

Identification		Numéro de dossier : 1136347027
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Demander au conseil municipal d'adopter un règlement intitulé «Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)» concernant la hauteur et la densité d'un secteur situé au sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues de la Montagne, Torrence et Jean-D'Estrées	

## Contenu

### Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser la construction de deux tours sur deux emplacements voisins, mais non adjacents, en bordure sud de la rue Saint-Antoine. Le projet déroge à certaines dispositions du règlement d'urbanisme, ainsi qu'aux paramètres de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme.

En conséquence, cette autorisation requiert une modification du Plan d'urbanisme, qui peut être accordée par le conseil municipal. De plus, étant donné que cette modification concerne une composante du document complémentaire, le conseil municipal doit préalablement mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'elle tienne des audiences publiques sur le projet.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

La modification proposée concerne spécifiquement les limites des zones de hauteur et de densité pour un emplacement situé entre les rues Saint-Antoine, de la Montagne, Jean-D'Estrées, Torrance et son prolongement jusqu'à la rue Jean-D'Estrées.

Cet emplacement est constitué d'une série de terrains enclavés au sud par les bretelles de sortie de l'autoroute Ville-Marie (A-720) et qui sont uniquement accessibles par les rues Saint-Antoine et de la Montagne. Le site se caractérise également par la présence de plusieurs terrains vacants occupés par des stationnements de surface, ainsi que par cinq bâtiments non résidentiels vacants (757, rue de la

Montagne et 1240, rue Saint-Antoine Ouest et 1162, 1170 et 1180, rue Saint-Antoine Ouest). Il est à noter que l'un de ces terrains vacants appartient à la Ville de Montréal et qu'il devra en conséquence être acquis par le promoteur afin de réaliser le projet.

La modification proposée consiste à agrandir la zone de hauteur de 120 m qui s'étend actuellement à l'est de la rue Jean-D'Estrées de façon à inclure l'emplacement à l'étude, soit essentiellement les lots bordant le côté sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées.

Il s'agit également d'attribuer à ce même emplacement un nouveau coefficient de densité de construction de 9. Cette nouvelle zone de densité fera le pont entre les zones de très forte densité (COS de 12) situées au nord et à l'est de l'emplacement et les zones de moyenne densité (COS de 6) situées au sud et à l'ouest.

Notons enfin que l'arrondissement de Ville-Marie étudie une requête afin d'autoriser sur ce même emplacement la construction de deux édifices en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Ce projet comprend la construction de deux édifices ayant une hauteur d'au plus 120 m, ainsi que la démolition de cinq bâtiments existants. Le programme du premier édifice à construire, au coin des rues Saint-Antoine et de la Montagne, comprend 378 logements et 230 places de stationnement intérieur. Le programme du deuxième édifice est encore à l'étude et pourrait recevoir de l'habitation, ainsi que de l'hôtellerie. (Voir dossier no 1136347026). Cette autorisation est évidemment conditionnelle à ce que la présente modification du Plan d'urbanisme soit adoptée.

#### Justification

La zone visée par cette modification réglementaire est située à l'intérieur des limites du centre des affaires et, plus précisément, à l'intérieur de la principale réserve de terrains à développer du centre des affaires, laquelle s'étend au sud de la rue Saint-Antoine et à l'ouest de la rue University et de l'autoroute Bonaventure. En 2012, le conseil municipal a adopté diverses modifications au Plan d'urbanisme dans le contexte de la démarche du Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. Cette démarche visait les secteurs à développer les plus critiques aux abords du centre des affaires, soit principalement l'ouest, l'est et le sud-est du centre des affaires. Par conséquent, les paramètres de hauteur et densité du secteur sud-ouest du centre des affaires, qui inclut la zone visée par le présent projet de règlement, n'ont pas été examinés à cette occasion. Cette exclusion découle du fait que le Cadre de révision des hauteurs et densités avait pour objectif la consolidation des secteurs à développer les plus dynamiques, alors que le secteur sud-ouest est plutôt considéré comme devant faire l'objet d'une démarche spécifique de planification.

L'actuelle proposition peut être examinée isolément en raison du fait qu'il s'agit d'un site nettement enclavé du côté sud par l'autoroute Ville-Marie et qu'à cet effet, il s'apparente davantage au tissu urbain du Centre Bell qu'à celui du quartier qui se déploie au sud et à l'ouest.

La proposition permet en outre d'introduire des plafonds de hauteur et de densité intermédiaires entre ces deux entités urbaines. En effet, du côté nord de la rue Saint-Antoine, les hauteurs maximales correspondent au plafond de hauteur du sommet du mont Royal, tel que pour l'édifice 1000 De La Gauchetière, situé à proximité, alors que du côté sud de la même rue, la hauteur maximale est de 65 m, ce qui correspond plutôt au tissu urbain de la rue Saint-Jacques dans le même tronçon.

Ainsi, le secteur de 120 m proposé va permettre une gradation de hauteur entre les secteurs de ± 210 m au nord et de 65 m au sud. De la même façon, le nouveau secteur de densité de 9 introduit une zone de construction d'échelle intermédiaire entre les secteurs de densité de 12 au nord et de 6 au sud.

Le site de ce projet est situé dans un secteur fortement déstructuré depuis la construction de l'autoroute Ville-Marie et la fermeture de la gare Bonaventure. En fait, l'ensemble du secteur compris entre les rues University, Notre-Dame, Lucien-L'Allier et Saint-Antoine est voué à une vaste requalification urbaine qui a commencé à prendre forme au début des années 2000 avec le projet des Jardins Windsor, au sud de la rue Saint-Jacques. La présente proposition permettrait de relancer cette requalification en s'appuyant sur le succès du développement urbain en cours sur le site du Centre Bell et au nord de ce dernier. En ce

sens, la modification proposée du Plan d'urbanisme est très cohérente avec la démarche récemment effectuée du Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville.

Ce déplacement des limites de hauteurs et de densités correspond par ailleurs à l'enclave créée par l'autoroute Ville-Marie au sud et à l'ouest du site et permet une transition plus graduelle des grandes hauteurs vers les hauteurs plus basse du plateau de la Petite Bourgogne et de Griffintown.

La division de l'urbanisme considère donc que cette modification constitue une stratégie valable afin de stimuler la reconstruction de cette partie délaissée du centre-ville.

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

#### Développement durable

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

#### Opération(s) de communication

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

- 11 septembre 2013 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre le projet de règlement au conseil municipal pour adoption;
- 11 septembre 2013 : Résolution du comité exécutif afin d'inscrire le projet de règlement au conseil municipal;
- 23 septembre 2013 : Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal; transmission du projet à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir des audiences publiques;
- 2013 : Consultation publique;
- 2013 : Dépôt au conseil municipal du rapport de l'OCPM;
- 2014 : Adoption du règlement par le conseil municipal.

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

## Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

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

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec commentaires.; Comité Jacques-Viger / Avis favorable avec commentaires.

<p><b>Responsable du dossier</b> Bruno COLLIN Conseiller en aménagement- chef d'équipe <b>Tél.</b> : . <b>Télécop.</b> : Sylvain Villeneuve Chef de division - urbanisme</p>	<p><b>Endossé par:</b> Marc LABELLE Directeur <b>Tél.</b> : xxx xxx-xxxx <b>Télécop.</b> : xxx xxx-xxxx <b>Date d'endossement</b> : 2013-08-29 16:57:59</p>
--	---

**Numéro de dossier** :1136347027