Demande de modification du Plan d'urbanisme et PPCMOI
Projet mixte résidentiel et commercial

1712-1810, rue des Bassins

Consultation publique écrite du 17 au 31 mars 2022

Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Le Sud-Ouest
Montréal

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. **Mise en contexte**
2. Présentation du projet
3. Modification au Plan d’urbanisme
4. Procédure d’adoption

1. MISE EN CONTEXTE

1. MISE EN CONTEXTE

Qu’est-ce qu’un PPCMOI?

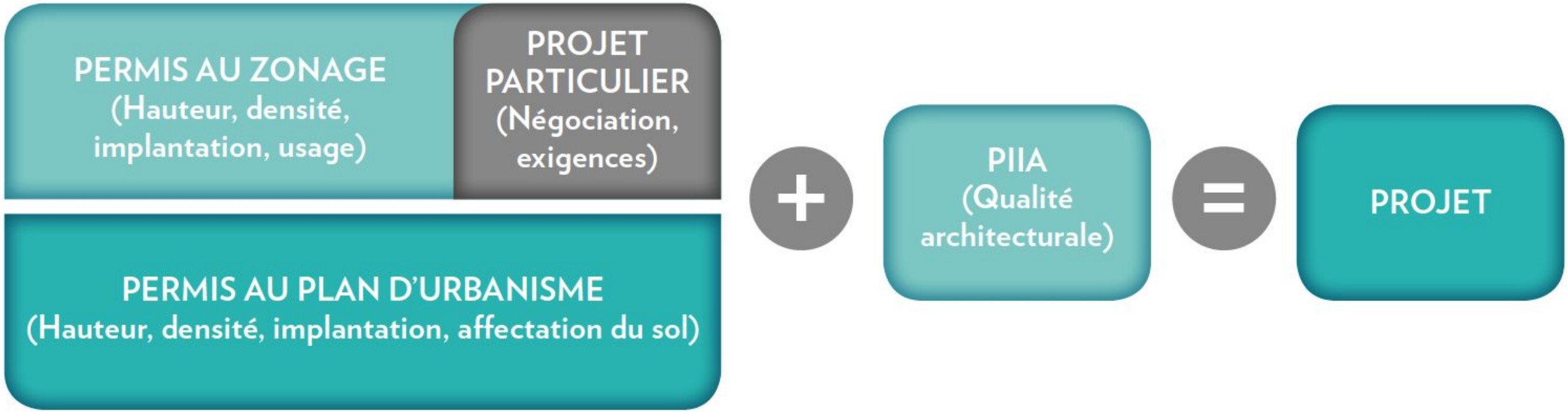
- **PPCMOI** pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d’**O**ccupation d’un **I**mmeuble
- C’est un **pouvoir discrétionnaire** du Conseil d’arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d’un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

- Permet **d’exiger toutes conditions**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- Permet **d’atteindre les objectifs du Plan d’urbanisme et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- Permet un **encadrement qualitatif plus serré** des projets
- Permet une **validation publique plus large** de ce type de projets en les soumettant à un processus **d’approbation citoyenne**

1. MISE EN CONTEXTE

Le projet particulier permet d'atteindre les paramètres du Plan d'urbanisme qui sont plus généreux que les paramètres au zonage, à certaines conditions qui ont été négociées avec le requérant. Ces conditions sont des exigences de l'arrondissement envers le requérant pour que le projet présente une valeur ajoutée. Les conditions sont énoncées dans le sommaire décisionnel disponible sur la page internet de la consultation.



1. MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, I.3(1), H.6	**H.7**
Hauteur max (m)	25	9-20	**60**
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	45%
Densité min-max	2-6	3.0-4.5	**5.2**

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. **Présentation du projet**
3. Modification au Plan d’urbanisme
4. Procédure d’adoption

2. PRÉSENTATION DU PROJET

La demande de PPCMOI vise à autoriser :

- Démolition des bâtiments présents sur le site
- Construction d'un bâtiment résidentiel de 295 logements avec 1 local commercial au RDC
  - 3 CC : 29 (10 %)
  - 2 CC : 58 (20 %)
  - 1 CC : 161 (55 %)
  - Studio : 44 (15 %)
- Hauteur variant de 12 à 60 mètres (4 à 20 étages)
- Densité de 5.07
- Taux d'implantation de 45 %
- Entre 100 à 125 stationnements auto
- Cession de 10% du terrain pour fins de parc et servitude de passage longeant le canal de fuite
- Intention du propriétaire de réaliser un projet clé en main au 1919, rue William comme contribution au RMM (logement social)

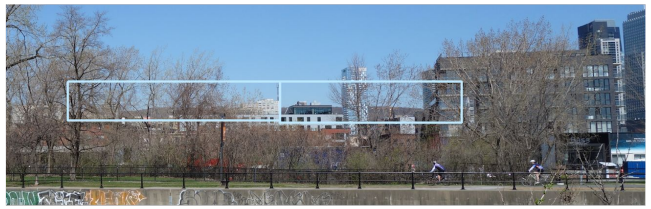
2. PRÉSENTATION DU PROJET

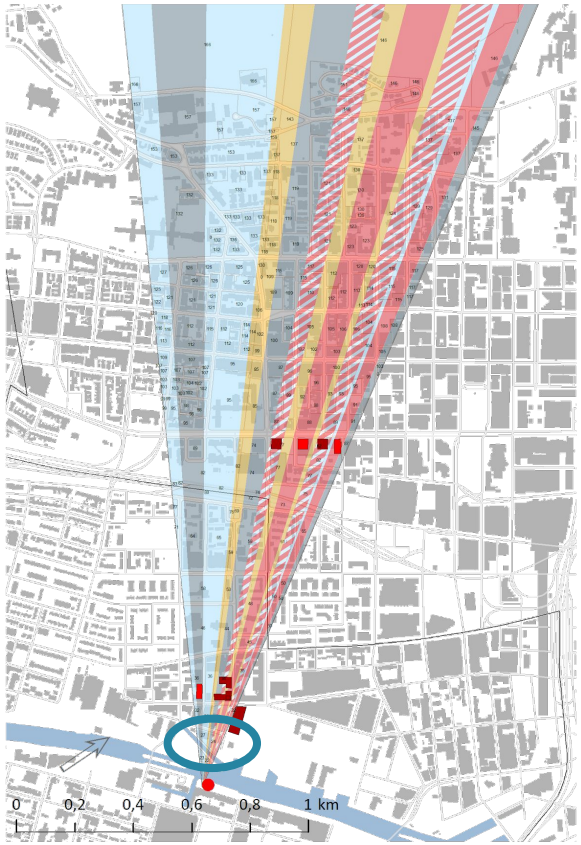
Vue sur le mont Royal

Les cotes altimétriques des vues | Bilan 2009 - 2019

Vue vers le mont Royal

Canal de Lachine
(Redpath)



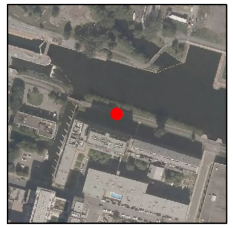


- Point de vue
- Cône de vue tel qu'ajouté au plan d'urbanisme (PU) en 2009

Bâtiments
- Bâtiment construit ayant affecté la vue depuis l'ajout des vues au PU (2009)
- Bâtiment en construction qui affectera la vue prochainement

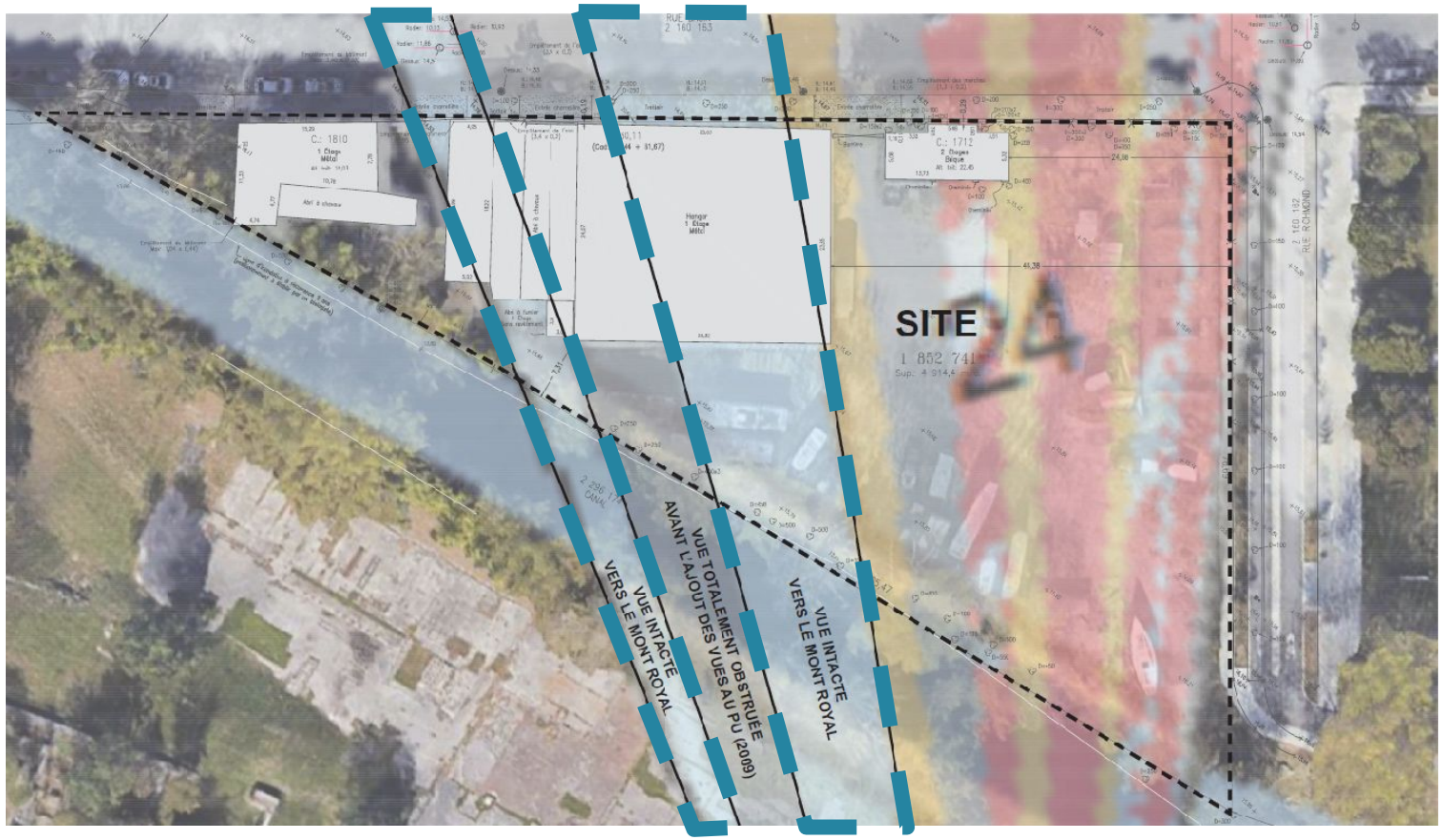
Vues
- Vue intacte
- Vue ajoutée
- Vue moyennement obstruée avant l'ajout des vues au PU (2009)
- Vue totalement obstruée avant l'ajout des vues au PU (2009)
- Vue moyennement obstruée depuis l'ajout des vues au PU (2009)
- Vue totalement obstruée depuis l'ajout des vues au PU (2009)
- Vue en voie d'être bloquée

Limite administrative



Note : Les cotes altimétriques à l'intérieur des cônes sont exprimées en mètres et correspondent à la valeur la plus basse pour chaque îlot.

S:\DvPlanUrb\10. SIG\10.01 Données\Amenagement\PUanalyse\Paysage\VuesBilanPUVPU_AnnexeE_Bilan2019\AnnexeE_CanalLachineBilan_190530.mxd Date : 2019-05-30



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Contexte environnant

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Démolition

La réalisation du projet nécessite la démolition des bâtiments présents sur le terrain :

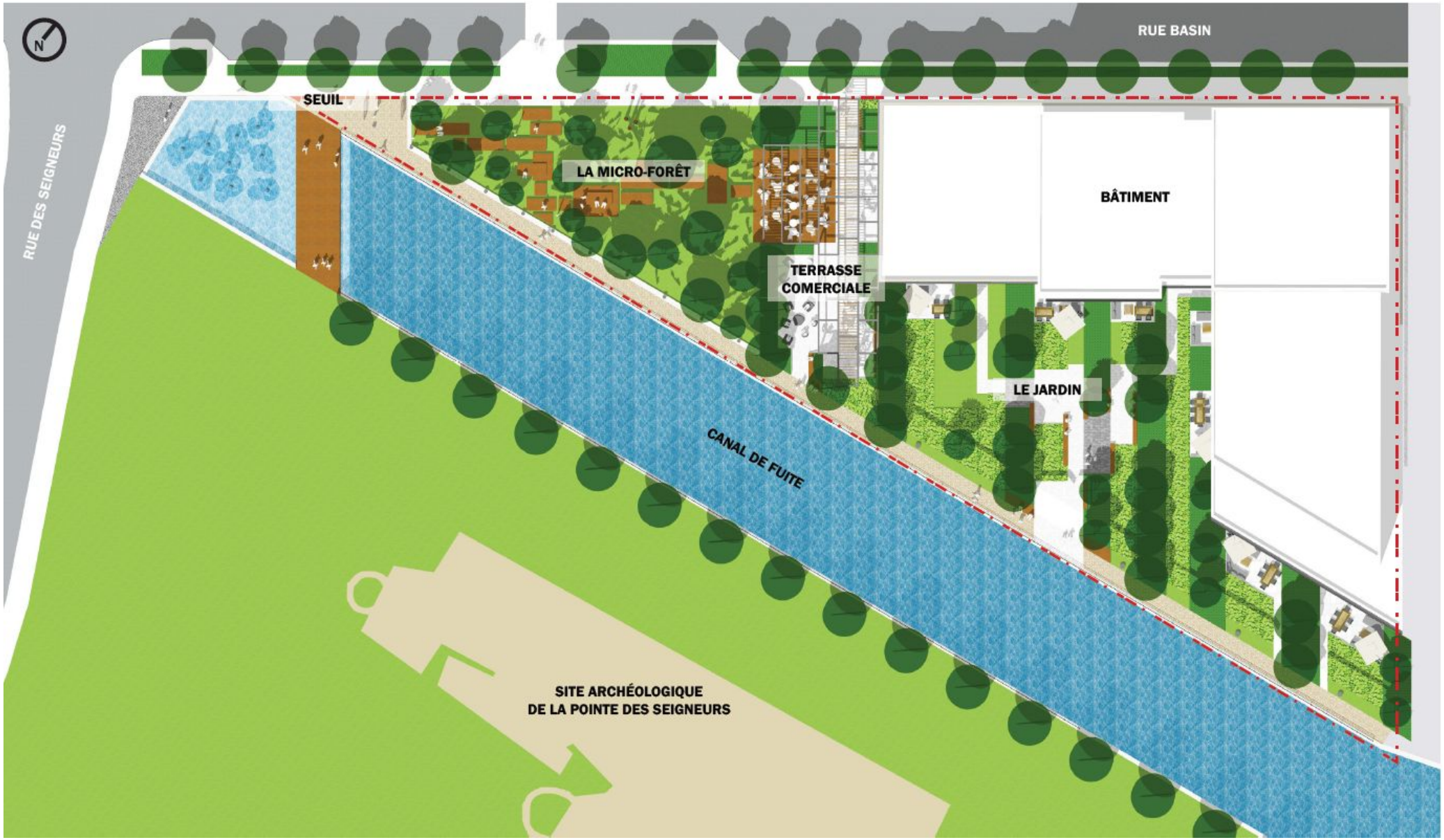
- Année de construction variant du tournant du 20ième siècle (1), 1940 (2) et 1982 ou 1996 (3);
- Démolition des bâtiments recommandée en raison de leur état de délabrement avancé, de l'impossibilité de les convertir ou les intégrer au projet et aussi afin de permettre la réhabilitation des sols;
- Aucune valeur patrimoniale;

2. PRÉSENTATION DU PROJET

- Le site est localisé dans le secteur ouest de Griffintown pour lequel une démarche d'urbanisme collaboratif a eu lieu en 2018-2019;
- Fait saillant de la démarche : le souhait énoncé de voir le site des écuries converti en espace vert ouvert au public (en totalité ou en majorité) est l'un des consensus les plus importants de la démarche;
- La hauteur proposée s'inscrit dans les balises énoncées par le comité de travail et la volonté de dégager un maximum d'espace au sol pour du verdissement;
- Suites:
  - 2019: Suspension des procédures de modifications réglementaires pour poursuivre la réflexion;
  - 2020-2021: Réflexion sur la forme urbaine et le potentiel économique;

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Implantation

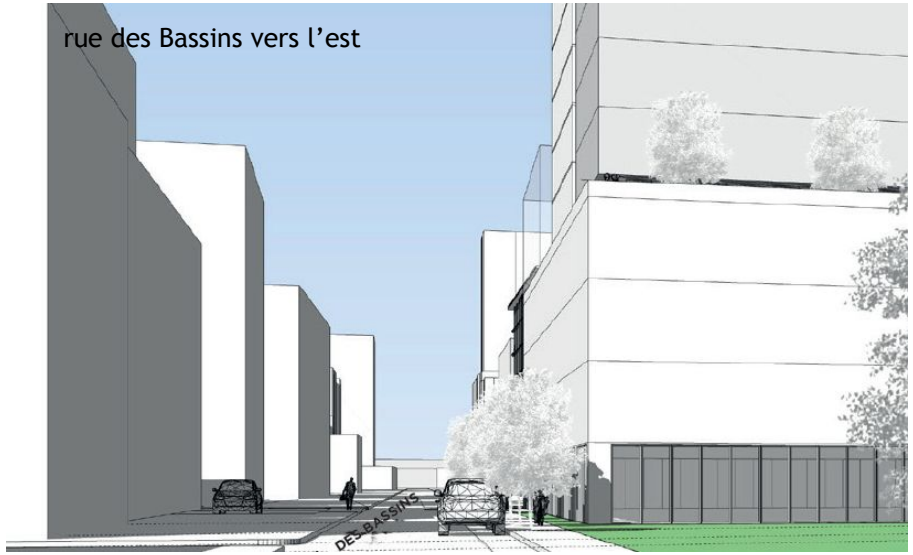


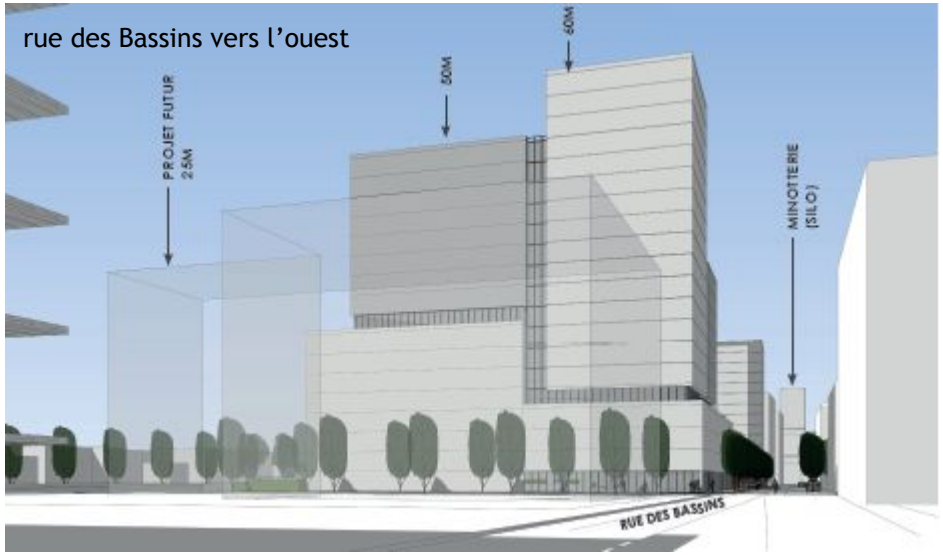
2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives





2. PRÉSENTATION DU PROJET

Vue sur le mont Royal

VERSION 60M

STATISTIQUES VERSION 60 M

SUPERFICIE DU TERRAIN	52 847 pi²
ESPACE PUBLIC, FRAIS DE PARC (10%)	5 285 pi²
SUPERFICIE TOTALE BRUTE	258 172 pi²
SUPERFICIE VENDABLE (85% BRUTE)	219 446 pi²
DENSITÉ (Terrain privé excluant le parc)	5.07
AIRE DU BÂTIMENT	20 555 pi²
TAUX D'IMPLANTATION	43.2%
TAUX D'IMPLANTATION (Terrain complet)	38.9%
NOMBRE DE LOGEMENTS (+/- 750P.C / UNITÉ)	292

* LE CALCUL DE LA DENSITÉ EXCLU LES VOIE D'ACÈS; VIDES TECHNIQUES, VIDES D'ESCALIERS ET ASCENSEURS, ETC.

TOIT VÉGÉTALISÉ

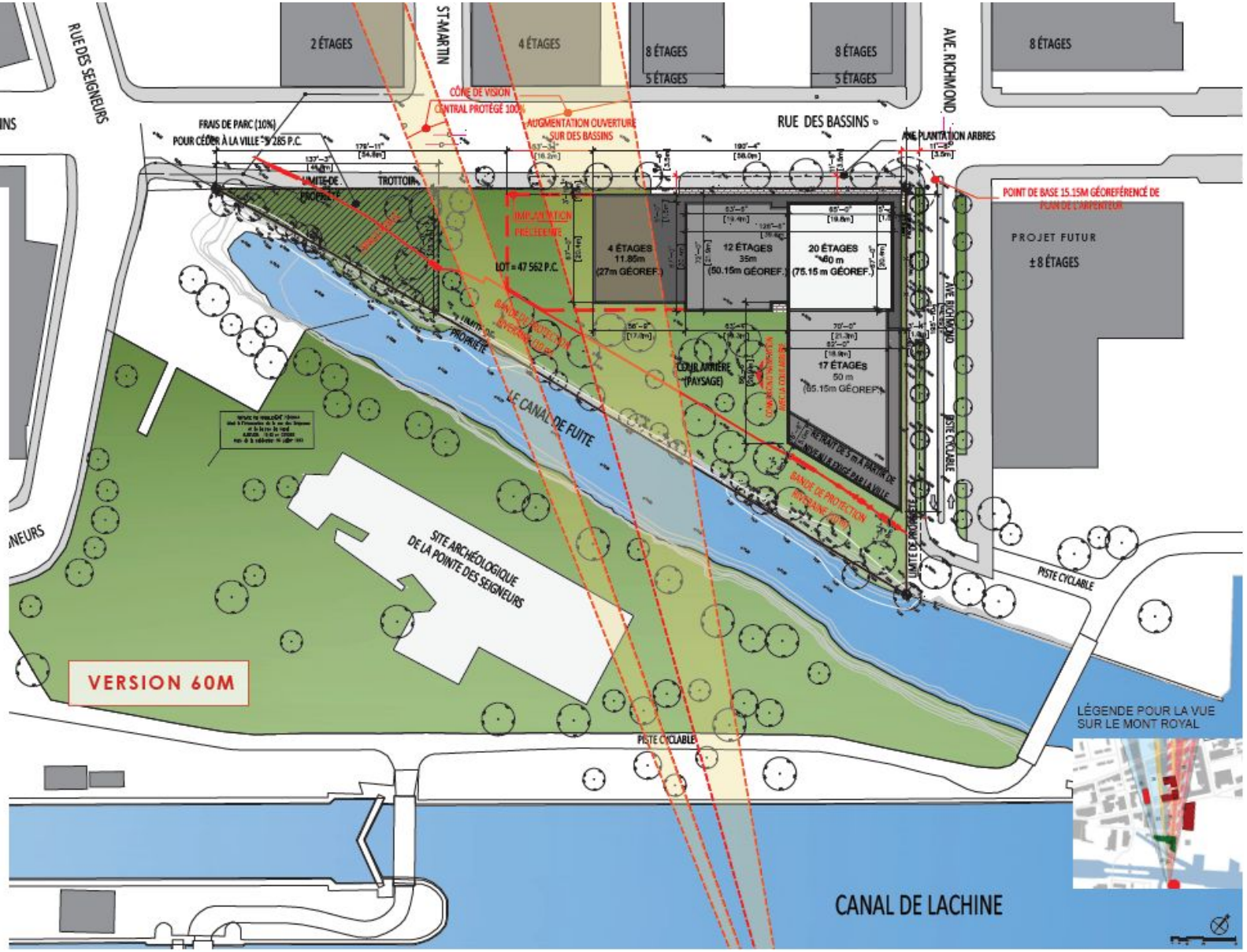
Superficie de plancher du bâtiment en mètre carré (m²)	% de la surface minimale du toit qui doit être aménagé aux fins d'un toit végétalisé
2 000 – 4 999	20
5 000 – 9 999	30
10 000 – 14 999	40
15 000 – 19 999	50
20 000 et plus	60

SUPERFICIE DE PLANCHER = **258 172 p.c. = 23 984** m²

SURFACE MINIMALE TOIT VÉGÉTALISÉ REQUISE = 60%

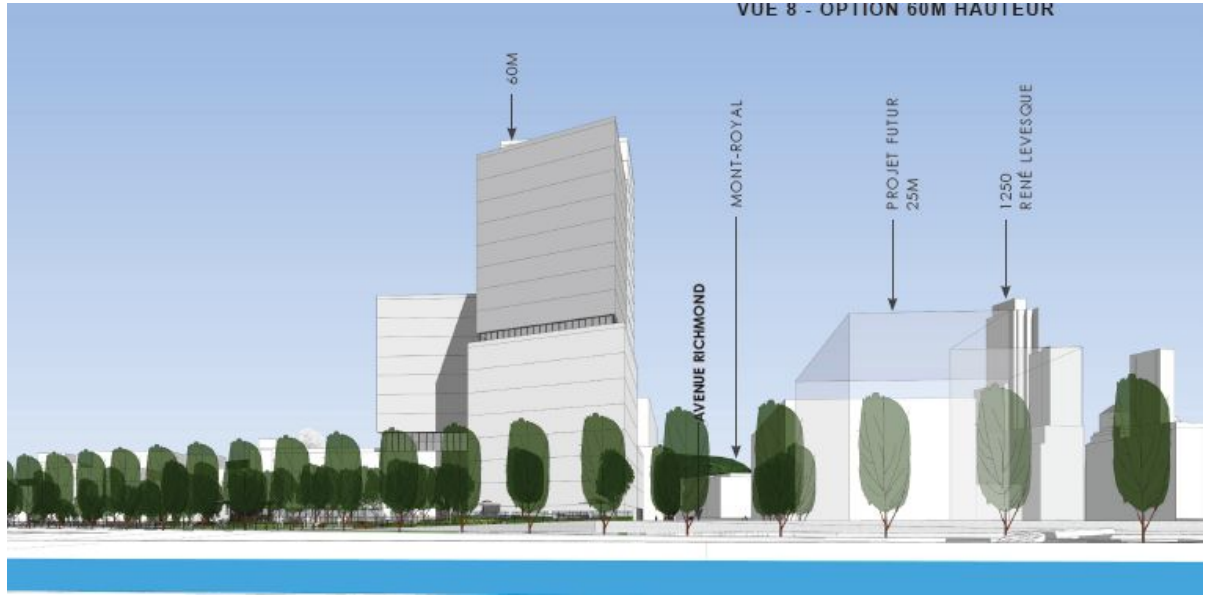
60% DE TOIT = 23 984 X 0.6 = 14 390.4 p.c. = 1336.9 m²

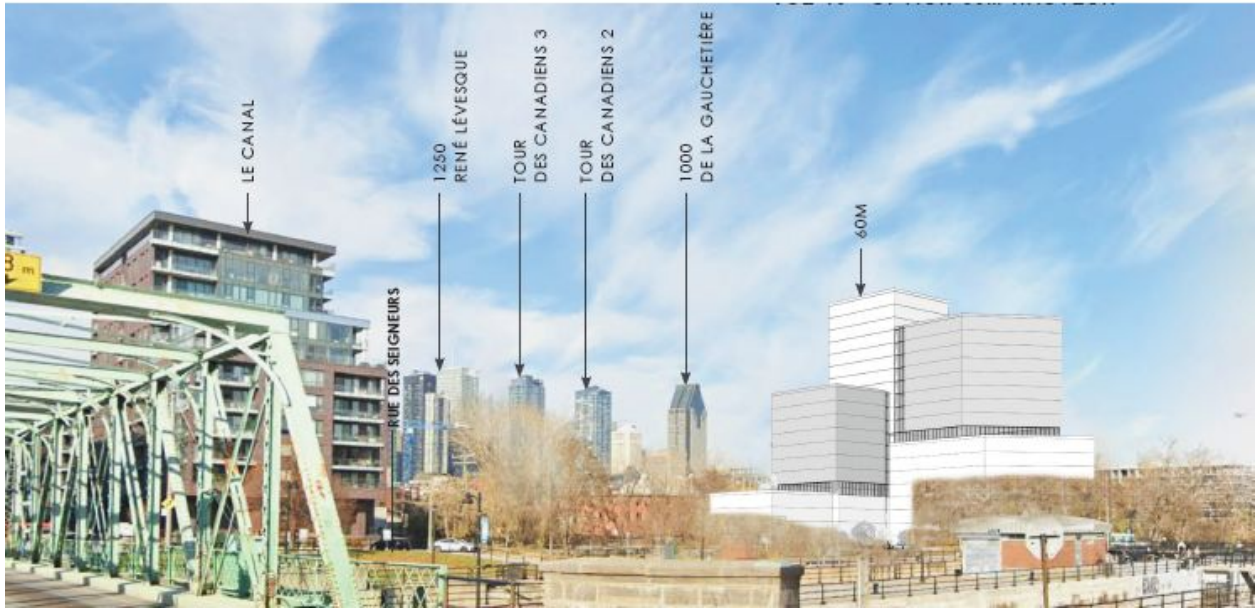
SURFACE TOIT VÉGÉTALISÉ PROPOSÉE = 14 400 p.c. = 1337.8 m²

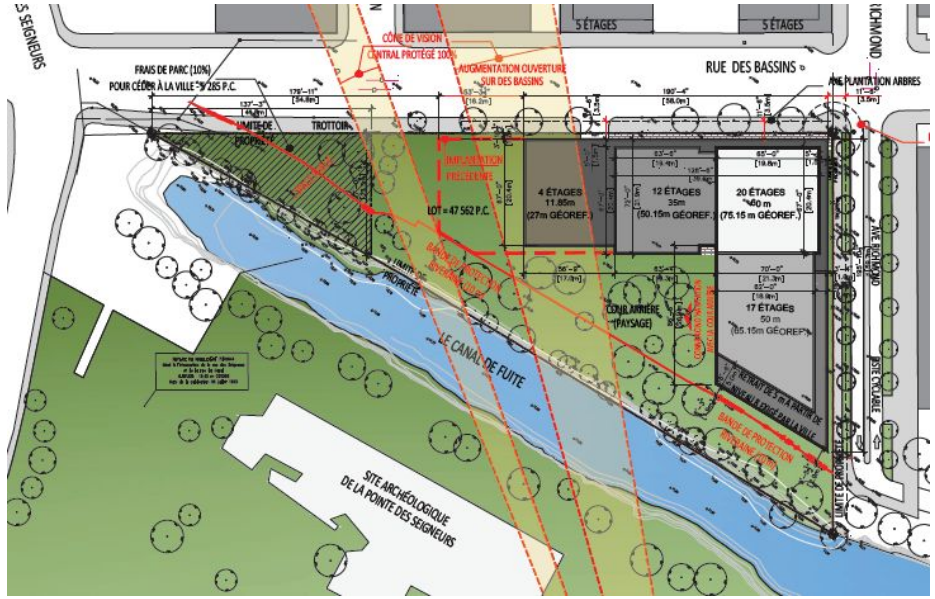


2. PRÉSENTATION DU PROJET

Vue sur le mont Royal





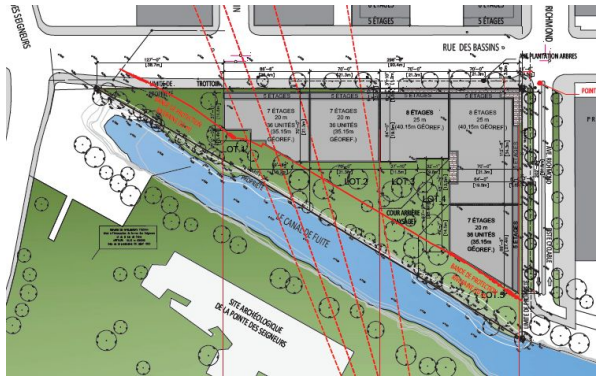


2. PRÉSENTATION DU PROJET

Vue vers le canal

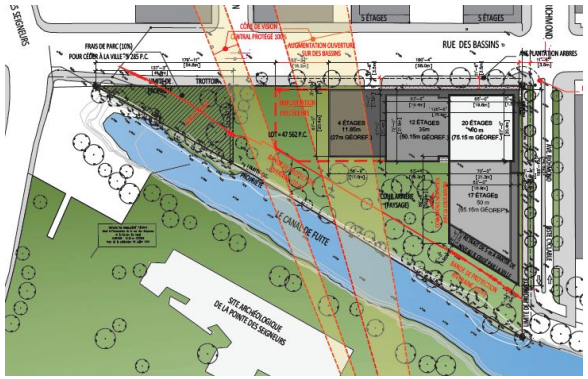
Projet à 25 mètres
(conforme au Plan d’urbanisme)

Vues dans l’axe de la rue Saint-Martin (25 m)



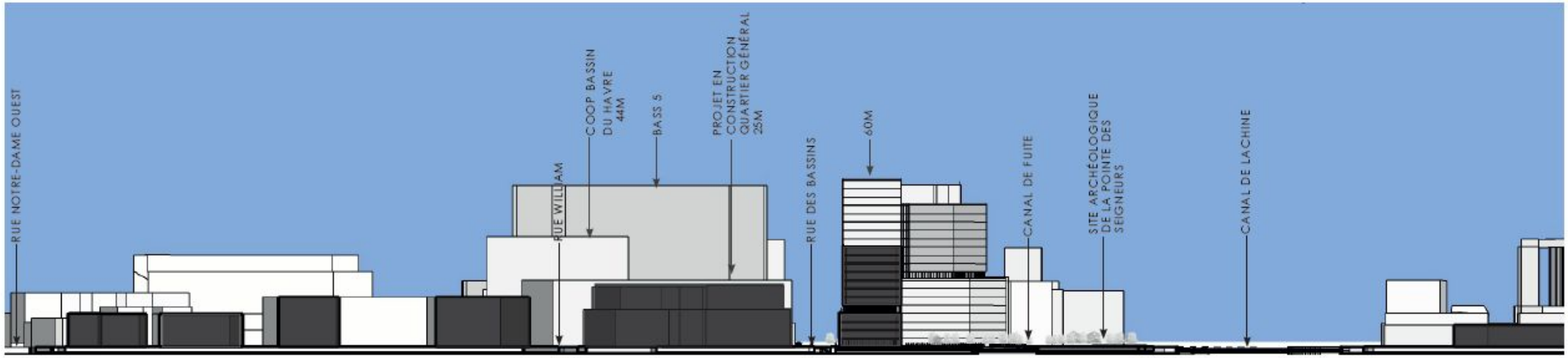
Projet à 60 mètres
(modification du Plan d’urbanisme)

Vues dans l’axe de la rue Saint-Martin (60 m)



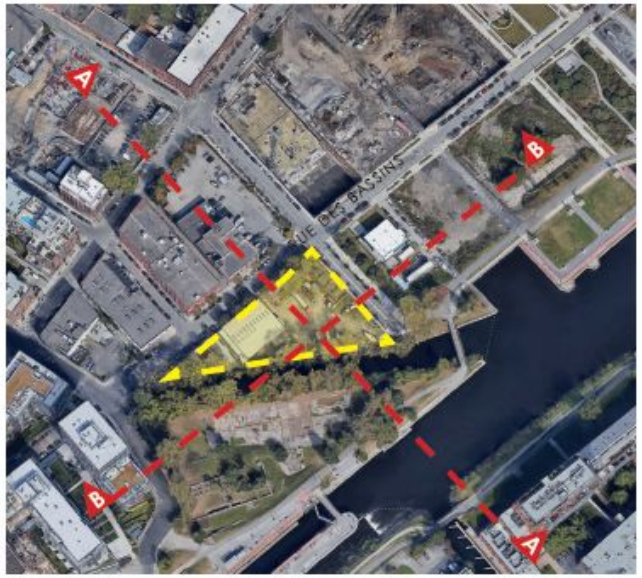
2. PRÉSENTATION DU PROJET

Coupes



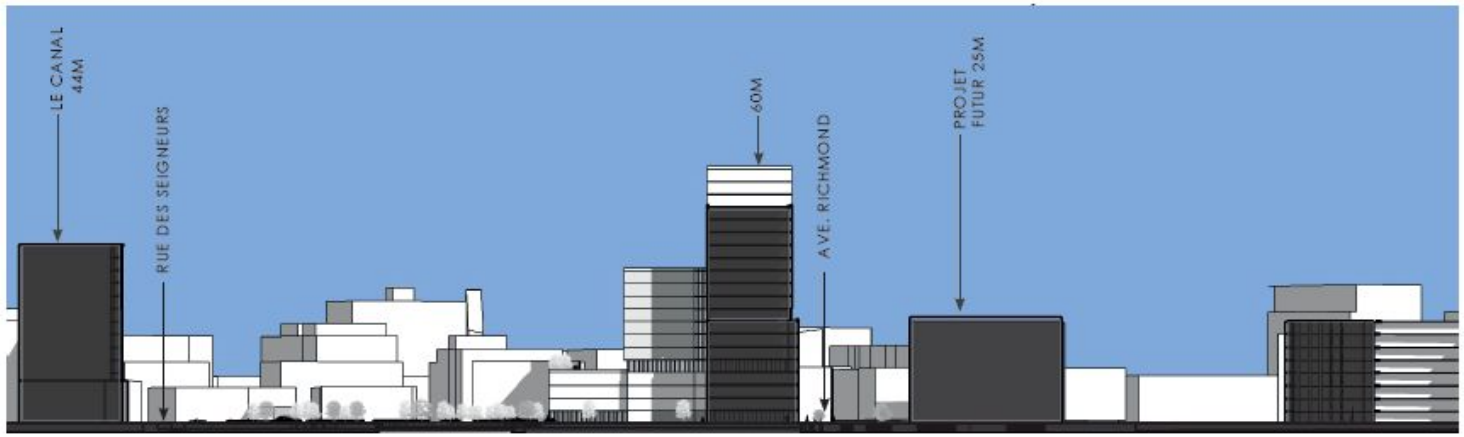
Vue vers l'est

NORD



PLAN CLÉ

COUPE SCHÉMATIQUE B — PROJET 60 MÈTRES | AVENUE RICHMOND



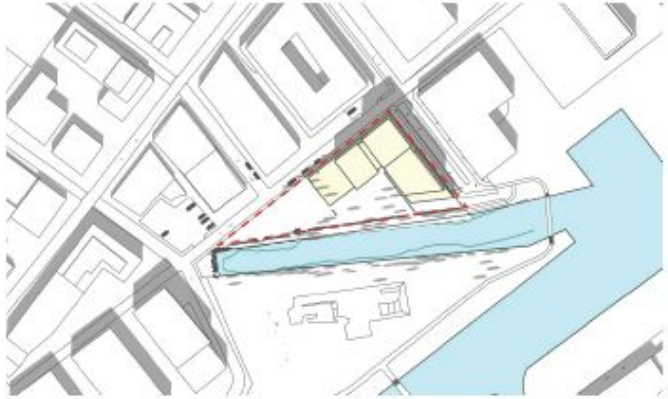
Vue vers le nord

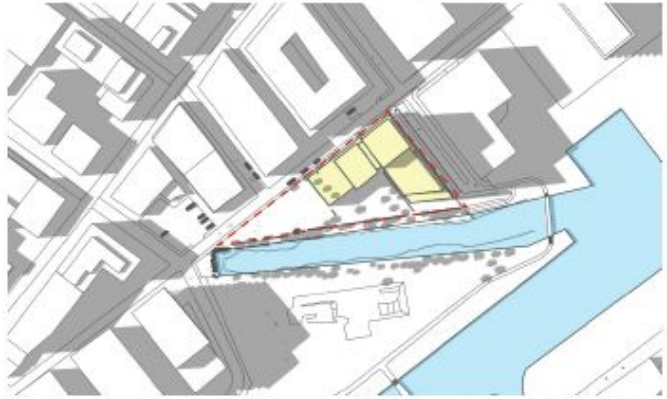
2. PRÉSENTATION DU PROJET

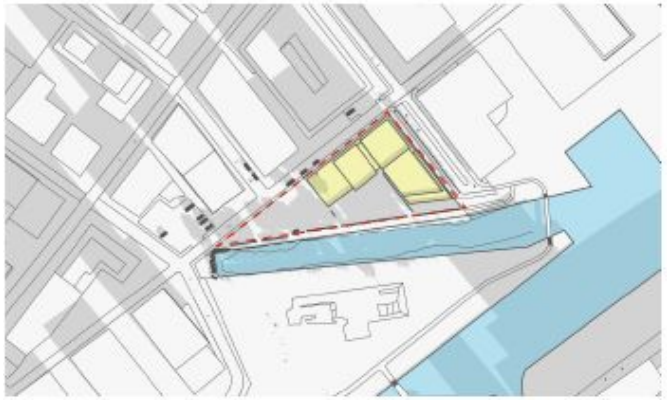
Intention pour la contribution au RMM (logement social)

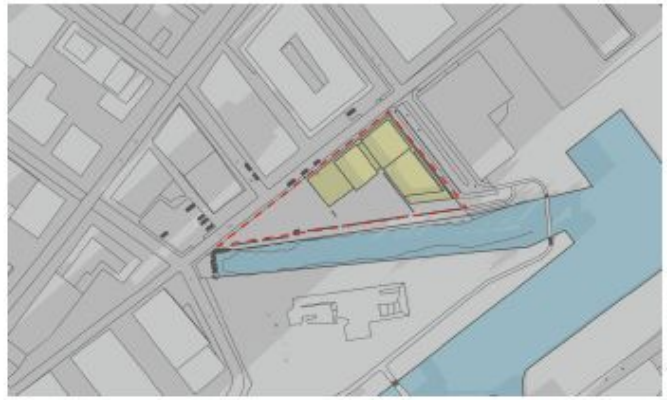
2. PRÉSENTATION DU PROJET

Étude d’ensoleillement



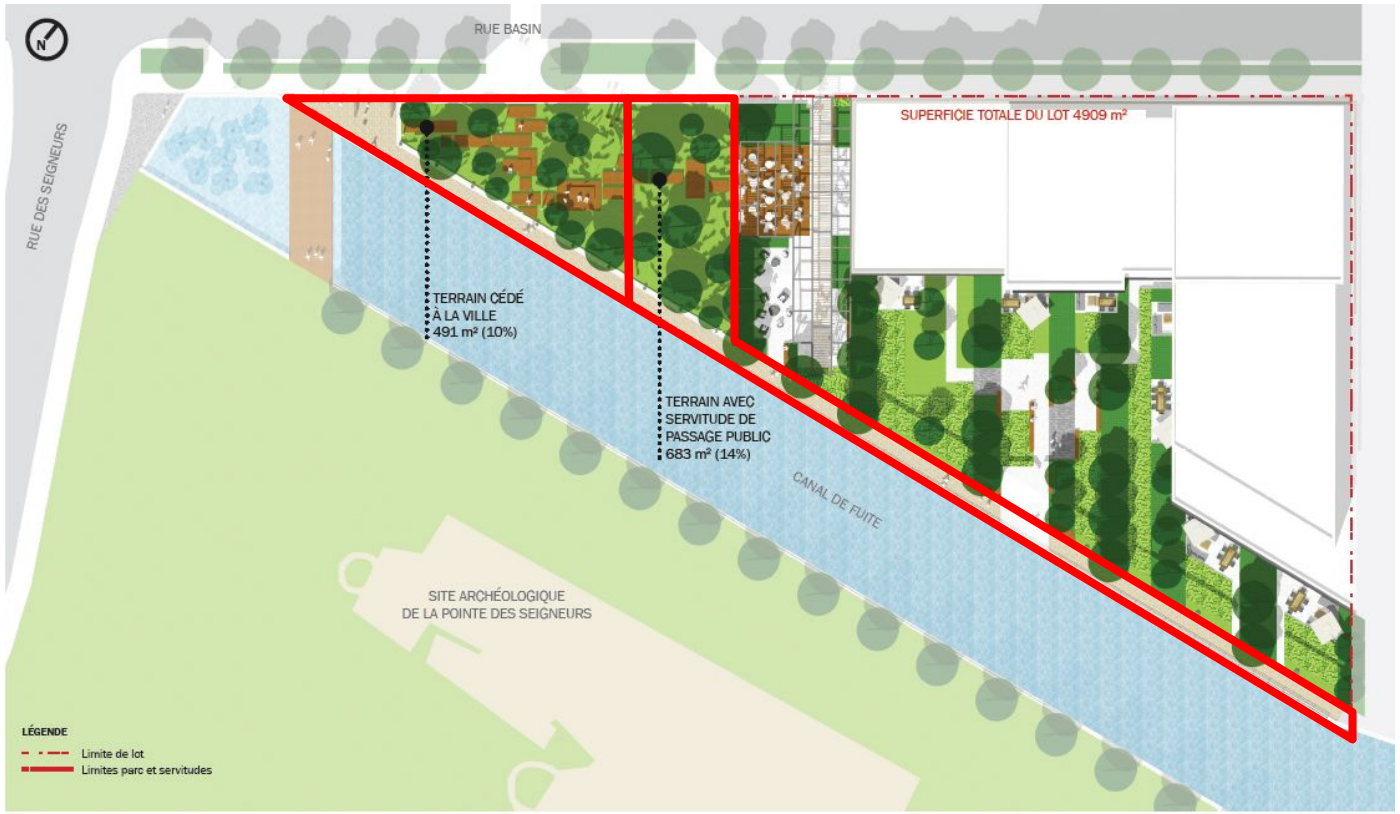






2. PRÉSENTATION DU PROJET

Aménagement paysager

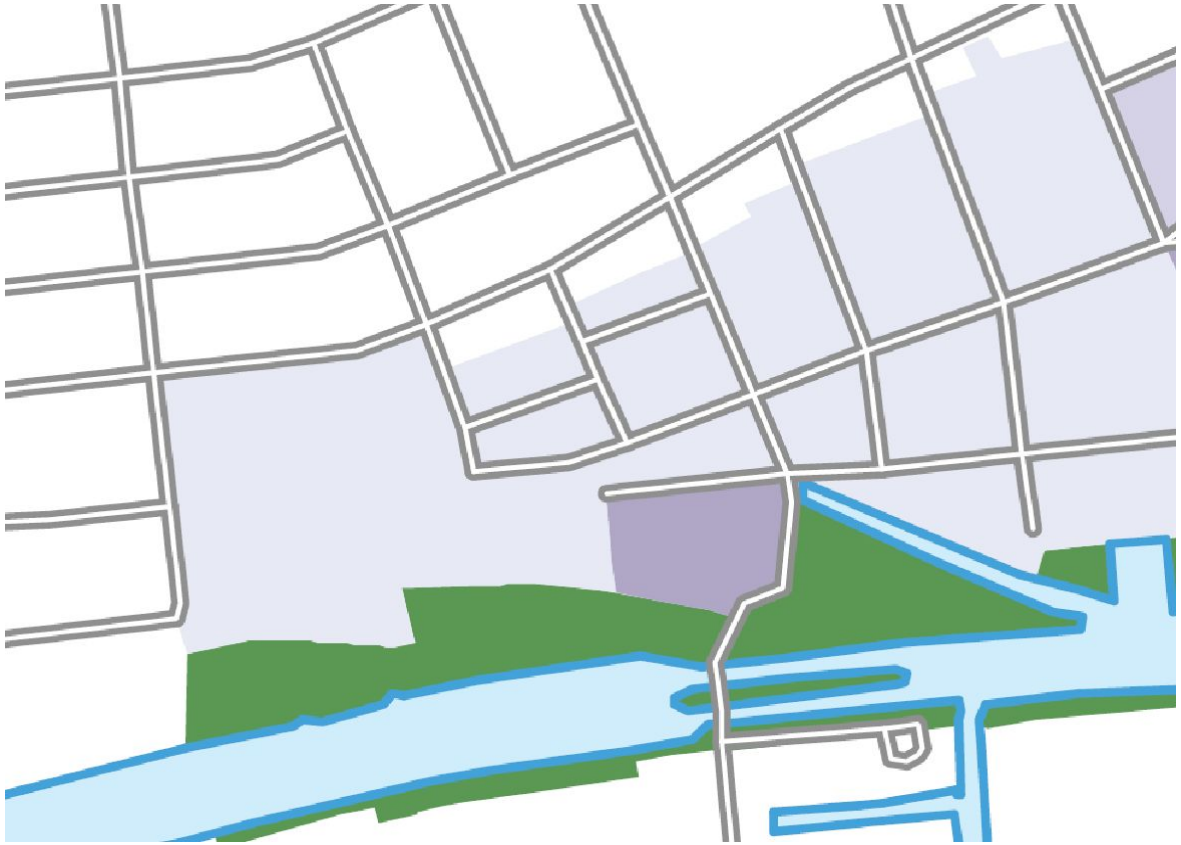


PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. **Modification au Plan d'urbanisme**
4. Procédure d'adoption

3. MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Carte limites de hauteur (PU)



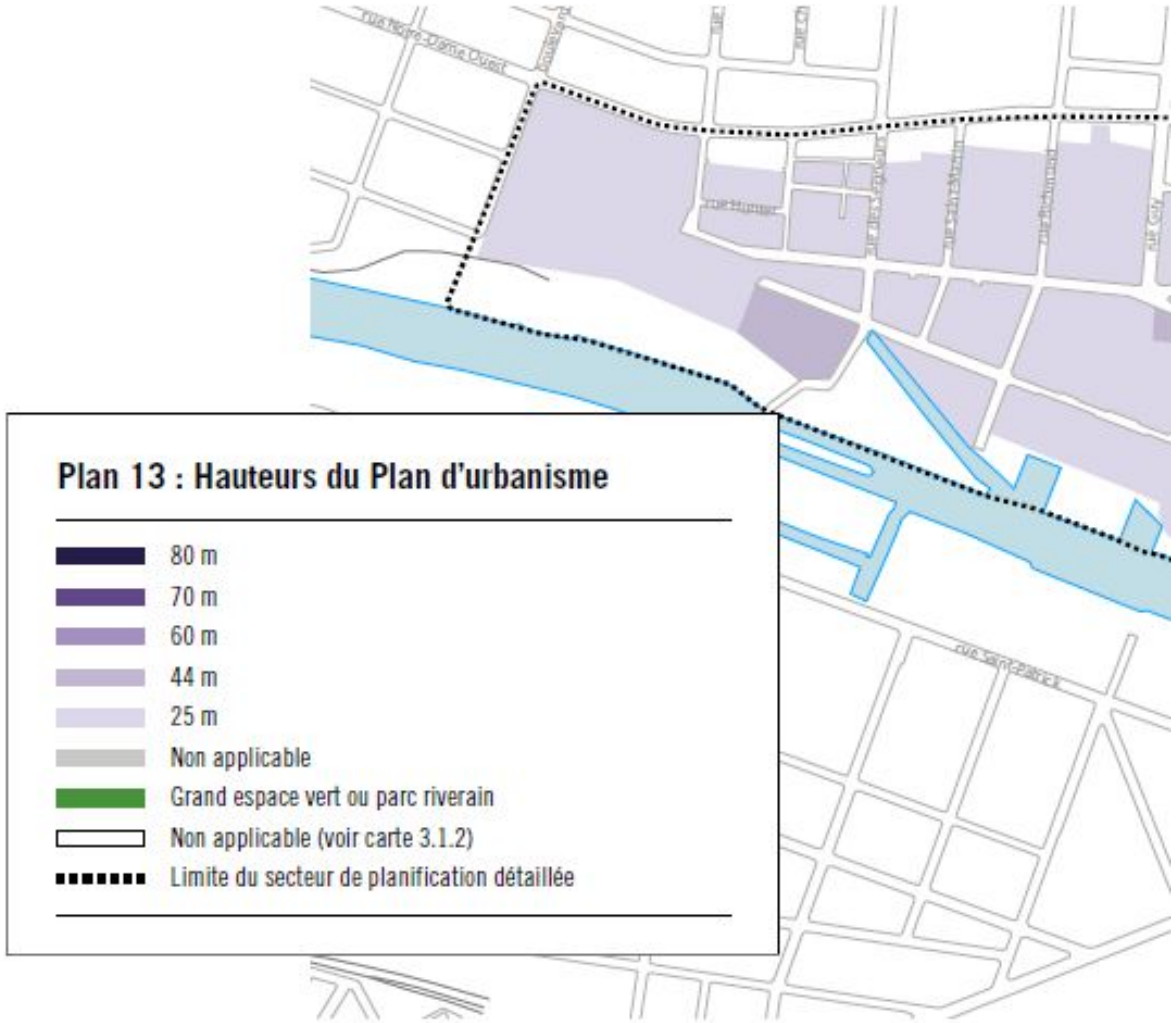
Limites de hauteur (en vigueur)

Limites de hauteur (modifiée)

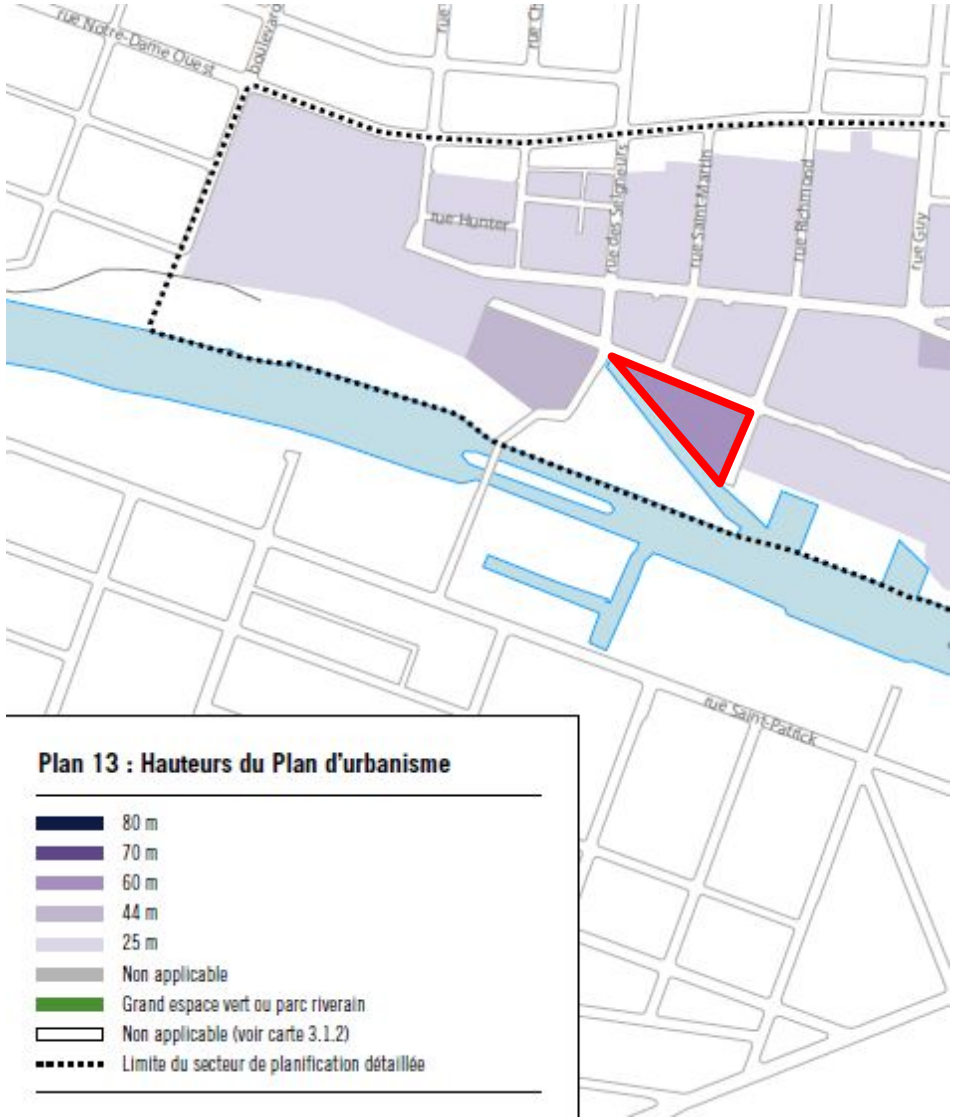
60 m
44 m
35 m
25 m

3. MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Plan 13 (PPU)



Plan 13 : Hauteur du Plan d'urbanisme (en vigueur)



Plan 13 : Hauteur du Plan d'urbanisme (modifiée)

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Modification au Plan d’urbanisme
4. **Procédure d’adoption**

4. PROCÉDURE D'ADOPTION

Calendrier d'adoption de la modification au Plan d'urbanisme

Avis de motion et adoption du projet de règlement (CA)	14 mars 2022
Consultation publique écrite	**17 au 31 mars 2022**
Rédaction du rapport de consultation	Avril 2022
Dépôt du rapport et recommandation (CE)	Avril 2022
Adoption du règlement (CM)	25 avril 2022
Entrée en vigueur	Printemps 2022

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

4. PROCÉDURE D'ADOPTION

Calendrier d'adoption du PPCMOI

Adoption du 1er projet de résolution (CA)	14 mars 2022
Consultation publique écrite	**17 au 31 mars 2022**
Rédaction du rapport de consultation	avril 2022
Dépôt du rapport et adoption du 2e projet de résolution (CA)	11 avril 2022
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	avril/mai 2022
Adoption de la résolution (CA)	juin/juillet 2022

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

4. PROCÉDURE D'ADOPTION (PPCMOI)

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

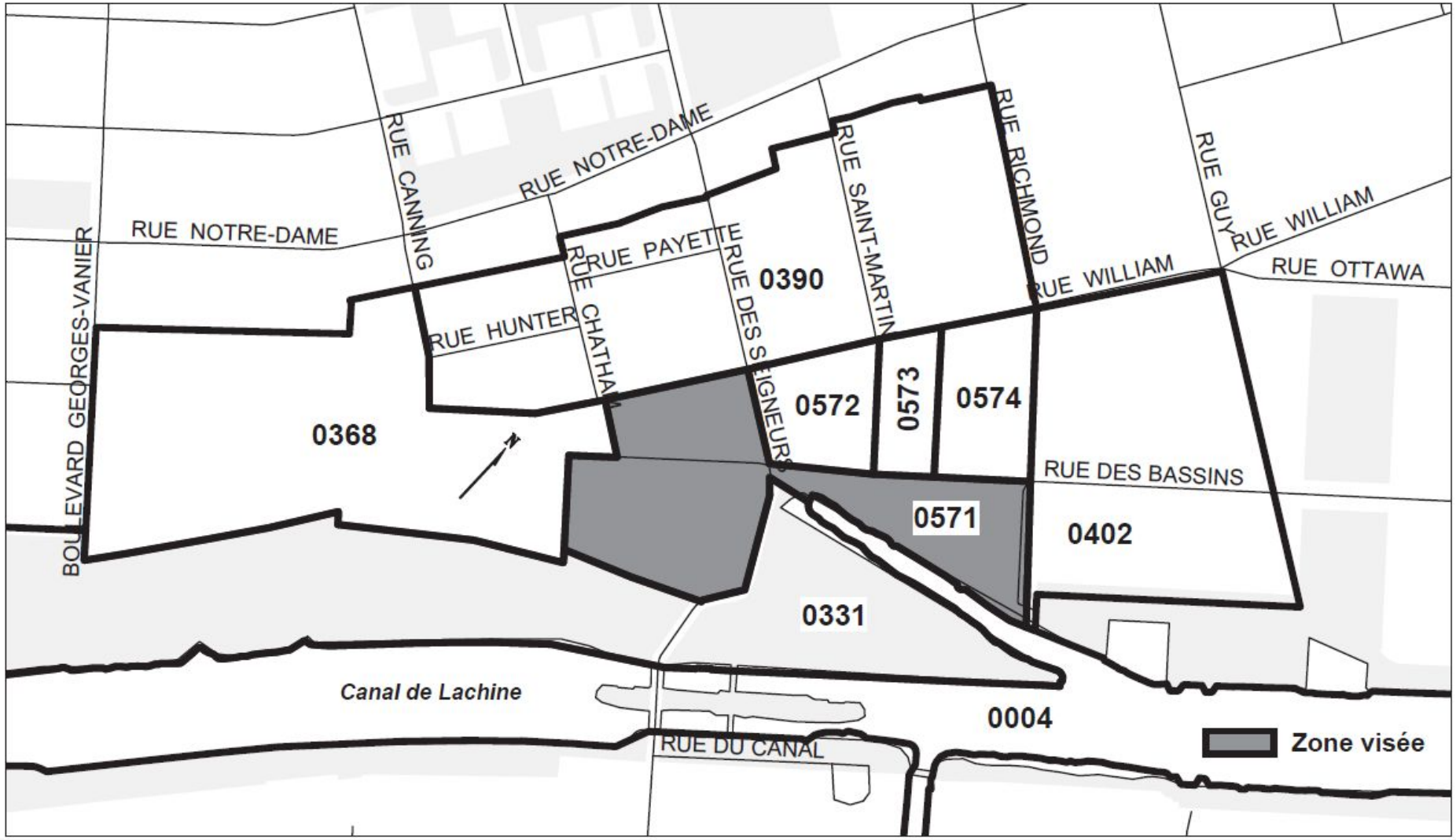
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification aux usages
- Modification à la densité
- Modification au retrait prescrit
- Modification aux normes de stationnement
- Modification au café-terrasse

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

4. PROCÉDURE D'ADOPTION (PPCMOI)

Zone visée et zones contiguës



4. PROCÉDURE D'ADOPTION (PPCMOI)

Autorisations :

- Usage H.7, maximum de 300 logements;
- Hauteur maximale prescrite de 60 mètres;
- Indice de superficie de plancher maximal de 5.2;
- Retrait minimal de la façade pour la partie du bâtiment situé à l'angle des rues Richmond et de l'emprise du canal de Lachine;
- Point de référence pour le calcul de la hauteur;
- Aménagement d'un café-terrasse;
- Qu'un minimum de 15% des unités de stationnement construites soient dédiées au stationnement mutualisé;

4. PROCÉDURE D'ADOPTION (PPCMOI)

Autorisations :

- Distance minimale entre chaque arbre;
- Plantation d'arbre et taux de verdissement;
- Démolition des bâtiments;

Conditions :

- Taux d'implantation maximal de 50%;
- Cession pour fins de parc et servitude de passage;
- Ouvrage de biorétention;
- Un retrait de la façade face au canal;
- Longueur de façade donnant sur la rue des Bassins;

4. PROCÉDURE D'ADOPTION (PPCMOI)

Conditions :

- Ratio minimal de logements de 2 chambres (20%) et 3 chambres (10%);
- Accès direct aux logements du rez-de-chaussée;
- Espace extérieur privé pour les logements;
- Plantation d'arbres en pleine terre et dans des fosses de plantation;
- Aire de stationnement intérieure de 100 à 125 unités;
- Branchement électrique pour véhicules électriques non immatriculés et service de partage;
- Gestion des matières résiduelles;
- Critères et documents supplémentaires pour l'approbation architecturale;
- Conditions pour l'émission du permis et garantie financière;

MERCI !