

Demande de PPCMOI
318, rue Murray
Projet de bureau et commercial

Assemblée publique de consultation du 18 octobre 2018
Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

MISE EN CONXTEXTE



MISE EN CONXTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, E.4(3), I.3(1)	C.2C, Café-Terrasse
Hauteur max (m)	25	9-16	24.54
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70% (coin = 84%)	61%
Densité min-max	2-6	2-3.5	3.9
Stationnement min-max	-	30-60	59*
Stationnement vélo min-max	-	25	27
Retrait (Annexe H)	-	Min de 2.5m à partir de 12.5m de haut	Variable

* dont 5 unités de stationnement pour véhicule dédié à l'autopartage

MISE EN CONTEXTE

Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown (PPU) privilégie la procédure des PPCMOI afin d'autoriser les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage :

« Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (par exemple quant à leur contribution en matière de patrimoine, de culture ou de besoins sociaux et communautaires). »

(source : PPU Secteur Griffintown, p. 61)

MISE EN CONTEXTE

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

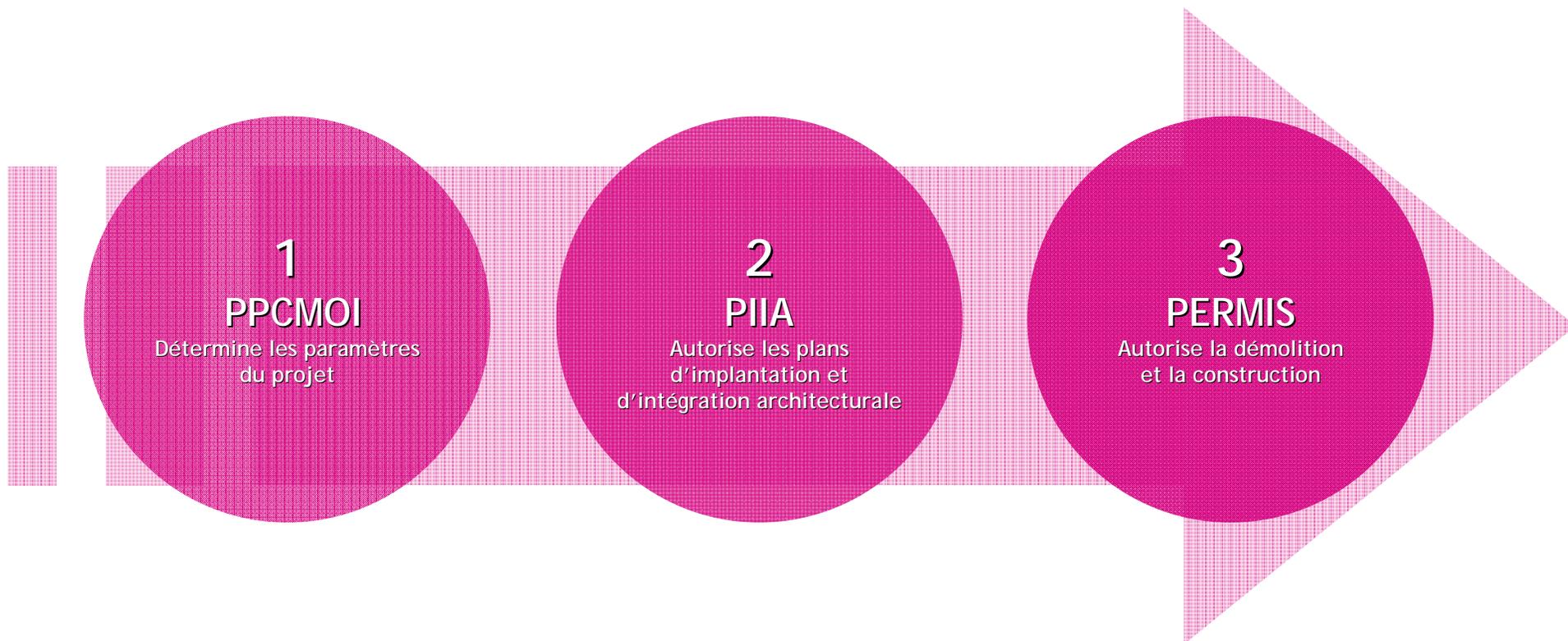
- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui **autorise** les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

- **Permet d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- **Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures règlementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

MISE EN CONTEXTE

Grandes étapes d'approbation du projet



PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

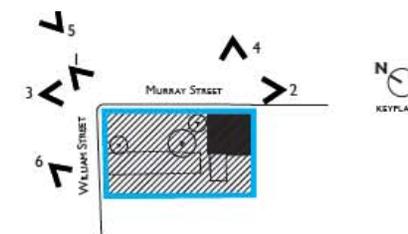
PRÉSENTATION DU PROJET



1. Coin William et Murray regardant vers le bâtiment vétuste de 2 étages derrière l'arbre



2. Rue Murray regardant vers le nord-ouest



3. Coin William et Murray regardant vers le sud-est



4. Deux bâtiments existants sur le lot



5. Édifice sur le lot de biais



6. Cooperative l'Esperluette, en construction (9 étages)

PRÉSENTATION DU PROJET



ARBORA PHASE 2
8 ÉTAGES



COOPERATIVE L'ÉPERLUETTE
9 ÉTAGES



TECHTOWN PHASE I
6 ÉTAGES



NEW ETS PAVILION
5 ÉTAGES



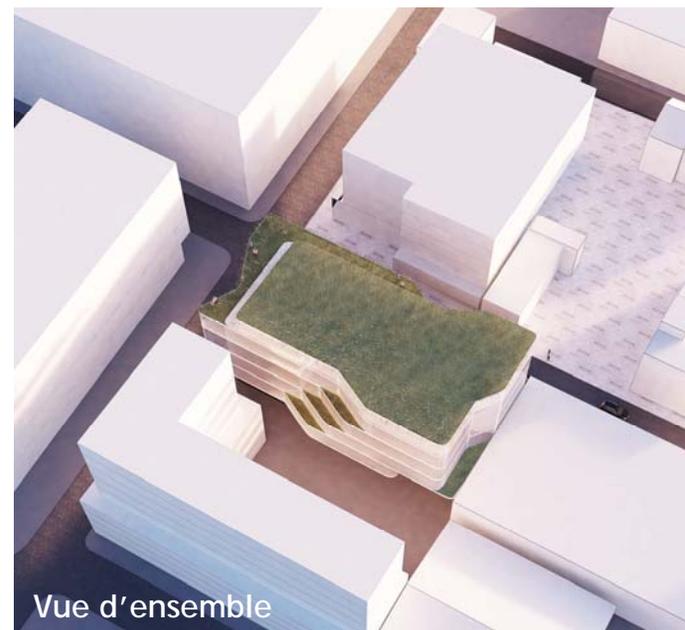
ETS STUDENT CENTER
5 ÉTAGES

PRÉSENTATION DU PROJET

Construction d'un immeuble à bureau et commercial :

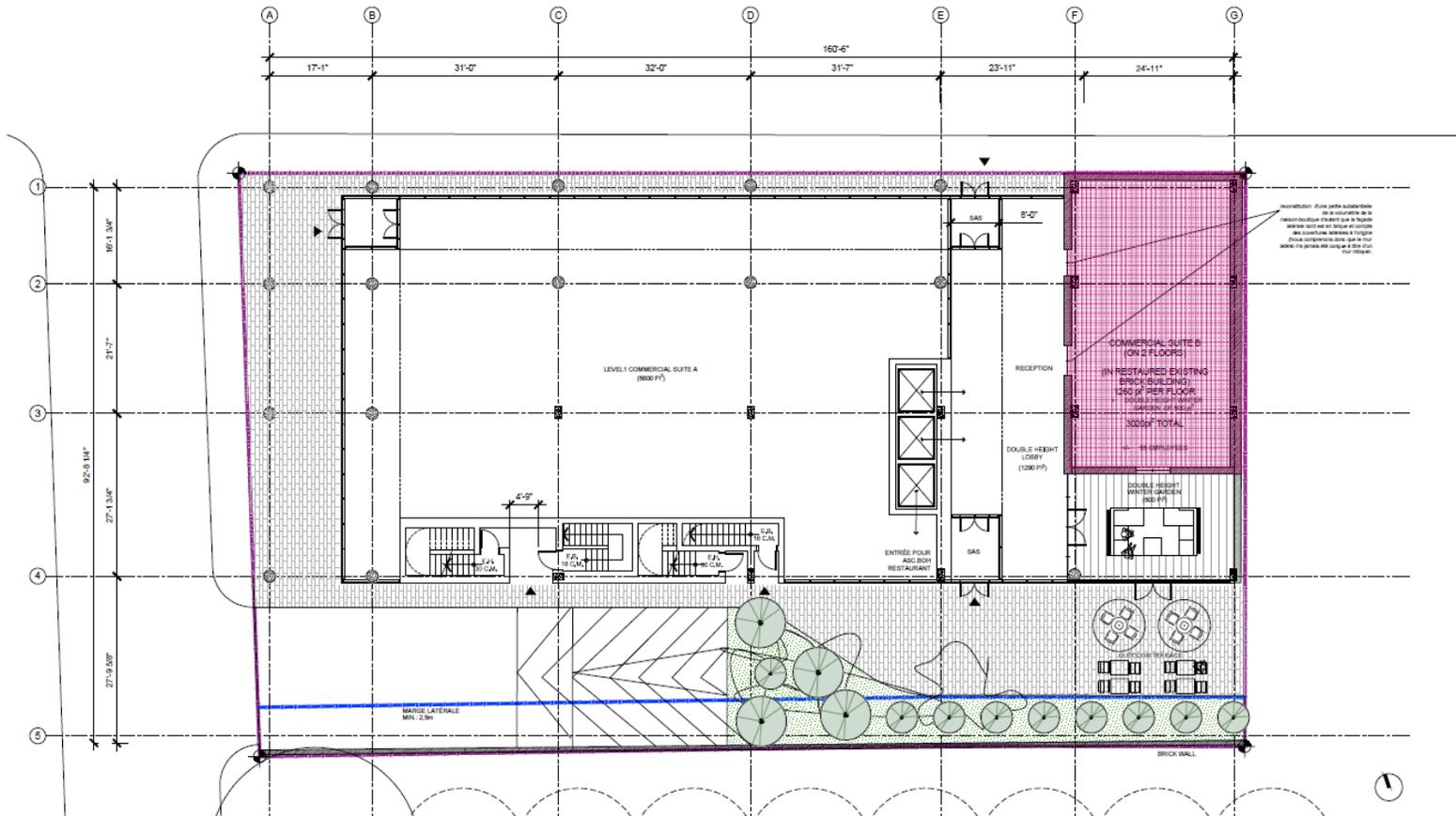
- 6 étages, 24.5 mètres, taux d'implantation de 61%, densité de 3.8;
- Environ 6 000 m² pour l'aménagement d'espace commercial au rez-de chaussée, de bureaux et d'un restaurant avec café-terrasse au 6^e étage;
- 59 unités de stationnement pour voitures (dont 5 pour l'autopartage);
- 27 unités de stationnement pour vélos;
- S'inscrit dans la vision de mixité du quartier et la vocation d'emploi prévu pour ce site;
- Conservation et mise en valeur d'un immeuble d'intérêt patrimonial et architecture novatrice respectant le cadre bâti existant, à l'image de ce qui fait l'âme du quartier;
- Retombées positives multiples : dégagement de la façade latérale en respect des espaces de vie de la coopérative, inclusion de différents concepts énergétiques dans la construction du bâtiment, verdissement des toits et des façades, dégagement d'espace au sol pour l'aménagement de terrasse et de jardins, stationnement pour l'autopartage, œuvre d'art, aucun impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

PRÉSENTATION DU PROJET



PRÉSENTATION DU PROJET

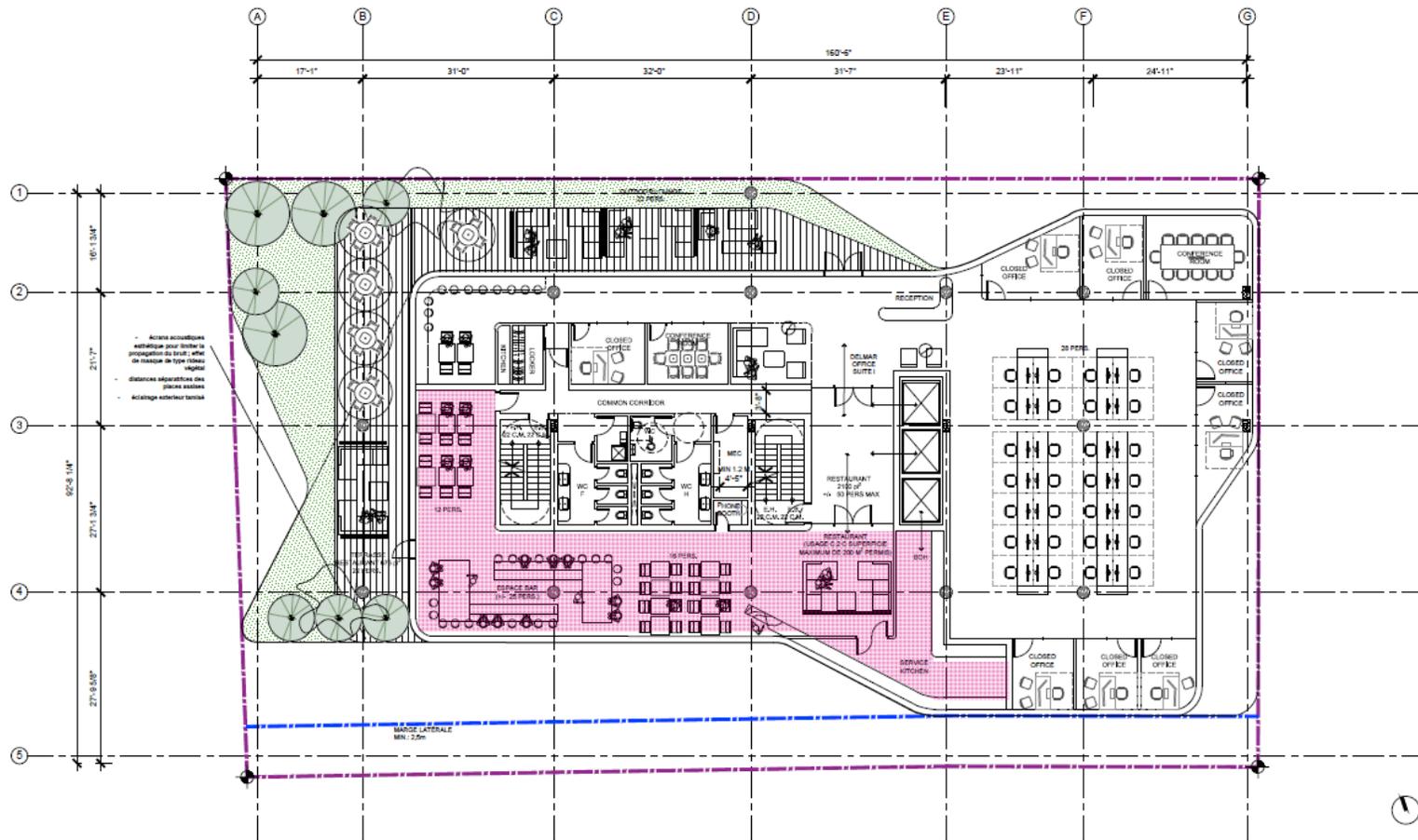
Implantation / RDC



PLAN NIV 1
ÉCHELLE 1/16"=1'-0"

PRÉSENTATION DU PROJET

Plan du 6^e étage



Restaurant : 195 m2, ± 50 personnes

Terrasse : 63 pi2, ± 20 personnes (±30% de la superficie)

PLAN NIV 6
ÉCHELLE 1/16"=1'-0"

PRÉSENTATION DU PROJET

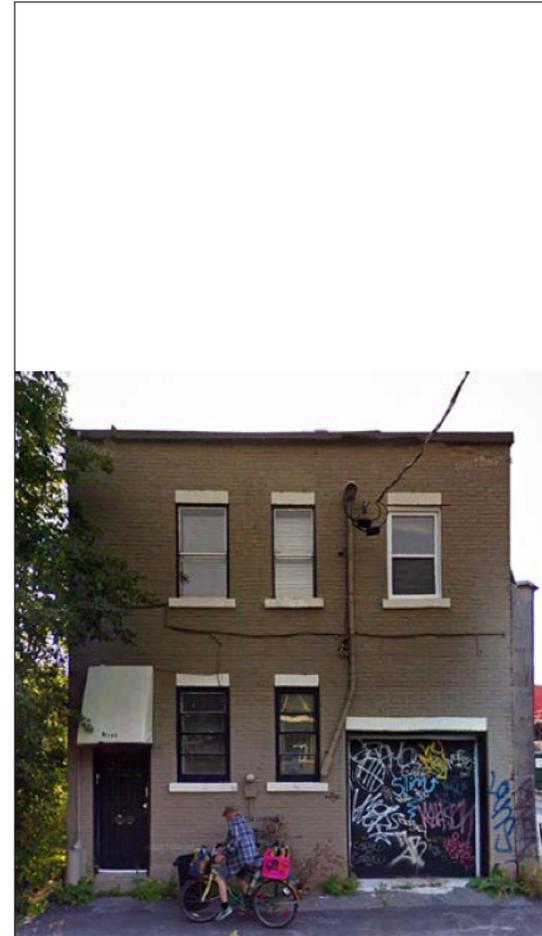
Bâtiments existants - État et valeur pressentie



318-320 Murray



322 Murray



1190 William

PRÉSENTATION DU PROJET

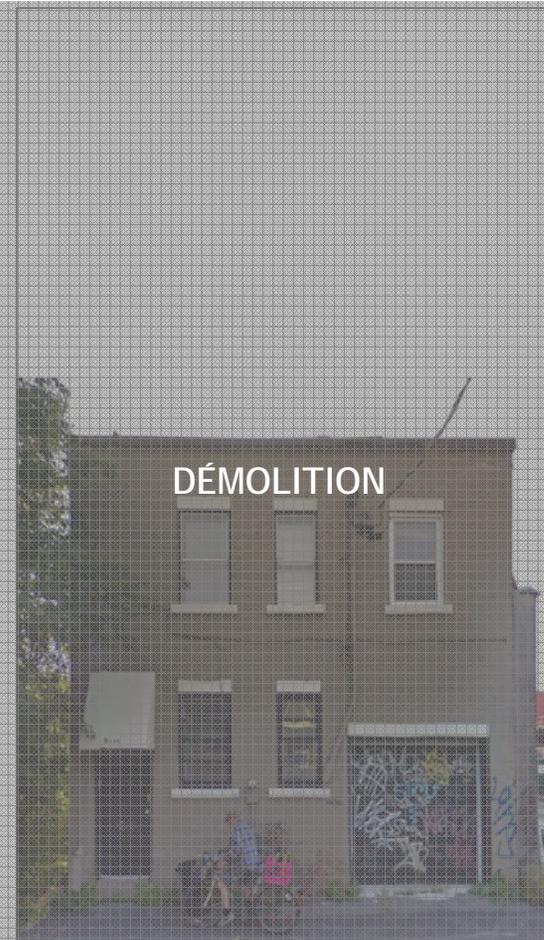
Bâtiments existants - Interventions



318-320 Murray



322 Murray



1190 William

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	9 octobre 2018
Assemblée publique de consultation	18 octobre 2018
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	12 novembre 2018
Période pour demande d'approbation référendaire	15 au 23 novembre 2018
Adoption de la résolution (CA)	10 décembre 2018
Avis public d'entrée en vigueur du règlement	14 décembre 2018

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

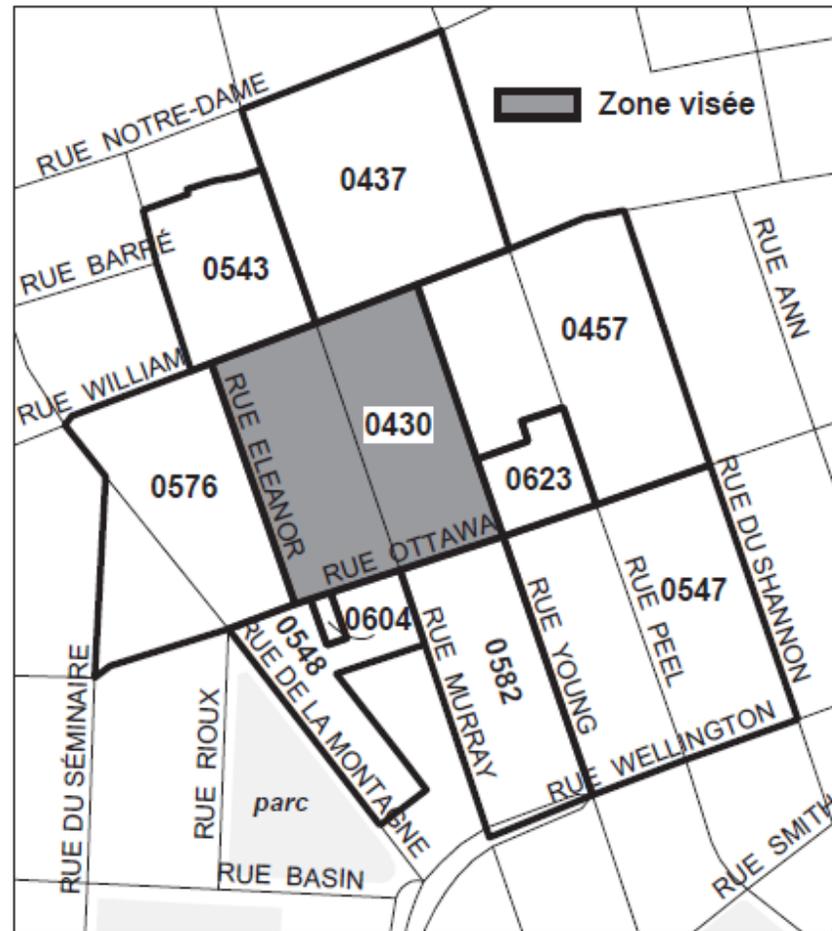
- Modification aux usages autorisés
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification à la densité maximale prescrite
- Modification au retrait des façades prescrit

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée par l'une des modifications ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Zones visées et zones contigües



PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

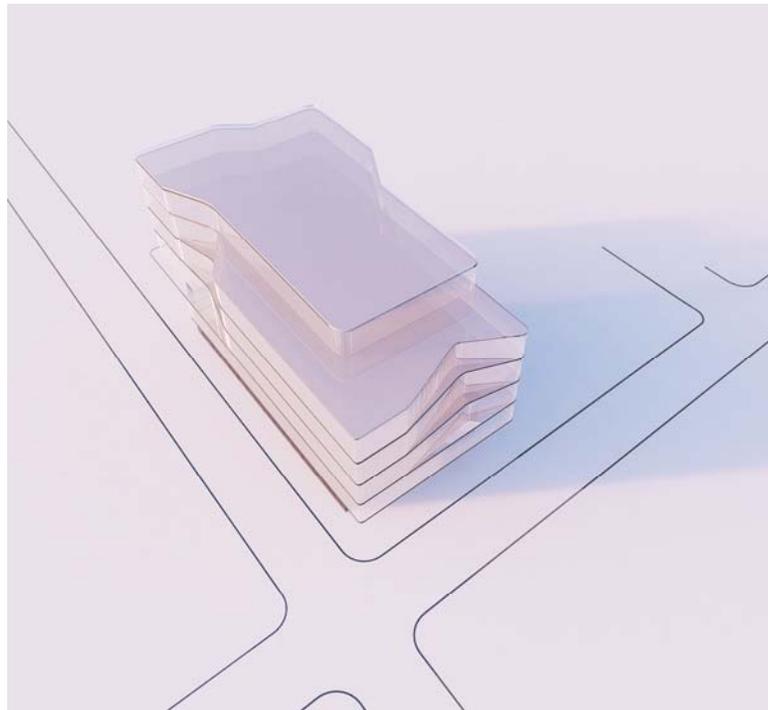
Conditions :

- Autoriser la démolition des bâtiments situés au 322, rue Murray et au 1190-1192, rue William;
- Autoriser la déconstruction du bâtiment situé au 318-320, rue Murray
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Autoriser un taux d'implantation maximal de 61%;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 4.5;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrace sur un toit pour une superficie maximale n'excédant pas 35 % de la superficie de l'établissement auquel il est rattaché. L'occupation du café-terrace est autorisée uniquement entre 7h et 22h tous les jours;
- Autoriser une saillie sur le domaine public d'au plus 1 mètre et respectant un dégagement d'au moins 5 mètres au-dessus du trottoir pour la façade adjacente à la rue William;
- Exiger la reconstitution de la façade, du mur latéral nord et du mur arrière du 318 Murray avec les composantes architecturales d'origines récupérées tel que briques, corniches, poutres, solives, portes et fenêtres.

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger qu'un minimum de 5 unités de stationnement soit accessible au public pour des voitures en autopartage;
- Exiger que le volume des retraits de l'ensemble des façades représente un minimum de 20% de la volumétrie totale du projet et respecte substantiellement la volumétrie présentée à l'annexe A;



PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger que soit cédé sans frais à la Ville une bande de terrain de 1 m de large du côté de la rue William afin d'élargir cette rue et d'y permettre la plantation d'arbres;
- Exiger que la cour soit ouverte et accessible au public;
- 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 l'aménagement d'un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme (01-280);

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation suivants s'additionnent à ceux déjà applicables au projet :
 - Afin de préserver l'intégrité architecturale des bâtiments d'intérêt patrimonial et ne pas porter préjudice au contexte immédiat, la nouvelle construction doit s'en distinguer et adopter une approche architecturale distincte et contemporaine;
 - Les lignes de force de la composition de la façade du 322, rue Murray doivent être réinterprétées et le volume du bâtiment doit être perceptible dans la nouvelle construction;
 - Le traitement des façades des étages au-dessus du rez-de-chaussée doit privilégier une transparence des matériaux tout en minimisant la pollution lumineuse;
 - Le traitement de la façade latérale adjacente à l'habitation doit tendre à préserver l'intimité de la cour et réduire l'impact de l'éclairage du bâtiment sur celle-ci;
 - L'aménagement du café-terrace sur un toit doit tendre à limiter ses impacts visuels et sonores sur l'usage « Habitation » adjacent;
 - L'œuvre d'art doit être en relation avec le domaine public et participer à son animation;
 - Les enseignes et les équipements mécaniques doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment;
 - L'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets doit être aménagée de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
 - Le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet;
 - Le dépôt d'un plan de commémoration pour les bâtiments du 318-320, rue Murray et 322, rue Murray;
 - Le dépôt d'un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Le projet pourrait, entre autres, énoncer l'intégration de cases de stationnement dédiées à l'autopartage, promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile en offrant des titres de transport aux nouveaux occupants du bâtiment (p. ex. Entente avec un organisme tel Voyagez futé), proposer l'intégration de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnement pour vélos (p. ex. installation de casiers et de douches) et permettre le partage des cases de stationnement par plusieurs usagers (p. ex. Location de stationnements tarifés en dehors des heures de bureau);
 - Le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter les salles d'entreposage et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;

PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :
 - Le dépôt d'un document confirmant qu'il y aura intégration d'une œuvre d'art visible par le public, à l'extérieur, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). L'œuvre d'art devra être réalisée par un artiste, de préférence montréalais, ayant le statut d'artiste professionnel tel que défini à l'article 7 de la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels, en métiers d'art et en littérature et sur leur contrat avec les diffuseurs (L.R.Q., chapitre S-32-01);
 - Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 200 000 \$, afin d'assurer la reconstruction du bâtiment du 318-320, rue Murray, la réalisation de l'œuvre d'art et des aménagements paysagers, de l'approche environnementale, de la stratégie favorisant le transport actif et collectif, ainsi que de la cession d'une bande de terrain de 1m. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

MERCI !