

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier autorisant la construction
d'un projet résidentiel situé sur les lots
1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 du cadastre
du Québec, situé au 300-312, rue Young**

Dossier no : 1204334009

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1204334009
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel pour les lots portant les numéros 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) au 300-312 rue Young.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un Projet particulier de construction pour un immeuble résidentiel de 8 étages avec local commercial dans le quartier Griffintown.

Le Conseil d'arrondissement peut autoriser un Pojet particulier de construction conformément au Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à la hauteur, à la densité et au rayon de protection.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage, à la hauteur, à la densité et au stationnement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte :

Le site est localisé dans le quartier Griffintown, sur la rue Young entre les rues William et Ottawa. D'une superficie de 672,5 m², le site correspondant aux lots nos 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec), et est occupé par un bâtiment d'intérêt patrimonial actuellement vacant.

Projet :

Le projet vise la construction d'un projet résidentiel comprenant 70 logements étudiants et un local commercial au rez-de-chaussée. Les façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial seront restaurées et un

agrandissement sera construit à l'arrière. Aucun stationnement ne sera aménagé, mais une aire de stationnement pour vélo est prévue au sous-sol du bâtiment.

Du point de vue architectural, le projet propose une volumétrie qui empiète dans le rayon de protection de 10 m de l'immeuble d'intérêt patrimonial. Pour l'agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l'immeuble d'intérêt patrimonial est privilégiée. La qualité du projet repose également sur l'importance de l'aménagement paysager du site et du bâtiment.

Justification

PPU – Griffintown

Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, le PPU Griffintown indique que l'Arrondissement peut recourir à la procédure des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, afin d'encadrer ces projets. Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. L'adoption d'un projet particulier permettra d'accroître la qualité du projet et de favoriser la mise en œuvre du PPU.

Réglementation

Le projet présenté déroge à la hauteur maximale permise au Règlement d'urbanisme qui est de 16 m, à la densité maximale de 3,5 et au rayon de protection de 10 m des immeubles patrimoniaux.

	01-280	Projet
Usage	C.2C, E.4(3), I.3	H.7, C.2C
Hauteur (m)	9 à 16 mètres	25 m
Densité	3.0 – 3.5	5.0
Rayon de protection	Malgré les hauteurs autorisées au plan de zonage, un nouveau bâtiment ou une partie de bâtiment localisé à moins de 10 m d'un mur extérieur d'un bâtiment identifié en jaune à la carte de la présente annexe, ne doit pas être plus élevé que ce bâtiment.	Empiètement entre le faîte de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière

Évaluation selon les critères

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment la restauration et la mise en valeur de l'immeuble d'intérêt patrimonial, l'aménagement paysager du site et du bâtiment, l'inclusion de différents concepts de performance énergétique et environnementale dans la construction du bâtiment, le verdissement des toits et la réalisation d'un mur commémoratif.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) :

La DAUP recommande favorablement le projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 26 octobre 2020, le CCU a émis un avis favorable, avec conditions, soit :

- Exiger une surveillance quotidienne du chantier par un ingénieur durant les travaux;
- Exiger le dépôt du rapport d'expertise sur l'état de l'immeuble et de l'étude patrimoniale tel que décrit au Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'Arrondissement (RCA07 22014);
- Exiger un seuil minimum pour le verdissement des murs latéraux;

Ces ajustements ont été retranscrits dans la recommandation en respect des compétences accordées par la LAU.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Développement durable

Le projet s'inscrit dans la vision stratégique de l'Arrondissement pour la transition écologique.

Impact(s) majeur(s)

s.o.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblements de personnes.

Opération(s) de communication

La consultation publique écrite d'une durée de 15 jours sera annoncée par une affiche sur le site et par un avis public sur le site web de l'Arrondissement.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

Calendrier prévisionnel:

Adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement : 8 mars 2021

Consultation publique écrite : mars-avril 2021

Adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement : mai 2021

Période d'approbation référendaire, annoncée publiquement : mai 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : juin 2021

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, dont le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514-872-4394
Télécop. : 514-872-1945
Date d'endossement : 2020-10-22 19:55:04

Approbation du Directeur de direction
Julie NADON

Approbation du Directeur de service

Directrice par intérim

Tél. : 514 872-4394

Approuvé le : 2020-10-28 17:54

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1204334009

Numéro de dossier : 1204334009	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel pour les lots portant les numéros 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) au 300-312 rue Young.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 26 octobre 2020;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), la présente résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel avec local commercial au rez-de-chaussée aux conditions suivantes :

- D'autoriser un maximum de 70 logements;
- D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- D'autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 5.0;
- D'autoriser les logements en sous-sol. L'ensemble de la superficie du plafond d'un logement au sous-sol doit s'élever à au moins 1 m du niveau du sol;
- D'autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection entre le faite de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière;
- D'autoriser que les unités de stationnement vélo soient aménagées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- D'autoriser que le point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Young pour l'ensemble du projet;
- D'autoriser l'aménagement d'un café-terrasse dans la cour latérale pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors de ces heures prévues, l'occupation d'un café-terrasse est strictement interdite;
- D'autoriser les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2 m dans la marge;
- D'autoriser une marge arrière 0,5 m;

- D'autoriser qu'un minimum de 65 % de la superficie non bâtie du terrain soit recouverte d'éléments végétaux;
- D'exiger la restauration des façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- D'exiger une distance minimale de 4 m entre la limite latérale de terrain et les murs latéraux pour le volume de l'agrandissement;
- D'exiger l'aménagement d'une cour anglaise pour un logement en sous-sol;
- D'exiger l'aménagement d'un balcon d'une superficie minimale de 5 m² pour un logement situé dans le volume de l'agrandissement;
- D'exiger l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'une murale pour le mur arrière du volume de l'agrandissement;
- D'exiger l'aménagement d'un mur végétalisé pour les murs latéraux du volume de l'agrandissement. Ce mur végétalisé doit être réalisé par des plantations en bacs sur les balcons pour une superficie minimale de 50 m²;
- D'exiger la plantation de 9 arbres, dont 4 à grand déploiement;
- D'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;
- D'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;
- D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Un rapport d'expertise sur l'état de l'ensemble de l'immeuble existant, produit par un expert en la matière, incluant minimalement les informations indiquées à l'annexe A du Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014);
 - Une étude de valeurs patrimoniales de l'immeuble existant, produite par un expert en la matière, incluant minimalement les informations et la grille d'analyse indiquées à l'annexe B du Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014);
 - Un plan innovant de performance environnementale du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou l'aménagement d'un jardin de pluie;
 - Un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour de la collecte et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;
 - Un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif;
 - Un 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;

- Un document décrivant le plan de commémoration prévu avec intervention artistique ;
- D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'ajoutent à ceux déjà applicables au projet :
 - Privilégier, pour le volume de l'agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l'immeuble d'intérêt patrimonial;
 - Favoriser l'utilisation de revêtement ayant un albédo élevé pour les murs extérieurs;
 - Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
 - Privilégier un aménagement paysager qui assure une gestion performante des eaux de pluie;
 - Aménager l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;
- D'exiger, lors de la demande de permis de construction ou de transformation, le dépôt des documents d'un rapport d'ingénieur incluant :
 - Plans complets de l'état de la structure existante;
 - Plans complets de la structure projetée;
 - Plans et calcul du pourcentage de démolition de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment existant tel que définit au Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014) ;
 - Plan des mesures mises en place pour assurer le maintien et la protection du bâtiment tout au long du chantier;
 - Plan de surveillance de chantier durant les travaux;
- D'exiger, avant l'émission du permis de construction ou de transformation le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 666 000 \$ afin d'assurer la restauration des façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial, la réalisation du plan de commémoration, la complétion des aménagements paysagers et l'implantation des mesures de performance environnementale.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 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.

-- Signé par Sylvain VILLENEUVE/MONTREAL le 2021-03-03 11:34:29, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1204334009

Numéro de dossier : 1204334009

Unité administrative responsable

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel pour les lots portant les numéros 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) au 300-312 rue Young.



300 Young_Image CA.pdf

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier : 1204334009



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 8 mars 2021

Résolution: CA21 22 0068

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel pour les lots 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 du cadastre du Québec, situés au 300-312, rue Young (dossier 1204334009)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 26 octobre 2020;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Alain Vaillancourt

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel avec local commercial au rez-de-chaussée sur les lots 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 du cadastre du Québec, situés au 300-312, rue Young, selon les autorisations et exigences suivantes :

D'autoriser :

- un maximum de 70 logements;
- une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- un indice de superficie de plancher maximal de 5.0;
- les logements en sous-sol. L'ensemble de la superficie du plafond d'un logement au sous-sol doit s'élever à au moins 1 m du niveau du sol;
- que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection entre le faite de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière;
- que les unités de stationnement vélo soient aménagées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- que le point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Young pour l'ensemble du projet;
- l'aménagement d'un café-terrace dans la cour latérale pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors de ces heures prévues, l'occupation d'un café-terrace est strictement interdite;
- les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2 m dans la marge;
- une marge arrière 0,5 m;
- qu'un minimum de 65 % de la superficie non bâtie du terrain soit recouverte d'éléments végétaux;

D'exiger :

- la restauration des façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- une distance minimale de 4 m entre la limite latérale de terrain et les murs latéraux pour le volume de l'agrandissement;
- l'aménagement d'une cour anglaise pour un logement en sous-sol;
- l'aménagement d'un balcon d'une superficie minimale de 5 m² pour un logement situé dans le volume de l'agrandissement;
- l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'une murale pour le mur arrière du volume de l'agrandissement;
- l'aménagement d'un mur végétalisé pour les murs latéraux du volume de l'agrandissement. Ce mur végétalisé doit être réalisé par des plantations en bacs sur les balcons pour une superficie minimale de 50 m²;
- la plantation de 9 arbres, dont 4 à grand déploiement;
- 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;
- 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;

D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :

- Un rapport d'expertise sur l'état de l'ensemble de l'immeuble existant, produit par un expert en la matière, incluant minimalement les informations indiquées à l'annexe A du Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014);
- Une étude de valeurs patrimoniales de l'immeuble existant, produite par un expert en la matière, incluant minimalement les informations et la grille d'analyse indiquées à l'annexe B du Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014);
- Un plan innovant de performance environnementale du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou l'aménagement d'un jardin de pluie;
- Un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour de la collecte et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;
- Un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif;
- Un 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;
- Un document décrivant le plan de commémoration prévu avec intervention artistique ;

D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'ajoutent à ceux déjà applicables au projet :

- Privilégier, pour le volume de l'agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- Favoriser l'utilisation de revêtement ayant un albédo élevé pour les murs extérieurs;
- Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
- Privilégier un aménagement paysager qui assure une gestion performante des eaux de pluie;

- Aménager l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;

D'exiger, lors de la demande de permis de construction ou de transformation, le dépôt des documents d'un rapport d'ingénieur incluant :

- Plans complets de l'état de la structure existante;
- Plans complets de la structure projetée;
- Plans et calcul du pourcentage de démolition de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment existant tel que définit au Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement (RCA07 22014) ;
- Plan des mesures mises en place pour assurer le maintien et la protection du bâtiment tout au long du chantier;
- Plan de surveillance de chantier durant les travaux;

D'exiger, avant l'émission du permis de construction ou de transformation le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 666 000 \$ afin d'assurer la restauration des façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial, la réalisation du plan de commémoration, la complétion des aménagements paysagers et l'implantation des mesures de performance environnementale.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) s'appliquent.

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 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.

De déléguer au secrétaire d'arrondissement le pouvoir de procéder à la consultation publique requise dans le respect des dispositions de l'arrêté 102-2021 du ministre de la Santé et des Services sociaux du 5 février 2021, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1204334009

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Sylvie PARENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 mars 2021