

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction d'un
immeuble – 370, rue des Seigneurs**

Dossier no : 1176347015

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Numéro de dossier :1176347015	
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	Adoption - Projet particulier de construction d'un immeuble au 370, rue des Seigneurs

Considérant que le demandeur s'engage à :

- Verser la somme compensatoire équivalente à 17 000 \$ x 30% du nombre de logements au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;
- Fournir 20% de logement abordable privatif déterminé en fonction des cibles prévues annuellement par la Direction de l'habitation en vertu de la Stratégie locale d'inclusion de logement communautaire et abordable local;

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, la résolution autorisant un projet de construction pour l'immeuble sis au 370, rue des Seigneurs et portant le numéro de lot 1 573 206 selon les autorisations énumérées ci-dessous et malgré la réglementation applicable :

Autorisations :

- D'autoriser la démolition du bâtiment à la condition 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 des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest et que les frais rattachés à cette demande soient acquittés;
- D'autoriser la construction d'un maximum de 118 logements;
- D'autoriser la construction d'un bâtiment ayant une hauteur maximale de 25 m
- D'autoriser la construction d'un bâtiment ayant un indice de superficie de plancher maximal de 5,5
- D'autoriser la construction d'un bâtiment ayant un taux d'implantation maximal de 75%
- D'autoriser l'aménagement d'un café-terrace sur le domaine privé
- D'exiger la réalisation d'au moins 4 logements aménagés sur 2 niveaux. Ces logements devront avoir l'un de leur étage au premier niveau hors-sol du bâtiment et être accessibles directement à partir du domaine public ou d'une cour
- D'exiger, au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, qu'un minimum de 50% de la façade faisant face à la rue des Seigneurs soit adjacent à un local commercial sur une profondeur d'au moins 8 mètres
- D'exiger que minimalement 25% de la superficie du lot soit couverte d'éléments végétaux
- D'exiger la plantation d'un minimum de six arbres sur le lot
- D'exiger que soit végétalisé, en installation permanente, minimalement 15% de l'ensemble

- des toitures du bâtiment
- D'interdire toute clôture ou barrière empêchant l'accès à l'ensemble du terrain

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

Un permis de construction autorisant les travaux visés par la présente résolution devra être émis 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 Babak HERISCHI/MONTREAL le 2018-04-04 14:11:28, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Babak HERISCHI

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

Numéro de dossier : 1176347015

Identification		Numéro de dossier : 1176347015
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	Adoption - Projet particulier de construction d'un immeuble au 370, rue des Seigneurs	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu une demande afin de construire un immeuble résidentiel locatif de 116 logements avec rez-de-chaussée partiellement commercial sur le site d'un actuel entrepôt vacant sis au 370, rue des Seigneurs.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique une dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à la hauteur, la densité et l'usage.

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

Susceptible d'approbation référendaire

Les autorisations se rapportant à la hauteur, la densité et l'usage sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte :

Le site est situé dans la partie ouest du quartier Griffintown, délimité par les rues des Seigneurs, William et Payette. Du côté est, le site est bordé par deux bâtiments commerciaux d'un et deux étages. Le site est actuellement occupé par un bâtiment industriel, un entrepôt frigorifique construit en phases successives entre 1991 et 2007, qui est vacant depuis que le propriétaire a déplacé ses activités dans un bâtiment plus grand hors de Montréal il y a deux ans. Le bâtiment occupe principalement le coin des rues William et des Seigneurs et est d'une hauteur de 13 m. Un quai de chargement est aménagé sur la rue William et un espace extérieur pavé et clôturé occupe la partie nord du site près de la rue Payette.

Projet :

Le projet vise la démolition de l'immeuble existant et la construction d'un immeuble mixte de 8 étages et 116 logements, avec un rez-de-chaussée commercial offrant plus de 300 m.c. d'espace commercial. Un

stationnement souterrain de 52 cases sur 2 étages est accessible par une rampe dont l'entrée est située sur la rue Payette. Quant aux collectes et livraisons, celles-ci seraient prévues sur la rue William face au jardin de rue. Le projet offre également un stationnement pour vélos au rez-de-chaussée et aux 2 niveaux de sous-sol pour un total de 105 unités.

À l'est du bâtiment, sur la rue William, un jardin de rue de près de 500 m.c. est accessible par les occupants du bâtiment mais aussi pour les passants. Le jardin est relié à une ruelle perpendiculaire à la rue Payette, créant ainsi un lien piéton en coeur d'îlot. Également, les toits terrasses des 5e, 6e et 8e étages sont végétalisés.

En terme de volumétrie, le bâtiment offre des reculs permettant de rejoindre les hauteurs du bâti adjacent. La façade sur la rue des Seigneurs possède un volume de 12,5 m et 4 étages se poursuivant vers la rue Payette ainsi qu'un volume d'une hauteur de 16 m et 5 étages se poursuivant vers la rue William, lequel équivaut à la hauteur de l'édifice d'intérêt patrimonial de la Sadler situé du côté opposé sur la rue des Seigneurs. Les façades enlignées sur les plans principaux possèdent des balcons en loggia, alors que le volume en retrait d'une hauteur de 24 m, ainsi que la façade sur le jardin de rue, possèdent des balcons en projection.

Dérogations :

	PU	01-280	Projet
Usage	Mixte	C.2, I.3, H.6	H, C.2
Nb logements		12 à 36	116
Hauteur (m)	25	9 à 16	24
Densité	2 à 6	2 – 3,5	5,12

Justification

Le projet a été évalué en fonction des critères généraux et spécifiques à Griffintown inclus au Règlement sur les projets particuliers (RCA04 22003). Ces critères visent principalement les aspects suivants :

- Compatibilité des occupations et qualités d'intégration sur le plan volumétrique, de la densité et des espaces extérieurs
- Avantage des propositions de démolition des bâtiments existants, de mise en valeur des espaces extérieurs
- Impacts environnementaux, qualité de l'organisation fonctionnelle au niveau des accès, de la circulation et du stationnement
- Avantage des composantes sociales ou culturelles du projet
- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des activités communautaires
- Caractère innovant du projet et application des principes du développement durable
- Encadrement et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux
- Avantage des propositions favorisant le transport actif et le transport en commun
- Diversification des typologies de logement

En ce qui a trait aux occupations commerciale et résidentielle, le projet est compatible avec le milieu d'insertion puisqu'il est situé à l'extrémité ouest du secteur Griffintown, qui sera au terme de son développement un quartier animé et densément peuplé tel que prévu au PPU Griffintown, visant ainsi un seuil de nouveaux résidents pour stimuler la vitalité commerciale, particulièrement celle des commerces de proximité de la rue Notre-Dame ouest. De plus, la présence du rez-de-chaussée commercial rencontre l'orientation du PPU Griffintown à l'effet d'établir une desserte commerciale secondaire au coin des rues William et des Seigneurs.

La proposition de démolition du bâtiment est recevable puisque le bâtiment ne possède pas de valeur architecturale, urbaine ou historique. De plus, sa fonction principale d'entrepôt frigorifique rend difficile la réaffectation pour fins d'autres usages, notamment en raison de l'absence de fenêtres. Somme toute, le projet permet de requalifier un site sous-utilisé et de remplacer un usage qui ne contribue pas au

quartier.

En terme de volumétrie, la proposition s'intègre adéquatement dans le cadre bâti environnant. Tout d'abord, la volumétrie respecte les reculs prescrits dans l'annexe H du Règlement d'urbanisme (01-280) sur les rues William, des Seigneurs et Payette, ce qui permet de réduire la monumentalité du volume de 24 m. L'articulation du bâtiment sur le site permet la création d'un jardin de rue relié avec la ruelle perpendiculaire à la rue Payette, qui pourra servir de lien s'imbriquant dans le parcours piéton de Griffintown. Également, le jardin de rue et l'orientation du projet permettent de favoriser la lumière naturelle dans les logements. Une étude d'ensoleillement montre aussi que le bâtiment cause peu d'ombre sur les espaces et bâtiments adjacents.

Concernant la circulation et les accès, il est logique de prévoir l'entrée du stationnement sur la rue Payette, bien qu'il s'agit d'une rue locale. En effet, compte tenu que la rue des Seigneurs constitue un lien achalandé en pointes du matin et du soir, les manoeuvres d'entrée et de sortie du stationnement, s'il y était localisé, auraient pour effet de nuire à la circulation. Quant à la rue William, celle-ci n'est également pas appropriée pour y localiser la rampe d'accès au stationnement puisque cette dernière aurait pour effet de couper le reste du bâtiment du jardin de rue. Finalement, l'impact global de la présence du stationnement sur la circulation reste faible en raison du nombre restreint de 52 cases.

Le bâtiment possède des avantages en ce qui a trait au développement durable et à l'efficacité énergétique, notamment une enveloppe réduisant les ponts thermiques, des aménagements paysagers au sol et aux toits ainsi qu'une chute à rebuts distincte. Le projet inclut aussi 105 stationnements pour vélos afin de favoriser le transport actif.

Le demandeur contribuera à hauteur de 30% du nombre de logements au fonds local pour le logement social et le projet offrira 20% de logements abordables privés, en respect de la politique locale d'inclusion de logement communautaire et abordable.

Recommandation de la Division de l'urbanisme :

Considérant que le projet :

- Permet de remplacer un bâtiment désuet qui ne contribue pas à la vitalité du quartier;
- Respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier;
- Propose une volumétrie s'intégrant dans le cadre bâti existant;
- Cause peu d'impacts sur l'ensoleillement et la circulation;

La DAUP recommande favorablement le projet, aux conditions additionnelles suivantes :

- Réduire la largeur des logements en face du jardin de rue afin d'introduire un autre logement et en faire des logements sur 2 étages de façon à offrir une option pour familles;
- Végétaliser le toit du bâtiment;

Avis du Comité consultatif d'urbanisme :

À sa séance du 16 mai 2017, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé un avis favorable au projet tel que présenté par la division de l'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Développement durable

s.o.

Impact(s) majeur(s)

s.o.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

Présentation au Comité consultatif d'urbanisme : 16 mai 2017
1ere lecture au conseil d'arrondissement : 9 avril 2018
Assemblée publique de consultation : avril 2018
2e lecture au conseil d'arrondissement : 14 mai 2018
Avis annonçant la possibilité de déposer une demande pour la tenue de registre : 17 mai 2018
Date limite de réception des signatures : 25 mai 2018
Adoption de la résolution : 11 juin 2018

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, aux lois et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention

Autre intervenant et Sens de l 'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Laurence BOISVERT-BILODEAU
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-4508
Télécop. : .

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2018-03-02 11:50:45

Approbation du Directeur de direction

Sylvain VILLENEUVE
Directeur
Tél. : 514 872-1451

Approuvé le : 2018-03-02 17:19

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1176347015

Numéro de dossier : 1176347015

Unité administrative responsable

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

Objet

Adoption - Projet particulier de construction d'un immeuble au 370,
rue des Seigneurs



image_CA_2017-05-12.png

Responsable du dossier

Laurence BOISVERT-BILODEAU

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-4508

Numéro de dossier :1176347015

