

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**9 juillet 2019**

**4.9**

<b>Objet :</b>	<b>DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION</b>
<b>Endroit :</b>	1725, rue Basin
<b>Description :</b>	Le projet vise la démolition des bâtiments existants et la construction en deux phases d'un immeuble de 8 étages et 300 logements, avec 2 étages de stationnement souterrain. Le projet comprend également un rez-de-chaussée commercial sur William ainsi que des unités travail-habitation sur Richmond. Un studio d'enregistrement sera aussi aménagé. Le projet est traversé par deux allées piétonnes et comporte un jardin de rue.
<b>Considérant :</b>	Que le projet respecte les critères d'évaluation d'un PPCMOI;
<b>Considérant :</b>	Que le projet répond aux balises d'aménagement mises de l'avant dans le cadre de l'exercice de consultation portant sur la partie ouest de Griffintown, en terme notamment de création de commerces de proximité et de création de liens verts piétons;
<b>Considérant :</b>	L'état de dégradation avancée du bâtiment existant ainsi que l'impossibilité de l'intégrer au concept architectural proposé en raison de l'irrégularité de sa structure;
<b>Considérant :</b>	La qualité de la proposition architecturale et la perméabilité offerte sur le site;
<b>Recommandation - Division Urbanisme :</b>	La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine recommande un avis favorable à l'égard de cette demande aux conditions énoncées à la résolution.
<b>Résumé des échanges du comité :</b>	Le comité est mitigé sur la démolition du bâtiment; malgré les évaluations de deux ingénieurs, le comité croit que le bâtiment peut être rénové. S'ensuivent des comparaisons avec certains bâtiments rénovés dans le Faubourg des Récollets.

Le comité déplore que le projet entraîne la perte d'un des seuls endroits à Griffintown où un type particulier d'activités est présent, c'est-à-dire des locaux de pratique pour musiciens.

Le comité apprécie beaucoup la proposition architecturale, qu'il qualifie de presque parfaite, avec le volume qui valse au-dessus. Bien qu'étant quelque peu contradictoire avec le commentaire précédent, il suggère d'intégrer la majorité du bâtiment existant au projet. Les Services proposent d'inviter l'ingénieur du requérant pour venir discuter de cette proposition.

En réponse à l'achalandage sans cesse croissant dans Griffintown, le comité suggère d'inclure quelques cases à l'usage des visiteurs à l'intérieur du stationnement.

**Considérant :**

Que le comité souhaite voir une proposition intégrant le bâtiment ainsi que ses occupants musiciens;

**Avis du comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis défavorable à l'égard de cette demande.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**20 août 2019**

**4.1**

**Objet :** DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION

**Endroit :** 1725, rue Basin (2<sup>e</sup> présentation)

**Invités :** Mme Laurence Vincent et M. André Bachand de Prével  
M. Hénault, ing., GBI  
M. Michel Hardy, architecte, NÔS Architectes

**Historique :** 9 juillet 2019 : CCU - Avis défavorable

**Description :** Le projet vise la démolition des bâtiments existants et la construction en deux phases d'un immeuble de 8 étages et 300 logements, avec 2 étages de stationnement souterrain. Le projet comprend également un rez-de-chaussée commercial sur William, ainsi que des unités travail-habitation sur Richmond. Un studio d'enregistrement sera aussi aménagé. Le projet est traversé par deux allées piétonnes et comporte un jardin de rue.

Lors du CCU du 9 juillet 2019, les membres ont émis un avis défavorable. Le comité souhaitait voir une proposition intégrant le bâtiment ainsi que ses occupants musiciens.

Le projet de résolution - autorisations et exigences est présenté.

Ajout de deux exigences :

- Accès au passage public
- Oeuvre d'art

**Présentation du promoteur, de l'ingénieur et de l'architecte sur l'enjeu de la démolition :**

- Retour sur l'approche du promoteur et des mandats donnés aux professionnels sont à priori la conservation des bâtiments. Plusieurs exemples de projets de requalification d'un bâtiment. Il s'agit du premier intérêt du promoteur de conserver les bâtiments, c'est en demande sur le marché immobilier, mais dans ce cas-ci, l'état du bâtiment dicte qu'il est impossible de le conserver pour en faire un projet intéressant.
- Plusieurs efforts ont été faits pour la commémoration. Des rappels et insertions de matériaux ont été proposés.
- Sous-sol inutilisable.
- Les murs et la structure apparente doivent être recouverts pour assurer l'isolation. Le béton ne résistera pas aux intempéries puisqu'il n'a pas été conçu comme tel. Cette hypothèse entraînerait l'empiètement sur le domaine public.
- La structure est irrégulière et l'immeuble constitue un assemblage de 5 bâtiments.
- Conçue pour être une usine de fabrication de peinture. La structure (poutres, colonnes, dalles) est apparente.
- La corrosion de l'armature entraîne l'éclatement de la surface de béton en raison de la faible épaisseur du béton. L'armature est lisse et non torsadée comme aujourd'hui.
- En référence aux immeubles d'intérêt patrimonial présents dans l'unité de paysage, le type de structure du 1725, rue Basin n'apparaît pas comme type d'immeuble d'intérêt patrimonial. D'autres exemples, tel que le bâtiment de la New City Gas, sont en meilleur état de conservation en raison des méthodes de qualité de construction supérieures.
- La trame structurale et la fenestration se prêtent difficilement à l'usage résidentiel en raison des contraintes d'aménagement. Une axonométrie a été réalisée illustrant l'hypothèse de la transformation. La volumétrie en serait altérée pour répondre aux contraintes techniques.

**Recommandation - Division Urbanisme :**

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine recommande un avis favorable à l'égard de cette demande aux conditions énoncées à la résolution.

**Résumé des échanges du comité :**

Est-ce qu'une partie peut être conservée, par exemple, le bâtiment ayant front sur Basin. L'empreinte du bâtiment est superposée à la proposition d'implantation. Incidence : réduction de la cour sur rue et de la cour intérieure.

La démonstration factuelle des invités est satisfaisante pour les membres. La justification va au-delà de la rentabilité financière.

Il est souhaité que les caractéristiques existantes puissent être reprises dans le projet, telle que la couleur des matériaux du parement extérieur du projet, type de fenêtre.

L'expertise du promoteur et des professionnels sur la requalification des bâtiments a été démontrée dans d'autres projets.

**Considérant :**

La démonstration justifiant l'impossibilité de requalification du bâtiment.

**Avis du comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable à l'égard de cette demande de PPCMOI.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**20 janvier 2015**

**4. Étude de dossier : Modification du projet particulier**

291, rue de la Montagne – Diverses modifications

**Description et analyse du projet de la DAUP :**

Les membres du comité prennent connaissance de cette demande de modification d'un projet particulier de construction qui a été adopté en septembre 2012. Le projet particulier adopté pour ce site est venu autoriser l'usage résidentiel, une hauteur de 25 m et établir plusieurs conditions à la réalisation du projet (cession d'une bande de terrain, logements sociaux, etc.).

Le conseiller explique les différentes modifications :

- Le retrait de l'interdiction de balcons en façade d'un bâtiment a déjà été présenté au CCU du 9 septembre 2014. Lors de cette présentation, le CCU a donné un avis favorable à cette modification à la condition que les balcons en façade aient une projection maximale de 1,5 m. Cette recommandation du CCU a été effectuée afin de respecter le retrait des façades et éviter la présence de coursives de 2,5 m. L'évolution du design du projet, particulièrement celui des balcons, qui sera un élément marquant du projet, demande à ne pas restreindre le retrait à 1,5 m. Les balcons de forme triangulaire envisagés auront une projection maximale de 2,5 m (1,4 m de moyenne);
- Augmentation du taux d'implantation de 55 % à 60 % tout en préservant la superficie d'implantation au sol proposé;
- Considérant le moratoire sur les toits verts de la Régie du bâtiment du Québec, enlever l'exigence de végétaliser 50 % de l'ensemble des toitures. Le projet prévoit tout de même viser une certification LEED. Les composantes écologiques seront présentées au PIIA et feront l'objet d'une garantie financière;
- Comme le promoteur prévoit l'aménagement d'un parc accessible au public à même le projet, enlever l'exigence de contribution aux frais de parc;

**Recommandation de la DAUP :**

La DAUP émet un avis favorable à la demande de modification du Projet particulier de construction afin d'autoriser :

- Ne pas limiter la projection des balcons en façade d'un bâtiment;
- Augmenter l'emprise au sol du nouveau bâtiment à 60 %;
- Enlever l'exigence de végétaliser 50 % de l'ensemble des toitures;
- Enlever l'exigence de contribution aux frais de parc.

**Questions et commentaires à la DAUP :**

Un membre demande quelles sont les raisons évoquées par la RBQ qui empêchent la conception des toits verts. En réponse, on indique qu'un moratoire est en vigueur puisque la RBQ considère que les toitures végétalisées ne sont pas conformes au Code de construction en vigueur.

Un membre demande de quelle façon la Ville de Montréal entend assurer l'accessibilité publique du parc. En réponse, on indique qu'une servitude sera établie entre la Ville et le promoteur.

Un membre est défavorable aux propositions et questionne la relation des volumes avec le contexte environnant et soulève que la perméabilité au site est diminuée. De plus, il est mentionné que les ouvertures entre les bâtiments devraient être alignées avec les intersections de rues. En réponse, on indique que les 4 points présentés ne concernent pas la volumétrie du projet et que ces éléments seront présentés dans le cadre du PIIA.

Des membres désirent maintenir l'exigence du toit vert. En réponse, on indique que l'exigence des toits verts pourra être reprise dans les critères PIIA afin de respecter le moratoire de la RBQ.

**Avis du Comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable allant dans le sens des services.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

6 mars 2023

4.2

<b>Objet :</b>	<b>PROJET PARTICULIER</b>
<b>Localisation :</b>	424, rue Guy (Le Parloir)
<b>Description :</b>	<p>La demande vise la construction et l'occupation d'une terrasse commerciale sur le toit d'un bâtiment commercial (TAS) nécessitant une autorisation pour déroger aux conditions d'exploitation d'un usage. Projet entamé sans permis. Arrêt des travaux en cours exigé par la Division des Permis et Inspections en août 2022.</p> <p>Présentation du projet à l'aide de plans et de photos ainsi que du tableau de conformité à la réglementation.</p>
<b>Recommandation de la Division de l'urbanisme :</b>	La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable et recommande l'adoption du projet particulier autorisant la construction et l'occupation d'une terrasse commerciale sur le toit du bâtiment situé au 1600, rue Notre-Dame Ouest (lots 1 852 457 et 1 852 459 du cadastre du Québec), selon les autorisations et exigences suivantes :
<b>Considérant :</b>	La proposition d'aménagement extérieur novatrice destinée au télétravail et au travail collaboratif dans un contexte pandémique;
<b>Considérant :</b>	Que la proposition contribue à animer le quartier;
<b>Considérant :</b>	L'augmentation de l'offre commerciale du site;
<b>Considérant :</b>	La mise en valeur des espaces extérieurs;
<b>Considérant :</b>	La conformité du projet au Plan d'urbanisme;



<b>Considérant :</b>	Que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les PPCMOI;
<b>D'autoriser :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un usage « espace de travail collaboratif » comme usage autorisé à la catégorie d'usage C.4;</li> <li>- Une terrasse commerciale sur le toit d'un immeuble à vocation commerciale;</li> <li>- Un usage « espace de travail collaboratif » de la catégorie d'usage C.4 exercé à l'extérieur du bâtiment;</li> </ul>
<b>D'exiger :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La régularisation des usages au certificat d'occupation associé à l'établissement Le Parloir-Caves privées inc. afin que soient reconnus les usages « salle de réunion » et « espace de travail collaboratif » de la catégorie d'usage C.4;</li> <li>- Que les activités sur la terrasse commerciale soient exclusivement réservées à un usage « espace de travail collaboratif » de la catégorie d'usage C.4;</li> <li>- Une superficie de plancher consacrée à la terrasse commerciale n'excédant pas 370 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Que la terrasse soit agrémentée de végétation naturelle par l'installation de bacs de plantation composés d'arbustes et de plantes sur au moins les deux tiers du périmètre longeant les façades avant adjacentes aux rues Notre-Dame Ouest et Guy;</li> <li>- Des garde-corps en verre trempé d'une hauteur minimale de 1,07 m et maximale de 1,32 m protégeant le périmètre de la terrasse;</li> <li>- Que la partie supérieure du garde-corps ne soit pas conçue de manière à pouvoir servir de tablette ou de mobilier;</li> <li>- Que l'utilisation de la terrasse soit interdite en dehors des heures suivantes : de 7 h à 23 h tous les jours de la semaine; - Que l'exploitation de la terrasse ne soit pas permise du 1er novembre au 1er avril de chaque année;</li> <li>- Que tout parasol soit constitué d'une toile souple pouvant être retirée ou fermée, d'une couleur uniforme, sans texte et sans logo, solidement fixé au plancher et n'excédant pas le périmètre de la terrasse;</li> <li>- Qu'aucun accessoire servant à chauffer la terrasse ne soit alimenté au gaz propane, au butane ou au méthane;</li> <li>- Une hauteur de 3 m maximum pour une pergola;</li> <li>- Un mobilier extérieur fixé au plancher de la terrasse;</li> <li>- L'usage d'appareil sonore ne dépassant pas 50 dB;</li> <li>- Que soient interdits la danse, les représentations théâtrales ou cinématographiques, les concerts, les spectacles ainsi que la cuisson et la préparation d'aliments.</li> </ul> <p>Pour l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014), en plus des critères existants, que le critère d'évaluation suivant s'additionne à ceux déjà applicables au projet :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier des mesures ou des interventions spécifiques visant à prendre en compte les impacts du bruit et des vibrations que pourraient engendrer l'exercice de l'usage autorisé sur la terrasse extérieure sur les habitations voisines;</li> </ul> <p>Pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014), fournir les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une étude démontrant les impacts sonores du projet.</li> </ul>
<p><b>Résumé des échanges du comité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les membres ont des préoccupations en lien avec la cohabitation des deux usages proposés pour l'établissement. L'usage « événements privés » au sous-sol ne va pas également se trouver à la terrasse prévue pour le « co-working » considérant l'aménagement proposé dont la présence cuisine, etc.</li> <li>- L'ajout d'une passerelle vers l'appentis est-elle pour les issues exigées ? L'ajout de l'escalier n'est pas une intégration optimale. Un membre croit que la superficie de la terrasse exige la présence de deux issues.</li> <li>- Les membres de l'établissement ont-ils droit à des invités ?</li> <li>- Quels sont les bâtiments résidentiels à proximité considérant que des nuisances ont déjà été énoncées en lien avec des restaurants à proximité ?</li> <li>- Un membre mentionne qu'il ne s'agit pas d'un bar et que ce coin de rue est déjà bruyant.</li> <li>- La terrasse existante est-elle visible de la rue ?</li> <li>- Devrait-on limiter les heures de consommation d'alcool ?</li> <li>- Un membre craint que la terrasse soit louée pour des événements en dehors des heures où les inspecteurs de la Ville travaillent.</li> <li>- L'offre du stationnement a-t-elle été prise en compte ?</li> </ul> <p>En résumé, le comité croit qu'il est important d'encourager l'animation des toits, mais que ce type de proposition soulève plusieurs questionnements pour l'instant.</p>
<p><b>Avis du comité :</b></p>	<p>Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable.</p>
	<p><b>Adopté à l'unanimité</b></p>

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**17 novembre 2020**

**4.1**

<b>Objet :</b>	<b>DEMANDE DE PROJET PARTICULIER</b>
<b>Localisation :</b>	1957, rue Hunter
<b>Historique :</b>	CCU du 11 novembre 2020 en étude préalable
<b>Description :</b>	<p>Le projet vise une demande de projet particulier autorisant la démolition de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la construction d'un bâtiment résidentiel de 161 logements dérogeant à la hauteur, à la densité et à l'usage.</p> <p>Présentation du projet à l'aide de plans, élévations et perspectives.</p>
<b>Considérant :</b>	L'engagement du promoteur envers la Stratégie d'inclusion (inclusion hors site au 5001, rue Saint-Ambroise);
<b>Considérant :</b>	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);
<b>Résumé des échanges du comité :</b>	<p>Voici les commentaires émis par les membres :</p> <p>Un membre demande quels seront les impacts du projet sur l'ensoleillement des bâtiments à proximité au nord de la ruelle et sur la rue Hunter.</p> <p>Un membre est d'avis que les cases de stationnement devraient toutes être 100 % électriques en lien avec la vision 2035 du gouvernement provincial.</p>

Certains membres questionnent la démolition d'un bâtiment patrimonial. Selon le comité, le requérant devra bien démontrer la dégradation de l'immeuble avec des études plus détaillées. Le comité suggère que le promoteur considère la possibilité d'intégrer le bâtiment existant au projet. Les Services mentionnent que cette option a été analysée, mais non retenue étant donné la complexité des travaux en sous-œuvre.

Un membre demande qu'il soit interdit d'installer une clôture devant le jardin de rue.

Le comité mentionne que le concept de commémoration est intéressant.

Un commentaire est émis concernant les arbres existants qui aident à lutter contre les îlots de chaleur. Élément important à conserver dans le secteur Griffintown. Un membre suggère qu'une réflexion soit faite par le promoteur afin de maintenir autant que possible la canopée existante.

Un membre mentionne que l'interface avec la ruelle est un élément important à considérer et devra être traitée avec beaucoup de sensibilité.

Un membre indique que l'espace prévu pour la gestion des déchets lui semble peu adéquat c'est-à-dire pourquoi est-il situé sur la rue Chatham et non sur la rue Canning ? Les Services mentionnent la présence d'une voie cyclable sur la rue William qui tournera sur la rue Canning. De plus, la présence de la ruelle est idéale lors de la collecte. Un plan détaillé de gestion des matières résiduelles sera présenté lors du PIIA.

Un membre suggère qu'un stationnement partagé serait à considérer. Les Services mentionnent qu'une telle pratique soulève plusieurs enjeux dans un projet résidentiel.

Le comité est favorable au projet, mais éprouve un important malaise quant à rendre un avis sur le PPCMOI préalablement à une décision du CEDD. Le comité souhaite se prononcer sur la démolition au préalable. Les Services rappellent la notion de l'obligation de conformité au Règlement sur les démolitions qui nous oblige de procéder à l'adoption du PPCMOI en amont.

**Recommandation - Division  
Urbanisme :**

La Division de l'urbanisme recommande un avis favorable à la demande de projet particulier de construction et d'occupation 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 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;
- Exiger un minimum de 15 % de logements de 3 chambres ou plus et d'une superficie minimum de 86 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- Exiger l'aménagement d'une cour adjacente à la rue Hunter d'une superficie minimale de 645 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>3</sup> 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 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 qu'un minimum de 20 % des unités de stationnement soit équipées d'une borne de recharge électrique à 240 volts et que toutes les unités de stationnement soient desservies par une installation électrique permettant la mise en place de bornes de recharge pour véhicule électrique à 240 volts;
- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10 % des unités offrant un branchement électrique pour véhicules électriques non immatriculés;

- 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 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 :
  - 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;

**Avis du comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis défavorable.

Le comité souhaite se prononcer sur la démolition en amont de l'adoption du PPCMOI.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**29 mars 2021**

**4.3**

<b>Objet :</b>	<b>DEMANDE DE PROJET PARTICULIER (2e présentation)</b>
<b>Localisation :</b>	1957, rue Hunter
<b>Historique :</b>	CCU 11 novembre 2020 : Étude préalable de démolition (1ère prés.) CCU 17 novembre 2020 : Aucun avis - traitement de la démolition au préalable CCU 15 décembre 2020 : Étude préalable de démolition (2e prés.) CEDD 23 mars 2021 : Démolition accordée
<b>Description :</b>	La demande vise à autoriser la démolition de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la construction d'un bâtiment résidentiel de 161 logements de 7 étages / 20 m au taux d'implantation de 70 %, d'une densité de 4.3 incluant 94 stationnements auto et l'aménagement d'un jardin de rue.
<b>Considérant :</b>	L'engagement du promoteur envers la Stratégie d'inclusion (inclusion hors site au 5001, rue Saint-Ambroise);
<b>Considérant :</b>	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);
<b>Recommandation de la Division de l'urbanisme :</b>	La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction et d'occupation 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.
<b>Aux conditions suivantes :</b>	- Autoriser un maximum de 165 logements;



- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 20 m;
- Autoriser un indice de superficie de plancher maximum de 4.5;
- Autoriser un retrait minimal de la façade de 2,5 m à un maximum de 14 m 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 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 de 96 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- Exiger l'aménagement d'une cour adjacente à la rue Hunter d'une superficie minimale de 645 m<sup>2</sup>;
- 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 m et d'un volume de terre minimum de 15 m<sup>3</sup> 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 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 qu'un minimum de 20 % des unités de stationnement soit équipé d'une borne de recharge électrique à 240 volts;

- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10 % des unités offrant un branchement électrique pour véhicules électriques non immatriculés;
- 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, malgré l'article 9 du RRM, la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;
- Exiger, pour 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 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;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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;</li> <li>○ Un document décrivant le plan de commémoration prévu avec intervention artistique;</li> <li>- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :</li> <li>○ L'identification de l'intervention prévue au plan de commémoration aux plans soumis pour permis;</li> <li>○ 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.</li> </ul>
<p><b>Résumé des échanges du comité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une explication est demandée en lien avec un arbre de grand déploiement vs DHP.</li> <li>- L'implantation du bâtiment en fonction de la cour exigée est discutée. Afin de réduire l'impact de l'immeuble sur la ruelle et les arbres matures, un bâtiment en forme de "h" ne serait-il préférable ? Aucun consensus et appui majoritaire à l'implantation actuelle.</li> <li>- Densité proposée vs la présence des arbres matures sur le site.</li> <li>- Voir à la possibilité d'arrimer les hauteurs des retraits exigés avec la hauteur du bâtiment voisin sur Chatham;</li> <li>- Consolider les espaces libres sur la rue Hunter.</li> </ul>
<p><b>Avis du comité :</b></p>	<p>Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable.</p>
	<p><b>Adopté à l'unanimité</b></p>

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**17 mars 2015**

**4. Étude de dossier : Projet particulier (PPCMOI)**

1134, rue William – Construction d'un édifice à bureaux

**Description et analyse du projet de la DAUP :**

Les membres du comité prennent connaissance de cette demande de modification d'un projet particulier de construction comportant 3 parties de bâtiment construites à différentes époques. Le bâtiment est vacant depuis plusieurs années et ceux-ci abritaient une imprimerie dans les dernières années d'activité. Le bâtiment principal a déjà eu une fonction mixte (local commercial au rez-de-chaussée et logements aux étages).

Le zonage et les éléments de contexte sont passés en revue de même que la réglementation qui stipule que le PPU - GRIFFINTOWN pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, l'arrondissement du Sud-Ouest privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur.

Le conseiller présente trois études différentes soient :

L'étude patrimoniale	d'après le rapport de Contexture (sept. 2014)
L'étude d'ingénierie	d'après le rapport de CPF Groupe-conseil
L'étude de circulation	d'après le rapport de CIMA +

La firme Contexture conclut dans son rapport que l'ensemble des constructions ne possède pas de réelle valeur patrimoniale, et ce, à tous les niveaux. Seule l'ancienne section résidentielle du 1134, rue William aurait pu présenter un certain intérêt en tant que témoin, et ce, à l'échelle du quartier, si son architecture avait montré plus d'intégrité. Cependant, des témoins plus authentiques et plus anciens se retrouvent juste au sud des bâtiments étudiés.

Le conseiller indique que l'étude remise documente bien l'histoire du bâtiment et son contexte. Le bâtiment a été altéré significativement au cours des années et a perdu presque l'ensemble de ses caractéristiques d'origine. Il est important de souligner que ce bâtiment n'est pas unique ni représentatif d'un fait historique.

La firme CPF Groupe-conseil mentionne dans son rapport les éléments suivants :

- La toiture, les murs porteurs, la structure des poutres du plancher et les fondations du 1134, rue William doivent être enlevés dans leur totalité et remplacés ;
- Les interventions requises pour remettre le bâtiment aux normes sont nombreuses et nécessitent la reconstruction complète du bâtiment ;
- Les fondations du 1134, rue William sont en pierre et sont structurellement déficientes. La stabilité des pierres est compromise par la qualité des joints de mortier. Ceux-ci se désagrègent comme du sable et nécessiteraient d'être remplacés complètement. De nouvelles fondations sont requises ;
- Les planchers du 1134, rue William sont en pente ( $\pm 6$  pouces) entre le mur extérieur et l'intérieur du bâtiment. Ceux-ci sont infectés de moisissure et doivent être remplacés dans leur totalité ;
- Les éléments en bois du 1134, rue William doivent être complètement remplacés, ce qui implique une nouvelle construction.

Le conseiller indique que le rapport d'évaluation de l'ingénieur permet d'avoir une vue d'ensemble de l'état du bâtiment. Il apparaît clairement que le 1134, rue William présente un état de dégradation avancé rendant presque impossible sa sauvegarde. Le remplacement de la plupart de ses composantes ferait en sorte que le bâtiment devrait être presque entièrement démoli. Dans ce contexte, une démolition totale est recommandée.

La firme CIMA + relève dans son rapport les éléments suivants :

- L'offre en stationnement prévue par le projet respecte les exigences de l'arrondissement du Sud-Ouest (minimum 58 / maximum 115) avec 62 cases prévues au projet ;
- Les résultats de l'enquête Origine-Destination 2008 de l'AMT ont permis de déterminer que la part modale de déplacements se fait à 57 % en automobile pour se rendre au travail. Ce qui générera potentiellement 342 voitures pour ce projet ;
- Le stationnement disponible sur le domaine public dans le secteur ne pourra absorber cette demande en stationnement ;
- L'analyse de la situation actuelle montre que les conditions de circulation sont globalement fluides autant en matinée qu'en après-midi et que le projet, malgré l'apport potentiel de 342 voitures, n'aura pas d'impact sur ces conditions.

Le conseiller indique que l'étude remise couvre bien les questions de circulation et de stationnement en lien avec ce projet. Bien que le projet prévoit 62 places de stationnement souterrain et induira 600 emplois le jour, le nombre de cases de stationnement projeté respecte la réglementation d'urbanisme. D'ailleurs, des arrondissements centraux, comme Ville-Marie (1/350 m<sup>2</sup> - 32 cases pour ce projet) et le Plateau Mont-Royal (aucune case requise) sont moins exigeants sur le nombre de cases requises pour un tel projet.

Ce projet est localisé à 750 mètres d'un accès au métro (moins de 10 minutes de marche) et près des arrêts de 4 lignes d'autobus (74, 75, 107 et 715), accessibles à moins de 3 minutes de marche.

Si l'arrondissement veut promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile, la solution n'est pas d'exiger davantage de cases de stationnement dans le projet, mais de demander au promoteur d'offrir des alternatives aux travailleurs (casiers et douches pour favoriser le transport actif et de développer une stratégie de promotion du transport en commun auprès des employés «ex. Voyagez futé, Communauto»). Sous ces conditions, la DAUP favoriserait cette densification près d'une station de métro et ne demanderait pas d'augmenter le nombre de cases de stationnement au projet.

Le conseiller présente le tableau des normes relatives au zonage ainsi que le projet de remplacement et l'étude d'ensoleillement.

#### **Recommandation de la DAUP :**

La DAUP recommande un avis favorable au projet particulier de construction d'un édifice à bureaux aux conditions de réalisation suivantes :

- Le jardin privé devra être accessible au public;
- Prévoir la cession d'une bande de terrain de 1 m du côté de la rue William afin d'élargir l'emprise publique et ainsi permettre la plantation d'arbres de rue;
- Présentation et approbation des composantes environnementales;
- Le projet devra proposer une stratégie pour favoriser le transport actif et collectif et viser, entre autres, l'intégration de cases de stationnement dédiées à l'autopartage, ainsi que l'intégration de douches et de casiers pour les travailleurs;
- Proposer l'intégration d'une oeuvre d'art à l'extérieur du bâtiment (approbation au PIIA).

#### **Critères d'évaluation supplémentaire en vue du PIIA**

- Utiliser des matériaux de revêtement typique de l'unité de paysage, telle que la brique d'argile;
- Le jardin de rue devra être en lien avec les activités du bâtiment.

**Questions et commentaires à la DAUP :**

Mme Sigouin souhaite un retour sur la prescription des hauteurs dans Griffintown. Le conseiller résume les normes de zonages et les hauteurs maximales prescrites au Plan d'urbanisme.

Un membre demande quelles sont les étapes à venir et sur quel objet doit porter l'avis du comité. En réponse, on indique qu'il s'agit d'établir les paramètres du PPCMOI et que le projet sera revu par le comité de démolition et en approbation pour le PIIA.

Un membre souhaite que soit réduit le nombre de stationnements dans le projet et que soit considérée la durée du chantier ainsi que les autres chantiers qui multiplient les entraves dans le quartier. Ces éléments ne sont d'ailleurs pas considérés dans les études de circulation.

Un membre exprime ses réserves quant aux ententes avec les organismes d'autopartage en mentionnant que, dans un autre projet, l'organisme s'était désisté.

Un membre estime que bâtiment se doit d'être un exemple sur le plan de l'innovation environnementale puisqu'il est situé dans le quartier de l'innovation.

Un membre demande à ce que le concept de rues habitées soit en lien avec la conception des espaces libres au sol.

Les membres demandent qu'une valeur minimale soit établie pour la réalisation de l'œuvre d'art.

Un membre demande où se situe l'entrée du stationnement. En réponse, on indique que l'accès est sur la rue Murray. Un seul étage de stationnement est prévu et le nombre d'unités est conforme à la réglementation en vigueur.

Un membre évalue qu'une certification LEED Or serait possible surtout compte tenu de la localisation du projet. La synergie dans le quartier et entre les bâtiments voisins serait très intéressante à explorer.

À l'inverse, un membre considère qu'un maximum d'unité de stationnement devrait être demandé puisque le site est loin d'une station de métro et que les voitures excédentaires encombreront le domaine public. Un membre rappelle que plus l'offre en stationnement est grande, plus les occupants seront portés à prendre leur voiture.

Un membre a de sérieux doutes sur l'étude patrimoniale en mentionnant que M. Gallery aurait habité à cet endroit.

Un retrait supérieur à 1 m sur la rue William devrait être demandé.

Un membre questionne la pertinence de la certification LEED considérant que les efforts devraient être mis sur d'autres composantes.

Un membre soulève le fait que le site adjacent au bâtiment existant fût l'endroit où a eu lieu l'assassinat de Mme Mary Gallagher. Il est étonnant que l'étude patrimoniale ne relève pas ce fait historique et questionne donc la rigueur des études.

Un membre estime que l'étude de l'ingénieur n'apparaît pas impartiale. Il serait pertinent de mandater une partie neutre afin de s'assurer de la validité des conclusions de l'état du bâtiment.

Un membre demande si ce site avait été identifié comme un bâtiment à conserver dans le cadre du projet initial de Devimco. En réponse, on indique qu'il était hors du secteur de ce projet.

Un membre exprime des réserves quant à la démolition du bâtiment d'intérêt patrimonial. Le conseiller demande si le comité est confortable à ne pas avoir le recul de 1 m sur la rue William, versé dans le domaine public si le bâtiment est conservé. Les membres n'y voient pas d'inconvénient.

Un membre est préoccupé par la circulation qui sera générée par le projet en considérant qu'un potentiel de 600 employés est prévu.

Un membre soulève que si le comité souhaite conserver le bâtiment, la hauteur pourrait être augmentée en contrepartie afin de ne pas perdre de superficie construite.

#### **Avis du Comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable aux conditions suivantes :

- Conserver et restaurer le bâtiment existant afin de l'intégrer au projet ;
- Ajout d'un critère PIIA : déployer les meilleurs efforts afin d'obtenir la certification LEED ;
- Que l'œuvre d'art ait une valeur minimale équivalente à 1% du coût de construction du projet ;
- Le plan de gestion des déplacements devra comprendre des incitatifs au transport en commun afin de réduire la génération des déplacements automobiles dans le secteur.

#### **Adopté à l'unanimité**

Sans demander le vote, un membre souhaite que son abstention soit portée au procès-verbal.



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**21 avril 2015**

**4. Étude de dossier : Projet particulier de construction (PPCMOI) (2<sup>e</sup> présentation)**

1134, rue William – Construction d'un édifice à bureaux

Invités : MM. Antoine Cousineau, arch. (NEUF), Pascal Fortin, ingénieur, Éric Millette, cons. (Contexture) et Francis Charron, promoteur (Batimo)

**Description et analyse du projet de la DAUP :**

Les membres du comité prennent connaissance pour la deuxième fois de cette demande de projet particulier de construction. Le bâtiment existant comporte 3 parties construites à différentes époques. Le bâtiment est vacant depuis plusieurs années et abritait une imprimerie dans les dernières années d'activité. Le bâtiment principal a déjà eu une fonction mixte (local commercial au rez-de-chaussée et logements aux étages).

Le zonage et les éléments de contexte sont passés en revue de même qu'un tableau des normes relatives au zonage est présenté. L'implantation du projet ainsi que la volumétrie sont montrées.

Le conseiller mentionne que trois études différentes ont été réalisées par les firmes suivantes :

L'étude patrimoniale	d'après le rapport de Contexture (sept. 2014)
L'étude d'ingénierie	d'après le rapport de CPF Groupe-conseil
L'étude de circulation	d'après le rapport de CIMA +

Lors du CCU du 17 mars 2015, les membres du comité ont émis un avis favorable aux conditions suivantes :

- Conserver et restaurer le bâtiment existant afin de l'intégrer au projet (Ne pas présenter de reconstitution des façades sur un nouveau bâtiment) ;
- Ajout d'un critère PIIA : déployer les meilleurs efforts afin d'obtenir la certification LEED ;
- Que l'œuvre d'art ait une valeur minimale équivalente à 1 % du coût de construction du projet ;
- Le plan de gestion des déplacements devra comprendre des incitatifs au transport en commun afin de réduire la génération des déplacements automobiles dans le secteur.

Et les commentaires suivants ont été émis par les membres tels que :

- La conception du jardin de rue devrait être en lien avec le concept de rues habitées.
- Le projet devrait davantage s’inspirer du quartier dans lequel il s’implante. Par exemple, il est proposé de calibrer l’échelle de la nouvelle construction à l’échelle des constructions patrimoniales localisées à proximité. Le volume du bâtiment proposé est très massif. Il est recommandé de présenter un volume plus étroit afin d’amener davantage de luminosité au centre du bâtiment.
- Le comité trouve étonnant que l’étude patrimoniale ne relève pas que le site fût l’endroit où eut lieu l’assassinat de Mary Gallagher, d’où est née la légende du fantôme de Griffintown.

Le projet particulier proposé pour ce site viendrait autoriser une hauteur maximale de 22 m et un c.o.s. maximal de 5. La démolition du bâtiment existant devra être vue au comité de démolition.

Les conditions de réalisation proposées sont les suivantes :

- Le jardin privé devra être accessible au public ;
- Prévoir la cession d’une bande de terrain de 1 m du côté de la rue William afin d’élargir l’emprise publique et ainsi permettre la plantation d’arbres de rue ;
- Présentation et approbation des composantes environnementales (certification LEED) ;
- Le projet devra proposer une stratégie pour favoriser le transport actif et collectif et viser, entre autres, l’intégration de cases de stationnement dédiées à l’autopartage, ainsi que l’intégration de douches et de casiers pour les travailleurs ;
- Proposer l’intégration d’une œuvre d’art à l’extérieur du bâtiment (1 % de la valeur du projet).

Le conseiller présente les critères d’évaluation supplémentaire en vue du PIIA soit :

- Utiliser des matériaux de revêtement typique de l’unité de paysage, telle que la brique d’argile ;
- Le jardin de rue devra être en lien avec les activités du bâtiment.

**Recommandation de la DAUP :**

- Considérant que les nouveaux engagements du promoteur vont dans le sens des recommandations émises par le CCU;
- Considérant que l’état de dégradation avancé du bâtiment existant rend presque impossible sa sauvegarde;
- Considérant qu’un nouvel édifice à bureaux à cet emplacement répond aux objectifs de densification, de diversité des usages, de génération d’emplois, de création de lieux publics et de développement durable, mis de l’avant par le PPU Griffintown;

La DAUP émet un avis favorable à la demande de Projets particuliers d'occupation afin d'autoriser une hauteur maximale de 22 m et un C.O.S. maximal de 5, selon les exigences énoncées précédemment.

**Description du projet par les invités :**

Le représentant de Batimo livre un exposé afin de présenter le contexte et l'historique de la demande. Le point majeur à discuter est celui de la conservation du bâtiment existant.

M. Pascal Fortin, ingénieur, mentionne les principaux points du rapport portant sur l'état du bâtiment. Plusieurs photos sont présentées. M. Fortin mentionne que les appuis intérieurs se sont affaissés entraînant une déficience de la structure. Des travaux majeurs nécessiteraient la reconstruction complète du bâtiment. M. Fortin estime les coûts de restauration à 2 fois ceux requis pour la démolition et la reconstruction.

L'étude patrimoniale est présentée par M. Éric Millette qui apporte des précisions aux points sur lesquels le comité avait émis des réserves. Un curetage partiel a été effectué sur la façade afin de connaître l'état des matériaux présents sous le revêtement d'aluminium. Quelques photos sont présentées. En 1949, des modifications ont été apportées à l'entrée de coin du bâtiment. L'intégrité des caractéristiques architecturales a été perdue avec les années.

L'architecte, M. Antoine Cousineau, précise que le bâtiment existant est de construction combustible alors que le projet de bureau exige une construction incombustible. Conserver le bâtiment existant est donc incompatible avec le projet de remplacement selon les exigences du CNB. Par ailleurs, la recommandation de céder une bande d'une largeur de 1 m de terrain afin d'élargir l'emprise de la rue William irait à l'encontre de la conservation du bâtiment existant.

**Questions et commentaires des membres du CCU aux invités :**

Un membre demande si des éléments du bâtiment existant mériteraient d'être conservés ou mis en valeur. En réponse, on indique que sur le plan de la commémoration, la volumétrie du bâtiment apparaît être le seul élément à rappeler.

Un membre demande depuis combien de temps que le bâtiment est vacant et qui en est le propriétaire. En réponse, l'édifice est vacant depuis environ 8 ans et appartient à un propriétaire privé.

**Questions et commentaires à la DAUP :**

Un membre mentionne avoir mieux compris les déficiences évoquées par l'ingénieur. Bien que certaines réserves soient toujours présentes quant à la rigueur de l'étude patrimoniale, plusieurs raisons amènent à croire que la démolition du bâtiment pourrait être autorisée. Un meilleur concept de commémoration du volume devra être proposé.

Un membre mentionne que l'abandon du bâtiment et le manque d'entretien sont encore déplorés plaçant le comité devant un autre fait accompli dont l'issue serait la démolition. Pour diverses raisons, le Règlement sur l'entretien et la salubrité n'est pas appliqué rigoureusement.

Un membre estime que le bâtiment existant n'a pas intérêt à être conservé.

La position du jardin est remise en question et aurait avantage à se situer sur William. Plusieurs membres estiment que le jardin aura un caractère privé, bien que l'accès public soit présenté. L'œuvre d'art sera également peu accessible. En réponse, on indique que le jardin permet un dégagement par rapport au bâtiment IIP adjacent et que cet espace ne sera pas clôturé. Un membre souhaite que l'emphase soit mise sur l'innovation et l'amélioration de la réinterprétation du volume existant.

En résumé, les membres conviennent des commentaires suivants :

- L'accès au jardin devra être positionné afin d'assurer son caractère public ;
- La localisation de l'œuvre d'art devra favoriser sa visibilité ;
- Le rappel du volume existant devra être mieux développé et plus affirmé ;
- La conception du bâtiment devra miser sur l'innovation architecturale et technique.

**Avis du Comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable allant dans le sens des services en prenant en compte les commentaires émis.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**12 juin 2013**

**6. Étude de dossier : PPCMOI**

1705, rue William (site du Portage) – Modification du Projet particulier de construction d'un projet résidentiel

**Description et analyse du projet de la DAUSE :**

La conseillère mentionne que c'est une construction d'un nouveau projet résidentiel sur deux terrains distincts, sur le site délimité par les rues Saint-Martin, William et Richmond comprenant la construction d'un maximum de 144 unités de logements, incluant environ 30 logements sociaux ou communautaires, car il déroge aux normes se rapportant à l'usage, à la hauteur et à la densité.

La conseillère traite de la localisation, du contexte et de l'historique du projet, soit :

- Avis favorable du CCU avec conditions (mai 2012)
- Adoption d'un PPCMOI en septembre 2012
- Modification du projet et séparation dans deux immeubles distincts
- Avis favorable de la DAUSE émis le 3 avril 2013
- Demande de modification du projet particulier le 16 mai 2013

La conseillère présente le nouveau Projet particulier de construction incluant les modifications demandées pour les terrains 1 et 2.

AUTORISATIONS ET EXIGENCES	TERRAIN 1 (LE PORTAGE)	TERRAIN 2 (SAMCON)
Autorisation que le bâtiment ne pourvoit aucun nombre minimal d'unités de stationnement	Ajout	Non applicable
Exigence au niveau du RDC pour la longueur de la façade faisant face à la rue William, adjacente à un local occupé par usage commercial ou équipement collectif	Diminué à 50%	Maintenu à 70%
Exigence pour la réalisation de 2 logements sur deux niveaux, dont le premier étage est au premier niveau hors-sol	Retiré	Maintenu
Exigence que 40 % des logements au RDC aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour	Retiré	Maintenu

Exigence qu'un minimum de 10 % des logements comporte minimalement 3 chambres	Retiré	Maintenu
Exigence d'un recul minimal de 2,5 m face à la rue William	Au-dessus du 5e étage	Au-dessus du 5e étage
Exigence d'un recul minimal de 1,5 m face aux rues Richmond et Saint-Martin	Au-dessus du 5e étage	Au-dessus du 5e étage
Exigence qu'un logement au dernier étage face à la rue William ait des espaces habitables à l'étage immédiatement inférieur	Retiré	Maintenu
Exigence de verdissement d'un minimum de 15 % des toitures du 7e étage d'un bâtiment	Retiré	Maintenu
Exigence que soient aménagés dans la cour des espaces de jardinage	Retiré	Maintenu
Exigence d'une garantie financière de 100 000 \$	Retiré	Maintenu

**Recommandation de la DAUSE:**

- Considérant que les paramètres de hauteur et de densité fixés par le projet particulier sont respectés et que les modifications touchent uniquement les exigences du projet particulier déjà adopté ;
- Considérant que les deux projets sont maintenant réalisés dans des immeubles distincts et que les exigences deviennent contraignantes dans le cadre d'un projet de logements sociaux et en affecte la faisabilité ;
- Considérant que pour assurer la réalisation des logements sociaux sur le site, les exigences spécifiques au projet de copropriété doivent être adaptées aux contraintes de réalisation du projet de logements sociaux.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la demande de modification du Projet particulier pour la construction d'un projet résidentiel sur le site du 1705, rue William, selon les paramètres décrits précédemment.

**Questions et commentaires des membres du CCU :**

Mme Fournier demande des détails sur les taux d'implantation, les superficies des deux composantes et sur l'interface entre les deux. Des discussions ont cours relativement à des scénarios d'accroissement de la superficie de verdissement.

Un membre demande des détails concernant les accès de l'ancienne version. En réponse, la conseillère indique qu'antérieurement il n'y avait qu'un seul accès. On trouve dommage que Portage « écope » du passage de la voie d'accès par servitude. Il faudrait que Samcon prévoit sa propre issue sur son terrain. Au niveau de l'implantation, on ne sent pas que le projet est exemplaire en terme de développement durable (ex. toiture verte), et on souhaiterait que ce type d'exigence soit posé en Projet particulier afin qu'on ait une prise.

Un conseiller enchaîne en faisant valoir que les deux projets n'ont pas le même échéancier.

Mme Fournier suggère certaines modifications à l'implantation de manière à ne pas trop pénaliser Portage.

Un membre abonde dans le même sens en rappelant que la démolition d'un bâtiment ayant un certain intérêt architectural a été autorisée et qu'à ce titre, on devrait avoir des exigences minimales pour le projet de remplacement.

La conseillère donne des précisions sur les exigences en termes de recul.

Un membre demande si Portage aura une toiture verte. En réponse, on indique que non, mais que Samcon rencontrera les exigences pour sa part.

Mme Fournier estime important de revoir l'accès au stationnement. Elle fait par ailleurs certaines suggestions à l'égard de l'accès au Portage, comme d'aménager l'entrée principale sur la rue William.

Un membre demande des détails relativement à l'occupation du sous-sol, en rappelant que le projet ne comporte pas de stationnement. Mme Fournier rappelle qu'il s'agit de logement social qui n'en exige pas.

Un membre demande si Samcon aura des accès sur rue. En réponse, on indique que oui. On se dit inquiet du traitement architectural de l'ensemble.

Un membre demande si les deux projets seront revus en PIIA en même temps. En réponse, on indique que non, mais les services s'efforcent d'assurer la cohérence des propositions.

Un membre fait état qu'un projet de coopérative inclut un toit vert. On se demande pourquoi pas dans ce projet.

Mme Fournier fait un rappel de l'essence de la demande. Il s'agit de revoir un Projet particulier pour lui apporter des ajustements. Il ne faudra pas le reprendre en entier et y intégrer des exigences qui n'apparaissaient pas au départ.

Le Directeur enchaîne en mentionnant que les programmes sont très contraignants à l'égard de ce qui est possible ou non.

**Avis du Comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable sous réserve :

- De revoir l'accès au stationnement afin d'éviter la servitude de stationnement ;
- Favoriser les allées piétonnes ;
- En vertu du PIIA, s'assurer de la continuité architecturale pour ne pas stigmatiser un projet ;
- De favoriser l'aménagement de l'entrée principale sur William ;
- De prévoir un accès au toit permettant, par exemple, de l'agriculture urbaine dans un souci de développement durable.

**Adopté à l'unanimité**



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**21 février 2023**

**4.2 / 4.3 / 4.4**

<b>Objet :</b>	<b>PROJET PARTICULIER</b>
<b>Localisation :</b>	322-324, rue Peel / 99999, rue Young / 280, rue Young
<b>Historique :</b>	PPCMOI 2019 : CCU le 17 novembre 2020 : Avis favorable
<b>Description :</b>	<p>La demande vise la démolition des bâtiments du concessionnaire et la construction résidentielle de 3 bâtiments de 8 à 14 étages incluant 643 logements.</p> <p>TERRAIN A (99999 rue Young) : réalisation de 15 étages, 156 logements (16 logements familles) incluant 34 stationnements.</p> <p>TERRAIN B (280 rue Young) : réalisation de 8 étages, 166 logements (17 logements familles) incluant 76 stationnements.</p> <p>TERRAIN C (322-324 rue Peel) : réalisation RDC commercial, 15 étages, 321 logements (32 logements familles) incluant 70 stationnements.</p> <p>Présentation du projet pour chacun des terrains dont le tableau de conformité à la réglementation, perspectives, plans et coupes ainsi que l'étude d'ensoleillement.</p>
<b>Recommandation de la Division de l'urbanisme :</b>	La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable aux demandes de projets particuliers de construction et d'occupation autorisant la construction d'un projet mixte sur le site composé des lots 1 853 735, 1 853 736, 1 853 743 et 2 160 122 (cadastre du Québec) aux conditions suivantes :
<b>Autoriser : POUR TOUS LES TERRAINS :</b>	- la démolition des bâtiments 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);

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malgré l'article 11 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial de la Ville de Montréal (20-041), 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 du Sud-Ouest, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement, s'il y a lieu;</li> <li>- l'aménagement d'une unité de stationnement à l'extérieur adjacente à la voie publique. Cette unité de stationnement doit être exclusivement utilisée pour du stationnement mutualisé et peut être utilisée comme aire de dépôt le jour de la collecte.</li> </ul>
<p><b>Conditions :</b></p> <p><b>POUR TOUS LES TERRAINS :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour une aire de stationnement pour vélo : <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'un minimum de 1 unité par groupe de 50 unités de stationnement pour vélo mesure au moins 2,5 m de longueur et 1 m de largeur et 1,2 m de hauteur pour les vélos cargo;</li> </ul> </li> </ul> <p>un minimum de 10 % de logements de 3 chambres ou plus et d'une superficie minimum de 96 m<sup>2</sup>;</p> <p>pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o un plan de gestion des matières résiduelles. Ce plan doit présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour de la collecte et les méthodes de collecte. Le plan doit avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;</li> <li>o 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;</li> <li>o un plan d'affichage afin d'harmoniser les enseignes à l'architecture du bâtiment;</li> <li>o un document décrivant l'intervention artistique prévue pour le traitement des soffites du rez-de-chaussée.</li> </ul>
<p><b>Autoriser :</b></p> <p><b>TERRAIN A</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'usage H.7 pour un maximum de 170 logements</li> <li>- une hauteur maximale prescrite de 44 mètres</li> <li>- un coefficient d'occupation du sol maximal de 8.6</li> <li>- un facteur de résilience climatique de 0,23</li> </ul>
<p><b>Conditions :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement d'une aire de stationnement intérieure d'un minimum de 30 unités de stationnement;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- que la demande de permis de construction visant à construire un nouveau bâtiment sur le site soit accompagnée du dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et automatiquement renouvelable annuellement, d'un montant de 60 000 \$. Cette lettre de garantie bancaire devra demeurer en vigueur jusqu'à la complétion pleine et entière des aménagements paysagers et de la réalisation de l'intervention artistique identifiés au permis de construction.</li> </ul>
<p><b>Autoriser :</b> <b>TERRAIN B</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'usage H.7 un maximum de 180 logements</li> <li>- une hauteur maximale prescrite de 25 mètres</li> <li>- un coefficient d'occupation du sol maximal de 4.5</li> <li>- un facteur de résilience climatique de 0,41</li> <li>- que le bâtiment empiète dans le rayon de protection de l'immeuble situé au 259-269, rue Murray, tel qu'illustré à l'annexe A</li> <li>- les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2,5 m dans le retrait prescrit et le rayon de protection, tel qu'illustré à l'annexe A</li> <li>- que le point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Murray pour l'ensemble du projet</li> </ul>
<p><b>Conditions :</b> <b>TERRAIN B</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la publication au registre foncier d'une servitude d'accès à des fins publiques en faveur de la Ville, laquelle servitude établi un passage permettant de relier la rue Murray à la rue Young;</li> <li>- un retrait de 6 m de la façade sur la rue Murray;</li> <li>- que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;</li> <li>- l'aménagement d'une aire de stationnement intérieure d'un minimum de 70 unités de stationnement;</li> <li>- que la demande de permis de construction visant à construire un nouveau bâtiment sur le site soit accompagnée du dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et automatiquement renouvelable annuellement, d'un montant de 70 000 \$. Cette lettre de garantie bancaire devra demeurer en vigueur jusqu'à la complétion pleine et entière des aménagements paysagers et de la réalisation de l'intervention artistique identifiés au permis de construction.</li> </ul>
<p><b>Autoriser :</b> <b>TERRAIN C</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'usage H.7 pour un maximum de 335 logements</li> <li>- une hauteur maximale prescrite de 44 mètres</li> <li>- un coefficient d'occupation du sol maximal de 9</li> <li>- un facteur de résilience climatique de 0,40</li> <li>- que le point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Peel pour l'ensemble du projet</li> </ul>

	<p><b>INTERDIRE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'usage « Habitation » au niveau du rez-de-chaussée, sauf pour l'aménagement d'un gymnase d'une superficie maximale de 300 m<sup>2</sup> en usage complémentaire à l'usage « Habitation ».</li> </ul>
<b>Conditions :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un taux d'implantation maximum de 70 %;</li> <li>- que soit cédé sans frais à la Ville une bande de terrain de 1 mètre de large adjacent à la rue William afin d'élargir cette rue et d'y permettre la plantation d'arbres;</li> <li>- l'aménagement d'une aire de stationnement intérieure d'un minimum de 65 unités de stationnement pour l'usage « Habitation »;</li> <li>- que la demande de permis de construction visant à construire un nouveau bâtiment sur le site soit accompagnée du dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et automatiquement renouvelable annuellement, d'un montant de 120 000 \$. Cette lettre de garantie bancaire devra demeurer en vigueur jusqu'à la complétion pleine et entière des aménagements paysagers et de la réalisation de l'intervention artistique identifiés au permis de construction.</li> </ul>
<b>Résumé des échanges du comité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Discussion sur la proposition architecturale des façades donnant sur la future place William-Dow. Les balcons des unités résidentielles seront situés en face du projet MR-63.</li> <li>- Où sont localisées les entrées et sorties de stationnement ?</li> <li>- La forme en L donne des emplacements peu intéressants pour les logements situés sur les coins. Y a-t-il une raison à cette implantation ?</li> <li>- L'aménagement d'entrées à part pour les vélos est-il possible ?</li> <li>- Questionnement sur le retrait des alignements des bâtiments voisins.</li> <li>- Quels sont les usages prévus au rez-de-chaussée ?</li> </ul>
<b>Avis du comité :</b> Terrain A (99999 rue Young)	Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable avec condition :
<b>À la condition suivante :</b>	- Exiger un rez-de-chaussée commercial
<b>Avis du comité :</b> Terrain B (280 rue Young)	Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable.
<b>Avis du comité :</b> Terrain C (322-324 rue Peel)	Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis favorable.
	<b>Adopté à l'unanimité</b>



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**6 juillet 2020**

**4.12**

**Objet :** DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION

**Endroit :** 300, rue Young

**Description :** La demande de projet particulier vise à autoriser la démolition partielle et l'agrandissement d'un immeuble d'intérêt patrimonial afin d'y aménager une résidence étudiante de 62 logements et 9 étages dérogeant à la hauteur, à la densité, à l'usage et au rayon de protection.

**Résumé des échanges du comité :** Le comité émet des préoccupations quant à la démolition de 60 % d'un bâtiment d'intérêt patrimonial. Des craintes sont énoncées quant à une démolition partielle qui viendrait causer des problèmes de structure et entraînerait la démolition complète du bâtiment.

La protection et la mise en valeur du patrimoine sont des aspects qui polarisent les opinions du comité. L'empiètement dans le rayon de protection de 10 m ne fait pas l'unanimité. Cependant, la difficulté de permettre un projet cohérent et viable tout en conservant la totalité du bâtiment existant a été soulevée. Les membres sont conscients de la complexité d'intégrer un projet sur ce site tout en maintenant intacte la maison Labre.

Il serait intéressant de revoir le traitement de la porte principale afin qu'elle s'apparente à la porte originale. La présence d'un mur végétalisé soulève des questions en rapport avec notre climat. La possibilité d'un retrait de 4 m en cour arrière est énoncée afin de permettre des ouvertures sur cette façade.

Le comité se questionne quant aux bâtiments voisins ainsi qu'aux futurs développements prévus à proximité. Il serait donc pertinent de prendre connaissance des futurs projets afin d'assurer une meilleure intégration.

- Considérant :** L'engagement du promoteur envers le Plan d'action local (contribution financière);
- Considérant :** La réhabilitation de l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- 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);
- Recommandation - Division Urbanisme :** La Direction de l'aménagement et du patrimoine recommande un avis favorable sur le site composé des lots 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) à l'adresse 300-312, rue Young.
- Aux conditions suivantes :**
- Autoriser la démolition d'une superficie maximale de 60 % du bâtiment situé au 300-312 rue Young, 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 un maximum de 70 logements;
  - Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
  - Autoriser indice de superficie de plancher maximal de 5.0;
  - Autoriser les logements en sous-sol. L'ensemble de la superficie du plafond d'un logement au sous-sol doit s'élever à au moins 1 m du niveau du sol;
  - Autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection entre le faite de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière;
  - Autoriser que les unités de stationnement vélo soient entièrement aménagées au niveau du sous-sol;
  - 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 Young pour l'ensemble du projet;
  - Autoriser l'aménagement d'un café-terrace dans la cour latérale pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation d'un café-terrace est strictement interdite;

- Autoriser les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2 m dans la marge;
- Autoriser une marge arrière 0,5 m;
- Autoriser qu'un minimum de 65 % de la superficie non bâtie du terrain soit recouvert d'éléments végétaux;
- Exiger une distance d'un min. de 4 m entre la limite latérale et les murs latéraux pour le volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'une cour anglaise pour un logement en sous-sol;
- Exiger l'aménagement d'un balcon d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> pour un logement situé dans le volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'une murale pour le mur arrière du volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé pour les murs latéraux du volume de l'agrandissement. Ce mur végétalisé peut être réalisé par des plantations sur les balcons;
- Exiger la plantation de 9 arbres, dont 4 à grand déploiement;
- Exiger un minimum de 10 unités de stationnements pour vélo pour visiteurs et les intégrer aux aménagements extérieurs;
- 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 approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Un plan de performance environnementale innovante 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;
- Exiger, pour 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 :
  - Restaurer les façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial en respectant les composantes et caractéristiques d'origine;
  - Privilégier, pour le volume de l'agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l'immeuble d'intérêt patrimonial;
  - Favoriser l'utilisation de revêtement ayant un albédo élevé pour les murs extérieurs;
  - Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
  - Privilégier un aménagement paysager qui assure une gestion performante des eaux de pluie;
  - Aménager l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire leur impact visuel à partir de la voie publique;
- Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 154 000 \$ afin d'assurer la restauration de l'immeuble d'intérêt patrimonial, la complétion des aménagements paysagers et l'implantation des mesures de performance environnementale.

**Avis du comité :**

Le comité ne s'est pas prononcé et demande de revoir le projet pour une 2<sup>e</sup> présentation. Le comité demande le dépôt d'une modélisation 3D afin de mieux comprendre l'interaction entre les différents projets à l'étude ou autorisés sur cet îlot.

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

**31 août 2023**

**4.7**

**Objet :** DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION (2<sup>e</sup> prés.)

**Endroit :** 300, rue Young

**Historique :** CCU du 6 juillet 2020 - Avis défavorable

**Description :** La demande de projet particulier vise à autoriser la démolition partielle et l'agrandissement d'un immeuble d'intérêt patrimonial afin d'y aménager une résidence étudiante de 62 logements et 9 étages dérogeant à la hauteur, à la densité, à l'usage et au rayon de protection. Rappel de l'historique et du contexte du projet aux membres.

**Résumé des échanges du comité :** Un membre mentionne qu'il est inacceptable de ne pas respecter le rayon de protection, car les constructions voisines risquent de demander la même chose. Un recul avec la maison Labre est certes à préserver, car il s'agit d'un rare bâtiment restant du quartier Griffintown.

Les membres posent des questions concernant les terrains vacants et les futurs développements des sites à proximité. Le cadre bâti environnant est de forte densité. Les cours de part et d'autre semblent étroites et sombres. Quel est l'impact d'ensoleillement des bâtiments voisins sur le site ? La jouissance des balcons donnant sur les cours sera-t-elle impactée ?

Les membres veulent que des analyses soient faites afin de s'assurer que les travaux prévus en sous-œuvre n'affectent pas l'intégrité structurale du bâtiment légitimant une démolition totale de la bâtisse. À cet effet, une garantie monétaire plus élevée est suggérée afin de s'assurer de la conservation du bâtiment lors des travaux. Une garantie monétaire de trois fois la valeur foncière du bâtiment est préférable.

Une discussion concernant l'approche architecturale, l'empiètement dans le rayon de protection et la jonction entre les deux volumes a lieu. Il est mentionné qu'un travail reste à faire pour le traitement de la jonction entre les deux volumes. Il est également proposé de revoir la volumétrie pour quelque chose de plus éclaté et distinctif.

L'aménagement paysager proposé ne doit être utilisé afin de dissimuler une faiblesse architecturale, mais doit plutôt être complémentaire au projet en plus d'être adapté à notre climat. Il est important que des architectes paysagistes soient consultés pour les plans des végétaux prévus afin d'assurer une bonne viabilité et un entretien adéquat.

Il est souhaité qu'un maximum de la superficie des planchers soit conservé pour assurer l'intégrité du bâtiment patrimonial. Un seuil de 70 % est mentionné comme point de départ pour la discussion avec les architectes du projet.

**Considérant :** L'engagement du promoteur envers le Plan d'action local (contribution financière);

**Considérant :** La réhabilitation de l'immeuble d'intérêt patrimonial;

**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);

**Recommandation - Division Urbanisme :** La Direction de l'aménagement et du patrimoine émet un avis favorable sur le site composé des lots 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) à l'adresse 300-312, rue Young.

**Aux conditions suivantes :**

- Autoriser un maximum de 70 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- Autoriser indice de superficie de plancher maximal de 5.0;
- Autoriser les logements en sous-sol. L'ensemble de la superficie du plafond d'un logement au sous-sol doit s'élever à au moins 1 m du niveau du sol;
- Autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection entre le faîte de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière;

- Autoriser que les unités de stationnement vélo soient entièrement aménagées au niveau du sous-sol. L'accès aux unités de stationnement pour vélo doit se faire en laissant rouler le vélo sur ses deux roues en tout temps;
- 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 Young pour l'ensemble du projet;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse dans la cour latérale 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 les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2 m dans la marge;
- Autoriser une marge arrière 0,5 m;
- Autoriser qu'un minimum de 65 % de la superficie non bâtie du terrain soit recouvert d'éléments végétaux;
- Exiger une distance d'un min. de 4 m entre la limite latérale et les murs latéraux pour le volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'une cour anglaise pour un logement en sous-sol;
- Exiger l'aménagement d'un balcon d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> pour un logement situé dans le volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'une murale pour le mur arrière du volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé pour les murs latéraux du volume de l'agrandissement. Ce mur végétalisé peut être réalisé par des plantations sur les balcons;
- Exiger la plantation de 9 arbres, dont 4 à grand déploiement;
- Exiger un minimum de 10 unités de stationnements pour vélo pour visiteurs et les intégrer aux aménagements extérieurs;
- 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 accès universelle au bâtiment;

- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Un plan de performance environnementale innovante 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;
- Exiger, pour 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 :
  - Restaurer les façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial en respectant les composantes et caractéristiques d'origine;
  - Privilégier, pour le volume de l'agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l'immeuble d'intérêt patrimonial;
  - Favoriser l'utilisation de revêtement ayant un albédo élevé pour les murs extérieurs;
  - Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
  - Privilégier un aménagement paysager qui assure une gestion performante des eaux de pluie;
  - Aménager l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire leur impact visuel à partir de la voie publique;

- Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 154 000 \$ afin d'assurer la restauration de l'immeuble d'intérêt patrimonial, la complétion des aménagements paysagers et l'implantation des mesures de performance environnementale.

**Avis du comité :**

Il est proposé et appuyé, d'émettre un avis défavorable. Le comité souhaite revoir le projet en fonction des commentaires émis.

**Adopté à l'unanimité**

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE**

10 octobre 2020

4.1

<b>Objet :</b>	<b>DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION (3e prés.)</b>
<b>Endroit :</b>	300, rue Young
<b>Invité :</b>	M. Jean-François St-Onge, architecte - AdHoc Architectes
<b>Historique :</b>	CCU du 6 juillet 2020 - Avis défavorable CCU du 31 août 2020 - Avis défavorable
<b>Description :</b>	La demande de projet particulier vise à autoriser la démolition partielle et l'agrandissement d'un immeuble d'intérêt patrimonial afin d'y aménager une résidence étudiante de 62 logements et 9 étages dérogeant à la hauteur, à la densité, à l'usage et au rayon de protection. Retour sur le dernier CCU et l'état des lieux ainsi que la présentation de l'architecte aux membres.
<b>Présentation de l'architecte et questions à l'invité :</b>	<p>Le comité énonce ses préoccupations concernant l'intervention sur le bâtiment patrimonial et l'impact des travaux sur la préservation de celui-ci, surtout pour les travaux en sous-œuvre. L'architecte mentionne que deux planchers seront conservés et que les fondations sont en moellon, donc des travaux de réparation sont déjà prévus. L'architecte précise que ces travaux permettront d'aménager un accès universel au bâtiment.</p> <p>Un membre s'informe du traitement architectural du mur advenant que l'aménagement paysager ne donne pas les résultats attendus. Ceci est une préoccupation de la firme d'architectes. Le treillis architectural proposé se doit effectivement d'être intéressant, par exemple, durant la saison froide. Un travail de raffinement sera fait pour le PIIA.</p>

Le comité s'informe si les ingénieurs ont un plan advenant que plus de 30 % du bâtiment soit démoli. Ces scénarios ont été évalués.

Un membre déplore qu'une partie de l'intérieur du bâtiment soit démolie. Une restauration des éléments d'origine aurait été souhaitable. Le bâtiment en façade maintient sa volumétrie et son caractère, mais il estime qu'il sera effacé avec l'agrandissement. Il s'interroge si un scénario conservant une part plus importante du bâtiment a été évalué. L'architecte mentionne que le bâtiment a subi de nombreuses transformations et une grande dégradation de son intégrité. Des travaux majeurs sont nécessaires. L'option présentée au PPCMOI s'avère la meilleure option pour la viabilité du bâtiment.

**Résumé des échanges du comité :**

Un membre rappelle qu'il s'agit d'un immeuble d'intérêt patrimonial qui nécessite des mesures exceptionnelles pour sa protection et que le respect du rayon de protection est non négociable.

Le comité souhaite qu'une surveillance accrue soit faite par un ingénieur lors du chantier et demande une surveillance accrue de la part de l'Arrondissement.

Un membre se questionne sur une augmentation de la marge arrière afin de permettre de la fenestration sur cette façade. Les Services précisent que différentes options d'implantation ont été étudiées et qu'une marge arrière aurait un impact sur le dégagement des cours latérales. L'implantation proposée a été jugée la plus acceptable par les Services.

Un membre mentionne que le verdissement du mur végétal devrait être quantifié dans le PPCMOI afin d'assurer de son maintien.

Les membres énoncent une certaine déception que bâtiment soit démoli en partie et non conservé totalité.

**Considérant :** L'engagement du promoteur envers le Plan d'action local (contribution financière);

**Considérant :** La réhabilitation de l'immeuble d'intérêt patrimonial;

**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);



**Recommandation - Division  
Urbanisme :**

La Direction de l'aménagement et du patrimoine émet un avis favorable sur le site composé des lots 1 853 449, 1 853 451 et 1 853 445 (cadastre du Québec) à l'adresse 300-312, rue Young.

**Aux conditions suivantes :**

- Autoriser un maximum de 70 logements;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- Autoriser indice de superficie de plancher maximal de 5.0;
- Autoriser les logements en sous-sol. L'ensemble de la superficie du plafond d'un logement au sous-sol doit s'élever à au moins 1 m du niveau du sol;
- Autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection entre le faîte de toit de l'immeuble d'intérêt patrimonial et la limite arrière;
- Autoriser l'aménagement d'aucun stationnement;
- Autoriser que les unités de stationnement vélo soient entièrement aménagées au niveau du sous-sol. L'accès aux unités de stationnement pour vélo doit se faire en laissant rouler le vélo sur ses deux roues en tout temps;
- 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 Young pour l'ensemble du projet;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrace dans la cour latérale pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation d'un café-terrace est strictement interdite;
- Autoriser les balcons et les éléments architecturaux en saillie d'un maximum de 2 m dans la marge;
- Autoriser une marge arrière 0,5 m;
- Autoriser qu'un minimum de 65 % de la superficie non bâtie du terrain soit recouvert d'éléments végétaux;
- Exiger la restauration des façades de l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- Exiger une distance d'un min. de 4 m entre la limite latérale et les murs latéraux pour le volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'une cour anglaise pour un logement en sous-sol;
- Exiger l'aménagement d'un balcon d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> pour un logement situé dans le volume de l'agrandissement;

- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé ou d'une murale pour le mur arrière du volume de l'agrandissement;
- Exiger l'aménagement d'un mur végétalisé pour les murs latéraux du volume de l'agrandissement. Ce mur végétalisé peut être réalisé par des plantations sur les balcons;
- Exiger la plantation de 9 arbres, dont 4 à grand déploiement;
- 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 accès universelle au bâtiment;
- Exiger que le pourcentage total de la démolition ne dépasse pas 35 % de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Un plan de performance environnementale innovante 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 issus de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
  - Un document décrivant l'intervention artistique prévue pour le mur commémoratif;

- Exiger, pour 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, pour le volume de l’agrandissement, une approche architecturale distinctive en dialogue avec l’immeuble d’intérêt patrimonial;
  - Favoriser l’utilisation de revêtement ayant un albédo élevé pour les murs extérieurs;
  - Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
  - Privilégier un aménagement paysager qui assure une gestion performante des eaux de pluie;
  - Aménager l’aire d’entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire leur impact visuel à partir de la voie publique;
- Exiger, avant l’émission du permis de construction, une garantie financière d’un montant de 666 000 \$\* afin d’assurer la restauration des façades de l’immeuble d’intérêt patrimonial, la réalisation du mur commémoratif, la complétion des aménagements paysagers et l’implantation des mesures de performance environnementale.

**Avis du comité :**

Il est proposé et appuyé, d’émettre un avis favorable avec conditions.

**Aux conditions suivantes :**

- Exiger une surveillance quotidienne par un ingénieur lors des travaux sur l’IPP
- Fournir les études préalables lors du PIIA (expertise en structure, étude patrimoniale, etc.)
- Exiger un seuil de verdissement minimal pour les murs latéraux

**Adopté à la majorité**

**5 membres votent pour, 2 contre**