

AVIS DE RAPPEL ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte « La densité de construction » de la partie II de ce Plan, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, afin d'agrandir le secteur 25-06 pour inclure la Place Montréal Trust, située au 1500, avenue McGill College (dossier 1237303004)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 5 décembre 2023, adopté le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte « La densité de construction » de la partie II de ce Plan, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, afin d'agrandir le secteur 25-06 pour inclure la Place Montréal Trust, située au 1500, avenue McGill College.
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 mercredi 24 janvier 2024, à compter de 17 h 30, au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est.
3. Ce projet de règlement vise à modifier la carte « La densité de construction » de la partie II de ce Plan, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, afin d'agrandir le secteur 25-06 pour inclure la Place Montréal Trust, située au 1500, avenue McGill College.
4. Au cours de cette assemblée, la mairesse ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
5. La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante :

<https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement 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 indiqué précédemment.

6. Le présent avis, le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1237303004) qui s'y rapportent, 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-UQÀM.

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 : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-047-147

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)
AFIN DE MODIFIER LA CARTE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » DE LA PARTIE II DE
CE PLAN, À L'ÉGARD DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE, AFIN
D'AGRANDIR LE SECTEUR 25-06 POUR INCLURE LA PLACE MONTRÉAL TRUST, SITUÉE
AU 1500, AVENUE MCGILL COLLEGE

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du XX XXXX 2023, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré à la carte jointe à l'annexe A du présent règlement.

ANNEXE A
EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

boulevard De Maisonneuve Ouest

rue Metcalfe

rue Mansfield

avenue McGill College

25-06

25-06

~~25-05~~

rue Sainte-Catherine Ouest

25-05

ruelle F

rue Cathcart

place Ville-Marie

25-06

ANNEXE A

Plan d'urbanisme (modification):
La densité de construction

Densité



 Secteur modifié

Novembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237303004
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	Niveau décisionnel modifié
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte « La densité de construction » de la partie II de ce Plan, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, afin d'agrandir le secteur 25-06 pour inclure la Place Montréal Trust, située au 1500, avenue McGill College	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'agrandir le bâtiment de la Place Montréal Trust dans sa portion sud. Le projet déroge à la densité maximale du Plan d'urbanisme (04-047), par conséquent une modification de la carte des densités est nécessaire.

Aussi, 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) (voir dossier 1237303005).

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, 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

Le projet présente un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 11,96 dans un secteur où la densité maximale du Plan d'urbanisme (04-047) est de 9.

- Il est proposé de modifier le Plan d'urbanisme afin de modifier le tracé de la carte des densités pour agrandir le secteur de 12 qui n'inclut actuellement que la portion nord du bâtiment.

Le projet déroge à la hauteur et à la densité maximales ainsi qu'aux usages prescrits par le Règlement d'urbanisme (01-282) et aux plans 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).

- Une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est également requise, moyennant le respect des orientations générales de ce règlement (dossier 1237303005).

Justification

L'analyse de 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.

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.

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.

Comités avisateurs

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable avec conditions du comité consultatif d'urbanisme du 16 novembre 2023. En réponse aux conditions du comité, la résolution de PPCMOI autorisant le projet prévoit une proportion de verdissement minimale des toits. Le projet a également été présenté au Comité Jacques-Viger du 24 novembre 2023.

Considérations

- 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 de modification du Plan d'urbanisme.

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)

- 2023-12-05 : Première lecture du projet de règlement par le Conseil d'arrondissement
- Avis public 15 jours avant l'assemblée publique de consultation
- 2024-01-24 : Assemblée publique de consultation en arrondissement
- 2024-02-07 : Approbation du projet de règlement par le comité exécutif
- 2024-02-19 : Adoption de la modification, avec ou sans changement, par le Conseil municipal
- Publication de l'entrée en vigueur du règlement après examen de l'analyse de conformité (CMQ)

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

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 22 novembre 2023

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 : 2023-11-21 18:01:57

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 14:24

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1237303004