



Identification		Numéro de dossier : 1136347026
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant l'aménagement d'un complexe immobilier mixte sur des emplacements situés du côté sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées, Torrance et de la Montagne / Cadillac-Fairview, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser la construction d'un complexe immobilier, comprenant au moins deux tours en bordure sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées et de la Montagne. Le projet déroge au règlement d'urbanisme, notamment en matière de hauteur et de densité.

L'autorisation demandée peut être accordée par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant une modification préalable du Plan d'urbanisme concernant la hauteur et la densité du secteur. À cet effet, une modification du Plan d'urbanisme est en cours d'approbation (voir dossier no 1136347027).

Décision(s) antérieure(s)

Le 24 septembre 2013, le conseil municipal a adopté en première lecture un projet de modification du Plan d'urbanisme concernant la hauteur et la densité de l'emplacement visé par le présent projet de résolution (CM13 1018).

Description

Le site

L'emplacement de la première phase de construction de ce projet, situé en bordure de la rue de la Montagne, est occupé par deux bâtiments non résidentiels partiellement inoccupés (757, rue de la Montagne et 1240, rue Saint-Antoine Ouest) et deux terrains vacants. Cet emplacement comprend également une parcelle de 79,6 m² située dans la partie sud-est du terrain, qui appartient à la Ville de Montréal, et qui doit être acquise afin de réaliser le projet.

L'emplacement de la deuxième phase de construction, situé en bordure de la rue Jean-D'Estrées, est occupé par trois bâtiments non résidentiels partiellement inoccupés (1162, 1170 et 1180, rue Saint-Antoine Ouest) et un terrain vacant d'une superficie de 1000 m² occupé à des fins de stationnement de surface. Ce dernier terrain appartient à la Ville de Montréal et devra également être acquis afin de réaliser le projet.

Entre ces deux ensembles de propriétés se trouve un terrain résiduel occupé par un stationnement de surface protégé par des droits acquis. Cette propriété n'est pas visée par le présent projet. Cependant,

afin de favoriser la construction d'un complexe immobilier plus cohérent, le projet de résolution est libellé de façon à faciliter l'intégration de cette propriété dans le cas où elle serait acquise à des fins de remembrement.

Ces emplacements sont situés à l'intérieur des limites du centre des affaires, ainsi que dans la principale réserve de terrains à développer du centre-ville, qui s'étend au sud de la rue Saint-Antoine jusqu'aux bretelles de sortie de l'autoroute Ville-Marie et entre les rues Jean-D'Estrées et University.

Le projet

La première phase du projet est constituée d'une tour résidentielle d'approximativement 380 logements, avec un stationnement intérieur pouvant recevoir 230 automobiles et 86 bicyclettes. Avec ses 37 étages, cette tour de 120 m présente une hauteur inférieure de 15 m par rapport à la tour Deloitte en construction du côté opposé de la rue Saint-Antoine, ainsi qu'inférieure de 60 m par rapport à la tour des Canadiens, également en construction au coin de la rue de la Montagne et de l'avenue des Canadiens de Montréal. Les dérogations à l'étude pour cette première phase concernent la surhauteur de 120 m (au lieu de 65 m), la densité de 9 (au lieu de 6) et enfin la proportion du linéaire de façade qui respecte la hauteur maximale sur les rues Saint-Antoine et de la Montagne.

Il est également proposé de rattacher ce bâtiment au réseau protégé du centre-ville (RÉSO) par une passerelle aérienne au-dessus de la rue Saint-Antoine. Elle serait située à proximité de l'intersection avec la rue de la Montagne et présenterait un dégagement de plus de 9 m au-dessus de la chaussée. Bien que cette passerelle soit intimement liée au concept architectural proposé, son autorisation relève d'une procédure d'approbation distincte d'occupation du domaine public.

La deuxième phase est constituée d'une tour mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial, approximativement 220 logements, un hôtel de 230 chambres et un stationnement intérieur de 220 unités. Une partie de la façade de l'édifice situé au 1162, rue Saint-Antoine serait également intégrée au projet et son volume reconstruit sur une partie du site. Outre en ce qui regarde les paramètres de surhauteur et de densités, qui seraient les mêmes que pour la première phase, ainsi que de superficie et de localisation d'un café-terrasse, cette deuxième phase serait conforme au règlement d'urbanisme.

L'autorisation demandée vise également la démolition de cinq bâtiments existants portant les numéros 1162, 1170, 1180 et 1240, rue Saint-Antoine Ouest, ainsi que 757, rue de la Montagne. Ces bâtiments sont tous vacants et avaient une occupation non résidentielle.

Les dérogations

Les dérogations visées par la présente concernent principalement les plafonds de hauteur et de densité, mais également la manière de calculer la hauteur, ainsi que la localisation et la dimension d'un café-terrasse. L'autorisation demandée permettrait une surhauteur de 120 m, au lieu de 65 m, ainsi qu'un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9 au lieu de 6. Également, les retraits d'alignement pour un volume en surhauteur seraient inexistantes du côté des rues de la Montagne et Torrance, et réduit à 70 % du pourcentage de linéaire de façade du côté de la rue Saint-Antoine. Enfin, dans le cas de la deuxième phase du projet, l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit du basilaire et la dimension du café-terrasse situé au sol dérogeraient aux prescriptions réglementaires.

Justification

Ce projet est situé dans un quadrilatère partiellement enclavé et 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, notamment au sud de la rue Saint-Jacques avec les projets de l'École de technologie supérieure et des Jardins Windsor. La présente proposition permettrait de relancer cette requalification en s'appuyant sur le succès des projets immobiliers en cours de réalisation sur le site du Centre Bell et au nord de ce dernier.

En regard des principales dérogations à l'étude, soit la hauteur et la densité, il faut préciser que les bretelles de sortie de l'autoroute Ville-Marie sur les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées confinent le

site du côté sud, de sorte qu'il s'apparente davantage au tissu urbain des abords du Centre Bell qu'au quartier résidentiel qui se déploie au sud et à l'ouest. Le rehaussement des plafonds de hauteur et de densité proposé permet ainsi une échelle bâtie plus cohérente de part et d'autre de la rue Saint-Antoine, ainsi qu'une transition plus graduelle entre les grandes constructions du centre des affaires et le bâti urbain moins dense et plus traditionnel du plateau de Griffintown et de la Petite Bourgogne.

De la même façon, en raison de la présence souterraine de l'autoroute, l'absence de construction possible du côté ouest de la rue de la Montagne et du côté sud de la rue Torrance justifie l'absence de retrait d'alignement pour la construction en surhauteur. Ne pouvant construire qu'un seul côté de ces rues, il n'y a aucun risque d'effet de nef sur le domaine public. De la même façon, étant situé du côté nord de la rue Torrance et à l'est de la rue de la Montagne, il n'y a pas non plus d'impact sur l'ensoleillement de ces rues. Concernant le confort du domaine public, des études d'impacts éoliens seront faites dans le cadre des demandes de permis et il n'est pas exclu que certains retraits d'alignement soient alors exigés, notamment en bordure de la rue de la Montagne.

Les dernières dérogations concernent la présence de deux cafés-terrasses. Le premier est situé sur le toit d'un édifice qui comportera possiblement des logements. Or, en raison même de la présence d'une voie ferrée et d'une autoroute, les logements en question devront respecter des normes supérieures d'insonorisation, de sorte que leurs occupants seront à l'abri des désagréments d'un éventuel café-terrasse. Pour ce qui est du voisinage immédiat, constitué du Centre Bell et de la tour Deloitte au nord, de l'emprise de l'autoroute à l'ouest et au sud et enfin d'un îlot vacant destiné à des fonctions d'affaires à l'est, il est peu probable que la présence de ces cafés-terrasses puisse constituer une nuisance.

Considérations relatives aux démolitions

Cette autorisation concerne également la démolition de cinq bâtiments non résidentiels. Or, à l'exception du 1162, rue Saint-Antoine, ces bâtisses sont dénuées d'intérêt patrimonial, architectural et même contextuel. Anciennement occupés à des fins de commerciales ou industriels, ces bâtiments sont inoccupés et laissés à l'abandon depuis plusieurs années.

Pour sa part, le bâtiment sis au 1162, rue Saint-Antoine Ouest présente plusieurs particularités, notamment d'avoir été conçu en 1913 par Ross & Macdonald au profit de l'«Immigration and Colonization Agency» du gouvernement canadien. Le bâtiment a notamment été utilisé comme centre de transition pour les immigrants illégaux ou provenant de territoires ennemis durant la Première Guerre. Après 1961, il a été utilisé à des fins de bureaux et d'entrepôt pour être finalement abandonné dans les années 90. Inoccupé depuis plus de vingt ans, son état est passablement mauvais, particulièrement dans la partie arrière. Plusieurs éléments décoratifs en pierre sont dégradés au point de devoir être remplacés, dont certaines parties de la corniche.

La présente recommandation vise néanmoins à intégrer une partie de ce bâtiment de style Beaux-Art à la nouvelle construction. La restauration et l'intégration architecturale proposées permettent de conserver un élément témoin du passé du quartier, ainsi que de commémorer une page de l'histoire du pays. Le libellé de l'autorisation permet le démontage et le remontage des éléments de façade à conserver, car il pourrait s'avérer nécessaire de les déplacer en retrait de l'alignement existant. À cet effet, une étude doit être effectuée prochainement en vue de prolonger la configuration à double sens de la rue Saint-Antoine entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées. Du côté est de la rue Jean-D'Estrées, la rue Saint-Antoine présente une emprise de 27 m, ainsi qu'un double sens de circulation véhiculaire, tandis que du côté ouest son emprise n'est que 18,5 m, et la circulation véhiculaire y est à sens unique. Le réaménagement de la rue permettrait en outre d'élargir les trottoirs qui sont particulièrement étroits à cet endroit.

Bien que ce réaménagement du domaine public ne soit pas une condition essentielle à la réalisation du projet, il n'en demeure pas moins souhaitable et c'est ce qui explique que l'alignement de construction proposé en bordure de la rue Saint-Antoine soit plus en retrait que du côté nord de la rue.

Avis des comités consultatifs

Ce projet a été soumis pour avis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement le 13 juin

dernier et au comité Jacques-Viger (CJV) le 23 août suivant. Dans les deux cas, les avis sont favorables avec commentaires. Le CCU propose plusieurs conditions, notamment de maintenir et de restaurer certaines parties du bâtiment sis au 1162, rue Saint-Antoine Ouest et de prévoir une contribution à la stratégie d'inclusion pour les logements sociaux et abordables.

Pour sa part, le CJV recommande au promoteur de poursuivre ses démarches afin d'acquérir le terrain de stationnement qui longe le côté est de la rue Saint-Félix afin d'intégrer cet espace résiduel au projet. Il recommande en outre de revoir l'expression architecturale des deux tours jumelles de sorte que la conception repose sur un dialogue entre les deux bâtiments plutôt que sur une simple répétition de l'architecture. Enfin, il recommande de soigner particulièrement l'interface entre le projet et la «coulée verte» qui longe l'arrière des terrains visés.

Les deux comités émettent des réserves concernant l'idée d'un passage piétonnier au-dessus de la rue Saint-Antoine. Le CCU propose de remplacer cette construction par une simple amélioration des traverses piétonnes et souhaite que l'arrondissement de Ville-Marie se dote d'une politique concernant la conception des passages piétonniers aériens et souterrains. De même, le CJV recommande à la Ville de ne pas accepter l'aménagement de passerelles au cas par cas et de porter une réflexion plus large sur cette question.

L'idée de cette passerelle découle du désir de relier le secteur au sud du Centre Bell au réseau protégé du centre-ville (RÉSO), lequel est situé au-dessus du niveau de la rue Saint-Antoine dans cette partie du centre des affaires. En effet, entre le niveau de la rue Saint-Antoine et le niveau de l'accès au RÉSO du Centre Bell, on observe une différence de plus de 7 m, ainsi que de 10 m avec le niveau de la station de trains de l'AMT. Par conséquent, un raccordement en souterrain sous la rue Saint-Antoine impliquerait une différence de plus de 13 m pour accéder au RÉSO, ce qui équivaut à 4 étages d'un édifice résidentiel. Il s'agit donc essentiellement de faciliter le raccordement au RÉSO et non de développer un réseau parallèle ou privé.

À la suggestion des comités, l'arrondissement de Ville-Marie prépare actuellement une politique en matière de passerelle au-dessus du domaine public. L'objectif vise à confirmer l'approche historiquement retenue à Montréal en vue de favoriser la fréquentation de la rue et, dans les secteurs de forte densité, de permettre l'aménagement d'un réseau piétonnier complémentaire et souterrain. Cette politique devra également énoncer les principes d'aménagement devant être respectés dans les cas exceptionnels où l'aménagement d'une passerelle serait acceptable. Pour ce qui est de la passerelle proposée, elle n'est pas autorisée dans le présent projet et devra faire l'objet d'une requête distincte d'occupation permanente du domaine public en vertu du Règlement sur l'occupation du domaine public (C.O-0.1).

Suite aux avis des comités, plusieurs modifications ont été apportées au projet, notamment en ce qui regarde l'intégration d'une partie du bâtiment sis au 1162, rue Saint-Antoine Ouest, le traitement architectural des deux tours et la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables pour laquelle le promoteur du projet s'est déjà engagé.

Analyse des impacts sur le milieu

Plusieurs études thématiques ont été effectuées eu égard aux impacts du projet sur le milieu. Les thèmes abordés concernent les conditions de circulation, l'ensoleillement et les impacts visuels. Dans le cadre des demandes de permis de construction, des études additionnelles devront être réalisées, particulièrement en regard des impacts éoliens et des dispositions de protection et d'intégration des composantes patrimoniales devant être conservées.

En matière de circulation, différents scénarios d'aménagement ont été esquissés pour la rue Saint-Antoine. Mais, quel que soit le scénario, le projet comporte peu d'impact en raison de son accès véhiculaire privilégié sur la rue Torrance, via la rue de la Montagne. La rue Torrance est en effet pratiquement exclusive au site, ce qui constitue un avantage exceptionnel. L'élargissement de la rue Saint-Antoine, entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées, permettrait de faciliter l'accès et surtout d'améliorer les trottoirs. Néanmoins, ce projet n'est pas essentiel au bon fonctionnement du complexe immobilier proposé.

Pour ce qui est de l'ensoleillement, l'impact sera essentiellement orienté vers le Centre Bell et la rue Saint-Antoine et, de façon générale, il sera nettement inférieur à celui du Centre Bell. Le basilaire des édifices proposés étant relativement peu élevé, c'est essentiellement les tours qui occasionneront une ombre tournante de faible durée.

En regard des impacts visuels, le projet n'entrave pratiquement aucune vue protégée, particulièrement pour la première phase de construction. Dans le cas de la seconde, certains impacts sont prévisibles pour la vue du fleuve à partir du belvédère Kondiaronk. Cependant, cette deuxième phase devra justement être peaufinée et sera soumise à la procédure de révision pour une surhauteur. Dans le cadre de cette démarche, des efforts devront être menés afin de réduire les impacts en question.

Conclusion

Le projet d'autorisation soumis comporte des balises très précises qui devraient assurer le respect des orientations d'aménagement de la Ville. Deux garanties bancaires totalisant 1 800 000 \$ sont rattachées à l'obligation de sauvegarder certains éléments patrimoniaux, à construire la première tour dans un délai trois ans et à aménager temporairement le site de la deuxième phase.

La réalisation de ce projet va permettre de mettre en valeur le potentiel de construction du secteur qui s'étend au sud de la rue Saint-Antoine, entre le Centre Bell, le QIM et le Griffintown. En ce sens, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que la présente recommandation constitue une stratégie valable afin de stimuler la reconstruction de cette partie délaissée du centre des affaires de Montréal.

Aspect(s) financier(s)

À titre indicatif, les seuls coûts de construction de ces deux projets sont estimés à plus de 170 M \$.

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquent(e)s

- adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution ;
- affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée publique portant sur le projet;
- assemblée publique;
- adoption d'un deuxième projet de résolution;
- publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- adoption de la résolution;
- émission des permis de démolition et de construction.

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 avec commentaires.

Responsable du dossier Bruno COLLIN Conseiller en aménagement- chef d'équipe Tél. : . Télécop. : Sylvain Villeneuve Chef de division	Endossé par : Marc LABELLE Directeur Tél. : xxx xxx-xxxx Télécop. : xxx xxx-xxxx Date d'endossement : 2013-11-28 11:53:32
---	--

Numéro de dossier : 1136347026