

DOCUMENT D'INFORMATION

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 Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor ainsi que sur les lots adjacents 1 853 433 et 1 853 438 – 291, rue de la Montagne

Dossier no : 1123823003

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

17 mai 2012

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu en date du 4 juillet 2011 une demande d'avis préliminaire et en date du 19 décembre 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 des propriétés localisées dans l'îlot délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor, ainsi que sur les lots adjacents 1 853 433 et 1 853 438, localisés à l'intersection des rues Eleanor et William. L'ensemble du site à l'étude est localisé dans le quartier Griffintown.

Les demandeurs sont en voie d'acquérir les différentes propriétés nécessaires à la réalisation du projet, tel que décrit ci-dessous. Le projet présenté prévoit la démolition des bâtiments existants afin de réaliser un projet résidentiel qui intégrera des espaces commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments faisant face à la rue Ottawa.

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.

Approbaton 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'approbaton 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 Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor, ainsi que sur les lots adjacents 1 853 433 et 1 853 438, localisés à l'intersection des rues Eleanor et William. Ce projet comprendra approximativement 574 unités de logements, incluant environ 104 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 composé de 2 parties de terrain séparées par la rue Eleanor. La plus petite des 2 parties est composée des lots 1 853 433 et 1 853 438. Cette partie, qui a une superficie de 1 462 m², sera consacrée aux logements communautaires. Ce site, qui est actuellement vacant et sert à l'entreposage de véhicules et des matériaux en vrac. Aucun potentiel archéologique n'est attribué à ces lots.

La partie du site délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor a une superficie de 9 088 m². Historiquement, cet îlot avait une vocation principalement résidentielle. Le zonage industriel des années 60 favorisa la démolition des bâtiments résidentiels et l'implantation d'industries sur pratiquement l'ensemble du site. Il subsiste toutefois un bâtiment résidentiel de 3 étages qui fait face à la rue William. Ce bâtiment qui porte les numéros civiques 1240-1248 sur la rue William a été construit vers 1875. Ce bâtiment est le dernier témoin de l'occupation résidentielle de l'îlot. Autrefois, ce bâtiment faisait partie d'une série de bâtiment de même type qui composait une grande partie du cadre bâti du secteur. Le bâtiment contient cinq logements qui étaient jusqu'à tout récemment tous occupés. Des démarches ont été entreprises avec les différents locataires afin de prévoir leur relocalisation. Actuellement, un de ces logements est vacant, tandis que les 4 autres devraient l'être à partir du mois d'avril. L'occupation des logements a fait l'objet d'ententes de gré à gré pour mettre un terme aux différents baux contractés. Ce bâtiment n'est pas identifié comme immeuble d'intérêt patrimonial au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Par contre, l'étude réalisée par la firme Patri-Arch en 2007 sur le cadre bâti du secteur Griffintown identifie ce bâtiment comme étant un bâtiment d'intérêt à conserver et à mettre en valeur. Une analyse plus approfondie du bâtiment, réalisée par le consultant du promoteur, a permis de constater les faits suivants. Ce bâtiment a un toit plat avec fausse mansarde de 4 lucarnes est un cas typique de l'architecture résidentielle de son époque. Il ne fait pas partie d'un ensemble significatif de bâtiment. Le bâtiment est une construction à ossature de bois de type « pièce sur pièce » sur une fondation en maçonnerie de pierres. La brique d'origine sur les façades avant et certains murs latéraux a été remplacée par une brique

moderne. Toutes les ouvertures, portes et fenêtres, sont de facture récente de basse qualité. Il est difficile de confirmer que la distribution et la proportion des ouvertures sont d'origine. Finalement, de façon générale, l'intérieur des bâtiments n'est plus d'origine.

Nous retrouvons aussi sur le site des bâtiments à vocation commerciale et industrielle. Le bâtiment localisé au 1260-1266, rue William est actuellement occupé par la compagnie Golden Ferraille et Métal Ltée. Cette compagnie de 3 employés effectue de l'entreposage de matériaux de toutes sortes sur le site. L'entreprise devrait cesser ses activités suite à la vente du terrain. Le site localisé au 291-297, rue de la Montagne est actuellement occupé par un bâtiment industriel d'une superficie de 6 443 m² offrant des espaces à louer au mois. Les façades ayant front sur les rues Ottawa, Eleanor et de la Montagne, présentent plusieurs aires de chargement. Il y a encore quelques compagnies, regroupant environ 32 employés, qui occupent ce bâtiment. Des vérifications seront effectuées, avant la démolition du bâtiment, afin de s'assurer que la partie de 3 étages ayant front sur la rue de la Montagne n'a aucun intérêt patrimonial. En effet, il semble que cette partie de bâtiment puisse être un ancien bâtiment de type industriel qui fut recouvert de tôle. S'il s'avère que la façade a de l'intérêt, le promoteur devra présenter une proposition pour sa mise en valeur. Finalement, ce site n'a aucun potentiel archéologique identifié.

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 12.5 mètres et une densité maximale de 3.

Réglementation	Paramètres du projet
Usage: I2c = Industriel lourd C6.a et C7a = Commercial C2c = Commercial	Usage: Résidentiel
Hauteur maximale : 12.5 mètres	Hauteur maximale : 25 mètres
Densité maximale (c.o.s.) : 3	Densité (c.o.s.) : 4.1 / 4.6

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 coefficient d'occupation du sol maximal de 6 et une hauteur maximale de 25 mètres.

Le projet

(Voir Annexe - Plan d'ensemble)

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants afin de construire sur le sol dégagé approximativement 574 nouveaux logements. À ce nombre sont inclus des logements communautaires. La partie du site localisée à l'intersection des rues William et Eleanor accueillera un projet d'habitation communautaire sous forme de Coopérative d'habitation. Cette partie du site pourra accueillir environ 104 unités de logements. Une entente a été conclue entre le promoteur, la Ville et le Groupe de ressources techniques, Bâtir son Quartier, pour le développement de ce projet. Le nouveau bâtiment qui sera localisé sur cette partie du site atteindra une hauteur maximale de 25 mètres (8 étages) et devra respecter un taux d'implantation maximal de 60 %, qui sera exigé par le Projet particulier. Actuellement, le zonage autorise un taux d'implantation maximal de 100 %. Sur l'îlot délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor, le projet prévoit la construction de 470 unités d'habitation dont 15 % seront des unités abordables et 30 unités seront des unités pour familles. Pour favoriser la venue de familles dans le projet, l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants est prévu dans la cour intérieure. Sur cette partie du site, les bâtiments devront aussi respecter une hauteur maximale de 25 mètres, mais le taux d'implantation sera quant à lui de 55 %, afin de permettre un meilleur verdissement du site. Des activités commerciales seront exigées au rez-de-chaussée des bâtiments faisant face à la rue Ottawa.

Le projet propose l'implantation de bâtiments au pourtour de l'îlot. L'îlot sera quant à lui traversé par des passages piétonniers dont 1 sera accessible au public. Ce passage piéton permettra d'accéder, à partir de la rue de la Montagne, à un espace accessible au public qui sera aménagé par le promoteur en bordure de la rue Eleanor. Une servitude de passage public assurera la pérennité de l'espace semi-public et du passage. L'alignement des bâtiments sur rues sera typique du secteur Griffintown, en proposant un alignement sur rue qui encadrera adéquatement le domaine public. Aucun balcon ne sera construit en saillie par rapport aux façades faisant face à une voie publique. Des reculs devront être effectués dans les alignements des nouveaux bâtiments afin de rappeler la volumétrie des bâtiments de 3 étages, qui étaient implantés sur l'îlot au début du 20^e siècle et rappeler sur la rue de la Montagne, l'implantation des ensembles résidentiels encore existants au nord et au sud du projet.

Le projet prévoit la construction d'environ 416 unités de stationnement qui seront toutes localisées au sous-sol des bâtiments. Les 2 accès au stationnement sont prévus sur la rue Eleanor.

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. Ces activités pourraient aussi répondre aux besoins des résidents 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. Notons que les superficies commerciales projetées ne viendront pas faire concurrence à la rue Notre-Dame Ouest qui est la principale artère commerciale du quartier. Finalement, l'occupation commerciale des rez-de-chaussée permettra de conserver des emplois dans le secteur.

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 résidents 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 par le respect de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels en plus de proposer l'implantation d'une aire de jeux pour les enfants afin de favoriser la venue de familles.

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 25 mètres, mais des retraits dans les alignements des façades faisant face à une voie publique seront favorisés afin que les hauteurs sur rue soient moins élevées. 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

Bien que préliminaires, les volumes présentés font part d'une sensibilité à l'égard de l'environnement dans lequel ils s'implantent. Les hauteurs plus élevées s'effectueront en retrait de la hauteur sur rue. Le projet présenté s'ouvre sur le quartier, entre autres,

en proposant la création d'un passage piétonnier traversant l'îlot et la création d'un espace de type « square public ». L'implantation proposée pour les bâtiments permettra aussi l'ouverture de la cour intérieure sur les rues. Notons, finalement, que le projet propose une variété de typologie de logements. Nous retrouvons des maisons de ville sur 2 niveaux et des unités de condos ayant 1 ou 2 chambres.

Patrimoine

Malgré la faible proportion de cadres bâtis anciens sur ce site, celui-ci est tout de même riche en histoire, entre autres, grâce à son ancienne vocation résidentielle. Le projet devra donc chercher, par la réalisation d'un plan de commémoration, à conserver la mémoire du lieu. Le Projet particulier exige donc, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le dépôt d'un document qui décrira une stratégie de rappel du bâtiment résidentiel de la rue William et de l'histoire du site. À la demande du CCU de l'arrondissement, cette stratégie devra, entre autres, tenter de réinterpréter le volume exact du bâtiment résidentiel de la rue William et inclure des éléments en acier Corten, afin de rappeler la clôture existante qui est un élément important du paysage existant. Cette clôture est adjacente à la cour de recyclage de matériaux.

Le bâtiment résidentiel de la rue William a subi plusieurs transformations qui ont contribué à lui enlever ces caractéristiques d'origine. La présence de problématiques liées à la décontamination des sols et la conservation du bâtiment a amené le promoteur du projet à proposer la démolition du bâtiment au lieu d'une conservation. Notons finalement qu'une conservation de la façade du bâtiment résidentiel, qui n'est pas d'origine, serait sans doute une solution peu efficace pour la mise en valeur de l'histoire et coûteuse. Cette option a donc été écartée.

L'intégration de critères d'évaluation propre au site dans le Projet particulier de construction permettra de guider la réalisation du projet de remplacement. Dans ce sens, le raffinement des aménagements devra être approuvé selon le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, et ce, avant l'émission d'un permis de construction. Le Projet particulier prévoit aussi le dépôt, par le promoteur, d'une garantie financière afin de s'assurer de la réalisation de la commémoration.

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 piétons et la réalisation d'un espace semi-public, ce verdissement sera facilement perceptible à partir du domaine public. De plus, le Projet particulier prévoit favoriser l'installation de bacs de plantation aux balcons et loggias des bâtiments. Ceci permettra aux façades des bâtiments de contribuer au verdissement du site. Finalement, 50 % de la superficie des toits 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. Dans la perspective d'améliorer l'état du domaine public, le promoteur s'est engagé à céder gratuitement à la Ville une bande de terrain de 1 mètre afin de pouvoir élargir le trottoir de la rue William et permettre la plantation d'arbres. Cet engagement sera assuré dans le cadre d'un accord de développement. Le réaménagement du domaine public devra aussi prévoir une harmonisation aux autres projets publics en cours d'exécution ou de planification dans le quartier.

Stratégie d'inclusion de logements 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. La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites (+200 logements), d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Les cibles spécifiques d'inclusion sont :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation sur le territoire de la Ville devraient être des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles constructions devraient comporter des logements abordables d'initiative privée.

Dans le cadre du projet soumis, le promoteur s'engage à respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Accord de développement

Ce projet nécessitera la réalisation d'un accord de développement entre la Ville et le promoteur afin d'assurer de la réalisation des points suivants :

- 15 % de logements sociaux et communautaires, 15 % de logements abordables d'initiative privée et la réalisation de logements destinés aux familles;
- Réalisation d'une servitude garantissant un passage public qui permettra de relier la rue de la Montagne à la rue Eleanor dans l'axe est - ouest du site et de permettre l'accessibilité à la partie du site qui sera aménagée en square semi-public, adjacent à la rue Eleanor;
- La cession gratuite à la Ville d'une bande de terrain de 1 mètre de largeur du côté de la rue William afin que la Ville puisse y aménager un trottoir qui inclura la plantation d'arbres.

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

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 291, rue de la Montagne selon les autorisations, exigences et interdictions apparaissant ci-dessous:

Autorisations

- D'autoriser la démolition des bâtiments existants;
- D'autoriser l'usage « Habitation »;
- D'autoriser une hauteur maximale de 25 mètres;
- D'autoriser une densité maximale de 4.1 pour la partie du site délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor et une densité maximale de 4.6 pour les lots 1 853 433 et 1 853 438, qui accueilleront les logements communautaires.

Exigences

- D'exiger un taux d'implantation maximal de 55 % pour la partie du site délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor et un taux d'implantation maximal de 60 % pour les lots 1 853 433 et 1 853 438;
- D'exiger que les logements, situés au rez-de-chaussée, aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour;
- D'exiger l'implantation d'espaces commerciaux ou institutionnels au rez-de-chaussée d'un bâtiment faisant face à la rue Ottawa;
- D'exiger que soit végétalisé 50 % de l'ensemble des toitures des bâtiments construits sur la partie du site délimité par les rues Ottawa, de la Montagne, William et Eleanor;
- D'exiger la commémoration du bâtiment résidentiel de la rue William et la réalisation d'une stratégie de rappel de l'histoire du site;
- D'exiger l'intégration d'aménagements écologiques dans le projet;
- D'exiger l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants sur le site;
- D'exiger le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles et du recyclage de l'ensemble du site.

Interdictions

- D'interdire les balcons en saillie par rapport à un plan de façade faisant face à une voie publique.

Des critères d'évaluation spécifiques au site seront intégrés au Projet particulier en vue d'une approbation selon le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Ces critères abordent les thèmes suivants:

- Aménagement paysager;
- Architecture;
- Implantation.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le projet a été présenté aux séances du 14 décembre 2011 et du 14 mars 2012. À la séance du 14 mars 2012, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises sous réserve:

-Que le promoteur démontre que la façade de l'ancien bâtiment industriel qui est actuellement recouverte de tôle n'a aucun intérêt sur le plan patrimonial. S'il s'avère que la façade a de l'intérêt, le promoteur devra présenter une proposition pour sa mise en valeur;

-Que soit précisée la commémoration qui sera effectuée pour rappeler la mémoire du site. Les éléments suivants devront être considérés :

-Réinterprétation du volume exact du bâtiment résidentiel existant;

-Inclure des éléments en acier Corten, afin de rappeler la clôture existante qui est un élément important du paysage existant.

-Que soit créé un passage piéton de nature publique afin de relier le square semi-public de la rue Eleanor à la rue de la Montagne. L'axe de l'ouverture entre les bâtiments de la rue de la Montagne pourrait être modifié afin de faciliter la réalisation de ce lien piétonnier. La modification de cet axe permettrait aussi de créer un lien visuel, à partir de la rue de la Montagne, vers le bâtiment d'intérêt localisé du côté est de la rue Eleanor;

-Que soit limitée l'utilisation des clôtures dans les aménagements paysagers;

-Que soient interdits les balcons sur les façades faisant face à une rue;

-Que soit réalisé un plan de gestion des matières résiduelles (recyclage et déchets).

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 et d'espaces de verdure, une gestion efficace de l'eau et de l'aménagement d'espaces de plantations. 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 le respect de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. 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 Ottawa, ce qui favorisera l'implantation de commerces de proximité.
