

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

Premier projet de résolution relatif au projet particulier de construction, de modification et d'occupation afin d'autoriser le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan - Projet Legado

Dossier no : 1176347023

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Numéro de dossier : 1176347023	
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, de modification et d'occupation, afin d'autoriser le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan (Projet Legado / 335, rue Guy).

Considérant l'adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de rehausser de 25 m à 35 m la hauteur de la carte des limites de hauteur du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la zone formée des rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan, lors de la séance du conseil d'arrondissement du 6 juin dernier;

Considérant l'avis favorable du Comité Jacques-Viger du 10 août 2017;

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 29 août 2017;

Considérant qu'une assemblée publique de consultation sera tenue le 13 septembre 2017;

Considérant l'engagement du requérant de permettre la réalisation sur le lot voisin numéro 1 852 773 d'une soixantaine de logements sociaux et communautaires et d'inclure au projet 20 % de logements abordables d'initiative privée, afin de respecter la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

Considérant l'engagement du requérant, en vertu du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest (14-027), à décontaminer, aménager, puis céder gratuitement à la Ville de Montréal à des fins de parc la partie du terrain située dans le prolongement de la rue Lusignan, d'une superficie de 1 356 m² et correspondant à environ 13 % de la superficie du site, tel que montré au plan de l'annexe A de la présente résolution;

Et résolu:

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), la résolution autorisant le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan, selon les autorisations et les exigences énumérées ci-dessous et malgré la réglementation applicable :

D'autoriser la démolition des bâtiments existants, sis au 355, rue Guy et 1409, 1459 et 1499, rue William, tel que montrés sur le plan de l'annexe B de la présente résolution;

D'autoriser la catégorie d'usage « 36 logements et plus (H.7) »;

D'autoriser la catégorie d'usage « commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4) »;

D'autoriser la catégorie d'usage « espaces et lieux publics (E.1) »;

D'autoriser l'usage « café-terrasse » dans toutes les cours;

D'autoriser l'exploitation extérieure d'un café-terrasse, au même niveau ou à un niveau supérieur à un logement, lorsqu'exercé en complémentarité à un usage de la catégorie « 36 logements et plus (H.7) »;

D'autoriser l'étalage extérieure dans toutes les cours pour un usage de la famille « commerce »;

D'autoriser l'usage « jardin collectif », incluant la vente et la distribution des produits cultivés sur place;

D'autoriser qu'un logement, situé complètement ou partiellement au premier étage, peut être occupé en partie comme bureau, atelier d'artiste ou atelier d'artisan ou par un établissement de soins personnels ou de massage par une personne qui l'habite, à la condition que la superficie de plancher du logement affectée à une telle occupation n'excède pas la plus petite des superficies entre 150 m², ou la moitié de la superficie totale de plancher de ce logement;

D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 35 m;

D'autoriser qu'un mur latéral puisse être implanté à une distance minimale de 1,5 m de la limite du terrain;

D'autoriser, pour le calcul de la hauteur en mètres des bâtiments, que la hauteur puisse être établie pour tous les bâtiments à partir d'un même point et que ce point puisse être le point le plus haut le long de l'une des rues Guy, William ou Barré;

D'autoriser, pour le calcul du taux d'implantation, que le niveau du terrain puisse être établi à partir d'un même point et que ce point puisse être le point le plus haut le long de l'une des rues Guy, William ou Barré;

D'autoriser une densité maximale correspondante à un indice de superficie de plancher prescrite de 5;

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, soient respectés uniquement lors de la réalisation de la dernière phase de construction;

D'exiger, en application de tout règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q, c. A.19-1), la cession de la partie de terrain située dans le prolongement de la rue Lusignan, d'une superficie de 1 356 m² et correspondant à environ 13 % de la superficie du site, tel que montré au plan de l'annexe A de la présente résolution;

D'exiger qu'avant que soit émis le permis de démolition, 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 du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);

D'exiger que le premier étage des bâtiments B et C soient occupés par un usage de la catégorie « commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4) », dans des locaux d'une superficie maximale de 800 m², tel que montré à l'annexe C de la présente résolution;

D'exiger que le 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étage du bâtiment B, ainsi que le 2^e, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étage du bâtiment C

soient occupés par un usage de la catégorie « commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4) » ou de la catégorie « industrie en secteur désigné - Griffintown (1.3(1)) », tel que montré à l'annexe C de la présente résolution;

D'exiger que les étages 3 à 10 du bâtiment A, 6 à 11 du bâtiment B, ainsi que 7 à 11 du bâtiment C soient occupés par un usage de la famille « habitation », tel que montré à l'annexe C de la présente résolution;

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

D'exiger qu'un espace minimal de 500 m² soit réservé dans les bâtiments B ou C pour l'occupation d'un service de garde à l'enfance, tel que montré à l'annexe C de la présente résolution;

D'exiger que toute unité de stationnement soit aménagée en sous-sol;

D'interdire les accès véhiculaires sur la rue Barré;

De ne pas exiger d'unités de chargement;

D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), le dépôt des documents suivants :

- plan d'aménagement paysager de l'ensemble du site;
- étude d'ensoleillement incluant minimalement l'étude comparative de scénarios à 16, 25 et 35 m de hauteur;
- plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
- plan de mobilité durable, incluant minimalement :
 - o L'étude d'impact en matière de circulation;
 - o Le plan des aménagements pour vélo (stationnement intérieur et extérieur, vestiaires et douches pour employés, etc.);
 - o Le plan des accès véhiculaires;
 - o L'intégration de solution d'autopartage;
 - o L'intégration de borne de recharge électrique;
- plan de performance environnementale et d'aménagement écologique, incluant minimalement :
 - o Les mesures de réduction de l'empreinte écologique du projet;
 - o Les mesures d'efficacité énergétique;
 - o Les mesures de lutte aux îlots de chaleur et de verdissement;
 - o Les mesures d'économie d'eau, ainsi que de récupération et de réutilisation des eaux de pluies;
 - o Les aménagement favorisant la biodiversité;

o Les mesures de gestion des matières résiduelles;

- plan, par bâtiment, de l'affichage projeté;
- plan de commémoration de l'histoire du site et du quartier.

D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les objectifs et critères prévus aux articles 9 et 9.2 du Règlement sur les projets particuliers (RCA04 22003) s'additionnent à ceux déjà applicables au projet;

D'interdire toute clôture ou toute barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, à l'exception d'une partie de terrain occupé par un espace de jeu dédié à un service de garde à l'enfance;

D'exiger, avant l'émission d'un permis de construction, la signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire, de servitudes garantissant un passage public entre tous les bâtiments;

D'exiger, avant l'émission du premier permis de construction, une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager de l'ensemble des phases;

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

Et 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.

Les travaux de démolition et de construction visés par la présente résolution devront débuter dans les 36 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.

-- Signé par Babak HERISCHI/MONTREAL le 2017-09-01 10:36:03, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Babak HERISCHI

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

Numéro de dossier : 1176347023

Identification		Numéro de dossier : 1176347023
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, de modification et d'occupation, afin d'autoriser le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan (Projet Legado / 335, rue Guy).	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) a reçu, en date du 17 mai 2017 une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), pour le redéveloppement de la partie Ouest de l'îlot formé des rues Barré, William, de la Montagne et Guy, dans le quartier Griffintown.

Le propriétaire du site est propriétaire de l'ensemble de l'îlot, mais seule la partie visée par le projet est disponible pour le redéveloppement à court ou moyen terme. Le projet présenté prévoit la démolition des bâtiments existants afin de réaliser un ensemble intégré et multifonctionnel, axé sur la qualité et la perméabilité des espaces extérieurs semi-privatifs.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la démolition puis la construction de 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, notamment quant aux usages, à la hauteur, à la densité, aux marges latérales et aux espaces de chargement.

Conformité au Plan d'urbanisme

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'au Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown, excepté en ce qui a trait à la hauteur.

Par conséquent, la présente demande est liée au Règlement, en cours d'adoption, modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de rehausser de 25 m à 35 m la hauteur de la carte des limites de hauteur du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la zone formée des rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan (GDD # 1176347022).

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Chacune des dispositions de la résolution, se rapportant aux usages, à la hauteur, à la densité, au stationnement, aux espaces de chargement et aux marges sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de rehausser de 25 m à 35 m la hauteur de la carte des limites de hauteur du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la zone formée des rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan (GDD # 1176347022).

Description

Objet

La présente résolution vise à permettre la réalisation d'un projet multifonctionnel sur le site délimité par les rues Barré, William, de la Montagne, Guy et le prolongement de la rue Lusignan. Ce projet comprendra approximativement 22 095 m² d'espace résidentiel (220 logements), 16 000 m² d'espace à bureau, 3 123 m² d'espace commercial et 2 400 m² d'espace vie/travail.

Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003) car il déroge aux usages, à la hauteur maximale, à la marge latérale minimale, au nombre minimal d'espace de chargement et à la densité prescrite au Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Secteur

Le site est localisé dans Griffintown et plus précisément dans l'unité de paysage de la rue William. Cet ancien secteur d'emploi est presque exclusivement occupé par des bâtiments industriels et est au cœur d'un quartier à vocation multifonctionnelle (habitation / emploi), en pleine mutation. En effet, il est situé à proximité immédiate de nombreux projets de redéveloppement privé, notamment celui des Bassins du Havre.

Il est également inclus dans un vaste programme de réaménagement des espaces publics. À cet effet, le réaménagement de la rue Basin et l'aménagement du Parc du Bassin-à-Gravier, reliant la rue Ottawa et la rue Basin, est maintenant terminé. L'aménagement d'un nouveau parc sur le site du bassin numéro 4 et d'une place publique au croisement des rues Guy, Ottawa et William, ainsi que le réaménagement complet de la rue William est prévu d'ici 2021.

Site et cadre bâti existant

Localisé entre les rues Guy, Barré, William et la prolongation de la rue Lusignan, la superficie du terrain visé est d'une superficie approximative de 10 207 m². La rue William a été la première du site à être ouverte en 1805, s'en suit la rue Guy en 1816 et la rue Barré vers 1825. La transition du site de l'agriculture à l'urbanisation commence véritablement vers 1865 lorsqu'une première construction est érigée à l'intersection des rues Guy et William. L'occupation plus importante du site survient graduellement dans la première moitié du XXe siècle.

Le site est occupé par 2 bâtiments non-résidentiels. Le premier a été construit vers 1947 (355, rue Guy et 1499, rue William) pour la *Roofers Supply Co. Ltd.* Il a été occupé de 1952 aux années 1970 par l'entreprise *ROSCO Metal and Roofing Ltd.*, puis par différents locataires. Un agrandissement (1459, rue William) a été construit en 1949 à des fins d'entreposage. Aujourd'hui, ces deux bâtiments sont divisés en cinq locaux non-résidentiels, tous loués à court terme.

Le site est également occupé par un bâtiment industriel (1409, rue William) qui est mitoyen aux bâtiments qui composent le reste de l'îlot, jusqu'à la rue de la Montagne, et qui ne sont pas visés par la présente résolution. Le reste du site est occupé par une aire de stationnement utilisé par l'entreprise *GardaWorld* pour ses activités et le stationnement des employés.

Les études patrimoniales et archéologiques réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, du Programme particulier d'urbanisme de Griffintown et du présent projet de redéveloppement, n'ont pas attribuées de potentiel ou d'importance significative au site ou aux bâtiments.

Le projet

Concept

Le projet vise la création d'un milieu de vie complet et de convergence pour le quartier. Pour ce faire il mise sur la densification en hauteur de sorte à dégager au sol un maximum d'espace public et ainsi de maximiser la perméabilité piétonne du projet.

Programmation

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants afin de construire sur le sol dégagé un immeuble intégré comportant 3 bâtiments de 10 à 12 étages reliés par un stationnement souterrain d'environ 300 cases.

Le bâtiment A, implanté au coin de la rue Barré et du prolongement de la rue Lusignan. Il est formé d'un basilaire de 3 étages et de 7 étages supplémentaires en retrait de 5 m des façades. Il a une hauteur totale de 30 m et comporte 8 étages résidentiels au-dessus de deux étages de logements vie-travail.

Le bâtiment B, est situé à l'est du site sur la rue William. Il est également formé d'un basilaire de 3 étages et de 8 étages supplémentaires en retrait de la façade donnant sur le prolongement de la rue Lusignan. Il a une hauteur totale de 35 m et comporte un rez-de-chaussée commercial, 4 étages de bureaux et 6 étages résidentiels.

Le bâtiment C, mesurant 12 étages et 35 m, est situé au coin des rues Guy et Barré et comporte une garderie et des commerces au rez-de-chaussée, 5 étages de bureaux et 5 étages résidentiels.

Au total, le projet inclus approximativement 22 095 m² d'espace résidentiel (220 logements), 16 000 m² d'espace à bureau, 3 123 m² d'espace commercial et 2 400 m² d'espace vie/travail.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

Dans le cadre de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, le requérant s'engage à inclure au projet 20% de logements abordables d'initiative privée et à permettre la réalisation sur son lot voisin numéro 1 852 773 d'une soixantaine de logements sociaux et communautaires. Ce lot d'une superficie de 1 943 m², est situé sur la rue Barré à l'intersection de la rue Versailles et est actuellement occupé par un stationnement privé.

Implantation

En terme d'implantation, chaque bâtiment possède une empreinte au sol de forme irrégulière laissant un large espace libre au sol de façon à créer des liens piétons entièrement accessibles au public. Un espace aménagé au coin sud-ouest du site agira à titre de point focal à la confluence des axes Guy, William et Ottawa. Ces espaces privés accessibles au public seront animés selon un programme géré par le gestionnaire du complexe. Un terrain équivalent à environ 13% de la superficie du site sera aménagé dans le prolongement de la rue Lussignan, puis cédé à la Ville via la procédure des cessions pour fins de parc. Les bâtiments A et C sont implantés en retrait de la rue Barré afin de laisser davantage de lumière pénétrer dans cette rue étroite.

Volumétrie

En ce qui a trait à la volumétrie, le projet propose trois volumes variant de 30 m à 35 m de hauteur. Les parties de bâtiments situées le long de la rue Barrés et du prolongement de la rue Lusignan auront un retrait de la façade de 5 m à partir d'une hauteur inférieure à 12,5 m, ce qui permet de respecter le caractère de la rue et des bâtiments d'intérêt patrimoniaux situés du côté est de la rue Lusignan en diagonale du projet (1459 et 1465, rue Barré). Les bâtiments B et C (rues Guy et William) proposent des retraits du basilaire après 25 m, ce qui permet d'aménager des toits-terrasses.

Stationnement et espace de manutention

L'ensemble du stationnement et des espaces de manutention sont situés en sous-sol. Afin de préserver la tranquillité de la rue Barré, aucun accès véhiculaire ne se fera à partir de cette rue. Pour ne pas causer de conflit avec la future voie cyclable qui sera aménagé sur la rue Guy, il en va de même pour cette rue. L'entrée et la sortie du stationnement se fera donc exclusivement par la rue William.

Règlementation

Le projet n'est pas conforme au Plan d'urbanisme et nécessite sa modification. Par conséquent, la présente demande est liée au Règlement, en cours d'adoption, modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de rehausser de 25 m à 35 m la hauteur de la carte des limites de hauteur du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la zone formée des rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan (GDD # 1176347022).

De plus, le projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-Ouest (01-280) quant aux usages, à la hauteur maximale, à la marge latérale minimale, au nombre minimal d'espace de chargement et à la densité prescrite. Le tableau suivant identifie les paramètres dérogatoires du projet, ainsi que les paramètres correspondants actuellement en vigueur.

	PLAN D'URB & PPU	RÈGL.	PROJET
Usage	Secteur mixte	C.2, I.3, H.6	H.7, C.4
Hauteur max. (mètre)	25	16 m	35 m
Densité max. (COS)	6	3,5	4,95
Nombre de logements	-	12 à 36	220
Marge latérale min.	-	2,5 m	1,5 m
Unité de chargement		1 à 3	0

Justification

Outil réglementaire

Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown (PPU) privilégie la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'autoriser les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage :

« Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (par exemple quant à leur contribution en matière de patrimoine, de culture ou de besoins sociaux et communautaires). » (source : PPU de Griffintown, p. 61)

Les avantages de cette approche pour la Ville sont nombreux, notamment :

- D'exiger toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet;
- D'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et du PPU de Griffintown qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires;
- De soumettre le projet à un processus de participation citoyenne.

Le projet a été évalué en fonction des critères généraux et spécifiques à Griffintown inclus aux articles 9 et 9.2 du Règlement sur les projets particuliers (RCA04 22003). Le sommaire de cette évaluation est

présenté ci-après.

Critères généraux

Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion

Le projet prévoit une occupation diversifiée (commerce / bureau / habitation) qui s'insère dans la nouvelle vocation mixte planifiée au PPU de Griffintown. La localisation des occupations commerciales proposées, à l'intersection des rues Guy et William, s'intègre à la vocation de ces rues et aux fonctions existantes et projetées localisées en face. Le long de la rue Barré, le projet prévoit une occupation résidentielle qui s'intègre à la vocation en devenir de cette rue.

Le projet prévoit la relocalisation à l'intérieur des bâtiments adjacents des activités commerciales actuellement exercées à l'extérieur sur le site et qui sont peu compatibles avec le milieu en devenir. Un parc public sera également aménagé sur le site dans le prolongement de la rue Lusignan. Ce parc offrira un espace tampon avec l'occupation plus contraignante du reste de l'îlot qui est maintenu à court et moyen terme.

Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux

Le concept du projet mise sur la densification et la diversification fonctionnelle en hauteur de sorte à dégager au sol un maximum d'espace et à assurer l'animation constante et viable du site. À cet effet, l'implantation des bâtiments rapprochés de la voie publique favorise la création de parcours piétonniers agréables le long de l'îlot, tandis que les ouvertures qui le traversent, ainsi que la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs, assurent une perméabilité piétonne avantageuse qui améliorera les déplacements actifs dans le secteur.

Le long de la rue Barré et du futur parc linéaire aménagé dans le prolongement de la rue Lusignan, le retrait des façades proposées à 12,5 m permettent de conserver une échelle humaine et d'intégrer harmonieusement le projet aux immeubles d'intérêt patrimoniaux à proximité et à la volumétrie existante et projetée des îlots voisins.

L'intersection des rues Guy et William constitue un point focal important du secteur. Dans le cadre du projet voisin des Bassins du havre, un bâtiment de 44 m et une place publique seront aménagés directement au Sud de l'intersection. Par conséquent, l'aménagement proposé d'une seconde place au coin nord-est permet de consolider la vocation de l'intersection, tandis que l'implantation et la volumétrie proposée des bâtiments contribueront à l'encadrement adéquat de ce nouvel espace public.

Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine

Les études patrimoniales et archéologiques réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, du Programme particulier d'urbanisme de Griffintown et du présent projet de redéveloppement, n'ont pas attribuées de potentiel ou d'importance significative au site ou aux bâtiments. De plus, d'un point de vue structurel et fonctionnel, les bâtiments ou une partie de ceux-ci sont irrécupérables. Il est donc proposé de les démolir.

Néanmoins, le quartier est un témoin exceptionnel du passé industriel de Montréal et la facture architecturale Art Déco d'inspiration Streamline de l'une des façades existantes est unique dans le secteur. C'est pourquoi la proposition architecturale en sera inspirée et des matériaux seront récupérés lors de la démolition pour y être incorporés. De par les matériaux (brique, acier et verre) et l'utilisation de formes « courbe », la proposition rappellera les composantes identitaires et historiques du site et du quartier.

La proposition architecturale détaillée sera approuvée ultérieurement dans le cadre de la procédure prévue en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations

Le projet propose des espaces extérieurs de grande superficie accessibles au public. La diversité de la programmation proposée de ces espaces répond à des besoins complémentaires de détente, de loisir, de divertissement, de restauration, de magasinage, etc. Cette diversité favorisera l'animation constante des

espaces.

Le projet représente une augmentation significative du verdissement du site et propose la plantation d'une diversité d'espèces adaptées aux conditions du site.

La proposition d'aménagement paysager sera approuvée ultérieurement dans le cadre de la procédure prévue en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation

L'implantation et la volumétrie ont été spécialement travaillées afin de maximiser l'ensoleillement et de minimiser les vents. Ainsi, l'étude d'ensoleillement réalisée démontre que les rues Guy, William et Barré, la place aménagée à l'intersection des rues Guy et William, ainsi que le parcours piétonnier central, jouiront d'un ensoleillement généreux à l'année. L'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines est donc limité.

Pour sa part, l'étude des impacts éoliens démontre que les vents autour des bâtiments projetés sont acceptables et que le confort piétonnier y sera élevé. En hiver, la vitesse des vents sur la rue Guy sera inchangée, tandis qu'elle sera diminuée sur la rue William et très légèrement augmentée sur la rue Barré. L'impact du projet sur la production de corridors de vents est donc négligeable.

La localisation proposée des fonctions sur le site prend en considération le milieu avoisinant. C'est pourquoi les occupations commerciales qui généreront de l'achalandage seront exclusivement situées le long des rues Guy et William. C'est aussi pourquoi les terrasses commerciales seront aménagées à l'intersection de ces deux mêmes rues. À l'inverse, le bâtiment A situé sur la rue Barré est exclusivement occupé par de l'habitation et les deux premiers étages par des maisons de villes.

De plus, la relocalisation intérieure de tous les espaces extérieurs de stationnement actuellement présents sur le site et sur le second terrain de la rue Barré, ainsi que le déplacement des accès vers la rue William assurent une diminution importante des nuisances existantes liées aux activités de l'entreprise *GardaWorld*. Le réaménagement complet du site assurera sa transformation en îlot de fraîcheur pour le secteur.

L'étude de circulation projette une augmentation de 1% le matin et 3% l'après-midi des débits de circulation. Cela aura un impact perceptible aux approches nord et sud de l'intersection des rues Guy et Notre-Dame. Toutefois, un projet conforme à la réglementation en vigueur pourrait avoir le même impact, mais sans avoir les avantages positifs sur la création d'un milieu de vie complet et favorable aux transports alternatifs à l'automobile. De plus, notons que le site est situé à proximité immédiate de parcours d'autobus et est à proximité de deux stations de métro.

Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité

La diversité fonctionnelle du projet, l'occupation dynamique des façades, la qualité des aménagements, ainsi que la diversité de la programmation extérieure, favorisent l'animation et l'achalandage des parcours piétonniers du site et du quartier, améliorant ainsi leur sécurité.

Le stationnement entièrement intérieur sera seulement accessible par un accès sécuritaire le long de la rue William. Par conséquent, aucun accès véhiculaire ne se fera par la rue Barré et aucun accès ne sera aménagé sur la rue Guy afin de ne pas entrer en conflit avec la future bande cyclable.

Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet

Dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, l'engagement du requérant de permettre la réalisation sur le lot voisin situé de l'autre côté de la rue Barré d'une soixantaine de logements sociaux et communautaires et d'inclure au projet 20% de logements abordables d'initiative privée, contribuera à la diversité sociale des résidents du projet et du quartier. Afin d'offrir des logements adaptés aux besoins des familles, un minimum de 10% des logements comporteront minimalement 3 chambres à coucher. De plus, un service de garde à l'enfance sera aménagé dans le bâtiment C.

Le site accueillera également une programmation culturelle et artistique, incluant minimalement une

œuvre d'art importante. Des installations d'art public sont en cours de réalisation par la Faculté des Beaux-Arts de l'Université Concordia. L'espace central comprendra des écrans de projection de films et des projections seront également diffusées directement sur les murs des bâtiments et sur les espaces au rez-de-chaussée dans le cadre de la promotion d'initiatives d'art numérique.

Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu

Les travaux préparatoires à l'ensemble du site pourront commencer en 2018 afin d'aménager le stationnement souterrain. L'excavation et la construction de la dalle de béton au-dessus des aires de stationnement souterrain se feront en une seule étape, puis, selon les préventes, les bâtiments seront construits par étape ou ensemble selon le marché. La phase 1 devrait conséquemment comprendre la construction du bâtiment A situé sur la rue Barré et C sur la rue Guy, suivie ensuite du bâtiment B sur la rue William.

Accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès

L'ensemble des bâtiments seront accessibles au niveau de la voie publique et directement de celles-ci. De plus, tous les étages, incluant le stationnement en sous-sol, seront entièrement accessibles par des ascenseurs. Bien qu'une différence de niveau existe entre les rues Barré et William, les parcours piétonniers se feront sur une pente douce et seront tous accessibles sans entrave. Le projet augmentera la perméabilité du secteur pour le transport et améliorera donc conséquemment son accessibilité.

Avantages des propositions de création d'un jardin domestique ou d'un jardin collectif

Des espaces extérieurs sur les terrasses et au niveau du rez-de-chaussée permettront de répartir judicieusement l'aménagement de jardins domestiques et collectifs pour les occupants et les utilisateurs du site, et ce, afin d'inclure l'agriculture urbaine au concept d'aménagement des espaces privés et publics.

Critères spécifiques à Griffintown

Privilégier la création d'espaces qui seront générateurs d'emplois ou qui seraient dédiés à des services ou activités communautaires

En plus de prévoir l'aménagement de nombreux espaces extérieurs pour l'ensemble de la communauté, le projet permettra de créer approximativement 16 000 m² de nouveaux espaces à vocation économique, ainsi que 3 123 m² de nouveaux espaces pour des commerces et services de proximité.

Considérer le caractère innovant d'un projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable

La multifonctionnalité du projet et la qualité de ses aménagements piétonniers en feront un projet urbain complet et bénéfique pour le milieu dans lequel il s'insère. Le projet sera conçu afin d'obtenir la certification BREEAM qui vise la durabilité et l'innovation dans l'environnement bâti. Cette certification évalue les projets selon plusieurs critères couvrant notamment l'efficacité énergétique, l'utilisation de l'eau, la santé et le bien-être des occupants, la pollution, les modes de transports, les matériaux, les déchets, l'écologie et les processus de gestion.

Privilégier l'application de principes de développement durable et une performance environnementale innovante

Les normes de conception du projet dépassent celles de LEED en matière de performance énergétique. En plus d'être performant au niveau de l'isolation, les matériaux seront de provenance locale et aucun mur rideau ne sera prévu dans le projet, du fait de leur haut coût énergétique. La stratégie de conception pour la performance énergétique a fait l'objet d'une collaboration avec les universités McGill et Concordia lors de la dernière année.

Grâce à un partenariat avec Vidéotron, le site fera l'objet d'un projet pilote au bénéfice des occupants et usagers. Un bâtiment intégrant des dispositifs technologiques « intelligents » pour l'efficacité énergétique et l'amélioration de processus de gestion sera mis en place. Ces données informatiques permettront un suivi de la climatisation et du chauffage et l'intégration d'équipements connectés.

Ces stratégies feront l'objet d'une application informatique (financée par Vidéotron) qui renseignera sur l'ensemble des stratégies de développement durable mises en place et assurera leur transparence et leur promotion. Cette application constitue un prototype pour de futurs projets.

L'aménagement paysager intégrera la collecte de l'eau grise sur l'ensemble du site pour arroser les plantes et les toits verts. Un îlot de fraîcheur sera créé par la plantation d'arbres, d'arbustes et l'intégration de murs végétaux.

Le matériau utilisé pour les espaces pavés sera composé de briques transformées et issues de la démolition. Les surfaces pavées seront inclinées de façon à assurer le drainage et une meilleure gestion des eaux grises.

Le projet fera la promotion de la biodiversité en planifiant des plantes et des arbres indigènes au Québec et en favorisant les conditions nécessaires à la pollinisation des abeilles et visant l'attraction de plusieurs espèces d'oiseaux dans la région du centre-ville.

Un projet d'agriculture urbaine sera intégré au site où des systèmes hydroponiques seront déployés pour la production de fruits et légumes sur le site qui seront vendus aux commerces à proximité. Ponctuellement, le site accueillera des agriculteurs pour constituer un marché agricole sur place, et contribuer à l'offre alimentaire dans Griffintown.

Favoriser la mise en valeur des axes visuels vers le centre-ville, le canal de Lachine et d'autres éléments d'intérêt situés à l'intérieur ou en périphérie du secteur

Le Plan d'urbanisme identifie le Belvédère du chalet de la Montagne, le Belvédère du parc Summit vers le sud, le Bassin Peel et les écluses Saint-Gabriel comme des lieux de grandes perspectives vers et à partir du Mont-Royal, à protéger et à mettre en valeur. Il identifie aussi la rue Guy comme une vue à protéger et mettre en valeur. L'étude de ces perspectives et vue encadrée révèle que la volumétrie proposée du projet n'y aura aucun impact.

À l'inverse, des rues Guy et William, elle permettra de mettre en valeur l'intersection et à focaliser la vue sur les nouvelles places publiques.

Favoriser l'intégration d'une œuvre d'art d'importance sur le site du projet

Le site accueillera une programmation culturelle et artistique, incluant minimalement une œuvre d'art importante. Des installations d'art public sont en cours de réalisation par la Faculté des Beaux-Arts de l'Université Concordia. L'espace central comprendra des écrans de projection de films et des projections seront également diffusées directement sur les murs des bâtiments et sur les espaces au rez-de-chaussée dans le cadre de la promotion d'initiatives d'art numérique.

Favoriser l'implantation de cases de stationnement réservées à l'autopartage

Des discussions sont en cours avec l'entreprise *car2go* afin de leur attribuer des espaces de stationnement réservés et des options d'adhésion groupée pour les occupants et propriétaires des unités.

Considérer l'avantage des propositions qui ont comme objectif la promotion de l'utilisation de modes de transport alternatif à l'automobile qui auront pour effet de réduire les besoins en stationnement

Des discussions sont en cours avec l'entreprise *Téo Taxi* pour instaurer un prix « membre » favorisant la

non-utilisation des voitures personnelles.

L'ensemble des initiatives visant la promotion de l'utilisation de modes de transport alternatif à l'automobile feront l'objet de campagnes d'informations auprès des propriétaires et locataires dans l'objectif d'obtenir la certification BREEAM.

Favoriser l'implantation de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnement pour vélo

Des espaces de stationnement couverts pour vélo seront aménagés en collaboration avec les équipes de McGill et Concordia, ainsi qu'en collaboration avec les architectes de paysage du projet, pour atteindre une haute qualité de design. Des stationnements pour vélo seront également aménagés dans les espaces de stationnement réservés aux résidents et aux occupants des locaux.

Dans les espaces commerciaux, les locaux intégreront des espaces de stationnement pour vélo ainsi que des équipements sur place pour accommoder les cyclistes, tels que des douches et des casiers en nombre suffisant pour favoriser la mobilité durable des employés.

Prévoir pour un projet résidentiel la diversité de l'offre de logements et l'intégration de logements répondant aux besoins des familles

Différentes typologies résidentielles seront offertes, incluant des logements sur 2 étages. Un minimum de 10 % des logements comportera 3 chambres à coucher et le projet inclura 20 % de logements abordables.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP)

Considérant l'adoption en cours du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de rehausser de 25 m à 35 m la hauteur de la carte des limites de hauteur du chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la zone formée des rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan;

Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, ainsi qu'au Programme particulier d'urbanisme de Griffintown et répond adéquatement aux critères d'évaluation prescrit au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant que les dérogations demandées au Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-ouest (01-280) sont nécessaires, justifiées et cohérentes eu égard au concept du projet et de son insertion dans le milieu;

Considérant qu'en vertu de l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., C. A-19.1), la résolution par laquelle le conseil accordera la demande prévoira les conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet;

Considérant que l'adoption de la résolution par laquelle le conseil accordera la demande sera soumis à un processus de consultation et d'approbation publique;

Considérant qu'en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), la délivrance du permis de construction est assujettie à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement;

Considérant l'engagement du requérant de permettre la réalisation sur le lot voisin numéro 1 852 773 d'une soixantaine de logements sociaux et communautaires et d'inclure au projet 20 % de logements abordables d'initiative privée, afin de respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

Considérant l'engagement du requérant à décontaminer, aménager, puis céder gratuitement à la Ville de Montréal à des fins de parc la partie du terrain située dans le prolongement de la rue Lusignan;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'Arrondissement du Sud-Ouest est favorable au projet et recommande d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), une résolution autorisant le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan.

Recommandation du Comité Jacques-Viger (CJV)

Le 6 juillet 2017, tout en saluant la grande qualité programmatique du projet et sa mixité d'usages résidentiels, socioéconomiques, récréatifs et culturels, le CJV a émis un avis préliminaire défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme considérant l'absence de justification pour la surhauteur.

Le 21 août 2017, suite à une seconde présentation, le CJV a émis un avis favorable sous réserve qu'un mécanisme soit mis en place (ex : servitude réelle et perpétuelle) pour garantir la préservation des espaces publics à terme (place d'animation à l'intersection des rues Guy et William ainsi que les différents passages publics situés au cœur du projet, en plus de la cession à la Ville du parc linéaire).

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le 15 août 2017, le CCU a émis une recommandation défavorable.

Le 29 août 2017, suite à une seconde présentation, le CCU a émis une recommandation favorable.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Le projet vise l'obtention de la certification BREEAM. Cette certification repose sur trois principes de base : des immeubles multifonctionnels, respectueux de l'environnement et de ses occupants. C'est un projet économiquement viable et qui vise à influencer et à améliorer les pratiques de développement urbain.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Les avis publics nécessaires en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme seront publiés dans le journal, affichés sur le portail internet et envoyés par publipostage aux personnes habiles à voter des zones concernées.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme le 15 août 2017

Seconde recommandation du Comité consultatif d'urbanisme le 29 août 2017

Avis de motion et adoption du projet de résolution par le Conseil d'arrondissement le 5 septembre 2017

Publication de l'avis d'assemblée publique le 6 septembre 2017

Assemblée publique de consultation le 13 septembre 2017

Adoption du second projet de résolution par le Conseil d'arrondissement le 3 octobre 2017

Période d'approbation référendaire en octobre 2017

Adoption du règlement par le Conseil d'arrondissement le 5 décembre 2017

Approbation et entrée en vigueur de la résolution en janvier 2017

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
Sébastien MANSEAU
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514 872-8697
Télécop. : 514 872-1945

Endossé par :
Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2017-08-23 20:12:08

Approbation du Directeur de direction
Sylvain VILLENEUVE
Directeur
Tél. : 514 872-1451

Approuvé le : 2017-09-01 08:22

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1176347023

Numéro de dossier : 1176347023

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, de modification et
d'occupation, afin d'autoriser le redéveloppement de l'îlot formé des
rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan
(Projet Legado / 335, rue Guy).



Image pour CA.pdf Annexe A.pdf Annexe B.pdf Annexe C.pdf

Responsable du dossier

Sébastien MANSEAU
conseiller(ère) en aménagement

Tél. : 514 872-8697

Numéro de dossier : 1176347023

CONTEXTE URBAIN

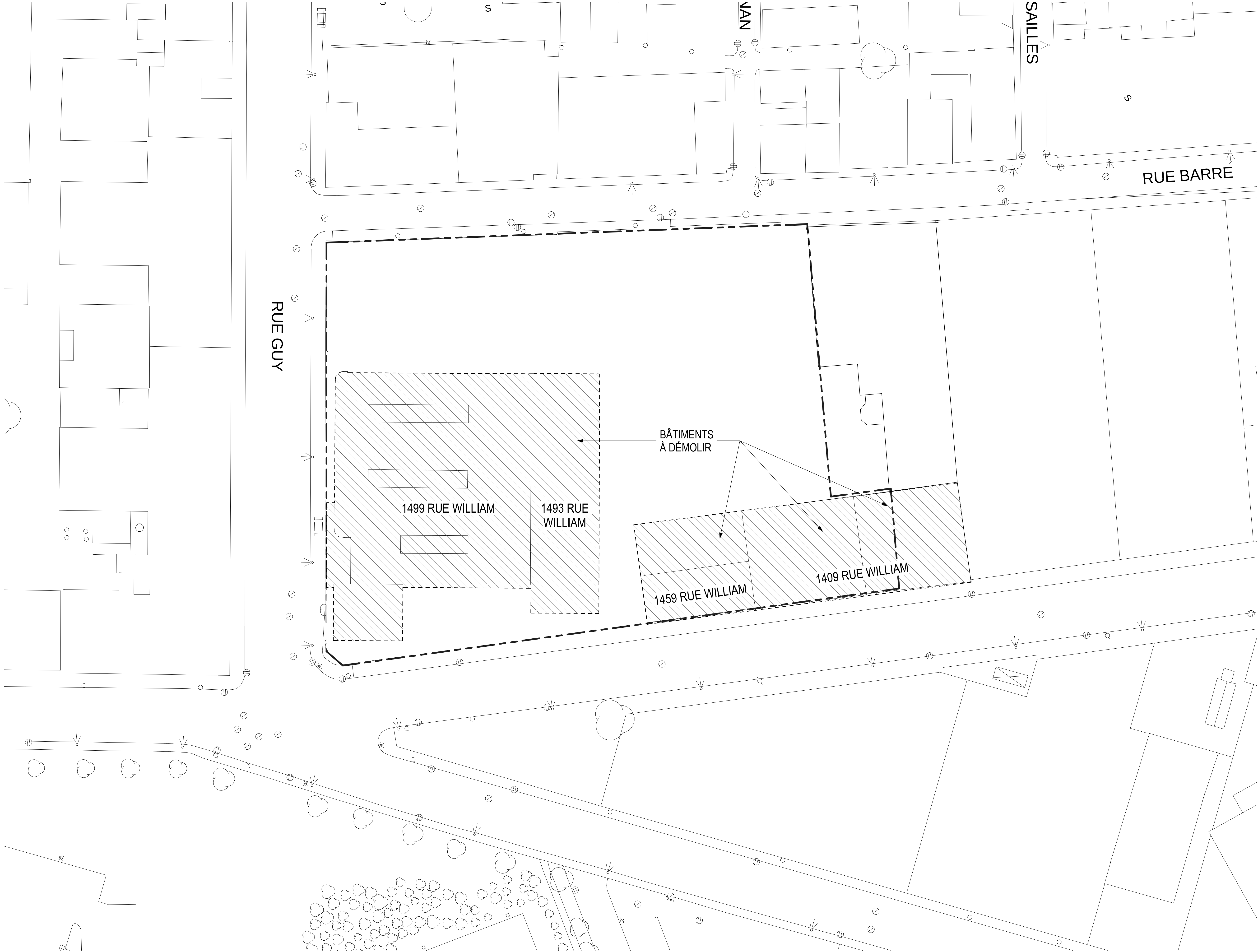
INTERSECTION GUY / WILLIAM / OTTAWA



VUE VERS LE NORD



C:\Users\eleitourneau\Documents\11542_Legado-2017-08-25_eleitourneau.rvt



PLAN DE DÉMOLITION
1 : 400

1
X100

NOTES GÉNÉRALES General Notes

- Ces documents d'architecture sont la propriété exclusive de NEUF architect(e)s et ne doivent être utilisés, reproduits ou copiés sans autorisation écrite préalable. / These architectural documents are the exclusive property of NEUF architect(e)s and cannot be used, copied or reproduced without written pre-authorization.
- Les dimensions apparaissant aux documents doivent être vérifiées par l'entrepreneur avant le début des travaux. / All dimensions which appear on the documents must be verify by the contractor before to start the work.
- Veuillez aviser l'architecte de toute dimension erreur et/ou divergences entre ces documents et ceux des autres professionnels. / The architect must be notified of all errors, omissions and discrepancies between these documents and those of the others professionals.
- Les dimensions sur ces documents doivent être lues et non mesurées. / The dimensions on these documents must be read and not measured.

ARCHITECTURE DE PAYSAGE Landscape Architect

Nom de la firme

Adresse de la firme
Téléphone et adresse courriel

CIVIL Civil

Nom de la firme

Adresse de la firme
Téléphone et adresse courriel

ARCHITECTES Architect

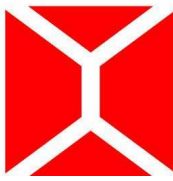
NEUF architect(e)s SENCRL

630, boul. René-Lévesque O. 32e étage, Montréal QC H3B 1S6
T 514 847 1117 NEUFarchitectes.com

SCEAU / Seal

NEUF

ARCHITECT(E)S



NEUF ARCHITECTES SENCRL

CLIENT Client

OUVRAGE Project

LEGADO

EMPLACEMENT Location

MONTRÉAL

NO PROJET No.

11542

NO RÉVISION

DATE (aa-mm-jj)

Préliminaire
NE PAS UTILISER POUR
CONSTRUCTION

DESSINÉ PAR Drawn by

É.L.

DATE (aa.mm.jj)

17.08.31

TITRE DU DESSIN Drawing Title

VERIFIÉ PAR Checked

B.S.J.

ÉCHELLE Scale

1 : 400

PLAN DE DÉMOLITION

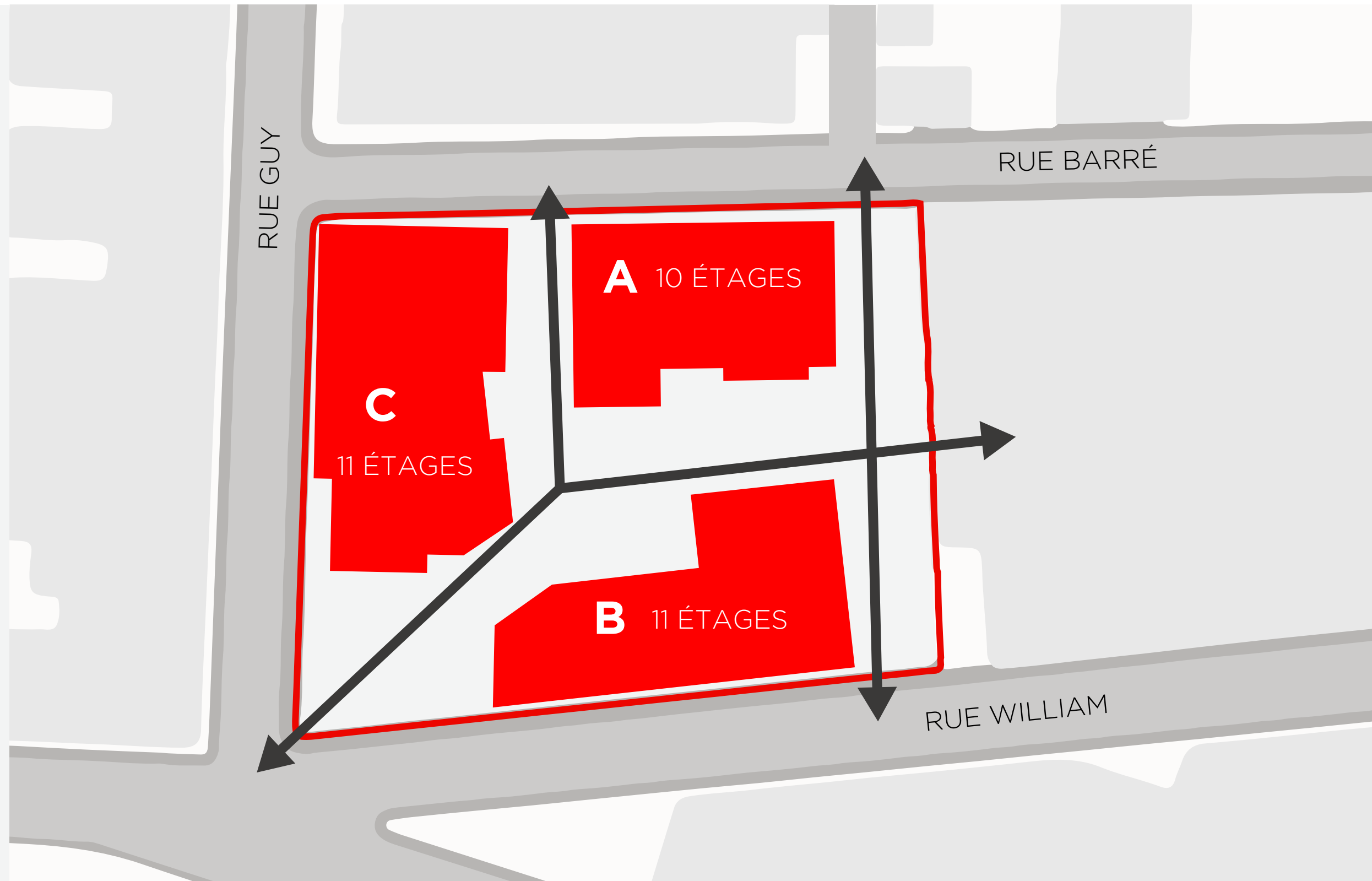
RÉVISION Revision

NO. DESSIN Dwg Number

X100

IMPLANTATION ET PROGRAMME

IMPLANTATION



IMPLANTATION ET PROGRAMME

PROGRAMME

RÉSIDENTIEL

22 095 m²
237 828 pi²

BUREAU

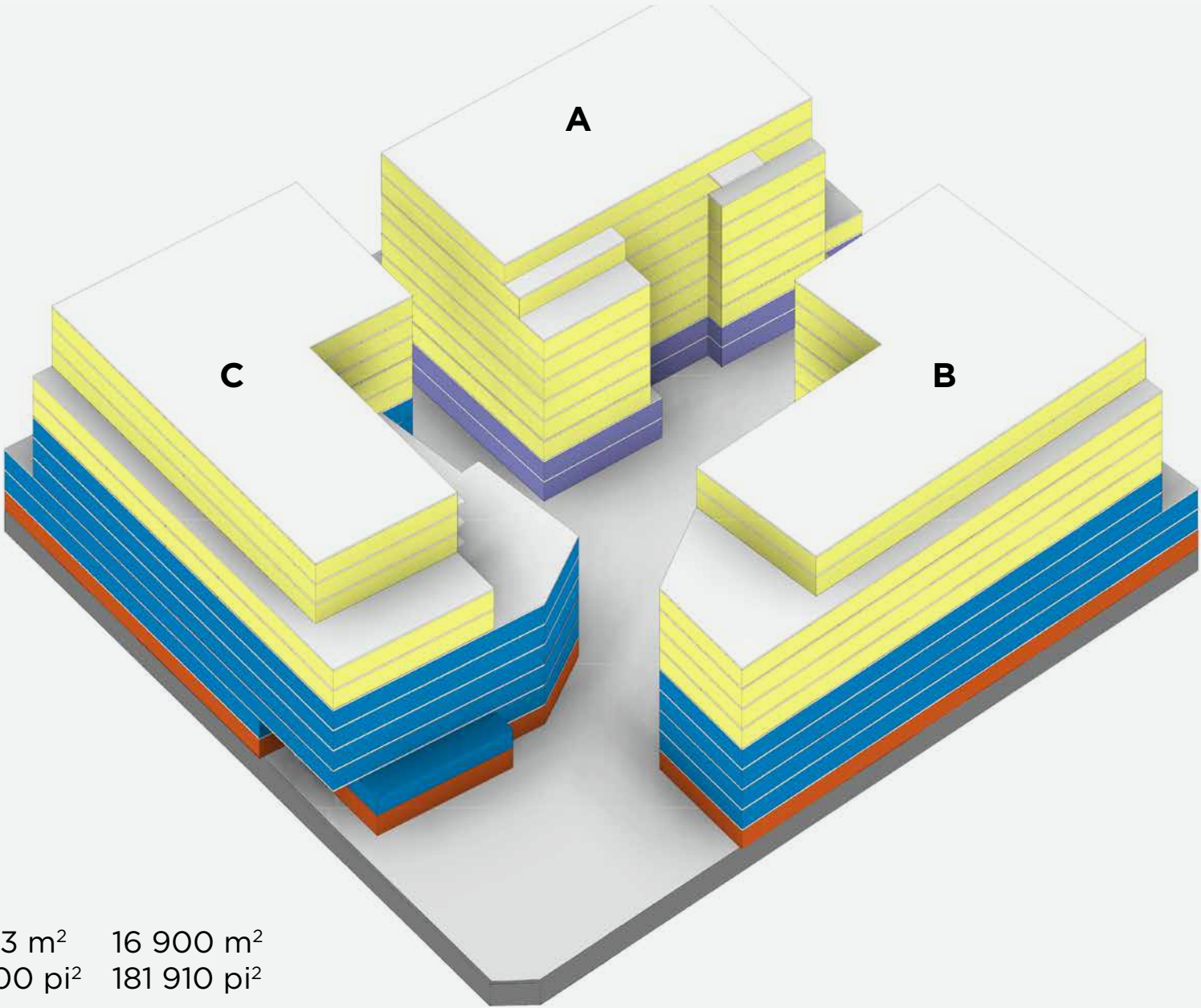
16 000 m²
172 225 pi²

COMMERCIAL

3 123 m²
33 615 pi²

VIE/TRAVAIL

2 400 m²
25 835 pi²



NB LOGEMENTS

220

COS

4,95

CES

56 %

10 915 m² 15 803 m² 16 900 m²
117 490 pi² 170 100 pi² 181 910 pi²

SUPERFICIE TOTALE

43 618 m²
469 500 pi²