

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction et
d'occupation d'un immeuble mixte sur le site
composé des lots 1 852 454 et 1 852 455
(cadastre du Québec) situé au 1620, rue Notre-
Dame Ouest et au 415. rue Richmond**

Dossier no : 1194334004

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1194334004
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 d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le site composé des lots 1 852 454 et 1 852 455 (cadastre du Québec) situé au 1620 rue Notre-Dame Ouest et au 415 rue Richmond.	

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, de modification et d'occupation d'un immeuble situé au 1620, rue Notre-Dame Ouest et au 415, rue Richmond.

Le Conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 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 suivant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à l'usage, la hauteur, la densité, les marges et les unités de chargement.

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

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage, la hauteur, la densité, les marges et les unités de chargement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Description du contexte du projet :

Le site est localisé dans le secteur Griffintown et a front sur la rue Notre-Dame Ouest et sur la rue Richmond. Il est constitué de deux lots, soit le lot 1 852 454 et 1 852 455 et est occupé par 3 bâtiments, anciennement propriétés de l'Armée du Salut qui y avait un magasin. L'immeuble est identifié comme immeuble d'intérêt patrimonial et une partie des bâtiments donnant sur la rue Richmond faisait partie du complexe de la Northern Electric & Manufacturing Co.

Le site du projet est dans un secteur en pleine transformation avec les développements des projets

comme le Se7t, le Will&Rich à l'ouest, Legado à l'est et le développement des Bassins du Nouveau Havre au sud.

Description du projet à autoriser :

Le projet vise la démolition d'une partie du bâtiment donnant sur la rue Richmond afin de construire un immeuble mixte comportant un hôtel de 132 chambres, un immeuble résidentiel de 82 logements et l'occupation du bâtiment donnant sur la rue Notre-Dame Ouest par une épicerie et des bureaux. Des commerces sont aussi prévus au rez-de-chaussée le long de la rue Richmond.

Le projet prévoit la reconstruction d'une partie de la façade patrimoniale sur la rue Richmond et l'aménagement de cours ouvertes sur le domaine public afin d'assurer la perméabilité de l'îlot. D'importants reculs des façades à partir du 6e étage sont prévus sur la rue Richmond afin de s'arrimer aux hauteurs des bâtiments patrimoniaux adjacents.

L'ensemble des manoeuvres véhiculaires devant desservir les occupants de l'immeuble se fera sur le terrain privé (quai de livraison des commerces et débarcadère de l'hôtel). Le projet prévoit la protection d'un minimum de deux arbres matures situés sur la limite du terrain voisin.

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, I.3(1)	C.2C, H.7
Hauteur max (m)	25	9-16	25
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	2-6	2-3.5	4.5
Marge latérale	-	3m	2.7m
Unité de chargement	-	3 unités intérieures	2 unités (1 extérieure)

Justification

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment quant à la qualité d'intégration du projet, son architecture innovante, sa proposition de mise en valeur de l'immeuble d'intérêt patrimonial, la performance environnementale proposée, l'intégration d'une oeuvre d'art, l'aménagement d'un jardin de rue et de passages traversant le site et la promotion d'une mobilité durable notamment en favorisant l'utilisation du vélo et de l'autopartage et l'offre en logements pour famille.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les PPCMOI;

Considérant l'engagement du requérant à verser une somme de 357 000 \$ aux Fonds d'inclusion et à fournir un minimum de 20 % de logement abordable privé, afin de respecter la stratégie d'inclusion de logement communautaire et abordable;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 30 septembre 2019, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier, avec les commentaires suivants:

- que soient protégés les 5 arbres existants à la limite du lot;
- que soit retiré la référence à l'architecture contemporaine au critère de PIIA.

Ces conditions ont été retranscrites à la recommandation.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

L'assemblée publique de consultation sera annoncée par une affiche sur le bâtiment, sur le site web de l'arrondissement et affiché à la mairie d'arrondissement

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

15 octobre 2019 : adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement

Octobre 2019 : assemblée publique de consultation

11 novembre 2019 : adoption d'une 2e résolution par le Conseil d'arrondissement

Novembre 2019 : période d'approbation référendaire, annoncée publiquement

9 décembre 2019 : adoption du projet particulier par le Conseil d'arrondissement

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.

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(ère) en aménagement
Tél. : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514-868-5037
Télécop. : 514-872-1945
Date d'endossement : 2019-09-25 08:48:26

Approbation du Directeur de direction

Éric Y BOUTET
Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine
Tél. : 514-872-1451

Approuvé le : 2019-09-28 12:26

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1194334004

Numéro de dossier : 1194334004	
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 d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le site composé des lots 1 852 454 et 1 852 455 (cadastre du Québec) situé au 1620 rue Notre-Dame Ouest et au 415 rue Richmond.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 30 septembre 2019;

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 d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant que le requérant s'est engagé à verser une somme de 357 000 \$ et à fournir un minimum de 20 % de logement abordable privé afin de respecter la stratégie d'inclusion de logement communautaire et abordable;

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte sur le site composé des lots 1 852 454 et 1 852 455 (cadastre du Québec) situé au 1620, rue Notre-Dame Ouest et 415, rue Richmond.

Autorisations:

- Autoriser la démolition du bâtiment situé au 415, rue Richmond, tel qu'illustré à l'Annexe A, 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 une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 4.5;
- Autoriser la catégorie d'usage « H.7 » de la famille « Habitation » pour une superficie maximale de plancher de 7 000 m²;
- 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 Notre-Dame Ouest pour l'ensemble du projet;
- Autoriser une marge latérale minimale de 2,7m;
- Autoriser l'aménagement d'un maximum d'une aire de chargement à l'extérieur du bâtiment;
- Autoriser l'aménagement d'un minimum de 2 unités de chargement dont une de grande dimension;

- Autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques » en usage complémentaire à l'usage « hôtel »;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse dans toutes les cours pour une superficie maximale n'excédant pas 50 % de la superficie de l'établissement auquel il est rattaché et pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation d'un café-terrasse est strictement interdite;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit rattaché à l'usage « hôtel » pour une superficie maximale 125 m²;
- Autoriser que soit exclu du calcul du taux d'implantation, la superficie occupée par la rampe d'accès au stationnement et la partie de sa toiture hors-sol;

Exigences :

- Exiger que la superficie maximale d'un café-terrasse rattaché à l'usage « hôtel » soit de 250 m², incluant la superficie d'un café-terrasse sur un toit;
- Exiger la reconstruction d'une partie de la façade identifiée à l'Annexe B. Cette reconstruction devra reprendre la composition d'origine de la façade;
- Exiger qu'un minimum de 15 % des logements construits comporte minimalement 3 chambres à coucher. Ces logements doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du *Programme habitations urbaines pour familles* de la Ville de Montréal;
- Exiger que les cours soient ouvertes et accessibles 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);
- Exiger qu'un minimum de 8 unités de stationnement soient accessible au public pour des voitures en autopartage;
- Exiger la protection des 5 arbres existants à la limite du terrain;
- Exiger le verdissement d'un minimum de 40 % de la superficie des toits pour les nouvelles constructions, incluant la toiture au-dessus de la rampe d'accès;
- 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 adjacents, la nouvelle construction devra s'en distinguer;
 - L'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets doit être aménagée de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;
 - L'aménagement du café-terrasse sur un toit doit tendre à limiter ses impacts visuels et sonores sur l'immeuble adjacent occupé à des fins d'habitation;
- 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 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 dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan doit présenter les salles d'entreposage, l'espace pour l'entreposage temporaire les jours de collecte et les méthodes de collecte. Le plan doit avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
- 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 150 000 \$, afin d'assurer la réalisation de l'œuvre d'art, d'assurer la réalisation d'aménagements écologiques et la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;
- Interdire l'usage « habitation » pour le bâtiment ayant son adresse principale au 1620, rue Notre-Dame Ouest, tel qu'illustré à l'Annexe C.

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 d'un immeuble 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.

Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

-- Signé par Benoit DAGENAIS/MONTREAL le 2019-10-03 16:26:52, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Benoit DAGENAIS

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

Numéro de dossier : 1194334004

Numéro de dossier : 1194334004

Unité administrative responsable

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

Objet

Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un
immeuble mixte sur le site composé des lots 1 852 454 et 1 852 455
(cadastre du Québec) situé au 1620 rue Notre-Dame Ouest et au 415
rue Richmond.



ImageCA.jpg 1194334004_PPCMOI_1620 Notre-Dame-Ouest_ANNEXES.pdf

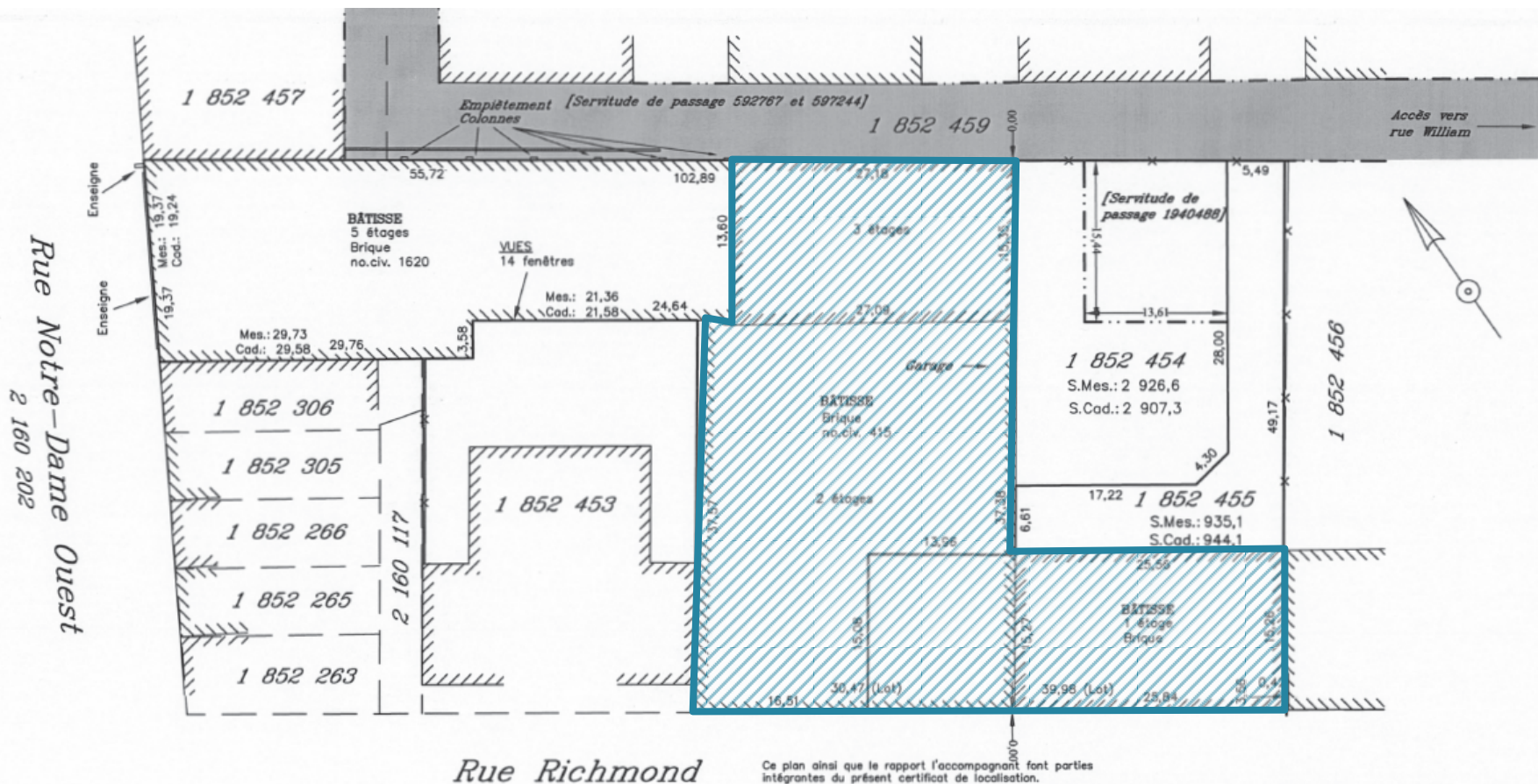
Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514-868-4508


Numéro de dossier : 1194334004

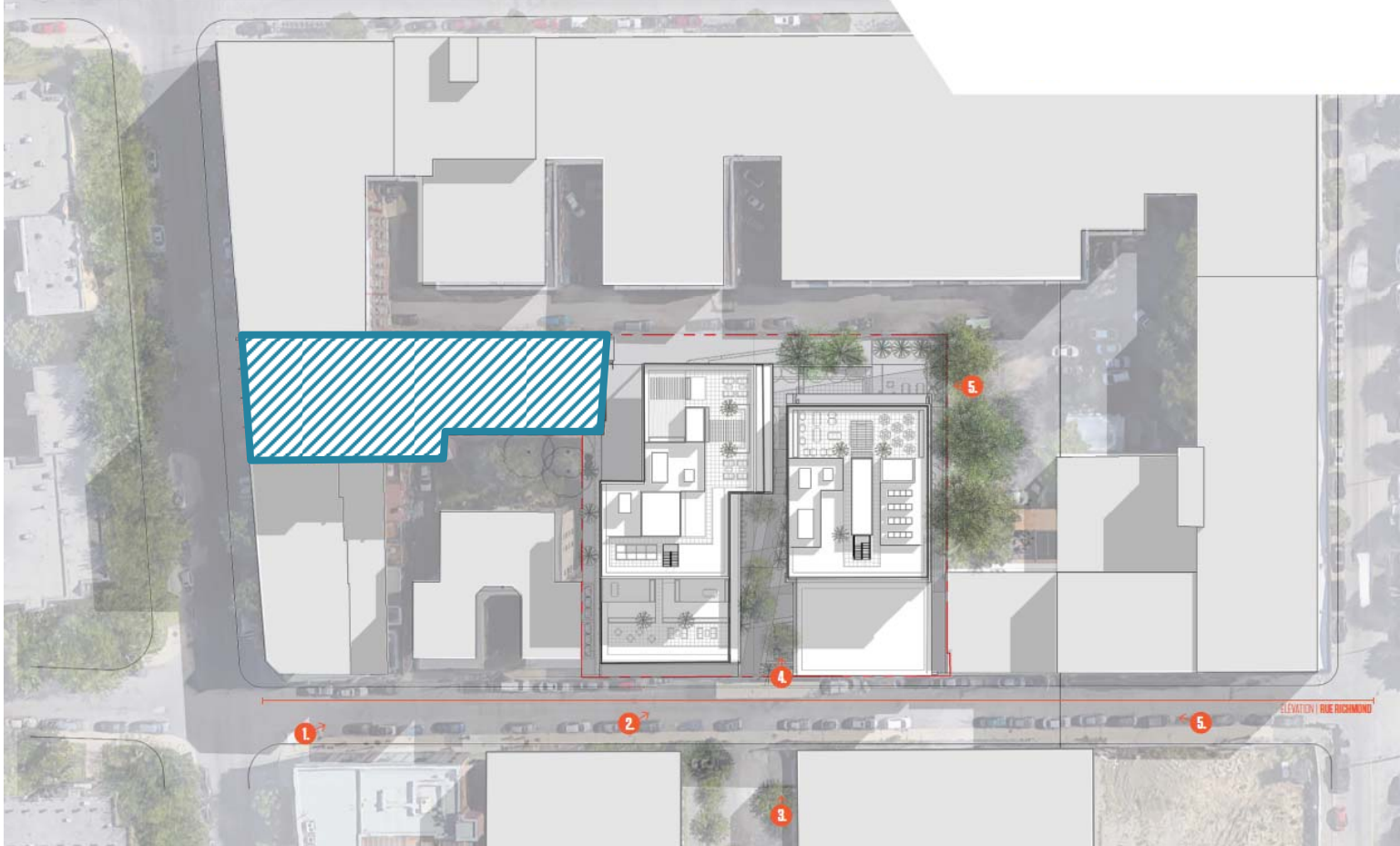
Annexe A -  Bâtiment à démolir



Annexe B -  Partie de la façade à reconstruire



Annexe C -  Usage « habitation » interdit





415

CAFÉ DU QUARTIER

GREEN