

PROJET PARTICULIER

Construction d'un projet mixte sur le site composé de plusieurs lots situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray

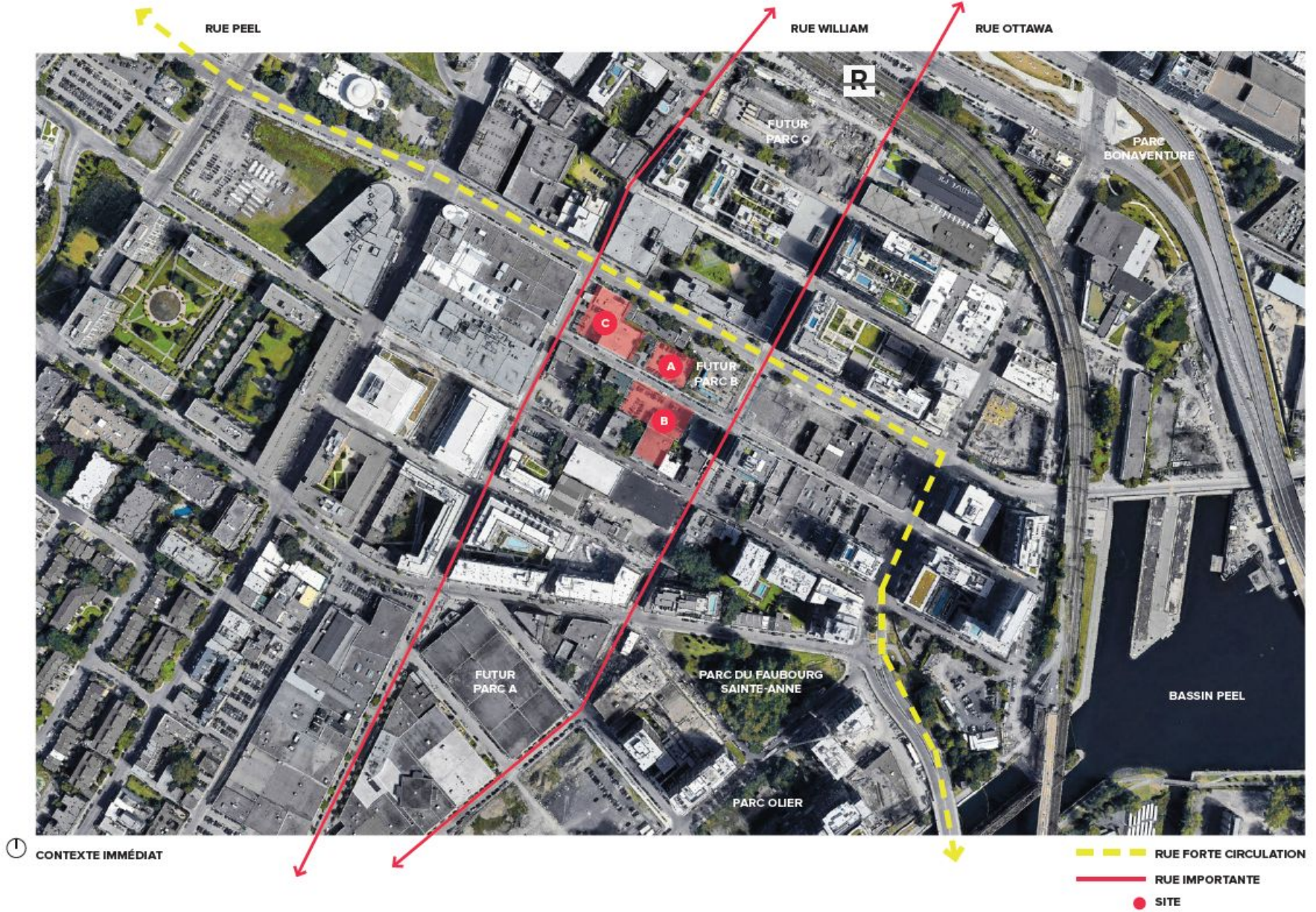
Consultation publique écrite du 7 au 21 janvier 2020

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

1. MISE EN CONTEXTE



1. MISE EN CONTEXTE



PLAN CLÉ



1. RUE YOUNG VERS LE SUD



2. RUE YOUNG VERS LE NORD

1. MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

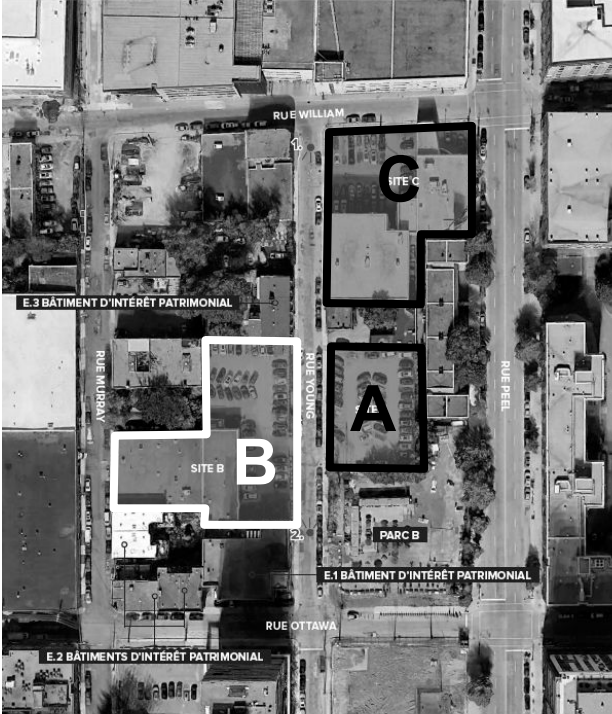
	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Terrain A
Usages	Secteur mixte	C.2C, E4(3), I.3(1)	H.7
Hauteur min-max (m)	44	9-25	44
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	3-9	3-4.5	8.5
Nombre de logements			137
Stationnement auto		0	51
Retrait		2,5m à partir de 12,5m de hauteur	2,5m



1. MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Terrain B
Usages	Secteur mixte	C.2C, E4(3), I.3(1)	H.7
Hauteur min-max (m)	25	9-16	25
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	65%
Densité min-max	2-6	2-3.5	4.5
Nombre de logements			155
Stationnement auto			72
Rayon de protection		10m	Empiètement partiel
Retrait prescrit		2,5m à partir de 12,5m de hauteur	2,5m



1. MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Terrain C
Usages	Secteur mixte	C.2C, E4(3), I3	C.2C, E4(3), I.3(1), H.7
Hauteur min-max (m)	44	9-25	44
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	3-9	3-4.5	8.6
Nombre de logements			247
Stationnement auto		99	152
Retrait prescrit		2,5m à partir de 12,5m de hauteur	2,5m



1. MISE EN CONTEXTE

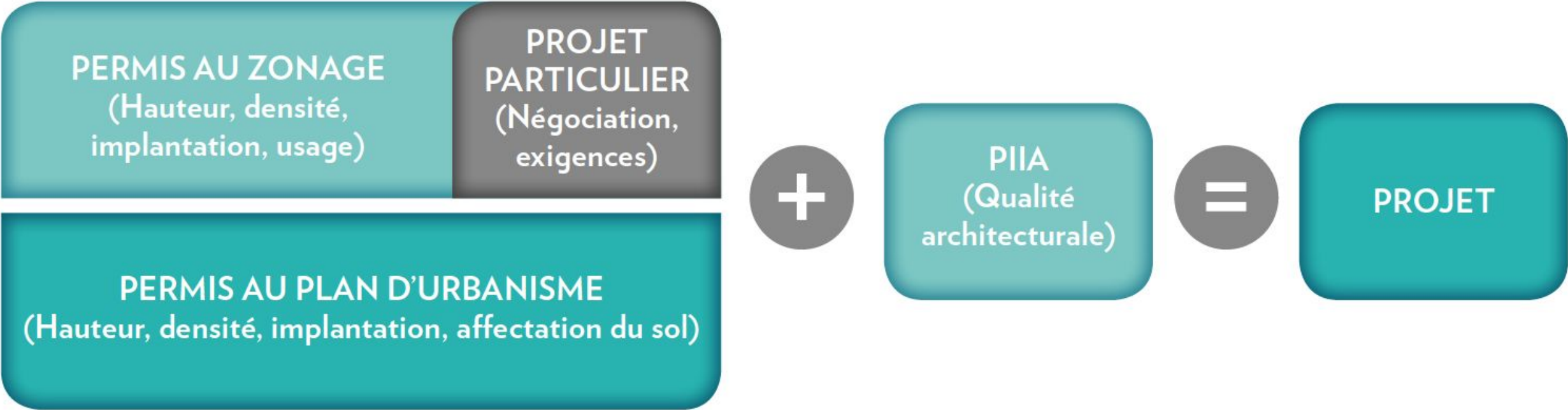
Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation 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 réglementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

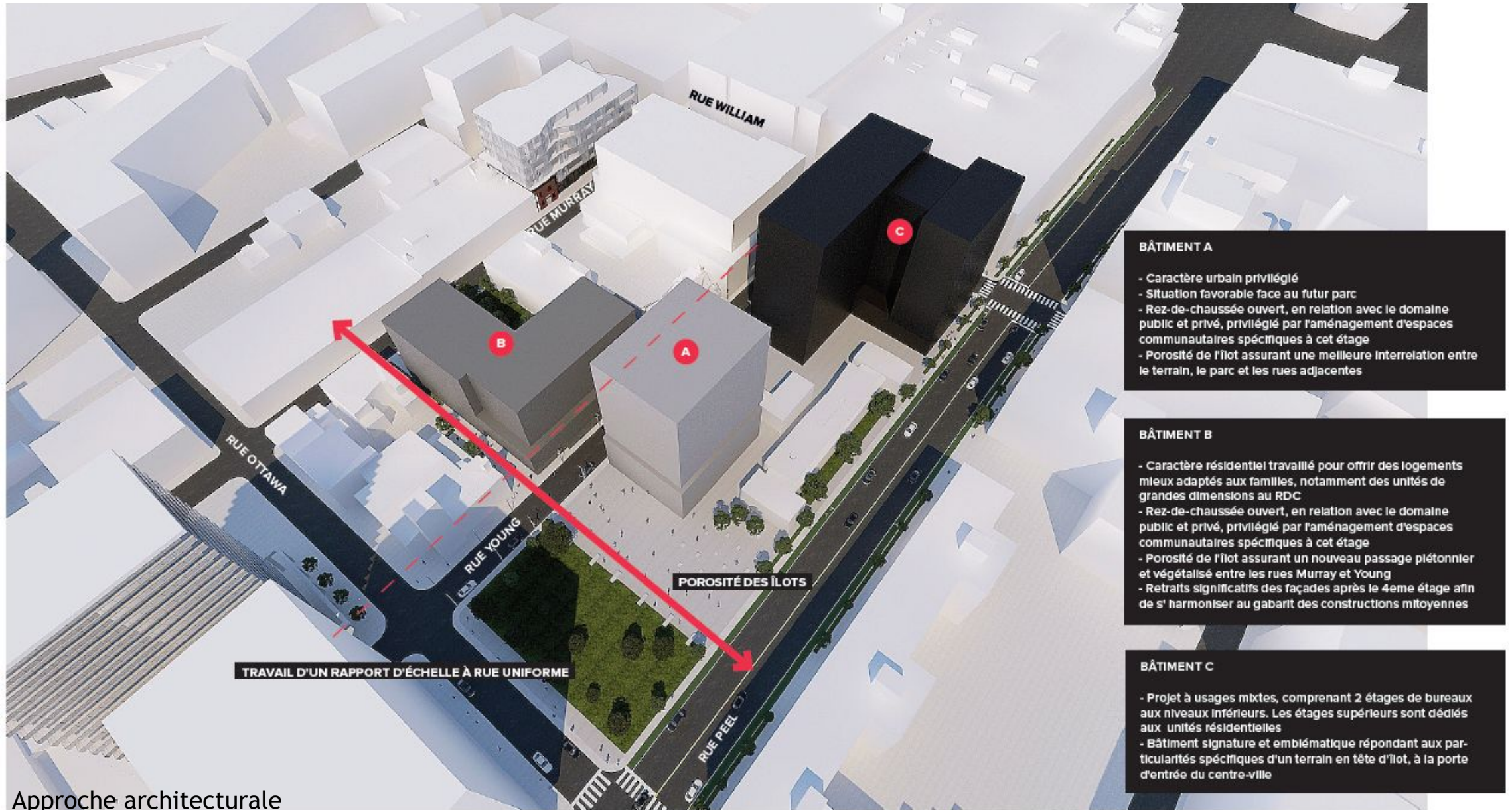
1. MISE EN CONTEXTE



PLAN DE LA PRÉSENTATION

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

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Approche architecturale

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Vue aérienne d'ensemble

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Projet :

- Démolition des bâtiments du concessionnaire automobile
- Construction de 3 bâtiments de 8 à 14 étages, 539 logements
- Superficie brute : 43 960 m²
- Superficie résidentielle : 33 217 m²
- Superficie bureau : 3 319 m²

Terrain A (terrain vacant, rue Young) :

- 14 étages
- 137 logements
- 51 stationnements pour voitures
- Taux d'implantation de 68 %
- Densité de 8.5

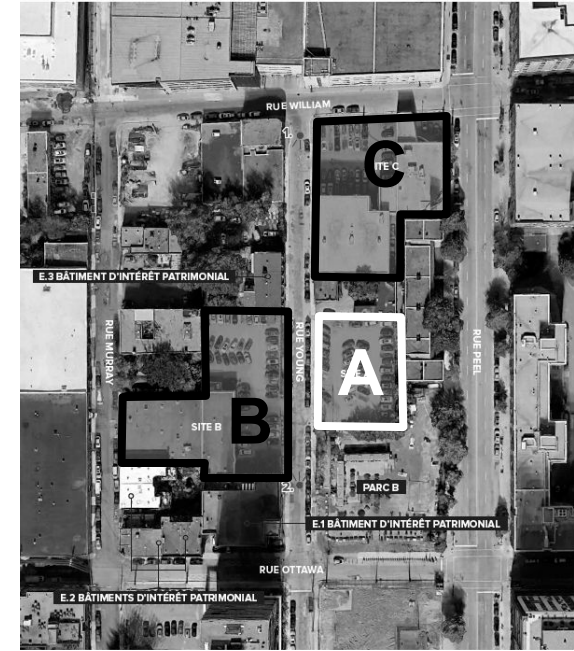
Terrain B (245, rue Murray) :

- 8 étages
- 155 logements
- Empiètement du rayon de protection des IIP
- 72 stationnements pour voitures
- Taux d'implantation de 65 %
- Densité de 4.5

Terrain C (324, rue Peel):

- 2 étages non résidentiel
- 14 étages
- 247 logements
- 152 stationnements pour voitures
- Taux d'implantation de 70 %
- Densité de 8.6

2. PRÉSENTATION DU PROJET



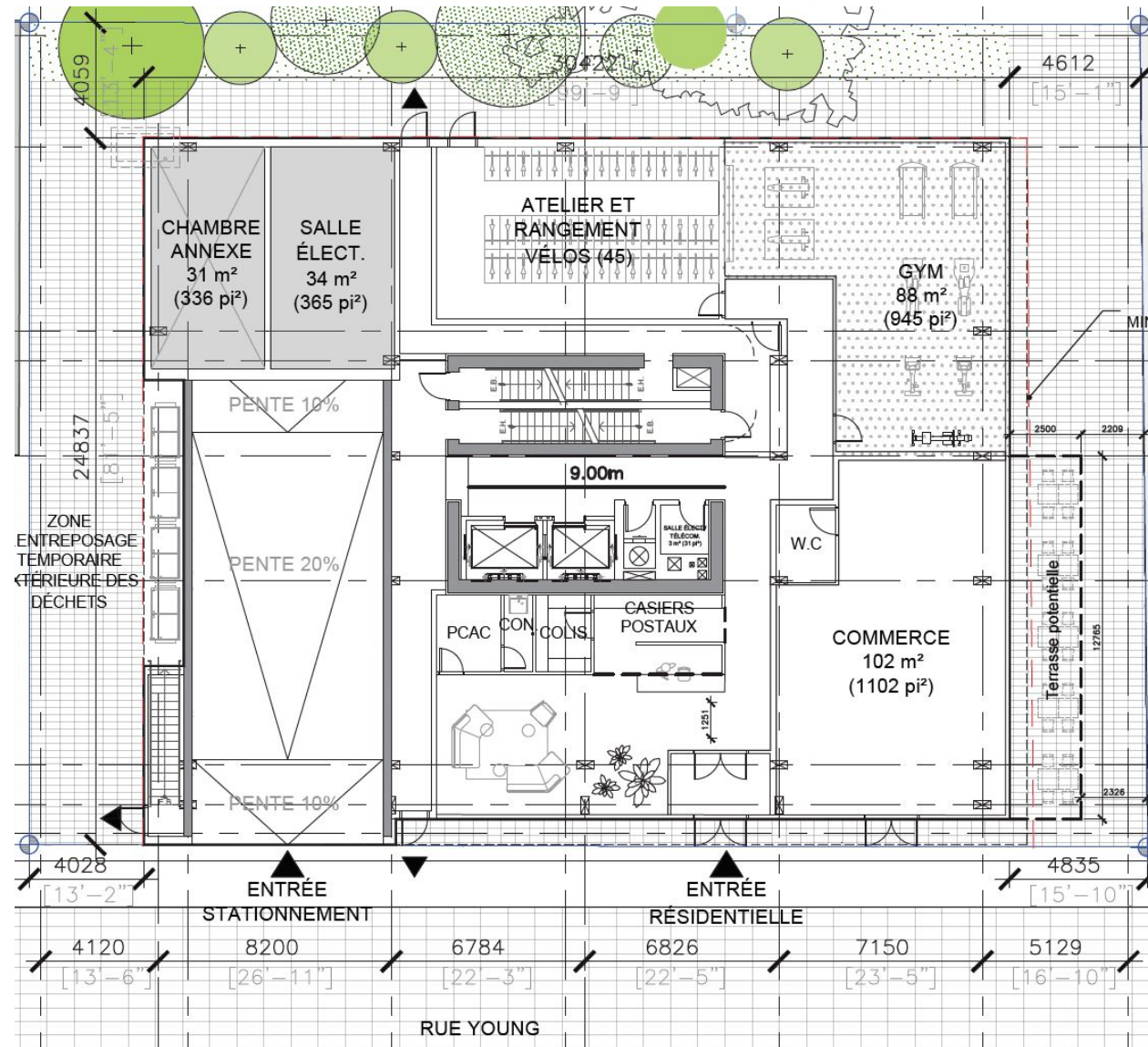
Perspective Bâtiment A

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective Bâtiment A

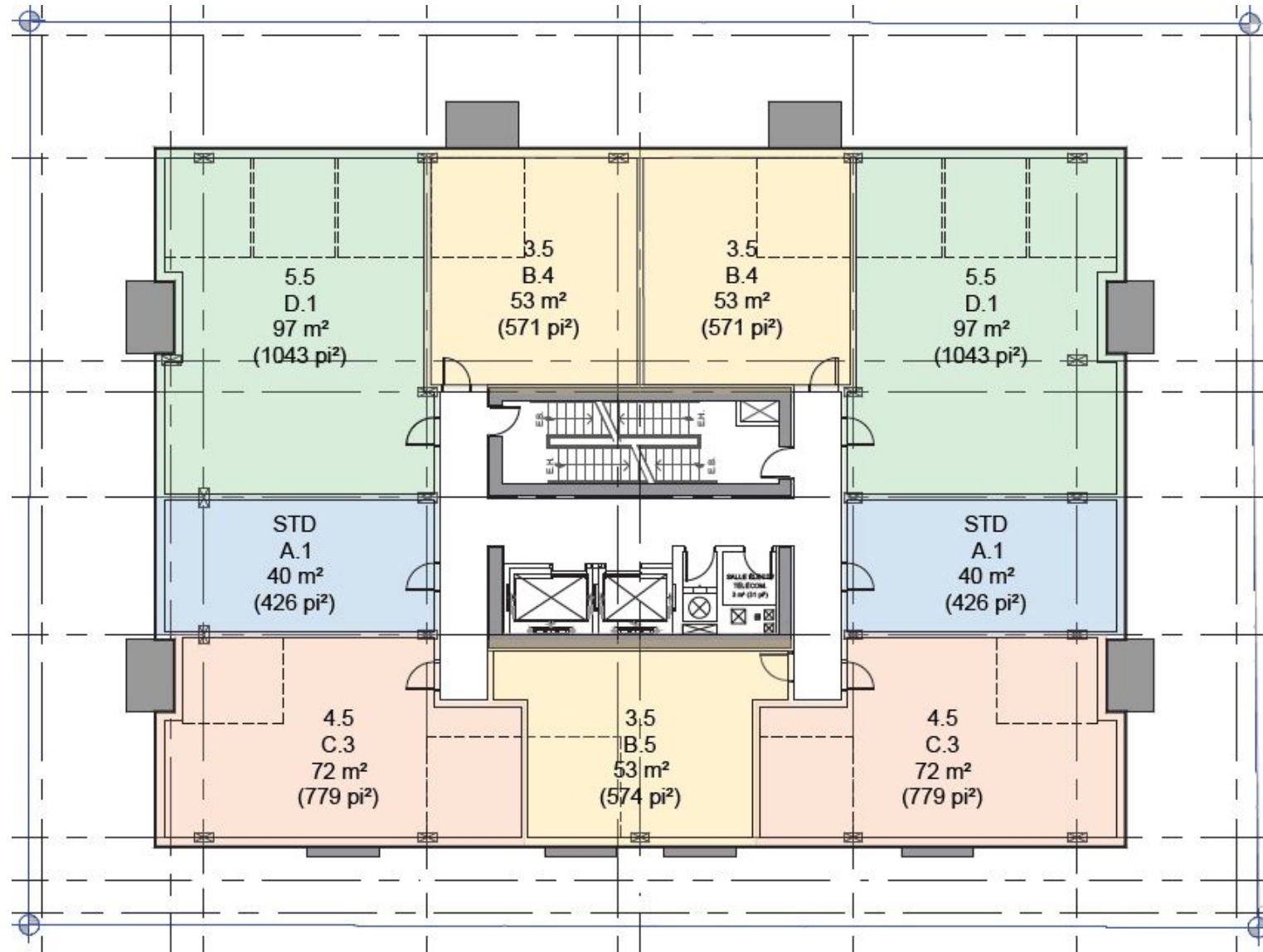
2. PRÉSENTATION DU PROJET



Implantation Bâtiment A

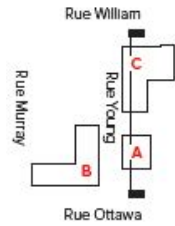
RUE YOUNG

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Étage type Bâtiment A

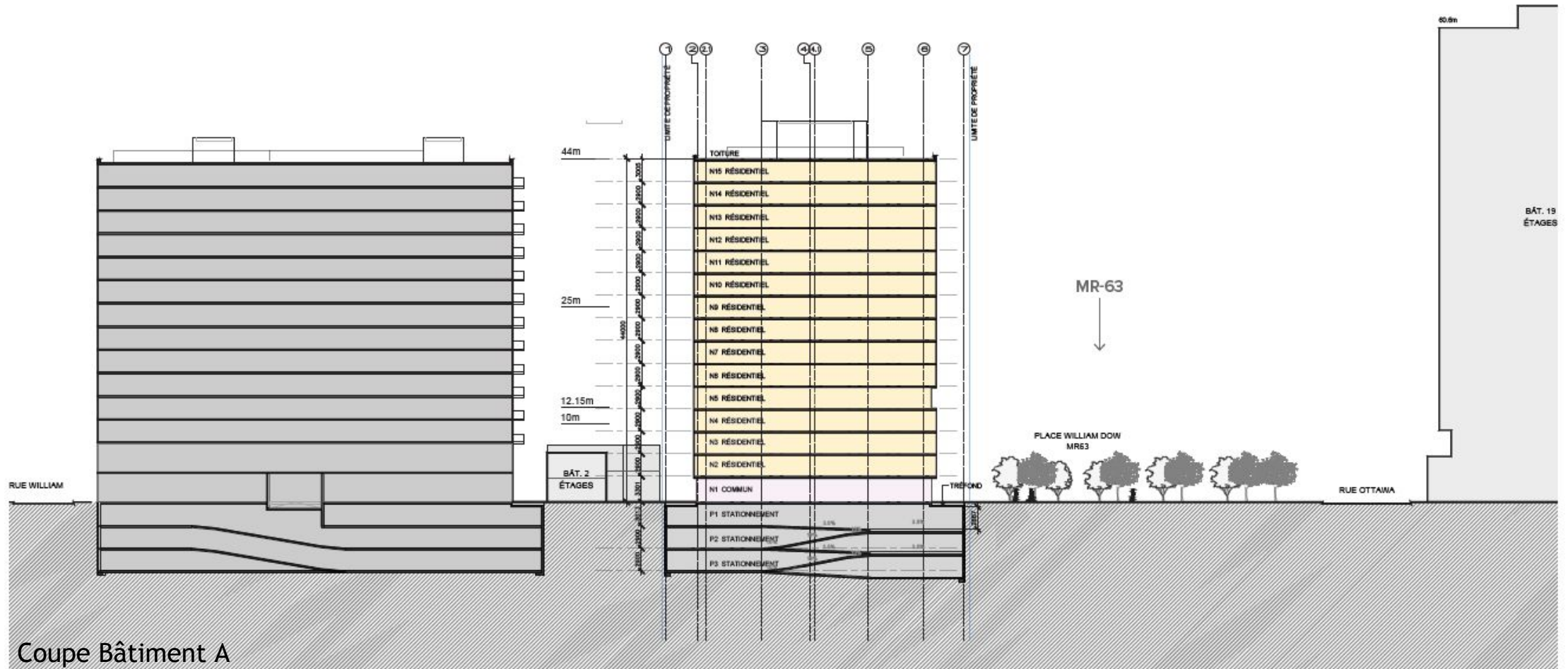
2. PRÉSENTATION DU PROJET



COUPE EST

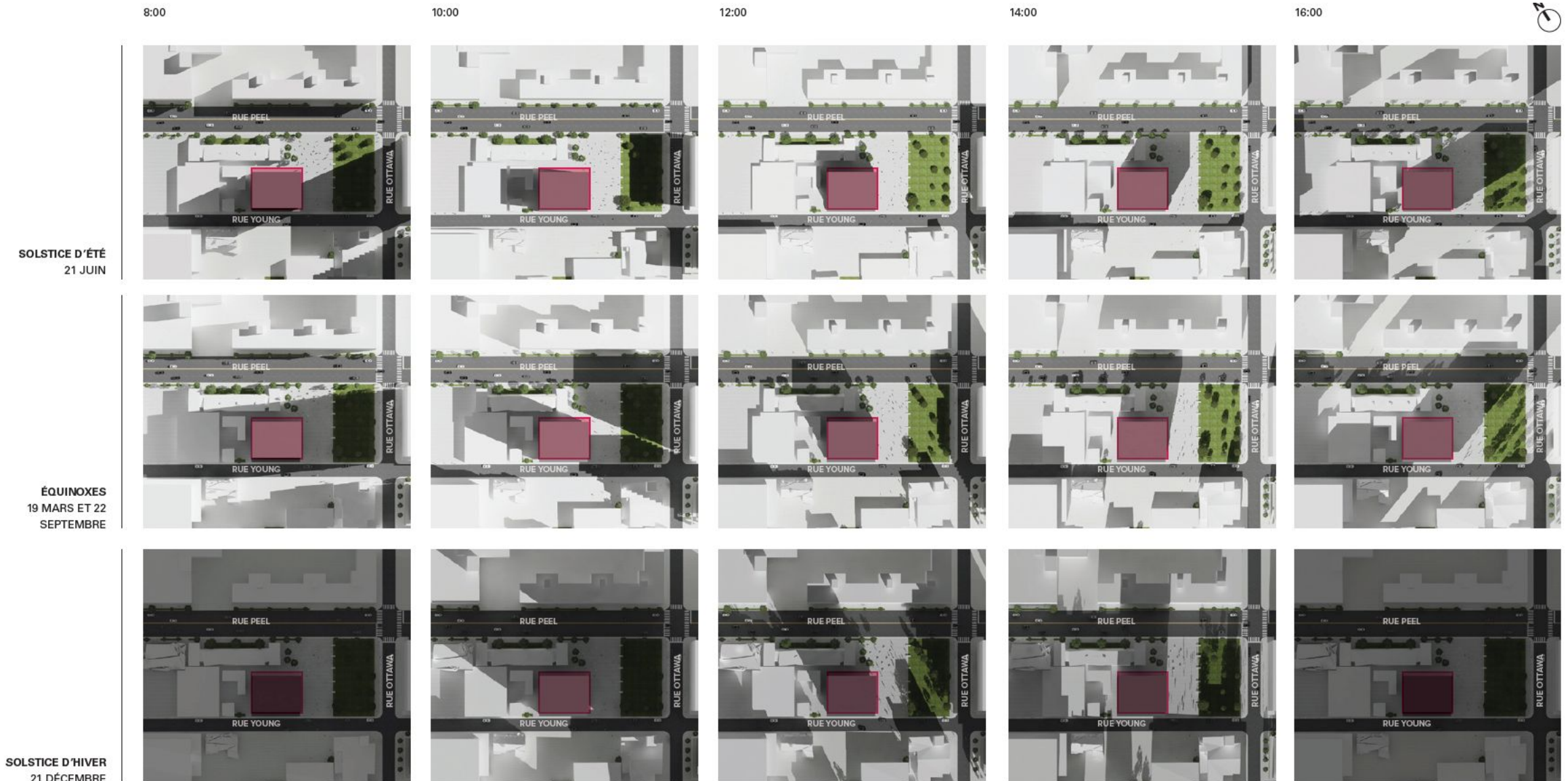
BÂTIMENT C

BÂTIMENT A



Coupe Bâtiment A

2. PRÉSENTATION DU PROJET

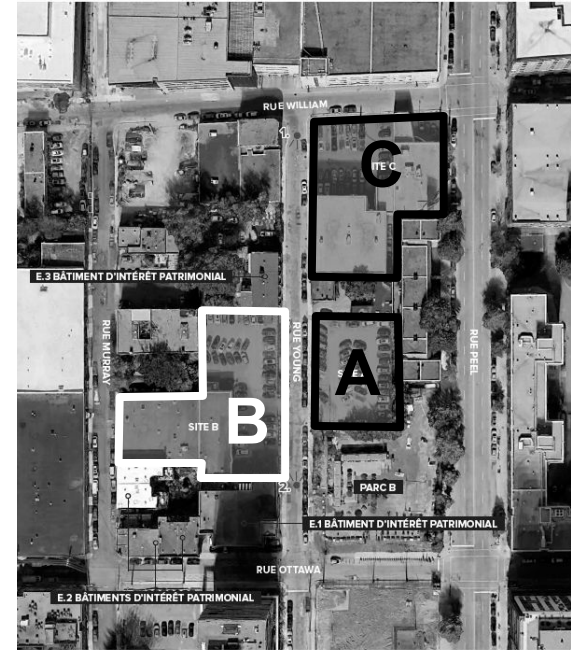


Étude d'enseulement Bâtiment A

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective Bâtiment B

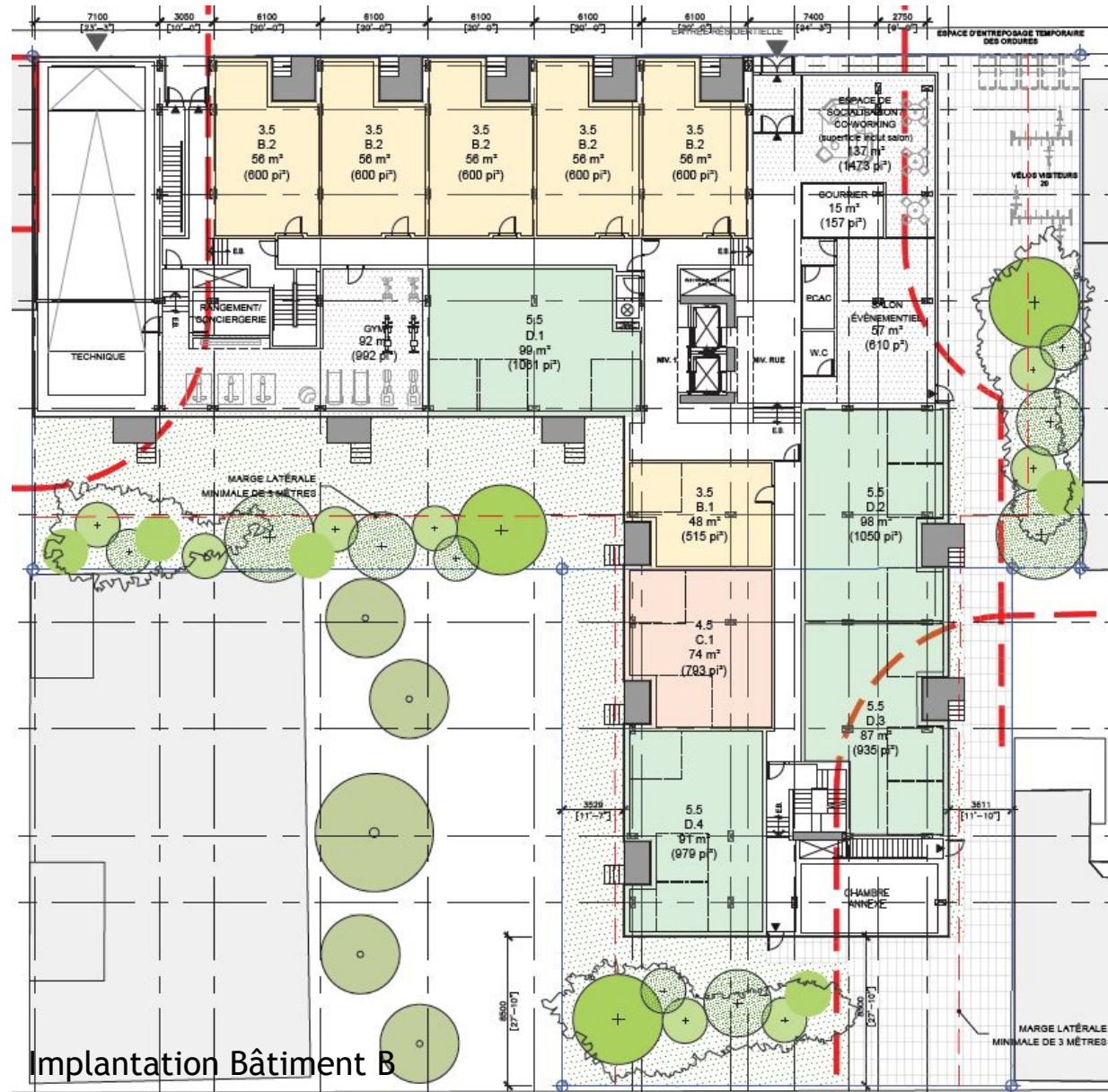


2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective Bâtiment B

2. PRÉSENTATION DU PROJET



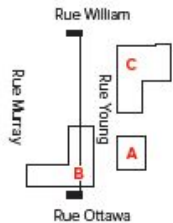
Implantation Bâtiment B

2. PRÉSENTATION DU PROJET

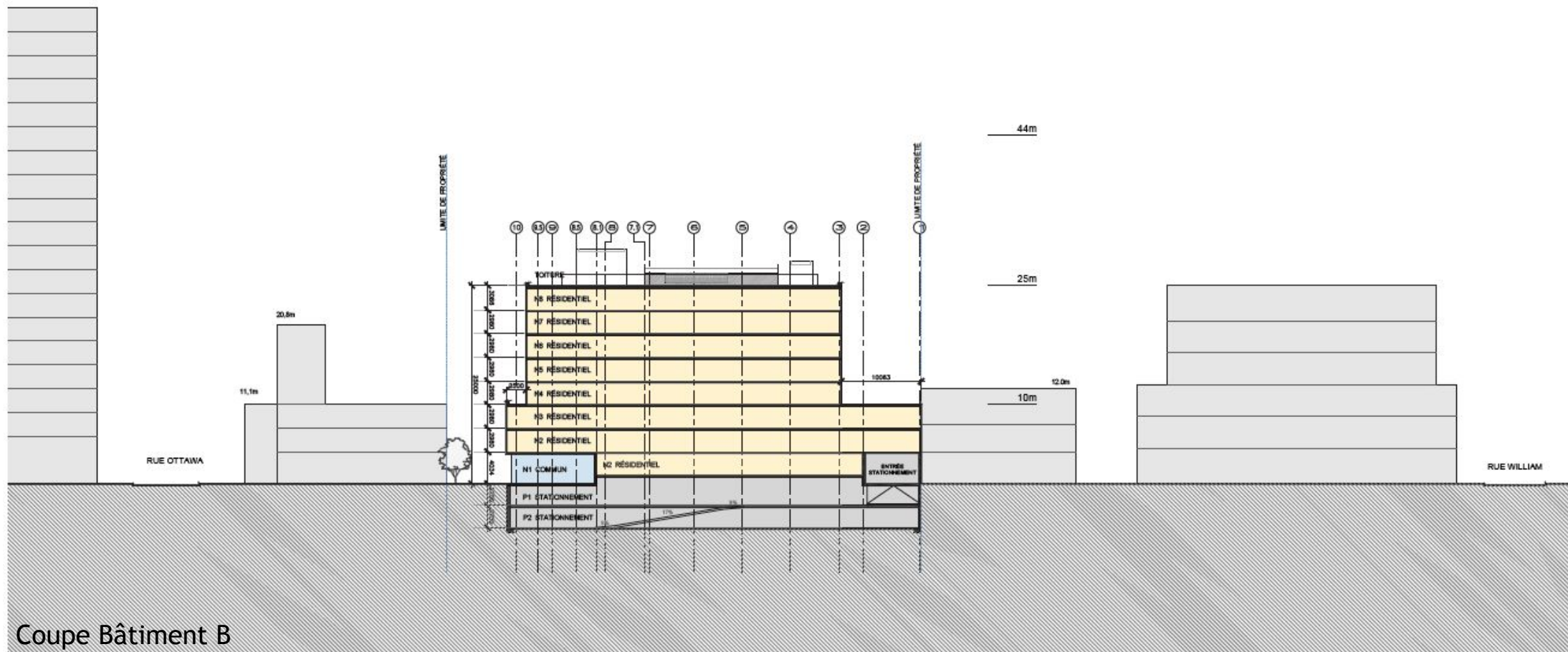


2. PRÉSENTATION DU PROJET

COUPE OUEST



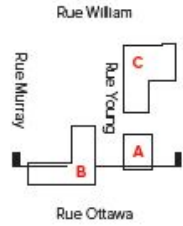
BÂTIMENT B
↓



Coupe Bâtiment B

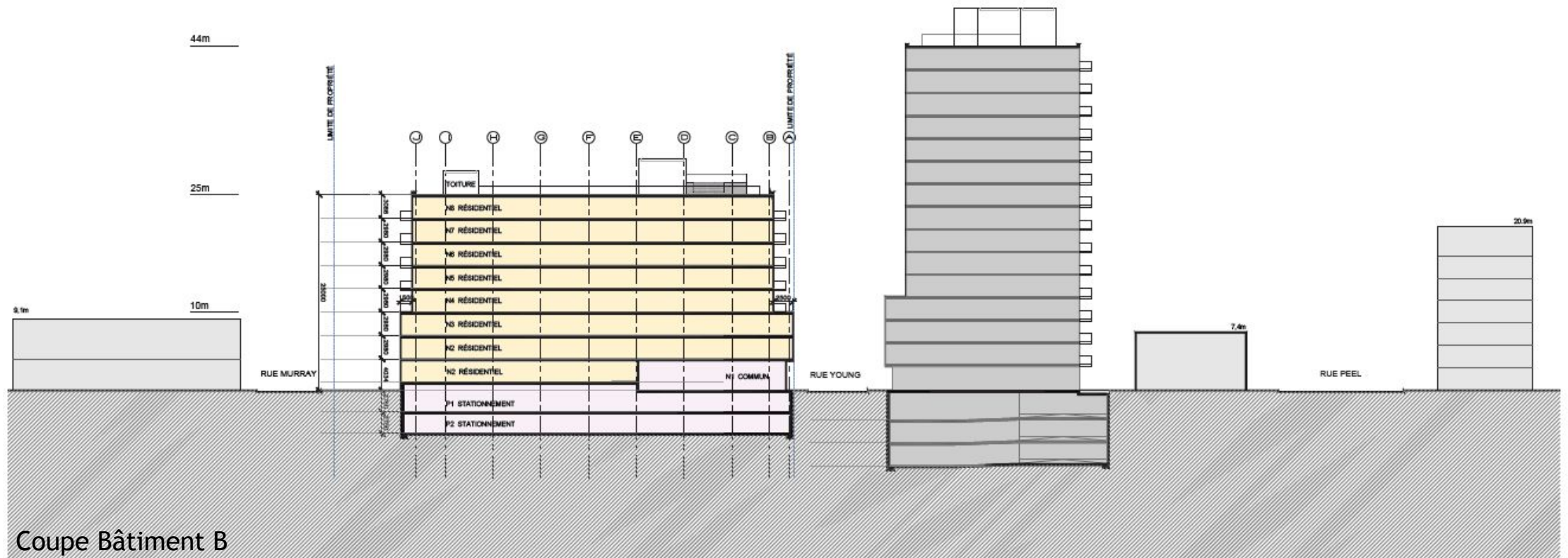
2. PRÉSENTATION DU PROJET

COUPE NORD



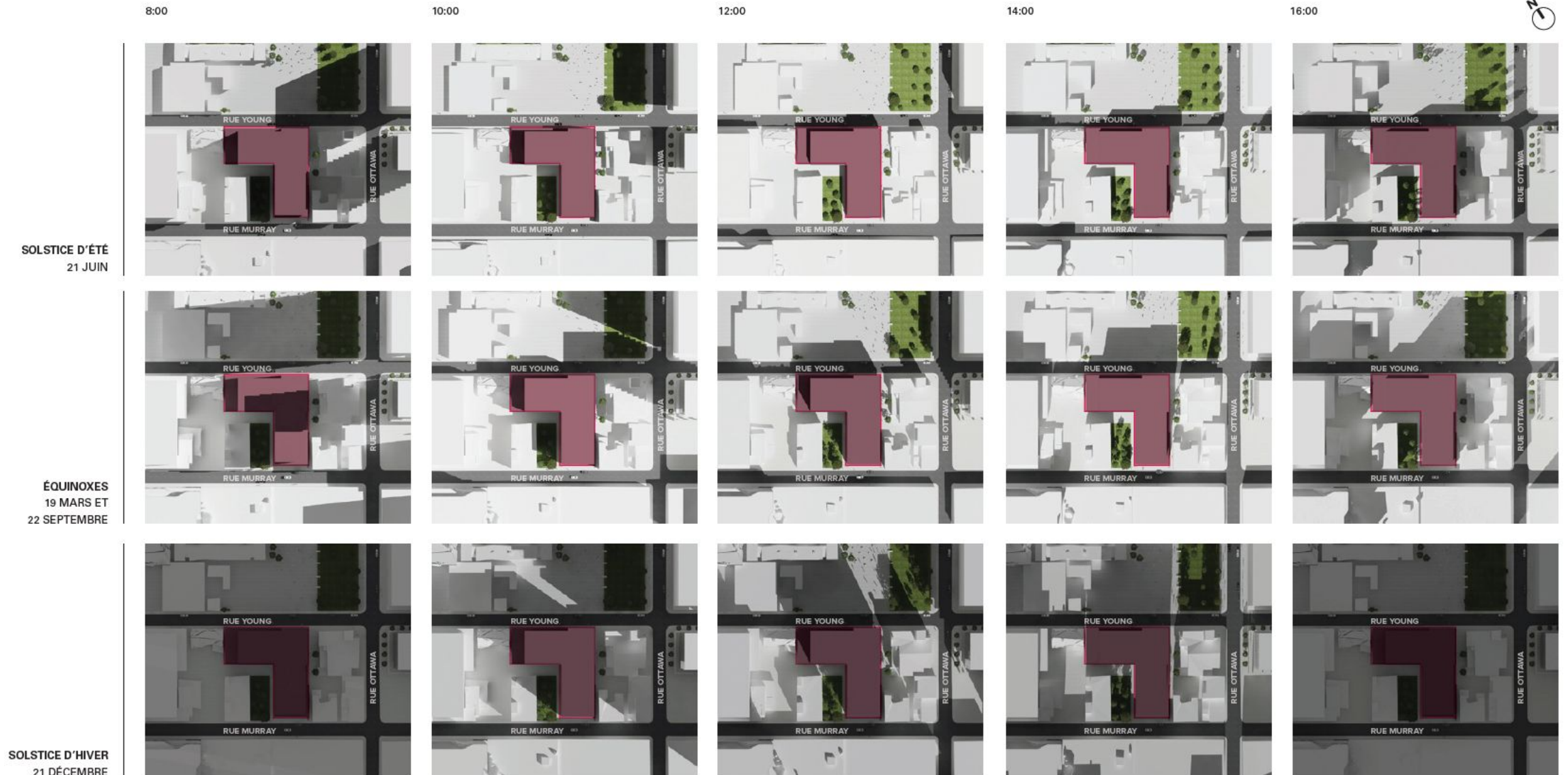
BÂTIMENT B

BÂTIMENT A



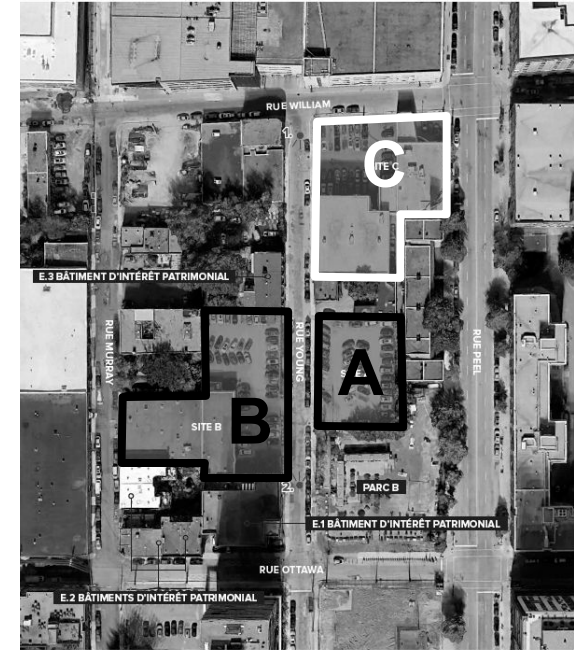
Coupe Bâtiment B

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Étude d'enseillement Bâtiment B

2. PRÉSENTATION DU PROJET



2. PRÉSENTATION DU PROJET



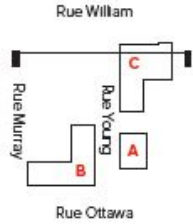
Perspective Bâtiment C

2. PRÉSENTATION DU PROJET



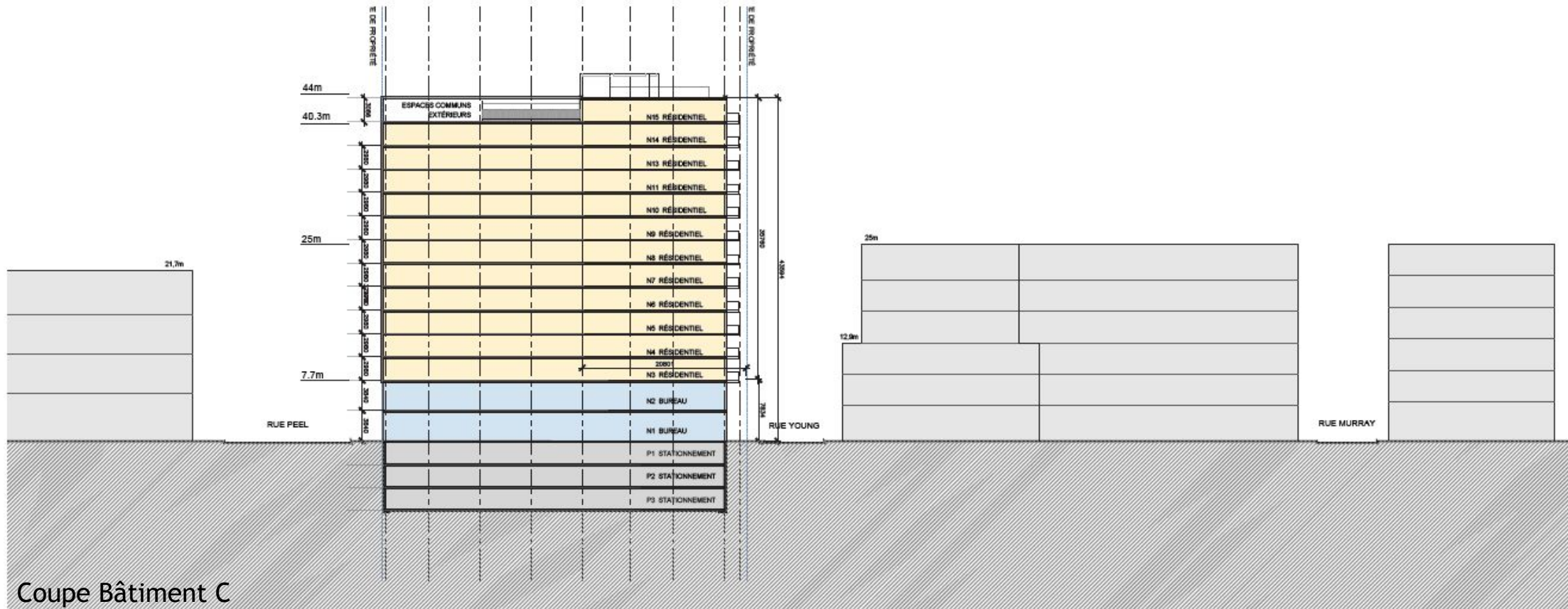
Implantation Bâtiment C

2. PRÉSENTATION DU PROJET



COUPE SUD

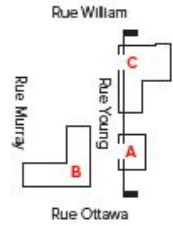
BÂTIMENT C



Coupe Bâtiment C

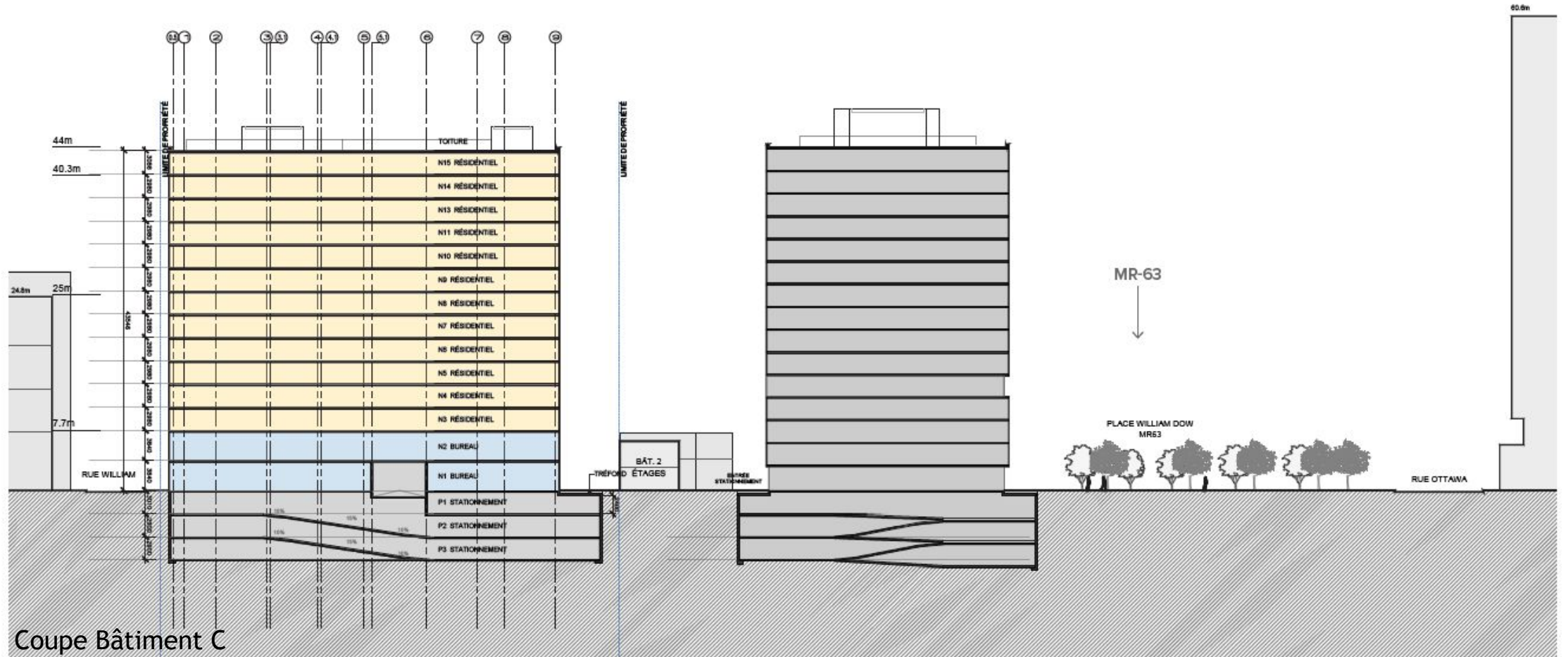
2. PRÉSENTATION DU PROJET

COUPE EST

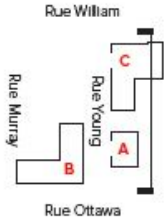


BÂTIMENT C

BÂTIMENT A



2. PRÉSENTATION DU PROJET

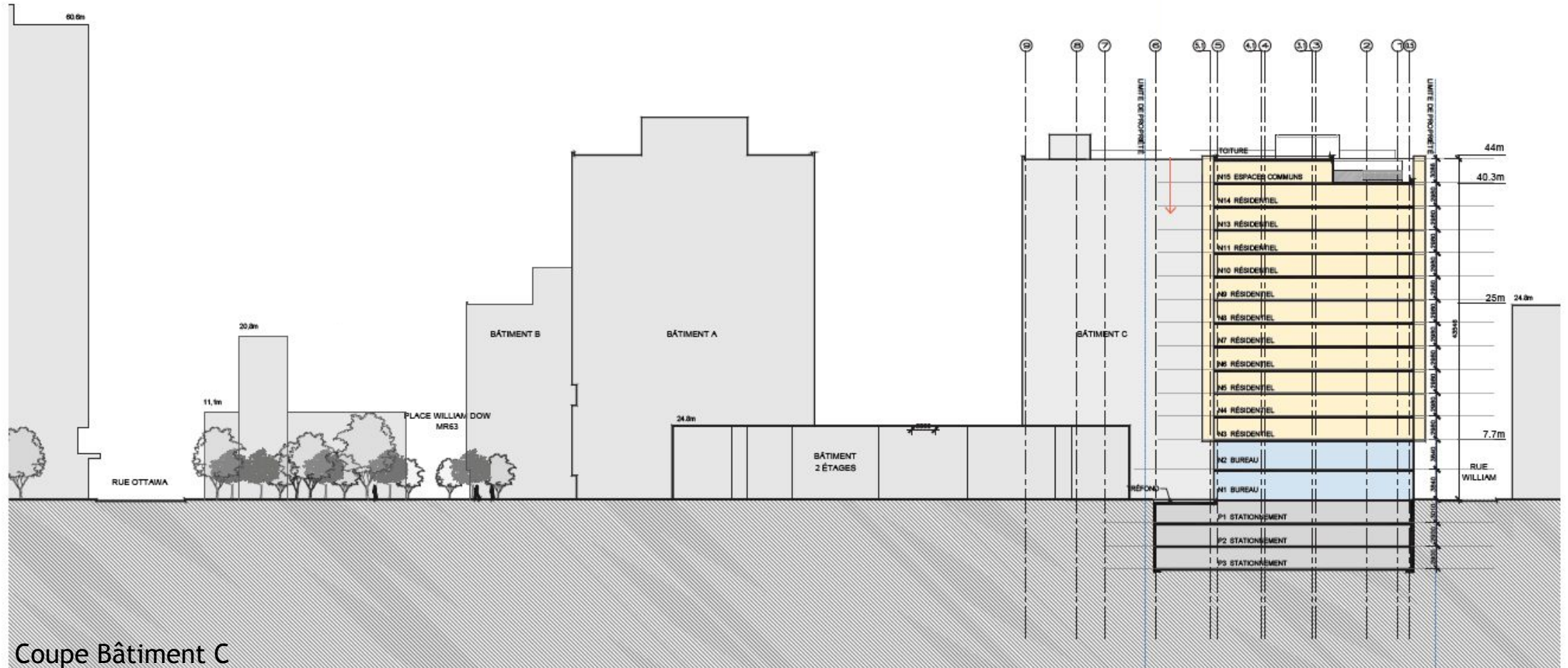


COUPE OUEST

BÂTIMENT B

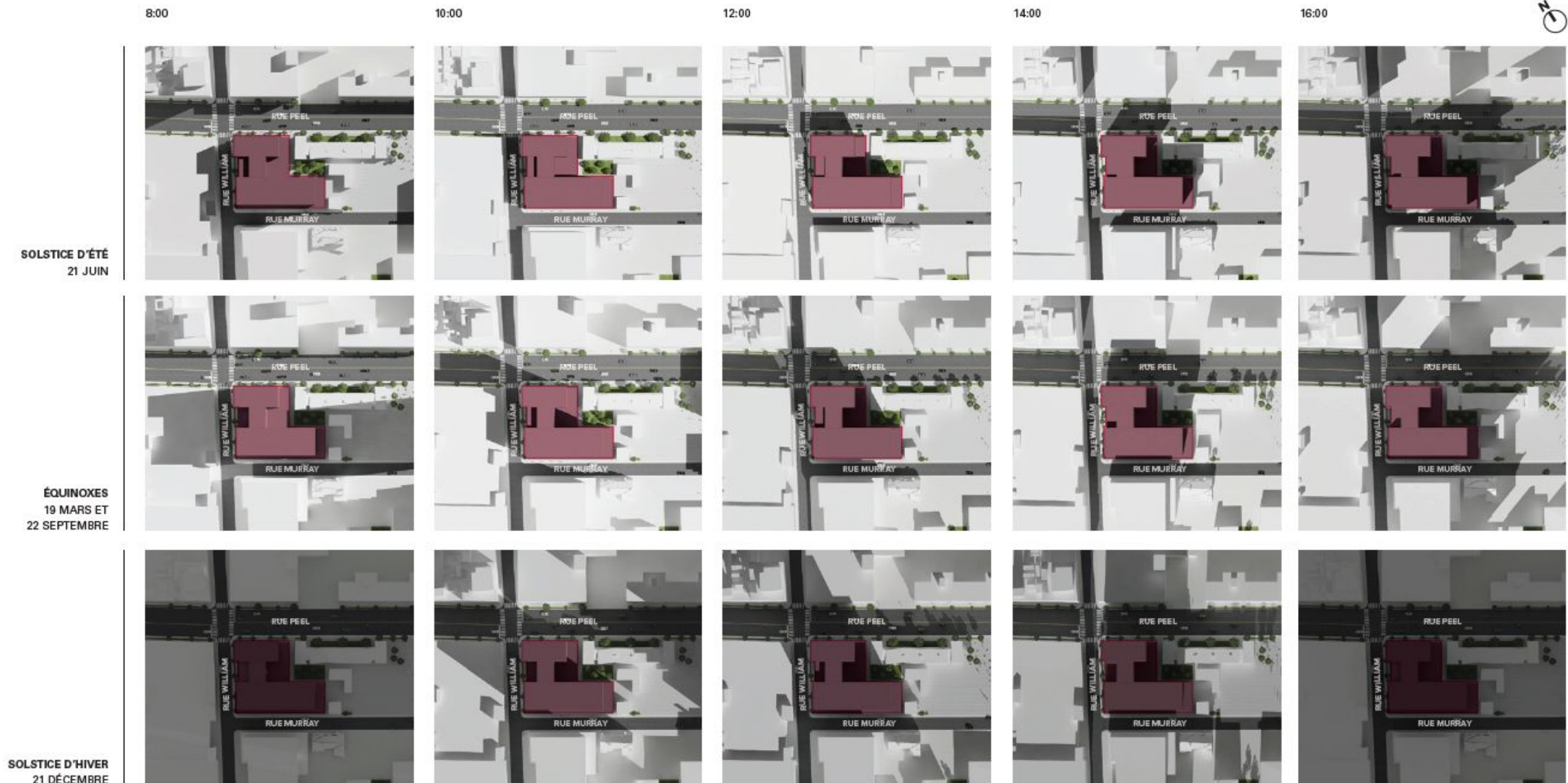
BÂTIMENT A

BÂTIMENT C



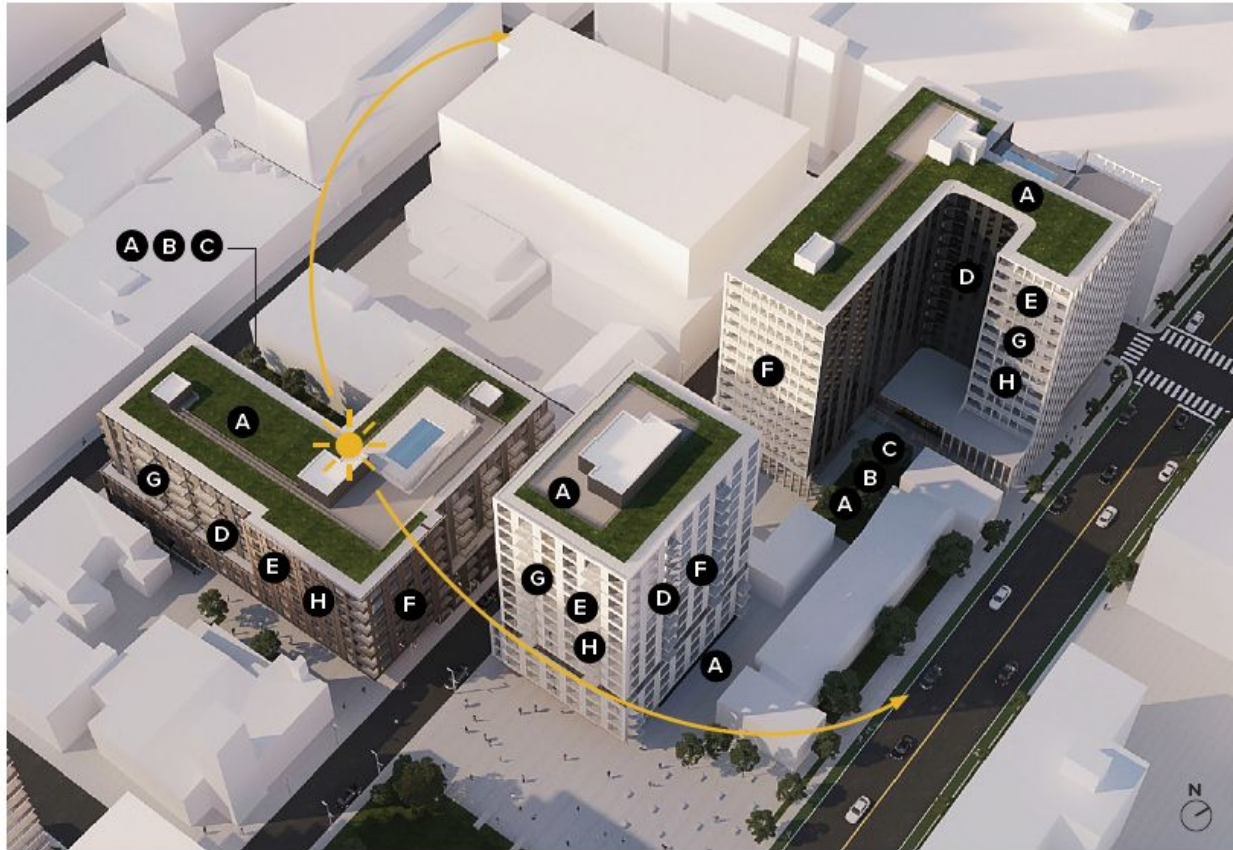
Coupe Bâtiment C

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Étude d'enseillement Bâtiment C

2. PRÉSENTATION DU PROJET

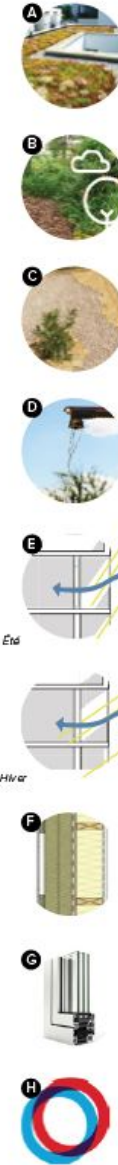


AXONOMÉTRIE DES SITES VISÉS PAR LE PROJET

N.B CETTE IMAGE N'A PAS ÉTÉ MISE À JOUR

Conception respectueuse de l'impact environnemental
 Le développement de ce projet a grandement été influencé par l'état d'esprit passif généralisé face aux enjeux environnementaux. L'efficacité des plans et le peu d'articulations dans les façades, confèrent aux bâtiments une certaine compacité. Le facteur de forme est une mesure d'efficacité/compacité et se calcule selon le ratio suivant (surface des murs / vitrages) divisée par la surface de plancher brute. La moyenne des trois (3) bâtiments se situent autour de +/- 0,40 soit en deçà du seuil de 0,6 (limite d'efficacité) Soucieux de l'impact environnemental du projet, la réflexion engendrée sur les stratégies à mettre en place, nous amène à intégrer des mesures simples, efficaces et durables dans un esprit de vision à long terme.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE STRATÉGIES ET IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX



Aménagement écologique du site

A Réduction des îlots de chaleur

- Pavés de couleurs pâles pour les surfaces piétonnes ou carrossables
- Plantation d'arbres pour ombrage sur le site
- Aménagement d'une toiture végétale

B Gestion des eaux sur le site

- Blo rétention (jardins de pluie): contrôler un maximum les eaux de pluie
- Surfaces perméables (ex. pavés alvéolés): contrôler un maximum les eaux de pluie et le ruissellement

C Plantations

- Limiter l'usage de gazon
- Utiliser des plantations demandant peu d'entretien

Gestion de l'eau

D Consommation d'eau potable

Performance des équipements visant la réduction de consommation de l'eau: cabinets de toilettes, pommeau de douche et robinets à faible débit.

Conception et Performance de l'enveloppe

E Design passif

- Maximiser les gains d'énergie et échange thermique: ventilation naturelle et apport solaire optimal afin de réduire la consommation d'énergie liée au chauffage et à la climatisation.
- Création de loggias afin d'atténuer l'apport de soleil direct en été.

F Isolation

- Maximiser le rendement énergétique du bâtiment: meilleure performance de l'enveloppe entre-autre au niveau de l'isolation
- Limiter les ponts thermiques et prévoir une isolation continue au pourtour de la façade du bâtiment

G Fenestration

Performance du vitrage (double ou triple) en fonction de l'orientation de la façade. Performace sur:

- l'isolation thermique: préserver les gains de chaleur (saison froide) pour réduire la dépense d'énergie liée au chauffage et minimiser la nécessité de climatisation en bloquant les rayons solaires (saison chaude)
- de l'isolation acoustique (proximité d'artère à haut volume de circulation)

Intérieur

H Gestion efficace de la ventilation

Présence d'un échangeur d'air dans chaque logement afin d'optimiser la gestion de la ventilation et la récupération d'énergie.

Entretien et remplacement des équipements à long terme

- Empreinte écologique du bâtiment: utilisation de matériaux performants et durables: minimiser la gestion et le remplacement d'équipements à court terme.
- Formation adéquate des équipes d'entretien et plan de gestion pour le maintien des actifs.

Été

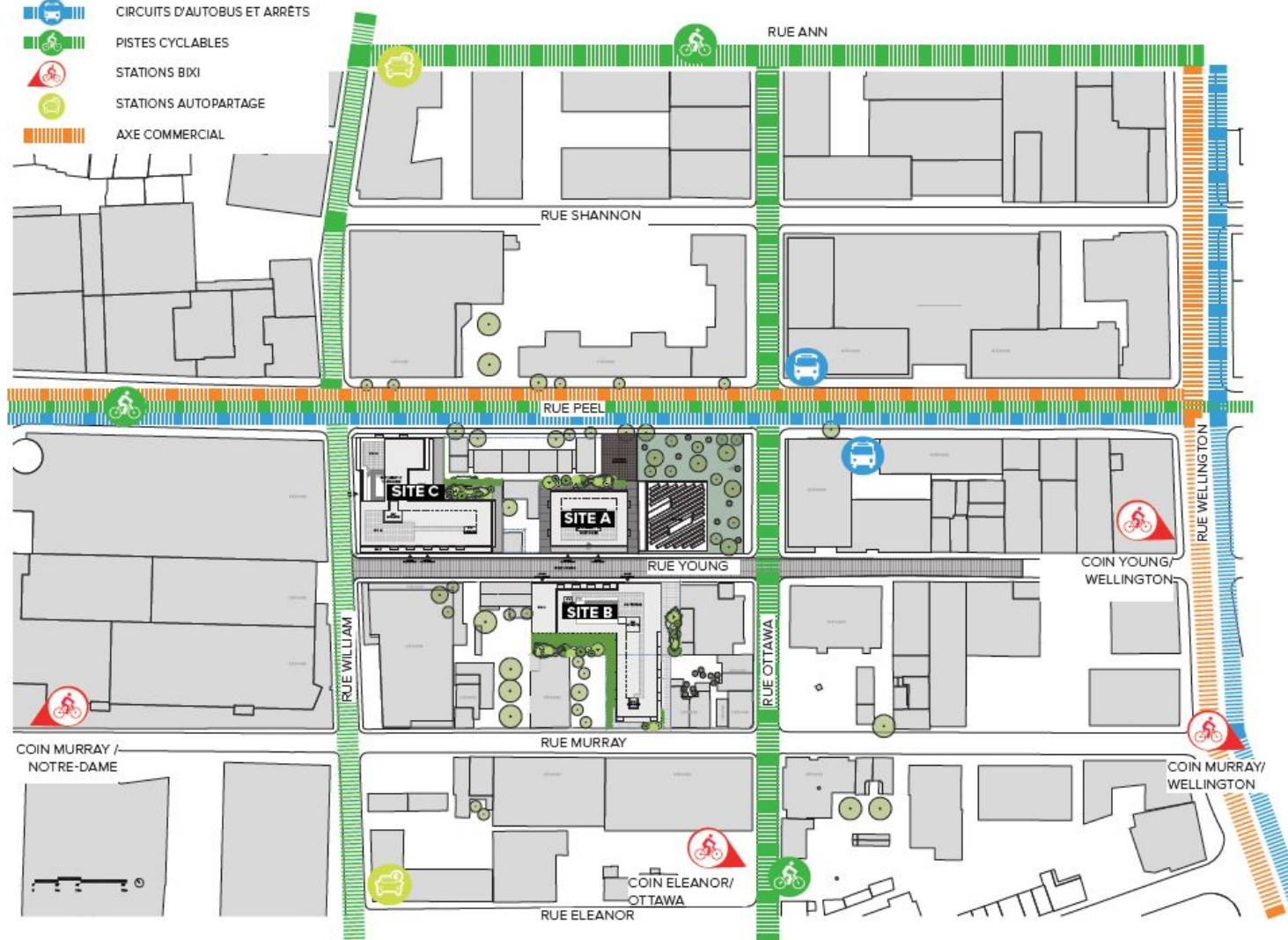
Hiver

2. PRÉSENTATION DU PROJET

ÉTUDE DES DÉPLACEMENTS STRATÉGIES PRÉLIMINAIRES

LEGENDE

-  CIRCUITS D'AUTOBUS ET ARRÊTS
-  PISTES CYCLABLES
-  STATIONS BIXI
-  STATIONS AUTOPARTAGE
-  AXE COMMERCIAL



TRANSPORTS, EMBLEMES ET LIAISONS

A. Réseau public de transport en commun

- Proximité de la future gare du réseau REM (rue William et Bonaventure)
- Proximité du transport en commun STM (autobus et métro)
- Proximité du réseau de pistes cyclables
- Le site est desservi par le système de vélopartage Ville de Montréal)

B. Réseau piéton

- L'implantation du site est en lien avec des commerces de proximité (rue Peel et rue Wellington)

C. Commodités offertes sur les sites développés

STATIONNEMENT INTÉRIEUR - VÉHICULES

SITE A

- 51 unités min. de stationnement, incluant;
- 5 unités min. d'autopartage (10%)
- 2 unités min. de stationnement courte durée
- 6 unités min pour visiteurs

SITE B

- 72 unités min. de stationnement, incluant;
- 7 unités min. d'autopartage (10%)
- 2 unités min. de stationnement courte durée
- 9 unités min pour visiteurs

SITE C

- Ajout d'un 4^e niveau de stationnement
- Agrandissement de la superficie des niveaux de sous-sol

Niveau SS1 - Jour:

- 20 unités min. de stationnement pour "Bureaux"
- 12 unités de stationnement tarifé ouvert au public

Niveau SS1 - soir et w-e:

- Ensemble des places pour parc de stationnement tarifé ouvert au public

Niveau SS2 à SS4 - en tout temps:

- 120 unités min. de stationnement "Habitations", incluant;
- 15 unités min. d'autopartage (10%)
- 5 unités min. de stationnement courte durée
- 15 unités min pour visiteurs

INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR - STATIONNEMENT VÉLOS POUR TOUS LES SITES

- 1,5 unités de vélos/logements

Par site:

- 10% des unités de vélos pour le vélopartage
- 5% des unités vélos dédiées aux véhicules électriques non immatriculés
- 5% des unités de vélos offrant un branchement électrique

PLAN DE LA PRESENTATION

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

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	7 décembre 2020
Consultation publique écrite	7 au 21 janvier 2020
Dépôt du rapport de consultation	Février 2021
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	Mars 2021
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	Mars 2021
Adoption de la résolution (CA)	Avril 2021
Avis public d'entrée en vigueur de la résolution	Avril 2021

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

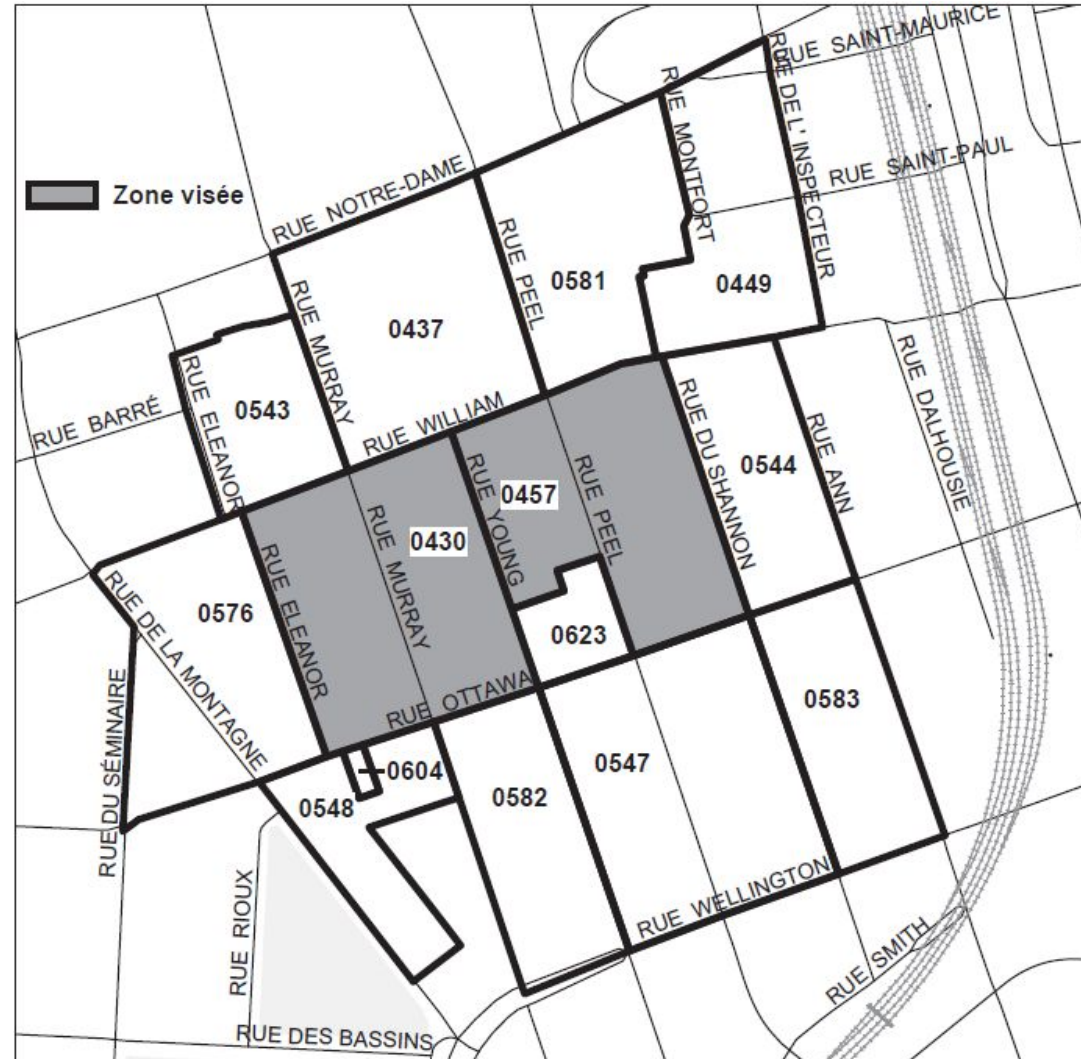
- Modification aux usages autorisés
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification à la densité maximale
- Modification au rayon de protection et aux saillies

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

- Provenir d'une zone visée 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

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Zones visées et zones contiguës



3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations pour le lot 1 853 743, identifié “Terrain A” au plan de l’Annexe A :

- 140 logements;
- Hauteur maximale prescrite de 44 mètres;
- Densité de 8.5;
- Café-terrasse;
- Servitude garantissant un passage public reliant la rue Young à la Place William-Dow dans l'axe est - ouest du site;
- Occupation commerciale sur la façade adjacente à la Place William-Dow;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions pour le lot 1 853 743, identifié “Terrain A” au plan de l’Annexe A :

- Aire de stationnement intérieur d’un minimum de 50 unités de stationnement;
 - minimum de 5 unités de stationnement pour l’autopartage;
 - minimum de 2 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d’entretien ou déménagement);
 - minimum de 6 unités de stationnement pour visiteurs;
- Dépôt d’une garantie financière d’un montant de 60 000 \$

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations pour les lots 1 853 736 et 1 853 444, identifié “Terrain B” au plan de l’Annexe A :

- 160 logements;
- Hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Densité de 4.5;
- Empiètement dans le rayon de protection de l’immeuble au 259-269, rue Murray (Annexe B);
- Saillies dans le retrait prescrit et le rayon de protection (Annexe B);
- Point de référence pour le calcul de la hauteur;
- Servitude garantissant un passage public qui reliant la rue Murray à la rue Young dans l'axe est - ouest du site;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions pour les lots 1 853 736 et 1 853 444, identifié “Terrain B” au plan de l’Annexe A :

- Retrait de 8,5 m de la façade sur la rue Murray;
- Accès direct de l'extérieur pour les logements situés au rez-de-chaussée;
- Aire de stationnement intérieur d'un minimum de 72 unités de stationnement;
 - Minimum de 7 unités de stationnement pour l'autopartage;
 - Minimum de 2 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d'entretien ou déménagement);
 - Minimum de 9 unités de stationnement pour visiteurs;
- Garantie financière d'un montant de 70 000 \$;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations pour le lot 2 160 122, identifié “Terrain C” au plan de l’Annexe A :

- 250 logements;
- Hauteur maximale prescrite de 44 mètres;
- Densité de 8.75;
- Point de référence pour le calcul de la hauteur;
- Gym comme usage complémentaire à l’usage “Habitation” au rez-de-chaussée;
- Usage “Habitation” interdit au rez-de-chaussée;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions pour le lot 2 160 122, identifié “Terrain C” au plan de l’Annexe A :

- Taux d’implantation maximum de 70 %;
- Cession, sans frais à la Ville, d’une bande de terrain de 1 mètre de large du côté de la rue William afin d’élargir cette rue et d’y permettre la plantation d’arbres;
- Aire de stationnement intérieur d’un minimum de 100 unités de stationnement pour l’usage “Habitation” et d’un minimum de 30 unités de stationnement pour les usages autorisés de la famille “Commerces”;
 - Minimum de 15 unités de stationnement pour l’autopartage;
 - Minimum de 5 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d’entretien ou déménagement);
 - Minimum de 15 unités de stationnement pour visiteurs;
- Parc de stationnement tarifé ouvert au public soir et fin de semaine pour un minimum de 30 unités de stationnement;
- Garantie financière d’un montant de 120 000 \$

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations pour tous les lots :

- Démolition des bâtiments ;
- Nombre minimal d'unité de stationnement pour vélo d'une unité par logement;
- Aire de stationnement pour vélo comportant
 - un minimum de 10 % des unités de stationnement vélo pour un service de partage de véhicules non immatriculés;
 - un minimum de 10 % des unités avec un branchement électrique pour véhicules électriques non immatriculés;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions pour tous les lots :

- Minimum de 15 % de logements de 3 chambres ou plus et d'une superficie minimum de 86 m²;
- Gestion des matières résiduelles;
- Pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), le dépôt des documents suivants :
 - Plan de performance environnementale innovante;
 - Plan de gestion des matières résiduelles;
 - Étude d'impact sur les déplacements et stratégie pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements;
 - Plan de disposition et de traitement des matériaux (démolition et chantier);
 - Un plan d'affichage;
 - Un document décrivant l'intervention artistique.

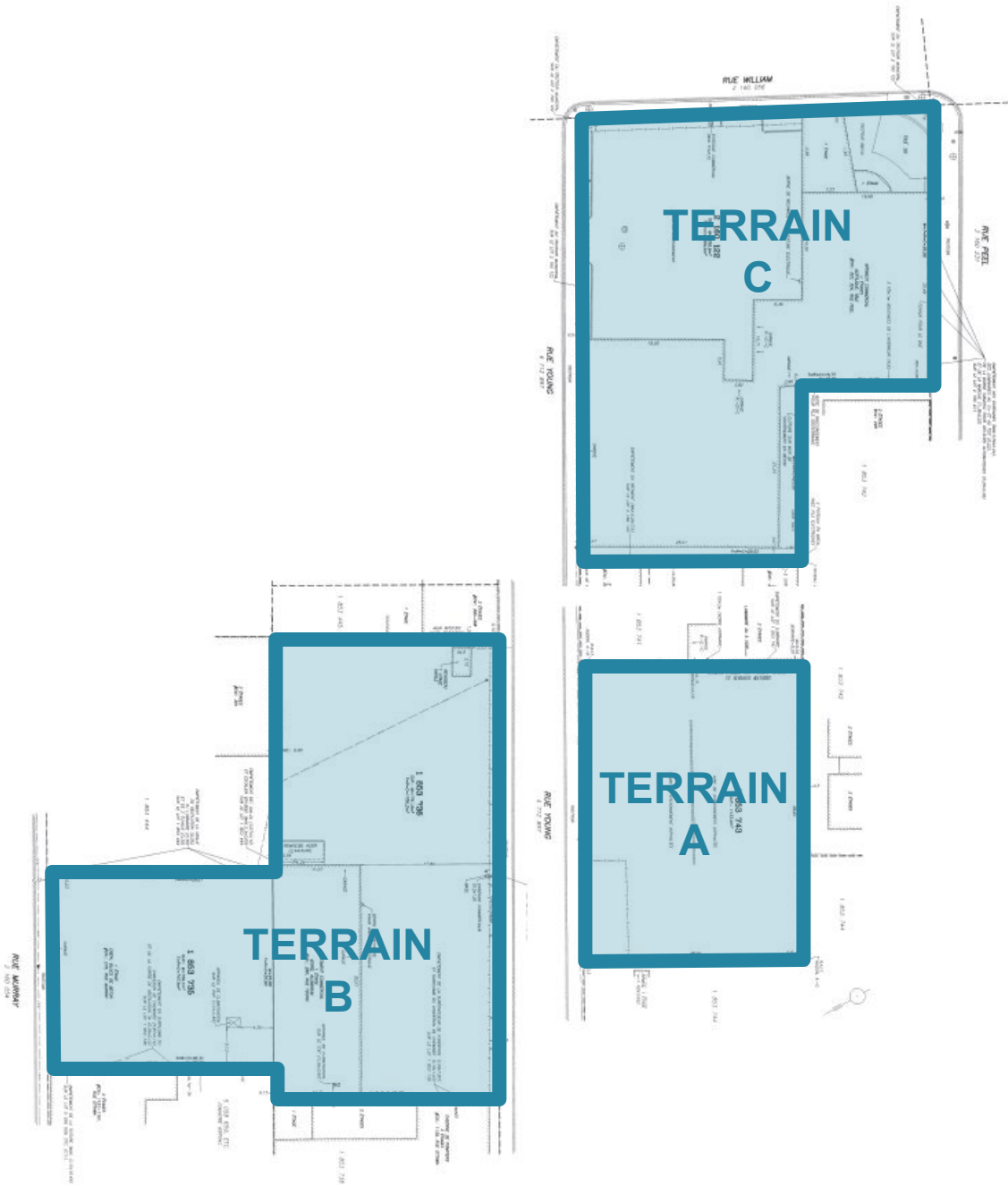
3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisation et condition additionnelles présentées à la consultations après l'adoption du premier projet de résolution :

- Malgré l'article 11 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (RMM) de la Ville de Montréal, autoriser que l'immeuble cédé en vertu de l'article 10 de ce règlement soit situé à une distance de plus de 2 km du projet résidentiel et à l'intérieur des limites de l'Arrondissement, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement;
- Malgré l'article 9 du RMM, exiger la cession d'un immeuble en faveur de la Ville.



ANNEXE A



MERCI !