

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**PROJET PARTICULIER AUTORISANT
AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN
PROJET MIXTE SUR LE SITE COMPOSÉ DES
LOTS 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 ET
2 160 122 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ
DANS LE QUADRILATÈRE FORMÉ PAR LES
RUES WILLIAM, PEEL, OTTAWA ET MURRAY**

Dossier no : 1204334011

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1204334011
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 mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec) situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray.	

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 projet mixte, résidentiel et commercial, sur 3 terrains adjacents aux rues Peel et Young, entre les rues William et Ottawa, dans le quartier Griffintown.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet 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 la hauteur, à la densité, à l'usage, au rayon de protection et au stationnement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte :

Les terrains sont localisés dans le quartier Griffintown, sur la rue Peel et la rue Young, entre les rues William et Ottawa. D'une superficie de 5 945 m², le site correspond aux lots nos 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec). Actuellement un terrain est vacant et les deux autres terrains sont occupés par le concessionnaire automobile Volkswagen Centre-Ville.

Projet :

Le projet vise la construction d'un projet mixte regroupant 3 bâtiments. Le bâtiment A situé sur la rue

Young, adjacent à la Place William-Dow, est un bâtiment résidentiel de 137 logements proposant un espace commercial au rez-de-chaussée. Un stationnement de 51 unités, incluant des unités pour visiteurs et pour l'autopartage, y sera aménagé en sous-sol. Le bâtiment B situé entre les rues Young et Murray, au nord de la caserne de pompiers, est un bâtiment résidentiel de 155 logements. Un stationnement de 72 unités, incluant des unités pour visiteurs et pour l'autopartage, y sera aménagé en sous-sol. Le bâtiment C situé à l'angle des rues Peel, William et Young est un bâtiment mixte de 247 logements dont les 2 premiers étages accueilleront des bureaux et commerces. Un stationnement de 152 unités, incluant un stationnement tarifé accessible au public, des unités pour visiteurs et pour l'autopartage, y sera aménagé en sous-sol. Au total, le projet prévoit la construction de 539 logements et environ 3 000m² d'espace commercial et de bureaux.

Du point de vue architectural, le projet propose une volumétrie qui empiète dans le rayon de protection de 10 m d'un des immeubles d'intérêt patrimonial adjacent au bâtiment B. En contrepartie, un jardin de rue est proposé sur la rue Murray afin de dégager la façade de l'immeuble patrimonial tout en participant au verdissement de la rue Murray. L'implantation des bâtiments permet la création de différents passages assurant une perméabilité des îlots et facilitant l'accès à la Place William-Dow.

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.

	Plan d'urbanisme	01-280	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
Usage	Secteur mixte	C.2C, E.4(3), 1.3	H.7, C.2C	H.7	H.7, C.2C
Hauteur (m)	44 (A et C), 25 (B)	9 à 25 (A et C), 9 à 16 (B)	44 m	25 m	44 m
Densité	3-9 (A et C), 2-6 (B)	3.0 – 4.5 (A et C), 3.0 – 3.5 (B)	8.5	4.5	8.75
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.	N/A	Empiètement tel qu'illustré à l'Annexe B	N/A

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 création d'espaces qui seront générateurs d'emplois, l'aménagement d'un jardin de rue et de passages, l'inclusion de différents concepts de performance énergétique et environnementale dans la construction du bâtiment, le verdissement des toits, le parc de stationnements tarifé ouvert au public incluant des unités pour l'autopartage et l'inclusion d'une œuvre d'art et la réalisation de logements pour famille.

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

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les PPCMOI;

Considérant l'engagement du promoteur envers la Stratégie d'inclusion (inclusion hors site);

La DAUP recommande favorablement le projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 17 novembre 2020, le CCU a émis un avis favorable au projet.

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 : 7 décembre 2020

Consultation publique écrite : Décembre - janvier 2021

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

Période d'approbation référendaire, annoncée publiquement : Février 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : Mars 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 : 2020-11-25 14:25:58

Approbation du Directeur de direction

Marc-André HERNANDEZ
Directeur aménagement urbain et
patrimoine, Sud-Ouest
Tél. : 514-868-3512

Approuvé le : 2020-11-25 20:31

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1204334011

Numéro de dossier :1204334011	
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 mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec) situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray.

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 17 novembre 2020;

Considérant l'engagement du promoteur envers la Stratégie d'inclusion de logements abordables (inclusion hors site de logements sociaux);

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), une résolution autorisant la construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec) aux conditions suivantes :

Pour le lot 1 853 743, identifié "Terrain A" au plan de l'annexe A :

- Autoriser un maximum de 140 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 44 mètres;
- Autoriser un coefficient d'occupation du sol maximal de 8.5;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse;
- Exiger une servitude garantissant un passage public qui permettra de relier la rue Young à la Place William-Dow dans l'axe est - ouest du site;
- Exiger, au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur minimale de 6 m à partir du plan de façade adjacent à la Place William-Dow, qu'une superficie minimum de 100 m² soit occupée par un usage autorisé de la famille « Commerce »;
- Exiger l'aménagement d'une aire de stationnement intérieur d'un minimum de 50 unités de stationnement;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 5 unités de stationnement pour l'autopartage;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d'entretien ou déménagement);

- Exiger l'aménagement d'un minimum de 6 unités de stationnement pour visiteurs;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 60 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation de l'intervention artistique et de la stratégie favorisant l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

Pour les lots 1 853 736 et 1 853 444, identifié "Terrain B" au plan de l'annexe A :

- Autoriser un maximum de 160 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Autoriser un coefficient d'occupation du sol maximal de 4.5;
- Autoriser que le bâtiment empiète dans le rayon de protection de l'immeuble au 259-269, rue Murray, tel qu'illustré à l'annexe B;
- Autoriser les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2,5 m dans le retrait prescrit et le rayon de protection, tel qu'illustré à l'annexe B;
- 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 Murray pour l'ensemble du projet;
- Exiger une servitude garantissant un passage public qui permettra de relier la rue Murray à la rue Young dans l'axe est - ouest du site;
- Exiger un retrait de 8,5 m de la façade sur la rue Murray et que l'espace au sol ainsi dégagé soit verdi;
- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- Exiger l'aménagement d'une aire de stationnement intérieur d'un minimum de 72 unités de stationnement;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 7 unités de stationnement pour l'autopartage;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d'entretien ou déménagement);
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 9 unités de stationnement pour visiteurs;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 70 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation de l'intervention artistique et de la stratégie favorisant l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

Pour le lot 2 160 122, identifié "Terrain C" au plan de l'annexe A :

- Autoriser un maximum de 250 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 44 mètres;
- Autoriser un coefficient d'occupation du sol maximal de 8.75;
- 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 Peel pour l'ensemble du projet;
- Autoriser, au niveau du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un gym d'une superficie maximale de 150 m² en usage complémentaire à l'usage "Habitation";

- Interdire, au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage directement au-dessus, l'usage "Habitation";
- Exiger un taux d'implantation maximum de 70 %;
- Exiger que soit cédé sans frais à la Ville 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;
- Exiger l'aménagement d'une 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";
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 15 unités de stationnement pour l'autopartage;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 5 unités de stationnement de courte durée (livraison, véhicule d'entretien ou déménagement);
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 15 unités de stationnement pour visiteurs;
- Exiger que l'aire de stationnement inclus un parc de stationnement tarifé ouvert au public entre 18h et 7h du lundi au dimanche et entre 7h et 18h du samedi au dimanche pour un minimum de 30 unités de stationnement, en usage complémentaire aux usages autorisés de la famille "commerces";
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 120 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation de l'intervention artistique et de la stratégie favorisant l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements ainsi que de la cession d'une bande de terrain de 1 mètre. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

Pour tous les lots :

- Autoriser la démolition des bâtiments sous réserve 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);
- Autoriser un nombre minimal d'unité de stationnement pour vélo d'une unité par logement;
- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, qu'un minimum de 10 % des unités de stationnement vélo soit pour un service de partage de véhicules non immatriculés;
- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10 % des unités offrant un branchement électrique pour véhicules électriques non immatriculés;
- Exiger un minimum de 15 % de logements de 3 chambres ou plus et d'une superficie minimum de 86 m²;
- 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, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Un plan de performance environnementale innovante du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, des aménagements paysagers assurant la gestion des eaux de pluie, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive

des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées;

- 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;
- Une étude d'impact sur les déplacements décrivant les stratégies mises de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif, l'optimisation de l'utilisation des stationnements et les recommandations quant aux mesures de mitigation à mettre en place sur le réseau routier;
- 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 plan d'affichage afin d'harmoniser les enseignes à l'architecture du bâtiment;
- Un document décrivant l'intervention artistique prévue pour le traitement des soffites du rez-de-chaussée;

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 2020-11-30 13:27:16, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

Numéro de dossier : 1204334011

Numéro de dossier : 1204334011

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 mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec) situé dans le quadrilatère formé par les rues William, Peel, Ottawa et Murray.



1204334011_Image CA.pdf



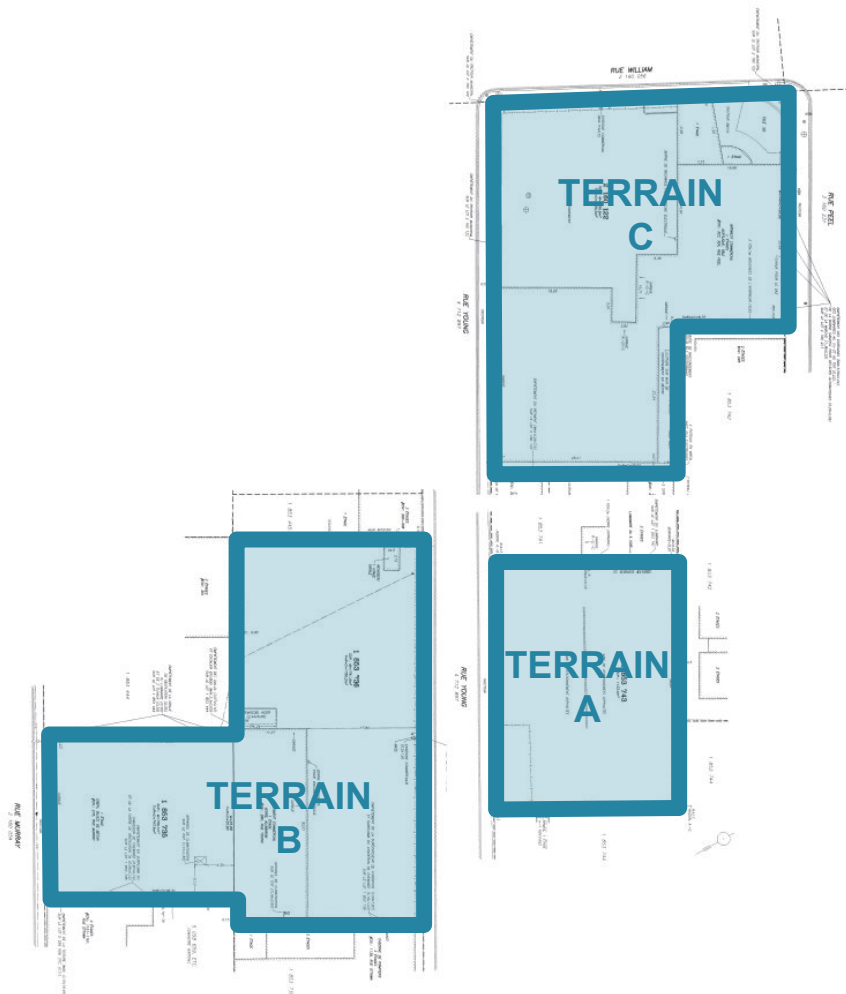
1204334011_Annexes.pdf

Responsable du dossier

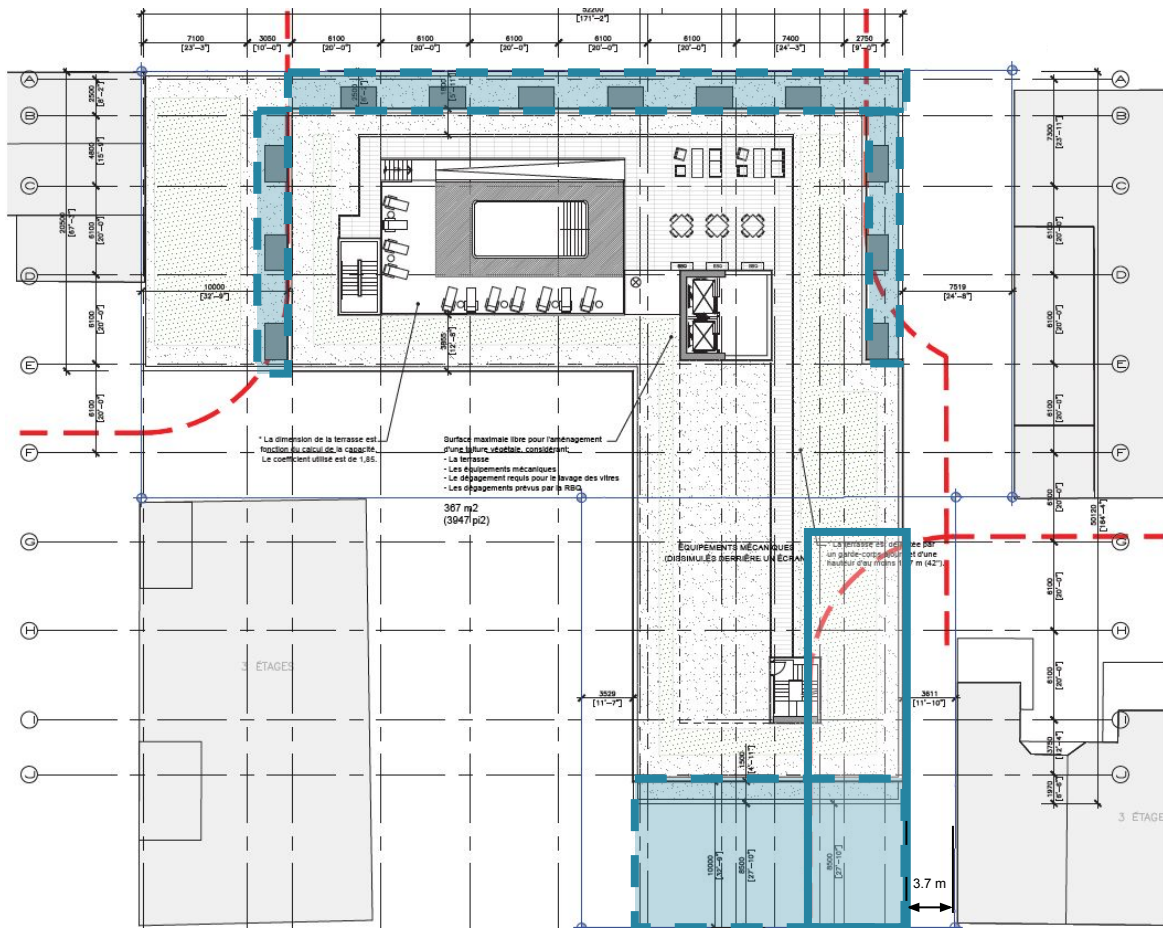
Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier :1204334011

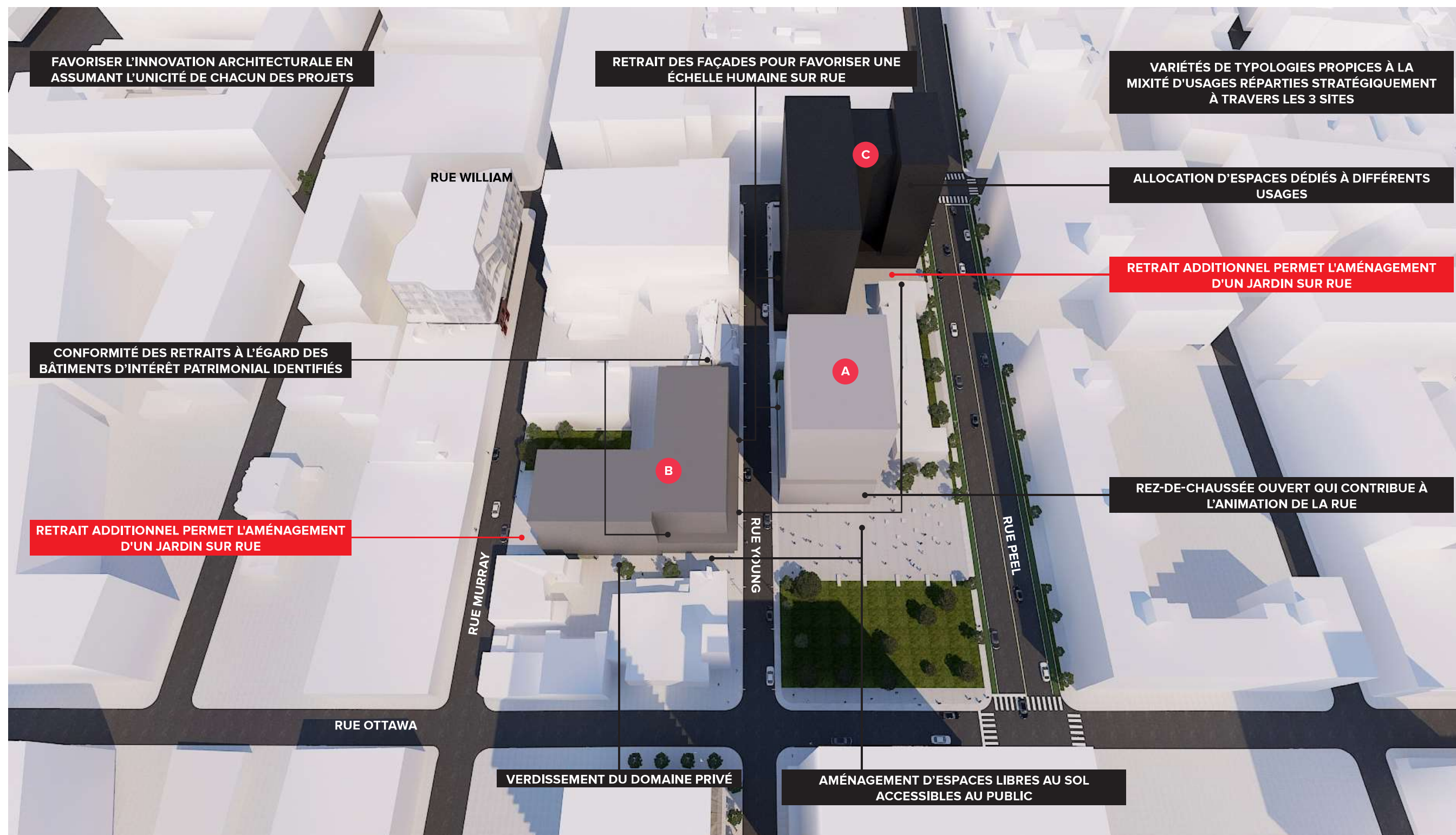
ANNEXE A



ANNEXE B



- Empiètement autorisé dans le rayon de protection
- ▤ Saillie autorisé dans le retrait prescrit et le rayon de protection
- - - Rayon de protection



PRINCIPES GÉNÉRAUX