

**SOMMAIRE DÉCISIONNEL**

**Projet particulier de construction et  
d'occupation d'un immeuble situé au 318, rue  
Murray**

Dossier no : 1184334005

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1184334005
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	Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble situé au 318, rue Murray	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu, en date du 30 mai 2018, une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, pour le développement de la propriété portant les numéros de lot 1 853 435, 1 853 436, 1 853 437, 1 853 439 localisée au 318, rue Murray, dans le quartier Griffintown.

Le demandeur désire construire un immeuble à bureaux. Le projet présenté prévoit la démolition de deux bâtiments existants, la reconstitution d'un immeuble d'intérêt patrimonial (IIP - 318, rue Murray) et la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 6 étages hors-sol, d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant à la hauteur, à la densité, à l'usage et au retrait des façades prescrites au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction de ce projet résidentiel, 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.

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

### Susceptible d'approbation référendaire

Chacune des autorisations de la résolution, se rapportant à la hauteur, à la densité, à l'usage et au retrait des façades est susceptible d'approbation référendaire.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le site

Le site visé par la demande est localisé à l'intérieur du secteur Griffintown, au sud de l'ÉTS. Il est situé à l'intersection sud-ouest des rues William et Murray. Le site est actuellement vacant.

### Le projet

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment commercial de 6 étages et 24,54 mètres de haut. La programmation comprend l'aménagement d'environ 825 m<sup>2</sup> d'espace commercial, 3 250 m<sup>2</sup> de bureau locatif, 1 900 m<sup>2</sup> de bureau occupé par l'entreprise propriétaire. Le projet a un taux d'implantation de 61 % conforme au taux maximal prescrit de 84 %. La volumétrie projetée pour le nouveau bâtiment prévoit la mise en valeur du bâtiment d'intérêt patrimonial par la construction d'un bâtiment présentant une architecture novatrice tout en courbe et en transparence. Chacun des étages présentes un recul différent permettant la création de toits-terrasses en cascade qui seront verdis. Une importante marge latérale permet de dégager le projet du bâtiment résidentiel voisin. L'entrée principale en retrait de la rue William permet la création d'un parvis où sera implanté une oeuvre d'art. Un stationnement souterrain est aménagé pour les voitures (dont certaines en autopartage) et les vélos.

La réalisation du projet nécessite la démolition du 322, rue Murray et du 1190-1192, rue William et la déconstruction du 318-320, rue Murray.

Enfin, le projet prévoit la cession d'une bande de terrain de 1m de large le long de l'emprise de la rue William. Cette cession s'inscrit dans la continuité des cessions effectuées par des projets récents sur cette rue afin de faciliter le verdissement du domaine public.

### PPU – Griffintown

Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, le PPU Griffintown indique que l'arrondissement peut recourir à la procédure des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, afin d'encadrer ces projets. Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. L'adoption d'un projet particulier permettra d'accroître la qualité du projet et de favoriser la mise en œuvre du PPU.

### Réglementation

Le projet présenté déroge à la hauteur maximale permise au Règlement d'urbanisme qui est de 16 m, à la densité maximale de 3,5, à l'usage interdisant les café-terrasse ainsi qu'au retrait des façades de 2,5 mètres exigé à partir d'un maximum de 12,5 mètres de haut. Pour autoriser un projet d'une hauteur de 24,54 mètres, d'une densité de 4.5, l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit et des retraits de façade de moins de 2,5 mètres ponctuellement, l'adoption d'un Projet particulier de construction est nécessaire. Le projet respecte l'ensemble des autres dispositions de la réglementation d'urbanisme.

	01-280	Projet
Usage	C.2C, I.3(1), H.6	C.2C, Café-terrasse sur un toit
Hauteur (m)	9 à 16 mètres	25 m
Densité	3.0 – 3.5	4.5
Retrait des façades	min de 2.5 mètres à partir d'un maximum de 12.5 mètres	Tel que volumétrie de l'Annexe A

### **Justification**

#### Évaluation selon les critères

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment la reconstitution et la mise en valeur d'un IIP, le dégagement de la façade latérale en respect des espaces de vie du bâtiment résidentiel voisin, l'inclusion de différents concepts énergétiques dans la construction du bâtiment, le verdissement des toits et des façades, le dégagement d'espaces au sol pour l'aménagement de terrasses et de jardins, le stationnement pour l'autopartage, l'œuvre d'art et l'absence d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

L'étude de l'enveloppe et de la structure des bâtiments conclue que les trois bâtiments présentent d'importants problèmes structuraux et d'enveloppe. L'étude recommande la démolition de tous les bâtiments. L'étude d'analyse de la valeur patrimoniale conclue à une valeur moyenne pour le 318-320, rue

Murray, une valeur anecdotique pour le 322, rue Murray et une valeur faible pour le 1190-1192, rue William. Toutefois, devant la volonté du requérant de mettre en valeur le patrimoine du site, cette étude recommande de concentrer les efforts de conservation à l'immeuble du 318-320, rue Murray par la reconstruction d'une partie substantielle dissimulée du bâtiment (façade avant, façade nord et façade arrière) et de préserver autant que possible les éléments architecturaux en façade qui peuvent être sauvés.

### Recommandations

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les PPCMOI;

Considérant l'engagement du requérant à collaborer avec un organisme en employabilité de l'arrondissement du Sud-Ouest afin de promouvoir l'employabilité locale;

La Division de l'urbanisme émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction afin d'autoriser:

- La démolition des bâtiments situés au 322, rue Murray et au 1190-1192, rue William;
- La déconstruction du bâtiment situé au 318-320, rue Murray
- Une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Un taux d'implantation maximal de 61%;
- Un indice de superficie de plancher maximal de 4.5;
- L'aménagement d'un café-terrasse sur un toit pour une superficie maximale n'excédant pas 50 % de la superficie de l'établissement auquel il est rattaché. L'occupation du café-terrasse est autorisée uniquement entre 7h et 23h tous les jours;
- Une saillie sur le domaine public d'au plus 1 mètre et respectant un dégagement d'au moins 5 mètres au-dessus du trottoir pour la façade adjacente à la rue William;

Le tout aux conditions suivantes :

- Exiger la reconstitution de la façade, du mur latéral nord et du mur arrière du 318 Murray avec les composantes architecturales d'origines récupérées tel que briques, corniches, poutres, solives, portes et fenêtres.
- Exiger qu'un minimum de 5 unités de stationnement soit accessible au public pour des voitures en autopartage;
- Exiger que le volume des retraits de l'ensemble des façades représente un minimum de 20% de la volumétrie totale du projet et respecte substantiellement la volumétrie présenté à l'annexe A;
- Exiger que soit cédé sans frais à la Ville une bande de terrain de 1 m de large du côté de la rue William afin d'élargir cette rue et d'y permettre la plantation d'arbres;
- Exiger que la cour soit ouverte et accessible au public;
- Exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme (01-280);
- 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 :
  - Afin de préserver l'intégrité architecturale des bâtiments d'intérêt patrimonial et ne pas porter préjudice au contexte immédiat, la nouvelle construction doit s'en distinguer et adopter une approche architecturale distincte et contemporaine
  - Le traitement des façades des étages au-dessus du rez-de-chaussée doit privilégier une transparence des matériaux tout en minimisant la pollution lumineuse,
  - Le traitement de la façade latérale adjacente à l'habitation doit tendre à préserver l'intimité de la

- cour et réduire l'impact de l'éclairage du bâtiment sur celle-ci;
  - L'aménagement du café-terrasse sur un toit doit tendre à limiter ses impacts visuels et sonores sur l'usage « Habitation » adjacent;
  - L'œuvre d'art doit être en relation avec le domaine public et participer à son animation;
  - Les enseignes et les équipements mécaniques doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment;
  - L'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets doit être aménagée de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;
- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
  - Le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet;
  - Le dépôt d'un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Le projet pourrait, entre autres, énoncer l'intégration de cases de stationnement dédiées à l'autopartage, promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile en offrant des titres de transport aux nouveaux occupants du bâtiment (p. ex. Entente avec un organisme tel Voyagez futé), proposer l'intégration de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnement pour vélos (p. ex. installation de casiers et de douches) et permettre le partage des cases de stationnement par plusieurs usagers (p. ex. Location de stationnements tarifés en dehors des heures de bureau);
  - Le dépôt d'un 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;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :
  - Le dépôt d'un document confirmant qu'il y aura intégration d'une œuvre d'art visible par le public, à l'extérieur, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). L'œuvre d'art devra être réalisée par un artiste ayant le statut d'artiste professionnel tel que défini à l'article 7 de la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels, en métiers d'art et en littérature et sur leur contrat avec les diffuseurs (L.R.Q., chapitre S-32-01);
  - Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer la reconstruction du bâtiment du 318-320, rue Murray, la réalisation de l'œuvre d'art et des aménagements paysagers, de l'approche environnementale, de la stratégie favorisant le transport actif et collectif, ainsi que de la cession d'une bande de terrain de 1m. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

Lors de la séance du 2 octobre 2018, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier sous réserve d'ajouter les conditions suivantes :

- Ajouter le critère PIIA suivant:
  - Les lignes de force de la composition de la façade du 322, rue Murray doivent être réinterprétées et le volume du bâtiment doit être perceptible dans la nouvelle construction;
- Privilégier le choix d'un artiste Montréalais pour la réalisation de l'œuvre d'art;
- Limiter la superficie du café-terrasse à 35% de la superficie de l'établissement et limiter la période d'utilisation à 22h.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

Sur plusieurs aspects, le projet présenté participe à mettre de l'avant des principes de développement durable. Sur le plan de l'environnement, le projet devra respecter les normes en vigueur à l'arrondissement qui visent, entre autres, la réduction des îlots de chaleur et l'utilisation accrue d'un mode de transport alternatif à l'automobile. Il propose également une densification de l'occupation du sol à proximité du centre de la ville, du transport en commun et des pistes cyclables.

**Impact(s) majeur(s)****Opération(s) de communication****Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Comité consultatif d'urbanisme (CCU): 2 octobre 2018.  
Conseil d'arrondissement pour le 1er projet de résolution: 9 octobre 2018.  
Consultation publique (en arrondissement): à venir.  
Conseil d'arrondissement pour le 2e projet de résolution: 12 novembre 2018.  
Processus référendaire: novembre-décembre 2018.  
Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution: 10 décembre 2018.

**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, aux lois 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**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
Conseiller(ère) en aménagement  
Tél. : 514-868-4508  
Télécop. : 514-827-1945

**Endossé par :**

Julie NADON  
Chef de division  
Tél. : 514-868-5037  
Télécop. : 514-872-1945  
Date d'endossement : 2018-09-26 19:57:35

**Approbation du Directeur de direction**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur  
Tél. : 514 872-1451

Approuvé le : 2018-10-03 12:26

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1184334005

Numéro de dossier : 1184334005	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble situé au 318, rue Murray

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 2 octobre 2018;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les PPCMOI;

Considérant l'engagement du requérant à collaborer avec un organisme en employabilité de l'arrondissement Sud-Ouest afin de promouvoir l'employabilité locale;

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant la construction d'un bâtiment commercial sur la propriété portant les numéros de lot 1 853 435, 1 853 436, 1 853 437, 1 853 439, avec trois bâtiments ci-dessus construit portant le numéro civique 318-320, rue Murray, 322, rue Murray et 1190-1192 rue William, selon les conditions suivantes :

#### Autorisations

- Autoriser la démolition des bâtiments situés au 322, rue Murray et au 1190-1192, rue William;
- Autoriser la déconstruction du bâtiment situé au 318-320, rue Murray
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Autoriser un taux d'implantation maximal de 61%;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 4.5;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit pour une superficie maximale n'excédant pas 35 % de la superficie de l'établissement auquel il est rattaché. L'occupation du café-terrasse est autorisée uniquement entre 7h et 22h tous les jours;
- Autoriser une saillie sur le domaine public d'au plus 1 mètre et respectant un dégagement d'au moins 5 mètres au-dessus du trottoir pour la façade adjacente à la rue William;

#### Exigences

- Exiger la reconstitution de la façade, du mur latéral nord et du mur arrière du 318 Murray avec les composantes architecturales d'origines récupérées tel que briques, corniches, poutres, solives, portes et fenêtres.

- Exiger qu'un minimum de 5 unités de stationnement soit accessible au public pour des voitures en autopartage;
- Exiger que le volume des retraits de l'ensemble des façades représente un minimum de 20% de la volumétrie totale du projet et respecte substantiellement la volumétrie présentée à l'annexe A;
- Exiger que soit cédé sans frais à la Ville une bande de terrain de 1 m de large du côté de la rue William afin d'élargir cette rue et d'y permettre la plantation d'arbres;
- Exiger que la cour soit ouverte et accessible au public;
- Exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme (01-280);
- 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 :
  - Afin de préserver l'intégrité architecturale des bâtiments d'intérêt patrimonial et ne pas porter préjudice au contexte immédiat, la nouvelle construction doit s'en distinguer et adopter une approche architecturale distincte et contemporaine;
  - Les lignes de force de la composition de la façade du 322, rue Murray doivent être réinterprétées et le volume du bâtiment doit être perceptible dans la nouvelle construction;
  - Le traitement des façades des étages au-dessus du rez-de-chaussée doit privilégier une transparence des matériaux tout en minimisant la pollution lumineuse;
  - Le traitement de la façade latérale adjacente à l'habitation doit tendre à préserver l'intimité de la cour et réduire l'impact de l'éclairage du bâtiment sur celle-ci;
  - L'aménagement du café-terrasse sur un toit doit tendre à limiter ses impacts visuels et sonores sur l'usage « Habitation » adjacent;
  - L'œuvre d'art doit être en relation avec le domaine public et participer à son animation;
  - Les enseignes et les équipements mécaniques doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment;
  - L'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets doit être aménagée de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;
- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
  - Le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet;
  - Le dépôt d'un plan de commémoration pour les bâtiments du 318-320, rue Murray et 322, rue Murray;
  - Le dépôt d'un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Le projet pourrait, entre autres, énoncer l'intégration de cases de stationnement dédiées à l'autopartage, promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile en offrant des titres de transport aux nouveaux occupants du bâtiment (p. ex. Entente avec un organisme tel Voyagez futé), proposer l'intégration de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnement pour vélos (p. ex. installation de casiers et de douches) et permettre le partage des cases de stationnement par plusieurs usagers (p. ex. Location de stationnements tarifés en dehors des heures de bureau);
  - Le dépôt d'un 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;

- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :
  - Le dépôt d'un document confirmant qu'il y aura intégration d'une œuvre d'art visible par le public, à l'extérieur, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). L'œuvre d'art devra être réalisée par un artiste ayant le statut d'artiste professionnel tel que défini à l'article 7 de la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels, en métiers d'art et en littérature et sur leur contrat avec les diffuseurs (L.R.Q., chapitre S-32-01);
  - Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer la reconstruction du bâtiment du 318-320, rue Murray, la réalisation de l'œuvre d'art et des aménagements paysagers, de l'approche environnementale, de la stratégie favorisant le transport actif et collectif, ainsi que de la cession d'une bande de terrain de 1m. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

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 Babak HERISCHI/MONTREAL le 2018-10-03 15:57:09, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire :**

Babak HERISCHI

---

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

**Numéro de dossier :** 1184334005

Numéro de dossier : 1184334005

**Unité administrative responsable**

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

**Objet**

Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble situé  
au 318, rue Murray



1184334005\_Annexe A.pdf 1184334005\_Image CA.jpg



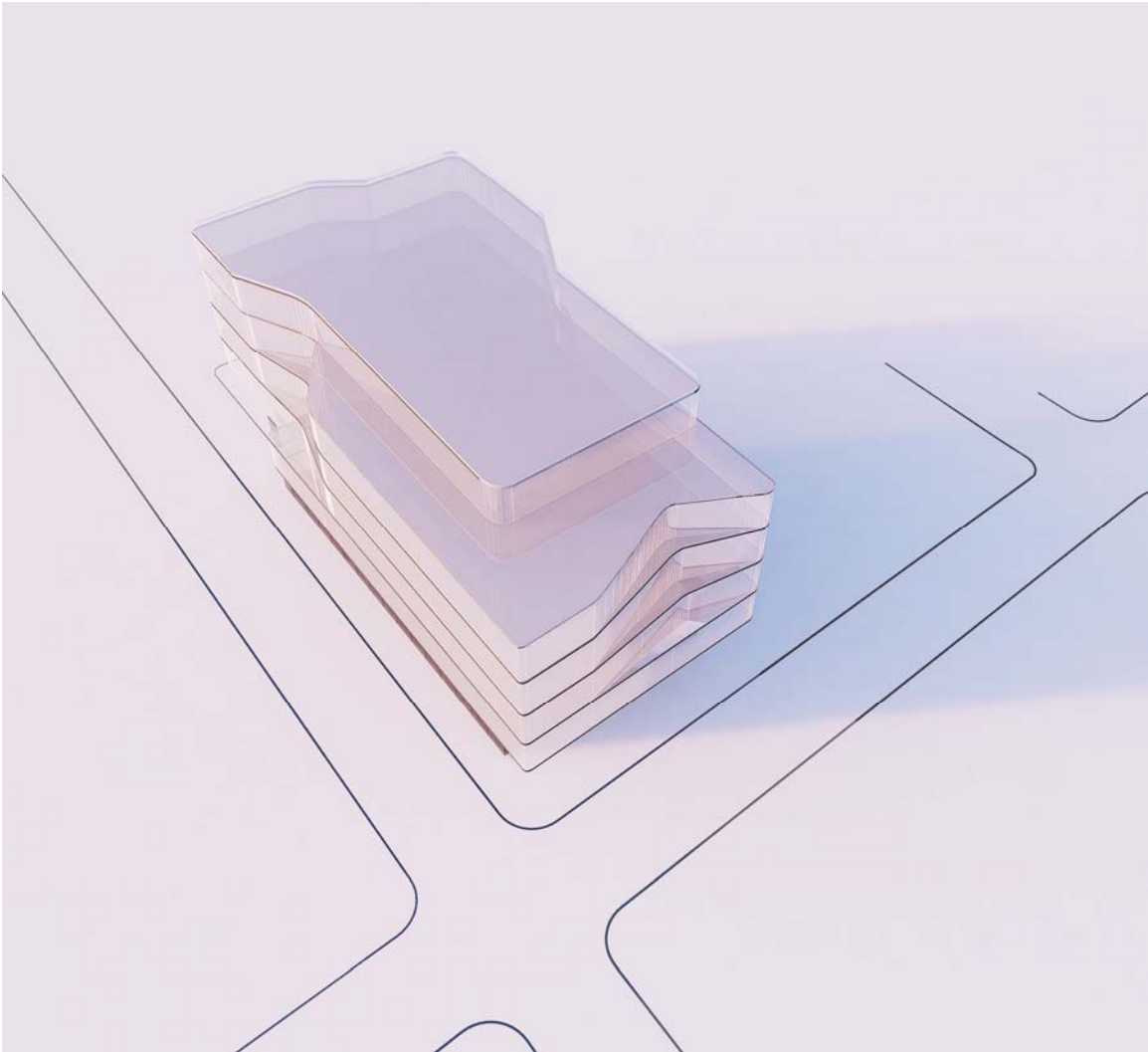
**Responsable du dossier**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier : 1184334005

Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble situé au 318, rue Murray

## Annexe A



GDD1184334005

