

Dossier # : 1214334006

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

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 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 d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant la consultation publique écrite tenue du 18 mars au 1^{er} avril 2021 pour un projet d'hôtel pour ce terrain et le retrait du premier projet de résolution au CA du 10 mai 2021 pour ce projet;

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

- D'autoriser la démolition des bâtiments 1 et 4 identifiés à l'Annexe A sous réserve du dépôt de la garantie financière et des documents à déposer pour le permis de démolition prévus à la présente résolution;
- D'autoriser un nombre maximal de 120 logements;
- D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- D'autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 5.5;
- D'autoriser que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection tel qu'illustré à l'Annexe B;
- D'autoriser, pour les étages au-dessus du 4e étage, une construction en saillie sur une distance maximale de 2,5 m dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- D'autoriser que la superficie d'une aire de jeux accessoire desservant l'usage « Garderie » soit considérée comme bâtie;
- D'exiger qu'une superficie minimale de 225 m² soit réservée pour l'usage « Garderie »;

- D'exiger que les bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A soient occupés par un usage de la catégorie « Commerciale »;
- D'exiger la restauration des façades des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- D'exiger que les murs de fondation du volume de l'agrandissement, excluant un pieu, soient construits à une distance minimale de 1,5 m des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- D'exiger un minimum de 40 % de logements de deux chambres ou plus;
- D'exiger, l'aménagement d'un espace extérieur privé attenant au logement pour tous les logements et que pour un minimum de 85 % des logements, l'espace extérieur ait une superficie minimale de 6 m²;
- D'exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- D'exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 50 unités de stationnement;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement pour l'autopartage;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 4 unités de stationnement de courte durée;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 8 unités de stationnement pour visiteurs;
- D'exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10 % des unités offrant un branchement électrique;
- D'exiger qu'un logement ou un établissement situé au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
 - Un plan 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'énergie 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 les stratégies mises de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif, l'optimisation de l'utilisation des stationnements;
 - Un plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
 - Un document décrivant le plan de commémoration et de l'intervention artistique;
 - Un plan d'affichage des commerces;
- D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que le critère d'évaluation suivant s'ajoute à ceux déjà applicables au projet :
 - Minimiser l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- D'exiger, lors de la demande de permis de démolition, le dépôt d'un rapport d'ingénieur incluant :
 - Les plans complets de l'état de la structure existante;
 - Les plans complets de la structure projetée;

- Les plans et calculs du pourcentage de démolition de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment existant, tels que définis au Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'Arrondissement (RCA07 22014);
- Le plan des mesures mises en place pour assurer le maintien et la protection du bâtiment tout au long du chantier;
- Le plan de surveillance de chantier durant les travaux;
- D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :
 - Le dépôt d'un document confirmant qu'il y aura intégration d'une œuvre d'art visible par le public à l'extérieur, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). L'œuvre d'art devra être réalisée par un artiste, de préférence montréalais, ayant le statut d'artiste professionnel, tel que défini à l'article 7 de la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels, en métiers d'art et en littérature et sur leur contrat avec les diffuseurs (L.R.Q., chapitre S-32-01);
 - Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 330 000* \$, afin d'assurer la restauration des immeubles d'intérêt patrimoniaux, la complétion des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale et de la stratégie favorisant le transport actif et collectif. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet;

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

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

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

Signé par Sylvain VILLENEUVE **Le** 2021-05-25 17:16

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1214334006

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

CONTENU

CONTEXTE

Suite à la forte opposition exprimée à l'égard de l'usage "Hôtel" lors de la consultation publique écrite tenue du 18 mars au 1^{er} avril 2021 pour une demande de projet particulier de construction pour un immeuble commercial (hôtel) de 9 étages dans le quartier Griffintown, la résolution CA21 22 0082 a été retirée par le conseil d'arrondissement. Une nouvelle version du projet, proposant une vocation résidentielle, a été soumise à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un Projet particulier de construction pour un immeuble mixte, résidentiel et commercial de 9 étages pour le même terrain.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction conformément au Règlement sur les Projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à la hauteur, à la densité et au rayon de protection.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage résidentiel, la hauteur et à la densité sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA21 22 0153 (10 mai 2021) - Retirer la résolution CA21 220082 visant à autoriser la construction d'un projet commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 du cadastre du Québec, situé au 287-289 et 311, rue Eleanor (1204334008).

CA21 220082 (8 mars 2021) - Adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant

la construction d'un projet commercial pour les lots portant les numéros 1 853 440 et 1 852 845 (cadastre du Québec) situé au 287-289 et 311, rue Eleanor. (1204334008).

DESCRIPTION

Contexte :

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

Projet :

Le projet vise la construction d'un projet mixte proposant 112 logements (dont 43 % offrent 2 chambres ou plus), environ 600 m² de bureaux et de commerces et une garderie d'environ 300 m². Les immeubles d'intérêt patrimoniaux seront restaurés pour accueillir les bureaux et la garderie. Deux autres bâtiments seront démolis, soit le garage d'un étage et l'entrepôt de tôle rouge. Ces démolitions permettront l'agrandissement des immeubles patrimoniaux pour y aménager la garderie et des logements. Un stationnement souterrain de 27 unités de stationnement sera aménagé.

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

JUSTIFICATION

PPU – Griffintown

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

Réglementation

Le projet présenté déroge à plusieurs normes du Règlement d'urbanisme, soit : à l'usage résidentiel qui n'est pas autorisé dans la zone, à la hauteur maximale permise qui est de 16 m, à la densité maximale de 3,5 et au rayon de protection de 10 m des immeubles patrimoniaux.

	Plan d'urbanisme	01-280	Projet
Usage	Mixte	C.2C, E.4(3), I.3	H.7, C.2C
Hauteur (m)	25 mètres	9 à 16 mètres	25 m
Densité	6.0	3.0 – 3.5	5.5
Rayon de protection	-	Malgré les hauteurs autorisées au plan de zonage, un nouveau bâtiment ou une partie de bâtiment localisé à moins de 10 m d'un mur extérieur d'un	Empiètement tel qu'illustré à l'Annexe B

bâtiment identifié en jaune à la carte de la présente annexe, ne doit pas être plus élevé que ce bâtiment.
--

Évaluation selon les critères

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

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) :
La DAUP recommande favorablement le projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :
Lors de la séance du 13 mai 2021, le CCU a émis un avis favorable.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet s'inscrit dans la vision stratégique de l'Arrondissement pour la transition écologique.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

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

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

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

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Calendrier prévisionnel :

Adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement : 7 juin 2021

Consultation publique écrite : juin 2021

Adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement : 9 août 2021

Période d'approbation référendaire, annoncée publiquement : août 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : 13 septembre 2021

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

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

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

ENDOSSÉ PAR

Julie NADON
Chef de division

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

Le : 2021-05-25

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

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

Tél : 514-868-3512
Approuvé le : 2021-05-25

Dossier # : 1214334006

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



[Annexes_1214334006.pdf](#)



[Image CA.pdf](#)

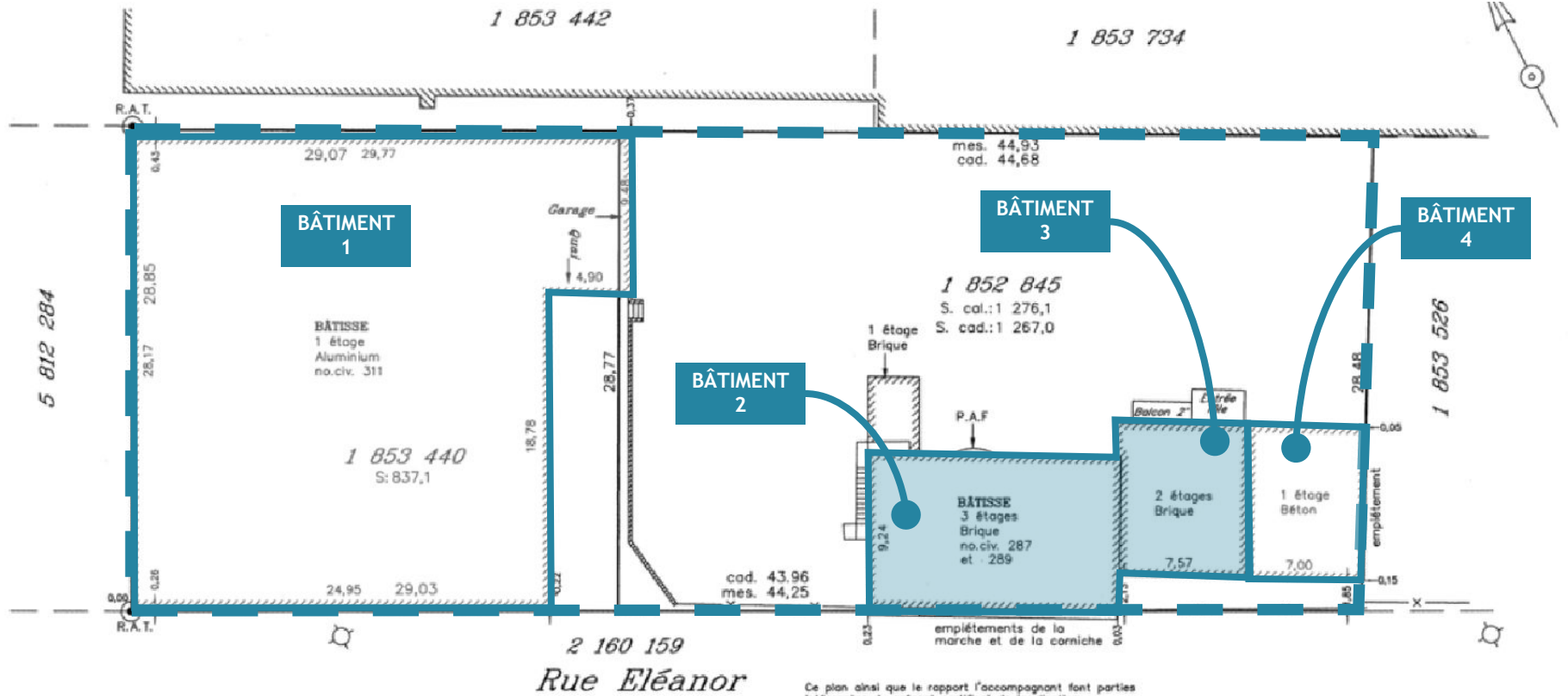
RESPONSABLE DU DOSSIER

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

Tél : 514-868-4508

Télécop. : 514-827-1945

ANNEXE A

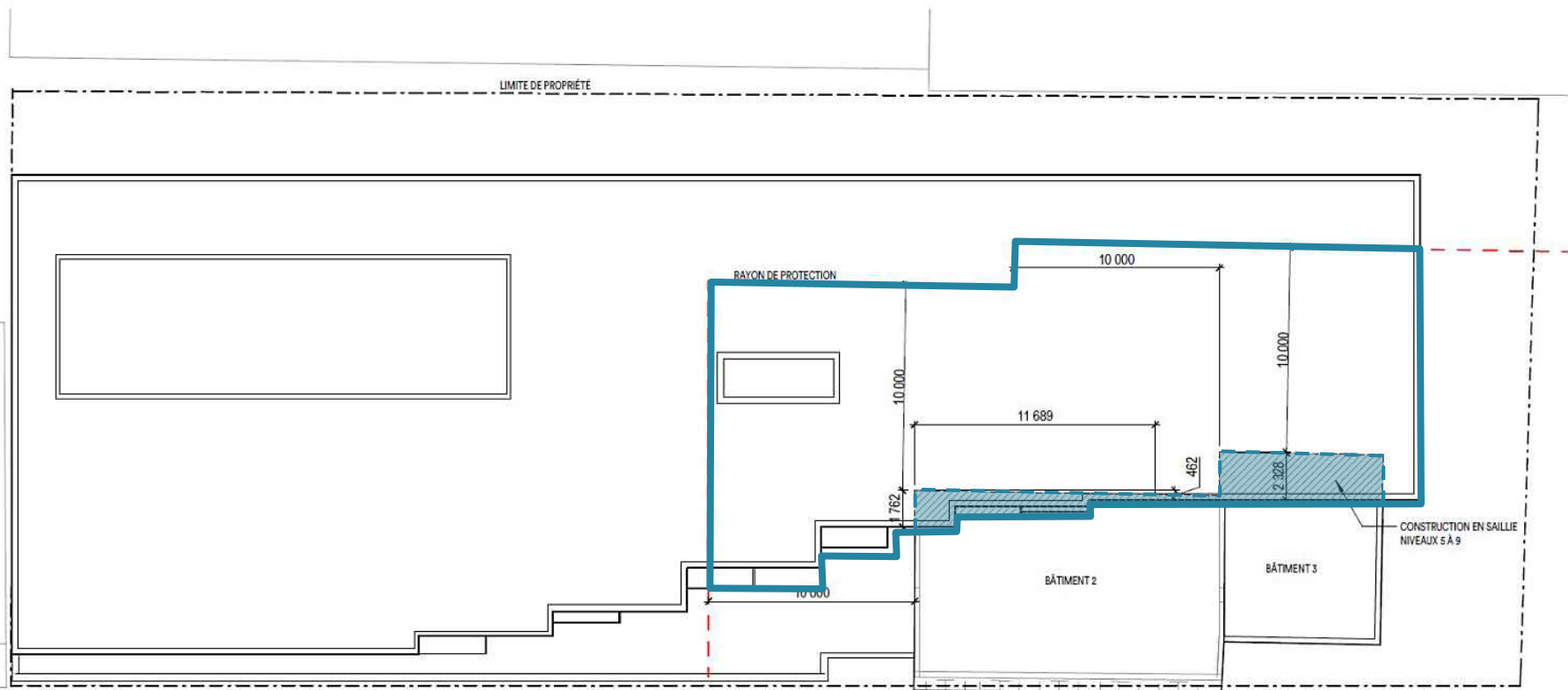


- Bâtiment à démolir
- Bâtiment à restaurer

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

Echelle: 1 : 250

ANNEXE B



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

