

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier autorisant la construction
d'un projet commercial situé sur les lots
1 853 440 et 1 852 845 du cadastre du Québec,
situé au 287-289 et 311, rue Eleanor**

Dossier no : 1204334008

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1204334008
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	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 commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 (cadastre du Québec) situé au 287-289 et 311, rue Eleanor.	

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 immeuble commercial de 9 étages 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 et au rayon de protection.

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, et au stationnement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte :

Le site est localisé dans le quartier Griffintown, sur la rue Eleanor entre les rues William et Ottawa. D'une superficie de 2 113 m², le site correspondant aux lots nos 1 853 440 et 1 852 845 (cadastre du Québec), et est occupé par quatre bâtiments actuellement vacants.

Projet :

Le projet vise la construction d'un projet mixte regroupant un hôtel de 158 suites, 377 m² de bureaux, un commerce et une garderie de 248 m². Les immeubles d'intérêt patrimonial seront restaurés pour accueillir les bureaux et la garderie. Deux autres bâtiments seront démolis, soit le garage d'un étage et

l'entrepôt de tôle rouge. Ces démolitions permettront l'agrandissement des immeubles patrimoniaux pour y aménager l'hôtel. Un stationnement souterrain de 55 unités de stationnement sera aménagé et sera accessible au public comme parc de stationnements tarifé. Un service de location de vélo sera également prévu pour les clients de l'hôtel.

Du point de vue architectural, le projet propose une volumétrie qui empiète dans le rayon de protection de 10 m des immeubles d'intérêt patrimoniaux. L'approche conceptuelle s'appuie sur, d'une part, la création d'un basilaire détaché des immeubles d'intérêt qui permet de souligner le front bâti traditionnel de la rue et d'autre part, sur un retrait graduel des étages supérieurs afin de dégager et mettre en avant scène les immeubles d'intérêt patrimoniaux. La partie sud du terrain accueillera un jardin de rue et la cour destinée à la garderie.

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 et au rayon de protection de 10 m des immeubles patrimoniaux.

	01-280	Projet
Usage	C.2C, E.4(3), I.3	C.2C, Café-terrasse sur un toit
Hauteur (m)	9 à 16 mètres	25 m
Densité	3.0 – 3.5	4.5
Rayon de protection	Malgré les hauteurs autorisées au plan de zonage, un nouveau bâtiment ou une partie de bâtiment localisé à moins de 10 m d'un mur extérieur d'un bâtiment identifié en jaune à la carte de la présente annexe, ne doit pas être plus élevé que ce bâtiment.	Empiètement tel qu'illustré à l'Annexe B

Évaluation selon les critères

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment la restauration et la mise en valeur d'immeubles d'intérêt patrimoniaux, l'aménagement d'un jardin de rue, l'inclusion de différents concepts de performance énergétique et environnementale dans la construction du bâtiment, le verdissement des toits, le parc de stationnements tarifé ouvert au public incluant des unités pour l'autopartage et l'inclusion d'une œuvre d'art.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) :

La DAUP recommande favorablement le projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 23 septembre 2020, le CCU a émis un avis favorable, avec condition, soit :

- Augmenter le nombre d'unités de stationnement (par exemple en ajoutant un 2^e sous-sol)

Cet ajustement a été retranscrit dans la recommandation.

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 : 8 mars 2021

Consultation publique écrite : mars-avril 2021

Adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement : mai 2021

Période d'approbation référendaire, annoncée publiquement : mai 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : juin 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****Services**

Lecture :

Responsable du dossierMarie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement**Tél.** : 514-868-4508**Télécop.** : 514-872-1945**Endossé par :**

Julie NADON

Chef de division

Tél. : 514-872-4394**Télécop.** : 514-872-1945**Date d'endossement** : 2020-09-24 22:25:05

Approbation du Directeur de direction Julie NADON Directrice par intérim Tél. : 514 872-4394 Approuvé le : 2020-09-25 16:16	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	--

Numéro de dossier :1204334008

Numéro de dossier :1204334008	
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	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 commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 (cadastre du Québec) situé au 287-289 et 311, rue Eleanor.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 23 septembre 2020;

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);

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), la présente résolution autorisant la démolition d'une partie des bâtiments situés au 287-289 et 311, rue Eleanor et la construction d'un projet commercial (hôtel, bureaux et garderie) aux conditions suivantes :

- D'autoriser la démolition des bâtiments ou parties de bâtiments 1 et 4 identifiés 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);
- D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- D'autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 5.5;
- D'autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- D'autoriser, pour les étages au-dessus du 4^e étage, une construction en saillie sur une distance maximale de 2,5 m dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- D'autoriser que la superficie d'une aire de jeux accessoire desservant l'usage « garderie » soit considérée comme bâtie;
- D'exiger qu'une superficie minimale de 225 mètres carrés soit réservée pour l'usage « garderie »;
- D'exiger la restauration des façades des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;

- D'exiger que les murs de fondation du volume de l'agrandissement, excluant un pieu, soient construits à une distance minimale de 1,5 mètres des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- D'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;
- D'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;
- D'exiger l'aménagement d'une aire de stationnement intérieur d'un minimum de 55 unités sur deux niveaux;
- D'exiger qu'un minimum de 2 unités de stationnement intérieur soient accessibles au public pour des voitures en autopartage;
- D'exiger que l'aire de stationnement intérieur soit un parc de stationnements tarifé ouvert au public, en usage complémentaire à l'usage « hôtel »;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 4 débarcadères pour véhicule automobile à l'intérieur du bâtiment;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités pour livraison à l'intérieur du bâtiment;
- D'exiger qu'un établissement situé au rez-de-chaussée soit accessible directement à partir de l'extérieur;
- D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
 - Un plan de performance environnementale innovant du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou l'aménagement d'un jardin de pluie;
 - 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;
 - Un plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
 - Un plan d'affichage des commerces.
- D'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 (RLRQ., chapitre S-32-01);

- Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 330 000 \$, afin d'assurer la restauration des immeubles d'intérêt patrimoniaux, la complétion des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale et de la stratégie favorisant le transport actif et collectif. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet;

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.

-- Signé par Sylvain VILLENEUVE/MONTREAL le 2020-09-30 14:33:46, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

Numéro de dossier : 1204334008

Numéro de dossier : 1204334008

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 commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 (cadastre du Québec) situé au 287-289 et 311, rue Eleanor.



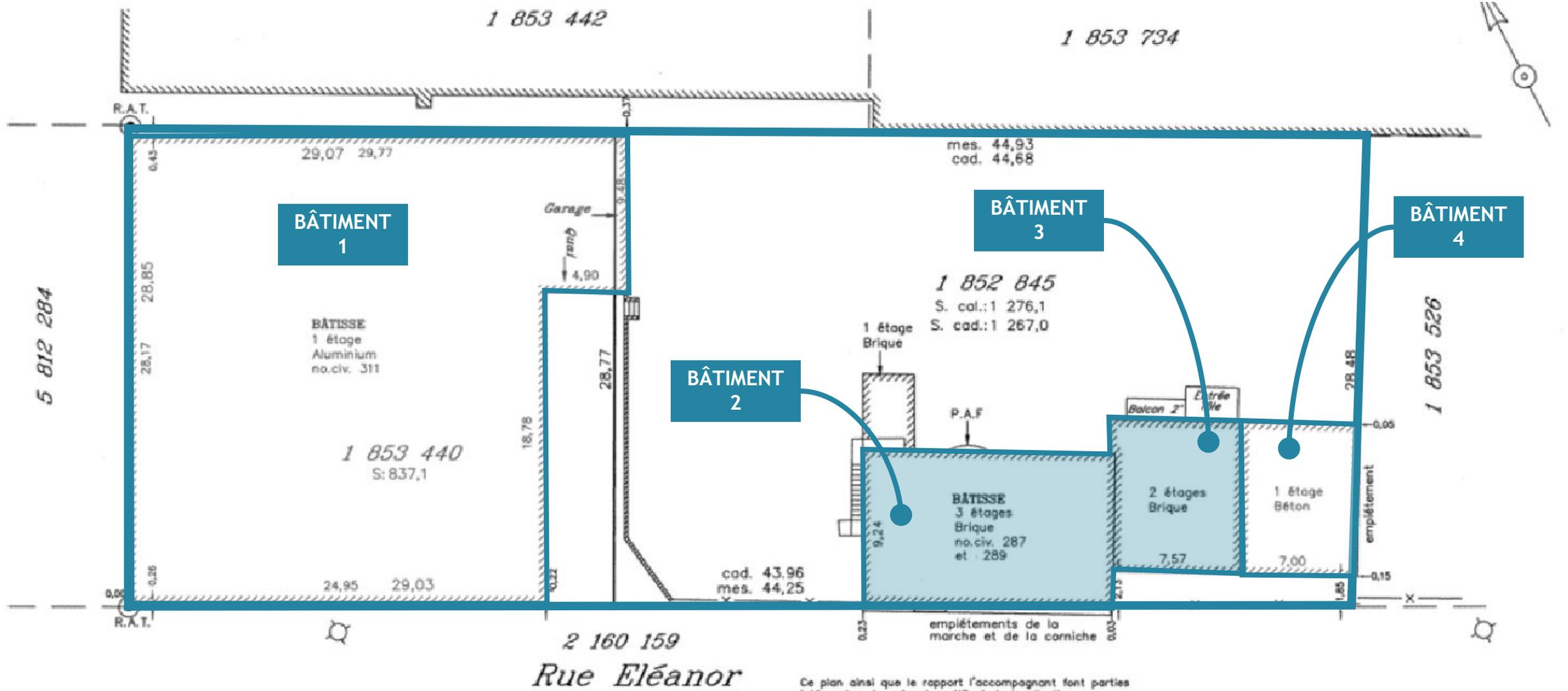
Annexes_1204334008_PPCMOI_287 Eleanor.pdf Image CA_287 Eleanor.pdf

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier : 1204334008

ANNEXE A

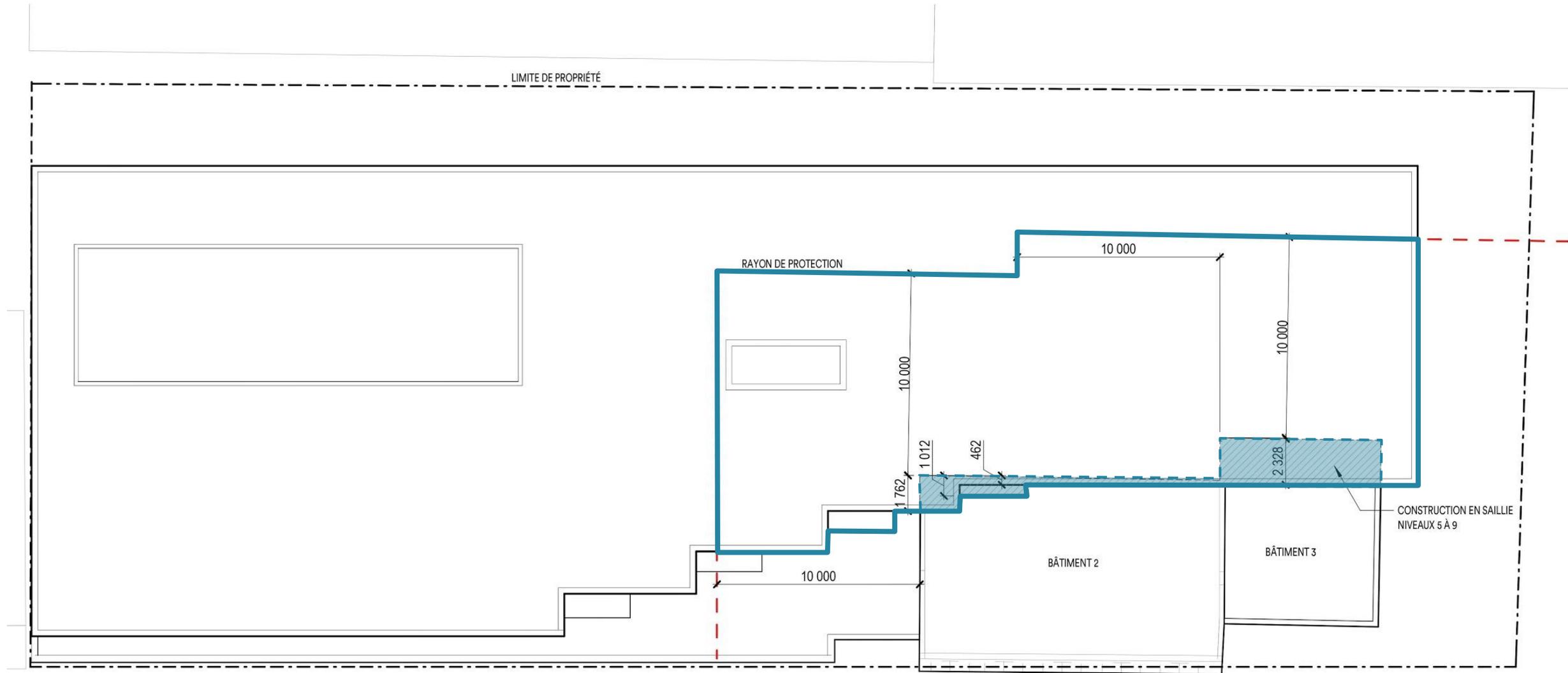


Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties
intégrantes du présent certificat de localisation.
Toutes les distances des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement

Echelle: 1 : 250

- Bâtiment à démolir
- Bâtiment à restaurer

ANNEXE B



-  Empiètement autorisé dans le rayon de protection
-  Partie en saillie autorisé dans le rayon de protection



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 8 mars 2021

Résolution: CA21 22 0082

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 du cadastre du Québec, situé au 287-289 et 311, rue Eleanor (dossier 1204334008)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 23 septembre 2020;

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);

Considérant la lettre signée du propriétaire demandant au ministère de la Famille que la garderie prévue au sein du projet intègre le réseau des centres à la petite enfance (CPE);

Considérant la lettre signée du propriétaire confirmant son ouverture à aménager au sein du projet un espace consacré à des besoins communautaires, dont la superficie exacte resterait à déterminer;

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Alain Vaillancourt

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la démolition d'une partie des bâtiments situés au 287-289 et 311, rue Eleanor et la construction d'un projet commercial (hôtel, bureaux et garderie) sur les lots 1 853 440 et 1 852 845 du cadastre du Québec, selon les autorisations et exigences suivantes:

D'autoriser :

- la démolition des bâtiments ou parties de bâtiments 1 et 4 identifiés 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);
- une hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- un indice de superficie de plancher maximal de 5.5;

- que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- pour les étages au-dessus du 4^e étage, une construction en saillie sur une distance maximale de 2,5 m dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- que la superficie d'une aire de jeux accessoire desservant l'usage « garderie » soit considérée comme bâtie;

D'exiger :

- qu'une superficie minimale de 225 mètres carrés soit réservée pour l'usage « garderie »;
- la restauration des façades des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- que les murs de fondation du volume de l'agrandissement, excluant un pieu, soient construits à une distance minimale de 1,5 mètres des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- 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;
- 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;
- l'aménagement d'une aire de stationnement intérieur d'un minimum de 55 unités sur deux niveaux;
- qu'un minimum de 2 unités de stationnement intérieur soient accessibles au public pour des voitures en autopartage;
- que l'aire de stationnement intérieur soit un parc de stationnements tarifé ouvert au public, en usage complémentaire à l'usage « hôtel »;
- l'aménagement d'un minimum de 4 débarcadères pour véhicule automobile à l'intérieur du bâtiment;
- l'aménagement d'un minimum de 2 unités pour livraison à l'intérieur du bâtiment;
- qu'un établissement situé au rez-de-chaussée soit accessible directement à partir de l'extérieur;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :

- Un plan de performance environnementale innovant du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou l'aménagement d'un jardin de pluie;
- 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;
- Un plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
- Un plan d'affichage des commerces.

D'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 (RLRQ, chapitre S-32-01);

- Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 330 000 \$, afin d'assurer la restauration des immeubles d'intérêt patrimoniaux, la complétion des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale et de la stratégie favorisant le transport actif et collectif. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet;

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.

De déléguer au secrétaire d'arrondissement le pouvoir de procéder à la consultation publique requise dans le respect des dispositions de l'arrêté 102-2021 du ministre de la Santé et des Services sociaux du 5 février 2021, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.18 1204334008

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Sylvie PARENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 mars 2021