

DOCUMENT D'INFORMATION

**PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE,
AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN PROJET RÉSIDENTIEL SUR LE SITE
DÉLIMITÉ PAR LA RUE BASIN, LA RUE DES SEIGNEURS, LE PARC DU CANAL DE
LACHINE ET LA LIMITE OUEST DES LOTS 1 573 210 ET 1 573 212 – 50, RUE DES
SEIGNEURS**

Dossier no : 1113823009

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Janvier 2012

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu, en date du 8 mars 2011 une demande d'avis préliminaire et en date du 20 octobre 2011, une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement, pour le développement de la propriété localisée au 50, rue des Seigneurs, dans le quartier Griffintown.

Les demandeurs sont en voie d'acquérir l'immeuble qui était anciennement occupé par la compagnie Sonoco. Les demandeurs envisagent de redévelopper ce site. Le projet présenté prévoit la démolition des bâtiments existants afin de réaliser un projet résidentiel, ainsi que l'intégration d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée de certains bâtiments, une mise en valeur de vestiges archéologiques, un rappel historique du lieu et un développement axé sur l'accessibilité au canal de Lachine.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage, la hauteur et la densité.

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

Susceptible d'approbation référendaire

Chacune des autorisations et exigences de la résolution, se rapportant aux usages, à la hauteur, à la densité, au taux d'implantation et aux marges est susceptible d'approbation référendaire.

DESCRIPTION :

Objet

L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, le Parc du canal de Lachine et la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212. Ce projet comprendra approximativement 484 unités de logements, incluant environ 70 logements sociaux ou communautaires. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant à l'usage, à la hauteur et à la densité.

Le secteur

Situé en bordure du canal de Lachine dans le quartier Griffintown, ce projet se retrouve au cœur d'un secteur en pleine mutation. Les importants travaux qui ont été effectués en bordure du canal de Lachine entre 1997 et 2002 et qui ont, entre autres, permis de nouveau la navigation sur le canal, ont aussi contribué à rendre ses abords agréables et accessibles. La réalisation de ces travaux a, sans aucun doute, été l'élément déclencheur qui a permis à plusieurs secteurs en bordure du canal d'acquérir une nouvelle vitalité économique et sociale. Cette vitalité s'est concrétisée dernièrement dans la réalisation de plusieurs projets d'aménagement, tant publics que privés. Notons, par exemple, le projet des Bassins du Nouveau Havre localisé tout près du site. Ce projet qui est déjà en chantier prévoit la construction d'environ 2000 nouvelles unités d'habitation, des espaces commerciaux et des espaces récréatifs. La concrétisation de divers projets et l'arrivée de nouveaux ménages qui ont choisi ce secteur comme milieu de vie ne sont que quelques exemples d'événements venant appuyer la nouvelle vocation du secteur Griffintown.

Le site

Localisé sur la Rive-Nord du canal de Lachine, le site visé par la demande est associé au secteur de l'écluse Saint-Gabriel. Sur le plan historique, le site est donc intimement lié à l'industrialisation du canal et aux premiers lots hydrauliques qui y ont été créés.

La superficie totale du site est de 10 617,6 m². Une de ces particularités est qu'il est entièrement traversé par la rue Basin dans son axe est-ouest. Cette rue est sans issue (cul-de-sac) dans sa partie ouest, ce qui en fait une rue très peu achalandée. Il n'y a d'ailleurs aucun trottoir qui y est aménagé. Une passerelle se trouve au-dessus de cette rue afin de relier les deux ensembles de bâtiments. Actuellement, la majeure partie de la superficie du terrain est occupée par un complexe industriel ayant comme adresse principale le 50, rue des Seigneurs. L'occupation des bâtiments par des activités industrielles a été faite de façon continue à partir de 1853 jusqu'à tout récemment, lorsque la compagnie Sonoco a fermé ses portes en 2008. Sonoco est un fabricant d'emballages qui fabriquait à cet emplacement du papier et du carton, en y employant, avant sa fermeture, environ 43 personnes. Notons que ce complexe industriel a été occupé pendant plusieurs décennies pour la fabrication de papier et de carton. Le site est actuellement vacant.

Les études patrimoniales et archéologiques réalisées nous permettent de constater la place importante qu'occupe ce site dans l'histoire industrielle de Montréal et du Canada. Le canal de Lachine a d'ailleurs été reconnu comme lieu historique national en 1929. Le secteur de l'écluse a, pour sa part, accueilli sa première industrie avec l'implantation de la minoterie A.W. Ogilvie en 1837, tout juste à côté du site faisant l'objet de la présente demande. Cette compagnie aurait d'ailleurs occupé une partie du site à l'étude un certain temps. En 1852, des lots hydrauliques ont été créés sur le site afin de les louer à diverses industries qui avaient besoin de l'énergie hydraulique pour leur production. La réalisation de lots hydrauliques se concrétisait par l'installation d'un système de coursiers qui puisaient l'eau de l'ancien canal de 1825, afin d'actionner des roues hydrauliques qui produisaient l'énergie voulue par les industries. Les coursiers se déversaient ensuite dans un canal de fuite qui longeait la rue Basin pour se déverser dans le canal de Lachine en aval de l'écluse Saint-Gabriel.

Ce site industriel, qui possède un intérêt patrimonial indéniable, a fait l'objet d'un exercice qui a conduit à l'élaboration d'un énoncé de valeurs. Cet exercice, effectué en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, a permis de bien saisir les valeurs du site qui sont principalement en lien direct avec l'histoire du canal de Lachine et son occupation industrielle qui remonte à 1853. Le site possède aussi une grande valeur archéologique qui repose principalement sur la possibilité de documenter la transformation de l'énergie de l'eau en énergie mécanique.

Les études patrimoniales et archéologiques réalisées nous permettent de constater la place importante qu'occupe ce site dans l'histoire industrielle de Montréal et du Canada. Le canal de Lachine a d'ailleurs été reconnu comme lieu historique national en 1929. Le secteur de l'écluse a, pour sa part, accueilli sa première industrie avec l'implantation de la minoterie A.W. Ogilvie en 1837, tout juste à côté du site faisant l'objet de la présente demande. Cette compagnie aurait d'ailleurs occupé une partie du site à l'étude un certain temps. En 1852, des lots hydrauliques ont été créés sur le site afin de les louer à diverses industries qui avaient besoin de l'énergie hydraulique pour leur production. La réalisation de lots hydrauliques se concrétisait par l'installation d'un système de coursiers qui puisaient l'eau de l'ancien canal de 1825, afin d'actionner des roues hydrauliques qui produisaient l'énergie voulue par les industries. Les coursiers se déversaient ensuite dans un canal de fuite qui longeait la rue Basin pour se déverser dans le canal de Lachine en aval de l'écluse Saint-Gabriel.

Ce site industriel, qui possède un intérêt patrimonial indéniable, a fait l'objet d'un exercice qui a conduit à l'élaboration d'un énoncé de valeurs. Cet exercice, effectué en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, a permis de bien saisir les valeurs du site qui sont principalement en lien direct avec l'histoire du canal de Lachine et son occupation industrielle qui remonte à 1853. Le site possède aussi une grande valeur archéologique qui repose principalement sur la possibilité de documenter la transformation de l'énergie de l'eau en énergie mécanique.

De la superficie totale du site, une partie de 410 m² fait actuellement l'objet de négociation entre le promoteur et Parcs Canada pour que soit cédée cette partie à Parcs Canada. Cette parcelle de terrain correspond à l'emplacement de l'ancien chemin

de halage qui était localisé entre les bâtiments et l'ancien canal de 1825. La finalisation de cette entente doit se conclure avant le dépôt d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment, car elle a pour but de libérer les droits que détient Parcs Canada sur le site. Cette cession offrira la possibilité à Parcs Canada d'aménager l'ancien chemin de halage et les vestiges des coursiers, afin de les rendre accessibles au public.

Cadre bâti existant

Le site, qui se trouve divisé en deux par la rue Basin, accueille un ensemble de bâtiments sur chacune des parties. La complexité du cadre bâti et la diversité des volumes et des matériaux qui composent le complexe témoignent des continuelles transformations qu'il a subies suivant l'évolution des besoins et procédés des industries qui l'ont occupé. Bien que l'ensemble possède peu de qualité architecturale, le caractère typique de certaines façades en brique représente bien l'architecture industrielle des abords du canal de Lachine de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.

Réglementation

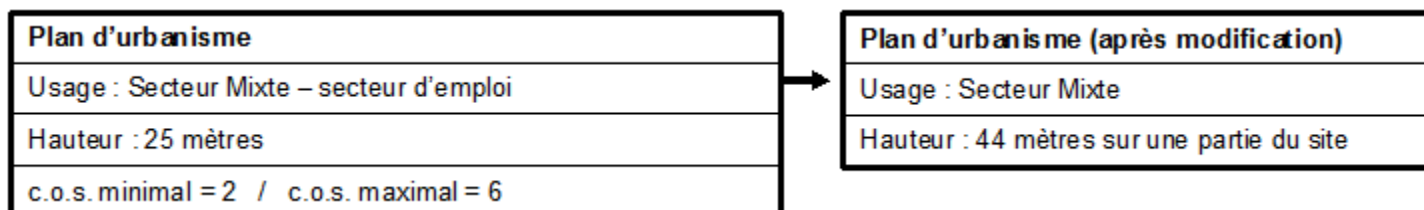
Règlement d'urbanisme

Le projet présenté par le promoteur n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement actuellement en vigueur. Le règlement d'urbanisme autorise des activités industrielles et de l'entreposage. Au niveau des hauteurs, le règlement prescrit une hauteur maximale de 20 mètres.



Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme fait l'objet d'une demande de modification afin d'autoriser sur la partie du site au sud de la rue Basin, une hauteur maximale de 44 mètres et une affectation du sol mixte (dossier 1113823008). La partie du site localisée au nord de la rue Basin prescrit une affectation du sol mixte et une hauteur maximale de 25 mètres. Au niveau de la densité, le projet respectera la densité maximale de 6 qui est prescrite par le Plan d'urbanisme.



Le projet

(Voir Annexe - Plan d'ensemble)

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants afin de construire sur le sol dégagé approximativement 484 nouveaux logements. À ce nombre sont inclus des logements communautaires. En effet, une partie du site localisée en bordure de la rue William accueillera un projet d'habitation communautaire sous forme de coopérative d'habitation. Cette partie du site pourra accueillir environ 70 unités de logements et 10 unités de stationnement qui seront localisées au sous-sol du bâtiment. Une entente a été conclue entre les promoteurs et le Groupe de ressources techniques, Bâtir son Quartier, pour le développement de ce projet. Les nouveaux bâtiments qui seront localisés sur la partie nord du site atteindront une hauteur maximale de 25 mètres (8 étages) et devront respecter un taux d'implantation maximal de 78 % qui sera exigé par le Projet particulier. Actuellement le zonage autorise un taux d'implantation maximal de 100 %. Les bâtiments qui seront localisés sur la partie sud du site, au bord du parc du canal de Lachine, pourront atteindre des hauteurs situées entre 31 mètres (10 étages) et 44 mètres (14 étages). Sur cette partie du site, un taux d'implantation maximal de 57 % sera prévu par le Projet particulier, afin de maximiser la réalisation d'espace commun au niveau du sol et de permettre un verdissement accru du site.

Le projet propose une structure d'implantation des bâtiments en barres perpendiculaires au canal, ceci en référence au lotissement hydraulique du site qui suivait cet axe. L'alignement des bâtiments sur les rues William et des Seigneurs sera typique du secteur Griffintown, en proposant un alignement sur rue et sans saillie sur les premiers étages. Les bâtiments respecteront un recul par rapport à la rue Basin, ceci afin de favoriser le verdissement de cette rue et la réalisation d'aménagements qui pourront être en lien avec le rappel de l'ancien canal de fuite.

Un usage commercial est prévu à l'intersection des rues William et des Seigneurs, tandis qu'un autre est prévu dans l'une des parties de bâtiment qui fera face au canal de Lachine. L'espace commercial qui fera face au canal, permettra d'assurer une fréquentation publique en lien avec le parc du canal de Lachine. De plus, l'introduction de cet espace commercial permettra d'apprécier la valeur historique du lieu qui fera l'objet d'une réinterprétation dans les aménagements paysagers. Ces aménagements devront, entre autres, mettre en valeur l'histoire industrielle du site et exposer certains vestiges qui pourraient être trouvés lors des travaux de démolition. De plus, des fouilles archéologiques qui sont en cours de réalisation et d'autres qui sont déjà programmées permettront de localiser et de préciser davantage le potentiel patrimonial du site. Une fouille plus approfondie des vestiges souterrains est envisagée après la démolition des bâtiments et avant l'érection des nouvelles structures. Déjà, une reconstitution de l'ancien canal de fuite, localisé le long de la rue Basin dans le prolongement de sa portion existante formant la pointe des Seigneurs le long du parc archéologique, est prévue et sera exigée par le Projet particulier. Dans le but de créer un rappel historique sans tomber dans le mimétisme, le nouveau projet prévoit intégrer des volumes de gabarit similaires aux constructions anciennes dans un langage contemporain.

Le projet prévoit la construction d'environ 343 unités de stationnement qui seront toutes

localisées au sous-sol des bâtiments. Un seul accès au stationnement est prévu à partir de la rue William. Pour accéder au sous-sol des bâtiments situés du côté sud de la rue Basin, un passage véhiculaire devra être aménagé sous la rue Basin pour relier les deux parties du site.

L'implantation des bâtiments permettra la création d'un passage piétonnier traversant la cour intérieure, de la rue Basin au parc linéaire du canal. Cette allée piétonne, qui passera au-dessus du rappel de l'ancien canal de fuite, permettra une plus grande perméabilité du site. Une servitude de passage public assurera la pérennité de ce passage.

Justification

La fin des activités de la compagnie Sonoco à cet emplacement confirme la tendance qui conduira à la fin des activités industrielles lourdes aux abords du canal de Lachine dans le secteur de l'écluse Saint-Gabriel. Considérant la concrétisation de plusieurs projets structurants à dominance résidentielle à proximité du site, tels le projet des Bassins du Nouveau Havre et le projet « Le William », ce site est indéniablement destiné à une requalification à court terme.

Usages

Dans les dernières années, la multiplication des projets de développement résidentiel et mixte est venue confirmer la fin prochaine des activités industrielles lourdes dans le secteur Griffintown. Lors des différentes phases de planification qui ont accompagné la mise en valeur du canal de Lachine et de ses secteurs limitrophes, la mixité est toujours apparue comme un des éléments moteurs de la mise en valeur du territoire. Dans le présent projet, l'implantation d'espaces commerciaux présentera une opportunité d'accueillir des activités qui seront en interaction avec le parc de canal de Lachine, mais qui pourraient aussi répondre aux besoins des résidents. Un développement incluant une certaine mixité d'usage a été identifié comme un préalable à l'équilibre et la dynamique de ce projet.

L'apport de nouveaux logements dans ce secteur localisé à proximité du centre-ville, et l'optimisation de l'occupation d'un site vacant s'inscrit aussi dans une perspective de développement durable. En plus d'aider à rendre le quartier plus animé, l'ajout de nouveaux résidents contribuera à la vitalité économique des commerces du secteur, particulièrement ceux de la rue Notre-Dame Ouest. Le projet prévoit le développement d'une diversité de typologie de logements. Le Projet particulier exige, entre autres, l'aménagement de 10 % de logement pour les familles (3 chambres et plus), de maisons de ville au rez-de-chaussée d'une partie de bâtiment, ainsi que l'aménagement de 4 logements traversant.

Hauteur et densité

Cette demande de dérogation à la réglementation en vigueur s'inscrit bien sur le site, en modulation avec les hauteurs permises dans le projet des Bassins du Nouveau Havre et du secteur du PPU Griffintown. Ponctuellement, les installations verticales ont

marqué à diverses époques le paysage du canal, comme les silos et les grues de levage. Un bâtiment de 44 mètres donnant sur le Parc de la Pointe des Seigneurs pourrait constituer une réinterprétation de cet environnement, tout en créant un "landmark" pour l'identification et la consolidation du site. La hauteur demandée permettrait aussi de répondre à un programme minimal d'unités d'habitation pour une viabilité économique, car le site comprendra des espaces semi-publics au niveau des cours. Les hauteurs aident aussi la viabilité économique du projet qui vise une contribution à la mise en valeur historique et archéologique du site. De telles initiatives nécessitent des dégagements supplémentaires au sol afin de créer des aménagements de qualité. Finalement, il est à noter que ces hauteurs seraient accordées dans le respect des densités prescrites par le Plan d'urbanisme.

Suite à l'approbation par le Conseil municipal de la modification au Plan d'urbanisme autorisant une hauteur de 44 mètres sur la partie sud du site, la gestion plus précise des hauteurs sera effectuée dans le cadre du présent Projet particulier de construction. Le Projet particulier propose que la partie de bâtiment qui atteindra une hauteur de 44 mètres représente une superficie maximale de 15 % de la superficie de la partie du site localisée au sud de la rue Basin. Les autres parties de bâtiment atteindront, sur cette partie du site, une hauteur de 31 mètres. La partie du site localisée du côté nord de la rue Basin accueillera un bâtiment ayant une hauteur maximale de 25 mètres.

Patrimoine

Le projet présente une belle opportunité de mettre en valeur l'histoire exceptionnelle du site. Les constructions existantes étant très endommagées et leur réaffectation ardue considérant leur implantation et leur typologie, il est difficile d'envisager une conservation des édifices. Cependant, comme le lieu est riche d'histoire et probablement en artefacts archéologiques, le projet devra chercher à conserver la mémoire du lieu.

L'intégration de critères d'évaluation au Projet particulier de construction permettra de guider la réalisation du projet de remplacement. Dans ce sens, le raffinement des aménagements devra être approuvé selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, et ce, avant l'émission d'un permis de construction. Le Projet particulier prévoit aussi le dépôt, par le promoteur, d'une garantie financière afin de s'assurer de la réalisation des travaux.

Finalement, il est à noter que l'ancien canal de 1825, qui fut remblayé en 1975 et qui fait face au site, offre à Parcs Canada un potentiel de mise en valeur qui pourrait être en lien avec les futurs aménagements prévus sur le site.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

La question de l'habitation est un enjeu important pour l'arrondissement qui privilégie la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation. La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites (+200 logements), d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant

- des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Les cibles spécifiques d'inclusion sont :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation sur le territoire de la ville devraient être des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles constructions devraient comporter des logements abordables d'initiative privée.

Dans le cadre du projet soumis, le promoteur s'engage à respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Réaménagement du domaine public

La réalisation de ce projet nécessitera de porter une attention particulière aux points suivants :

- Comme la rue Basin possède un caractère lié au passé industriel du site (aucun trottoir et aucun arbre), elle est actuellement peu propice à accueillir un usage résidentiel. Un réaménagement de surface de la rue Basin, incluant la plantation d'arbres, est à prévoir;
- L'accès à l'aire de stationnement du côté sud de Basin, qui s'effectuera sous la rue Basin, nécessitera la création d'une servitude en faveur du promoteur;
- Le projet présente une opportunité de procéder à la reconfiguration de la courbe de la rue des Seigneurs pour des questions de sécurité. Une acquisition d'une partie de terrain faisant partie du site serait à prévoir, si nécessaire;
- Vu sa proximité au site et la hauteur projetée des bâtiments, le réseau de distribution électrique aérien pourrait nuire à l'implantation de nouveaux bâtiments. La partie du réseau attenante au site devrait faire l'objet d'un enfouissement sur la rue des Seigneurs et la rue Basin.

L'outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour les raisons suivantes :

- Permet la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Facilite le développement d'emplacements problématiques (ex. : reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assure le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permet d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

RECOMMANDATIONS

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un

avis favorable à la construction d'un projet résidentiel sur le site du 50, rue des Seigneurs selon les autorisations, exigences et considérations apparaissant ci-dessous:

Autorisations

- D'autoriser la démolition des bâtiments existants;
- D'autoriser l'usage « Habitation »;
- D'autoriser des usages la famille commerce pour un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment;
- D'autoriser des hauteurs maximales variant entre 25 et 44 mètres;
- D'autoriser une densité maximale de 4.8 pour la partie sud du site et une densité maximale de 6 pour la partie nord du site.

Exigences

- D'exiger un taux d'implantation maximal de 57 % pour la partie sud du site et un taux d'implantation maximal de 77.5 % pour la partie nord du site;
- D'exiger un retrait de 4 mètres par rapport à la limite ouest du site;
- D'exiger que les logements, situés au rez-de-chaussée, aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour;
- D'exiger la réalisation de logements sur 2 niveaux de type maison de ville face à la rue Basin;
- D'exiger la construction d'un minimum de 10 % de logements ayant 3 chambres à coucher;
- D'exiger la réalisation de logements traversants;
- D'exiger l'implantation d'espaces commerciaux en bordure du canal de Lachine et au coin des rues William et des Seigneurs;
- D'exiger que l'accès aux aires de stationnement s'effectue uniquement à partir de la rue William;
- D'exiger la réalisation de toitures végétalisées;
- D'exiger la commémoration du tracé de l'ancien canal de fuite;
- D'exiger, du demandeur, que soit conservé et mis en valeur sur le site, les artefacts les plus significatifs récupérés lors de la réalisation des travaux de démolition;
- D'exiger la réalisation d'une stratégie de rappel de l'histoire du site;
- D'exiger l'intégration d'aménagements écologiques dans le projet.

Des critères d'évaluation spécifiques au site seront intégrés au Projet particulier en vue d'une approbation selon le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Ces critères ont comme objectif de prévoir un développement qui sera en harmonie avec les valeurs patrimoniales du site. Ces critères, qui sont en annexe du présent sommaire, abordent les thèmes suivants:

- Aménagement paysager;
- Architecture;
- Implantation.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le projet a été présenté aux séances du 13 juillet et du 26 octobre 2011. À la séance du 26 octobre 2011, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises sous réserve de respecter une hauteur maximale de 25 mètres sur l'ensemble du site.

Développement durable

Sur plusieurs aspects, le projet présenté participe à mettre de l'avant des principes de développement durable. Sur le plan de l'environnement, le projet propose, en plus de recycler un site industriel vacant, l'aménagement de toits verts et d'espaces de verdure et une gestion efficace de l'eau et de l'énergie. Le projet devra aussi respecter les normes en vigueur à l'arrondissement qui visent, entre autres, la réduction des îlots de chaleur et l'utilisation accrue d'un mode de transport alternatif à l'automobile. Sur le plan social, le projet favorise la mixité sociale par le respect de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Sur le plan économique, le projet prévoit une mixité d'usages par l'implantation de commerces au rez-de-chaussée de certains bâtiments, ce qui favorisera l'implantation de commerces de proximité.

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

Séance ordinaire du mardi 6 décembre 2011

Résolution: CA11 22 0450

Adoption du premier projet - Résolution en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, le Parc du canal de Lachine et la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212 - 50, rue des Seigneurs (dossier 1113823009)

Considérant l'engagement du promoteur de permettre la réalisation, sur le site, de 15 % de logements sociaux et communautaires, afin de respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

Considérant l'engagement du promoteur d'offrir 15 % de logements abordables d'initiative privée dans son projet (propriétés abordables), afin de respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Huguette Roy

ET RÉSOLU :

Que le Conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, le Parc du canal de Lachine et la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212 (annexe « A » du sommaire décisionnel), selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

D'autoriser la démolition des bâtiments identifiés à l'annexe « B » du sommaire décisionnel, à la condition 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 des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest pour une partie du site et que les frais rattachés à cette demande soient acquittés. De plus, le demandeur devra déposer, préalablement à l'émission du permis de démolition, un inventaire des différents artefacts visible pouvant faire l'objet d'une mise en valeur dans le nouveau projet de construction, ainsi qu'un document attestant que sera réalisée une surveillance archéologique lors de la réalisation des travaux de démolition des fondations du bâtiment et des travaux d'excavation sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'autoriser les usages de la famille « Habitation » sur l'ensemble du site;

D'autoriser les usages de la catégorie C.2 de la famille commerce du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), pour un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant une hauteur maximale de 25 mètres sur la partie du site identifiée comme « terrain 1 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant une hauteur maximale de 31 mètres sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel. Malgré cette exigence, la hauteur maximale prescrite peut être de 44 m sur au plus 15 % de la superficie totale de ce terrain;

D'autoriser, pour le calcul de la hauteur en mètres d'un bâtiment, que la hauteur puisse être établie à partir du point le plus élevé de la rue Basin, ce pour l'ensemble du site;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant un indice de superficie de plancher maximal de 6 sur la partie du site identifiée comme « terrain 1 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'autoriser la construction de bâtiments ayant un indice de superficie de plancher maximal de 4.8 sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'autoriser, afin d'assurer la réalisation du projet en plusieurs phases de construction, que le taux d'implantation minimal et la densité minimale prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), soient respectés uniquement lors de la réalisation de la dernière phase de construction;

D'exiger un taux d'implantation maximal de 77.5 % sur la partie du site identifiée comme « terrain 1 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel. De ce calcul sont exclus les espaces en sous-sol;

D'exiger un taux d'implantation maximal de 57 % sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel. De ce calcul sont exclus les espaces en sous-sol;

D'exiger qu'un mur de bâtiment soit implanté à une distance égale ou supérieure à 4 mètres de la limite ouest de la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'exiger l'implantation de logements aménagés sur 2 niveaux, dans une partie de bâtiment qui fait face à la rue Basin, qui est située au 1^{er} niveau hors-sol d'un bâtiment et qui est située sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel;

D'exiger, à l'exception des logements donnant directement sur le rappel de l'ancien canal de fuite, que les logements, situés au 1^{er} niveau hors-sol d'un bâtiment, aient un accès direct à partir du domaine public ou d'une cour;

D'exiger qu'un minimum de 10 % des logements construits comporte minimalement 3 chambres à coucher;
D'exiger la réalisation d'un minimum de 7 logements traversants au niveau du premier étage hors-sol;

D'exiger qu'un espace, situé au rez-de-chaussée et à l'emplacement identifié à l'annexe « D » du sommaire décisionnel, soit occupé par un usage de la catégorie C.2 de la famille commerce. L'ensemble de ces espaces commerciaux devra avoir une superficie de plancher minimale de 400 m²;

D'exiger que l'accès aux aires de stationnement s'effectue uniquement à partir de la rue William. Cette exigence s'applique uniquement s'il n'y a pas de contrainte technique à utiliser le tréfonds de la rue Basin pour relier les deux parties du site;

D'exiger que soit végétalisée toute toiture du dernier étage d'un bâtiment construit en retrait de la façade du bâtiment, construction de type « mezzanine »;

D'exiger la commémoration du tracé de l'ancien canal de fuite en bordure de la rue Basin, en continuité avec le tronçon résiduel existant. Cette commémoration devra comprendre des bassins d'eau;

D'exiger, du demandeur d'un permis de démolition, que soit conservé et mis en valeur sur le site, les artefacts les plus significatifs récupérés lors de la réalisation des travaux de démolition. Le demandeur devra aviser par écrit la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de la date de réalisation des travaux de démolition, minimalement 10 jours avant leurs réalisations et y confirmer son engagement à récupérer les artefacts identifiés dans l'inventaire ainsi que ceux potentiellement découverts lors de la réalisation des travaux de démolition;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour une nouvelle construction sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel, le dépôt d'un document décrivant la stratégie de rappel de l'histoire du site et la mise en valeur des artefacts sur le site;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour une nouvelle construction le dépôt d'un document décrivant l'approche environnementale dans la réalisation du projet et des aménagements écologiques qui y seront intégrés. Minimalement les aménagements devront comprendre des mesures visant l'économie en eau, la récupération des eaux de pluie, l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique, l'aménagement de cases de stationnement réservées à l'autopartage et des aménagements pour vélos;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour une nouvelle construction et ses aménagements paysagers, un plan de mise en lumière du site;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation inscrits à l'annexe « E », s'additionnent à ceux déjà applicables au projet;

D'exiger, avant l'émission d'un permis de construction de la première phase, le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles et du recyclage de l'ensemble du site. Ce plan devra viser à éviter l'encombrement du domaine public;

D'exiger, avant l'émission d'un permis qui autorisera la dernière phase de construction sur la partie du site identifiée comme « terrain 2 » à l'annexe « C » du sommaire décisionnel, la signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire du site, d'une servitude garantissant un passage public qui permettra de traverser le site dans l'axe nord – sud, afin de relier la rue Basin au parc du canal de Lachine;

D'exiger, avant l'émission d'un permis de construction de la première phase, une garantie financière d'un montant

de 200 000 \$, afin d'assurer la réalisation d'aménagements écologiques, de la stratégie de rappels de l'histoire du site, de la mise en valeur des artéfacts sur le site et du plan de mise en lumière du site. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à leur réalisation complète;

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

D'obliger le propriétaire à respecter toutes 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;

Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

VOTE

Votent en faveur: Véronique Fournier, Daniel A Bélanger, HuguetteRoy

Votent contre: Sophie Thiébaud

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.05 1113823009

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Caroline FISETTE

Secrétaire d'arrondissement