



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
13 juin 2013
S. O.
4.2.2

Objet : **PROJET PARTICULIER ET MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**

Endroit : 99999, rue Saint-Antoine Ouest

Responsable : Bruno Collin

Description : La demande vise la construction d'un complexe résidentiel de deux tours dont l'une résidentielle et l'autre mixte résidentielle et hôtellerie, sur deux sites distincts situés du côté sud de la rue Saint-Antoine entre les rues Jean D'Estrée, Torrance et de la Montagne. Les sites se situent 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 et à l'ouest de la rue University et de l'autoroute Bonaventure.

La première phase est constituée d'une tour de 378 logements comprenant 230 places de stationnement intérieur. Elle est rattachée au réseau protégé du centre-ville par une passerelle aérienne au-dessus de la rue Saint-Antoine qui permet notamment un lien direct avec le métro. 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.

La deuxième phase est constituée d'une tour comprenant 168 logements, un hôtel de 193 chambres et un stationnement intérieur de 158 unités. La façade de l'édifice existant au 1162, rue Saint-Antoine doit être intégrée au projet et son volume reconstruit sur une partie du site. Outre les paramètres de surhauteur et de densités, cette deuxième phase serait entièrement conforme au règlement d'urbanisme. Mentionnons également que près du quart de la superficie de cet emplacement appartient à la Ville de Montréal, qui le loue présentement à des fins de stationnement commercial de surface en vertu de droits acquis.

La passerelle proposée dans le cadre de la première phase 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. Son traitement architectural serait également distinctif et axé sur la légèreté.

La symétrie de la composition proposée vise à renforcer le sens du parcours de la rue, ainsi que la notion de portail pour les usagers de la rue Saint-Antoine. Bien que cette passerelle soit intimement liée au concept architectural proposé, son autorisation relève d'une procédure parallèle puisqu'il s'agit d'une occupation du domaine public.

L'autorisation demandée concerne également la démolition de cinq bâtiments existants. Or, à l'exception du 1162, rue Saint-Antoine, ces édifices ne présentent pratiquement aucun intérêt du point de vue des valeurs architecturales, historiques, ou même contextuelles. Il s'agit principalement de bâtiments antérieurement occupés à des fins commerciales ou industriels. La démolition de ces bâtiments devrait être conditionnelle à la réalisation du projet et au dépôt d'une garantie bancaire significative.

Une parcelle de terrain de 79,6 m² et un terrain de 1000 m² appartenant à la Ville devront être acquis afin de réaliser le projet.

- Élément particulier :** Aucun.
- Remarque importante :** Aucune.
- Considérant que :** 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.
- Considérant que :** La présente proposition permettrait de stimuler la requalification urbaine du site en s'appuyant sur le succès du développement urbain en cours sur le site du Centre Bell et au nord de ce dernier.
- Considérant que :** Le déplacement des limites de hauteurs et de densités proposé correspond 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.
- Considérant que :** La modification au plan d'urbanisme constitue une stratégie valable afin de stimuler la reconstruction de cette partie délaissée du centre-ville.
- Considérant que :** La réalisation de ce projet permettrait 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.
- Considérant que :** L'intégration d'une passerelle dans un milieu urbain doit se faire selon des critères précis permettant d'obtenir un traitement de très grande qualité de sorte que cet élément soit vu comme un objet en soi.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

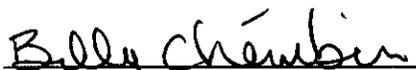
- **Étendre les délimitations de la modification des hauteurs et des densités proposée, en prolongeant vers l'ouest jusqu'à la rue Lucien-L'Allier, afin de permettre un découpage plus simple et une meilleure gradation des hauteurs.**
- **Maintenir, intégrer et restaurer les parties du bâtiment, situé au 1162, rue Saint-Antoine Ouest, ayant une valeur patrimoniale, dont la façade.**
- **Remplacer la passerelle par un autre type d'aménagement permettant le passage des piétons tel qu'un passage sous-terrain ou l'aménagement du domaine public.**
- **Prévoir l'inclusion de logements sociaux et abordables en fonction de la stratégie d'inclusion pour les logements abordables.**

Par ailleurs, les membres du comité souhaitent que l'arrondissement de Ville-Marie évalue la possibilité de se doter d'une politique claire concernant la conception et la construction des passages aériens et sous-terrains.

À noter que M. François Rioux, ayant déclaré un intérêt personnel, n'était pas présent au moment des délibérations et du vote.



Sammy Forcillo
Président



Billy Chérubin
Secrétaire