

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction d'un
bâtiment institutionnel au 1130-1134, rue
William – Pavillon F de l'École de technologie
supérieure**

Dossier no : 1196347005

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1196347005
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption - Projet particulier de construction pour le bâtiment sis au 1130-1134, rue William - Pavillon F de l'École de Technologie Supérieure	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) afin d'autoriser un projet particulier de construction pour la démolition des bâtiments existants au 1130 et 1134, rue William afin d'ériger un bâtiment de 6 étages de 25 mètres comportant près de 13 000 m² de superficie institutionnelle, constituant le pavillon F de l'École de Technologie Supérieure (ÉTS). Le projet constitue un échelon dans la consolidation du campus de l'ÉTS, dont les activités sont en expansion et qui nécessite de l'espace.

Le conseil d'arrondissement peut adopter une résolution autorisant ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La demande implique une dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à la hauteur, la densité, les retraits prescrits à l'annexe H du Règlement d'urbanisme (01-280) et le nombre minimal de cases de stationnement exigé.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à la hauteur, la densité et le nombre de cases de stationnement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

7 juin 2016 : Résolution CA16 22 0241 - Adoption - Projet particulier de construction d'un immeuble, afin d'autoriser la construction d'un édifice à bureaux sur le site délimité par les rues Young, William et Murray - 1130-1134, rue William (dossier 1153823004)

23 juin 2015 : Décision 2015-12 du Comité d'étude des demandes de démolition autorisant la démolition pour le 1130, rue William

23 juin 2015 : Décision 2015-13 du Comité d'étude des demandes de démolition autorisant la démolition pour le 1134, rue William

Description

Contexte :

La demande vise la démolition des bâtiments existants au 1130 et 1134, rue William et la construction d'un immeuble institutionnel de 6 étages, c'est-à-dire le pavillon F de l'École de technologie supérieure (ÉTS). Le site fait déjà l'objet d'une résolution de projet particulier (CA16 220241) laquelle autorise un projet de bureaux de 22 m avec certaines exigences et conditions, mais celle-ci n'est pas appropriée pour le projet demandé. Des résolutions du Comité d'étude des demandes de démolitions autorisant la démolition des bâtiments ont également été adoptées et sont expirées depuis juin 2017.

Le site est localisé dans la partie nord est du secteur Griffintown et constitue la tête de l'îlot adjacent aux rues Young, William et Murray. Le terrain est constitué de 3 lots (1 853 446, 1 853 447 et 1 853 448), adjacents au sud avec une maison unifamiliale du côté de Murray et un immeuble d'intérêt patrimonial de 3 étages (300-312, rue Young) du côté de Young. Ce dernier, d'une hauteur de 12,7 m, comporte une aire de protection équivalente à sa hauteur d'un rayon de 10 m conformément à l'annexe H du Règlement d'urbanisme.

Le site est actuellement occupé par deux bâtiments et une aire de stationnement. Les bâtiments sont actuellement vacants. L'un d'eux est un immeuble de 3 étages bâti en 1886 et fortement modifié, l'autre est un immeuble d'un étage bâti dans les années 80.

Projet :

Le projet implique la démolition des immeubles existants et la construction d'un immeuble de 6 étages et 25 m de hauteur. Le basilaire de 3 étages est occupé par des salles de classe et des laboratoires. Les 3 étages supérieurs font office de bureaux administratifs. Le projet comporte un sous-sol destiné à du rangement et des espaces techniques. Aucun stationnement n'est prévu dans le projet.

Le bâtiment est implanté sur la limite de lot du côté de la rue Murray et à 3,5 m de la limite latérale du côté de la rue Young. La façade donnant sur la rue William comporte un jardin de rue au coin de la rue Murray, dont la superficie reprend l'implantation des bâtiments existants jadis à cet endroit. Sur William, le requérant a accepté de céder une bande de 1 m de son terrain, tel qu'il a été exigé dans les autres projets situés du côté sud de William. Le rez-de-chaussée du côté nord-est du bâtiment est en retrait de 2,5 m afin de créer une marquise au-dessus de l'entrée principale du bâtiment.

En terme de volumétrie, le projet comporte des retraits de basilaire après 12,9 m sur les rues Young et Murray. Un retrait est également induit sur le volume adjacent à l'immeuble d'intérêt patrimonial sur Young afin de respecter l'aire de protection de 10 m.

L'entrée principale du projet est située sur la rue William du côté est, avec une entrée secondaire du côté ouest. Un quai de chargement est situé sur la partie sud de la façade sur Murray.

Justification**Réglementation :**

Paramètre	Plan	Règlement 01-280	CA16 220241	Projet
Usage (affectation) :	Secteur mixte	C.2(C), E.4(3), I.3	Bureaux	E.4(3)
Implantation :	Moyen	35% à 84%		83,8 %
Hauteur (étages) :		n/a		6
Hauteur (m) :	25 m	9 à 16 m	22 m	25 m
C.o.s :	2 à 6	2 à 3,5	5	6
Superficie étages :		n/a		12 362 m ²
Stationnement :		30 min		0

Analyse :

Le projet a été analysé en fonction des critères prévus au Règlement sur les projets particuliers, lesquels visent notamment la compatibilité des occupations, l'intégration volumétrique, le stationnement, les accès, les impacts environnementaux et les avantages du projet sur le plan environnemental et social

En termes d'occupation, le projet est compatible avec le milieu d'insertion, l'usage institutionnel et de bureau étant par ailleurs de plein droit. Le projet s'inscrit dans l'expansion du campus de l'ÉTS avec une capacité maximale d'environ 2375 personnes, dont 75% d'étudiants.

L'implantation sur les rues perpendiculaires à William est typique du bâti traditionnel de Griffintown, avec alignement sur la ligne de lot. Le retrait sur William permet de créer un lieu de rencontre animé et augmente le confort des usagers par des plantations et l'espace suffisant pour circuler.

En ce qui a trait à la volumétrie, le projet induit des retraits de basilaire après 12,9 m, en dérogation à ce que prescrit l'annexe H pour les bâtiments limitrophes, afin de tenir compte de l'aire de protection de 10 m adjacente au 300 Young, ce dernier ayant une hauteur de **12,7 m** au faite. Le projet traite en transparence le coin du côté du 300 Young et induit un retrait d'alignement latéral de 3,5 m afin de mettre en valeur le bâtiment patrimonial, le rendant visible à partir de la rue William.

Le projet inclut la démolition des bâtiments situés au 1130 et 1134, rue William. Des études, patrimoniale et de structure, ont été produites pour les bâtiments. Seul le 1130 William, construit en 1886-1887, aurait eu un intérêt s'il n'avait pas été altéré fortement au fil des années, notamment par le remplacement du parement par un parement métallique ainsi que par le colmatage de plusieurs ouvertures. Le bâtiment situé au 1134 William date de 1987 et n'a aucun intérêt patrimonial quoiqu'il soit en bon état. Cependant il ne peut être intégré au projet. La commémoration du 1130 William (autrefois 230 William) serait sans doute pertinente, ayant servi de domicile à John D. Gallery, l'un des propriétaires de la prolifique boulangerie Gallery ayant siégé au 160 Young.

L'aménagement des lieux propose un jardin de rue de 6 m de profondeur au coin de William et Murray, lequel reprend l'empreinte des bâtiments qui existaient auparavant sur ce site. Cet espace permet de favoriser le confort des piétons et usagers. Des stationnements pour vélos sur le site permettront aussi d'encourager l'utilisation de ce mode de transport actif.

Le quai de chargement sur Murray permet de dégager les autres façades du projet, dont celle sur Young, favorisant la mise en valeur du 300 Young.

Le projet ne comporte aucun stationnement. Ceci est justifié par la répartition des unités de stationnement sur l'ensemble du campus de l'ÉTS, lequel comprend 677 unités alors que la réglementation en exige un minimum de 427 unités. Ainsi, avec l'ajout et la considération de la surface de plancher que le projet entraîne, le nombre actuel réel de cases de stationnement se situe toujours à mi-chemin entre le minimal prescrit et le maximal permis. Un récent sondage interne effectué en 2018 auprès de la communauté de l'ÉTS, indique que l'ensemble des modes de déplacement alternatifs (vélo, marche, transport en commun, etc.) représente 89% des déplacements. Le déplacement en auto-solo représente quant à lui 11% des déplacements. Enfin, mentionnons que l'ÉTS a un programme incitatif à l'utilisation des modes de transports actifs et collectifs avec notamment des ententes rabais avec la STM.

Il est prévu que des unités de supports à vélos seront réparties à l'intérieur, dans un espace sécurisé et 5 à l'extérieur notamment sur le parvis le long de la rue William.

Sur le plan des avantages sociaux pour le quartier, l'ÉTS signera une entente avec la Coalition Petite-Bourgogne afin d'aménager un local d'une superficie de 50 m² pour offrir un espace aux groupes communautaires du quartier. Ce local serait disponible pour une période de 3 ans. Durant la construction, l'ÉTS fournira également aux bénéficiaires des organismes communautaires un local de 45m², au rez-de-chaussée du Pavillon B sis au 1111 rue Notre-Dame Ouest.

Le projet permet de revitaliser un site actuellement sous utilisé et permet la consolidation du campus de l'ÉTS.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine :

La DAUP recommande un avis favorable au projet, aux conditions et exigences énoncées à la résolution.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 20 août 2019, le Comité consultatif d'urbanisme a formulé un avis favorable à l'égard de cette demande aux conditions suivantes;

- Que le projet prévoit un nombre supérieur d'unité de stationnement extérieur et intérieur pour vélo;
- Que le projet prévoit un minimum de stationnement pour voiture pouvant comprendre, sans s'y limiter, des véhicules en libre service, dédié à l'autopartage, des bornes de recharge et des motos.

En réponse aux unités de stationnement vélo, l'ÉTS confirme qu'il y aura une étude réalisée en cours de projet afin de valider les besoins des usagers pour y répondre de façon optimale. Cette étude indiquera le nombre d'unités, minimalement 50 conformément à la réglementation, ainsi que leur répartition supposée à prime abord de répartition égale des unités de stationnement à l'intérieur et à l'extérieur.

Quant au stationnement pour voiture, l'ÉTS maintien son orientation de soutenir le transport actif et collectif plutôt que l'addition de stationnements déjà au nombre de 677 sur le campus.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

20 août 2019 : présentation au comité consultatif d'urbanisme
9 septembre 2019 : adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement
12 septembre 2019 : avis public sur Internet annonçant l'assemblée publique de consultation
Septembre 2019 : assemblée publique de consultation
15 octobre 2019: adoption d'une deuxième résolution par le conseil d'arrondissement
octobre 2019 : période d'approbation référendaire
11 novembre 2019 : adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
-------------------	----------

Lecture :

Responsable du dossier

Catherine COULOMBE
CONS.AMENAGEMENT

Tél. : 514-872-8342

Télécop. :

Endossé par :

Julie NADON

Chef de division

Tél. : 514 868-5037

Télécop. : 514 872-1945

Date d'endossement : 2019-08-27 12:11:25

Approbation du Directeur de direction

Éric Y BOUTET

Directeur de l'aménagement urbain et du
patrimoine

Tél. : 514-872-1451

Approuvé le : 2019-08-29 11:15

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1196347005

Numéro de dossier : 1196347005	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption - Projet particulier de construction pour le bâtiment sis au 1130-1134, rue William - Pavillon F de l'École de Technologie Supérieure

Attendu que le promoteur s'est engagé à aménager un local d'une superficie de 50 m² destiné aux groupes communautaires à même le bâtiment, lequel sera disponible sur une période de trois ans ou jusqu'à la date d'ouverture d'une école dans Griffintown;

Attendu que lors de la construction l'ÉTS fournira également aux bénéficiaires des organismes communautaires un local de 45m², au rez-de-chaussée du Pavillon B sise au 1111 rue Notre-Dame.

Attendu que lors de la construction du bâtiment, celui-ci prendra en compte l'impact possible du chantier sur les bâtiments existants adjacents de plus faible gabarit;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 20 août 2019;

Il est recommandé :

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un bâtiment institutionnel sur le site composé des lots 1 853 446, 1 853 447 et 1 853 448 à l'adresse 1130-1134, rue William, selon les autorisations et exigences suivantes:

Autorisations :

- Autoriser la démolition des bâtiments existants sur le site. Le permis de démolition sera délivré une fois que la garantie financière ci-après mentionnée sera déposée;
- Autoriser une hauteur maximale de 25 m;
- Autoriser une densité maximale de 6;
- Autoriser aucune unité de stationnement;
- Autoriser que les retraits prescrits à l'annexe H du Règlement d'urbanisme (01-280) s'effectuent après une hauteur maximale de 13 m;

Exigences :

- Exiger un retrait minimal de 3,5 m sur une profondeur minimale de 24 m pour la marge latérale de la façade Young;
- Exiger la cession à la Ville, sans compensation financière, d'une bande de terrain d'une largeur de 1 m le long de l'emprise de la rue William. Une demande de permis de lotissement où sera identifiée cette bande de terrain devra être déposée à l'arrondissement avant l'émission du permis de construction;
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- Exiger un minimum de 49 unités de supports à vélos répartis à l'intérieur, dans un espace sécurisé et à l'extérieur notamment sur le parvis le long de la rue William;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Le plan de développement durable et de performance environnementale innovante du bâtiment;
 - Le plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter les salles d'entreposage et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
 - Le plan de mobilité durable décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif;
- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation suivants s'additionnent à ceux déjà applicables au projet :
 - L'aménagement d'un jardin de rue (partie du terrain n'ayant pas de construction hors sol) qui devra être en lien avec les activités du bâtiment. Aussi, son emplacement et son aménagement devront faire en sorte de favoriser une accessibilité publique;
 - L'emplacement de l'œuvre d'art devra être déterminé afin d'être facilement visible à partir du domaine public;
 - La conception de l'œuvre d'art devra s'inspirer de l'histoire du quartier;
 - Le projet devra proposer un rappel des bâtiments qui ont existé sur le site;
 - La façade du projet sur Young devra être traitée en transparence du côté adjacent au bâtiment patrimonial du 230 Young;
 - Les constructions hors toit devront être traitées dans la continuité du corps principal du bâtiment, afin d'atténuer leur impact visuel;
 - Le nouveau bâtiment devra mettre de l'avant dans sa conception, l'innovation architecturale et technique.
- Exiger, avant la délivrance d'un permis de démolition, une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer l'aménagement du jardin de rue ainsi que de la cession d'une bande de terrain de 1 mètre. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues ci-dessus.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur

de la présente résolution. En cas de non respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

-- Signé par Benoit DAGENAIS/MONTREAL le 2019-09-06 16:15:01, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Benoit DAGENAIS

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1196347005

Numéro de dossier : 1196347005

Unité administrative responsable

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet

Adoption - Projet particulier de construction pour le bâtiment sis au
1130-1134, rue William - Pavillon F de l'École de Technologie
Supérieure



Image pour CA.jpg

Responsable du dossier

Catherine COULOMBE
CONS.AMENAGEMENT

Tél. : 514-872-8342

Numéro de dossier : 1196347005

