

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction d'un
immeuble mixte de 300 logements
au 1725, rue Basin**

Dossier no : 1196347015

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1196347015
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 d'un projet particulier de construction d'un immeuble mixte de 300 logements au 1725, rue Basin.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un projet particulier de construction d'un immeuble mixte de 300 logements avec rez-de-chaussée commercial au 1725, rue Basin.

Le Conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction conformément au Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 220XX), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à l'usage, la hauteur, la densité, les marges et le lotissement.

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

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage, la hauteur, la densité et le lotissement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Contexte :

Le site est localisé dans la partie ouest de Griffintown, constituant l'extrémité est de l'îlot formé des rues William, Richmond, Basin et Saint-Martin. Il est constitué de deux lots, soit le lot 1 852 742 composé principalement d'une aire de stationnement ainsi que d'un bâtiment industriel de 3 étages, et le lot 2 296 222, une ruelle privative. Le bâtiment, construit en plusieurs phases à partir de 1925, comporte une partie ancienne en structure de béton quadrillée remplie de maçonnerie ainsi qu'une partie en structure d'acier, et est partiellement occupé par l'entreprise Sound Module, locateur d'équipement de musique et de salles de pratiques, le reste de l'immeuble étant vacant. La ruelle privative sert quant à elle de stationnement de surface.

Le site du projet est dans un secteur animé en terme de développement, à l'ouest du projet Les Bassins du Nouveau Havre. Il est également bordé à l'ouest par un immeuble multilocatif, le 1765, rue Basin.

Projet :

Le projet vise la démolition du bâtiment présent sur le site afin de construire un immeuble mixte de 300 logements et de 8 étages, constitué en deux phases, avec rez-de-chaussée commercial.

La phase 1 du projet occupe la partie nord de l'îlot, constituée au rez-de-chaussée des espaces commerciaux d'une superficie de 904 m², ainsi que des espaces communs. La phase 2 fait front sur les rues Richmond et Basin et comporte des unités travail-habitation le long de la rue Richmond.

Le projet est implanté sur la limite de lot pour les trois rues adjacentes, soient William, Richmond et Basin, conformément à l'alignement dominant du secteur. Du côté ouest, le projet laisse place à une ruelle verte aménagée d'une largeur d'un peu plus de 5 m. L'implantation des bâtiments cherche à reprendre le lotissement ancien du site, lequel existait au début du XIX^e siècle. Un passage piéton est également aménagé parallèlement à la rue William, près des espaces communs. Un jardin de rue est aménagé face à la rue Basin, logé entre deux corps de bâtiment.

Également, afin d'assurer la transition du studio d'enregistrement dans le nouveau bâtiment, un espace minimal de 90 m² y serait réservé, pour une période minimale de cinq (5) ans. Ce local devra être isolé acoustiquement;

En ce qui a trait à la volumétrie, le projet respecte les retraits prescrits à l'annexe H du Règlement d'urbanisme, c'est-à-dire qu'un retrait est induit après le 5^e étage, permettant de reculer de 1,5 m les trois derniers étages, de façon à respecter le gabarit des immeubles voisins.

CONFORMITÉ/RÉGLEMENTATION	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, I.3(1), H.6	H, C.2C
Hauteur min-max (m)	25	9-16	25
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70% (coin = 84%)	65%
Densité min-max	2-6	3-4.5	5

Justification

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment quant à la qualité d'intégration du projet, son architecture innovante, la performance environnementale proposée, l'intégration d'une oeuvre d'art, l'aménagement d'un jardin de rue et de passages traversant le site et la promotion d'une mobilité durable notamment en favorisant l'utilisation du vélo et l'offre en logements pour famille.

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

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

Considérant l'engagement du requérant à verser une somme de 1 106 657 \$ aux Fonds d'inclusion et à fournir un minimum de 20 % de logement abordable privé, afin de respecter la stratégie d'inclusion de logement communautaire et abordable;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 20 août 2019, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la

demande de projet particulier.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

L'assemblée publique de consultation sera annoncée par une affiche sur le bâtiment, sur le site web de l'arrondissement et affiché à la mairie d'arrondissement

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

9 septembre 2019 : adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement

Septembre 2019 : assemblée publique de consultation

15 octobre 2019 : adoption d'une 2e résolution par le Conseil d'arrondissement

octobre 2019 : période d'approbation référendaire, annoncée publiquement

11 novembre 2019 : adoption du projet particulier par le Conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

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

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2019-08-23 18:17:46

Approbation du Directeur de direction

Éric Y BOUTET
Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine
Tél. : 514-872-1451

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le : 2019-08-26 14:50

Approuvé le :

Numéro de dossier :1196347015

Numéro de dossier :1196347015	
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 d'un projet particulier de construction d'un immeuble mixte de 300 logements au 1725, rue Basin.

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

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

Considérant que le requérant s'est engagé à verser une somme de 1 106 657 \$ et à fournir un minimum de 20% de logement abordable privé afin de respecter la stratégie d'inclusion de logement communautaire et abordable;

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 la construction d'un bâtiment mixte de 300 logements avec commerces au rez-de-chaussée sur le site composé des lots 1 852 742 et 2 296 222 (cadastre du Québec) à l'adresse 1725, rue Basin.

Autorisations :

- Autoriser la démolition des bâtiments présents sur le terrain sous réserve 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 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);
- Autoriser un maximum de 300 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Autoriser un coefficient d'occupation du sol maximal de 5;
- Autoriser qu'un établissement de fabrication artisanale d'alcool puisse avoir une salle de dégustation. La salle de dégustation doit respecter les normes suivantes :
 - 1° sa superficie maximale est de 200 m²
 - 2° elle doit être située dans une pièce distincte de celle où la production est effectuée;
 - 3° seule la vente de produits fabriqués sur place est autorisée.
- Autoriser l'usage « café-terrasse » dans toutes les cours. Un café-terrasse doit avoir une superficie maximale équivalente à 50% de la superficie de l'établissement qu'il dessert. L'exploitation d'un

café-terrasse est autorisé uniquement entre 7h et 22h;

- 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;
- Autoriser qu'un logement adjacent à la rue Richmond, 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 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 mètres carrés, ou la moitié de la superficie totale de plancher de ce logement;

Exigences :

- Exiger un taux d'implantation maximal de 70%;
- Exiger que le rez-de-chaussée du bâtiment situé au coin des rues Richmond et William soit occupé 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)) »;
- Exiger qu'un espace minimal de 90 mètres carrés soit réservé, pendant un minimum de cinq (5) ans, pour l'occupation d'un studio d'enregistrement. Ce local devra être isolé acoustiquement;
- Exiger la plantation d'un minimum de 10 arbres à grand déploiement plantés en pleine terre dans le passage piéton situé à l'ouest du site;
- Exiger un minimum de 10% de logements de trois chambres et plus. Ces logements doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du Programme habitations urbaines pour familles de la Ville de Montréal;
- Exiger un minimum de 20% de logements de deux chambres;
- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- Exiger un ratio de cases de stationnement pour vélos équivalant minimalement à 1,2 cases par logement pour la partie résidentielle, puis, pour la partie commerciale, à un minimum de 5 cases plus 1 cases par tranche de 250 m² de superficie commerciale;
- Exiger qu'un minimum de 10 stationnements pour vélo soient installés à l'extérieur, près des accès à l'immeuble, et les intégrer aux aménagements;
- Exiger que le passage entre les rue William et Basin soit ouvert et accessible au public;
- 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, 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;
 - 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.
 - plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment
 - 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, par bâtiment, de l'affichage projeté;
 - plan de commémoration du bâtiment et de l'histoire du site et du quartier;

- plan de performance environnementale et d'aménagement écologique, incluant minimalement :
 - Les mesures de réduction de l'empreinte écologique du projet;
 - Les mesures d'efficacité énergétique;
 - Les mesures de lutte aux îlots de chaleur et de verdissement;
 - Les mesures d'économie d'eau, ainsi que de récupération et de réutilisation des eaux de pluies;
 - Les aménagements favorisant la biodiversité;
 - Les mesures de gestion des matières résiduelles;
- 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 de la rue William, 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 150 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager et écologique, de l'œuvre d'art ainsi que la mise en place du plan de mobilité durable.

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

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

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

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

-- Signé par Benoit DAGENAI/MONTREAL le 2019-08-27 15:31:27, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Benoit DAGENAI

Directeur général adjoint
Direction générale , Direction générale adjointe - Services
institutionnels

Numéro de dossier : 1196347015

Numéro de dossier : 1196347015

Unité administrative responsable

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

Objet

Adoption d'un projet particulier de construction d'un immeuble mixte
de 300 logements au 1725, rue Basin.



image_CA.jpg

Responsable du dossier

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

Numéro de dossier : 1196347015

