

**SOMMAIRE DÉCISIONNEL**

**Projet particulier de construction d'un  
immeuble situé au 280, rue de la Montagne –  
Développement de la Montagne**

Dossier no : 1176347011

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

<b>Numéro de dossier</b> :1176347011	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adoption - Projet particulier de construction d'un immeuble au 280, rue de la Montagne - Développement de la Montagne.

Considérant que le demandeur s'engage à :

- Verser la somme compensatoire de près de 500 000 \$ au Fonds de compensation pour la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Fournir 20 % du nombre total de logements en logement abordable privé, déterminé en fonction des cibles prévues annuellement par la Direction de l'habitation , le tout en respect du Plan d'action local en matière d'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables;

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 au 280, rue de la Montagne, sur le lot 1 852 843 selon l'autorisation énumérée ci-dessous et malgré la réglementation applicable :

Autorisations :

- D'autoriser la démolition du bâtiment existant actuellement sur le lot;
- D'autoriser l'usage H.7 et d'interdire l'usage I.3 pour l'ensemble de l'immeuble;
- D'autoriser l'usage café-terrasse en plein air sur le lot au niveau du rez-de-chaussée, face à la rue du Séminaire;
- D'autoriser une hauteur maximale de 25 m;
- D'autoriser une densité maximale de 5.

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

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 Babak HERISCHI/MONTREAL le 2017-05-26 13:29:20, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire :**

Babak HERISCHI

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

Numéro de dossier :1176347011

Identification		Numéro de dossier : 1176347011
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 280, rue de la Montagne - Développement de la Montagne.	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) a reçu une demande afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte de 8 étages et 79 logements avec rez-de-chaussée commercial, sur le lot 1 852 843 situé au 280, rue de la Montagne dans le secteur Griffintown.

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 ainsi qu'au Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown.

### 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 bordé à l'est par la rue de la Montagne, au sud par la rue Ottawa, à l'ouest par la rue du Séminaire et au nord par un bâtiment patrimonial construit en 1896 (l'édifice « Kander », aujourd'hui les studios Magenta). Il est occupé par un bâtiment commercial de 2 étages construit en 1989, dont les occupations, une compagnie d'impression et les bureaux de vente du projet Arbora, cesseront en juin 2017 au moment de l'échéance des baux.

#### Projet :

Le projet vise la démolition du bâtiment qui occupe actuellement le site et la construction d'un immeuble

résidentiel de 8 étages et 24,72 m. La programmation comprend 72 logements qui vont du studio aux 3 chambres, ainsi que 740 m.c. de superficie commerciale au rez-de-chaussée. Le bâtiment est implanté sur le site en forme de « L » avec passage piéton à partir de la rue du Séminaire menant vers une cour intérieure. Le projet a un coefficient d'occupation au sol de 4,88 et un taux d'implantation de 75 %, conforme au taux maximal prescrit de 84 %.

Dans sa volumétrie, le projet est bâti sur un rez-de-chaussée en retrait par rapport aux plans de façade principaux et au coin tronqué permettant de dégager l'espace piéton au coin des rues de la Montagne et Ottawa. La façade sur la rue de la Montagne propose un retrait après le 4<sup>e</sup> étage afin de rencontrer la hauteur de l'édifice Kander au nord. Les 2 derniers étages sont en retrait du plan principal de façade sur Ottawa et du Séminaire. Le plan de façade sur la rue du Séminaire est également en retrait par rapport à l'alignement des bâtiments au nord créant un parvis destiné à recevoir un café-terrasse. La proposition architecturale préliminaire inclut des balcons en loggia le long des façades sur rue et des balcons en projection au-dessus du passage piéton et de la cour intérieure.

Une rampe, donnant accès à un stationnement de 52 cases sur 2 niveaux en sous-sol, est située au nord du projet sur la rue de la Montagne. L'entrée principale menant à la partie résidentielle est dans l'axe central du projet sur la rue Ottawa. Le débarcadère, ainsi que l'aire de chargement et déchargement pour livraisons et collecte des déchets, sera prévu sur la rue du Séminaire.

En ce qui a trait au verdissement, le projet propose un jardin en coeur d'îlot bordé dans sa partie est par un aménagement paysager en paliers par-dessus l'entrée du stationnement. Une allée piétonne plantée mène de la rue du Séminaire jusqu'à la cour intérieure. Également, des arbres sont plantés en bordure du domaine public sur la rue du Séminaire afin d'encadrer le parvis du bâtiment. Finalement, le projet comporte des toits verts non accessibles afin de contribuer à l'efficacité écologique du bâtiment.

Dérogations :

	01-280	Projet
<b>Usage</b>	C.2, I.3, H.6	H.7, C.2
<b>Nb logements</b>	12 à 36	79
<b>Hauteur (m)</b>	16 m	24,72 m
<b>Densité</b>	3,5	4,9

#### 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.

Le projet est compatible en ce qui a trait aux occupations, car il s'implante dans un secteur appelé à devenir un quartier résidentiel densément peuplé. L'occupation commerciale du rez-de-chaussée est conforme aux orientations du PPU Griffintown, car il répond à la desserte commerciale secondaire souhaitée sur la rue Ottawa.

La proposition de démolition du bâtiment est recevable puisque le bâtiment ne possède pas de valeur architecturale, urbaine ou historique. La typologie commerciale du bâtiment rend difficile une réaffectation en bâtiment d'usage résidentiel. Somme toute, le projet permet de requalifier un site sous-utilisé et de remplacer un usage qui contribue peu au quartier.

En ce qui a trait à la volumétrie (annexe H, 01-280), aucun retrait n'est exigé le long des rues limitrophes, ni du côté adjacent aux bâtiments patrimoniaux. Le projet propose néanmoins un retrait de 6,25 m après 4 étages et 13 m du côté adjacent à l'édifice Kander. Également, il s'insère dans les hauteurs des projets adjacents; les phases 2 et 5 de l'îlot St-Ann au sud ont une hauteur de 44 m et le projet Arbora à l'est, une hauteur de 25 m.

La volumétrie du projet s'insère dans la trame urbaine au niveau du piéton, de la rue et du quartier. La présence du dégagement en porte-à-faux au coin des rues de la Montagne et Ottawa permet de conserver une percée visuelle vers le parc Faubourg Sainte-Anne. Toutefois, ceci minimise l'ensoleillement des commerces du rez-de-chaussée à cet endroit.

Le lot est actuellement sous-utilisé et le bâtiment l'occupant n'a pas de valeur particulière. Le projet constitue une amélioration sur le plan urbain et architectural par rapport à l'existant.

Le secteur Griffintown sera soumis à terme à un important débit circulaire, d'autant plus que plusieurs conflits et détournements de trafic surviennent en raison des chantiers sur les domaines public et privé. La livraison et la collecte sur la rue du Séminaire permettent de maximiser l'efficacité de la circulation au pourtour du projet. L'accès au stationnement souterrain de 52 cases par la rue de la Montagne ne contribuera pas à augmenter le débit sur cette rue.

Le projet permettra de contribuer au Fonds de compensation pour la réalisation de logements sociaux et communautaires, par le versement d'une somme compensatoire équivalente à 21 000 \$ x 30% du nombre de logements, soit près de 500 000 \$. Également, 20 % du nombre total de logements seront dédiés au logement abordable privé, le tout en respect du Plan d'action local en matière d'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables.

#### **Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine :**

Considérant que le projet :

- Respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier;
- A reçu un avis préliminaire favorable;
- Permet de redévelopper un site sous-utilisé, dans les orientations du PPU Griffintown et du Plan d'urbanisme;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine recommande un avis favorable au projet.

#### **Avis du Comité consultatif d'urbanisme :**

Le 25 avril 2017, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé un avis favorable au projet.

Plus particulièrement, le comité enjoint le demandeur à se pencher sur la question de la gestion des matières résiduelles le jour de la collecte car il trouve peu réaliste que les bacs pourront être transportés à la main à partir de la salle à déchets jusqu'au domaine public.

Bien que conscient que cette proposition soit encore préliminaire, le comité souhaite également orienter le demandeur quant à l'intégration architecturale du projet par le biais des commentaires suivants :

- Retirer la colonne sous le porte-à-faux du rez-de-chaussée au coin des rues Ottawa et de la Montagne;
- Éviter le faux bois dans les loggia;
- S'assurer d'une stratégie de plantation viable dans la cour intérieure compte tenu de la présence de la

- dalle;
- Repenser l'aménagement du parvis sur la rue du Séminaire.

Le comité conclut en indiquant qu'il s'agit d'un projet intéressant dans son ensemble mais déplore que les toits verts ne soient pas accessibles.

Le 16 mai 2017, le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé un avis favorable à l'autorisation de l'usage café-terrasse.

#### 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 : 25 avril et 16 mai 2017.  
1<sup>ere</sup> lecture au conseil d'arrondissement : 6 juin 2017.  
Assemblée publique de consultation : Juin 2017.  
2<sup>e</sup> lecture au conseil d'arrondissement : 4 juillet 2017.  
Adoption par le conseil d'arrondissement : Août ou Septembre 2017.

#### 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.

Numéro de dossier : 1176347011

**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 280, rue  
de la Montagne - Développement de la Montagne.



image\_CA\_2017-05-02.jpg

**Responsable du dossier**

Laurence BOISVERT-BILODEAU

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-4508

Numéro de dossier : 1176347011



style

Restaurant

MARCHÉ LOCAL

MARCHÉ LOCAL