



Assemblée publique de consultation
28 mars 2017

Modification au plan d'urbanisme et PPCMOI – Autoriser la construction d'une passerelle fermée au niveau du 10^{ème} étage

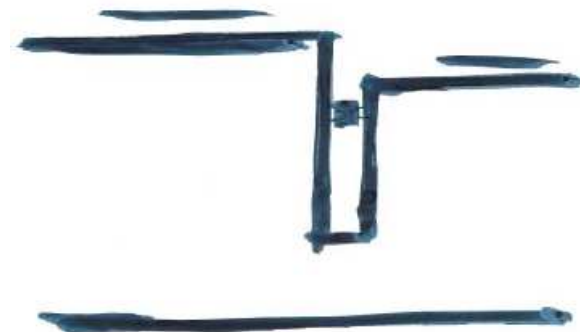
5445-5455, avenue De Gaspé

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et des travaux publics



Un projet de passerelle en deux phases

Demande

Projet

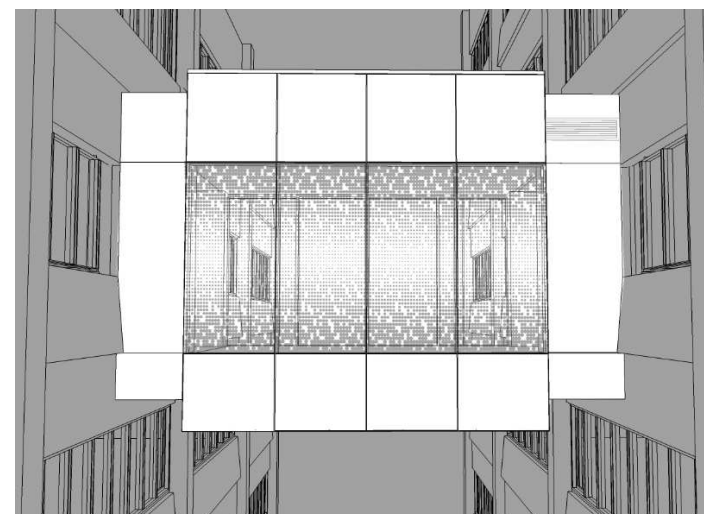
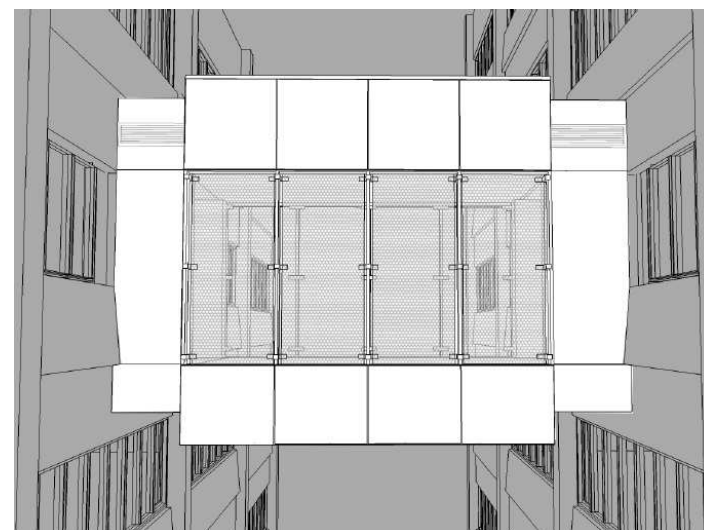
Analyse

Première phase :

- Passerelle ouverte, de plein droit, avec des murs en acier perforé et un toit.
- CCU 31 mai 2016 : Recommandation favorable avec un commentaire à l'effet que le langage architectural de la passerelle gagnerait à être plus novateur.
- CCU 20 septembre 2016 : Recommandation favorable à la suite de la présentation d'une proposition révisée intégrant le concept de «cube noir», volume semblant flotter entre les deux volumes existants.

Deuxième phase :

- Passerelle fermée, en dérogation, recouverte d'un mur-rideau vitré.
- CCU 4 octobre 2016 : Recommandation favorable



Demande

Projet

Analyse

Le projet, premier d'une série de plusieurs interventions de même type prévues, déroge aux paramètres prescrits du secteur de densité indiqué au *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047) :

Densité prescrite : 6,0000

Densité actuelle (5455 De Gaspé) : 9,3520

Densité projetée (5455 De Gaspé) : 9,3570

Différence : 0,0050 (25 m²)

Secteurs à transformer ou à construire

Orientation : *Renouveler le caractère des secteurs*

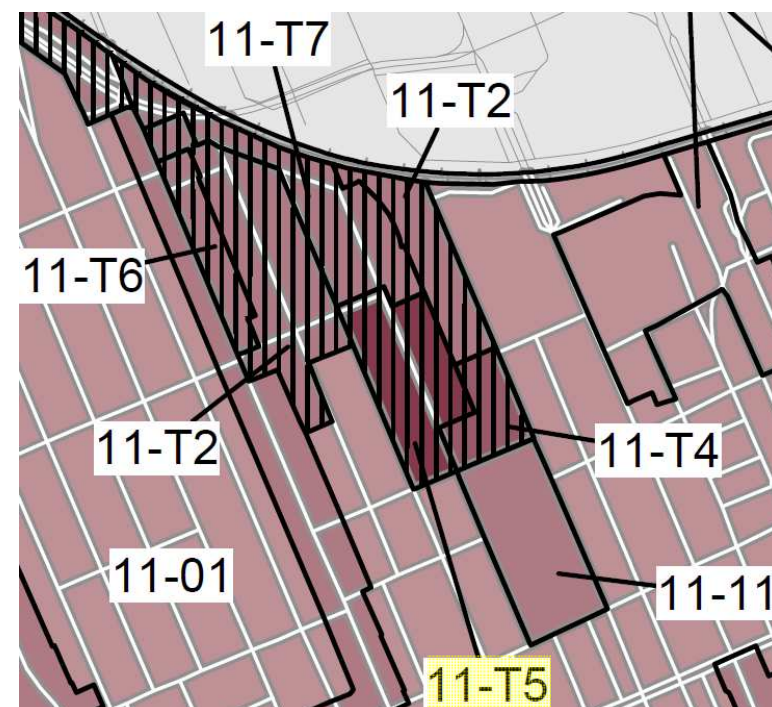
La réglementation de zonage permettra un nouveau type de bâti présentant les caractéristiques suivantes :

Secteur 11-T5 (existant)

Bâti de huit à douze étages hors-sol;
Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
C.O.S. minimal 4,0;
C.O.S. maximal 6,0.

Secteur 11-T5 (proposé)

Bâti de huit à douze étages hors-sol;
Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
C.O.S. minimal 4,0;
C.O.S. maximal 9,5.



Demande

Projet

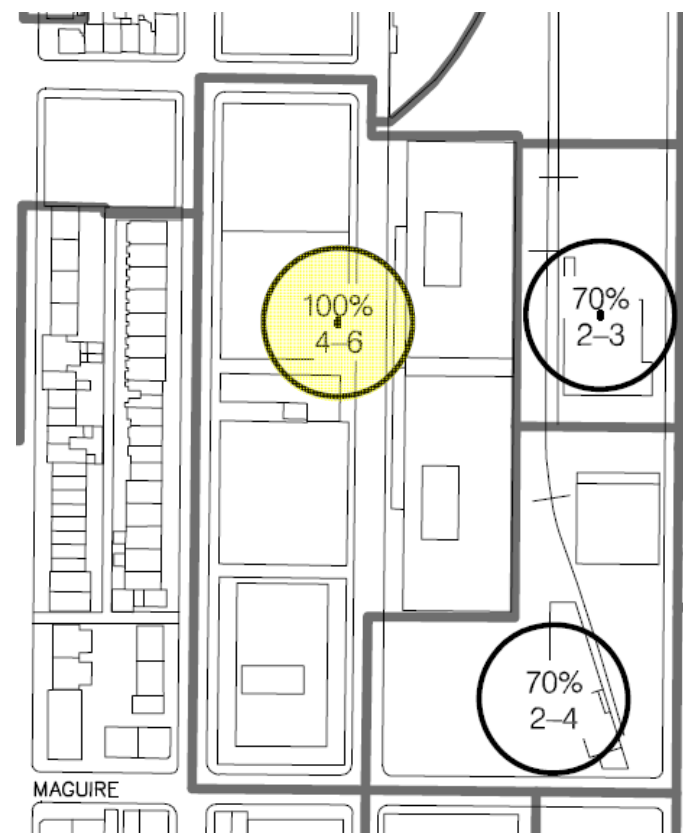
Analyse

Le projet déroge à la disposition normative suivante du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) :

Article 26 : Le plan intitulé « Taux d'implantation maximaux et densités » de l'annexe A découpe en secteurs le territoire décrit à l'article 1.

La densité d'une construction doit être égale ou supérieure à la densité minimale tout en étant égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur sur ce plan.

➤ 9,3570 au lieu de 6,0000



Demande

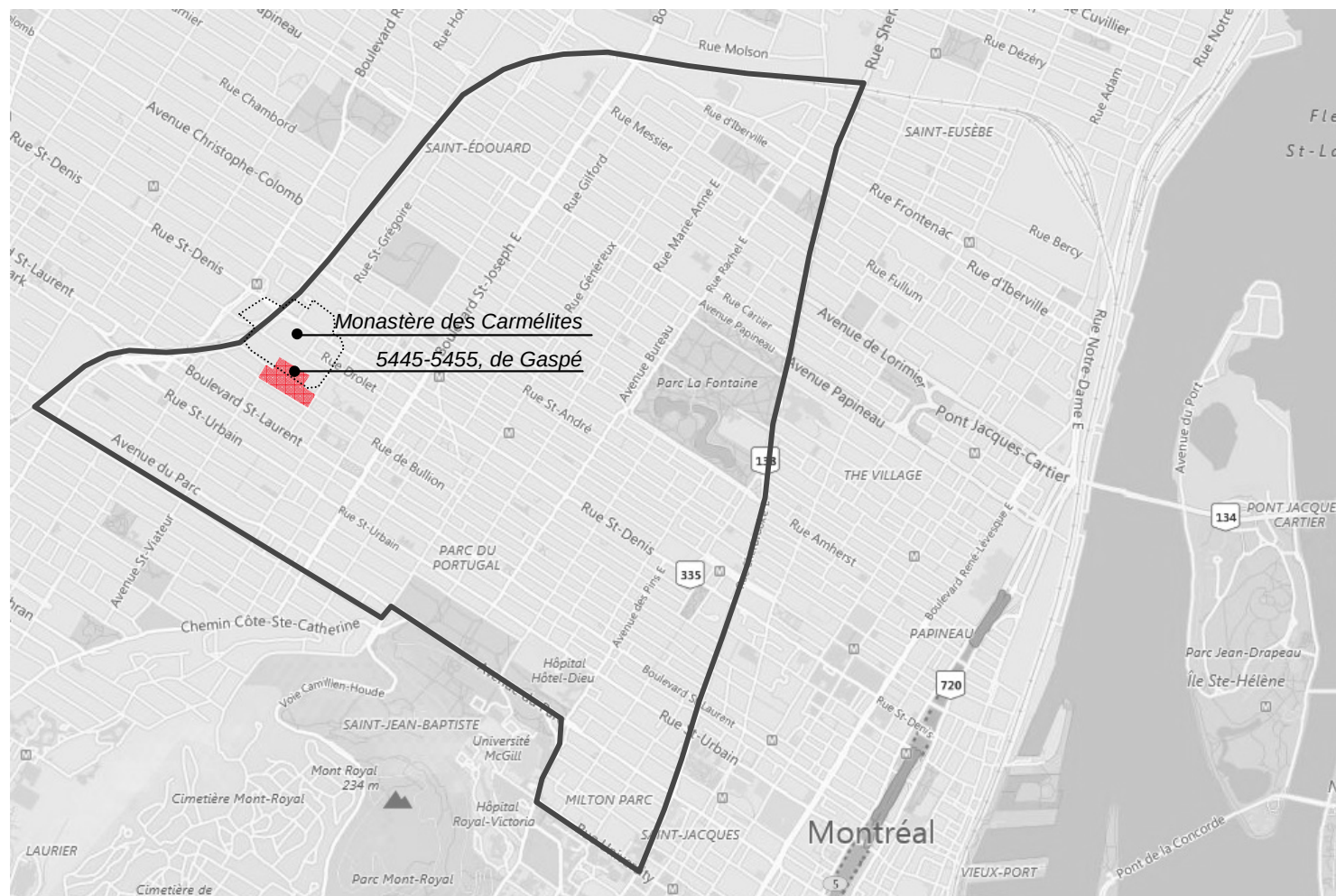
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Secteur 11-T5 (*Plan d'urbanisme*)



Arrondissement du Plateau-Mont-Royal



Aire de protection du Monastère des Carmélites

Adresses des bâtiments de la zone 11-T5 et principales rues adjacentes



Demande

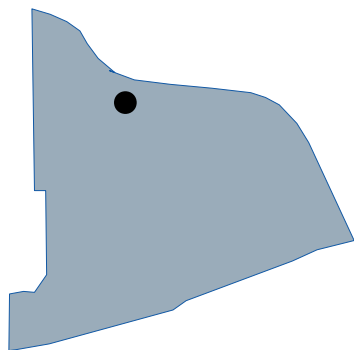
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Caractéristiques typo-morphologiques et paysagères du contexte d'insertion

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Ancienne gare de triage,
localisation actuelle des
mégastructures

Monastère des
Carmélites



Vue aérienne (1958). Archives de la Ville de Montréal.

Unité de paysage 4.17 – Aire Saint-Louis-du-Mile-End, unité De Gaspé

Unité qui doit son développement à la mise en place de la voie ferrée marquée au fil de son histoire par une vocation et un bâti industriel, malgré l'ajout, au fil du temps, de quelques bâtiments institutionnels ou conventuels.

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Saint-Viateur Est – évolution récente du secteur et de ses activités économiques



- **Années 1970** – Construction d'immeubles de grand gabarit, les *daylight factories*, d'abord occupés par l'industrie du textile et du vêtement;
- **Milieu des années 1990** – Ralentissement marqué des activités économiques traditionnelles des mégastructures causé par la disparition graduelle des barrières tarifaires et des quotas à l'importation, puis de la migration des entreprises manufacturières;
- **Entre 1981 et 2011** – Baisse de 81 % des emplois du secteur manufacturier pour le Plateau-Mont-Royal (Source : Document de consultation sur l'avenir du manufacturier, 2016);
- **1997** – Installation d'Ubisoft dans l'immeuble PECK (5505, boulevard Saint-Laurent);
- **Années 2000** – Consolidation de la vocation culturelle, créative et technologique du secteur.

Demande

Projet

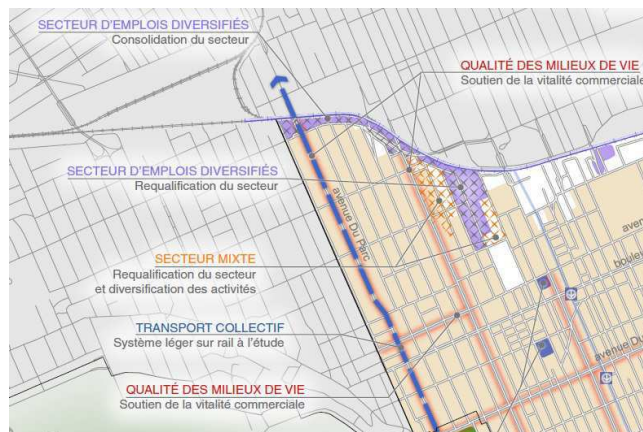
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Saint-Viateur Est – concertation et planification



- **2004** – Identification des abords de la voie ferrée comme secteur de planification détaillée au Plan d'urbanisme.
 - o Orientation: «Consolider et diversifier les activités d'emplois et, à certains endroits, envisager une requalification à des fins résidentielles»;
- **2005** – Identification de Saint-Viateur Est comme un des principaux secteurs à transformer au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.
 - Potentiel de conversion à des fins d'emplois dans le domaine des nouvelles technologies et pour la création de milieux de vie équilibrés offrant une mixité sociale et d'usages;
- **2006** – Document d'orientation sur le secteur par le Service de la mise en valeur du territoire et l'arrondissement :
 - «Un bâti atypique en attente de projets»;
 - Des immeubles à convertir en encourageant le développement de l'économie créative.

Saint-Viateur Est – le secteur d'emplois aujourd'hui

Demande

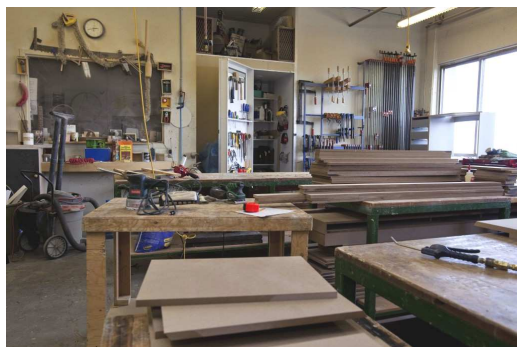
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



- **Années 2010** – Devient la plus importante zone d'emploi de l'arrondissement;
- En **2012**, 533 entreprises et 7500 emplois (recensement de l'arrondissement) et, en **2016**, environ 13 000 emplois (données fournies par les gestionnaires d'immeubles);
- Quelques grands joueurs (Ubisoft, Attraction médias, Sun Life, Union des Artistes, Appnovation et Framestore), mais une majorité de très petites entreprises de moins de 5 employés;
- Zone d'emploi mixte : entreprises de services professionnels, scientifiques et techniques, entreprises spécialisées en services publicitaires et en architecture, entreprises du secteur des arts, spectacles et loisirs;
- Un renouvellement du secteur manufacturier nourri par la production à petite échelle, l'innovation et la créativité en évoluant en symbiose avec d'autres activités.



Saint-Viateur Est – occupation et interventions sur le domaine privé

- D'importants travaux d'amélioration réalisés pour le 5445-5455, avenue De Gaspé, qui totalisent 1 million de pieds carrés, de manière à les adapter à leur nouvelle vocation :
 - o Depuis l'acquisition des bâtiment par Allied Properties en 2011 et 2012 : mise aux normes du CNB 2010, remplacement de fenêtres, requalification des entrées et du rez-de-chaussée, intégration d'une œuvre d'art donnant sur l'allée Saint-Viateur, etc. ;
 - o De 2013 à 2014, à la suite de l'entente entre Pi2 et Allied Properties, travaux intérieurs de plus de 7M\$, pour l'aménagement de nouveaux ateliers d'artistes;

Demande

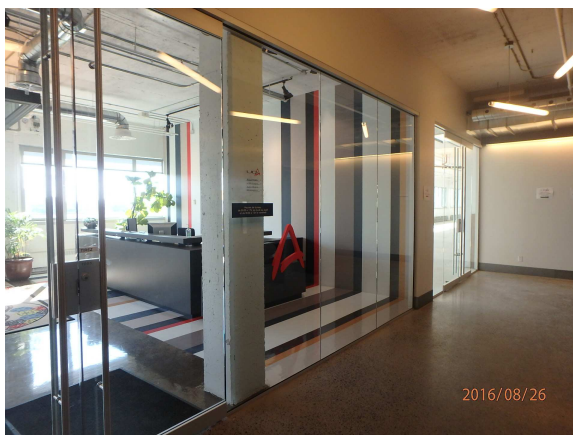
Projet

Contexte

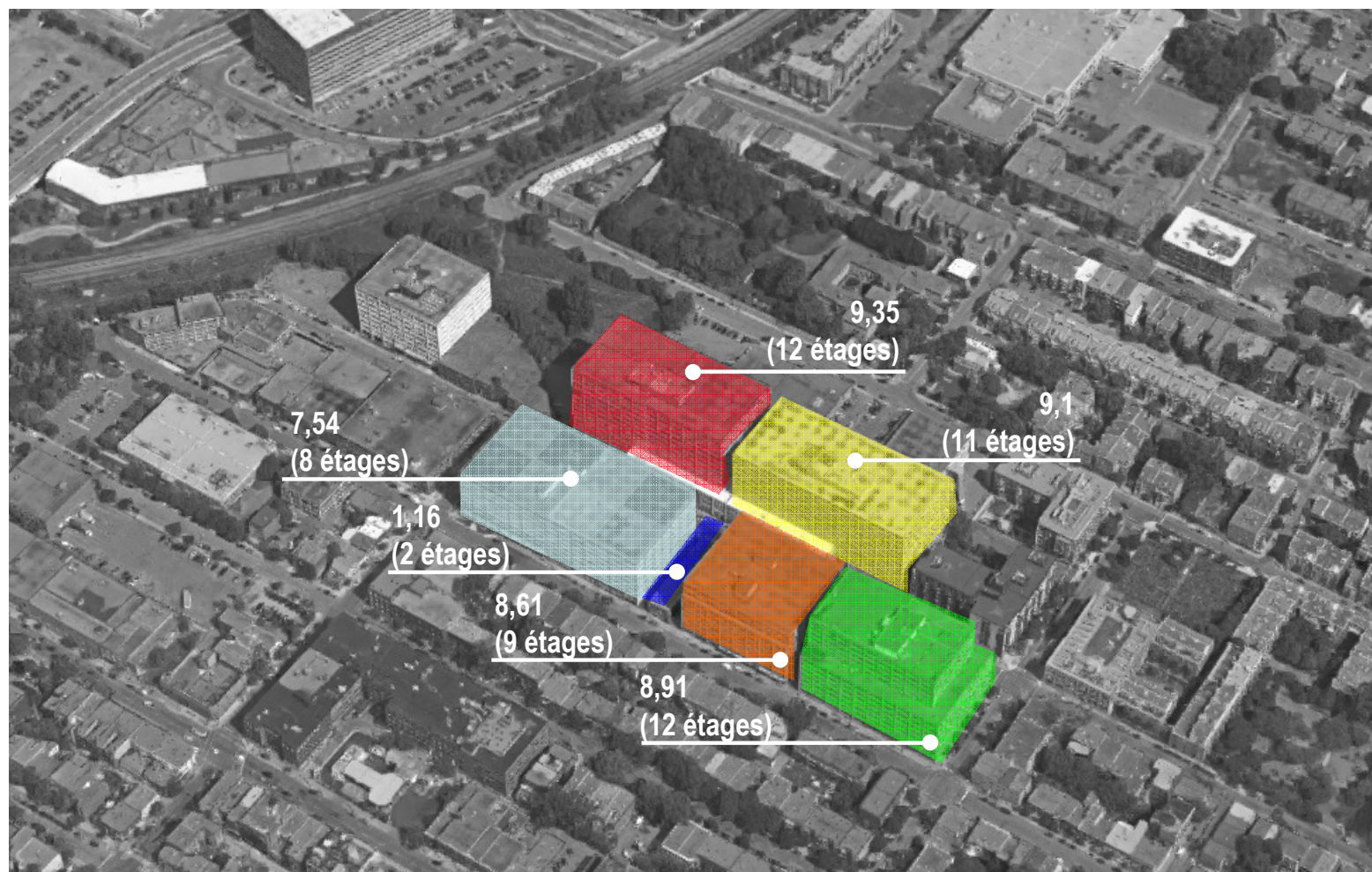
Photos

Plans

Analyse



Densité approximative existante et (nombre d'étages)



Densité minimale actuelle : 4,0000
Densité maximale actuelle: 6,0000

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



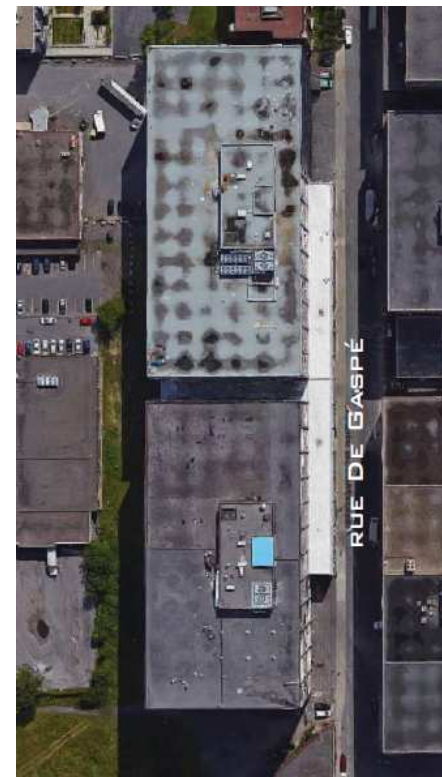
VUE DE HENRI-JULIEN



CONNECTION DES DEUX BÂTIMENTS VU DE L'ALLÉE ALMA



VUE DE DE GASPÉ



VUE AÉRIENNE AGRANDIE

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Ces bâtiments sont situés dans l'aire de protection du Monastère des Carmélites et une autorisation du *Ministère de la Culture et des Communications* (MCCQ) est requise.

Légende

Vue de la passerelle vers les carmélites



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

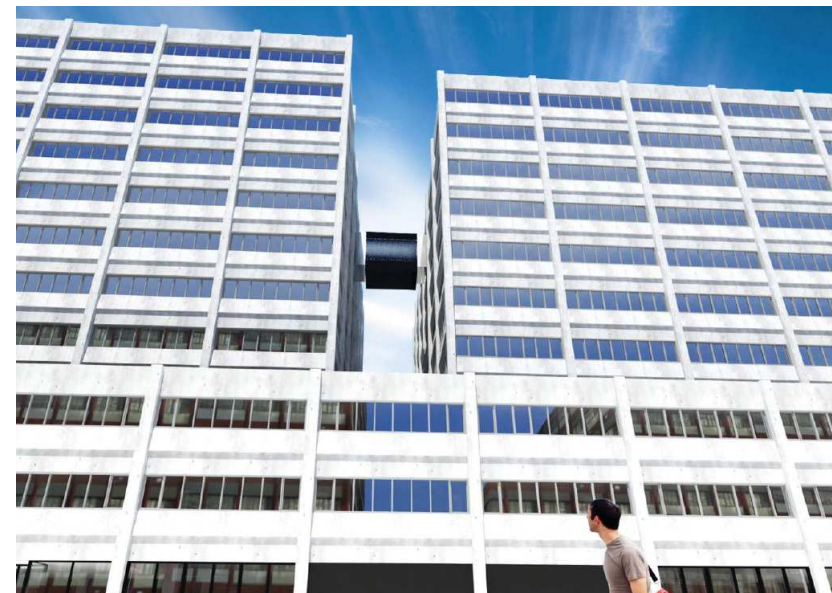


VUE DEPUIS HENRI-JULIEN



VUE DANS LA FENTE

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal



VUE DEPUIS DE GASPÉ

Demande

Projet

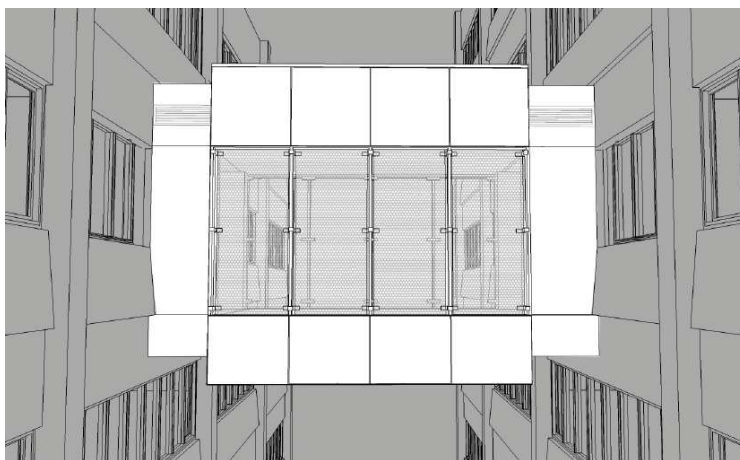
Contexte

Photos

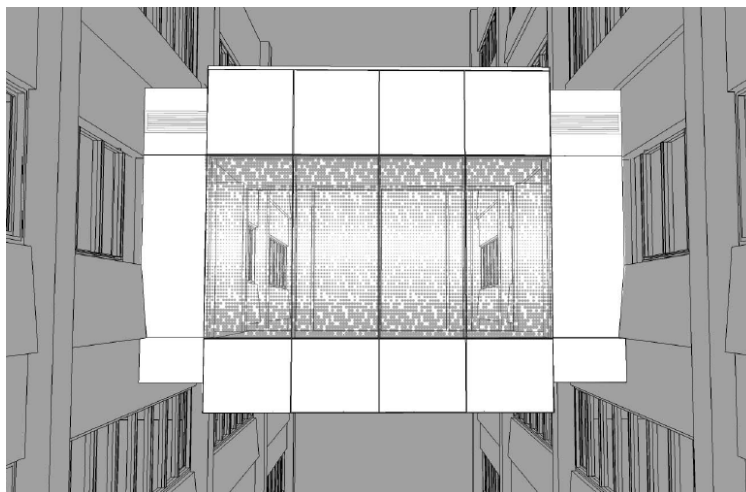
Plans

Analyse

PHASE 1 - PASSERELLE OUVERTE - ACIER PERFORÉ



PHASE 2 - PASSERELLE FERMÉE - VERRE TREMPÉ



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



RÉSIDENCES ÉTUDIANTE DE L'ETS

Références



TOUR DES CANADIENS (PROJETÉE)



CENTRE UNIVERSITAIRE DE L'UNIVERSITÉ MCGILL (CUSM)



Demande

Projet

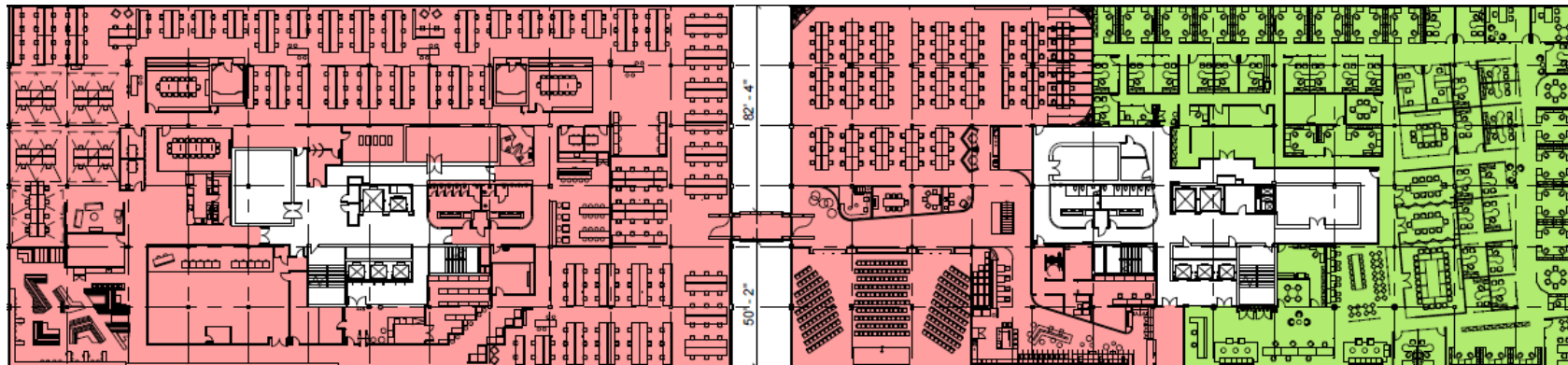
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Plan du 10^{ème} étage



Légende



= Ubisoft



= Union des Artistes

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

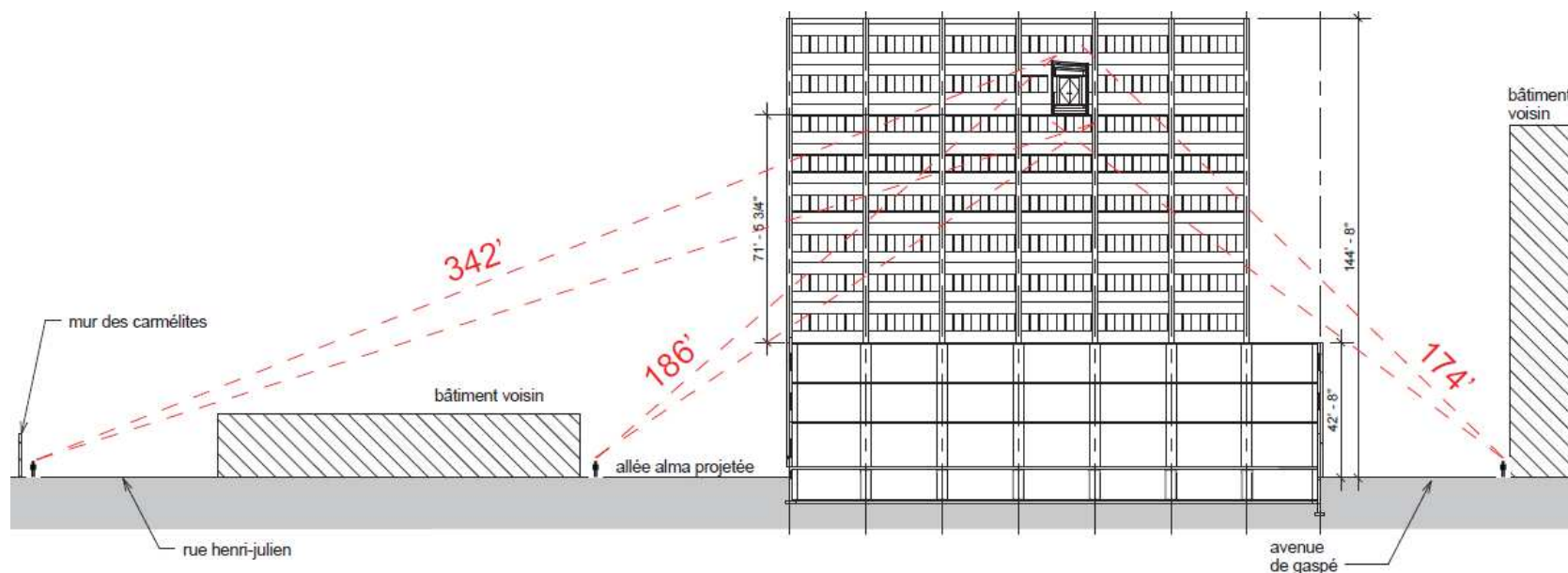
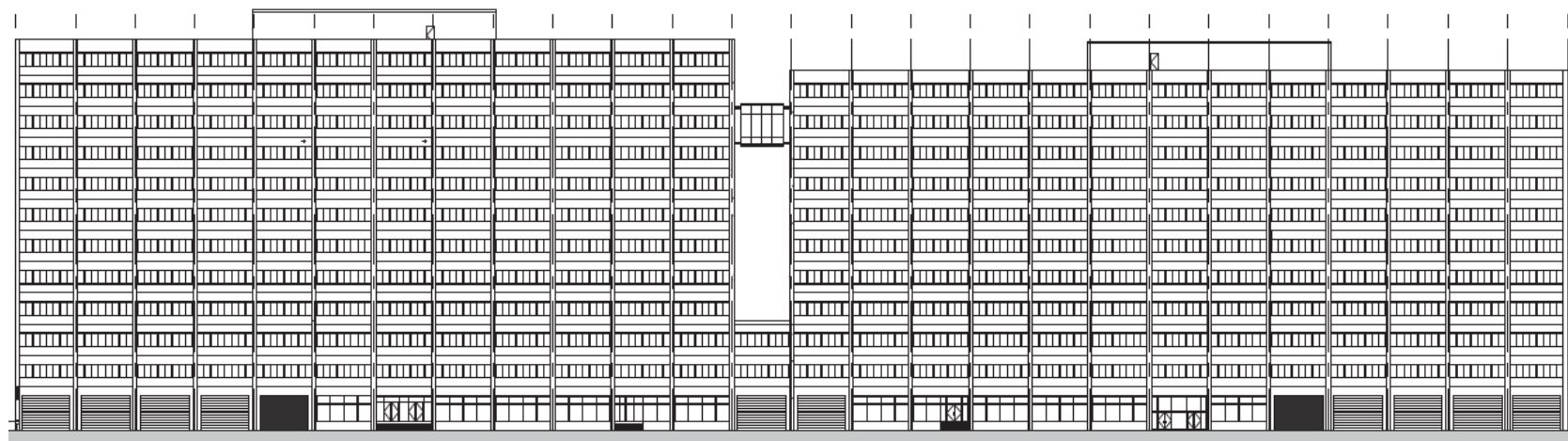
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

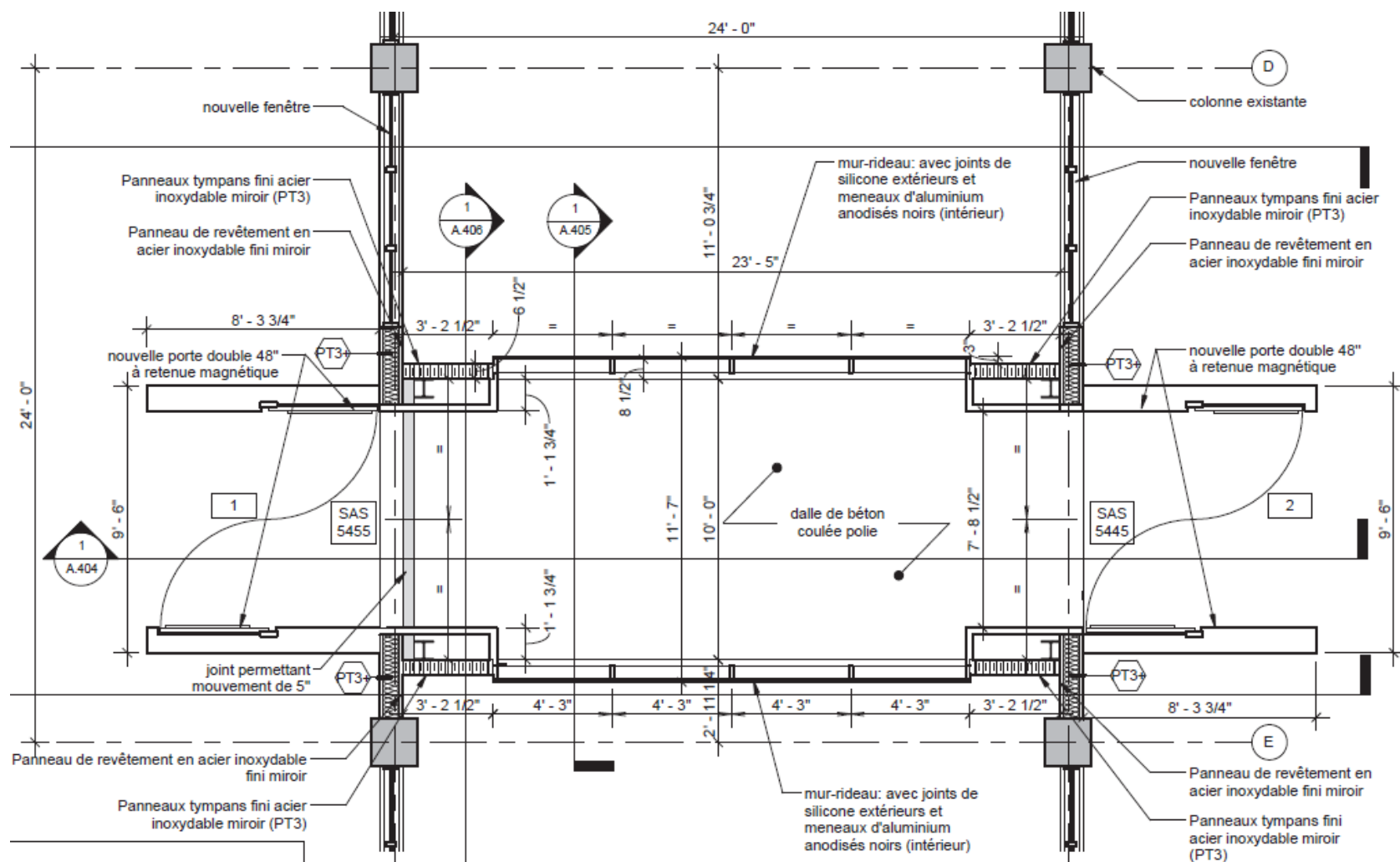
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

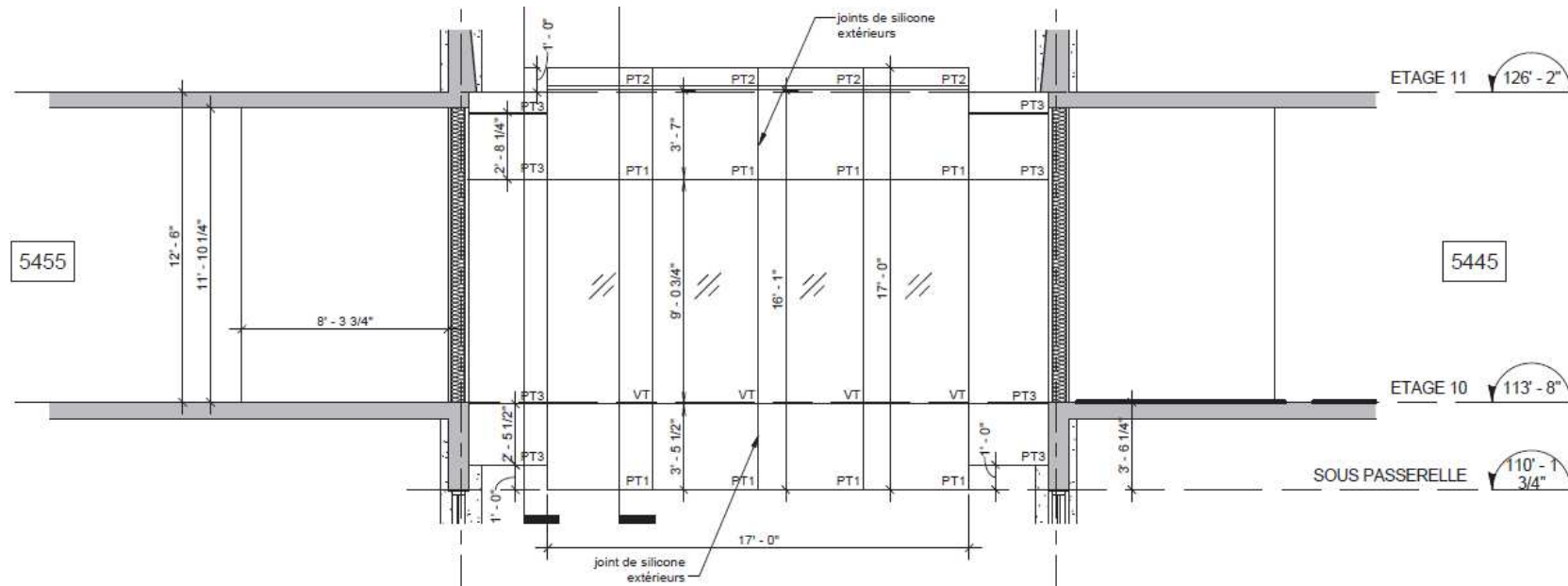
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



MUR RIDEAU:

PT1 = Panneaux tympans en verre trempé avec céramique frittée
 PT2 = Panneaux tympans fini aluminium anodisé noir
 PT3 = Panneaux tympans fini acier inoxydable miroir
 PT3+ = Acier inoxydable intérieur/extérieur
 VT = Verre thermos clair, trempé avec motif en céramique frittée



VUE DE FACE

Demande

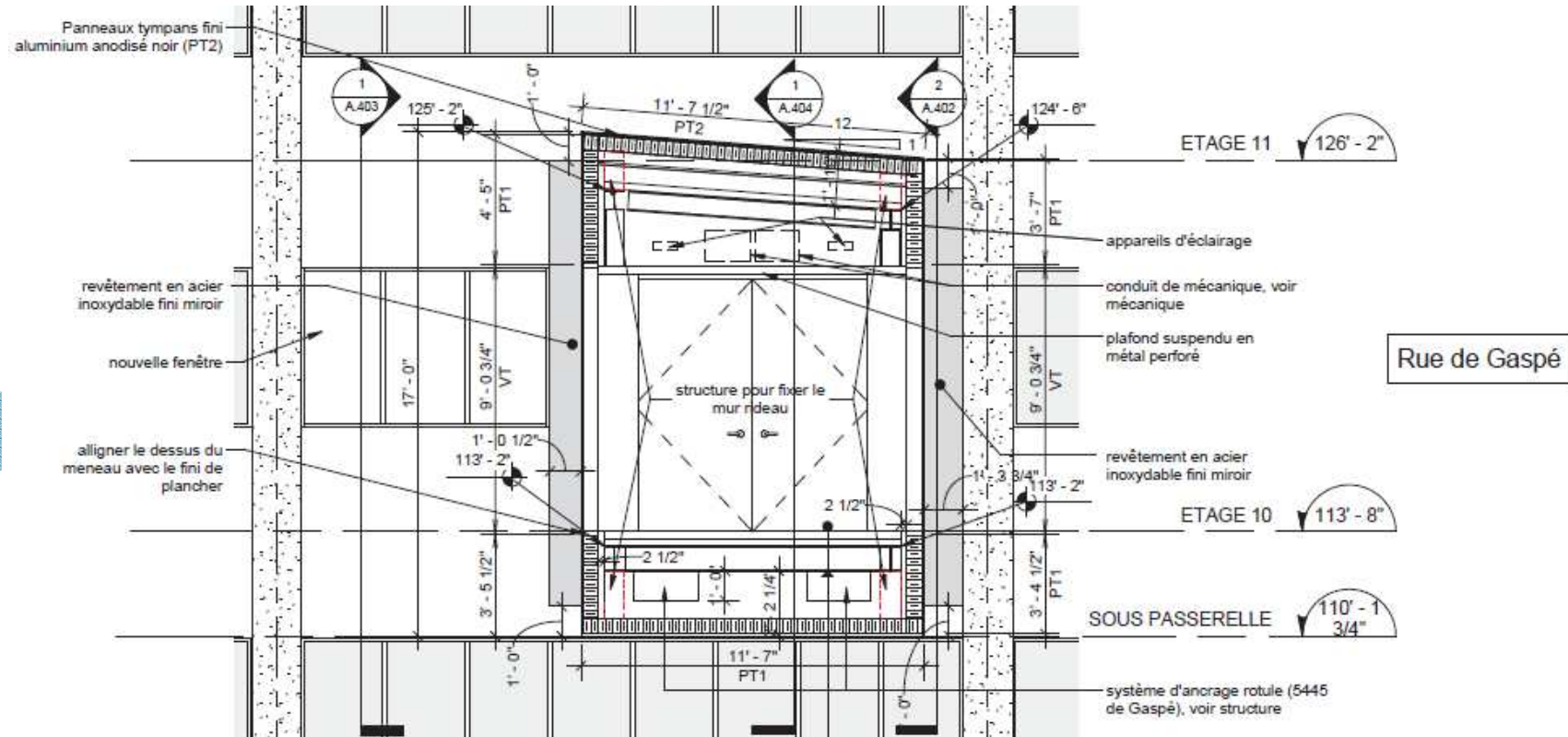
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Analyse

Autorisation Ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ)

Le propriétaire des bâtiments, Allied Properties, a reçu l'autorisation du MCCQ le 28 juin 2016 afin d'effectuer les travaux suivants :

Construction d'une passerelle reliant deux bâtiments, soit le 5445 et le 5455 de Gaspé, selon les plans signés par Stéphan Vigeant architecte, reçus le 12 mai 2016.

Une rencontre avec les Moniales a eu lieu le 23 janvier 2017 afin de leur présenter le projet et connaître leurs préoccupations.

Ministère de la Culture et des Communications Québec

Demande : 130895
Bilan : 112305
Dossier : SAP-2016-0057-06

Autorisation
Article 49 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre, P-6.002)

Après étude et sur la base des documents et renseignements soumis, le ministre autorise :

Allied Properties

À réaliser les actes ou travaux suivants :

Construction d'une passerelle reliant deux bâtiments, soit le 5445 et le 5455 de Gaspé, selon les plans signés par Stéphan Vigeant architecte, reçus le 12 mai 2016.

Sur le bien suivant :

SITUÉ DANS UNE AIRE DE PROTECTION -- MONASTÈRE DES CARMÉLITES
5455, avenue De Gaspé
Montréal (Québec) H2T 3B3
Designation cadastrale : 2330508

Important :

- Par la suite de la loi, la présente autorisation est valide si le projet visé n'est pas entré en un an après la délivrance de l'autorisation ou si les travaux sont terminés plus d'un an.
- La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention de tout autre permis, certificat ou autorisation pouvant être requis en vertu de la Loi ou des règlements.
- La présente autorisation ne dispense pas de l'obligation d'informer le ministre avec délai de tous documents de bien ou site archéologiques, conformément à l'article 74 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Délivré le 28 juin 2016

Le ministre de la Culture et des Communications,

Par : Martin Pinaud, directeur général
Direction générale du patrimoine

Signé en vertu d'une délégation faite conformément à l'article 78 par : A. de la Loi sur le patrimoine culturel.

Avis du comité mixte (Conseil du patrimoine et comité Jacques-Viger)

Le comité mixte a confirmé la recevabilité de la demande formulée par l'arrondissement et émis un avis favorable avec certains commentaires.

Demande

Projet

Analyse

La Direction est **favorable** à la présente demande de modification du plan d'urbanisme et de projet particulier pour les motifs suivants :

Motifs appuyant le projet de passerelle :

- Le projet constitue une mise aux normes pour la conformité au *Code National du Bâtiment* selon le nombre de personnes autorisées par étage et la capacité d'évacuation des issues;
- La proposition de fenestration, sous forme de mur-rideau, s'intègre à l'architecture des immeubles comportant d'importantes baies vitrées;
- Le nouveau lien permet de créer un passage fluide, direct et confortable entre les deux suites du même locataire, facilitant ainsi le transit et la fonctionnalité des échanges;
- La passerelle n'amène pas d'ombre portée au sol compte tenu de sa localisation au-dessus du basilaire regroupant les deux bâtiments.

Motifs appuyant la modification du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* :

- La modification des paramètres de densité s'avère cohérente avec les orientations exprimées depuis 2004 au *Plan d'urbanisme* pour ce secteur à transformer;
- L'intervention s'avère en continuité avec les étapes précédentes d'une démarche de planification innovante et sensible au contexte au sein de laquelle les emplois du secteur technologique et créatif, la vocation artistique et culturelle, l'implication citoyenne, la sensibilité au patrimoine et l'amélioration du domaine public ont constitué des dimensions indissociables;
- Le geste permettrait de reconnaître l'existence des mégastructures et leur rôle important de pôle d'emplois au sein du quartier du Mile-End, appuyant ainsi la nouvelle vocation d'un bâti industriel en mutation;
- Les bâtiments ne sont pas encore totalement adaptés à leur nouvel usage et, puisque d'autres transformations sont prévues dans le futur, la modification permettrait d'autoriser de petits agrandissements ponctuels.

Demande

Projet

Analyse

La Direction est **favorable** à la présente demande de modification du plan d'urbanisme et de projet particulier pour les motifs suivants (suite) :

Motifs appuyant l'intervention et les nouveaux paramètres de densité dans l'aire de protection:

- La modification des paramètres de densité au Plan d'urbanisme pour la zone 11-T5 s'avère cohérente avec le développement urbain alternatif, durable et sensible à l'implication citoyenne qui a caractérisé le secteur, dont la vision converge à maints égards avec les valeurs non commerciales des moniales;
- La cour du Monastère est déjà protégée par un mur d'enceinte en pierre et une végétation importante, puis le Champ des possibles fait office d'espace tampon entre les mégastructures de la zone et le Monastère;
- L'enjeu des vues sur le Monastère fait partie intégrante de l'encadrement des projets du secteur, notamment pour ceux prévus sur Henri-Julien (11-T2), qui ne nécessitent pas de modification au Plan d'urbanisme;
- L'ajout de la passerelle entraîne peu d'impact supplémentaire sur la visibilité du Monastère des Carmélites à partir des mégastructures;
- La vue vers le Monastère, amoindrie par les motifs dans le verre, se limite aux bâtiments le composant protégeant ainsi les vues vers la cour extérieure cloîtrée;
- La construction sera en retrait, autant de l'avant que de l'arrière, minimisant ainsi sa visibilité.



Légende

Vue de la passerelle
vers les carmélites



Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation du PPCMOI soit assujettie des conditions suivantes :

- Qu'une seule passerelle soit réalisée par cette autorisation et qu'elle soit localisée au 10^{ème} étage des bâtiments;
- Que la passerelle soit localisée à au moins 15 mètres de l'élévation ouest et 24 mètres de l'élévation est des bâtiments;
- Que la passerelle soit d'une largeur maximale de 3,75 m et d'une hauteur maximale de 5,5 m;
- Que le haut du vitrage de la passerelle soit aligné avec le haut des fenêtres des bâtiments adjacents;
- Que le verre du côté est de la passerelle soit pourvu d'un motif diminuant la visibilité vers l'extérieur;
- Que soit déposé une lettre de garantie irrévocable de 25 000 \$ avant l'émission du permis de transformation, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux et au respect des conditions exigées.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	4 octobre 2016
Avis favorable du comité mixte (Conseil du patrimoine et comité Jacques-Viger)	20 janvier 2017
Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	6 mars 2017
Assemblée publique de consultation	28 mars 2017
<i>Adoption du 2^e projet de résolution et recommandation d'adoption du règlement de modification du plan d'urbanisme au conseil municipal (CA)</i>	<i>3 avril 2017</i>
<i>Recommandation d'adoption du règlement de modification du plan d'urbanisme au conseil municipal (CE)</i>	<i>12 avril 2017</i>
<i>Adoption du règlement de modification du plan d'urbanisme (CM)</i>	<i>24 avril 2017</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>avril 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>1 mai 2017</i>

Demande

Projet

Analyse

Disposition susceptible d'approbation référendaire:

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 5°)

- Densité

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- ☒ Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- ☒ Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- ☒ Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- ☒ Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.



MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

