



Modification du PPCMOI
Redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan

Consultation publique écrite du 9 au 23 décembre 2020
Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

MISE EN CONTEXTE

En janvier 2018, l'Arrondissement a adopté un projet particulier de construction permettant le redéveloppement de l'îlot formé des rues Guy, William, Barré et du prolongement de la rue Lusignan.

Depuis l'adoption du projet particulier en 2018 et 2019, le projet a rencontré de nombreux délais qui ont retardé le dépôt d'une demande de permis de construction. Les modifications au projet particulier de construction sont présentées afin de prolonger le délai maximal pour le début des travaux, permettre la démolition des bâtiments avant l'approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) et relocaliser l'accès au stationnement.

La superficie du terrain visé est d'environ 10 207 m². Le site est occupé par 3 bâtiments non résidentiels et par une aire de stationnement utilisée par l'entreprise GardaWorld pour ses activités et le stationnement des employés.



1409-1465, rue William



1499, rue William



355, rue Guy

MISE EN CONTEXTE

Le projet adopté en 2018 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.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants afin de construire un immeuble intégré comportant 3 bâtiments de 10 à 12 étages reliés par un stationnement souterrain d'environ 300 cases.

Dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, le requérant s'engage à inclure au projet 20 % de logements abordables d'initiative privée et à permettre la réalisation, sur un lot situé à l'angle des rue Barré et de Versailles, d'une soixantaine de logements sociaux et communautaires.

En terme d'implantation, le projet vise à dégager un large espace libre au sol de façon à créer des liens piétons entièrement accessibles au public. Un terrain équivalant à environ 13 % de la superficie du site sera aménagé dans le prolongement de la rue Lusignan, puis cédé à la Ville via la procédure des cessions pour fins de parc. Les bâtiments A et C sont implantés en retrait de la rue Barré afin de laisser davantage de lumière pénétrer dans cette rue étroite.

Initialement, il était proposé qu'aucun accès véhiculaire ne se fasse à partir de la rue Barré afin d'assurer la tranquillité sur cette rue. L'entrée et la sortie du stationnement était donc prévue sur la rue William.



Plan d'ensemble soumis pour le PPCMOI (2018)

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

Projet particulier en vigueur

La résolution adoptée le 15 janvier 2018 pour les dispositions susceptibles d'approbation référendaire prévoit des autorisations relatives à :

- Usages (H.7, C.4, E.1, café-terrace, jardin collectif - superficie et localisation dans le projet)
- Hauteur de 35 mètres (avec modification du Plan d'urbanisme)
- Marge
- Logements familles

La résolution adoptée le 14 janvier 2019 pour les dispositions non susceptibles prévoit des conditions relatives à :

- Démolition
- Cession de terrain pour fins de parc
- Documents à déposer pour le PIIA
- Servitude de passage
- Garantie financière
- Accès véhiculaire
- Clôture

La condition permettant l'émission du permis de démolition

Dans le cadre des négociations entourant l'adoption du projet particulier, le propriétaire du terrain a signé une lettre d'engagement envers la Ville de Montréal dans le cadre de la Stratégie d'inclusion. L'engagement prévoit la cession à la Ville d'un lot à des fins de logement social au plus tard le 15 février 2021. Le terrain visé est situé au coin des rues Barré et de Versailles et est actuellement occupé par le stationnement des employés de l'entreprise GardaWorld. Avant d'être cédé à la Ville, le lot social doit posséder des titres clairs et être libre de toute hypothèque, charge ou priorité et être libre de toute servitude à l'exception des servitudes usuelles d'utilité publique.

Afin de libérer le lot social du locataire actuel, le propriétaire souhaite relocaliser le stationnement sur une partie du terrain du 355, rue Guy une fois la démolition des bâtiments réalisés. Toutefois, la résolution en vigueur exige, avant que soit émis le permis de démolition, qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la résolution en vigueur, 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).

La révision architecturale de la première phase du projet est actuellement en cours, mais son approbation ne pourra être faite à temps pour permettre l'émission du permis de démolition dans un délai permettant au propriétaire de respecter son engagement envers la Ville de Montréal pour la cession du lot social. La modification vise à permettre la démolition sous réserve du dépôt de la garantie financière exigée à la résolution, sans être liée à l'approbation des plans d'architecture.

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

La localisation de la voie d'accès au stationnement

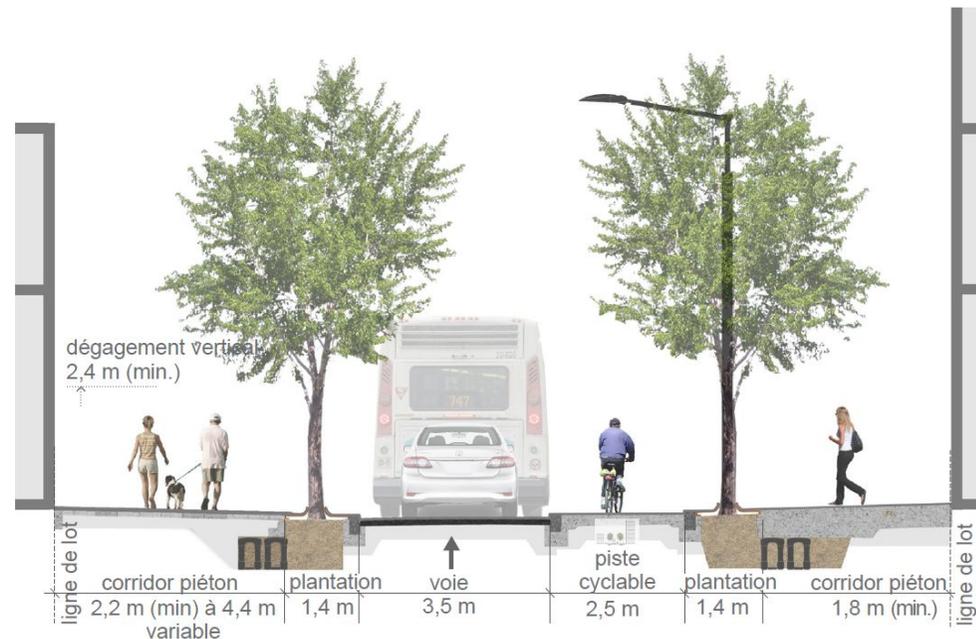
En 2019, la Ville de Montréal a décidé d'aménager des voies cyclables surélevées sur certaines rues afin d'implanter un réseau cyclable structurant dans le quartier. Dans l'axe est-ouest, les rues William et Ottawa ont été identifiées pour recevoir de tels aménagements.

Auparavant, en 2018, la Ville de Montréal mettait en place l'approche Vision Zéro qui vise à réduire à zéro le nombre de morts ou blessés graves sur le système routier d'ici 2040. Dans son Plan d'action Vision Zéro décès et blessé grave 2019-2021, la Ville de Montréal souhaite planifier pour l'ensemble du réseau le partage de la rue entre les différents modes de transport de façon à offrir des options de déplacements accessibles, sécuritaires et efficaces (action 3.1).

Ainsi, afin de réduire les conflits entre cyclistes et automobilistes pour l'accès au stationnement et ainsi réduire les risques d'accidents, il est souhaitable de localiser l'accès au stationnement sur une autre rue que la rue William. La rue Guy étant pressentie pour accueillir une voie cyclable dans l'avenir, la rue Barré est la rue désignée pour l'aménagement d'un accès au stationnement.

Toutefois, la résolution en vigueur interdit les accès véhiculaires sur la rue Barré. La modification permettra de localiser les accès véhiculaires sur la rue Barré en s'inscrivant dans l'approche Vision Zéro conformément au Plan d'action 2019-2021.

La localisation du nouvel accès sur la rue Barré est prévu dans le bâtiment C afin d'assurer la tranquillité de la rue Barré, tel que prévu dans le projet initial. Par ailleurs, la rue Barré sera réaménagée selon la typologie des rues apaisées pour lesquelles les trottoirs sont élargis afin de maximiser les plantations et le verdissement. La vitesse de circulation sur la rue sera limitée à 20 km/h.



Coupe schématique incluant une piste cyclable sur les rues William et Ottawa



Perspective d'ambiance, rue apaisée

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

Le délai maximal pour le début des travaux de démolition

Les résolutions en vigueur stipulent que les travaux de démolition et de construction visés doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la résolution seront nulles et sans effet.

La résolution autorisant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire a été adoptée le 15 janvier 2018. Suivant le délai de 36 mois, ces dispositions seraient nulles et sans effet le 15 janvier 2021.

Considérant que cette disposition exige que les travaux de démolition et de construction soient débutés avant le 15 janvier 2021 et qu'aucun permis n'a encore été émis et ne peut être émis à court terme, la réalisation de travaux de construction (soit le début de l'érection d'une structure hors-sol) est impossible.

La modification du délai est donc nécessaire pour le maintien des dispositions susceptible d'approbation référendaire. La perte de ces dispositions représente un risque important pour le propriétaire et pour la Ville, notamment à l'égard de l'engagement signé dans le cadre de la Stratégie d'inclusion (pour la cession du lot social) ou dans les discussions concernant une potentielle occupation institutionnelle du site.



Lot social à être cédé à la Ville

Source : Arrondissement Le Sud-Ouest sur Google

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	7 décembre 2020
Consultation publique écrite	9 au 23 décembre 2020
Dépôt du rapport de consultation	Janvier 2021
Adoption de la résolution (CA)	11 janvier 2021

Les dispositions modifiées ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

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

Résolution adopté en 1^{ère} lecture au CA du 7 décembre 2020

- Abroger, pour la résolution CA19 22 0016, la disposition suivante :
 - "D'interdire les accès véhiculaires sur la rue Barré"
- Remplacer, pour la résolution CA19 22 0016, la disposition "D'exiger, avant que soit émis le permis de démolition, 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)" par la disposition suivante :
 - "D'autoriser l'émission du permis de démolition une fois que la garantie financière mentionnée à la résolution CA19 22 0016 sera déposée"
- Remplacer, pour les résolutions CA18 22 0029 et CA19 22 0016, la disposition "Les travaux de démolition et de construction visés par la présente résolution devront débuter dans les 36 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." par la disposition suivante :
 - "Les travaux visés par les résolutions CA18 22 0029 et CA19 22 0016 devront débuter au plus tard le 14 janvier 2023. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution et aux résolutions CA18 22 0029 et CA19 22 0016 seront nulles et sans effet."