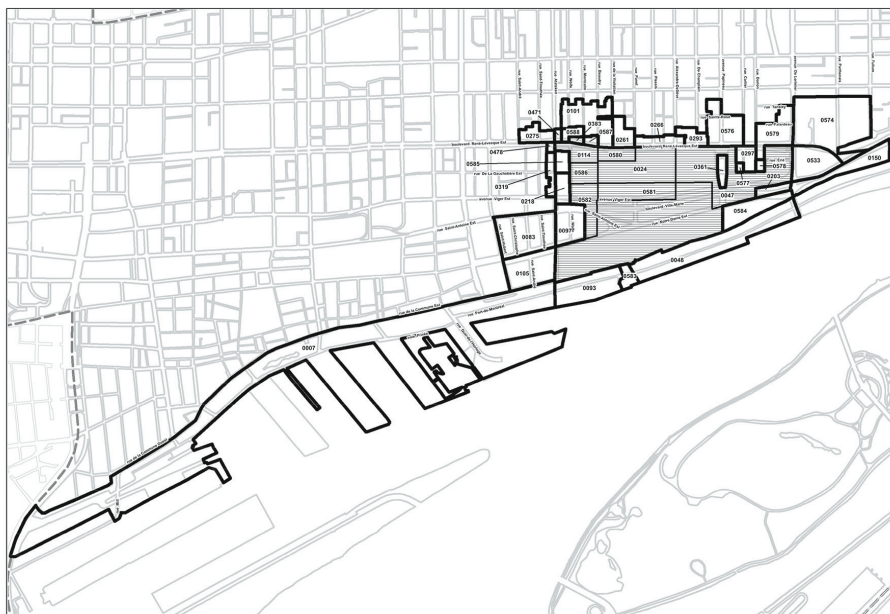


## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

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 8 novembre 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, par phases, la cession de terrains pour fins de parcs et la réalisation d'un projet de redéveloppement comportant notamment des étages en surhauteur d'une superficie plancher supérieure à 750 m<sup>2</sup> et un commerce d'une superficie supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> pour l'immeuble situé sur le lot 6 380 793, et ce, en dérogation notamment aux articles 34.2, 170.2, 174, 179, 182 et 381 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et à l'article 5 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) relatifs, entre autres, à la méthode d'acquiescement des frais de parc, au cadre bâti, aux usages et aux espace libres - pp 461 (dossier 1227303008);

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



Localisation

Dossier : 1227303008

Date : 7 novembre 2022

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le 23 novembre 2022, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.

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

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 ce projet 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.

4) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapporte à ce projet, 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<sup>e</sup> étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 12 novembre 2022

Le secrétaire d'arrondissement,  
Fredy Alzate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : [www.ville.montreal.qc.ca/villemarie](http://www.ville.montreal.qc.ca/villemarie)

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 novembre 2022

Résolution: CA22 240418

---

**Adopter une résolution autorisant, par phases, la cession de terrains pour fins de parcs et la réalisation d'un projet de redéveloppement comportant notamment des étages en surhauteur d'une superficie plancher supérieure à 750 m<sup>2</sup> et un commerce d'une superficie supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> pour l'immeuble situé sur le lot 6 380 793 conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Quartier des lumières - 1<sup>er</sup> 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 le lot 6 380 793, 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, 170.2, 174, 179, 182 et 381 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, à l'exigence d'une entrée principale par établissement, à la superficie maximale d'un usage commercial spécifique, à la superficie d'un usage commercial au sous-sol et à l'aménagement d'un débarcadère et à l'article 5 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) relativement à l'exigence d'un versement compensatoire en argent d'un projet de redéveloppement;
  - b) démolir le bâtiment par phase et de manière substantiellement conforme au plan numéroté 23 réalisé par Neuf Architectes, annoté et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 31 octobre 2022;
  - c) ériger, aménager et occuper, par phase, un ou des complexes immobiliers sur le site visé conformément aux plans numérotés 29, 45a, 45c, 45d et 89, réalisés par Neuf Architectes, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 31 octobre 2022.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant l'ensemble du site identifié à la page 89 des plans mentionnés au paragraphe c. de l'article 1. de la présente résolution :
  - a) aucun bâtiment hors-sol n'est autorisé dans les îlots 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 et 18;
  - b) à l'exception d'une dépendance, aucun bâtiment hors-sol n'est autorisé dans l'îlot 4;

- c) la première demande de permis de construction ou de transformation visant à construire un nouveau bâtiment ou agrandir un bâtiment existant dans l'îlot 2, 3, 5B, 6 ou 8B doit être accompagnée:
    - i) d'un engagement du propriétaire du lot 6 380 793 à céder une partie de ce terrain à des fins de parc comprenant les îlots 4 et 7B et représentant 10 % de la superficie de ce lot, selon les dispositions imposés par les articles 14, 15 et 16 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055);
    - ii) d'une lettre de garantie bancaire irrévocable dont la valeur doit être égale à 25 % de la valeur du site visé par le PPCMOI au rôle d'évaluation foncière, en vigueur au moment de la demande, du bâtiment et du terrain du lot 6 380 793;
    - iii) d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant basée sur un estimé effectué par un professionnel afin d'assurer les travaux permettant la cession des îlots 4 et 7B conformément aux articles 14, 15 et 16 de ce règlement;
  - d) les garanties monétaires visées par le paragraphe c. de l'article 2. doivent demeurer en vigueur jusqu'au lotissement de deux terrains conformément à l'article 190.1 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec comprenant les îlots 4 et 7B et d'une valeur correspondant à 10 % de la superficie de ce site; advenant que ce lotissement n'ait été réalisé dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c. de l'article 2., les garanties bancaires seront réalisables par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
  - e) la construction d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite d'une superficie plancher supérieure à 750 m<sup>2</sup> est uniquement autorisée dans les îlots 5A, 5B, 6, 7A, 8A et 8B;
  - f) seul un bâtiment situé dans l'îlot 6 peut comprendre un usage commercial spécifique d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>;
  - g) un débarcadère pour véhicule automobile pour un bâtiment ne comportant pas un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels peut être uniquement situé dans l'îlot 6.
- 3) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant les îlots 5A, 5B, 6, 7A, 8A et 8B identifiés à la page 89 des plans mentionnés au paragraphe c. de l'article 1. de la présente résolution :
- a) 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 la superficie de plancher maximale indiquée à la page 29 de ces plans;
  - b) sauf pour le plan de façade du bâtiment identifié « Tour Radio Canada », un plan de façade doit présenter un retrait égal ou supérieur aux « Retraits de surhauteurs » indiquées à la page 29 de ces plans pour la portion située au-dessus de la hauteur en mètres prescrite sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à l'îlot 14, l'îlot 15, l'îlot 17, l'îlot 18, une voie publique ou une servitude de passage.
- 4) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant l'îlot 6 identifié à la page 89 des plans mentionnés au paragraphe c. de l'article 1. de la présente résolution :
- a) un commerce spécifique peut uniquement occuper les étages identifiés « USAGE COMMERCIAL SPÉCIFIQUE » aux pages 45c et 45d de ces plans;
  - b) un seul établissement commercial spécifique occupant l'îlot 6 peut occuper une superficie plancher supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>;
  - c) un établissement commercial spécifique ne peut dépasser une superficie plancher de 10 000 m<sup>2</sup>;
  - d) une entrée principale peut être partagée par un maximum de 5 établissements commerciaux spécifiques;

- e) un mur qui fait face aux îlots 14, 15, 17, 18 et à l'avenue Viger doit comprendre un nombre de portes équivalent aux nombres d'accès piétons identifiés à la page 45a;
  - f) le nombre maximal d'unités de stationnement est de 1 000;
  - g) un seul débarcadère automobile est autorisé et doit:
    - i) être accessible uniquement depuis l'avenue Viger;
    - ii) avoir au plus 2 accès à la voie publique d'une largeur maximale de 5 m chacune.
- 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 :
- 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) sauf pour un mur du bâtiment identifié « Tour Radio Canada », dans les îlots 5B, 6, et 8B identifié à la page 29 des plans mentionnés au paragraphe c. de l'article 1. de la présente résolution, un mur d'un bâtiment faisant face à un îlot adjacent ou à une servitude de passage doit avoir un recul égal ou supérieur à une « Marge de recul proposée entre la ligne de lot et le basilaire »;
    - ii) sauf pour plan de façade du bâtiment identifié « Tour Radio Canada », un plan de façade doit présenter un retrait égal ou supérieur aux « Retraits proposés entre la ligne de lot et le volume en surhauteur » indiquées à la page 29 de ces plans pour la portion située au-dessus de la hauteur en mètres prescrite;
    - iii) un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit tendre à être construit à un emplacement identifié « Superficie de plancher supérieure à 750 m<sup>2</sup> » identifié à la page 29 de ces plans;
    - iv) les retraits des volumes en hauteur sur les rues locales doivent être maximisés et tendre à être reportés sur le boulevard René-Lévesque, l'avenue Viger et la rue Alexandre-DeSève;
    - v) favoriser un alignement sur la rue de la Visitation qui offre des perspectives sur l'église Saint-Pierre-Apôtre;
    - vi) 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;
    - vii) favoriser un traitement architectural de qualité en conformité avec les critères en vigueur dans l'unité de paysage et une présence réduite de murs rideaux en verre;
    - viii) la composition des façades des intersections des rues Wolfe, de la Visitation et Alexandre-DeSève avec l'avenue Viger doit marquer fortement le coin;
    - ix) les travaux de rénovation ou transformation de la tour existante doivent favoriser une interprétation en continuité des éléments caractéristiques de son architecture tels que les arêtes marquant l'implantation hexagonale et la forme de la fenestration;
    - x) les garde-corps des balcons des étages inférieurs doivent tendre à être constitués de barrotins;
    - xi) un entablement séparant le rez-de-chaussée des étages supérieurs pour supporter une enseigne doit être favorisé;
    - xii) favoriser l'intégration des balcons au volume principal lorsqu'ils sont en surhauteur et qu'ils font face à de grands axes ou au fleuve;
    - xiii) les appareils électriques ou mécaniques, tels que des condenseurs ou des thermopompes, doivent tendre à être intégrés au bâtiment ou sur le toit;
    - xiv) la conception d'un bâtiment doit favoriser les économies d'énergie, notamment par l'utilisation de matériaux de construction durables;
    - xv) la construction doit favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs;

- b) afin de favoriser l'animation et la sécurité des déplacements piétons :
- i) un mur faisant face aux îlots 14, 15, 17, 18 et à l'avenue Viger doit tendre à localiser ses portes aux emplacements identifiés « Accès piéton aux commerces grandes surfaces » et « Accès piéton sur rue » à la page 45a des plans mentionnés au paragraphe c. de l'article 1. de la présente résolution;
  - ii) favoriser la perméabilité des îlots notamment par une multiplication de passages piétonniers;
  - iii) lorsqu'il fait face à la servitude de passage identifiée à la page 89 de ces plans, un mur doit tendre à avoir une interface ouverte et transparente au niveau du rez-de-chaussée;
  - iv) l'interface des rez-de-chaussée ayant front sur la rue Alexandre-DeSève doit favoriser l'ouverture, l'animation du domaine public et la sécurité des piétons;
  - v) favoriser la mutualisation des chambres annexes électriques entre plusieurs bâtiments et tendre à les localiser sur les côtés ayant un caractère privé;
  - vi) l'aménagement du débarcadère hors rue doit favoriser la sécurité des déplacements actifs, notamment par l'installation de bollards, un revêtement favorisant l'apaisement des déplacements véhiculaires et une visibilité accrue des piétons et des cyclistes;
  - vii) les aires à rebuts doivent tendre à 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.

40.12  
pp 461  
1227303008

Fredy Enrique ALZATE POSADA

---

Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1227303008
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, par phases, la cession de terrains pour fins de parcs et la réalisation d'un projet de redéveloppement comportant notamment des étages en surhauteur d'une superficie plancher supérieure à 750 m <sup>2</sup> et un commerce d'une superficie supérieure à 4 000 m <sup>2</sup> pour l'immeuble situé sur le lot 6 380 793 conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Quartier des lumières	

## Contenu

### Contexte

La planification du développement immobilier sur les terrains de l'ancienne maison de Radio-Canada se précise et se raffine. Les constructions et les conditions existantes comportent plusieurs défis éminemment complexes. Aussi, une demande de dérogations visant l'acquittement de frais de parcs uniquement sous la forme de terrains, la démolition d'un bâtiment et l'encadrement du projet immobilier ont été déposés pour le site du Quartier des lumières / Radio-Canada. 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)

CM21 0805 — 14 juin 2021 — Adoption, avec changements, du « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (04-047-209) » (1200867001)

CE17 1164 — 5 juillet 2017 — Approuver le renouvellement de l'accord de développement avec la Société Radio-Canada pour le projet sur le site du 1400, boulevard René-Lévesque (1172931006)

CM09 0838 — 21 septembre 2009 — Approuver l'accord de développement avec la Société Radio-Canada pour le projet sur le site du 1400, boulevard René-Lévesque (1094175006)

CM09 0890 — 21 septembre 2009 — Adoption, avec changements, du « Règlement autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel, commercial et industriel situé sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, les avenues Viger et Papineau et la rue Wolfe - Site de Radio-Canada » (règlement 08-048) ET Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » (1074400053)

### Description

#### Site

Autrefois un quartier faubourien vivant, l'îlot à l'étude a été l'objet des grandes opérations de rénovation

urbaine d'après-guerre tel que l'élargissement du boulevard Dorchester et le projet de Maison de Radio-Canada. Le site visé constitue la plus grande partie d'un îlot entouré par le boulevard René-Lévesque au nord, l'avenue Viger au sud et les rues Wolfe et Alexandre-DeSève respectivement à l'ouest et à l'est. Cet îlot comprend deux lots dont le plus grand, faisant l'objet de la présente demande, est d'une superficie de 63 205 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, le site est occupé par une tour, un vaste basilaire de faible hauteur, des structures souterraines d'une profondeur pouvant atteindre 15 m et des stationnements de surface.

Un accord de développement, renouvelé en 2017, prévoit la réalisation et cession de rues publiques ainsi que l'inclusion sur site d'une proportion de 20 % de logement social à chaque phase de construction résidentielle. Il s'agit également d'un site en redéveloppement identifié dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs à cause de sa taille, mais également de sa localisation stratégique. Rappelons qu'un des objectifs centraux du PPU des Faubourgs est de retisser la trame urbaine afin de faciliter la reconnexion du quartier Centre-Sud avec le Vieux-Montréal et le fleuve.

Afin d'y arriver, il est proposé d'encadrer le redéveloppement du secteur au sud du boulevard René-Lévesque afin d'en faire un milieu de vie complet. Plus précisément, pour le site de Radio-Canada, le PPU prévoit une trame de rues et de servitudes de passage en continuité de la trame traditionnelle. Un parc est également identifié à l'angle de la rue de la Visitation et du boulevard René-Lévesque afin de mettre en lien le patrimoine religieux de l'église Saint-Pierre-Apôtre et le patrimoine moderne de la tour de Radio-Canada tout en ouvrant le secteur sur le quartier limitrophe.

### **Projet**

La demande à l'étude vise à autoriser le redéveloppement du site afin de construire plus d'une dizaine de bâtiments comportant des volumes en surhauteur. À terme, le développement de la totalité de l'îlot, incluant le deuxième lot, exclu de la demande, comprendra :

- 2520 unités résidentielles privées;
- 500 unités de logements sociaux majoritairement prévus pour des familles;
- 25 000 m<sup>2</sup> de commerces;
- 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux;
- un parc central;
- une école de quartier;
- la prolongation de 3 rues de la trame faubourienne permettant d'accéder au fleuve.

### *Démolition*

Le projet prévoit d'abord la démolition de l'ensemble du basilaire de la tour de Radio-Canada afin de permettre le remblai des portions souterraines et assurer la cession d'un terrain pour un parc, la réalisation de rues publiques et la construction de bâtiments sociaux, privés et un établissement scolaire. La deuxième phase de démolition prévoit la conservation de la tour et l'occupation des étages souterrains par des usages commerciaux, mais ceux-ci pourraient également accueillir une centrale thermique.

### *Aménagement du domaine public et frais de parcs*

La réalisation et la cession des rues sont à la charge du promoteur: pour ce faire, ce dernier devra suivre les prescriptions prévues par la Ville pour ces ouvrages. Une entente conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013) est en cours de rédaction en coopération avec divers services de la Ville de Montréal. Étant donnée l'orientation forte du PPU des Faubourgs en faveur du désenclavement du quartier au bénéfice des déplacements actifs, cet aspect sera prioritaire dans le parti pris pour l'aménagement des rues.

Pour le parc, celui-ci sera cédé gratuitement puisque des frais de parcs d'une valeur équivalant à 10 % du site s'appliquent. Tel que prévu dans le PPU des Faubourgs, l'arrondissement souhaite que ces frais soient acquittés en terrains. Par ailleurs, puisque le terrain du parc identifié par le PPU des Faubourgs ne représente que 7,5 % du site, un terrain supplémentaire sera cédé et pourrait, à terme, accueillir une école. Ces terrains devront être cédés à une phase ultérieure du projet parce que des travaux de démolition seront nécessaires pour combler le sous-sol actuellement occupé en partie par des studios.

En effet, la complexité de la structure du bâtiment existant a un impact sur les interventions possibles et sur leur phasage qui ne peut reprendre le découpage de la trame de rue proposée.

#### *Cadre bâti*

Le projet prévoit la construction de plus d'une dizaine de bâtiments comportant des surhauteurs. Trois de ceux-ci accueilleront des logements sociaux (5A, 7A et 8A), deux comprendront des bureaux (6A et 6B) alors que les autres abriteront des logements privés. Les bâtiments sociaux, les volumes qui comportent des bureaux ainsi que trois bâtiments résidentiels auront des étages en surhauteur dont les superficies planchers sont supérieures à 750 m<sup>2</sup>.

#### *Centre d'affaires*

Le centre d'affaires est la portion du bâtiment original qui est conservée et constitue le plus grand îlot du projet. La tour y sera maintenue et les étages souterrains seront occupés par des usages commerciaux comportant des entrées communes, dont un établissement d'une superficie de plus de 4 000 m<sup>2</sup>. Un débarcadère hors rue pour automobiles donnera accès au centre d'affaires depuis l'avenue Viger.

### **Cadre réglementaire**

#### Frais de parcs

- L'article 5 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) prévoit que les frais de parcs d'un projet de redéveloppement doivent faire l'objet du versement à la Ville d'une somme compensatoire en argent préalablement à la délivrance d'un permis de construction.
- L'acquittement des frais de parcs sera fait sous forme de terrain à une étape ultérieure puisque des travaux de démolition et de remblai seront nécessaires avant la cession.
- Il est possible de déroger à ces dispositions en adoptant une résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

#### Cadre bâti

- Le projet ne déroge à aucun paramètre de densité ou de hauteur maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282):
  - le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximal du site est de 6 dans la portion ouest et 7 à l'est de l'axe Beaudry;
  - la hauteur maximale est de 45 m au nord de la tour Radio-Canada et 65 m au sud.
- L'article 34.2 de ce règlement prévoit que la superficie maximale de plancher d'un étage en surhauteur est de 750 m<sup>2</sup>.
- En plus de la tour existante, huit bâtiments projetés dérogent à cette disposition.
- Il est possible de déroger à cette disposition en vertu du Règlement sur les projets particuliers. L'article 9.6 prévoit des critères d'acceptabilité d'une telle dérogation, notamment:
  - des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment les parcs et les places publiques, la rue De La Gauchetière et la rue de la Visitation;
  - une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt;
  - favoriser la conception d'un bâtiment qui permet les économies d'énergie, notamment par l'utilisation de matériaux de construction durables;
  - favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs.

#### Usages et espaces libres

- Un établissement commercial occupant le rez-de-chaussée doit comporter une entrée principale directement accessible depuis la rue en vertu de l'article 170.2 du Règlement d'urbanisme.
- En vertu de l'article 174 de ce règlement, la superficie maximale d'un établissement commercial est de 4 000 m<sup>2</sup>.
- En vertu des articles 179 et 182, un usage ne peut s'implanter à un étage supérieur au



- rez-de-chaussée ou inférieur au premier niveau de sous-sol.
- L'article 381 de ce règlement prévoit également qu'un débarcadère hors rue est interdit dans ce secteur.
- Le projet comprend des établissements commerciaux à des niveaux non conformes étant donné la topographie et la grandeur du site qui sont accessibles d'une entrée commune ainsi qu'un établissement d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup>.
- Un débarcadère hors rue accessible depuis l'avenue Viger est proposé.
- Il est également possible de déroger à ces dispositions en vertu du Règlement sur les projets particuliers.

Les dispositions dérogeant aux articles 34.2, 174, 179 et 182 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

La demande soumise à l'arrondissement présente plusieurs aspects intéressants qui permettent d'orienter le redéveloppement d'un îlot de grande taille afin de créer un milieu de vie complet favorable aux déplacements actifs. L'autorisation permettra également la réalisation de projets de logements sociaux en parallèle.

#### Déroptions aux dispositions de frais de parcs

Le site de Radio-Canada présente plusieurs aspects contraignants difficilement compatibles au Règlement sur les cessions pour fins de parcs. La présence d'une structure souterraine impose des travaux de démolition préalables à la cession de terrains de parcs, mais également à la cession d'un premier terrain pour le logement social. Pour mener à bien ces travaux de démolition, plusieurs autorisations préalables soumises à l'obligation d'acquitter ces frais de parcs (permis de transformation, démolition, opérations cadastrales, etc.) sont nécessaires.

Or, il est impossible d'acquitter ces frais sous forme de terrains à l'étape actuelle puisque ceux-ci sont occupés par du bâti. De plus, étant donné la grande rareté des terrains disponibles pour des parcs et des écoles, il n'est pas souhaitable que les frais de parcs soient acquittés en argent. L'adoption d'un projet particulier permettra d'imposer des conditions de développement sur le site en identifiant les îlots non constructibles. En parallèle, un engagement, accompagné de garanties monétaires à céder les terrains, devra être conclu avant l'émission du premier permis de construction pour sécuriser la cession des terrains.

#### Déroptions à la superficie maximale d'un étage en surhauteur

Afin d'évaluer l'impact des constructions en hauteur, le demandeur a effectué plusieurs simulations et réalisé des perspectives depuis des emplacements stratégiques pour la perception depuis le domaine public en regard des vues protégées et de l'ambiance sur les rues identifiées par le Règlement sur les projets particuliers.

Ainsi, le projet présente peu d'impact sur le domaine public immédiat. En effet, les volumes sont principalement présents sur les grandes artères telles que le boulevard René-Lévesque, l'avenue Viger et la rue Alexandre-DeSève plus appropriées pour les bâtiments de plus forts gabarits en raison de leurs largeurs, mais également de leurs caractères. En effet, l'avenue Viger, qui se situe dans l'emprise du boulevard Ville-Marie prévu par le PPU des Faubourgs, est un axe au caractère autoroutier et la présence d'une certaine densité lui confèrera un aspect plus urbain et un meilleur encadrement. De plus, la répartition de la densité vers le fleuve permet de réduire l'impact des volumes en hauteur sur les milieux de vie existants au nord.

La présence de plus grands volumes à proximité de la rue Alexandre-DeSève, est également une stratégie judicieuse de répartition de la densité puisque seule la nouvelle Maison de Radio-Canada se trouve à proximité. C'est dans l'interface du rez-de-chaussée qu'une attention particulière sera nécessaire: celle-ci se devra d'être ouverte pour favoriser les déplacements piétons vers le fleuve et la composition de la façade devra mettre en valeur le coin de la rue Alexandre-DeSève et du futur

boulevard Ville-Marie. Enfin, les bâtiments sociaux ayant front sur le boulevard René-Lévesque auront un impact moindre parce que la hauteur maximale est de 45 m et qu'un retrait d'alignement minimal de 4 m est requis en raison de la présence d'un tuyau d'aqueduc souterrain.

### **Déroptions aux usages, aux accès commerciaux et au débarcadère hors rue**

La présence d'un établissement de plus grande envergure permet de compléter une offre commerciale du secteur qui ne comprend aucune quincaillerie ou magasin de meubles. Ce type de commerce présente traditionnellement de plus grandes superficies planchers. Dans ce contexte, une superficie plancher de 10 000 m<sup>2</sup> est acceptable et n'a aucun impact en matière d'intégration architecturale sachant que le commerce sera à un niveau souterrain.

Par contre, un tel commerce peut générer beaucoup de déplacements automobiles. L'accès véhiculaire au centre d'affaires se fera depuis la rue Alexandre-DeSève et donnera accès au stationnement, mais également aux espaces de chargement qui sont tous localisés à l'intérieur. L'interface avec la rue sera donc cruciale sur la rue Alexandre-DeSève afin d'assurer le confort et la sécurité des piétons. De plus, le stationnement proposé comprend 1 000 unités de stationnement, soit la moitié du maximum autorisé en fonction des superficies planchers permises.

Enfin, le débarcadère depuis l'avenue Viger permet de réduire l'impact du projet sur la congestion du futur boulevard. Qui plus est, la rue De La Gauchetière aura un caractère plus local et un débarcadère pour autobus sera à prévoir si une école vient à s'y implanter, il est donc préférable d'orienter les accès véhiculaires du côté sud. Afin de favoriser les déplacements piétons et cyclistes, un encadrement en faveur d'un aménagement sécuritaire est intégré à la résolution de projet particulier.

### **Considérations**

- Le redéveloppement d'un vaste site minéralisé, occupé par une tour et des souterrains, dans le respect des objectifs d'accessibilité sociale et de transition écologique, rend nécessaires plusieurs ajustements des dispositions réglementaires normatives.
- La présence de parcs, d'une école, de logements abordables, en plus des usages commerciaux et des logements privés, sont des prérequis pour créer des quartiers complets.
- La rareté des terrains rend difficile la création de nouveaux parcs dans l'arrondissement.
- L'acquisition de terrains à titre gratuit est une opportunité de réunir les conditions gagnantes pour accueillir une école.
- Le demandeur doit respecter les délais prévus par l'entente d'inclusion signée avec la Ville.
- L'impact des volumes en surhauteurs se fait principalement sentir sur des axes à caractères plus autoroutiers ou non résidentiels.
- Les constructions en surhauteur n'ont aucun impact sur les vues protégées ou sur le parc.
- Un commerce de plus forte ampleur permettrait de compléter l'offre commerciale actuelle et sa localisation dans des étages souterrains permet d'assurer son intégration architecturale.
- Le PPU des Faubourgs prévoit l'aménagement du nouveau boulevard Ville-Marie en réduisant sa largeur et qu'un débarcadère hors rue permettrait de réduire les arrêts sur rue pour une circulation plus fluide.

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 8 novembre 2022 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 23 novembre 2022.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 6 décembre 2022 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Publication de l'avis annonçant la période d'approbation référendaire.
- Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement lors de la première séance de 2023.

#### 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:

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2022-10-17 11:58:04

#### Approbation du Directeur de direction

Annie LAMBERT  
Chef de division mobilité et planification  
des déplacements  
Tél. : 514 872-1577

Approuvé le : 2022-10-31 15:58

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1227303008