

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 7 juin 2022, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, le premier projet de résolution dont la description suit :

Résolution autorisant la construction d'un ou plusieurs bâtiments sur les lots 3 068 208, 6 363 545, 6 427 576, 6 427 578 et PC-42722, et ce, en dérogation notamment aux articles 34.2, 50, 179, 183, 228, 270, 369, 392, 582 et 583 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, au taux d'implantation maximal, au niveau maximal occupé par un usage commercial spécifique, à un usage résidentiel occupant un niveau égal ou inférieur à un usage commercial, à l'occupation d'un local du rez-de-chaussée par un usage résidentiel, à la superficie maximale d'un usage débit de boissons alcooliques, à la projection maximale d'un balcon en saillie, à l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit et au nombre minimal de quais de chargement- pp 457 (dossier 1227303005);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1227303005 Date : 6 juin 2022
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le 21 juin 2022, à compter de 17 h 30, à la Grande Bibliothèque (BAnQ), au 475 Boul. de Maisonneuve E, Montréal, QC H2L 5C4, Salle M.450 (niveau Métro).

3) Au cours de cette assemblée, le maire de l'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

4) Le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

La documentation afférente à ces projets peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/assemblees-publiques-dans-ville-marie-5538>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 11 juin 2022

Le secrétaire d'arrondissement

Fredy Alzate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante :

<https://montreal.ca/ville-marie>

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

Séance ordinaire du mardi 7 juin 2022

Résolution: CA22 240246

Adopter une résolution autorisant la construction d'un ou plusieurs bâtiments dérogeant notamment à la superficie de plancher maximale pour un volume en surhauteur, aux dispositions d'usages et à l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit pour l'immeuble situé sur les lots 3 068 208, 6 363 545, 6 427 576, 6 427 578 et PC-42722, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Esplanade Cartier - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder, sur les lots 3 068 208, 6 363 545, 6 427 576, 6 427 578 et PC-42722, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment aux articles 34.2, 50, 179, 183, 228, 270, 369, 392, 582 et 583 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, au taux d'implantation maximal, au niveau maximal occupé par un usage commercial spécifique, à un usage résidentiel occupant un niveau égal ou inférieur à un usage commercial, à l'occupation d'un local du rez-de-chaussée par un usage résidentiel, à la superficie maximale d'un usage débit de boissons alcooliques, à la projection maximale d'un balcon en saillie, à l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit et au nombre minimal de quais de chargement;
 - b) ériger, aménager et occuper, par phase, un ou des complexes immobiliers sur le site visé conformément aux plans numérotés 31, 44, 47, 50, 70, 77, 78 et 79 réalisés par NOS Architectes, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 26 mai 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes relatives au cadre bâti du site identifié à la page 70 des plans mentionnés au sous-paragraphe b) du paragraphe 1) de la présente résolution :
 - a) aucun bâtiment hors-sol n'est autorisé dans les îlots 7-A, 7-B et 8;
 - b) à l'exception d'une dépendance, l'implantation d'un bâtiment hors-sol n'est autorisée que dans les îlots 1, 2, 3B, 4, 5A, 5B et 6;
 - c) seul le taux d'implantation maximal de l'îlot 4 peut dépasser le taux maximal prescrit par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

- d) dans les îlots 4, 5B et 6, la construction d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite est uniquement autorisée aux emplacements identifiés « ZONE DE SURHAUTEUR » à la page 31 de ces plans;
 - e) dans les îlots 4, 5B et 6, la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage d'un volume distinct situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 1 500 m²;
 - f) dans les îlots 4, 5B et 6, un mur latéral érigé à la limite latérale doit avoir un retrait pour la portion située au-dessus de la hauteur en mètres prescrite sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à un autre terrain;
 - g) les balcons, les galeries ou les éléments architecturaux faisant saillie d'au plus 2,5 m sont uniquement autorisés dans les marges latérales adjacentes aux îlots 9 et 10 et à une hauteur égale ou inférieure à 30 m;
- 3) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes relatives aux usages autorisés dans le site identifié à la page 70 des plans mentionnés au sous-paragraphe b) du paragraphe 1. de la présente résolution :
- a) au rez-de-chaussée, seuls les locaux suivants peuvent être occupés par des usages résidentiels :
 - i) dans l'îlot 1, les locaux adjacents à une façade faisant face à la rue Tansley;
 - ii) les locaux situés dans l'îlot 3B;
 - iii) dans les îlots 5A et 5B, les locaux adjacents à une façade faisant face à la rue Parthenais ou Falardeau;
 - b) seuls les bâtiments ou les parties de bâtiments des îlots 4 ou 5B peuvent comprendre des locaux occupés par des usages commerciaux additionnels non conformes à l'article 183 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - c) la hauteur maximale d'un étage comprenant un local visé au sous paragraphe b) du paragraphe 3. de la présente résolution est de 30 m;
 - d) dans l'îlot 1, seule la partie de bâtiment identifiée « RESTAURANT OU DÉBIT DE BOISSONS ALCOOLIQUES » aux pages 78 et 79 de ces plans peut exploiter un usage « débit de boissons alcooliques » ou « restaurant »;
 - e) dans l'îlot 6, un seul établissement d'une superficie maximale de 250 m² exploitant un usage « débit de boissons alcooliques » et un usage « restaurant » situé à un étage supérieur au rez-de-chaussée peut occuper un étage égal ou inférieur au sixième étage;
 - f) malgré les sous-paragraphe d) et e) du paragraphe 3. de la présente résolution, un seul établissement exploitant l'usage « débit de boissons alcooliques » est autorisé à un étage supérieur au rez-de-chaussée;
 - g) un usage commercial autorisé au même niveau ou à un niveau supérieur à un logement dans une partie de bâtiment qui ne constitue pas un volume distinct doit être séparé par un mur d'une largeur d'au moins 0,2 m et le niveau sonore à l'intérieur de la partie du bâtiment occupée par un logement, doit être égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
 - h) l'aménagement d'un café-terrasse d'une superficie maximale de 250 m² sur un toit est uniquement autorisé dans les îlots 1 et 6 et doit être rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques situé au même niveau ou au niveau immédiatement inférieur;
 - i) dans l'îlot 1, aucun étage de la partie de bâtiment identifiée « MAISON DE PROJET » aux pages 77 et 79 de ces plans ne peut être occupé par un logement;
 - j) dans l'îlot 6, un café-terrasse ne peut être situé au même niveau qu'un logement situé dans l'îlot 6 ni au niveau immédiatement inférieur ou niveau immédiatement supérieur;
 - k) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, transformation, ou de certificat d'occupation d'une construction qui comporte un usage commercial spécifique à un étage

supérieur au rez-de-chaussée ou un café-terrasse sur un toit, en plus des documents requis par la réglementation, une étude acoustique;

- 4) D'assortir cette autorisation de la condition suivante relative au chargement dans le site identifié à la page 70 des plans mentionnés au sous-paragraphe b) du paragraphe 1. de la présente résolution :
 - a) seuls les îlots 4, 5B et 6 ne requièrent pas un nombre minimal d'unités de chargement;

- 5) D'assortir cette autorisation de la condition de soumettre la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent dans le site identifié à la page 70 des plans mentionnés au sous-paragraphe b) du paragraphe 1. de la présente résolution :
 - a) afin de minimiser l'impact des constructions d'un étage à une hauteur supérieure à 30 m sans superficie plancher maximale et d'assurer la qualité architecturale du projet :
 - i) dans les îlots 4, 5B et 6 identifiés à la page 31 de ces plans, un bâtiment hors-sol doit tendre à être construit à un emplacement identifié « Zone d'implantation des bâtiments »;
 - ii) un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit tendre à être construit à un emplacement identifié « VOLUME EN SURHAUTEUR » aux pages 44, 47 et 50 de ces plans;
 - iii) la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment doivent minimiser, dans les espaces publics actuels et projetés, les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes;
 - iv) la conception d'un bâtiment doit favoriser les économies d'énergie, notamment par l'utilisation de matériaux de construction durables;
 - v) la construction doit favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs;
 - vi) un étage en surhauteur doit tendre à être formé de deux volumes de 750 m² joints par un plancher de superficie inférieure;
 - vii) la jonction entre deux volumes de surhauteur doit tendre à être perceptible depuis une rue ou un parc;
 - viii) un balcon projetant de plus de 1,5 m doit tendre à constituer un élément architectural intégré au basilaire;
 - ix) le traitement des balcons du basilaire, notamment les soffites et les garde-corps, doit tenir compte de son impact visuel depuis le domaine public adjacent et le parc;
 - x) les garde-corps des balcons d'un basilaire doivent tendre à être constitués de barrotins;
 - b) afin de favoriser la cohabitation harmonieuse des usages :
 - i) pour un usage « débits de boissons alcooliques » ou un usage « restaurant » à un étage supérieur au rez-de-chaussée ou un café-terrasse aménagé sur un toit, des mesures de mitigation, tel un écran acoustique ou végétal, sont privilégiées et l'emplacement de l'usage doit permettre de limiter les nuisances relatives au bruit perceptible depuis un usage résidentiel;
 - ii) pour un usage commercial à une hauteur supérieure au rez-de-chaussée au même niveau ou à un niveau supérieur à un logement, les caractéristiques du projet, tel que son emplacement et son aménagement, doivent permettre de limiter les nuisances, notamment sur la circulation entre les portions commerciale et résidentielle du bâtiment, le bruit et, le cas échéant, sur les autres activités exercées à l'intérieur de l'établissement et du bâtiment;
 - iii) un usage commercial doit être intégré harmonieusement au milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
 - iv) un entablement séparant le rez-de-chaussée des étages et pour supporter une enseigne doit être favorisé;

- c) afin de favoriser l'animation du domaine public :
- i) un usage résidentiel occupant le rez-de-chaussée doit favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant dans son apparence extérieure et dans l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
 - ii) l'impact d'un usage résidentiel occupant le rez-de-chaussée sur l'animation de la rue doit être minimisé, notamment en privilégiant une interface ouverte avec le domaine public;
 - iii) une unité de chargement doit être située et aménagée de manière à minimiser les impacts associés aux activités de livraison;
 - iv) les aires à rebuts doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs;
- 6) De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.15
pp 457
1227303005

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 juin 2022

Identification		Numéro de dossier : 1227303005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la construction d'un ou plusieurs bâtiments dérogeant notamment à la superficie de plancher maximale pour un volume en surhauteur, aux dispositions d'usages et à l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit pour l'immeuble situé sur les lots 3 068 208, 6 363 545, 6 427 576, 6 427 578 et PC-42722, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble — Esplanade Cartier	

Contenu

Contexte

Une demande visant la construction d'un bâtiment comportant, notamment, trois volumes à une hauteur supérieure à 30 m dont les étages ont une superficie plancher supérieure à 750 m² a été déposée pour le site des trois dernières phases du projet de développement Esplanade Cartier. Le projet peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) moyennant le respect des conditions et critères de ce règlement.

Décision(s) antérieure(s)

14 décembre 2021 – CA21 240527 – Autoriser un usage résidentiel situé au rez-de-chaussée, en vertu de la procédure des usages conditionnels, pour le bâtiment situé au 1296, rue Parthenais (lot 6 427 577) - Esplanade Cartier (bâtiment social)

14 décembre 2021 – CA21 240530 – Autoriser un usage résidentiel situé au rez-de-chaussée, en vertu de la procédure des usages conditionnels, pour le bâtiment situé au 1296, rue Parthenais (lot 6 427 576) - Esplanade Cartier phase 3B

14 décembre 2021 – CA21 240529 – Accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (CA-24-008), une dérogation permettant la construction d'un bâtiment comprenant des saillies projetant à une distance supérieure au maximum prescrit, pour le bâtiment situé au 1296, rue Parthenais (lot 6 427 576) - Esplanade Cartier Lot 3B

10 mars 2020 – CA20 240123 – Accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (CA-24-008), une dérogation permettant la construction d'un bâtiment ne comportant pas de quai de chargement, pour le bâtiment situé sur le lot 6 297 944 du cadastre du Québec au sud-ouest de l'intersection des rues Parthenais et Sainte-Catherine - Esplanade Cartier Phase 1

11 février 2020 – CA20 240077 – Accepter l'engagement à céder une partie correspondant à 10 % de la superficie du terrain à titre de contribution pour fins de parcs (1207303001)

22 octobre 2019 – CM19 1145 – Adopter un Règlement abrogeant le Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial dans le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais (03-152)

2 avril 2004 – Adopter un Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial dans le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue de Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais (03-152)

Description

Site

Le site est composé d'une parcelle de plus de 20 000 m², qui correspond à plus des trois quarts de l'îlot. Historiquement, cet emplacement a toujours été occupé par des activités industrielles lourdes, incluant des ateliers de construction de locomotives. Depuis 2019, le redéveloppement du site s'est amorcé avec la construction d'un bâtiment composé de deux volumes hors-sol d'une hauteur de 45 m entourant une placette accessible au public. À terme, le site fera l'objet d'un développement immobilier comprenant 6 volumes hors-sol et deux bâtiments ayant front sur la rue Parthenais qui accueilleront des logements sociaux.

Projet

La demande vise à construire un bâtiment comportant trois volumes hors-sol d'une hauteur maximale de 65 m. Le bâtiment serait composé de trois basiliaires d'une hauteur maximale de 30 m surmontés de trois tours de superficies planchers dont les étages ont des superficies, d'au plus, 1 454 m² : ces tours sont morcelées en deux volumes, d'une superficie maximale de 750 m² chacune, jointes par un volume plus petit. La programmation exacte du projet reste à déterminer, bien que l'usage résidentiel sera prédominant et que les usages commerciaux soient obligatoires au rez-de-chaussée. Au sol, le site de l'Esplanade Cartier sera traversé par deux rues, la prolongation des rues Tansley et Falardeau, et un parc sera localisé au milieu du site. Au nord du parc, une placette aménagée fera le lien vers la rue Sainte-Catherine. Un bâtiment de logements sociaux ayant front sur la rue Parthenais au sud de la future rue Falardeau est également inclus dans le site visé par la demande.

Le premier bâtiment, c'est-à-dire l'îlot 4 situé à l'angle de la rue Tansley et de l'avenue De Lorimier, serait composé d'un basilaire à hauteurs variant de 14 m à 30 m dont le taux d'implantation atteint 86 %. Ce basilaire comportera des bureaux du côté de l'avenue De Lorimier alors que, du côté du parc, ce dernier comprendra des usages résidentiels, à l'exception du rez-de-chaussée commercial. Vue en plan, la partie en surhauteur a une implantation en « L » qui présente un recul de 1,5 m sur la rue Tansley et de 3 m sur Falardeau, mais des balcons projettent de 1,5 m sur cette dernière façade. Le recul le plus important est celui depuis l'avenue De Lorimier qui atteint 16 m dans sa partie la plus avancée. Du côté du parc, une portion de la tour (30 %) est alignée avec la façade du basilaire.

Pour l'îlot 5, c'est-à-dire celui qui est au sud-est à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Parthenais, la programmation comprend un bâtiment social (5A) et un bâtiment privé (5B) : c'est ce dernier qui déroge à la superficie plancher maximale d'un volume en surhauteur. Contrairement au bâtiment de l'îlot 4, c'est l'implantation du basilaire du bâtiment 5B qui présente une forme en « L » alors que la tour a une implantation en ligne continue. Comme

dans l'îlot 4, le basilaire de la partie 5B est à la fois résidentiel et à la fois commercial dans sa partie sud-est. De son côté, la tour présente un retrait de façade de 1,5 m par rapport au basilaire sur la rue Falardeau alors que le retrait atteint 30 m sur la rue Parthenais et 5 m sur le boulevard René-Lévesque. Une portion du volume en surhauteur n'a aucun recul du côté du parc sur un linéaire de façade de 29 m. Le reste de cette façade présente un retrait d'au moins 1,5 m.

Enfin, l'îlot 6, situé au sud-ouest du site, comprend un basilaire plus carré, mais, à la manière de l'îlot 4, un volume en surhauteur en « L » dont une des barres est plus oblique. Cette orientation oblique est une caractéristique présente sur l'îlot 2 situé à l'angle de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine qui est en cours de construction. La portion aérienne de la tour présente un recul de 23 m à 26 m depuis l'avenue De Lorimier alors que les reculs sur les autres axes ont les dimensions suivantes : 1,5 m sur la rue Falardeau, 5 à 10 m sur le boulevard René-Lévesque. Sur le toit du basilaire de l'îlot 6, entièrement dédié au bureau, sera aménagé un café-terrasse ayant front sur le boulevard René-Lévesque en direction du fleuve. Un café-terrasse est également proposé sur l'îlot 1, en cours de construction. Ce café-terrasse servirait pour l'espace communautaire prévu sur le toit du basilaire à l'angle de la rue Sainte-Catherine et de la placette.

Dérogations à la réglementation d'urbanisme (Règlement d'urbanisme (01-282))

Cadre bâti et chargement :

- Article 34.2, un étage situé à une hauteur supérieure à 30 m doit avoir une superficie égale ou inférieure à 750 m² : les trois volumes à construire ont des tours dont les superficies supérieures atteignent, au plus, 1 454 m² chacun.
- Art. 50, le taux d'implantation maximal de l'îlot 4 est de 84 % et le taux proposé est de 86 %.
- Art. 369, la projection maximale d'une galerie ou d'un balcon est de 1,5 m et le projet comprend des balcons projetant d'au plus 2,5 m.
- Art. 582 et 583 prescrivent un nombre minimal d'unités de chargement en fonction des superficies dédiées aux usages commerciaux.

Usages :

- Art.179, un usage tel que débit de boissons alcooliques et restaurant ne peut s'implanter à un étage supérieur au deuxième : le projet propose de tels établissements dans deux locaux situés aux niveaux 3 et 4.
- Art. 183, un usage commercial ne peut occuper un étage d'un niveau occupé par un usage résidentiel ou supérieur à celui-ci et les basiliaires des îlots 4 et 5 ont des usages bureau et habitation à tous les étages.
- Art. 228 interdit les usages résidentiels au rez-de-chaussée, mais ceux-ci peuvent être autorisés selon la procédure des usages conditionnels en vertu de l'article 136.
- Art. 270 limite la superficie plancher d'un débit de boissons alcooliques à 200 m², mais une superficie plus grande peut être autorisée selon la procédure des usages conditionnels en vertu de l'article 274.
- Art. 392 interdit l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit dans ce secteur et le projet prévoit un café-terrasse sur les toits des bâtiments des îlots 1 et 6.

Il est possible de déroger à ces dispositions en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). L'article 9.6 de ce règlement précise les critères d'analyse d'une dérogation à la disposition relative à la superficie plancher maximale, notamment :

- favoriser une volumétrie élancée et des reculs de façades qui réduisent l'impact

perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment l'avenue De Lorimier, la rue Parthenais, le boulevard René-Lévesque, les parcs et les places publiques;

- o favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt;
- o contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole.

Les dispositions dérogeant aux articles 34.2, 50, 179, 183, 228, 270 et 392 du Règlement d'urbanisme sont susceptibles d'approbation référendaire. Enfin, l'autorisation est conforme au Plan d'urbanisme et ne doit faire l'objet d'aucun examen de conformité en vertu du Règlement 15-073.

Justification

Dans un premier temps, la demande d'autorisation en vertu du règlement sur les projets particuliers permet de figer certains aspects du développement en amont. En effet, la proposition soumise est l'occasion de localiser de façon plus précise les espaces non constructibles du projet conformément aux orientations du PPU des Faubourgs. Elle permet aussi de circonscrire la volumétrie en fonction des orientations prévues par la réglementation, par exemple, en interdisant la construction de tours dans les cônes des vues protégées. Enfin, chaque dérogation à la réglementation en vigueur est justifiée par une vision d'ensemble attachée au développement du site. Sans respecter la lettre de la réglementation d'urbanisme, l'encadrement par une résolution, en vertu des projets particuliers, permettra d'assurer une cohérence avec les grands principes d'aménagement édictés dans le PPU des faubourgs et dans le projet d'ensemble soumis.

Superficies planchers supérieures à 750 m²

L'objectif de la disposition des superficies planchers maximales est d'abord de réduire l'effet massif des constructions en hauteur sur les piétons. C'est ce qui explique le premier critère, du règlement sur les projets particuliers, visant à limiter l'impact sur le domaine public et, à cet effet, le demandeur a fourni plusieurs perspectives depuis les rues limitrophes qui permettent de simuler l'ambiance dans le secteur. L'impact sur les axes nord-sud, avenue De Lorimier et rues Parthenais, est passablement limité étant donné que les tours sont concentrées au centre de l'îlot afin de profiter des vues d'intérêt vers le pont Jacques-Cartier. L'effet est limité du côté de René-Lévesque, notamment parce que le recul varie de 5 à 7 m et que le contexte du boulevard justifie la présence de volumes plus imposants. Cette disposition permet justement de marquer le caractère urbain par rapport à l'aspect actuel plus autoroutier.

La présence visuelle des volumes plus massifs doit également s'évaluer à l'échelle du paysage de la ville, notamment en ce qui concerne les vues protégées. Pour cette raison, l'implantation choisie pour les tours est située à l'extérieur des cônes de vues en direction du pont Jacques-Cartier. Les simulations ne démontrent d'ailleurs aucun impact dans l'axe de la rue Parthenais et un impact limité dans l'axe de la rue De Lorimier.

Enfin, l'impact sur l'ensoleillement des voies adjacentes est limité à la rue Parthenais qui bénéficie d'une plage d'ensoleillement qui atteint le double de la durée minimale requise et chaque construction devra répondre aux critères du règlement, qui s'appliquent également au parc projeté, au moment de la demande de permis de construction.

Autres dérogations

En plus de la dérogation relative à la superficie, le projet présente d'autres aspects dérogatoires

qui concernent l'architecture et les usages. D'abord, dans l'îlot 4, le taux d'implantation proposé de 86 % est supérieur au maximum prescrit de 84 %. Outre l'aspect mineur de la demande, cette dérogation offre un plus grand espace pour permettre de moduler les volumes en hauteur vers le sud de l'îlot. Une dérogation relative aux saillies des balcons est également demandée dans les marges latérales, soit les façades des bâtiments qui font face au parc. Une dérogation mineure de ce type a été accordée dans la portion basilicale de la phase 3B et permet de favoriser une plus grande présence et une interaction avec le parc en plus de mitiger les impacts éoliens de la construction en hauteur.

Au niveau des usages, la demande relative à l'habitation au rez-de-chaussée est justifiée par l'aspect des rues Falardeau, Tansley et d'une portion de la rue Parthenais compte tenu de leurs caractères résidentiels : cette autorisation s'appliquera également au bâtiment social. La dérogation relative aux usages résidentiels et bureaux situés aux mêmes niveaux est également justifiable étant données les orientations du plan d'urbanisme en faveur de la mixité d'usage. Toutefois, la configuration des basiliaires devra permettre d'éliminer les nuisances pouvant découler de cette cohabitation et des études acoustiques seront requises.

L'autorisation des café-terrasses d'une superficie maximale de 250 m² et des usages spécifiques à des étages supérieurs sont interreliés. Dans l'îlot 1, le café-terrasse serait aménagé sur le toit du commerce situé au niveau 3. Le contexte commercial de la rue Sainte-Catherine est propice à l'aménagement d'un tel espace. Du côté du boulevard René-Lévesque, le restaurant serait au même niveau que le café-terrasse aménagé sur le toit du basilaire. Le basilaire ainsi que l'étage du café-terrasse n'étant occupés par aucun usage résidentiel, l'aménagement de ce café-terrasse est également justifié.

Enfin, la dérogation relative aux quais de chargement s'explique par la nature des axes limitrophes et permet de préserver l'aspect piéton de la rue Tansley projetée. Par ailleurs, les commerces situés aux rez-de-chaussée auront des superficies réduites en continuité avec l'aspect des commerces du secteur qui s'adressent plutôt à une clientèle de proximité. Aussi l'obligation d'aménager un nombre minimal de quais devient contradictoire avec l'ambiance conviviale recherchée.

Considérations

- La construction permet de densifier un emplacement bien desservi par le transport en commun actuellement occupé par une importante friche urbaine contaminée et de créer un milieu de vie complet.
- L'autorisation permet de coordonner l'agencement des espaces libres et des espaces construits, de morceler un îlot d'une taille imposante et ainsi d'assurer une perméabilité des déplacements actifs.
- Les rues Falardeau et Tansley n'ont pas une vocation commerciale contrairement à la rue Sainte-Catherine située à proximité.
- La proposition s'intègre dans le secteur en favorisant des constructions en hauteur progressives et le projet a un impact négligeable sur les vues protégées.
- L'autorisation favorise l'encadrement et l'animation du domaine public.
- Le projet permet de mettre en valeur un site fortement minéralisé dans un secteur majoritairement dédié à l'automobile.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet et la procédure d'approbation référendaire.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 7 juin 2022 d'un premier projet de règlement.
- Assemblée publique de consultation du 21 juin.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 juillet 2022 d'un deuxième projet de règlement.
- Publication de l'avis annonçant la période d'approbation référendaire le 9 juillet 2022.
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement du 13 septembre 2022.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

Endossé par:
Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité
Tél. : 514 868-4546
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-05-30 13:33:56

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE

Directrice de l'aménagement urbain et de
la mobilité

Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2022-06-01 10:17

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1227303005