

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser la construction d'un Projet résidentiel sur le site formé des lots 1 179 698 et 1 179 730 – Projet Lowney 8 – 300, rue Anne

Dossier no : 1103823002

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Mai 2010

CONTEXTE

Une demande a été déposée à l'arrondissement le 2 septembre 2009 par Développements Lowney inc., afin de permettre la construction d'un ensemble résidentiel sur une propriété où est actuellement érigé un complexe industriel, propriété de la compagnie Ross Ellis Corporation. Ce complexe a comme adresse principale le 300, rue Ann dans le quartier Griffintown. Cette demande peut être accordée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), car elle implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage, la hauteur et la densité.

DESCRIPTION DU PROJET

Le Site

Localisé dans la partie est du quartier Griffintown, le site, qui est composé des lots 1 179 698 et 1 179 730, est bordé des rues Shannon, William et Ann. Vu la proximité de lieux importants, tels le centre des affaires, la Cité du multimédia, le Vieux-Montréal, le parc du Canal de Lachine, le campus de l'ÉTS et les commerces de la rue Notre-Dame Ouest, celui-ci bénéficie d'une localisation avantageuse et offre une opportunité de densification intéressante.

Actuellement, la partie nord du site est occupée par une aire de stationnement d'environ 90 cases. La présence de cette aire de stationnement explique en partie le fait qu'il y a très peu de végétation sur le site. Du côté sud, le site est occupé par 4 bâtiments de 1 ou 2 étages. Ces bâtiments sont actuellement occupés par les compagnies Transcontinental et TailGate Zone, qui y exercent des activités reliées à l'entreposage en plus d'y avoir installé des espaces à bureaux. Les bâtiments existants, qui ont été construits entre 1909 et 1985, possèdent peu de qualité architecturale, mais leur état physique est relativement bon. Par contre, leur potentiel de reconversion et de valorisation est considérablement faible.

Vu la présence de contaminant sur le site, la réalisation du changement d'usage devra respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Le Projet

Le projet consiste dans un premier temps à démolir les 4 bâtiments localisés sur la propriété, pour procéder à la construction d'un projet résidentiel d'environ 500 logements. Les espaces de stationnement seront localisés uniquement au niveau des sous-sols. Ceci permettra d'éliminer le stationnement extérieur existant. Le nombre minimal de cases requises par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement sera respecté.

Le projet proposera 15% de logements abordables sur le site. Ces logements seront disponibles aux futurs acheteurs. Le promoteur s'engage aussi à fournir 15% de logements sociaux et communautaires sur un site localisé au coin nord-ouest des rues Murray et Wellington dans le quartier Griffintown. Ce site, qui se trouve à moins de 5 minutes de marche du projet, permettra la construction des logements requis.

USAGES

Le projet prévoit l'usage habitation pour la construction d'environ 500 logements. Le nombre de logements sur le site sera régi par l'indice de superficie de plancher maximal et le taux d'implantation maximal. Ceci permettra d'adapter la superficie des logements au courant des différentes phases de construction sans augmenter la superficie construite du projet. La superficie de plancher permise sera donc 5 fois celle du terrain soit 35 458 m² (le terrain a une superficie 7 091.6 m²). Une fonction commerciale sera exigée au niveau du rez-de-chaussée face à la rue William. Il pourra donc y avoir des commerces de proximité qui s'y implanteront afin de desservir les résidents du secteur. Les ateliers d'artiste et d'artisan seront autorisés au rez-de-chaussée de toutes les parties du bâtiment.

DENSITÉ

Une densité (indice de superficie de plancher) maximale de 5 et un taux d'implantation maximal de 60% sont prévus sur l'ensemble du site. Ces paramètres permettront de contrôler la dimension du projet, dont la superficie de plancher. Le taux d'implantation maximal permettra d'assurer la présence d'espaces libres afin d'effectuer les aménagements paysagers et d'assurer la présence de percées visuelles.

HAUTEUR

Les nouveaux bâtiments pourront atteindre une hauteur maximale de 25 mètres.

Les détails concernant l'apparence des bâtiments seront déterminés lors de l'approbation PIIA requise pour chaque phase de construction.

Les dérogations

Règlementation	Paramètres du projet
Usage: I4a = Industriel C2, C6, C7=Commercial	Usage: Résidentiel et Commerce en secteur résidentiel
Hauteur maximale : 12.5 mètres	Hauteur maximale : 25 mètres
Densité maximale (c.o.s.) : 4.5	Densité (c.o.s.) : 5

Plan d'urbanisme
Usage : Secteur Mixte (logements, commerce, bureaux, industrie légère)
Hauteur : 25 mètres
c.o.s. minimal = 3 / c.o.s. maximal = 9

Les exigences

- Que le promoteur respecte la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables de la Ville de Montréal;
- Que des cases de stationnement, qui seront offertes gratuitement à un organisme d'autopartage, soient incluses sur le site du projet;
- Que des principes de construction et d'aménagement écologique soient inclus au projet;
- Que le promoteur effectue l'inventaire archéologique du site;
- Que le projet prévoit l'implantation d'une fonction commerciale sur la rue William.

L'outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, et ce, pour les raisons suivantes:

- Viser à permettre la réalisation de ce projet à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme;
- Faciliter le développement d'emplacements problématiques (ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de ses complexités inhérentes;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

L'utilisation du Règlement sur les projets particuliers de construction :

- Fait en sorte que le nouveau zonage soit rattaché au projet lui-même et non à toute la zone;
- Permet que soit réalisé un projet à certaines conditions;
- Permet de déroger aux normes du Règlement d'urbanisme en respectant le milieu où il s'implante;

Phasage

La réalisation du projet comportera 4 phases de développement sur une période d'environ 4 ans. La première phase de développement est prévue pour l'automne 2011.

JUSTIFICATION

Le projet présenté s'inscrit dans la revitalisation du secteur qui a déjà été amorcée, entre autres, par l'établissement du campus de l'ÉTS et par la réalisation des premières phases de construction des lofts Lowney. Le fait que le voisinage immédiat au projet ne comporte pas d'activité pouvant être nuisible à la fonction résidentielle, lui permet de s'intégrer adéquatement dans son milieu. Finalement, la volumétrie qui est proposée

s'inscrit correctement dans le voisinage immédiat et une partie du rez-de-chaussé du bâtiment, qui aura une fonction commerciale, permettra l'implantation de commerces de proximité.

Au Plan d'urbanisme, le terrain est localisé dans un secteur à transformer ou à construire et une forte densité de construction y est prescrite. La hauteur maximale de 25 mètres qui est permise par le Plan d'urbanisme est l'une des plus basses du secteur avoisinant le projet Lowney 8. La densité prévue par le projet, qui est de 5, est en dessous de celle prévue au Plan d'urbanisme qui est de 9. Les paramètres du projet respectent les exigences du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Démolition

La démolition des bâtiments existants offre une opportunité intéressante de densification et d'amélioration du cadre bâti. Vu le faible potentiel de reconversion de ces bâtiments et le peu de valeur patrimonial qu'ils possèdent, la démolition de ceux-ci est essentielle pour permettre la réalisation du projet proposé.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

La question de l'habitation est un enjeu important pour l'arrondissement qui privilégie la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation.

La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites (+200 logements), d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Les cibles spécifiques d'inclusion sont :

15% des nouvelles unités d'habitation sur le territoire de la ville devraient être des logements sociaux et communautaires.

15% des nouvelles constructions devraient comporter des logements abordables d'initiative privée.

Dans le cadre du projet soumis, le promoteur s'engage à respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels telle qu'adoptée par l'administration municipale. À cet effet, le projet prévoit offrir au moins 15% de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs) et 15% de logements sociaux et communautaires qui seront localisés sur le terrain localisé au coin nord-ouest des rues Murray et Wellington et identifié par les

numéros de lots 1 854 016, 2 925 349 et 2 925 350. Il est à noter que le terrain offert par le promoteur a largement la capacité d'accueillir les logements requis.

Transport

Les conclusions de l'étude d'impacts sur la circulation et de stationnement qui a été effectuée par le Groupe Dessau pour le compte du promoteur, révèlent que le projet ne créera pas de problématique de circulation particulière dans le secteur. Il est par contre recommandé dans l'étude, de prévoir des cases de stationnements réservées à un organisme d'autopartage, ceci afin de réduire la demande en stationnement sur rue. Le projet comportera donc 2 cases de stationnement qui seront offertes gratuitement à un organisme d'autopartage. De plus, des espaces de stationnement intérieur et extérieur pour vélos sont prévus à raison d'une unité par logement. Ceci a pour but d'encourager les modes de transports actifs. Le projet comportera aussi un ratio de stationnement d'une case de stationnement par groupe de 2 logements, ce qui répond aux exigences normatives de l'arrondissement, ainsi qu'à des principes d'aménagement écologique.

Principes de construction écologique

L'arrondissement préconise une approche qui favorise l'intégration d'aménagements écologiques dans l'élaboration des nouveaux projets de construction. Pour ce faire, le projet a été élaboré afin qu'il respecte des principes de construction écologique, par exemple, en y intégrant une gestion efficace de l'eau, ainsi que des éléments favorisant l'efficacité énergétique des bâtiments. Un ensemble de composantes environnementales furent négociées et devront faire partie de la réalisation du projet. La liste des composantes est jointe en annexe du présent sommaire. De plus, par la densité qu'il offre, le projet s'inscrit parfaitement en fonction des objectifs de développement durable recherché par l'arrondissement.

RECOMMANDATIONS

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable au Projet particulier autorisant la démolition des bâtiments à vocation industrielle existants et à la construction d'un ensemble résidentiel sur le site du 300, rue Ann.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Le projet a été présenté à la séance du Comité consultatif d'urbanisme le 19 janvier 2010, lors de cette séance, le Comité a demandé de modifier le projet selon les commentaires qui ont été émis par les membres. Le projet a par la suite été modifié selon les commentaires émis.

À la séance du 23 mars 2010, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la démolition des bâtiments à vocation industrielle existants et à la construction d'un ensemble résidentiel sur le site du 300, rue Ann.
