

AVIS DE RAPPEL

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 5 décembre 2023, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les premiers projets de résolution dont la description suit :

a) Résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment situé au **1500, avenue McGill College** (Place Montréal Trust), et ce, en dérogation notamment aux articles 10, 43 et 242 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* et 1, 1.3 et 2 du *Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du complexe immobilier situé dans le quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine et Mansfield, l'avenue McGill College et le boulevard De Maisonneuve, dans le Quartier de Saint-Georges, au centre-ville (6876)* relativement à la hauteur, la densité, les usages résidentiels et la conformité aux plans annexés au programme de développement - pp 470 (dossier 1237303005)

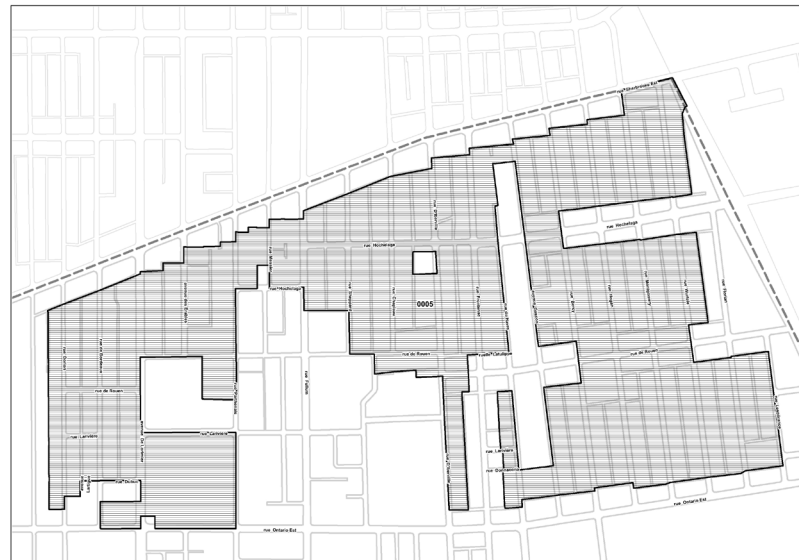
Ce projet particulier vise les zones ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1237303005 Date : 4 décembre 2023
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

b) Résolution autorisant la démolition du bâtiment localisé au **2600, rue Wurtele**, et la construction d'un bâtiment de 4 étages pour l'immeuble constitué par les lots 3 361 301, 3 361 302 et 3 361 303 (pavillon Aurèle-Daoust du Collège Ville-Marie), et ce, en dérogation aux articles 8, 9, 21.3, 24, 49, 307.8, 655.1 et 656.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)*, relativement à la hauteur maximale du bâtiment et de ses constructions hors toit, au taux d'implantation maximal, à l'interdiction de l'adjacence entre un local occupé par une salle de spectacle et des locaux occupés à des fins résidentielles ainsi qu'aux conditions d'aménagement d'une aire de stationnement intérieure pour vélo - pp 471 (1237199003);

Ce projet particulier vise les zones ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1237199003 Date : 4 décembre 2023
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

c) Résolution autorisant la division de trois logements pour le bâtiment situé au **3555, chemin de la Côte-des-Neiges**, et ce, en dérogation aux articles 96, 98 et 141.2 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relativement à la transparence des ouvertures, à l'obligation d'approuver conformément au titre VIII les travaux non conformes à l'article 96, ainsi qu'à l'interdiction de diviser un logement - pp 472 (1234272002);

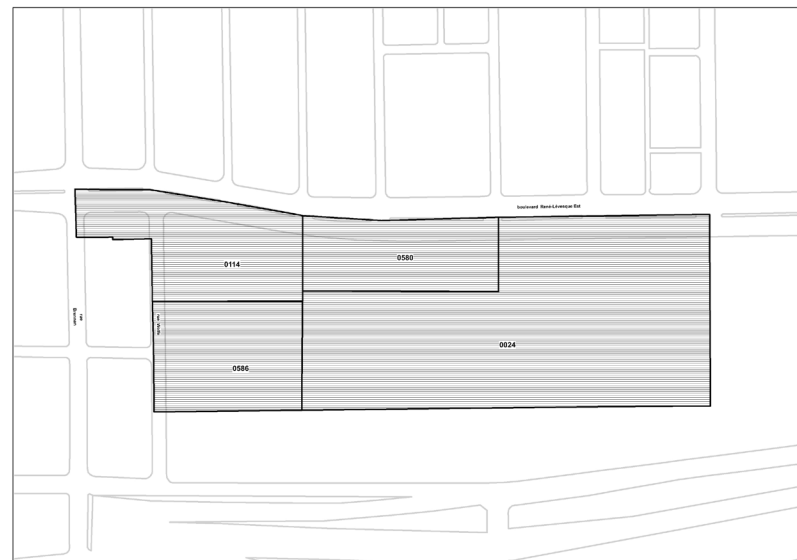
Ce projet particulier vise les zones ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1234272002 Date : 4 décembre 2023
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

d) Résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment situé au **1150, boulevard René-Lévesque Est**, et ce, en dérogation à l'article 34.2 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relativement à la superficie de plancher maximale pour un volume en surhauteur - pp 473 (1234869006).

Ce projet particulier vise les zones ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1234869006 Date : 4 décembre 2023
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

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 24 janvier 2024, 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 les projets 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 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.

4) 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 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 13 janvier 2024

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

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 5 décembre 2023

Résolution: CA23 240487

Adopter une résolution, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011), afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment situé au 1500, avenue McGill College (Place Montréal Trust) - Projet de résolution

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour la partie de bâtiment situé sur le lot 1 515 501 du cadastre du Québec, 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 10, 43 et 242 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et 1, 1.3 et 2 du Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du complexe immobilier situé dans le quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine et Mansfield, l'avenue McGill College et le boulevard De Maisonneuve, dans le Quartier de Saint-Georges, au centre-ville (6876) relativement à la hauteur, la densité, les usages résidentiels et la conformité aux plans annexés au programme de développement;
 - b) transformer, agrandir et occuper le bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 53 à 80 et 81.3 réalisés par Daoust Lestage Lizotte Stecker estampillés par l'arrondissement le 21 novembre 2023.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la volumétrie doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment;
 - b) les étages « RDC/Niveau 3 » et « RDC+1/Niveau 4 » identifiés aux pages 59, 60 et 72 des plans mentionnés précédemment ne peuvent pas être occupés par un usage résidentiel;
 - c) au moins une proportion de 30 % du total de la superficie de l'emplacement identifié « Toit du basilaire » à la page 83.1 des plans mentionnés précédemment doit être revêtu d'un toit vert;
 - d) les façades de l'avenue McGill College et de la rue Sainte-Catherine ne doivent comporter aucun balcon;
 - e) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de transformation, en plus des documents requis par la réglementation, une étude éolienne et un projet intégrant les mesures de mitigations, le cas échéant;

- f) soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
- i) la composition de la façade du basilaire de l'avenue McGill College doit tendre à être largement fenestrée;
 - ii) l'entrée principale depuis l'avenue McGill College doit tendre à être marquée;
 - iii) la façade du basilaire de la rue Sainte-Catherine doit favoriser son ouverture tout en intégrant une bonne part de maçonnerie;
 - iv) sur les murs où ils sont autorisés, les balcons doivent tendre à être intégrés au volume en minimisant leurs saillies;
 - v) sur les toits, en plus des espaces végétalisés, la plantation d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée;
 - vi) sur les toits, une grande variété de végétaux indigènes à croissance rapide est favorisée;
 - vii) sur les toits, l'épaisseur du substrat doit tenir compte du type de végétaux plantés.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation et d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.15
pp 470
1237303005

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237303005
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 conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment situé au 1500, avenue McGill College (Place Montréal Trust)	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'agrandir le bâtiment de la Place Montréal Trust dans sa portion sud. Une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est requise puisque le projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et au Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du complexe immobilier situé dans le quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine et Mansfield, l'avenue McGill College et le boulevard De Maisonneuve, dans le Quartier de Saint-Georges, au centre-ville (6876).

Tel que proposé, le projet déroge à la densité maximale du Plan d'urbanisme (04-047), par conséquent une modification de la carte des densités est nécessaire.(dossier 1237303004)

Décision(s) antérieure(s)

Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du complexe immobilier situé dans le quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine et Mansfield, l'avenue McGill College et le boulevard De Maisonneuve, dans le Quartier de Saint-Georges, au centre-ville (6876) - 16 décembre 1985

Règlement modifiant le Règlement 6876 (01-008) - 22 janvier 2001

Description

Site

La demande concerne le site du bâtiment de la Place Montréal Trust dont la construction, autorisée par le Règlement 6876, s'est achevée en 1988. Le bâtiment est composé de deux entités différentes, soit le nord du bâtiment, composé d'une tour de 30 étages (tour Bell Média), comprend essentiellement des bureaux alors que la partie sud constitue un basilaire de trois étages et de deux niveaux souterrains qui est à vocation commerciale. Cette partie du basilaire d'une hauteur de 15 mètres est également surmontée d'un volume d'une hauteur de 10 mètres abritant des équipements mécaniques. La Place Montréal Trust est également connectée au Montréal souterrain puisque la majeure partie de ces activités commerciales est concentrée au sous-sol. Ainsi, le complexe est connecté au Carrefour Industrielle Alliance à l'ouest ainsi qu'au Centre Eaton, à la station de métro McGill et au REM à l'est. Le domaine public adjacent fait également l'objet d'un vaste chantier de réaménagement. En effet, en

plus de la phase 1 du projet de réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest, l'avenue McGill College sera éventuellement le terrain d'une place publique piétonne s'étalant de la rue Cathcart à la rue Sherbrooke. Pour le tronçon adjacent au projet, selon le site Réalisons Montréal, il sera réaménagé pour devenir la place Oscar-Peterson qui sera « agrémentée d'une œuvre d'art publique figurative et d'installations suscitant à la fois des expériences sensorielles, contemplatives et immersives ».

Projet

La demande vise à agrandir le bâtiment en hauteur afin d'y ajouter 13 étages, pour un total de 16 étages, abritant des usages de bureau, hôteliers ou résidentiels. Si les espaces commerciaux des premiers étages seront conservés, ainsi que l'ensemble des accès aux autres parties de la ville intérieure, le troisième étage servira d'espace commun aux nouveaux usages des étages supérieurs et, pour l'ensemble des étages existants, le revêtement actuel de granit rose sera remplacé par du verre clair.

La première portion située au-delà des étages commerciaux présente une implantation en « L » dont l'alignement des façades de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue McGill College est en continuité avec l'alignement des façades existantes. À partir du niveau 13, le volume est réduit avec un recul de 0,5 m par rapport à l'avenue McGill College. Enfin, les cinq derniers étages sont alignés avec la façade du basilaire et présentent un recul de 8 m par rapport à la rue Sainte-Catherine, tout comme le niveau 13.

Bien que le verre clair est prédominant au niveau du basilaire, les étages supérieurs présentent une alternance de verre et de panneaux verticaux de béton. Aucun balcon n'est prévu sur les façades ayant front sur la rue Sainte-Catherine ou l'avenue McGill College, mais la surface des toits du basilaire sera aménagée et fera l'objet d'une végétalisation.

Cadre réglementaire

- La hauteur maximale sur rue est de 30 m et la surhauteur est de 65 m. Puisque le projet atteint une hauteur de 62 m dans ses portions plus élevées sans recul de la façade, notamment depuis l'avenue McGill College, celui-ci déroge à la hauteur maximale.
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximal sur le site est de 9. Le projet présente un C.O.S. de 11,96.
- Le site visé est dans un secteur M.9 où les usages résidentiels sont uniquement autorisés selon la procédure des usages conditionnels. La programmation du projet pourrait inclure une dimension résidentielle.
- Le Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du complexe immobilier situé dans le quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine et Mansfield, l'avenue McGill College et le boulevard De Maisonneuve, dans le Quartier de Saint-Georges, au centre-ville (6876) comprend des plans en annexe auxquels aucune modification n'est autorisée.
- L'ensemble de ces dérogations peut être autorisé en vertu d'une autorisation conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des orientations générales de ce règlement.

De plus, il est proposé de modifier le Plan d'urbanisme afin de modifier le tracé de la carte des densités afin d'agrandir le secteur de 12 qui inclut la portion nord du bâtiment (dossier 1237303004).

Ce projet n'est pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

L'analyse des dérogations au Règlement d'urbanisme, de même que la modification du Plan d'urbanisme, se fait principalement en regard de trois aspects : l'impact de l'augmentation de la densité, l'intégration architecturale de la proposition et la plus-value qui en découle tel qu'exigé par le Règlement sur les projets particuliers.

Un bâtiment comportant une densité plus grande doit se justifier en regard de son intégration

architecturale, mais également de son impact sur le domaine public adjacent. Pour cette raison, le traitement de l'interface du rez-de-chaussée est crucial puisque, à ce niveau, le contact avec le domaine public est direct.

C'est d'ailleurs au niveau du rez-de-chaussée que le projet offre sa meilleure plus-value puisque l'interface proposée est beaucoup plus ouverte que la façade actuelle, notamment sur les axes nord-sud (avenue McGill College et rue Mansfield). Par ailleurs, cette ouverture sur la rue est en adéquation avec le projet de réaménagement de l'avenue McGill College.

Également, en regard des impacts microclimatiques de cette augmentation de densité, ceux-ci feront l'objet d'un encadrement serré. En effet, tant la densité que les reculs de hauteur ont pour objectif d'assurer que le domaine public demeure agréable au niveau piéton. Ainsi, l'étude d'ensoleillement déposée démontre le respect des critères réglementaires en vigueur, notamment sur la rue Sainte-Catherine qui bénéficie du recul de près de 7 m des portions les plus élevées.

Du côté de l'avenue McGill College, c'est principalement au niveau des impacts éoliens que la proposition pourrait avoir un impact puisque la portion en hauteur ne présente aucun recul. Cette étude d'impacts éoliens, requise préalablement à l'émission d'un permis de construction, devra faire la démonstration d'un faible impact et, si nécessaire, des mesures de mitigations devront assurer le confort au niveau de la rue ou de la place publique.

Enfin, la proposition est compatible avec le secteur, notamment parce qu'elle permettra d'assurer une clientèle à toute heure du jour pour des commerces qui dépendent beaucoup des travailleurs qui occupent les bureaux. De plus, la proposition s'intègre bien dans le centre des affaires, notamment parce qu'elle ne présente aucun balcon en projection face au domaine public.

Considérations et avis de la direction

- Le projet permet d'amener une nouvelle population au centre-ville tout en s'intégrant dans le contexte du centre des affaires.
- Le projet permet d'ouvrir le bâtiment sur le domaine public adjacent.
- Le projet s'arrime aux projets de réfection en cours, notamment le réaménagement de l'avenue McGill College.
- Le projet permet de bien distinguer la portion sud du bâtiment tout en s'intégrant bien à l'ensemble du bâtiment.
- Le projet permet de marquer l'importance de l'intersection de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue McGill College sans engendrer de rupture d'échelle.

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.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 décembre 2023 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 24 janvier 2024.
- Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement du 12 mars 2024.

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

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

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 : 2023-11-22 14:23:45

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2023-11-22 15:24

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier :1237303005

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

Séance ordinaire du mardi 5 décembre 2023

Résolution: CA23 240488

**Adopter une résolution autorisant la démolition du bâtiment localisé au 2600, rue Wurtele, et la construction d'un bâtiment de 4 étages pour l'immeuble constitué par les lots 3 361 301, 3 361 302 et 3 361 303, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (pavillon Aurèle-Daoust du Collège Ville-Marie) -
Projet de résolution**

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment projeté sur les lots 3 361 301, 3 361 302 et 3 361 303 du cadastre du Québec, 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 8, 9, 21.3, 24, 49, 307.8, 655.1 et 656.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - b) démolir le bâtiment de deux étages localisé au 2600, rue Wurtele;
 - c) construire et occuper un bâtiment de quatre étages avec construction hors toit, le tout substantiellement conforme aux plans réalisés par Architecture Casa et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 8 novembre 2023.

- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, en plus des documents requis par la réglementation, une étude acoustique produite par un professionnel habilité détaillant les mesures de mitigation sonore requises pour atténuer les nuisances sonores pouvant émaner du plateau sportif extérieur situé sur le toit;
 - b) intégrer les mesures de mitigation prévues à l'étude acoustique aux plans requis pour la demande de permis de construction;
 - c) un projet non conforme au paragraphe b) de l'article 2 doit être soumis à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des dispositions prévues au Règlement, les critères suivants s'appliquent à l'évaluation de la demande :
 - i) préserver le caractère extérieur du plateau sportif;
 - ii) réduire les nuisances sonores pouvant émaner du plateau sportif.

- d) l'éclairage du plateau sportif est autorisé si le dispositif d'éclairage est dirigé vers le bas, qu'il est muni d'un coupe-flux et qu'il a lieu uniquement entre l'heure du coucher du soleil et 22 heures;
 - e) prévoir un aménagement permettant la plantation d'arbres en pleine terre dans la cour arrière.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de démolition visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.16
pp 471
1237199003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237199003
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 démolition du bâtiment localisé au 2600, rue Wurtele, et la construction d'un bâtiment de 4 étages pour l'immeuble constitué par les lots 3 361 301, 3 361 302 et 3 361 303, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (pavillon Aurèle-Daoust du Collège Ville-Marie)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier (3003321603) a été déposée afin d'autoriser la démolition d'un bâtiment de 2 étages jumelé et la construction d'un bâtiment de 4 étages dérogoatoire notamment à la hauteur en mètre et en étage maximale et au taux d'implantation maximal.

Décision(s) antérieure(s)

CO97-01661 - 3 septembre 1997 - Adopter le Règlement sur l'agrandissement et l'occupation du bâtiment situé au 2850, rue Sherbrooke Est, et l'occupation du bâtiment situé au 2600, rue Wurtele, par le Collège Ville-Marie (97-135) (97-0048702).

CA 19 240118 - 12 mars 2019 - Adopter un règlement abrogeant le Règlement sur l'agrandissement et l'occupation du bâtiment situé au 2850, rue Sherbrooke Est, et l'occupation du bâtiment situé au 2600, rue Wurtele, par le Collège Ville-Marie (97-135)

Description

Le site

L'immeuble visé est constitué des lots 3 361 301 à 3 361 303 du cadastre du Québec. Il est occupé par un bâtiment de 2 étages jumelé, construit vers 1960, à des fins industrielles (imprimerie et entreposage), sur le premier lot au sud et par une aire de stationnement ainsi que des espaces libres au nord sur les deux autres lots.

En 1994, celui-ci est devenu le pavillon Aurèle-Daoust du Collège Ville-Marie, une école secondaire privée fondée en 1962 et qui s'était installée dans le bâtiment localisé au 2850, rue Sherbrooke Est, en 1971. Cet autre immeuble, le pavillon principal, occupe un bâtiment institutionnel de 5 étages, construit en 1961 et agrandi successivement en 1974, en 1997-1998 (bibliothèque et gymnase sur Wurtele), en 2011-2012 (entrée sur Sherbrooke et revêtement extérieur sur Wurtele) et en 2019-2020 (hall de l'entrée des élèves et ajout de salles de classe) à la faveur de la consolidation graduelle de ce campus scolaire dans ce secteur.

Le terrain se caractérise également par la forte pente descendante de la rue Wurtele depuis le nord et par le niveau de la ruelle publique à l'ouest qui est plus élevé que celui de la voie publique à l'est.

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Côte Sherbrooke Est » et situé dans la catégorie R.2.

Le projet

La demande vise d'abord à autoriser la démolition du bâtiment de 2 étages jumelé existant du pavillon Aurèle-Daoust du Collège Ville-Marie. Il présente notamment certains enjeux d'intégrité structurale, de détérioration de l'enveloppe extérieure et de vétusté pour les usages scolaires qui y sont exercés. Par ailleurs, ce bâtiment ne présente aucun intérêt patrimonial significatif.

Elle vise ensuite à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment institutionnel de 4 étages avec constructions hors-toit pour ce pavillon. La hauteur projetée n'excéderait pas la limite de hauteur de 16 m prévue au Plan d'urbanisme, et ce, en tout point sur le site depuis la topographie « naturelle » estimée du sol en fonction des relevés des niveaux environnants.

L'usage « école secondaire » actuel y serait maintenu avec diverses salles de classe, gymnase et locaux connexes. D'ailleurs, les constructions hors-toit projetées, comprenant des espaces techniques et fonctionnels à l'intérieur, sont dédiées à des fonctions d'appoint au projet éducatif, dont un plateau sportif extérieur du côté nord, entièrement intégré au volume bâti et des espaces de détente extérieurs au sud. Avec sa reconstruction, le bâtiment, dorénavant contigu, aurait un taux d'implantation d'environ 72,8 % et une densité de 2,66.

Un alignement de construction minimal depuis la voie publique de 1,28 m pour la partie de volume au nord et maximal de 2,38 m pour la partie de volume au sud est projeté. L'ensemble serait donc implanté en retrait des alignements de construction des bâtiments résidentiels immédiatement adjacents de part et d'autre (en retrait respectivement de 0,15 m au nord et de 1,12 m au sud). Cela permettrait de dégager une cour avant plus généreuse en conformité avec les dispositions réglementaires visant les bâtiments institutionnels, végétalisée à environ 66,2 %. Une marge arrière minimale de 3,21 m, mesurée depuis l'axe de la ruelle, est préconisée pour les parties du bâtiment encadrant une cour arrière centrale plus largement dégagée et propre à ce type d'usage.

La proposition nécessiterait l'abattage d'un total de 36 arbres localisés dans l'emprise de la construction ou à moins de 3 m de celle-ci. Aucun de ceux-ci ne pourrait être transplanté ailleurs sur le site. La plantation de 12 arbres de remplacement est prévue, dont 4 en cour avant et 8 dans des bacs en cour arrière sur le toit du rez-de-chaussée partiellement enfoui en dessous (2 autres arbres sont envisagés sur le toit principal). D'ailleurs, les espaces extérieurs sont largement paysagés et agrémentés de bacs de plantation triangulaires et de blancs intégrés.

Outre le programme scolaire strict à l'intérieur, une salle de spectacle, aménagée principalement pour les besoins de la formation académique, se destinerait également à être offerte en location pour la communauté, est prévue au 2^e étage, niveau accessible de plain-pied et devant servir de « rez-de-chaussée usuel » de ce bâtiment. Le mur adjacent entre cette salle et l'immeuble résidentiel nord sera conçu avec une acoustique accrue, soit en n'assurant aucun contact avec le bâtiment voisin et une qualité acoustique tenant compte des basses et hautes fréquences, en plus d'une acoustique d'absorption en surface dans la salle elle-même.

Une aire de stationnement devant comporter 10 unités pour véhicule automobile, dont 2 unités de petites dimensions et 6 unités équipées pour la recharge d'un véhicule électrique, est projetée au rez-de-chaussée. Une aire de stationnement de 113 unités pour vélo est aussi prévue au même niveau, toutefois, il n'y aurait pas de vestiaire-douche ou de cases dédiés spécifiquement à cette aire de stationnement au sein de celle-ci. Ces équipements sont cependant disponibles en quantité excédant le minimum de 5 vestiaires-douches et de 56 casiers d'une superficie minimale de 0,08 m² aux divers niveaux du pavillon pour répondre plus précisément aux besoins de la clientèle étudiante visée.

Au niveau architectural, le bâtiment serait principalement composé de 2 volumes interconnectés. Il se parerait principalement d'un revêtement de brique d'argile de couleur beige, avec un mortier ton sur ton, agencée à celle du pavillon principal du collège situé en face. Son premier volume, situé dans la portion haute de la rue et positionné sensiblement dans l'alignement de construction des résidences au nord, présenterait un appareillage de maçonnerie plus détaillé et rythmé par des lignes de force orthogonales affirmées. La façade y serait ponctuée d'une large fenestration, cédant la place à de larges ouvertures dans la partie supérieure (construction hors-toit). Ces dernières laissant entrevoir le plateau sportif

extérieur et une murale colorée devant le ceindre de manière ludique, autrement plus visible et affirmée, lorsque vus depuis la façade arrière.

Le second volume situé en contrebas, implanté en retrait de 1,1 m du premier, se distinguerait quant à lui par une composition sobre, définie par les axes bidirectionnels formés par les grands bandeaux de fenêtres horizontaux et les colonnes de couleur bronze qui viendraient traverser et relier verticalement les ouvertures. Ce volume reposerait sur une base à la fois légère et transparente, la portion utilitaire (entrée de garage et chambre annexe) étant habilement dissimulée par une murale d'aspect végétal, ponctuée par des éléments verticaux en saillie également de couleur bronze.

Quant à la façade arrière, qui n'est pas soumise à une révision de projet, il y a notamment lieu de noter la présence d'une autre murale à peindre selon un concept artistique à déterminer ultérieurement, mais dont l'intention conceptuelle viserait à rythmer un découpage volumétrique de l'ensemble en 4 unités différenciées avec une reprise d'une colonne de couleur bronze pour supporter une série de balcons.

Le cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- à la hauteur maximale de 3 étages et d'environ 11,35 m exigée par les règles d'insertion (articles 8, 9 et 24), puisque ce bâtiment institutionnel aurait une hauteur de 4 étages avec constructions hors toit, pour un maximum de 16 m hors tout et en tout point depuis le niveau « naturel » du sol;
- au dépassement maximal de 2 m de la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit (article 21.3), puisque les constructions hors toit seront implantées sur des toits pouvant excéder la hauteur maximale permise, sans qu'elles ne puissent toutefois excéder 16 m de hauteur hors tout et en tout point depuis le niveau « naturel » du sol;
- au taux d'implantation maximal de 70 % (article 49), puisqu'un taux d'environ 72,8 % est projeté pour ce nouveau pavillon;
- adjacence entre un local occupé par une salle de spectacle et des locaux occupés à des fins résidentielles (article 307.8), puisque celle projetée et offerte en location à la communauté est adjacente au bâtiment résidentiel adjacent au nord (2630, rue Wurtele);
- à la largeur minimale de 1,2 m pour une voie de circulation d'une aire de stationnement pour vélo (article 655.1), puisque certaines de celles-ci ont un gabarit légèrement inférieur en raison d'obstacles physiques (colonnes structurales, etc.);
- à l'exigence de fournir des vestiaires-douches et des casiers pour une aire de stationnement pour vélo de plus de 20 unités (article. 656.1), puisque ces équipements répondant aussi aux besoins scolaires sont localisés ailleurs dans le pavillon.

Les travaux visés doivent tendre à respecter les critères prévus aux articles 99, 102, 103, 105, 127.7, 453.1 et 713 de ce même Règlement.

Ce projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir que celui-ci vise la réalisation d'un équipement collectif relatif au secteur de l'éducation pour un organisme scolaire public (école secondaire privée agréée).

Il n'est également pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Dans son ensemble, la proposition satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et à sa révision de projet.

En effet, les dérogations sollicitées pour ce projet auraient peu d'impact sur le milieu d'insertion. L'ajout d'un étage supplémentaire, pour environ 4,65 m de plus que la hauteur maximale permise par les règles d'insertion, n'augmenterait pas sensiblement les impacts sur l'ensoleillement sur le domaine public et sur les propriétés adjacentes.

L'ensemble permettrait la réalisation d'un projet beaucoup plus structurant pour répondre à long terme aux besoins du programme académique particulier de cet établissement scolaire dont les équipements sont également offerts à la société civile et aux arrondissements riverains.

Quant à son apparence projetée, celle-ci serait résolument contemporaine et son gabarit s'intégrerait adéquatement à la topographie de la rue ainsi qu'à son cadre bâti, tout en étant en adéquation avec son usage institutionnel.

Par ailleurs, le Collège Ville-Marie étant un organisme sans but lucratif, il n'y aurait pas lieu d'exiger une garantie monétaire pour assurer l'exécution de la démolition et de la reconstruction de cet équipement collectif et institutionnel.

Considérant que la proposition satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et à sa révision de projet.

Considérant que la reconstruction du pavillon Aurèle-Daoust, avec une volumétrie et un traitement architectural distinctifs du milieu résidentiel dans lequel il s'inscrivait déjà, permettrait de renforcer visuellement l'effet de campus, en apportant une certaine cohérence urbaine à l'ensemble formé par le Collège Ville-Marie.

Considérant que la qualité de la conception est un atout dans le paysage architectural du secteur, la composition présentant une matérialité de qualité, une finesse de détail et un certain aspect ludique qui contribue à l'évolution positive de ce milieu bâti.

Considérant que l'ajout de verdure et de mobilier urbain vient améliorer l'interaction et la qualité de l'espace urbain.

Considérant que les dérogations sollicitées n'auraient que peu d'impacts supplémentaires sur les conditions environnementales existantes du milieu environnant, tout en contribuant à améliorer grandement la qualité du paysage urbain.

Considérant que lors sa séance du 11 mars 2021, le CCU a émis un avis favorable à l'égard de cette demande aux conditions suivantes:

- Prévoir des mesures de mitigation pour atténuer les bruits émanant du plateau sportif extérieur situé au toit.
- Favoriser la plantation d'arbres en pleine terre en contrepartie du grand nombre d'arbres matures abattus.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement - Adoption du premier projet de résolution
- Affichage sur le site
- Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation
- Assemblée publique de consultation
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. :

Jordan LAPOINTE
Conseiller en aménagement
Judith BOISVERT
Architecte

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-11-22 16:15:26

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2023-11-24 14:24

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1237199003

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

Séance ordinaire du mardi 5 décembre 2023

Résolution: CA23 240489

Adopter une résolution autorisant la division de trois logements pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Projet de résolution

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 3555 chemin de la Côte-des-Neiges, 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 96, 98 et 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la transparence des ouvertures, à l'obligation d'approuver conformément au titre VIII les travaux non conformes à l'article 96, ainsi qu'à l'interdiction de diviser un logement;
 - b) occuper et transformer le bâtiment existant de manière substantiellement conforme aux plans numéros 1 à 11 réalisés par Akelius inc. estampillés et annotés par l'arrondissement de Ville-Marie le 13 novembre 2023.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) l'aménagement et l'occupation des logements doivent être substantiellement conformes aux plans réalisés par Akelius inc. et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 13 novembre 2023;
 - b) seules les fenêtres non conformes à l'article 96 du *Règlement d'urbanisme* de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) identifiées aux plans réalisés par Akelius inc. estampillés et annotés par l'arrondissement de Ville-Marie le 13 novembre 2023 sont exemptées de l'application de l'article 98 de ce règlement.

- 3) De fixer un délai maximal de 36 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.17
pp 472
1234272002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1234272002
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 division de trois logements pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la division de trois logements au sein du bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le projet

La demande vise un bâtiment comprenant 308 logements situé dans un secteur de la catégorie M.3. Le projet a pour effet de diviser :

- 1 logement de 3 chambres de 211 m² en :
 - 1 logement de 3 chambres de 128 m²;
 - 1 logement de 1 chambre de 82 m²;
- 1 logement de 2 chambres de 151 m² en :
 - 1 logement de 1 chambre de 76 m²;
 - 1 logement de 1 chambre de 74 m²;
- 1 logement de 3 chambres de 213 m² en :
 - 1 logement de 3 chambres de 135 m²;
 - 1 logement de 1 chambre de 78 m².

La demande vise également à autoriser des pellicules plastiques non transparentes sur deux fenêtres de salles de bain.

Le cadre réglementaire

Le projet est non conforme à l'article 141.2 du *Règlement d'urbanisme* (01-282), ayant pour effet d'interdire la division ou la subdivision de logements malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Le projet déroge également à l'article 96 du *Règlement d'urbanisme*, imposant que le vitrage des ouvertures soit transparent. Les travaux non conformes à l'article 96 doivent, en vertu de l'article 98, être approuvés conformément au titre VIII afin de maintenir ou d'améliorer la cohérence et l'unité architecturale du cadre bâti. Considérant que le projet particulier vise notamment à approuver ces travaux non conformes, il est proposé de déroger à l'article 98 du *Règlement d'urbanisme* afin de ne pas soumettre ces travaux à une nouvelle approbation conformément au titre VIII.

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et est conforme aux paramètres du *Plan d'urbanisme* (04-047). Le projet contribue à l'atteinte des objectifs et critères du *Plan d'urbanisme* en matière d'habitation, alors qu'il tend à favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié.

Le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041) définit un logement familial tel un logement de trois chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 86 m². Le projet n'aura pas pour effet de réduire le nombre de logements familiaux existants visés par le projet, égal à deux, considérant que de la division résultera l'aménagement de deux logements de trois chambres dont la surface, de 128 et 135 m², dépassera la superficie minimale prescrite par le Règlement précité. En plus de conserver les logements familiaux existants, le projet vise à créer 4 logements d'une chambre et contribue ainsi à diversifier l'offre de logements ainsi qu'à augmenter la densité résidentielle dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro, et dans un secteur où les bâtiments abritant un nombre illimité de logements sont autorisés.

D'autre part, les plans de construction du bâtiment tendent à démontrer que les 3 logements visés par le projet correspondaient à l'origine à 6 logements. Le projet a ainsi pour effet de restituer le nombre de logements d'origine.

Aussi, l'ajout de pellicules opaques aux fenêtres de 2 salles de bain vise à préserver l'intimité des occupants considérant que ces dernières donneront sur le balcon du logement voisin.

Considérations

- Le projet répond adéquatement aux objectifs et critères du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011);
- Le projet a pour effet de maintenir le nombre de logements familiaux existants;
- Le secteur au sein duquel est situé le bâtiment est propice à l'augmentation de la densité résidentielle;
- Les logements visés par le projet sont vacants;
- Le projet a pour effet de restituer le nombre de logements d'origine.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme 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 et des engagements en

solidarité, équité et inclusion.

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'un avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 décembre d'un projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 24 janvier 2024.
- Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement du 13 février 2024.

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

Fantine CHENE
Conseillère en aménagement
Tél. : 438 864-5070
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-11-22 14:24:03

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2023-11-22 14:26

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier :1234272002

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

Séance ordinaire du mardi 5 décembre 2023

Résolution: CA23 240490

Adopter une résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment situé au 1150, boulevard René-Lévesque Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Auguste & Louis, Phase III) - 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 pour l'immeuble situé sur le lot PC-42940 du cadastre du Québec, 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 à l'article 34.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur;
 - b) occuper, transformer et agrandir le bâtiment existant afin de compléter la dernière phase (phase III) du projet Auguste & Louis, le tout substantiellement conforme aux plans réalisés par Provencher_Roy et estampillés par l'arrondissement le 20 novembre 2023;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes:
 - a) la hauteur du bâtiment doit être conforme aux limites de hauteur du Plan d'urbanisme;
 - b) autoriser la tour identifiée « phase 3 » à dépasser la limite de superficie de plancher incluant les balcons et atteindre au plus 980 m²;
 - c) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie et les retraits d'alignement doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
 - d) interdire la présence de condenseur visible à partir de la voie publique et du passage Beaudry;
 - e) déposer une lettre d'engagement pour la réalisation d'un concours d'œuvre d'art pour la vitrine de la bibliothèque donnant sur le passage Beaudry;
 - f) la demande de permis d'agrandissement de ce projet doit être accompagnée d'une promesse signée de cession de deux servitudes de passage (Montcalm et Beaudry) réelle et perpétuelle, en faveur de la Ville et à titre gratuit, affectant la partie du lot PC 42-940 identifiée « passage Montcalm » et « passage Beaudry » à la page 20 des plans réalisés par Provencher Roy et estampillés par l'arrondissement le 20 novembre 2023;

- g) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de transformation, en plus des documents requis par la réglementation, une étude éolienne et un projet intégrant les mesures de mitigation, le cas échéant.
 - h) fournir un plan d'aménagement du toit comportant un toit vert ainsi qu'un plan d'aménagement paysager de la cour intérieure dont un minimum de 80 % de la superficie devra être végétalisé.
 - i) soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en y ajoutant les critères suivants:
 - i) minimiser l'impact visuel de l'entreposage des déchets en bordure de la voie publique lors de la collecte résiduelle;
 - ii) sur les toits du basilaire et de la tour, maximiser les superficies dédiées au revêtement d'un toit vert;
 - iii) sur les toits, la plantation à grand déploiement d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée;
 - iv) sur les toits, une grande variété de végétaux indigènes à croissance rapide est favorisée;
 - v) sur les toits, l'épaisseur du substrat doit tenir compte du type de végétaux plantés.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;

Adoptée à l'unanimité.

40.18
pp 473
1234869006

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1234869006
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 l'agrandissement du bâtiment situé au 1150, boulevard René-Lévesque Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Auguste & Louis, Phase III)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre l'agrandissement du bâtiment présentement en construction, situé au 1150, boulevard René-Lévesque Est. Il s'agit de la dernière phase qui viendra conclure le développement de l'îlot 1 du Quartier des Lumières. La superficie de plancher brute incluant les balcons du volume en surhauteur est supérieure au 750 m² maximal prescrit au Règlement d'urbanisme (01-282), mais le projet peut être autorisé, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). La révision de projet pour le volume en surhauteur sera présentée aux membres du comité consultatif d'urbanisme à une séance ultérieure.

Le site se trouve dans l'unité de paysage Faubourg Québec.

Décision(s) antérieure(s)

14 juin 2021 - 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)

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

CM9 0890 - 21 septembre 2009 - Adoption, avec changements, du règlement intitulé «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)» (n/d: 1074400053)

Description

Le site

Le Quartier des lumières a vu le jour suite à l'adoption, en juin 2021, du PPU des Faubourgs. Parmi les nombreux îlots à développer, l'un d'entre eux, l'îlot 1, délimité par le boulevard René-Lévesque Est, la rue Wolfe, le prolongement de la rue De La Gauchetière Est et le futur passage Beaudry, comporte 4 phases dont le chantier de construction est déjà en cours. Le site est également séparé par les futurs passages

Montcalm et Beaudry: ces servitudes de passages ont été intégrées au PPU des Faubourgs en contrepartie de l'augmentation du plafond de hauteur de 45 m à 65 m. La présente demande vise la dernière phase qui viendra compléter cet îlot. Bien qu'il s'agisse de la quatrième et dernière phase, ce projet porte l'appellation Auguste & Louis phase III.

À ce jour, un permis de construction a été délivré pour la construction des 2 premières phases du projet et un avis favorable a été émis le 16 février 2023 par le CCU pour la phase IV. La demande de PPCMOI vise la phase III qui viendra parachever le complexe résidentiel qui comprend 4 volumes hors-sol, tous reliés par un stationnement souterrain sur 2 niveaux dont l'accès se fait exclusivement par la rue Wolfe (à l'intersection de la rue De La Gauchetière).

Le projet

La demande vise l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel en y ajoutant un volume de 13 étages pour une hauteur de 37 m, excluant les constructions hors-toit et un total de 259 unités.

Une fois la quatrième phase complétée, le complexe résidentiel comptera 960 logements, 349 unités de stationnement et 529 emplacements pour vélos. Le stationnement souterrain étant relié aux 4 volumes hors-sol, il s'agit d'un seul bâtiment au sens du Règlement d'urbanisme.

La hauteur du basilaire de 20 mètres correspond à celle de la phase IV tant sur l'axe Beaudry que sur la rue De La Gauchetière afin de créer une harmonie dans les proportions du cadre bâti répondant ainsi à l'échelle du voisinage immédiat. Du côté de l'axe Beaudry, le basilaire se connectera au volume de la phase II par un retrait de la façade prévu à cet effet. Du côté de la surhauteur, celle-ci sera positionnée le long du futur passage Beaudry dans l'optique d'assurer un dégagement sur la rue De La Gauchetière et briser l'effet de longueur sur cette rue. Ainsi, son positionnement le long du passage Beaudry servira de volume de transition avec les hauteurs plus importantes en bordure du boulevard René-Lévesque.

En bordure du passage Beaudry le recul de la tour par rapport au basilaire atteint 1,5 m alors qu'en bordure de la rue De La Gauchetière celui-ci varie entre 1,5 m et 3 m. Cette variation s'explique par la volonté de créer une variation dans le retrait du volume en surhauteur pour réduire sa visibilité depuis la rue De La Gauchetière et faire un lien architectural avec la volumétrie de la phase 4.

Le concept architectural est en continuité avec les phases antérieures de l'îlot tout en créant un ensemble architectural distinctif de la phase III par le choix des matériaux et la tonalité. Le traitement de l'enveloppe sera étudié ultérieurement lors du dépôt de la demande de surhauteur.

Le cadre réglementaire

- L'article 34.2 de ce Règlement prévoit que la superficie maximale de plancher d'un étage en surhauteur est de 750 m² alors que les étages 8 à 13 prévoient une superficie de 980 m² y compris les balcons.
- Selon l'article 9.6 du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011), il est possible de déroger à cette disposition, notamment selon les critères d'acceptabilité suivants:
 - pour un étage situé en surhauteur, tendre à avoir une superficie de plancher par étage inférieure à celle des étages situés en dessous de la hauteur en mètres maximale prescrite;
 - favoriser une volumétrie élancée et 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 Wolfe;
 - favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt illustrées à l'annexe 1 du Règlement d'urbanisme;
 - contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole;
 - minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes;
 - 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.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 5° de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ce projet n'est pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et est conforme aux paramètres du *Plan d'urbanisme* (04-047).

La proposition joue un rôle structurant dans le Quartier des lumières puisque celle-ci vient clore la construction de l'îlot 1 en plus de répondre aux orientations prévues au PPU du Quartier des Faubourgs, dont l'une vise à consolider la vie communautaire du quartier et du Village par l'ouverture du passage Beaudry via la signature d'une servitude de passage.

Bien que la disposition de superficie maximale de 750 m² que prévoit le Règlement d'urbanisme n'est pas respectée, la proposition honore la majorité des critères, prévus au Règlement sur les projets particuliers. L'objectif derrière cette disposition réside dans la volonté de limiter l'effet massif sur les piétons que peuvent avoir les constructions en hauteur et nécessairement contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais à toutes les échelles de la ville. La superficie de 980 m² pour les étages 8 à 13 s'explique tout d'abord par la volonté de maximiser la densité restante dans la portion en surhauteur au profit du verdissement au sol. Le volume de la tour proposé est en continuité de la phase IV, ce qui contribue à la signature et au dynamisme du bâtiment. Ce concept assure une ouverture du volume, un dégagement des vues ainsi que la réduction de sa visibilité depuis la rue De La Gauchetière. De plus, à une plus grande échelle, l'impact du volume dérogatoire n'affecte en rien les vues protégées depuis le pont Jacques-Cartier vers le mont Royal et depuis le mont Royal vers le centre-ville.

En termes d'impacts environnementaux, l'étude d'ensoleillement réalisée à l'équinoxe démontre que l'ajout de la superficie excédentaire au 750 m² prescrit au Règlement d'urbanisme n'a aucun impact sur l'ensoleillement. L'impact de la phase III avec ou sans la dérogation à la superficie de plancher, affecte essentiellement le passage Beaudry à partir de 10h, qui celui-ci n'est pas visé par la réglementation en vigueur puisqu'il n'est ni question d'une rue, ni d'un parc ou d'un lieu public.

Des aménagements aux toits sont prévus afin de favoriser la réduction d'îlot de chaleur, tel que l'ajout de bac de plantation sur le toit-terrasse. Les aménagements sur la toiture seront complémentaires aux aménagements sur le volume de la phase IV puisqu'il s'agit du même syndicat de copropriété.

La matérialité retenue pour la dernière phase est en continuité avec les phases précédentes tout en se distinguant par les contrastes de tonalité entre les volumes. Par exemple, le basilaire des deux premières phases en bordure du boulevard René-Lévesque se compose de maçonnerie charbon alors que pour le basilaire en bordure de la rue De La Gauchetière, une maçonnerie claire est utilisée.

Afin de rendre hommage à l'histoire du Faubourg à m'lasse, un concours sera organisé par Devimco pour la réalisation d'une œuvre d'art qui occupera une partie de la vitrine de la bibliothèque en bordure du passage Beaudry. Cette œuvre d'art servirait à la fois de commémoration en plus de participer à l'animation du passage piéton, accessible à tous.

Considérant que la proposition permet de compléter la densification de l'îlot 1 du Quartier des Lumières et répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers.

Considérant que deux servitudes de passage sont identifiées dans le PPU des Faubourgs pour les axes

Beaudry et Montcalm.

Considérant que le dépassement de la superficie de plancher n'a aucun impact sur l'ensoleillement du domaine public.

Considérant que les équipements mécaniques seront majoritairement installés au toit et en sous-sol.

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 aux conditions suivantes :

- Fournir une étude éolienne et un projet intégrant les mesures de mitigation le cas échéant;
- La demande de permis d'agrandissement de ce projet doit être accompagnée d'une promesse signée de cession d'une servitude de passage en faveur de la Ville affectant les passages Beaudry et Montcalm entre le boulevard René-Lévesque et le tracé de la rue De La Gauchetière.
- Fournir un plan d'aménagement du toit-terrasse comportant un toit vert d'une superficie ainsi qu'un plan d'aménagement de la cour intérieure dont un minimum de 80 % devra être végétalisé.
- Interdire la présence de condenseur visible à partir de la voie publique.
- Déposer une lettre d'engagement pour la réalisation d'un concours d'oeuvre d'art pour la vitrine de la bibliothèque en bordure du passage Beaudry.
- Prévoir une stratégie afin de réduire la présence visuelle de l'entreposage des déchets en vue de la collecte résiduelle.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 16 novembre 2023, les membres ont émis un avis favorable.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;
Avis public;
Assemblée publique de consultation;
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution finale.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Catherine BEAULIEU Conseillère en aménagement Tél. : 438 824-4931 Télécop. :	Endossé par: Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2023-11-23 09:42:31
--	---

Approbation du Directeur de direction Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2023-11-23 10:17	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier : 1234869006