



Dossier # : 1204334012

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
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 résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 29 mars 2021;
Considérant l'engagement du promoteur envers le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (inclusion hors site);

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 résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter, aux conditions suivantes :

- Autoriser un maximum de 165 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 20 mètres;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 4.5;
- Autoriser que le retrait minimal de la façade de 2,5 mètres requis à l'annexe H du règlement 01-280 soit à un maximum de 14 mètres de hauteur;
- 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 Canning pour l'ensemble du projet;
- Autoriser, malgré l'article 11 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (RMM) de la Ville de Montréal, que l'immeuble cédé en vertu de l'article 10 de ce règlement soit situé à une distance de plus de 2 km du projet résidentiel et à l'intérieur des limites de l'Arrondissement, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement;
- Exiger, malgré l'article 9 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (RMM) de la Ville de Montréal, la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;
- Exiger la réalisation de 15 logements aménagés sur 2 niveaux. Ces logements devront avoir un de leur étage au rez-de-chaussée du bâtiment;

- Exiger un minimum de 20 % de logements de trois chambres ou plus et d'une superficie minimum de 96 m²;
- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- Exiger, pour les logements de 1 chambre et plus, l'aménagement d'un espace extérieur privé attenant au logement d'une superficie minimale de 3,5 m²;
- Exiger l'aménagement d'une cour adjacente à la rue Hunter d'une superficie minimale de 645 m²;
- Exiger une cour latérale d'un minimum de 3 m de largeur adjacente à la ruelle;
- Exiger la plantation d'un minimum de 3 arbres à grand déploiement dans des fosses de plantation d'une profondeur de 1 mètre et d'un volume de terre minimum de 15 m³ par arbre, dans la cour adjacente à la rue Hunter;
- Exiger la plantation d'un minimum de 14 arbres à grand déploiement en pleine terre dans la cour latérale adjacente à la ruelle;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 90 unités de stationnement;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 1 unité de stationnement pour l'autopartage;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement de courte durée;
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 8 unités de stationnement pour visiteurs;
- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10% des unités offrant un branchement électrique;
- 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 l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'additionnent à ceux déjà applicables au projet :
 - privilégier le rappel des caractéristiques du parement de brique et de la corniche présente sur la façade de la rue Hunter de l'immeuble d'intérêt patrimonial visé par une démolition;
 - privilégier une stratégie de commémoration rappelant le passé industriel du lieu, en l'occurrence, l'entreprise Sherwin Williams Canada Limited, anciennement Canada Paint Company Limited;
- Exiger, pour l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Un plan innovant de performance environnementale 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;
 - 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;
 - Un document décrivant le plan de commémoration prévu avec intervention artistique;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :

- L'identification de l'intervention prévu au plan de commémoration aux plan soumis pour permis;
- Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 150 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation du plan de commémoration 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.

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 **Le** 2021-04-29 06:54

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

IDENTIFICATION **Dossier # :1204334012**

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
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 résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter

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 résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter 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, à l'usage et au retrait prescrit au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) ainsi qu'au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) relativement à la distance d'un immeuble cédé par rapport à l'emplacement du projet.

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 et au retrait prescrit sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

2021-03 - Comité d'étude des demandes de permis de démolition - 1957-1977, rue Hunter et 398, rue Chatham (demande de permis # 3002154614)

DESCRIPTION

Contexte :
Le site est localisé dans le quartier Griffintown, à l'angle des rues Canning, Hunter et Chatham. D'une superficie de 3 110 m², le site correspond aux lots nos 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec). Le site est occupé par un immeuble

d'intérêt patrimonial dans sa portion est et par un terrain vacant. L'immeuble patrimonial s'est vu accordé un permis de démolition lors du Comité d'étude des demandes de démolition du 23 mars 2021.

Projet :

Le projet vise la construction d'un projet résidentiel de 161 logements dont 20% seront des logements de 3 chambres et de 94 stationnements. Le bâtiment d'une hauteur de 7 étages et 20 mètres assurera une transition graduelle des hauteurs entre le cadre bâti de 12,5 mètres de la rue Notre-Dame et celui de 25 mètres plus au sud. L'aménagement d'un généreux jardin de rue adjacent à la rue Hunter, assurera un dégagement favorisant la ventilation et l'ensoleillement de cette rue étroite pour le bénéfice de tous.

Du point de vue architectural, le projet propose une volumétrie dont les retraits de façades s'aligne avec le cadre bâti existant. Un passage est créé le long de la ruelle afin d'en favoriser le verdissement.

Le projet s'inscrit dans les balises issues de la démarche d'urbanisme collaboratif pour le secteur ouest de Griffintown, notamment pour la transition graduelle des hauteurs, la contribution au verdissement du quartier par l'aménagement d'espace vert accessible, l'animation des rez-de-chaussée, par la présence d'entrée accessible directement à partir de la rue.

Enfin, le projet de résolution prévoit des critères spécifiques pour l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) afin de tenir compte des commentaires émis par le Comité d'étude des demandes de démolition à l'égard de la valeur patrimoniale du site.

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, au nombre de logements et à la hauteur à partir de laquelle un retrait du plan de façade est exigé.

	Plan d'urbanisme	01-280	Projet
Usage	Secteur mixte	C.2C, I.3(1), H.6	H.7
Hauteur (m)	25 m	9 à 16 m	20 m
Densité	2.0 - 6.0	2.0 – 3.5	4.3
Retrait prescrit		Un retrait minimal de la façade de 2,5 m est requis à un maximum de 12,5 m de hauteur	Un retrait minimal de la façade de 2,5 m est requis à un maximum de 14 m de hauteur

Par ailleurs, l'entrée en vigueur du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial de la Ville de Montréal(20-041 / RMM) oblige l'Arrondissement à tenir compte des négociations tenues avec le requérant du projet ayant

débutées en 2019, relativement à sa contribution pour le logement social.

En effet, précédemment à la procédure d'adoption du présent projet particulier et à l'adoption du RMM, l'Arrondissement avait convenu avec le requérant qu'un terrain situé à l'angle des rues Saint-Ambroise et Saint-Rémi serait cédé à la Ville de Montréal conformément à la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Entre-temps, l'adoption du RMM est venu baliser les contributions possibles, limitant à un rayon de 2 kilomètres la distance entre un projet et un terrain cédé à des fins de logement social. Ce faisant, la résolution doit inclure une autorisation spécifique afin de permettre la cession d'un terrain situé à plus de 2 kilomètres du projet. Également, dans le cadre de l'autorisation du projet particulier, l'Arrondissement souhaite garantir la cession dudit terrain comme contribution du promoteur en matière de logement social, tel que convenu avec ce dernier en 2019. Cette condition est ajoutée à la résolution.

Évaluation selon les critères

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment 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, l'implantation de mesure promouvant les modes de transport alternatif, l'inclusion d'une œuvre commémorative, la préservation et la mise en valeur de la ruelle verdie adjacente au site 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 le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (inclusion hors site);

Considérant les nombreuses retombées positives du projet précédemment citées;

Considérant que l'état du bâtiment industriel d'intérêt sur le site ne permettait pas son intégration au projet, mais qu'un plan de commémoration de ce bâtiment d'intérêt y sera intégré;

La DAUP recommande l'adoption du projet particulier autorisant la construction d'un projet résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 29 mars 2021, 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 : 10 mai 2021

Consultation publique écrite : Mai-Juin

Adoption d'une deuxième résolution par le conseil d'arrondissement : 9 août 2021

Approbation référendaire : Août 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : 13 septembre 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

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

Tél : 514-868-4508

ENDOSSÉ PAR

Julie NADON
Chef de division

Tél :

Le : 2021-04-21

514-868-5037

Télécop. : 514-827-1945

Télécop. : 514-872-1945

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Marc-André HERNANDEZ
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-868-3512

Approuvé le : 2021-04-26

Dossier # : 1204334012

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 résidentiel sur le site composé des lots 1 573 213, 1 573 214, 1 573 592 et 1 574 029 (cadastre du Québec) situé au 1957, rue Hunter



[ImageCA.jpg](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

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

Tél : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

