

Ville de Montréal  
Système de gestion des décisions des instances  
**Sommaire décisionnel**

Identification		Numéro de dossier : 1020545022
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Aménagement urbain et services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2002-12-16
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Soumettre pour adoption par le conseil municipal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un nouveau pavillon de l'École de technologie supérieure au nord-ouest des rues Notre-Dame et Peel	

## Contenu

### Contexte

L'École de technologie supérieure a déposé une requête afin d'obtenir l'autorisation de construire et d'occuper un nouveau bâtiment qui déroge aux dispositions d'usage et d'alignement du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie, ainsi qu'au règlement numéro 01-316 concernant le développement de l'îlot borné par les rues Saint-Jacques, Peel, Notre-Dame et de la Montagne. Puisque cette requête vise des dispositions de portée générale, on ne peut envisager y répondre ponctuellement par le biais d'un changement de zonage. À l'inverse, le mécanisme prévu par l'article 89 de la charte permet au conseil municipal d'autoriser un tel projet, sans avoir à modifier le règlement d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

Le 17 décembre 2001, le conseil de la Ville de Montréal adopte le *Règlement autorisant la démolition du bâtiment portant les numéros 550 à 640, rue Peel, ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble de bâtiments sur un emplacement délimité par les rues Saint-Jacques, Peel, Notre-Dame et de la Montagne (01-316)*. La présente requête concerne la construction d'une parcelle du territoire visé par ce règlement.

### Description

L'École de technologie supérieure (ÉTS) projette de construire un nouveau pavillon sur un terrain au nord-ouest de l'intersection des rues Peel et Notre-Dame. D'une superficie d'approximativement 20 000 m<sup>2</sup>, ce pavillon abriterait des salles de classe, une garderie, un restaurant, des gymnases et un stationnement souterrain. L'implantation proposée emprunte partiellement la forme triangulaire de l'îlot projeté entre la rue Notre-Dame, le prolongement de la rue Jean-D'Estrées et la promenade Albert. Le volume aurait une hauteur qui correspond au minimum du zonage, soit 24 m.

Le projet déroge à plusieurs paramètres du règlement 01-316, récemment adopté afin d'encadrer le développement du site, ainsi qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Les dérogations concernent l'usage équipements collectifs et institutionnels (université), l'alignement de construction et l'absence de désignation cadastrale des emprises publiques pour l'ensemble du site.

### Justification

L'École de technologie supérieure a déposé la présente requête au mois de février dernier, soit deux mois

après l'adoption par le conseil municipal du projet Le Cours Chaboillez. Le règlement 01-316, qui encadre ce dernier projet, est le fruit d'un exercice de planification qui s'est étendu sur une période de plus d'un an et qui comprenait l'emplacement visé par l'ÉTS. Aussi, l'écart entre les objectifs convenus dans le programme du site et ceux de l'ÉTS s'est avéré important. Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (CCU) s'est prononcé sur le projet à deux reprises pour deux versions différentes, tandis que le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, qui est chargé d'aviser le comité exécutif, a examiné la dernière version.

À ce jour, les discussions ont porté sur des enjeux a priori marginaux par rapport à la dérogation principale, qui est l'usage institutionnel demandé. Cependant, a posteriori, il s'avère que la question de l'usage ne pose aucune difficulté puisqu'elle est conforme au plan d'urbanisme, ainsi qu'appropriée au contexte existant. À l'inverse, l'implantation du projet est déterminante pour le développement du secteur.

Bien que le projet déroge aux alignements prescrits par le programme de développement, il est presque entièrement conforme à ceux prescrits par le règlement d'urbanisme. Ainsi, en bordure des rues Notre-Dame et Jean-D'Estrées, 60% de la superficie des façades respecte l'alignement, tandis que sur la rue Peel, le recul d'alignement varie de 15 à 36 m, au lieu de 0 à 15 m comme convenu dans le programme de développement. Néanmoins, il faut noter que la vocation institutionnelle de ce bâtiment peut justifier, contrairement à l'édifice à bureaux initialement projeté, une implantation atypique fondée sur la recherche d'un décorum. Outre la question de l'alignement, les enjeux suivants méritent d'être mentionnés :

- afin d'assurer la hiérarchie des accès du bâtiment, le règlement proposé comporte un critère visant à mieux marquer l'entrée principale;
- le parement extérieur serait constitué de blocs de béton de petite dimension plutôt que de panneaux de béton préfabriqué, comme il était initialement envisagé;
- le règlement comporte un critère visant à ce que le verre des ouvertures soit clair. Mentionnons toutefois que le promoteur attache une grande importance aux performances énergétiques de son projet et qu'en ce sens, il aurait préféré un verre teinté.

Certaines modifications, suggérées tant par la division de l'urbanisme que par le CCU Ville-Marie ou le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, n'ont pu être prises en compte par le promoteur dans la version finale. Il s'agit principalement de l'implantation du bâtiment, dont on aurait souhaité qu'elle soit plus rapprochée de l'alignement convenu dans le règlement 01-316. De même, il a été question de distancer davantage la rampe d'accès au stationnement de la future promenade Albert, ainsi que de simplifier la forme du bâtiment du côté de la rue Peel. Outre ces points, dans l'ensemble, les commentaires des différentes instances concernées ont été pris en compte dans le projet final. Pour ce qui est de l'implantation, l'ÉTS a fait valoir que l'enveloppe budgétaire dont elle dispose ne lui permet pas d'augmenter la superficie de plancher de son programme et que, par ailleurs, le taux d'implantation ne pourrait être augmenté en rabaisant un étage puisque le projet correspond déjà à la hauteur minimale du zonage.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif (16 octobre)
- Avis de motion et adoption en première lecture du règlement par le conseil municipal (28 octobre)
- Consultation publique menée par l'office de consultation publique (novembre)

- Adoption en deuxième lecture du règlement par le conseil municipal (novembre/décembre)
- Avis de conformité
- Demande et émission du permis

**Echéancier initial de réalisation du projet**

Début: Fin:

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Le règlement proposé déroge au règlement d'urbanisme, ainsi qu'au *Règlement autorisant la démolition du bâtiment portant les numéros 550 à 640, rue Peel, ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble de bâtiments sur un emplacement délimité par les rues Saint-Jacques, Peel, Notre-Dame et de la Montagne (01-316).*

**Validation**

<b>Intervenant</b> Contentieux (Véronique BELPAIRE) Développement économique et urbain (Manon BRULÉ)	<b>Sens de l'intervention</b> Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires
<b>Autre intervenant</b> CCU Ville-Marie Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme	<b>Sens de l'intervention</b> Favorable avec réserves Favorable avec réserves

<b>Responsable du dossier</b> Bruno COLLIN Conseiller en aménagement Tél. : 872-7998 Télécop. : 872-4819 Gilles DUFORT 872-1863 Chef de division	<b>Endossé par:</b> Guy BAZINET Directeur Tél. : 872-5445 Télécop. : 872-4819 Date d'endossement : 2002-09-27
--	--

Numéro de dossier : 1020545022