



Demande de PPCMOI
1999, rue William
Projet résidentiel de 153 logements

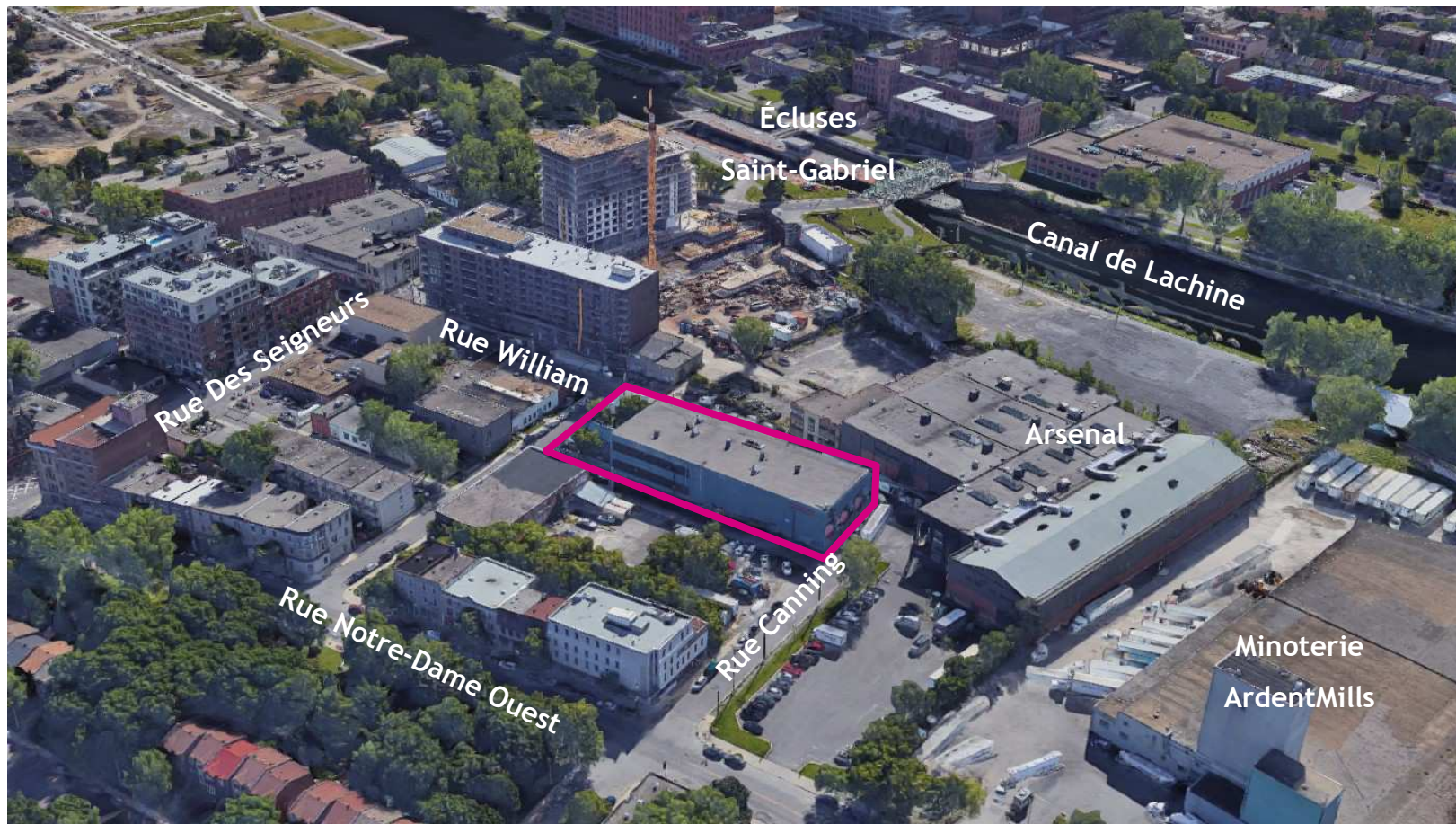
Assemblée publique de consultation du 20 juin 2018
Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

MISE EN CONTEXTE

Localisation, contexte environnant



MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme	Projet
Usages	Mixte	C.2C, I.3(1), H.6	H.7
Nombre de logements min-max		12 à 36	153
Hauteur min-max (m)	Max. 25 mètres	9 - 16 mètres	24.5 mètres
Implantation min-max (%)	Moyen	35% - 70% (84% : terrain de coin)	70%
Densité min-max	2.0 à 6.0	3.0 - 3.5	5.1
Retrait des façades (Annexe H)	-	2.5 mètres à partir d'un maximum de 12.5 mètres	< 2m pour 10% des façades sur William, Hunter et Chatham

MISE EN CONTEXTE

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 Secteur Griffintown, p. 61)

MISE EN CONTEXTE

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

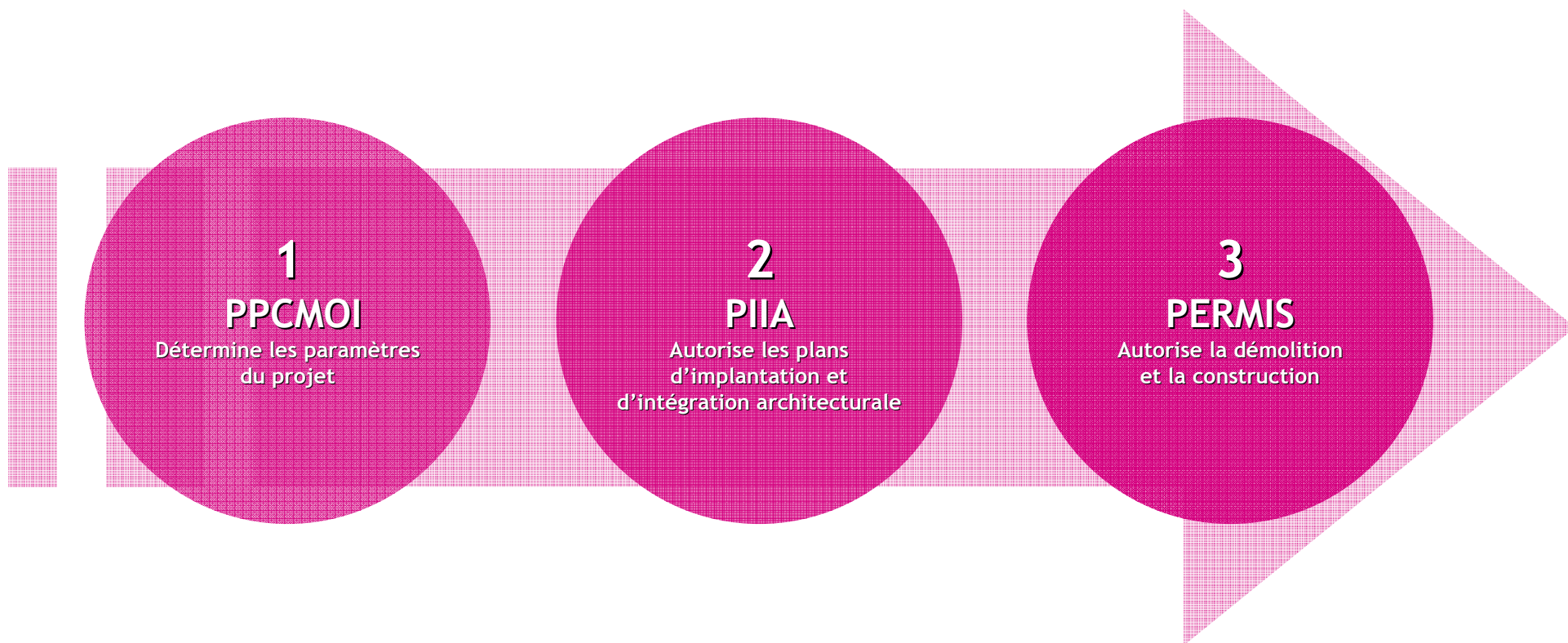
- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui **autorise** les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

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

MISE EN CONTEXTE

Grandes étapes d'approbation du projet



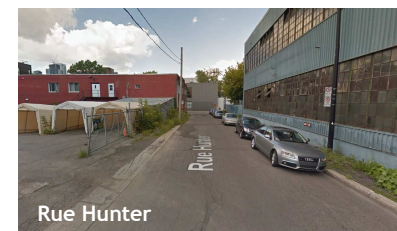
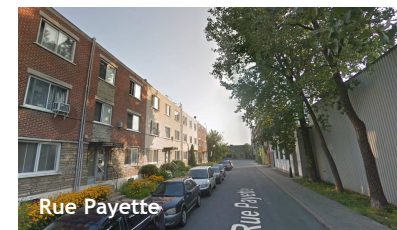
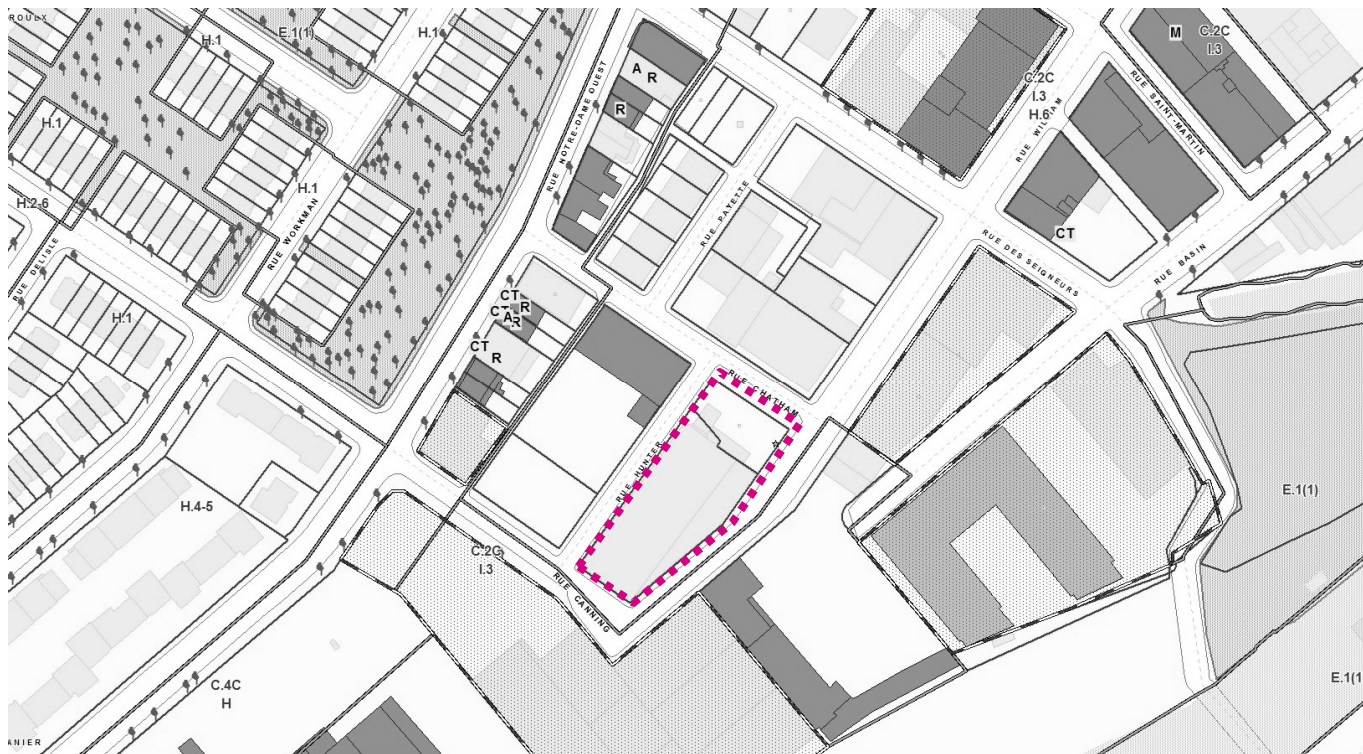
PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

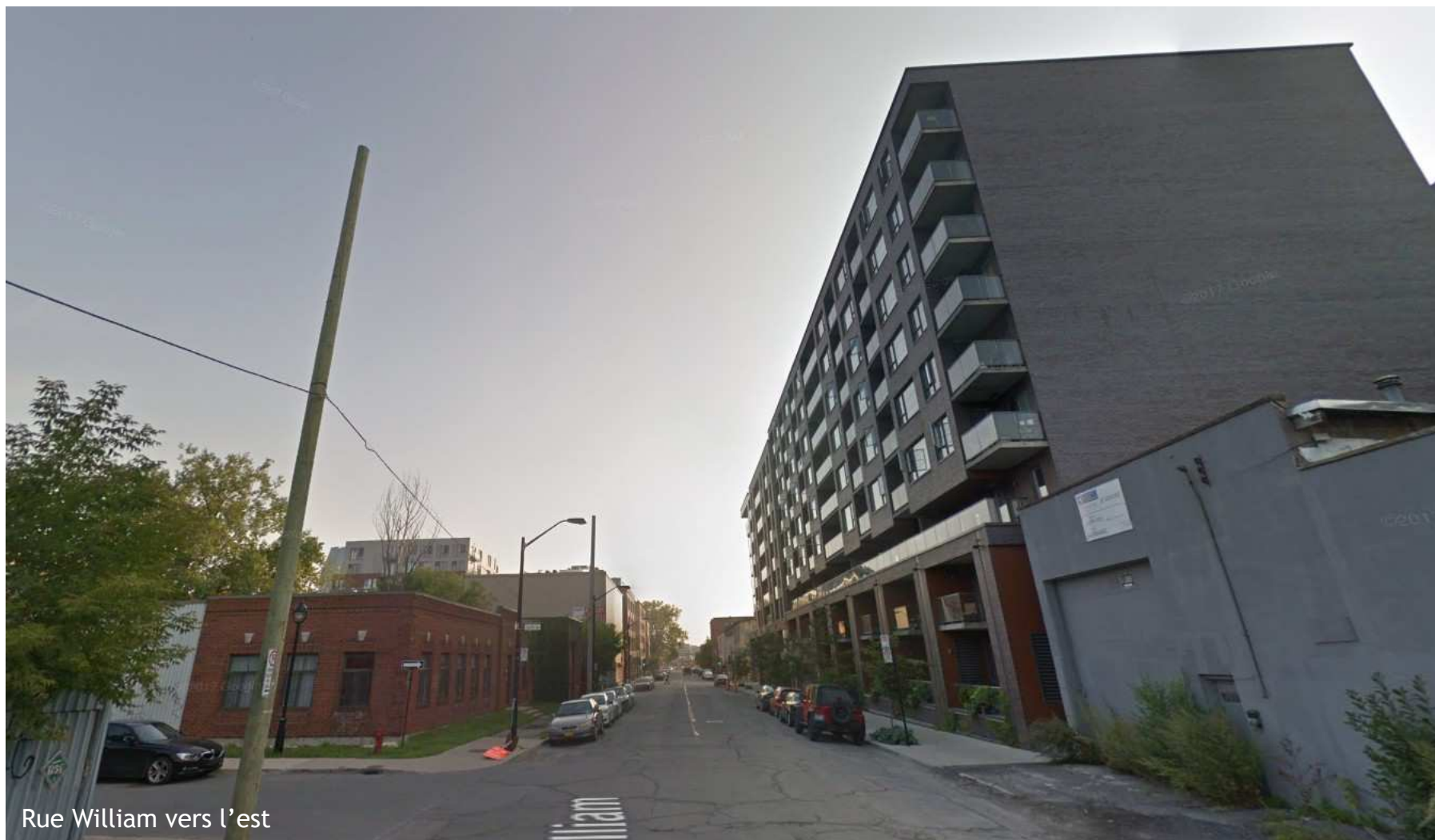
PRÉSENTATION DU PROJET

Contexte d'insertion :

- Site étroit de forme atypique et encadré par 4 rues étroites;
- Présence d'immeubles d'intérêts patrimoniaux à proximité;
- Cadre bâti plus fin dans le secteur des rues Hunter, Chatham et Payette.



MISE EN CONTEXTE



Rue William vers l'est

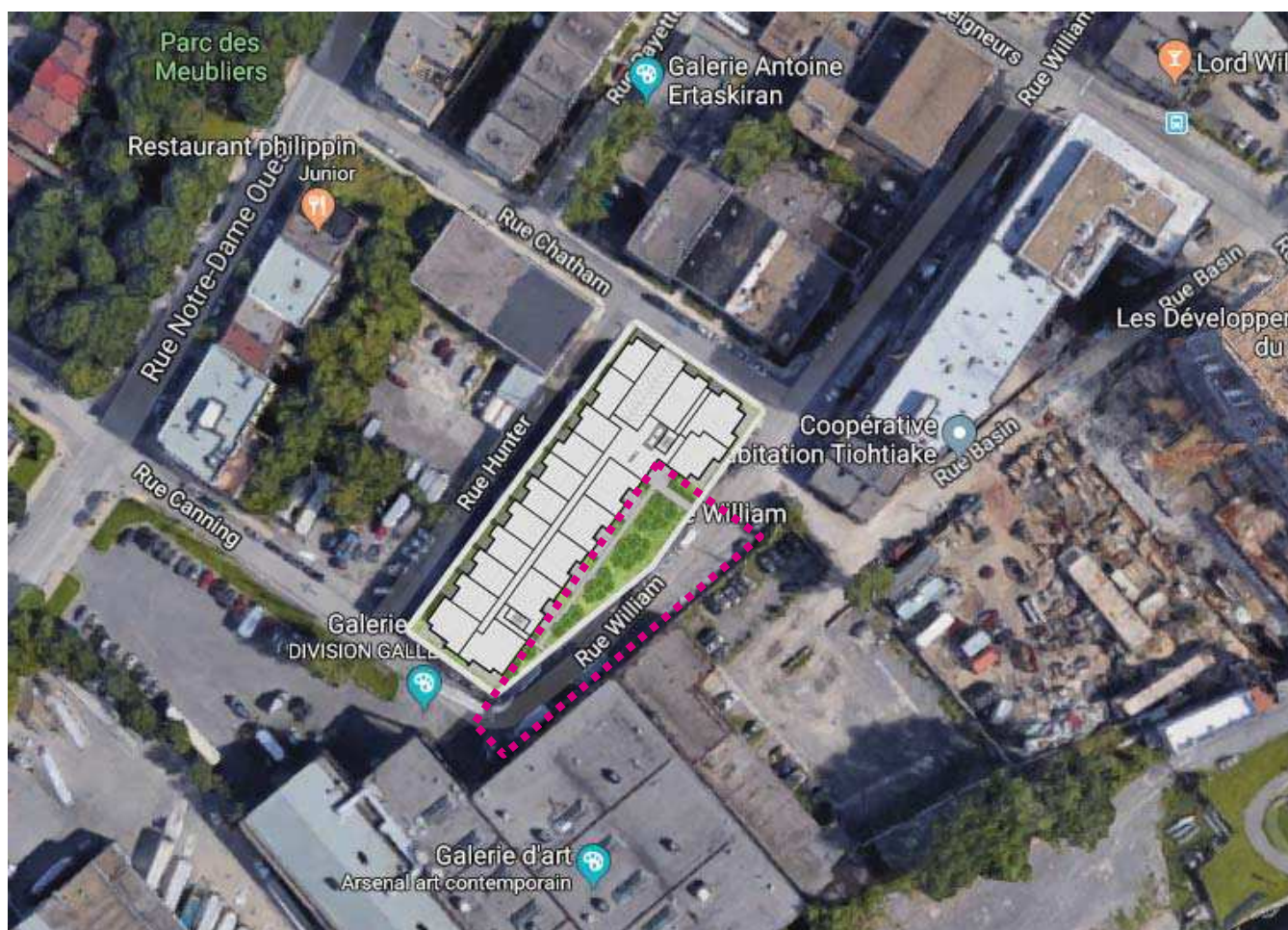
MISE EN CONTEXTE



Rue William vers l'ouest

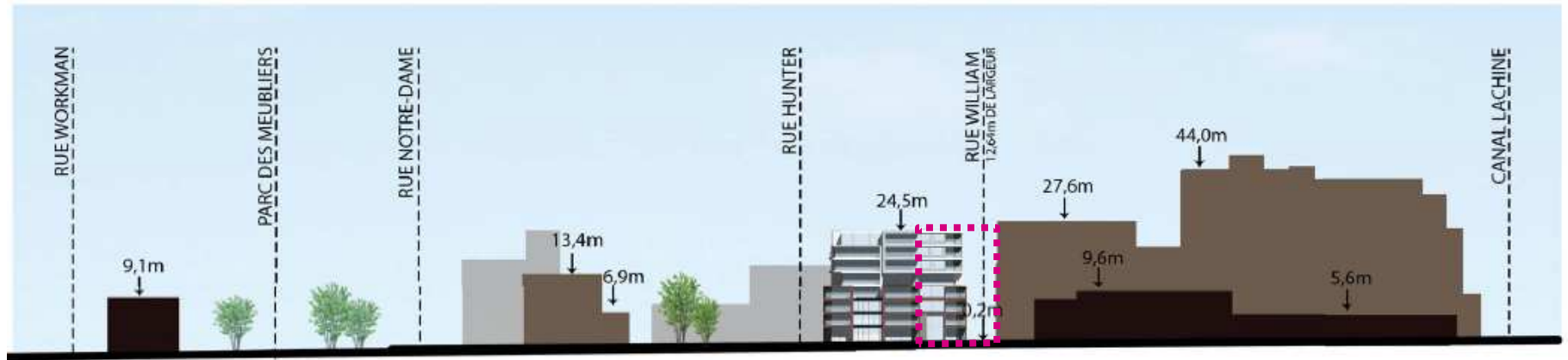
PRÉSENTATION DU PROJET

Implantation :

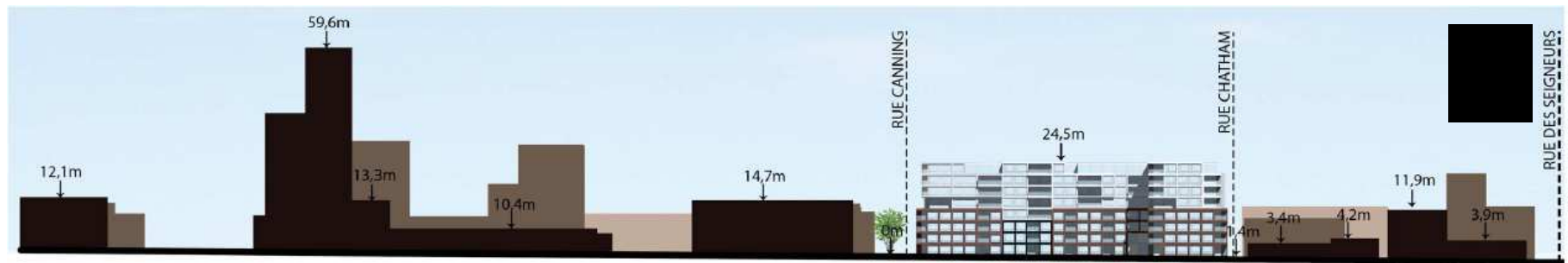


PRÉSENTATION DU PROJET

Volumétrie :

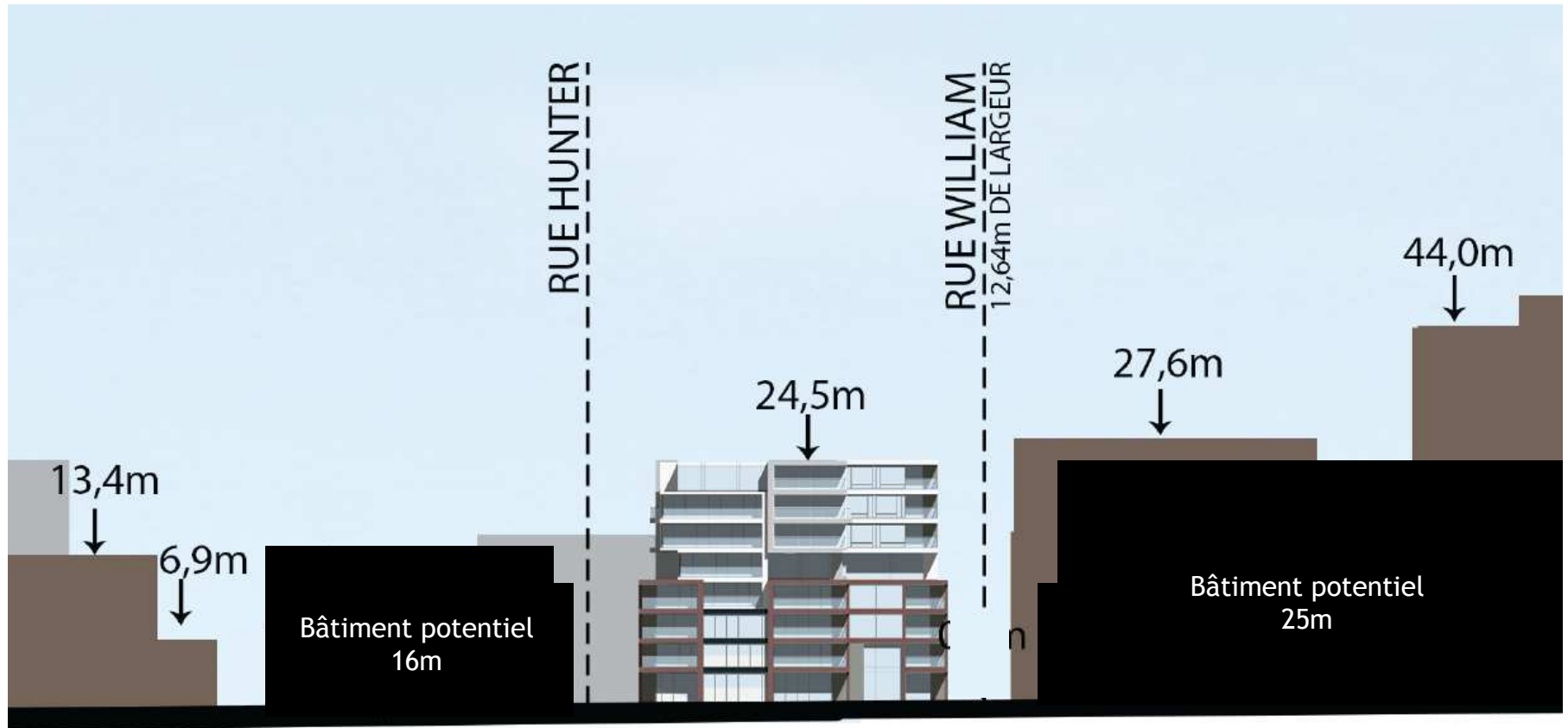


ÉLÉVATION RUE CANNING



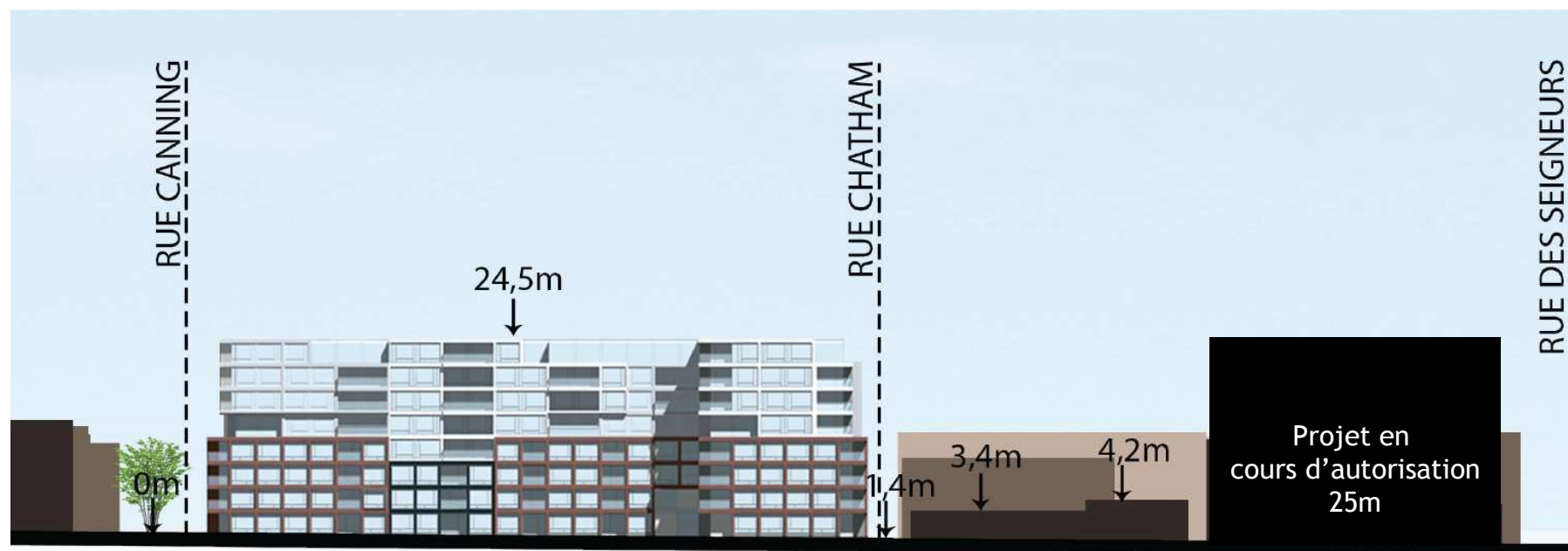
ÉLÉVATION RUE WILLIAM

PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue Canning

PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue William

PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective coin Hunter et Canning

PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective coin William et Canning

PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective coin William et Chatham

PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue William

PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue Hunter

PRÉSENTATION DU PROJET



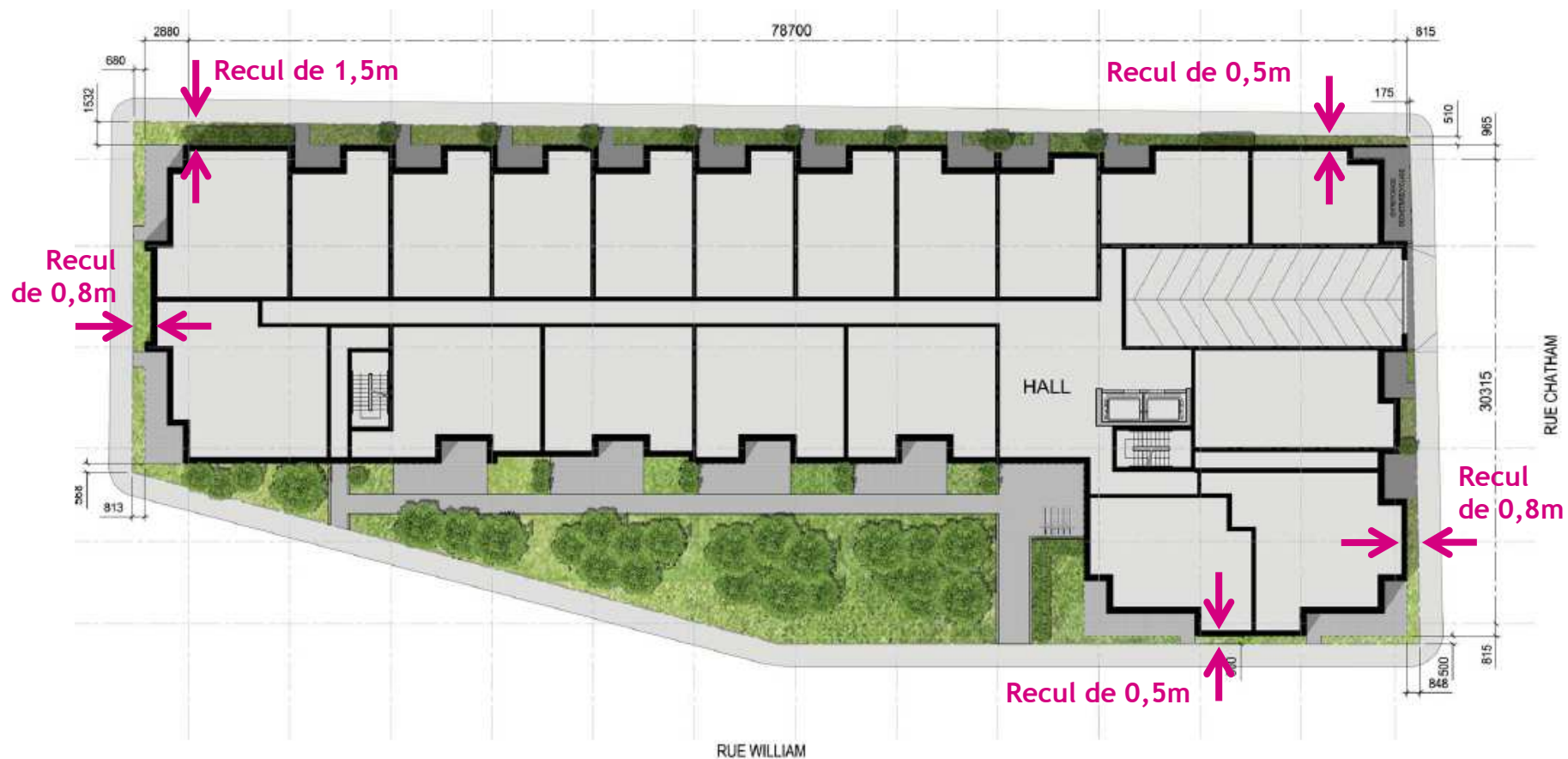
Élévation rue Chatham



Élévation rue Canning

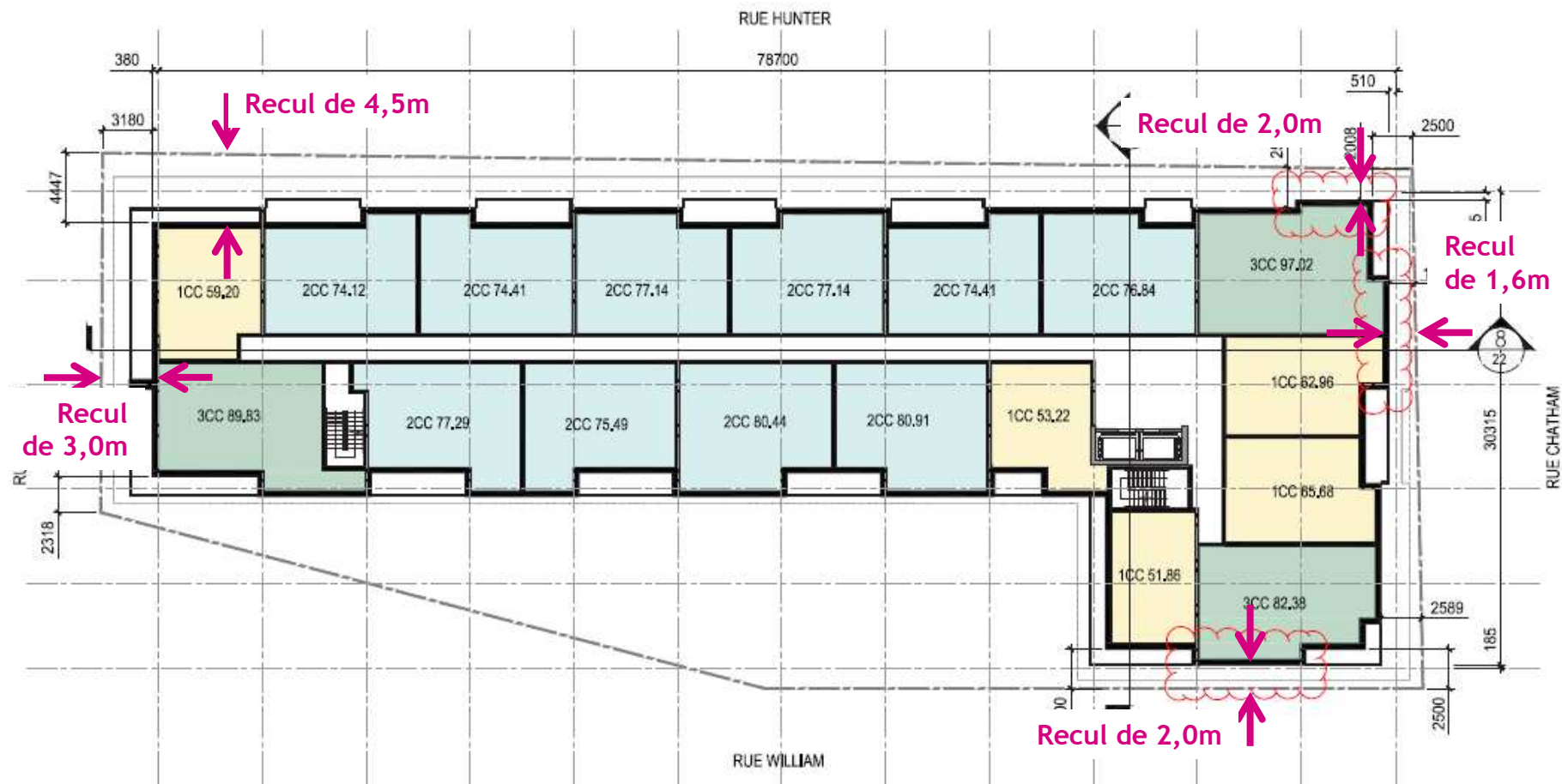
PRÉSENTATION DU PROJET

Retrait des façades - Étages 1 à 4



PRÉSENTATION DU PROJET

Retrait des façades - Étages 5 à 8



PRÉSENTATION DU PROJET

Description du bâtiment à démolir

- Année de construction : 1951
- Structure en bois
- Murs extérieurs recouvert d'un revêtement métallique (97%) ou de maçonnerie (3%)
- Planchers en béton (50%) ou matériaux combustibles (50%)
- Fondation en béton
- État général du bâtiment bon pour un usage industriel



DÉMOLITION



PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	11 juin 2018
Assemblée publique de consultation	20 juin 2018
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	13 août 2018
Période pour demande d'approbation référendaire	16 au 24 août 2018
Adoption de la résolution (CA)	10 septembre 2018
Avis public d'entrée en vigueur du règlement	13 septembre 2018

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

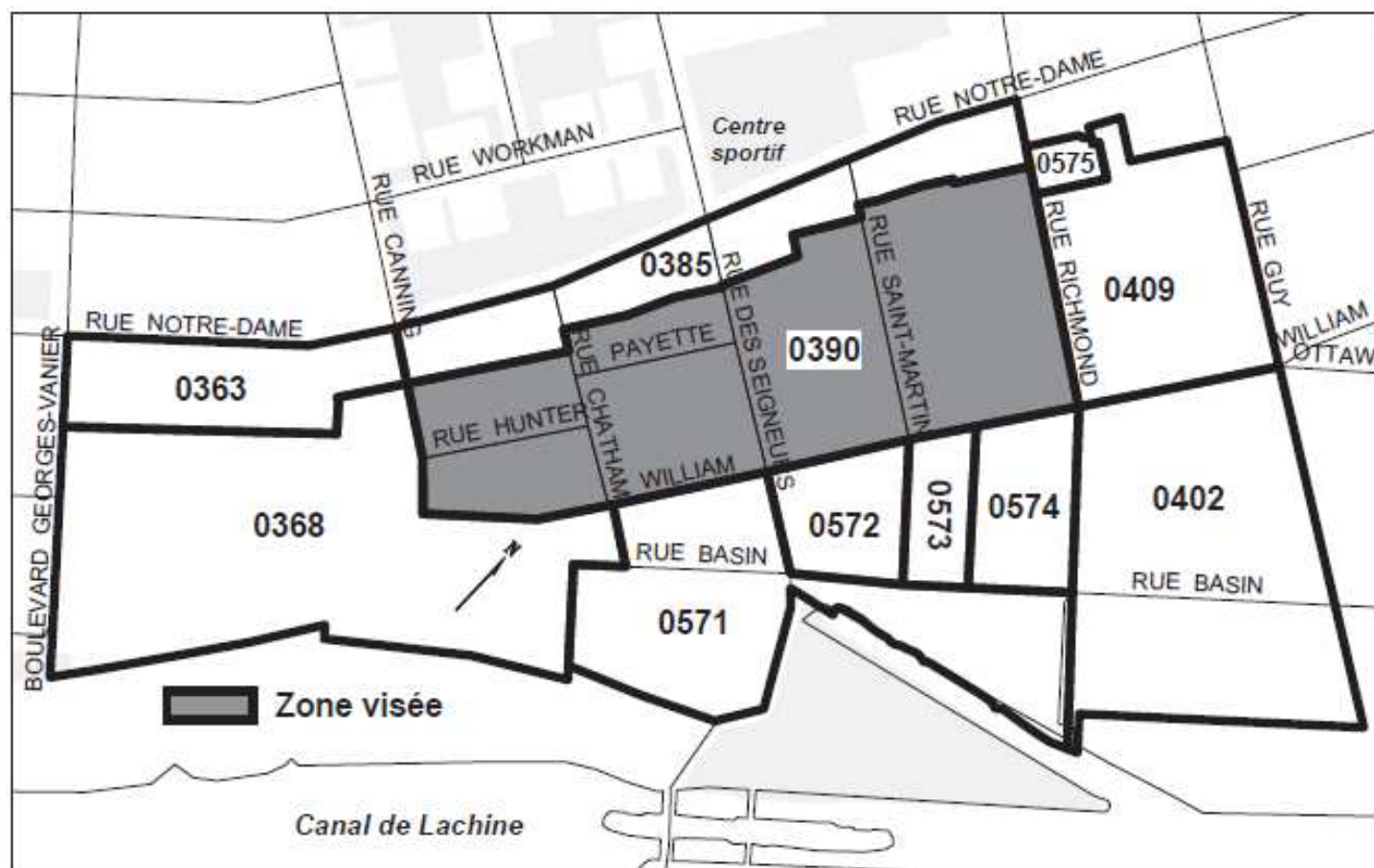
- Modification aux usages autorisés
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification à la densité maximale prescrite
- Modification au retrait des façades prescrit

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

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Zones visées et zones contigües



PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Autoriser la démolition du bâtiment sis au 1999 rue William;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- Autoriser un taux d'implantation maximal de 70%;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 5.1;
- Autoriser la catégorie d'usage "H.7" de la famille "Habitation";
- Autoriser qu'un maximum de 10 % de la superficie des façades sur les rues William, Chatham et Hunter puisse déroger à l'annexe H;
- *Autoriser qu'une unité de stationnement pour vélo desservant un logement puisse être située dans une cour avant;*

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger qu'un minimum de 10 % des logements construits comporte minimalement 3 chambres à coucher. 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 qu'un minimum de 30% des logements de trois chambres et plus soit aménagés sur 2 niveaux, ait un de leur étage au 1^{er} niveau hors-sol du bâtiment et ait accès à un espace privé extérieur attenant au logement;
- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour;
- Exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- 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 l'aménagement d'un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme (01-280);

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation suivants s'additionnent à ceux déjà applicables au projet :
 - la volumétrie et l'implantation du bâtiment doivent être modulés de manière à dynamiser et segmenter les longs plans de façade et s'harmoniser à l'échelle du cadre bâti existant sur les rues Hunter, Chatham et Payette;
 - la volumétrie et l'implantation du bâtiment doivent tendre à maximiser l'ensoleillement des rues limitrophes et des terrains voisins;
 - l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets doit être aménagée de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet;
- 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 par le public, à l'extérieur ou dans le bâtiment, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). La valeur de l'œuvre d'art devra être d'un minimum de 100 000\$ et 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 310 000 \$, conformément à l'application du Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets du Sud-Ouest. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet;
 - le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer la réalisation de l'œuvre d'art, d'assurer la réalisation d'aménagements écologiques et la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

MERCI !