DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par les rues Saint-Martin, William et Richmond - 1705, rue William (Le Portage)

Dossier no : 1123823006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Juin 2012

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu en date du 20 octobre 2011 une demande d'avis préliminaire et en date du 22 novembre 2011 une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement, pour le développement de la propriété localisée dans l'îlot délimité par les rues Saint-Martin, William et Notre-Dame Ouest. Le site à l'étude est localisé dans le quartier Griffintown.

Les demandeurs sont en voie d'acquérir la propriété nécessaire à la réalisation du projet, tel que décrit ci-dessous. Le projet présenté prévoit la démolition du bâtiment existant afin de réaliser un projet résidentiel qui intégrera, entre autres, des logements sociaux et communautaires et des espaces commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments faisant face à la rue William.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction d'un 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. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage, la hauteur et la densité.

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

Susceptible d'approbation référendaire
Chacune des autorisations et exigences de la résolution se rapportant aux usages, à la hauteur, à la densité et au taux d'implantation est susceptible d'approbation référendaire.

DESCRIPTION :

Objet
L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par les rues Saint-Martin, William et Richmond. Ce projet comprendra un maximum de 144 unités de logements, incluant environ 22 logements sociaux ou communautaires. 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 l'usage, à la hauteur et à la densité.

Le secteur
Situé dans le quartier Griffintown, ce projet se retrouve au cœur d'un secteur en pleine mutation. Les importants travaux qui ont été effectués en bordure du canal de Lachine entre 1997 et 2002 et qui ont, entre autres, permis de nouveau la navigation sur le canal, ont aussi contribué à rendre ses abords agréables et accessibles. La réalisation de ces travaux a, sans aucun doute, été l'élément déclencheur qui a permis à plusieurs secteurs en bordure du canal d'acquérir une nouvelle vitalité économique et sociale.

Cette vitalité s'est concrétisée dernièrement dans la réalisation de plusieurs projets d'aménagement, tant publics que privés. Notons, par exemple, le projet des Bassins du Nouveau Havre localisé tout près du site. Ce projet qui est déjà en chantier prévoit la construction d'environ 2000 nouvelles unités d'habitation, des espaces commerciaux et des espaces récréatifs. La concrétisation de divers projets et l'arrivée de nouveaux ménages qui ont choisi ce secteur comme milieu de vie ne sont que quelques exemples d'événements venant appuyer la nouvelle vocation du secteur Griffintown.

Le site

Le site à l'étude est formé du lot 1 852 452. Ce lot, qui a une superficie de 2 876 m2, est occupé par un bâtiment de deux étages localisé à l'intersection des rues William et Richmond. Ce bâtiment est actuellement vacant. Le site est contaminé par des contaminants de la classe B-C et C et à l'amiante. Aucun potentiel archéologique n'est attribué à ce site.

Construit en 1949, le bâtiment présent sur le site servait à l'origine pour l'entreposage de matériaux en plus d'accueillir des espaces à bureaux et un atelier de dessin. Ce bâtiment n'est pas identifié comme un immeuble d'intérêt patrimonial au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Les contraintes structurales du bâtiment rendent difficile la construction d'étages supplémentaires. Le bâtiment n'offre pas un encadrement intéressant de la tête d'îlot. Par son faible gabarit, ce bâtiment est en rupture avec l'échelle qu'offre la rue William. Notons qu'il appartient actuellement à l'organisme à but non lucratif, Le Portage, qui sera partie prenant du nouveau projet de construction.

Les arbres que nous retrouvons sur le site sont des peupliers deltoïdes. Nous retrouvons souvent ce type d'arbres sur les sites désaffectés. Comme ces arbres ont poussé toute leur vie sur ce terrain vacant, les racines occupent probablement une grande partie du terrain ainsi que l’espace sous les trottoirs. Il y aura une perte importante du système racinaire lors de la réfection du trottoir ou lorsque des travaux seront effectués sur le site. Malgré une apparence de bonne vigueur, les quatre peupliers présentent de nombreux problèmes de structure plus ou moins importants, signes d'un manque d'entretien flagrant.

Réglementation

Règlement d'urbanisme

Le projet présenté par le promoteur n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement actuellement en vigueur. Le Règlement d'urbanisme autorise des activités industrielles, commerciales et de l'entreposage. Au niveau des hauteurs et densités, le règlement prescrit une hauteur maximale de 16 mètres et une densité maximale de 3.

Règlementation	Paramètres du projet
Usage: I4a = Industriel C7.a =Commercial C2c 32 = Bureaux	Usage: Résidentiel et commercial
Hauteur maximale : 16 mètres	Hauteur maximale : 22 mètres (+ chalet urbain)
Densité maximale (c.o.s.) : 3	Densité (c.o.s.) : 4.3

Plan d'urbanisme

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le site est localisé à l'intérieur d'un secteur mixte où la densité prescrite permet un cœfficient d'occupation du sol maximal de 6 et une hauteur maximale de 25 mètres.

Le projet

Le projet prévoit la démolition du bâtiment existant afin de construire sur le sol dégagé un maximum de 144 nouveaux logements. À ce nombre est inclus 22 logements communautaires et sociaux. Ces logements seront intégrés à même le nouveau bâtiment. Une entente a été conclue entre le promoteur du projet, le Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier et l'organisme Le Portage, pour le développement et l'occupation de ces logements.

Les deux nouveaux bâtiments atteindront une hauteur maximale de 22 mètres (7 étages) et un indice de superficie de plancher maximale de 4.2. Les bâtiment devront respecter un taux d'implantation maximal de 61 %, qui sera exigé par le Projet particulier. Actuellement, le zonage autorise un taux d'implantation maximal de 100 %. Le projet prévoit la construction de 122 unités d'habitation en copropriété dont 5 unités, localisées au rez-de-chaussée, auront des dimensions suffisantes pour accueillir des familles. Le projet devra prévoir un minimum de 10 % de logements ayant 3 chambres à coucher.

L'alignement des bâtiments sur rues sera typique du secteur Griffintown, en proposant un alignement sur rue qui encadrera adéquatement le domaine public. La hauteur sur rue sera limitée à 5 étages afin de respecter la hauteur sur rue des bâtiments voisins. Face à la rue William, un retrait minimal de 2.5 m sera exigé pour les deux derniers étages d'un bâtiment. Pour les rues Richmond et Saint-Martin, ce retrait devra être minimalement de 1.5 m. Aucun balcon ne devra être construit en saillie par rapport aux façades faisant face à une voie publique pour les 5 premiers étages d'un bâtiment.

Conformément à la réglementation d'urbanisme, le projet prévoit la construction d'environ 117 unités de stationnement, soit 0,8 unité par logement, qui seront toutes localisées au sous-sol des bâtiments. L'accès au stationnement est prévu à partir de la rue Saint-Martin.

JUSTIFICATION

Usages

Dans les dernières années, la multiplication des projets de développement résidentiel et mixte est venue confirmer la fin prochaine des activités industrielles lourdes dans le secteur Griffintown. La concrétisation de plusieurs projets structurants à dominance résidentielle à proximité du site, tels le projet des Bassins du Nouveau Havre et le projet District Griffin, indique que ce site est destiné à une requalification à court terme. Lors des différentes phases de planification qui ont accompagné la mise en valeur du canal de Lachine et de ses secteurs limitrophes, la mixité est toujours apparue comme un des éléments moteurs de la mise en valeur du territoire. Dans le présent projet, l'implantation d'espaces commerciaux présentera une opportunité d'accueillir des activités qui seront en interaction avec le projet de corridor culturel sur la rue Ottawa / William. Ces activités pourraient aussi répondre aux besoins des résidants en services de proximité. Un développement incluant une certaine mixité d'usage a été identifié comme un préalable à l'équilibre et la dynamique de ce projet.

L'apport de nouveaux logements dans ce secteur localisé à proximité du centre-ville, et l'optimisation de l'occupation de sites sous-utilisés s'inscrit aussi dans une perspective de développement durable. En plus d'aider à rendre le quartier plus animé, l'ajout de nouveaux résidants contribuera à la vitalité économique des commerces du secteur, particulièrement ceux de la rue Notre-Dame Ouest. Le projet prévoit le développement d'une diversité de typologie de logements.

Hauteur et densité

Les hauteurs et les densités prévues au projet seront accordées dans le respect des prescriptions du Plan d'urbanisme. Celles-ci répondent aussi aux objectifs de densification avancée par le Plan. Les bâtiments pourront atteindre une hauteur maximale de 22 m, mais des retraits sont exigés pour les 2 derniers étages d'un bâtiment. Un taux d'implantation réduit par rapport à ce qui est actuellement autorisé par la réglementation est aussi prévu. Cette réduction du taux d'implantation permettra de maximiser la réalisation d'espace commun au niveau du sol et de permettre un verdissement accru du site.

Implantation et volumétrie

Les deux derniers étages des 7 que comprendra un bâtiment devront être en retrait de l'alignement de construction. Le projet présenté s'ouvre sur le quartier, entre autres, en proposant la création d'un passage entre les deux parties de bâtiment. L'implantation proposée pour les bâtiments permettra aussi l'ouverture de la cour intérieure sur la rue William.

Verdissement

La cour intérieure du projet sera en grande partie recouverte de végétations. Considérant l'ouverture de la cour intérieure par la création de passages, ce verdissement sera facilement perceptible à partir de la rue William. De plus, le Projet particulier prévoit favoriser l'installation d'espaces de jardinage dans la cour intérieure, pour une superficie minimale de 150 m2. Une plantation de vignes permettra aux

façades des bâtiments de contribuer au verdissement du site. Finalement, 15 % de la superficie des toitures du 7e étage devront faire l'objet d'un verdissement.

Aménagements publics
Ce projet devrait être accompagné d'un réaménagement de certains trottoirs adjacents au projet. Par exemple, le trottoir de la rue William est actuellement recouvert d'asphalte et nous ne retrouvons aucun arbre sur les trottoirs adjacents au site.

Inclusion de logements communautaires et abordables
La question de l'habitation est un enjeu important pour l'arrondissement qui privilégie la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation. Dans le cadre du projet soumis, le promoteur s'engage à inclure des unités de logements communautaires à même le projet. Une entente a été conclue avec l'organisme à but non lucratif Le Portage et le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier afin de construire 22 logements qui occuperont en partie les deux premiers étages d'un bâtiment. De plus, le promoteur s'est engagé à proposer dans son projet un minimum de 15 % d'unités d'habitations abordables selon le Programme d'accession à propriété de la Ville de Montréal.

L'outil réglementaire
Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour les raisons suivantes :

- Permet la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Facilite le développement d'emplacements problématiques (ex. : reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assure le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permet d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

RECOMMANDATIONS

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la construction d'un projet résidentiel sur le site du 1705, rue William.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement
Le projet a été présenté aux séances du 23 novembre 2011, du 25 janvier 2012 et du 23 mai 2012. À la séance du 23 mai 2012, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la construction d'un projet résidentiel sur le site du 1705, rue William aux conditions suivantes:

- D'interdire les clôtures sur le site;

- D'exiger un recul minimal de 0.5 m par rapport à la voie publique pour une façade faisant face aux rues Saint-Martin, William ou Richmond;
- D'exiger que les logements localisés au dernier étage et faisant face à la rue William soient aménagés sur 2 niveaux.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet présenté participe à mettre de l'avant des principes de développement durable. Sur le plan de l'environnement, le projet propose l'aménagement de toits verts, d'espaces de verdure et l'aménagement d'espaces de jardinage. Le projet devra aussi 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. Sur le plan social, le projet favorise la mixité sociale par l'inclusion de logements communautaires à même le projet. Sur le plan économique, le projet prévoit une mixité d'usages par l'implantation de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments qui s'implanteront face à la rue William.

Le Sud-Ouest
Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 5 juin 2012	Résolution: CA12 22 0197

Adoption d'un premier projet - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par les rues Saint-Martin, William et Richmond - 1705, rue William (Le Portage) (dossier 1123823006)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 23 mai 2012;

Considérant l'engagement du promoteur à permettre la réalisation, sur le site, de 15 % de logements sociaux et communautaires;

Considérant l'engagement du promoteur à offrir 15 % de logements abordables d'initiative privée dans son projet (propriétés abordables);

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Huguette Roy

ET RÉSOLU :

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par les rues Saint-Martin, William et Richmond - 1705, rue William (annexe « A » du sommaire décisionnel), selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

D'autoriser la démolition du bâtiment identifié à l'annexe « B » du sommaire décisionnel, à la condition qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest pour une partie du site et que les frais rattachés à cette demande soient acquittés;

D'autoriser les usages de la famille « Habitation » sur l'ensemble du site pour la construction d'un maximum de 144 logements;

D'autoriser les usages de la catégorie C.2 de la famille « Commerce » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), pour un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant une hauteur maximale de 22 mètres;

D'autoriser qu'une construction hors toit abritant un établissement puisse dépasser de 3 m la hauteur maximale prescrite par la présente résolution. La superficie de cette construction devra être inférieure à 15 % de la superficie de l'ensemble des toitures des bâtiments présents sur le site. Une telle construction n'aura pas à se conformer aux exigences de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280). Aucune autre construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement n'est autorisée sur le site;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant un indice de superficie de plancher maximal de 4.2;

D'autoriser, afin d'assurer la réalisation du projet en plusieurs phases de construction, que le taux d'implantation minimal et la densité minimale prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), soient respectés uniquement lors de la réalisation de la dernière phase de construction;

D'autoriser que la distance entre deux voies d'accès conduisant à une aire de stationnement soit inférieure à 7.5 m;

D'exiger un taux d'implantation maximal de 61 %. De ce calcul sont exclus les espaces en sous-sol;

D'exiger, au niveau du rez-de-chaussée, qu'un minimum de 70 % de la longueur de la façade faisant face à la rue William soit adjacente à un local occupé par un usage autorisé de la famille Commerce ou Équipements collectifs et institutionnels sur une profondeur minimale de 8 m;

D'exiger la réalisation de 2 logements aménagés sur 2 niveaux. Ces logements devront avoir un de leur étage au 1er niveau hors-sol d'un bâtiment;

D'exiger que 40 % des logements situés au rez-de-chaussée aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour;

D'exiger qu'un minimum de 10 % des logements construits comporte minimalement 3 chambres à coucher;

D'exiger un recul minimal de 2.5 m par rapport au plan de façade principal faisant face à la rue William, pour les 2 derniers étages d'un bâtiment;

D'exiger un recul minimal de 1.5 m par rapport au plan de façade principal faisant face aux rues Saint-Martin et Richmond, pour les 2 derniers étages d'un bâtiment;

D'exiger qu'un logement situé au dernier étage d'un bâtiment et faisant face à la rue William ait également des espaces habitables à l'étage immédiatement inférieur;

D'exiger que soit végétalisé minimalement 15 % de l'ensemble des toitures des bâtiments. Ce verdissement devra être effectué sur le toit du 7e étage d'un bâtiment;

D'exiger que soient aménagés dans la cour des espaces réservés au jardinage sur une superficie minimale de 150 m2;

D'exiger qu'une façade faisant face à la rue Saint-Martin, William ou Richmond ait un recul minimal de 0.5 m par rapport à l'emprise de la voie publique;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour une nouvelle construction le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet et des aménagements écologiques qui y seront intégrés. Les aménagements devront comprendre les mesures suivantes:

- L'utilisation de matériaux isolants écologiques tels qu'Airmétic SoyaMD;
- L'installation de support pour vélos à l'extérieur des bâtiments;
- La réalisation de murs verts, par la plantation de vignes grimpantes;
- L'installation d'appareils de plomberie favorisant l'économie d'eau;
- L'installation d'éclairage LED pour les espaces communs;
- L'utilisation de matériaux écologiques, tels le bois certifié FSC.

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que le critère d'évaluation suivant s'additionne à ceux déjà applicables au projet :

- Favoriser une réinterprétation du volume du bâtiment existant dans le traitement architectural d'un nouveau bâtiment localisé à l'intersection des rues William et Richmond;

D'exiger, avant l'émission d'un permis de construction de la première phase, le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles et de recyclage. Ce plan devra viser à éviter

l'encombrement du domaine public;

D’exiger, avant l’émission d’un permis de construction de la première phase, une garantie financière d’un montant de 100 000 $, afin d'assurer la réalisation d'aménagements écologiques et des aménagements paysagers. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à leur réalisation complète;

D'interdire les balcons en saillie par rapport à un plan de façade faisant face aux rues William, Richmond et Saint-Martin pour les 5 premiers étages d'un bâtiment;

D'interdire toute clôture ou toute barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain;

Les travaux de construction visés par la présente résolution devront débuter dans les 24 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;

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

D’obliger le propriétaire à respecter toutes 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;

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

VOTE

Votent en faveur: Véronique Fournier, Daniel A Bélanger, Huguette Roy

Votent contre: Sophie Thiébaut

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Benoit DORAIS
Maire d'arrondissement

Caroline FISETTE
Secrétaire d'arrondissement