

Dossier # : 1214334011

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa - lot 1 853 744 (cadastre du Québec)

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 5 juillet 2021;
Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa - lot 1 853 744 (cadastre du Québec), aux conditions suivantes :

- Autoriser les usages "épicerie", "objets d'artisanat, brocante", "galerie d'art", "débit de boissons alcooliques" et "restaurant, traiteur" de la catégorie C.2, les usages "salle de réunion" et "salle d'exposition" de la catégorie C.4 et l'usage "activité communautaire ou socioculturelle" de la catégorie E.2(1);
- Autoriser une superficie de plancher maximale de 600 m² pour l'ensemble des superficies de plancher occupées par les usages "restaurant" et "débit de boissons alcooliques" dans le bâtiment. Toutefois, une superficie maximale de 200 m² est autorisée dans le bâtiment pour l'ensemble des superficies de plancher occupées exclusivement par l'usage "débit de boissons alcooliques";
- Autoriser qu'aucun retrait minimal ne soit requis à un maximum de 12,5 m de hauteur (annexe H);
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse en cour avant d'une superficie maximale de 150 m² pouvant être occupé entre 7h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation du café-terrasse est strictement interdite;
- Autoriser l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit d'une superficie maximale de 75 m² pouvant être occupé entre 7h et 21h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation du café-terrasse est strictement interdite;
- Autoriser l'aménagement d'aucune unité de stationnements pour vélo;
- Autoriser l'aménagement d'une unité de stationnement à l'extérieur en cour avant;

- Exiger qu'une superficie de plancher occupée par l'usage "restaurant" ou "débit de boissons alcooliques" soit aménagée exclusivement au rez-de-chaussée ou au niveau immédiatement inférieur au rez-de-chaussée;
- Exiger que la hauteur du bâtiment soit égale ou inférieure à 18 m;
- Exiger que le bâtiment soit fermé entre 23h et 6h tous les jours de la semaine, sauf si autrement déterminé par ordonnance du Conseil d'arrondissement;
- Exiger que le niveau sonore du bâtiment audible à l'extérieur des limites de la place William-Dow soit égal ou inférieur à 55 dBA Leq (24 h);
- Exiger l'aménagement d'un local d'une superficie minimale de 50 m² situé au niveau immédiatement inférieur au rez-de-chaussée aux fins d'opérations des équipements mécaniques et électriques de la place William-Dow. Ce local devra être accessible en tout temps par la Ville de Montréal à partir d'un accès directement adjacent au domaine public;
- Exiger l'aménagement d'une murale ou d'une intervention artistique pour un mur aveugle implanté à la limite latérale du terrain;
- Exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur et adjacent à la voie publique, afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte. Cette aire d'entreposage peut être utilisée exclusivement 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), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'ajoutent à ceux déjà applicables au projet :
 - Privilégier une conception bioclimatique pour l'architecture du bâtiment;
 - Privilégier, pour les façades les plus exposées, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
 - Prévoir l'aménagement d'écrans dissimulant les équipements au toit pour les 5 façades, à l'exception de panneaux solaires;
 - Aménager l'aire d'entreposage temporaire extérieure des déchets de manière à réduire leur impact visuel à partir de la voie publique;
- 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, etc.;
 - 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 l'intervention artistique;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment, l'identification de l'intervention artistique aux plans pour permis.

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

D'obliger le requérant à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

Signé par Sylvain VILLENEUVE **Le** 2021-08-03 07:53

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

IDENTIFICATION **Dossier # :1214334011**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa - lot 1 853 744 (cadastre du Québec)

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un Projet particulier de construction pour un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa, lot 1 853 744 (cadastre du Québec) dans le quartier Griffintown. Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction conformément au Règlement sur les Projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à l'usage, au retrait prescrit et au stationnement au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Le projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (dossier 1214334010).

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage, au retrait prescrit et au stationnement vélo sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA21 220134 - 10 mai 2021 - Octroi d'une contribution financière non récurrente au montant de 11 444 \$ à l'OBNL MR-63 (1217010001).

DESCRIPTION

Contexte :

Depuis 2016, l'Arrondissement du Sud-Ouest appuie l'organisme MR-63 dans son projet de créer une vitrine de la culture montréalaise suite à l'obtention de huit wagons de métro MR-63 dans le cadre d'un appel à projets de la STM. En 2018, l'Arrondissement confirmait à l'organisme que le projet pourra être implanté à la place William-Dow. Ce terrain, situé à l'angle des rues Peel et Ottawa, a été acquis par la Ville de Montréal en 2017 dans le but de mettre en œuvre les interventions prévues en matière de parcs et d'espaces verts du PPU

Griffintown.

Le projet :

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment privé, d'environ 600 m² d'implantation, constitué d'un cube vitré ouvert sur trois faces d'une hauteur de 18 mètres et abritant huit wagons de métro MR-63 empilés sur une hauteur de 3 étages, sur une partie d'un terrain du domaine public (parc) . L'entrée principale du projet se trouve face à la rue Peel, mais l'ensemble des façades comporte des ouvertures permettant de créer un espace ouvert sur le parc facilitant ainsi une occupation à des fins de café-terrasse. Un bâtiment technique est construit sur la limite nord-ouest du lot, comportant notamment l'ascenseur, les cages d'escalier et autres services pour le bâtiment principal. Le projet comprend également un sous-sol comportant des espaces de rangement, un bloc sanitaire ainsi que la salle mécanique pour la gestion des équipements du parc. Le projet comprend une marquise en projection vers la rue Ottawa. En terme d'occupation, le bâtiment se veut une vitrine sur la culture montréalaise, avec notamment une salle d'exposition, une galerie d'art, des espaces de réunion, la vente de produits de design montréalais et des services alimentaires (restaurant, café, bar, etc.).

Le projet s'insère dans les orientations du PPU - Secteur Griffintown en regard de l'innovation, notamment sur le plan des occupations visant à faire rayonner la culture montréalaise ainsi que de l'architecture. De plus, le bâtiment est situé sur la rue Ottawa, indiquée au PPU - Secteur Griffintown comme corridor culturel. Le projet se veut également un projet signature pour Montréal. L'implantation du projet dans le parc vise à assurer une visibilité de la caserne de pompiers numéro 3, mettre le parc à l'avant-plan et favorise un dégagement et une ouverture du cadre bâti plus dense le long des rues Peel et Ottawa.

Pour être autorisé, le projet devra franchir les étapes suivantes :

1. Modification du Plan d'urbanisme
2. Adoption d'un PPCMOI
3. Adoption d'un Règlement particulier d'occupation du domaine public (seule option possible à l'égard du site acquis aux fins de parc)
4. Approbation par PIIA
5. Délivrance d'un permis de construction

JUSTIFICATION

Plan d'urbanisme et PPU – Griffintown

Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, le PPU Griffintown indique que l'Arrondissement peut recourir à la procédure des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* afin d'encadrer ces projets. Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. L'adoption d'un projet particulier permettra d'accroître la qualité du projet et de favoriser la mise en œuvre du PPU.

Toutefois, une modification du Plan d'urbanisme et du PPU - Secteur Griffintown est nécessaire pour permettre la réalisation du projet MR-63 afin de permettre les usages de la catégorie «Commerce» dans le parc. Cette modification s'inscrit dans le projet mis de l'avant par le PPU - Secteur Griffintown, en cultivant l'innovation par :

- la conception d'espaces visant à faire de Griffintown une référence en matière de design urbain (action 1);
- l'aménagement d'espaces permettant la diffusion artistique sous toutes ses formes dans la programmation des nouveaux lieux publics (action 2);

- la mise en oeuvre d'interventions visant à supporter la notion du « Corridor culturel de la rue Ottawa » (action 3);
- la consolidation de partenariats avec les acteurs intéressés à la notion du « Corridor culturel de la rue Ottawa » (action 4).

Réglementation

Le projet présenté déroge à l'usage, au retrait prescrit et au stationnement au Règlement d'urbanisme.

	Plan d'urbanisme	01-280	Projet
Usage	Secteur mixte	E.1	H.7
Hauteur (m)	44 m	-	18 m
Densité	3.0 - 9.0	-	0,82
Implantation	Moyen	-	27 %
Retrait prescrit	-	2,5 m à partir de 12,5 m de hauteur	aucun
Stationnement vélo	-	9 espaces	aucun

Évaluation selon les critères :

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment pour les avantages des composantes culturelles du projet, la création d'emplois, le caractère innovant, l'inclusion de différents concepts de performance énergétique et environnementale dans la construction du bâtiment, le verdissement des toits et l'inclusion d'une œuvre commémorative.

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

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les PPCMOI;

La DAUP recommande l'adoption du projet particulier autorisant la construction d'un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa - lot 1 853 744 (cadastre du Québec) dans le quartier Griffintown.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 5 juillet 2021, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme et du PPU. Le comité a toutefois mentionné certaines préoccupations quant à l'implantation proposée du bâtiment et l'impact du mur aveugle sur les propriétés voisines. Ces préoccupations seront prises en compte lors de l'approbation PIIA du projet.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Contribution financière à l'organisme de 11 444\$, correspondant aux frais d'études du PPCMOI (CA21 220134).

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en soutenant la vitalité culturelle de Montréal et son cœur créatif, en appuyant l'innovation et la créativité des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité et en développant une économie plus verte et inclusive.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

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

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

La consultation publique écrite d'une durée de 15 jours sera annoncée par une affiche sur le site et par un avis public sur le site web de l'Arrondissement.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Calendrier prévisionnel :

Adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement : 9 août 2021

Consultation écrite de 15 jours : Août 2021

Adoption d'une deuxième résolution par le conseil d'arrondissement : 13 septembre 2021

Approbation référendaire : Automne 2021

Adoption du projet particulier par le Conseil d'arrondissement : Hiver 2021-2022

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, dont le Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

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

ENDOSSÉ PAR

Julie NADON
Chef de division

Le : 2021-07-15

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

Tél : 514-872-4394
Télécop. : 514-872-1945

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

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

Tél : 514-868-3512

Approuvé le : 2021-07-26

Dossier # : 1214334011

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le site situé au 1101, rue Ottawa - lot 1 853 744 (cadastre du Québec)



[1214334011 grille analyse montreal 2030.pdf](#)



[Image CA.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

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

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

Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : 1214334011

Unité administrative responsable : Division de l'urbanisme, DAUP, Sud-Ouest

Projet : Projet particulier - 1101, rue Ottawa - MR-63

Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' atteinte des résultats en lien avec les priorités du Plan stratégique Montréal 2030? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>	X		
2. À quelle(s) priorité(s) du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? 4. Développer une économie plus verte et inclusive en soutenant notamment l'économie circulaire et sociale, l'achat local et écoresponsable, et la création de nouveaux emplois écologiques de qualité 14. Appuyer l' innovation et la créativité des entreprises, des commerces et des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité 15. Soutenir la vitalité culturelle de Montréal et son cœur créatif , notamment les industries culturelles, les artistes, les créateurs et les travailleurs culturels et assurer la pérennité de leur pratique sur son territoire 20. Accroître l' attractivité , la prospérité et le rayonnement de la métropole			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal résultat/bénéfice attendu ? <ul style="list-style-type: none">● Nouvelle forme de partenariat entre l'arrondissement et un organisme pour l'occupation et l'animation du domaine public● Création d'une nouvelle vitrine culturelle pour Montréal● Volonté de l'organisme de réaliser un projet carboneutre			

Section B - Test climat

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	oui	non	s. o.
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 • Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 • Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales • Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050 	X		
2. Votre dossier contribue-t-il à la diminution des vulnérabilités climatiques , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?			X
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		X	

Section C - ADS+*

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	oui	non	s. o.
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : <ul style="list-style-type: none"> a. Inclusion <ul style="list-style-type: none"> • Respect et protection des droits humains • Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion b. Équité <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale c. Accessibilité universelle <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal 			X
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?		X	

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle

DESCRIPTION / PROJET

