



Modification du Plan d'urbanisme et PPCMOI
355, rue Guy et 1409-1499, rue William

Assemblée publique de consultation du 13 septembre 2017

Présenté par Sébastien Manseau, urbaniste
Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

V 2017-09-14 09:32

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1 ● Mise en contexte

2 ● Présentation du projet

3 ● Modification du Plan d'urbanisme

4 ● Adoption du PPCMOI

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT



CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

	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

Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown (PPU) privilégie la procédure des 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)

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI ?

- ❁ PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble
- ❁ C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement **qui autorise** les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

AVANTAGES DE CETTE APPROCHE

- ❁ **Permits d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- ❁ **Permits d'atteindre les objectifs** du Plan d'urbanisme et du PPU de Griffintown qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- ❁ **Permits de soumettre le projet à un processus d'approbation citoyenne**

GRANDES ÉTAPES DE CONCEPTION ET D'APPROBATION DU PROJET

1

PU

Autorise la hauteur

PPCMOI

Détermine les paramètres
du projet

2

PIIA

Autorise les plans
d'implantation et
d'intégration architecturale

3

PERMIS

Autorise la démolition
et la construction

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1 ● Mise en contexte

2 ● Présentation du projet

3 ● Modification du Plan d'urbanisme

4 ● Adoption du PPCMOI

LOCALISATION DU PROJET



IMMEUBLES VISÉS / SITE PRINCIPAL

355, rue Guy



1409-1465, rue William



1499, rue William



MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME ET PPCMOI
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DU 13 SEPTEMBRE 2017
355, rue Guy et 1409-1499, rue William
V 2017-09-14 09:32

IMMEUBLES VISÉS / SITE SECONDAIRE

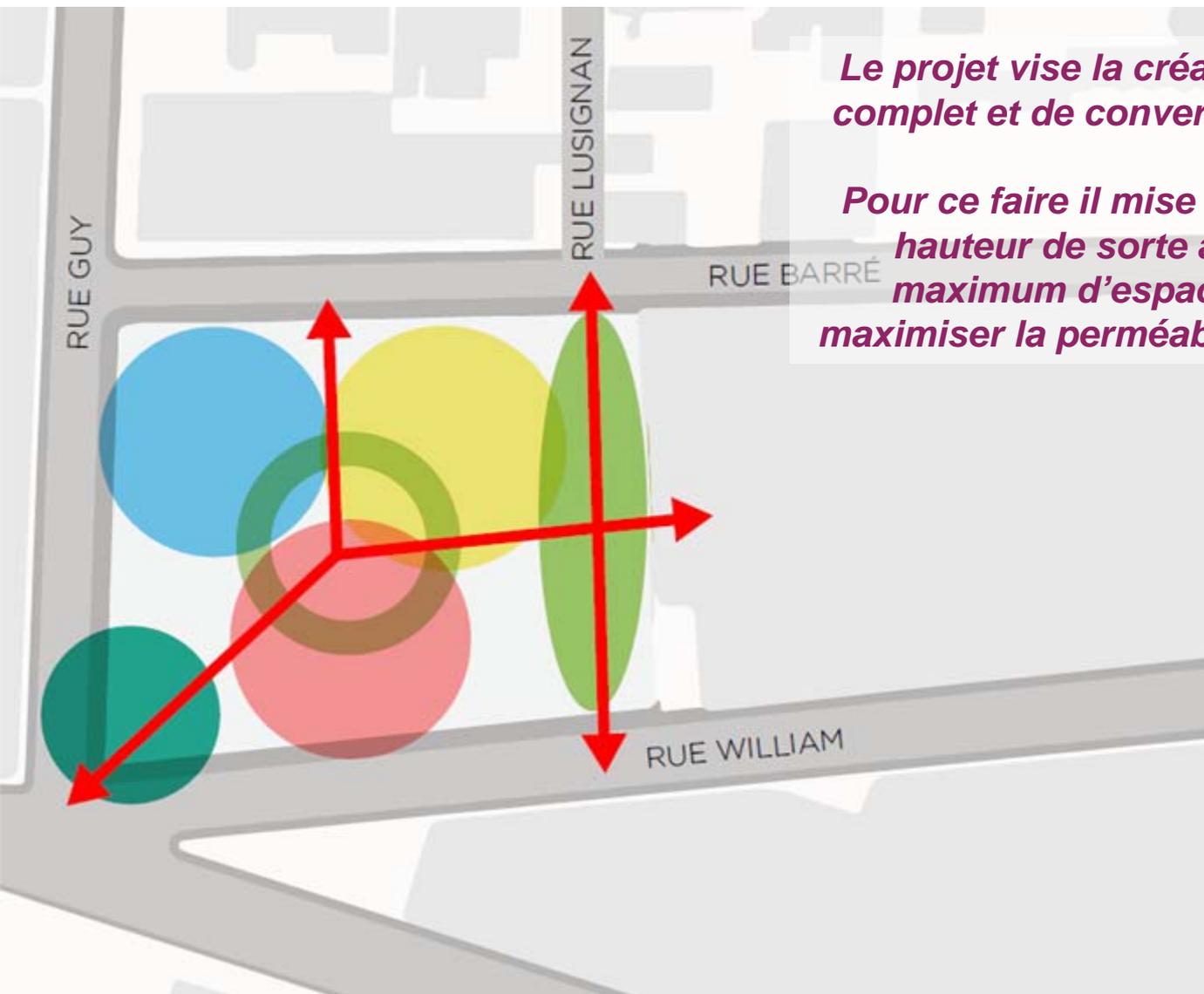


Coin des rues Barré et Versailles

CONCEPT DU PROJET

Le projet vise la création d'un milieu de vie complet et de convergence pour le quartier.

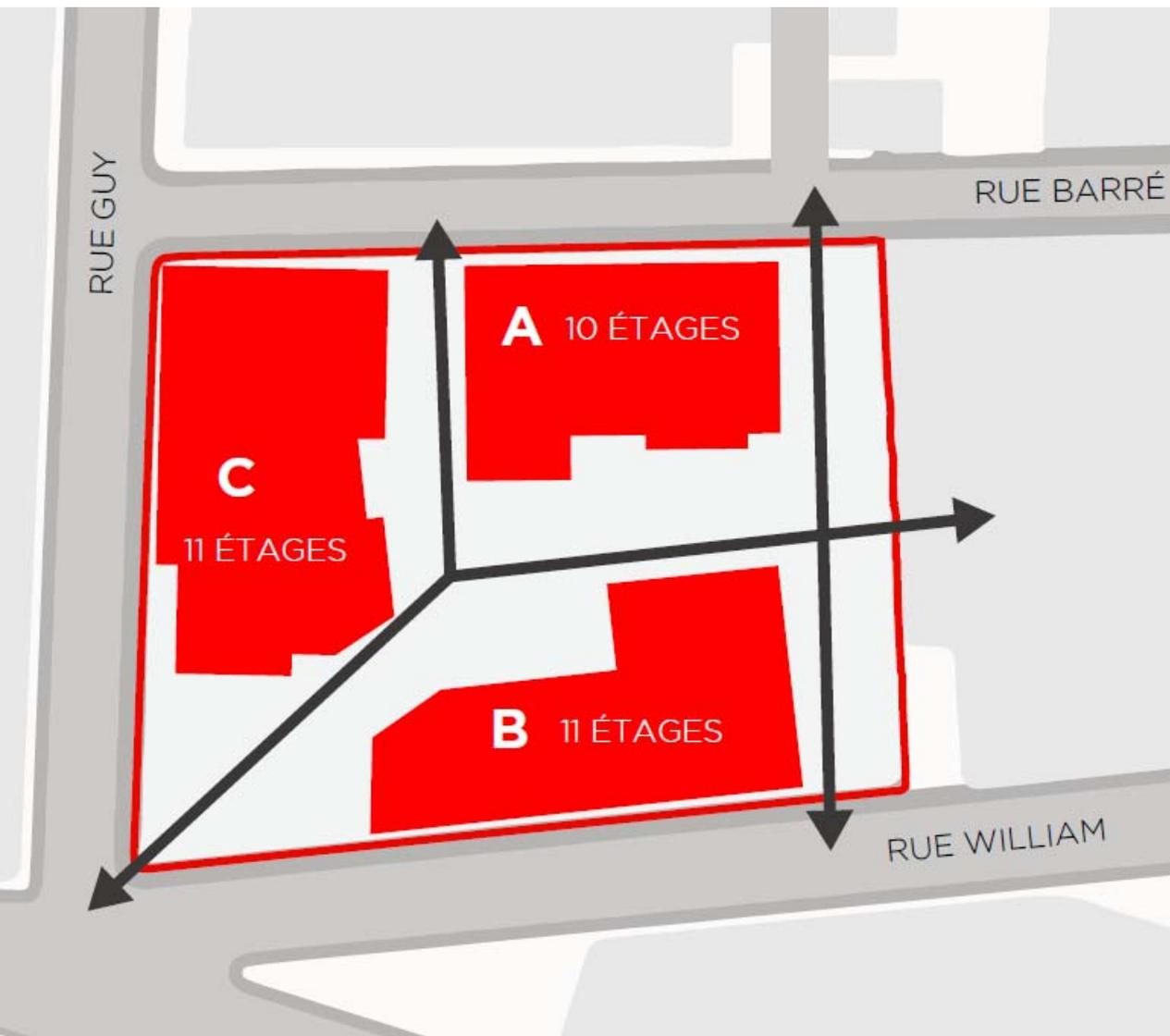
Pour ce faire il mise sur la densification en hauteur de sorte à dégager au sol un maximum d'espace public et ainsi de maximiser la perméabilité piétonne du projet.



PROGRAMME

-  PLACE PUBLIQUE
-  PARC LINÉAIRE
-  ESPACE PUBLIC COMMUNAUTAIRE
-  RÉSIDENTIEL
-  BUREAU
-  COMMERCE

IMPLANTATION



- ❁ Démolition des bâtiments existants
- ❁ Construction de 3 bâtiments
- ❁ Aménagement d'espaces extérieurs accessibles au public
- ❁ Cession d'un parc public dans le prolongement de la rue Lusignan

VOLUMÉTRIE



PROGRAMMATION FONCTIONNELLE

RÉSIDENTIEL

22 095 m²
237 828 pi²

BUREAU

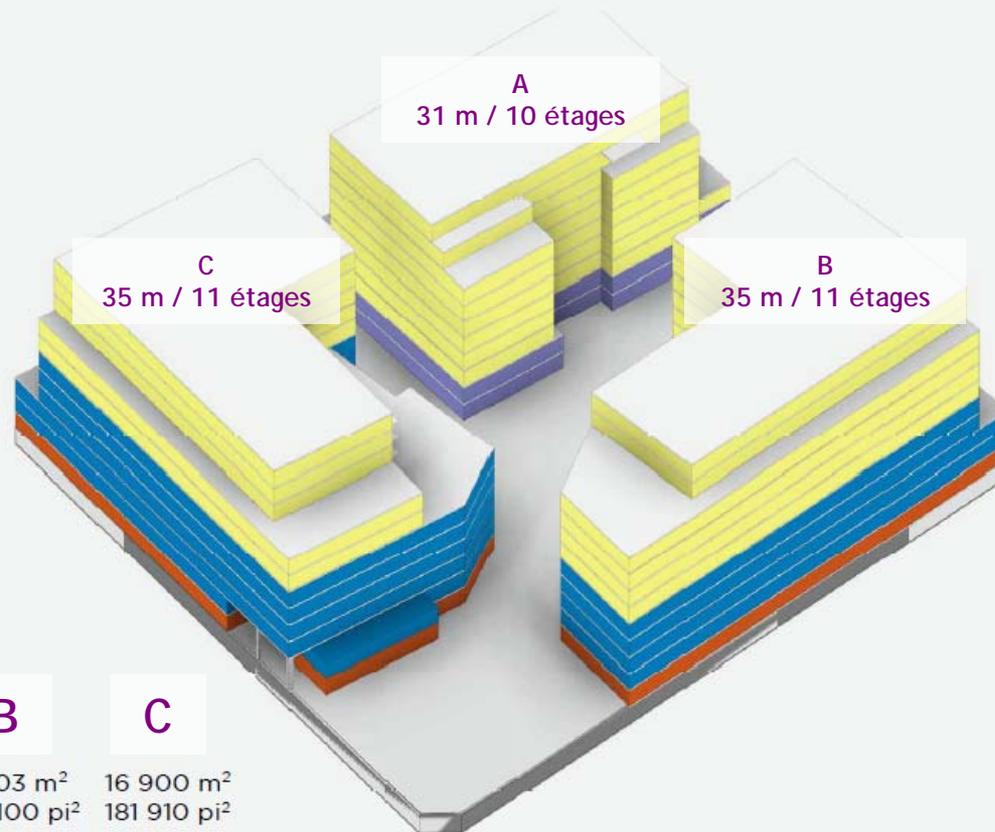
16 000 m²
172 225 pi²

COMMERCIAL

3 123 m²
33 615 pi²

VIE/TRAVAIL

2 400 m²
25 835 pi²



A

10 915 m²
117 490 pi²

B

15 803 m²
170 100 pi²

C

16 900 m²
181 910 pi²

SUPERFICIE TOTALE

43 618 m²
469 500 pi²

NB LOGEMENTS

220

COS

4,95

CES

56 %

PROGRAMMATION EXTÉRIÈRE

- 1 - PLACE PUBLIQUE
- 2 - JETS D'EAU
- 3 - BANC EN BÉTON
- 4 - TERRASSE COMMERCIALE
- 5 - ALLÉE PIÉTONNIÈRE
- 6 - L'ESPACE MARCHÉ
- 7 - STRUCTURE MÉTALLIQUE MULTIFONCTIONNELLE
- 8 - PARVIS COMMERCIAL
- 9 - BAC DE PLANTATION
- 10 - MARCHES
- 11 - PLACETTE
- 12 - L'ESPACE JARDIN
- 13 - BANC DE BOIS ENCASTRÉ
- 14 - ENTRÉE DES UNITÉS "LIVE-WORK"
- 15 - PARC LINÉAIRE
- 16 - SEUIL RUE BARRÉ
- 17 - BASIN D'EAU NATUREL AVEC BRUME
- 18 - FRICHE URBAINE
- 19 - POMMIERS
- 20 - BANC DE BOIS SURDIMENSIONNÉ
- 21 - SEUIL RUE WILLIAM
- 22 - AIRE DE JEUX (GARDÉRIE)
- 23 - TERRASSE EXTÉRIÈURE (SERRE)
- 24 - ÉCLAIRAGE CATÉNAIRE



PERSPECTIVE DE L'INTERSECTION GUY / WILLIAM



Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

PERSPECTIVE DE L'INTERSECTION GUY / BARRÉ



Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

PERSPECTIVE DE L'INTERSECTION BARRÉ / FUTUR PARC



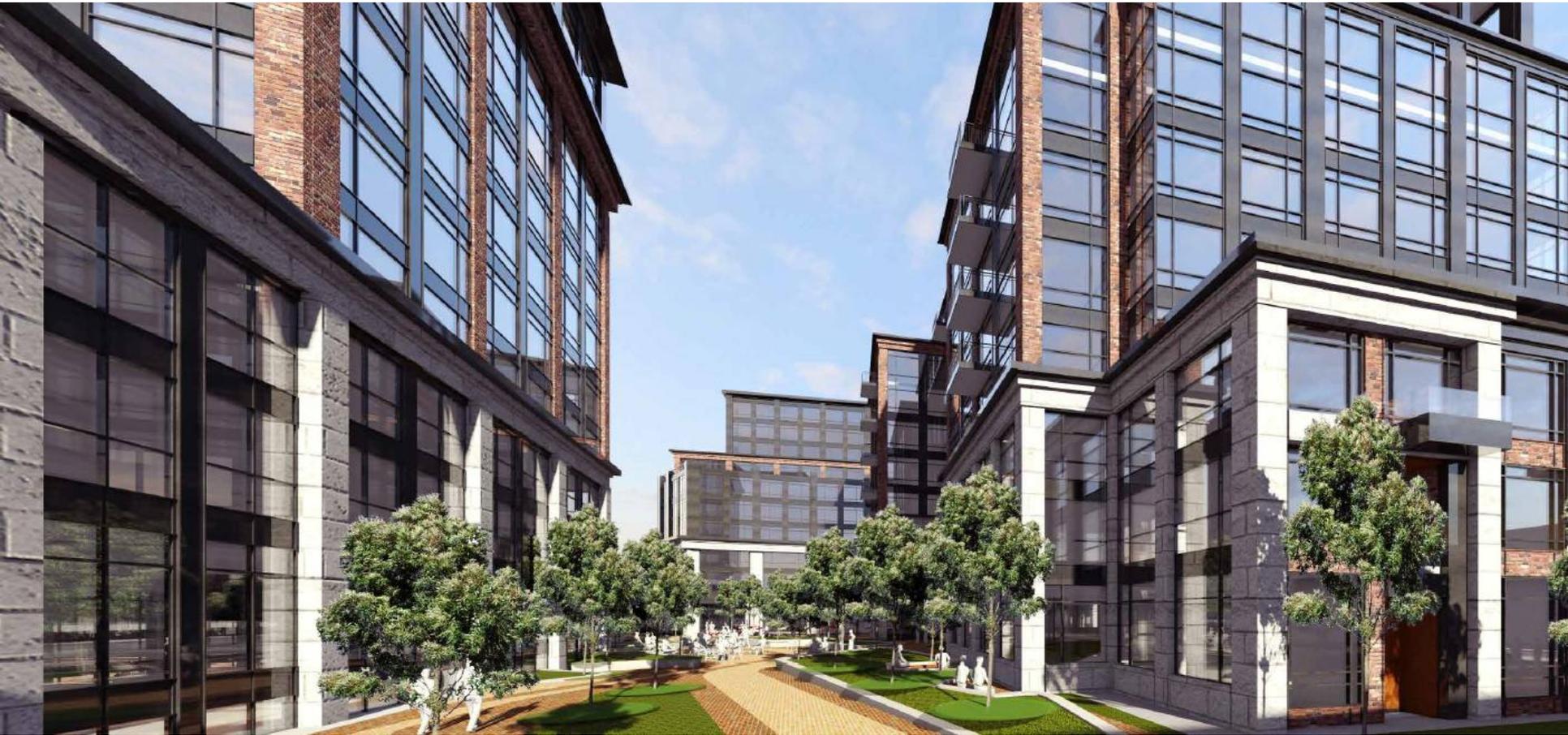
Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

PERSPECTIVE DE L'INTERSECTION WILLIAM / FUTUR PARC



Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

PERSPECTIVE DE LA COUR INTÉRIEURE VUE DU FUTUR PARC



Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

PERSPECTIVE DE LA COUR INTÉRIURE



Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

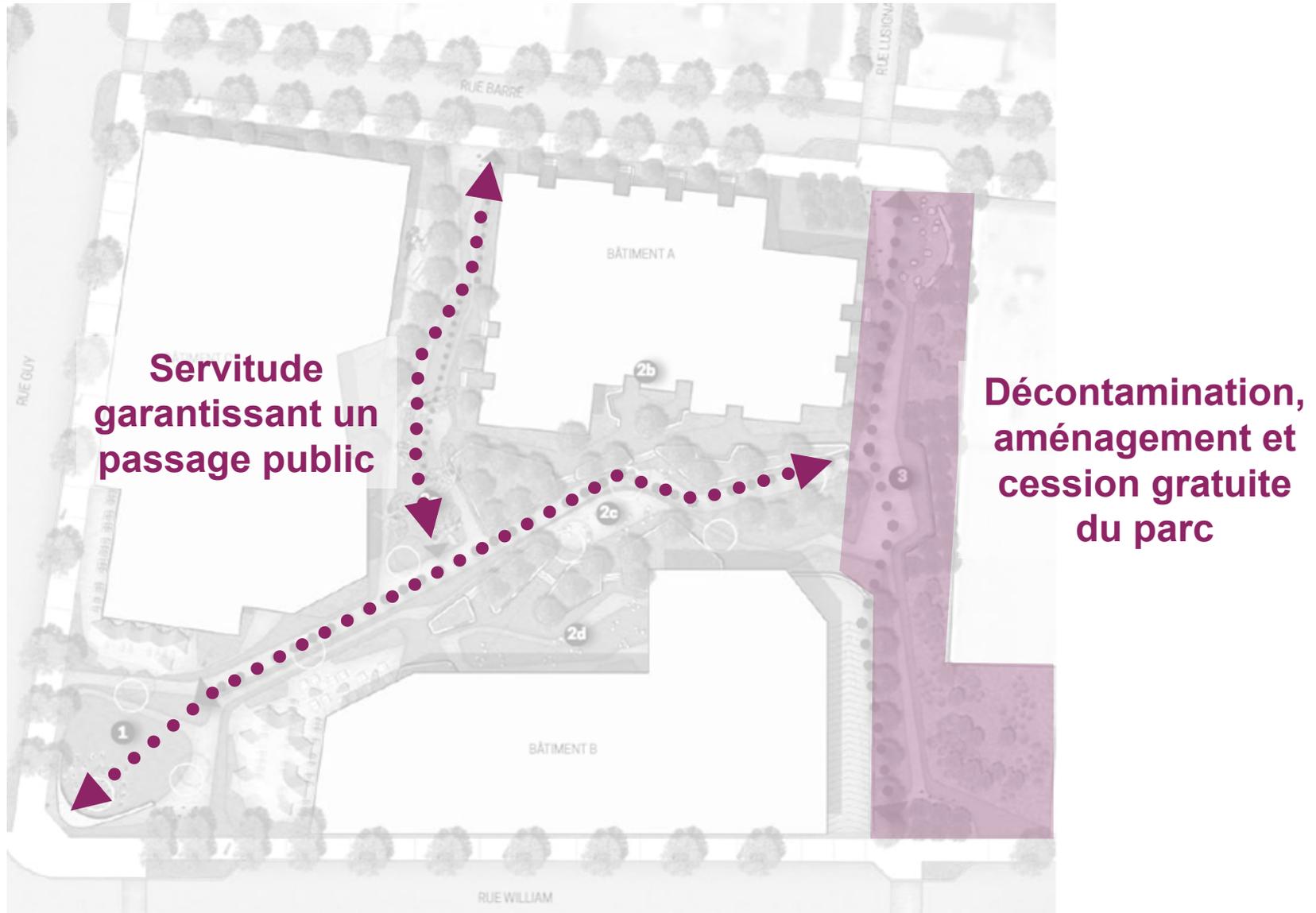
STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES

**Inclusion de 20%
de logements
privés abordables**

**Construction d'une
soixantaine de
logements sociaux
ou communautaires**

**+ contribution
≈ 190 000 \$**

CESSION AUX FINS DE PARC ET SERVITUDES



DÉMOLITION

- Selon les études patrimoniales et archéologiques réalisées, le site ou les bâtiments n'ont pas de potentiel ou d'importance significative



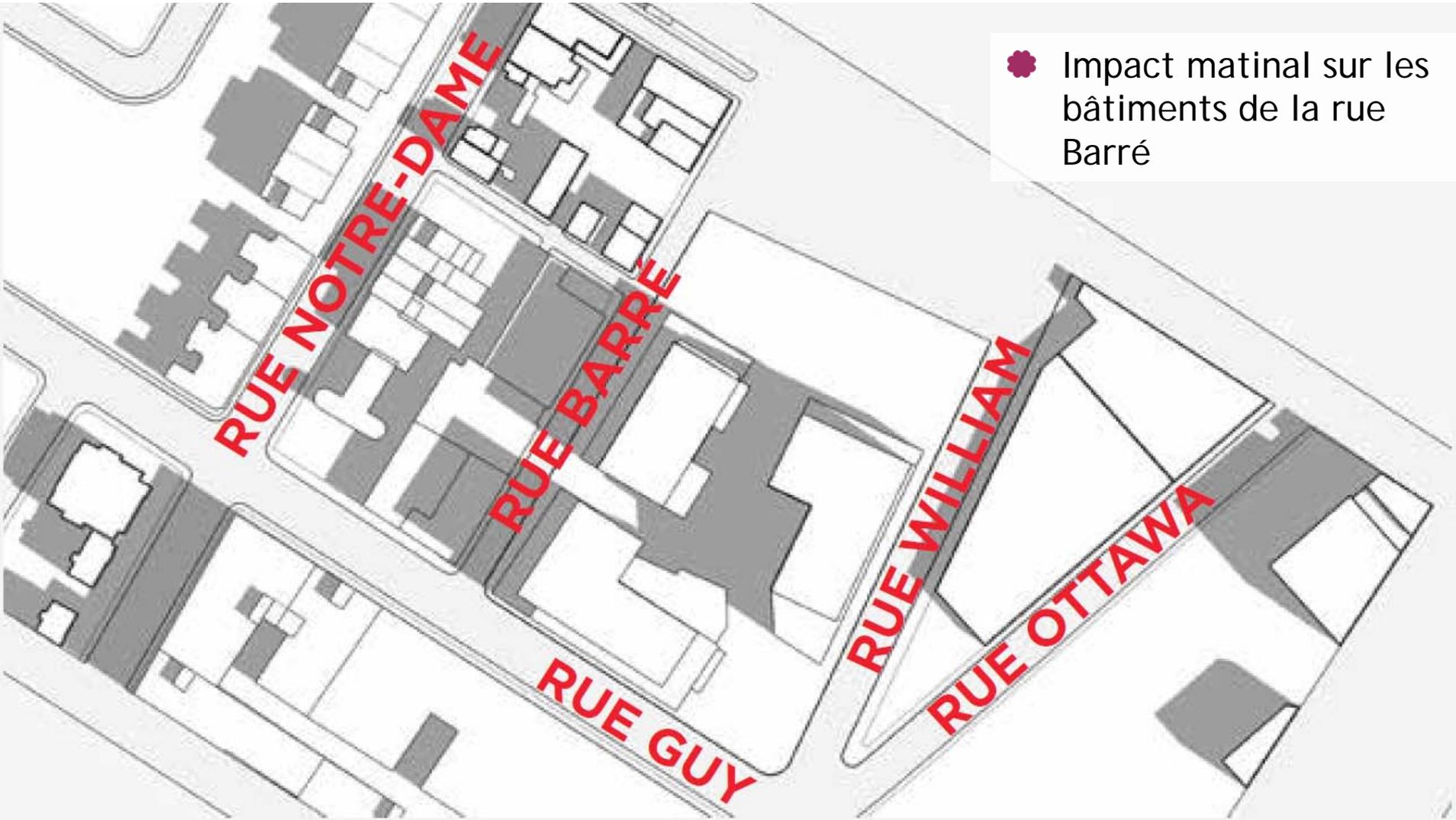
COMMÉMORATION DE L'HISTOIRE DU SITE ET DU QUARTIER

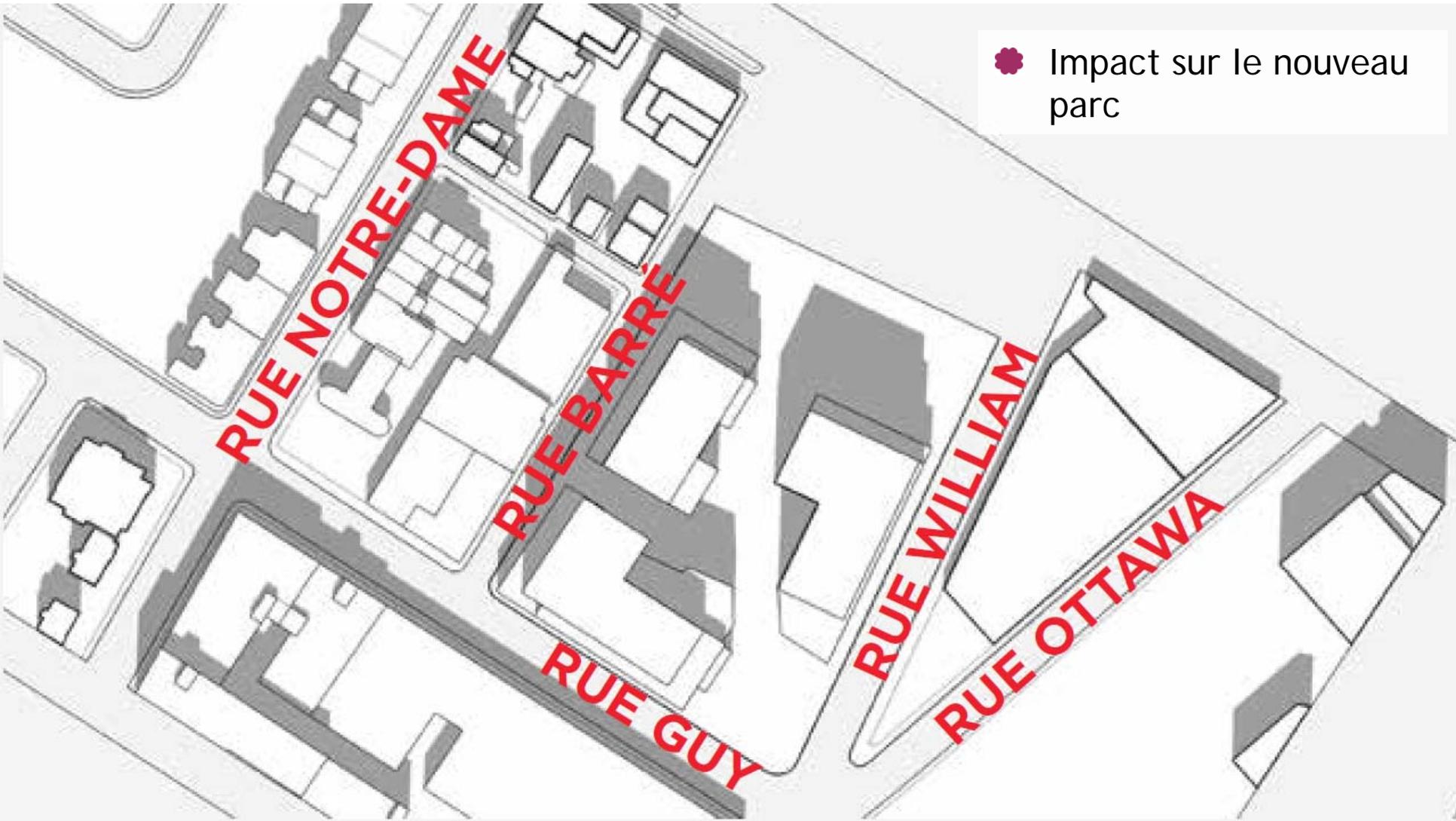
- ❁ Le quartier est un témoin exceptionnel du passé industriel de Montréal et la facture architecturale Art déco d'inspiration Streamline de l'une des façades existantes est unique dans le secteur
- ❁ La proposition architecturale en sera inspirée et des matériaux seront récupérés lors de la démolition pour y être incorporés
- ❁ La proposition architecturale détaillée sera approuvée ultérieurement dans le cadre de la procédure prévue en vertu du Règlement sur les PIIA



Détail de la façade sur Guy

- ❁ Tous les stationnements extérieurs actuels seront relocalisés en sous-sol
- ❁ L'accès au stationnement se fera uniquement par la rue William
- ❁ Les activités extérieures de GardaWorld seront relocalisées à l'intérieur via une nouvelle entrée sur la rue William
- ❁ 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





✿ Impact sur le nouveau parc



- ✿ Impact sur le nouveau parc
- ✿ Impact sur les bâtiments de la rue William

- ❁ 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.

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1 ● Mise en contexte

2 ● Présentation du projet

3 ● Modification du Plan d'urbanisme

4 ● Adoption du PPCMOI

CALENDRIER D'ADOPTION

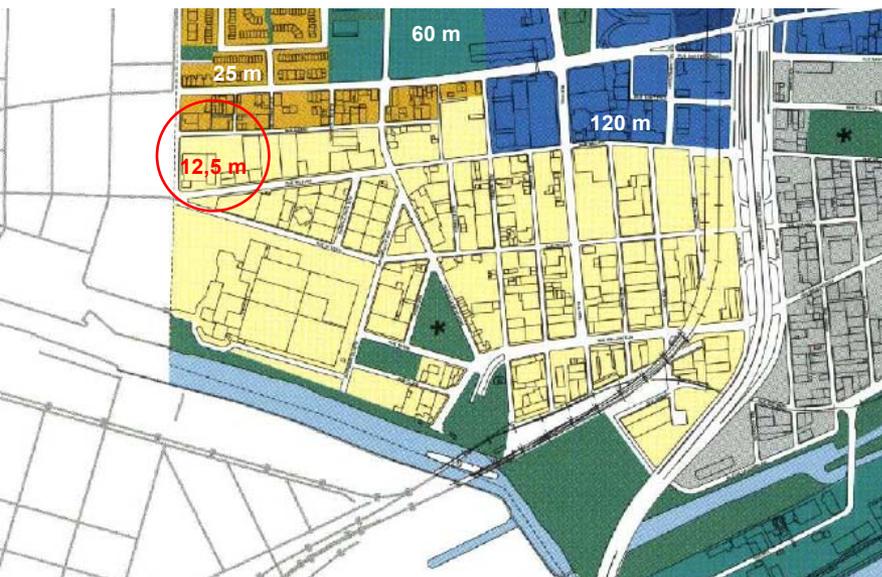
Avis de motion et adoption du projet de règlement (CA)	23 août 2017
Assemblée publique de consultation	13 septembre 2017
Adoption du règlement par le Conseil de la Ville de Montréal	25 septembre 2017

Le projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DES HAUTEURS

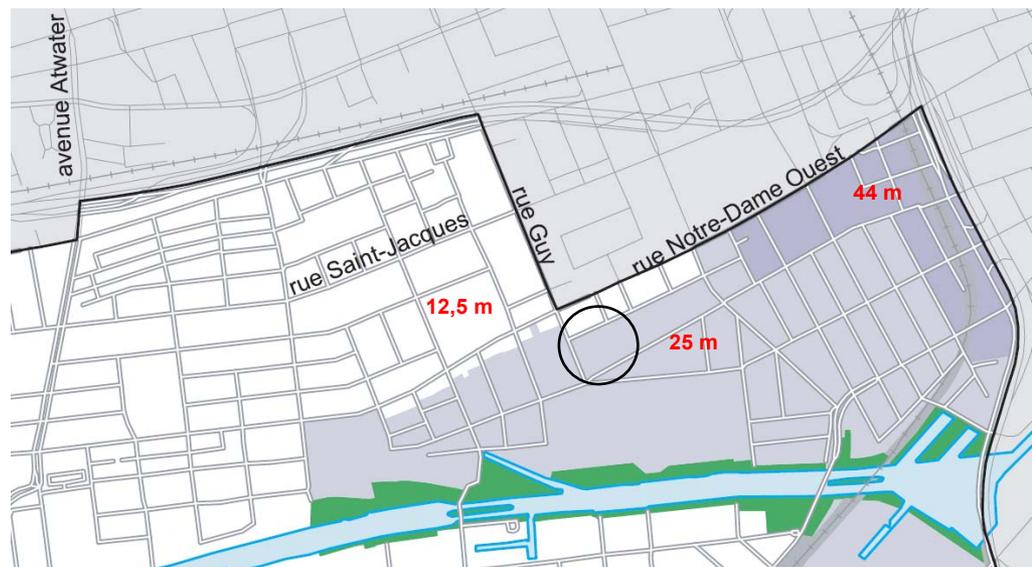
1992 - 2004

Plan d'urbanisme de 1992



Affectation : industrielle

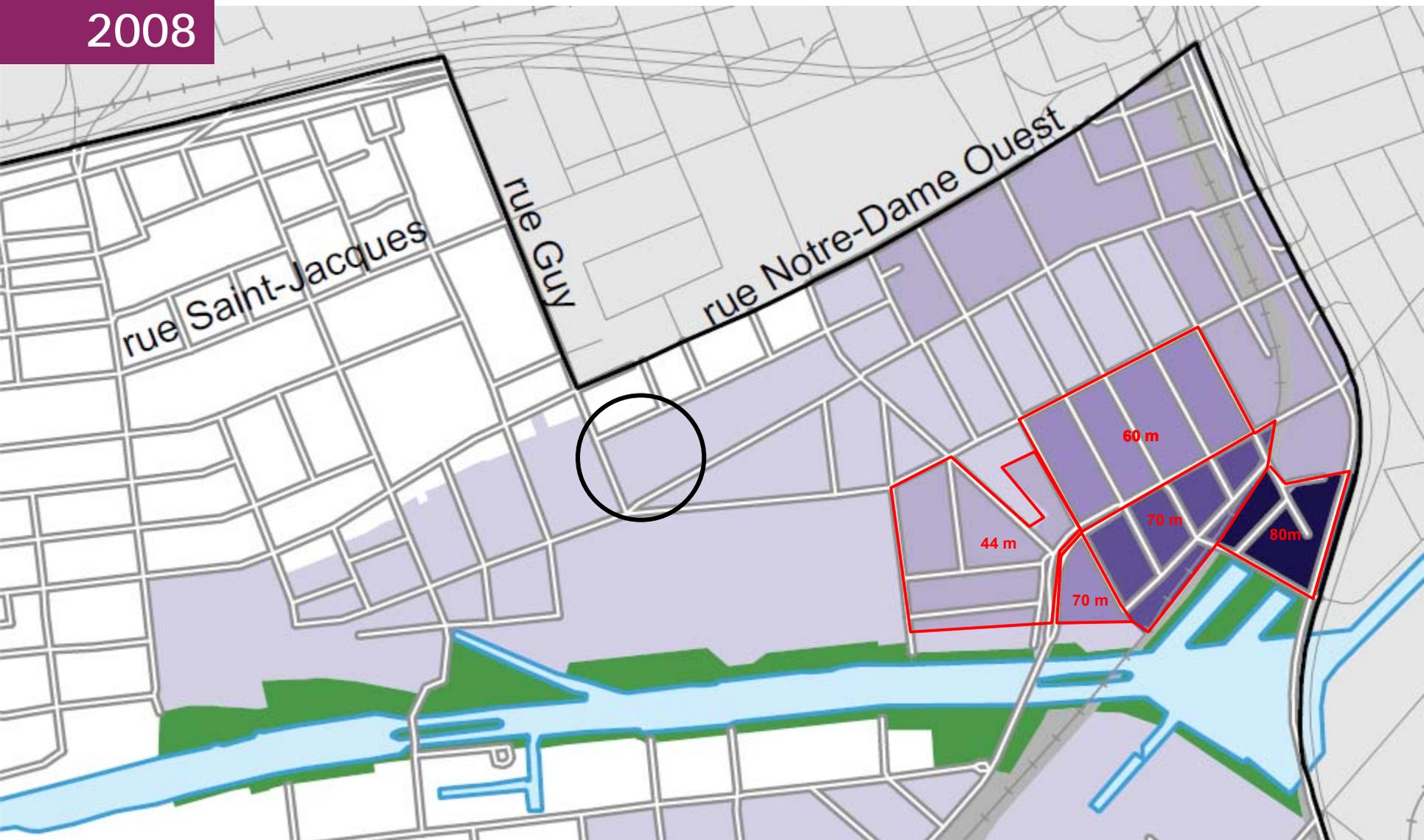
Plan d'urbanisme de 2004



Affectation : Mixte

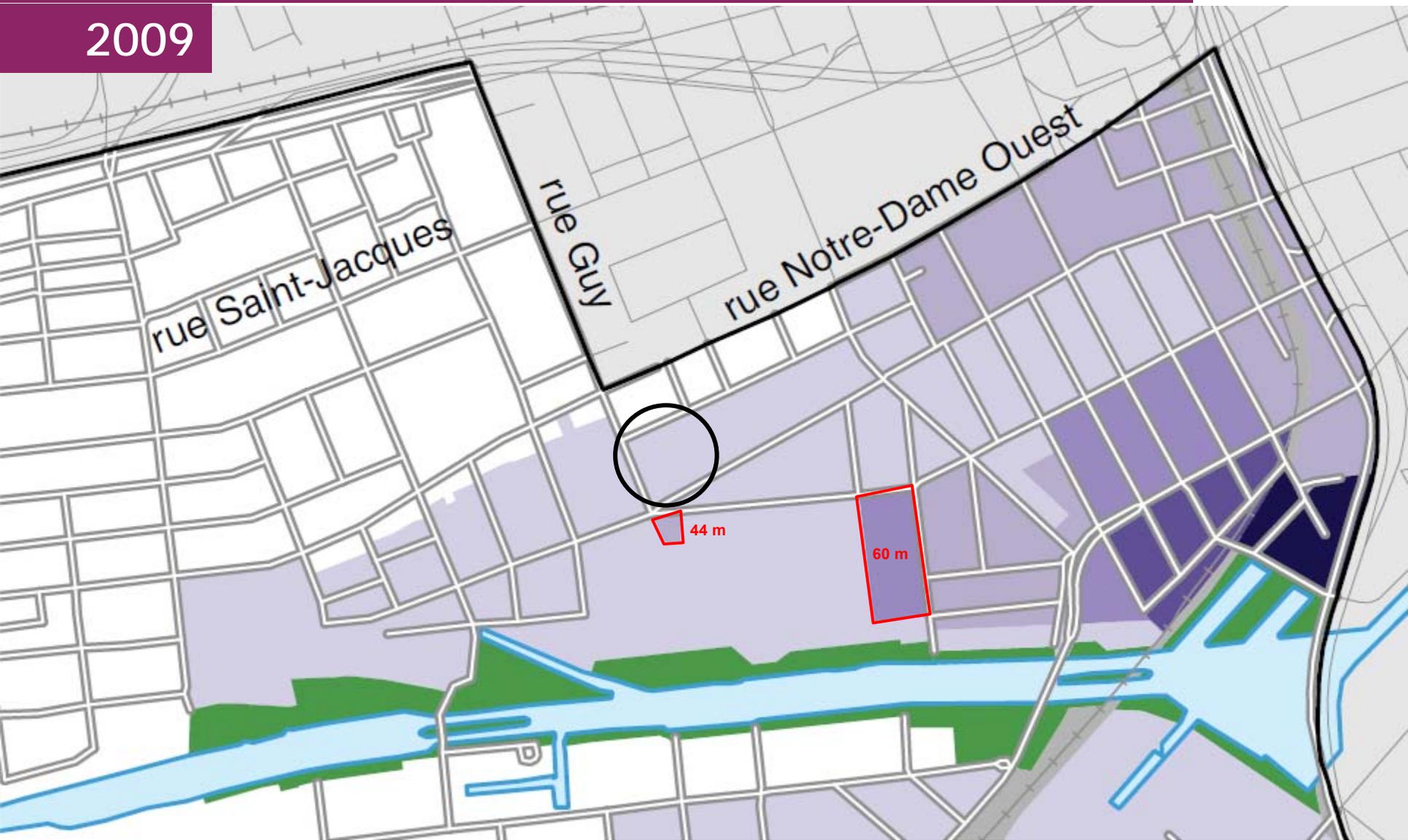
HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DES HAUTEURS

2008



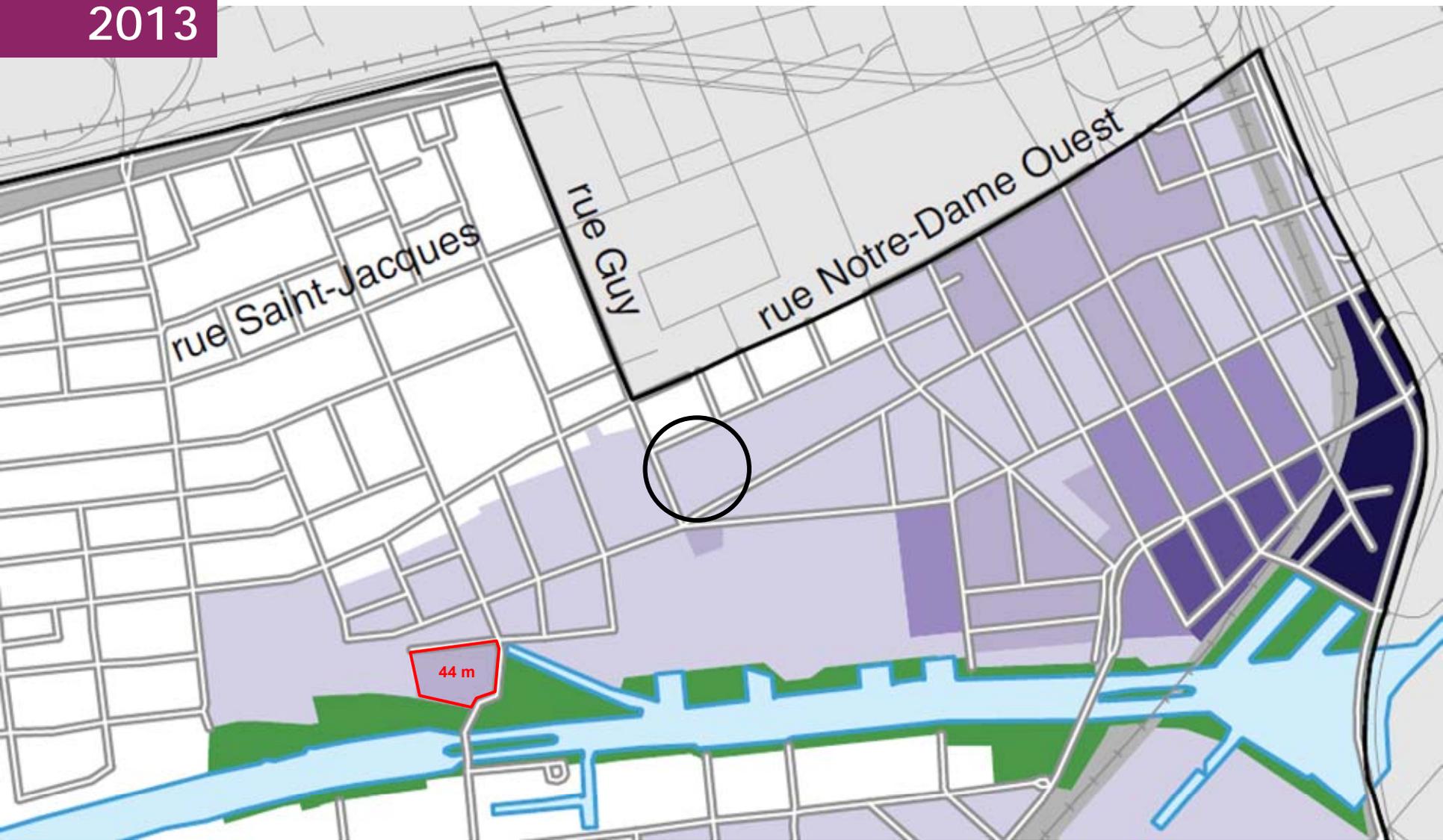
HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DES HAUTEURS

2009



HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DES HAUTEURS

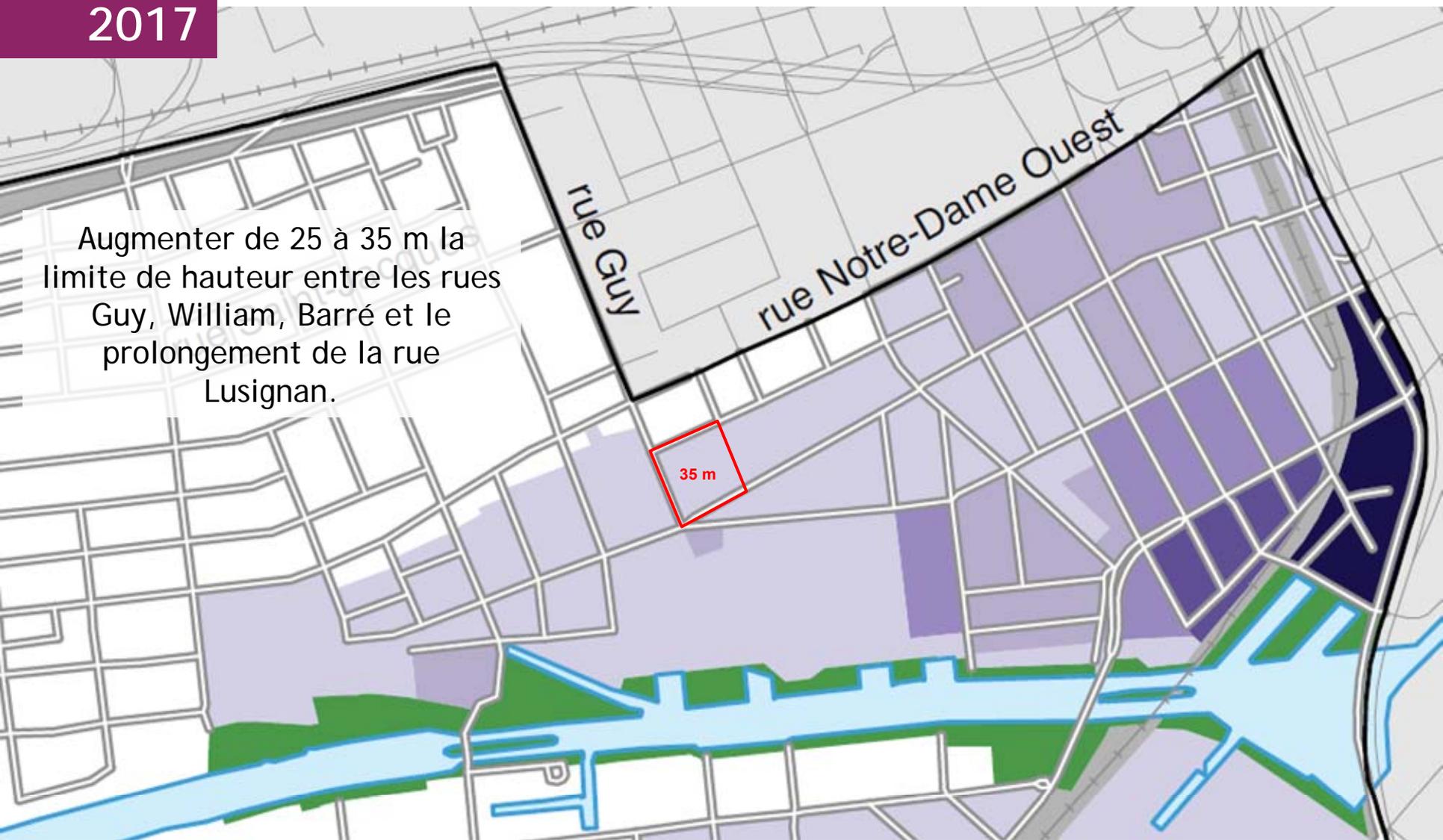
2013



MODIFICATION PROPOSÉE AU PLAN D'URBANISME

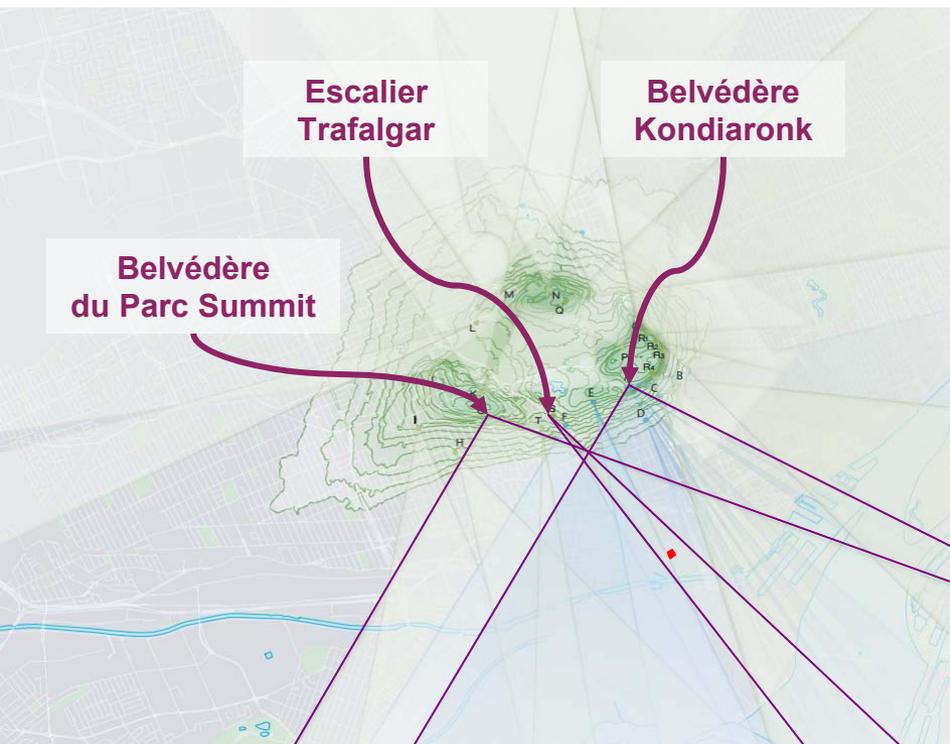
2017

Augmenter de 25 à 35 m la limite de hauteur entre les rues Guy, William, Barré et le prolongement de la rue Lusignan.

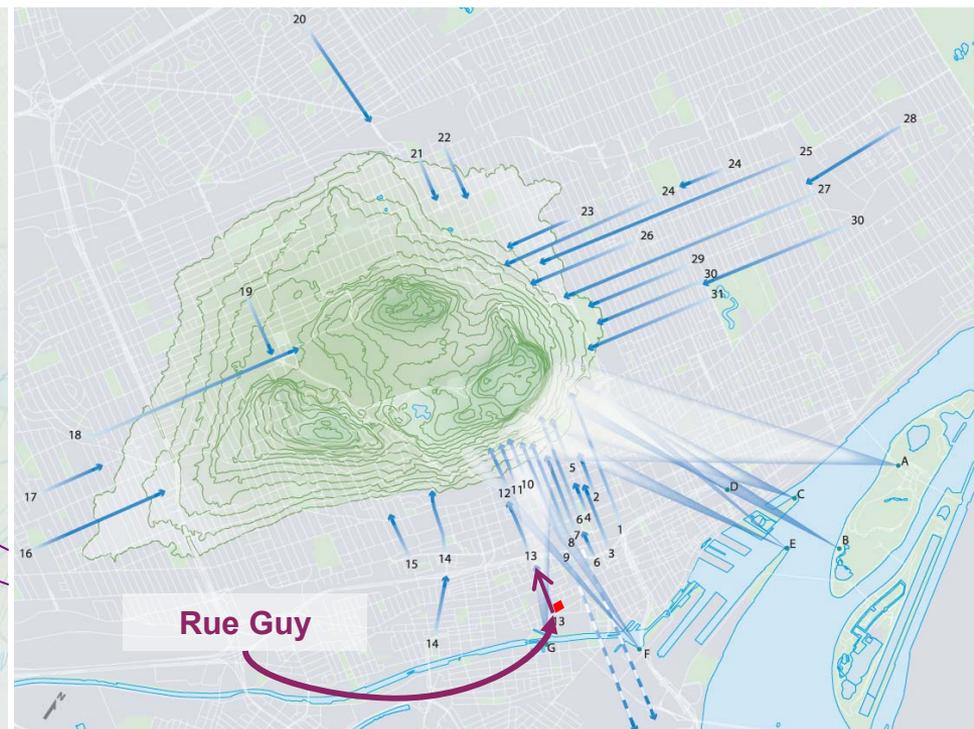


ANALYSE DU PROJET SUR LES GRANDES PERSPECTIVES ET VUES ENCADRÉES D'INTÉRÊT AU PLAN D'URBANISME

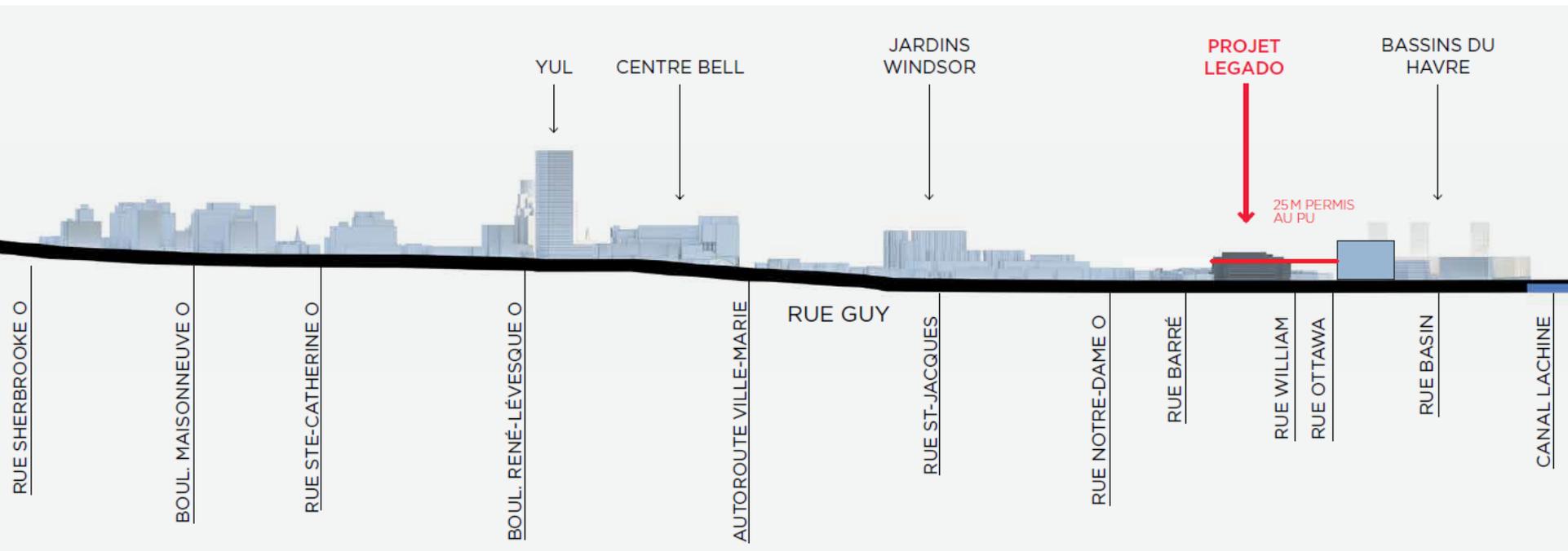
GRANDES PERSPECTIVES



VUES ENCADRÉES



ANALYSE DU PROJET SUR LES GRANDES PERSPECTIVES ET VUES ENCADRÉES D'INTÉRÊT AU PLAN D'URBANISME

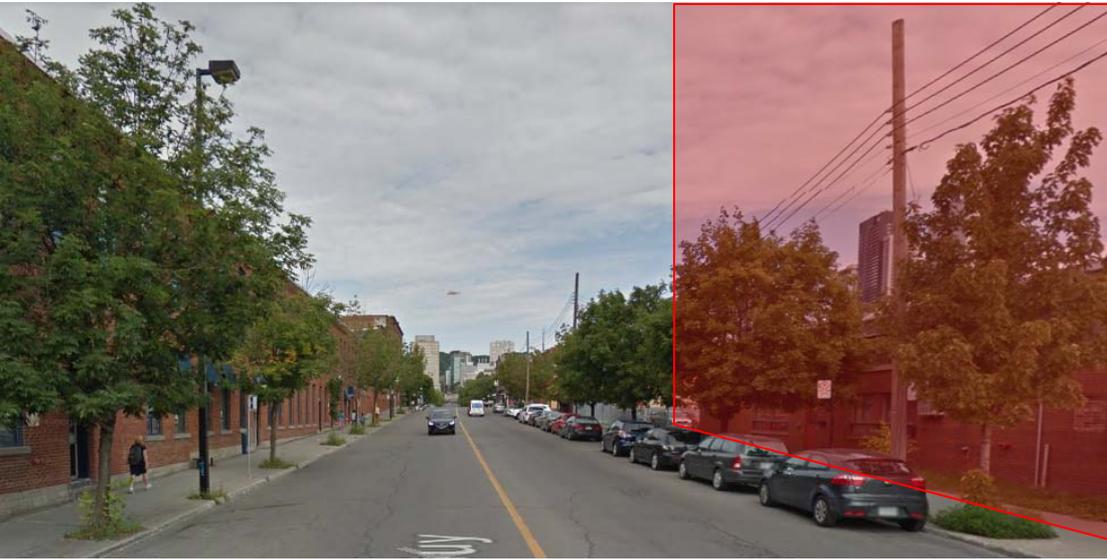


ANALYSE DU PROJET SUR LES GRANDES PERSPECTIVES ET VUES ENCADRÉES D'INTÉRÊT AU PLAN D'URBANISME

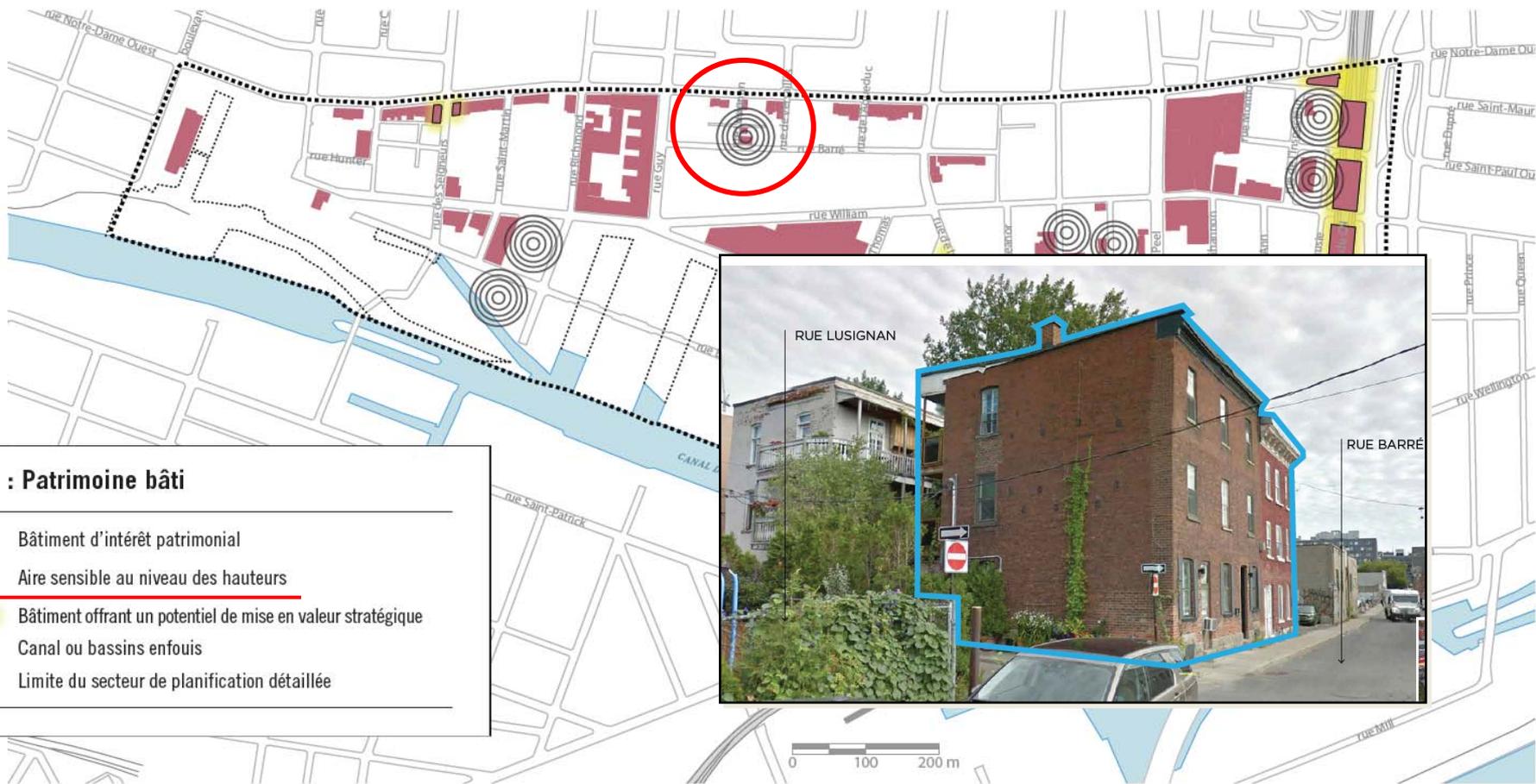
Vue protégée du Plan d'urbanisme - « Escalier Trafalgar »



ANALYSE DU PROJET SUR LES GRANDES PERSPECTIVES ET VUES ENCADRÉES D'INTÉRÊT AU PLAN D'URBANISME



ANALYSE DU PROJET SUR LE PATRIMOINE BÂTI



ANALYSE DU PROJET SUR LE PATRIMOINE BÂTI

- ❁ Bâtiment à 2 m de retrait de la rue Barré
- ❁ 1^{er} plan de 3 étages ≈ 10 m
- ❁ Retrait du 2^e plan de 5 m supplémentaire
- ❁ Dégagement supplémentaire du bâtiment au coin Lusignan



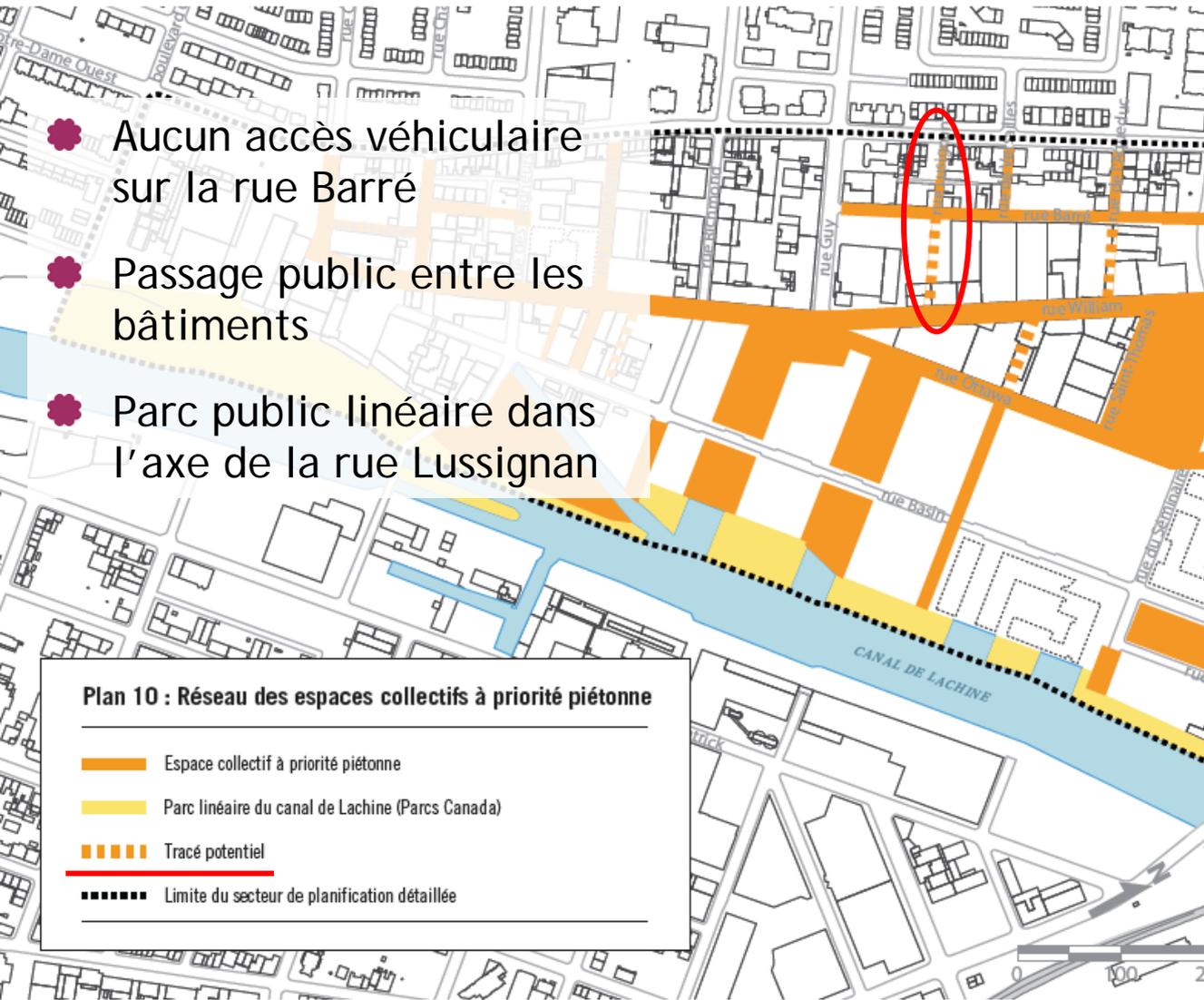
Le rendu architectural est montré à titre indicatif seulement.

ANALYSE DU PROJET SUR LA PERMÉABILITÉ PIÉTONNE

- ❁ Aucun accès véhiculaire sur la rue Barré
- ❁ Passage public entre les bâtiments
- ❁ Parc public linéaire dans l'axe de la rue Lussignan

Plan 10 : Réseau des espaces collectifs à priorité piétonne

- Espace collectif à priorité piétonne
- Parc linéaire du canal de Lachine (Parcs Canada)
- Tracé potentiel
- Limite du secteur de planification détaillée



CONCLUSIONS DE L'ANALYSE

Pour ce projet, la hauteur de 35 m est justifiée par les éléments suivants :

- ❁ Elle est ciblée à la tête de l'îlot ayant front sur la rue Guy
- ❁ Cette surhauteur vise à rentabiliser le faible taux d'implantation du projet et l'aménagement généreux d'espaces libres accessibles au public
- ❁ Le projet intègre des retraits le long de la rue Barré qui permet de conserver l'échelle humaine de la rue et intègre un retrait supplémentaire à l'intersection de la rue Lusignan afin de dégager au maximum l'espace à proximité des bâtiments d'intérêt patrimonial
- ❁ L'inclusion sur site du 10% pour fins de parc afin de respecter l'objectif du PPU à l'effet de prolonger le domaine public dans l'axe de la rue Lusignan
- ❁ La mixité, dont l'introduction de la fonction bureaux, qui favorisera la création d'un milieu de vie complet et animé
- ❁ Le projet s'intègre entre le bâti existant et le type de développement projeté plus au sud du site et permet une transition volumétrique

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1 ● Mise en contexte

2 ● Présentation du projet

3 ● Modification du Plan d'urbanisme

4 ● Adoption du PPCMOI

CALENDRIER D'ADOPTION - PPCMOI

Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 septembre 2017
Assemblée publique de consultation	13 septembre 2017
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	3 octobre 2017
Période pour demande d'approbation référendaire	Octobre 2017
Adoption de la résolution (CA)	5 décembre 2017

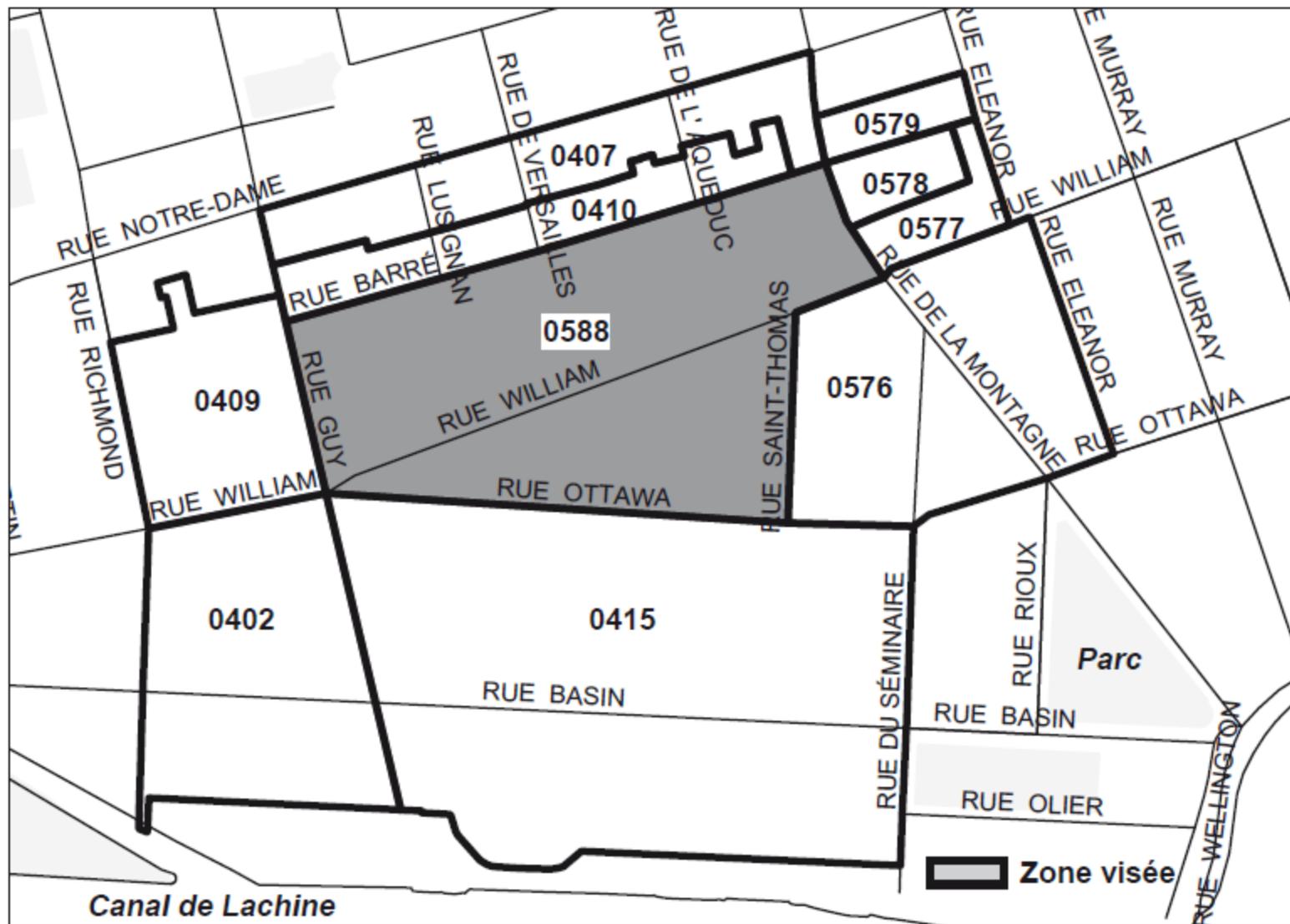
Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Modification aux usages autorisés
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification à la densité maximale prescrite
- Modification à la marge latérale minimale
- Modification au nombre d'espaces de chargement minimal

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée par l'une des modifications ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

ZONE VISÉE ET ZONES CONTIGUËS



Zone visée

● 0588

Zones contiguës

● 0402

● 0407

● 0409

● 0410

● 0415

● 0576

● 0577

● 0578

● 0579

- ✿ Autoriser la démolition des bâtiments existants

- ✿ Autoriser les catégories d'usages
 - ✿ « 36 logements et plus (H.7) »
 - ✿ « commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4) »
 - ✿ « espaces et lieux publics (E.1) »

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

- ✿ Autoriser l'étalage extérieur dans toutes les cours pour un usage de la famille « commerce »
- ✿ Autoriser l'usage « jardin collectif », incluant la vente et la distribution des produits cultivés sur place
- ✿ Autoriser qu'un logement du rez-de-chaussée puisse 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 (max. 150 m² ou 50%)

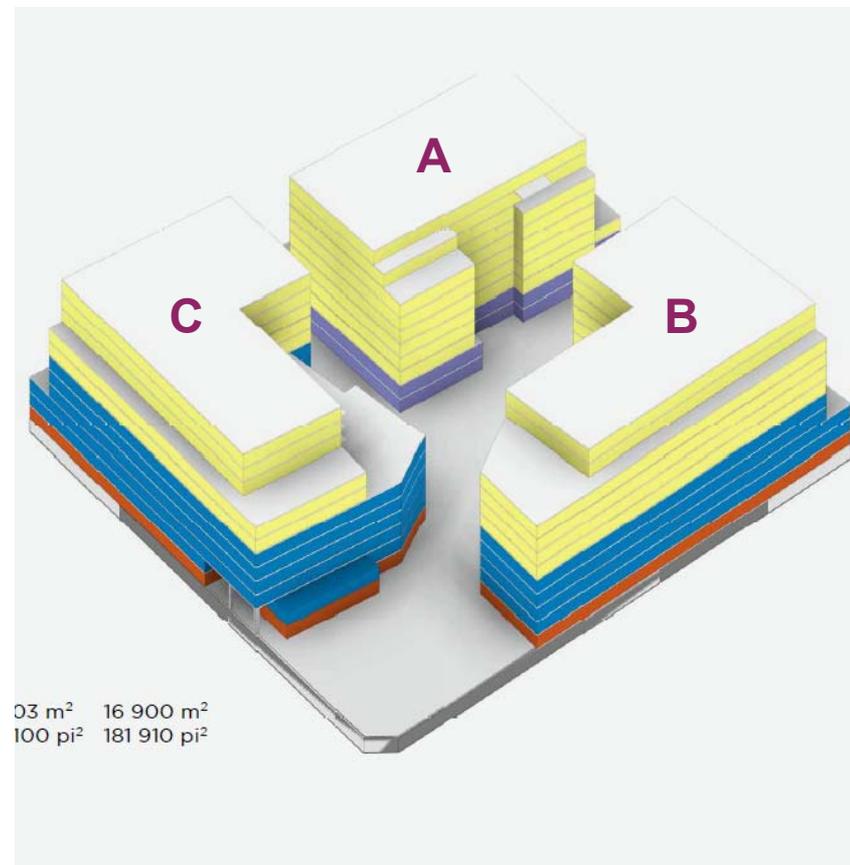
- ✿ Autoriser une hauteur maximale de 35 m
- ✿ Autoriser qu'un mur latéral puisse être implanté à une distance minimale de 1,5 m de la limite du terrain
- ✿ Autoriser, pour le calcul de la hauteur en mètres des bâtiments, que la hauteur puisse être établie pour tous les bâtiments à partir d'un même point et que ce point puisse être le point le plus haut le long de l'une des rues Guy, William ou Barré

- ✿ 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
- ✿ Autoriser une densité maximale correspondante à un indice de superficie de plancher de 5
- ✿ 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
- ✿ Ne pas exiger d'unités de chargement

- ❁ Exiger la cession de la partie de terrain située dans le prolongement de la rue Lusignan et correspondant à environ 13 % de la superficie du site
- ❁ Exiger qu'avant que soit délivré le permis de démolition, une demande de permis de construction conforme soit déposée à l'arrondissement, que les frais rattachés soient acquittés et que le PIIA ait été approuvé

PROJET DE RÉOLUTION - CONDITIONS 2/6

- ❁ Exiger que les 1^{ers} étages des bâtiments B et C soient occupés par un usage commercial, dans des locaux d'une superficie maximale de 800 m²
- ❁ 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 commercial
- ❁ 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 »



- ❁ Exiger qu'un minimum de 10 % des logements comportent minimalement 3 chambres à coucher
- ❁ 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
- ❁ Exiger que toute unité de stationnement soit aménagée en sous-sol
- ❁ Interdire les accès véhiculaires sur la rue Barré

❁ Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les PIIA le dépôt des documents suivants :

- ❁ plan d'aménagement paysager de l'ensemble du site;
- ❁ étude d'ensoleillement détaillée;
- ❁ 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 :
 - ❁ L'étude d'impact en matière de circulation;
 - ❁ Le plan des aménagements pour vélo (stationnement intérieur et extérieur, vestiaires et douches pour employés, etc.);
 - ❁ Le plan des accès véhiculaires;
 - ❁ L'intégration de solution d'autopartage;
 - ❁ L'intégration de borne de recharge électrique;
- ❁ 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 pluie;
 - ❁ Les aménagements favorisant la biodiversité;
 - ❁ 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.

- ❁ Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les PIIA, que les objectifs et critères prévus au Règlement sur les PPCMOI s'additionnent à ceux déjà applicables au projet
- ❁ Interdire toute clôture ou toute barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, à l'exception d'une garderie
- ❁ Exiger la signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire, de servitudes garantissant un passage public entre tous les bâtiments

- ❁ Exiger 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
- ❁ Exiger que les travaux de démolition et de construction visés par la présente résolution débutent dans les 36 mois suivants l'entrée en vigueur du PPCMOI

MERCI !