

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier afin d'autoriser la construction de résidences étudiantes sur le site formé des lots 1 852 827, 1 853 421, 1 853 423, 2 296 305 et 2 296 306 – Résidences étudiantes de l'ÉTS phase IV

Dossier no : 1103823012

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Janvier 2011

CONTEXTE

Une demande a été déposée à l'arrondissement le 19 octobre 2010 par l'École de technologie supérieure (ÉTS), afin de permettre la construction de résidences étudiantes en lieu et place de lots actuellement vacants. L'îlot sur lequel sera construit ce projet est délimité par les rues William, Eleanor, Barré et de la Montagne. Nous retrouvons aussi sur cet îlot deux ensembles de bâtiments identifiés comme immeubles ayant un intérêt patrimonial au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

L'ÉTS compte actuellement près de 5500 étudiants et 1000 employés. Le campus compte, quant à lui, plusieurs bâtiments qui totalisent plus de 100 000 mètres carrés d'espaces consacrés à l'enseignement ainsi que des résidences réparties en trois phases qui peuvent accueillir jusqu'à 900 étudiants. Récemment, l'ÉTS a aussi entrepris la rénovation de l'un des bâtiments de l'ancienne Brasserie DOW au coin des rues Peel et William afin de débiter le centre d'innovation INGO. Considérant sa croissance, l'ÉTS a débutée la planification d'une quatrième phase de résidences étudiantes afin de répondre à la demande. Ceci porterait à environ 1 200 le nombre d'étudiants en résidences habitant le quartier.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction de résidences étudiantes par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage, la hauteur, la densité, le stationnement et les saillies. Chacune des autorisations est susceptible d'approbation référendaire.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

DESCRIPTION :

Objet

L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction de résidences étudiantes dans le quadrilatère formé des rues William, Eleanor, Barré et de la Montagne. Celles-ci incluront environ 288 appartements pour étudiants et professeurs invités. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant à l'usage, la hauteur, la densité, le stationnement et les saillies.

Le site

Le site qui accueillera le nouveau bâtiment est composé de 5 lots actuellement vacants. Vu le potentiel archéologique du site, une évaluation de ce potentiel a été demandée à l'ÉTS.

L'îlot où sera construit le nouveau bâtiment comporte 2 ensembles de bâtiments d'intérêt patrimonial qui sont la propriété de l'ÉTS. Ces bâtiments souffrent actuellement d'un manque d'entretien. Le bâtiment, ayant comme adresse le 1290 de la rue Barré, a été incendié en 2008 et n'a toujours pas été rénové.

Les bâtiments localisés au 1244-1286, rue Barré ont été construits entre 1872-1874. Selon des recherches réalisées par M. David B. Hanna, Professeur au département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, cet ensemble de huit triplex représenterait l'exemple le plus ancien à Montréal de ce type d'habitat. Ces édifices sont donc les ancêtres de tous les triplex, cinq-plex et six-plex montréalais. Cet ensemble est aussi relié à un personnage important de Montréal et du secteur, M. Charles-Séraphin Rodier, manufacturier de machines agricoles, spéculateur foncier et promoteur de multiples projets résidentiels et commerciaux. Les bâtiments localisés au 375-399, rue de la Montagne et au 1290 de la rue Barré ont été construits vers 1920. Cet ensemble de bâtiment est formé de 4 six-plex.

Recommandation de l'évaluation du potentiel archéologique réalisé par le consultant Arkéos.

Compte tenu du caractère récent de leurs occupations, les lots 1 853 423 et 2 296 306 ont été écartés d'emblée des cadres de l'étude de potentiel et seuls les lots 1 853 421, 1 852 827 et 2 296 305, occupés au cours ou avant le second quart du XIXe siècle, ont été examinés plus à fond. Les résultats indiquent cependant que chacun des lots examinés présente d'importantes perturbations engendrées par l'implantation du cadre bâti récent ou sont fortement contaminés aux hydrocarbures. La réalisation de travaux archéologiques supplémentaires pour ce site n'est pas recommandé par le consultant.

Le projet

Construction d'un projet de résidences étudiantes comprenant 288 unités. Sur ce total, 23 unités plus grandes seront réservées à des chercheurs pour de courts séjours. Le projet prévoit aussi l'ajout d'une passerelle pour relier les résidences de la phase 3 à la phase 4. La passerelle proposée surplombera la rue Barré. Le projet prévoit aussi la création d'une cour intérieure qui sera accessible au public par l'entremise de 2 portes cochères. L'approbation de l'apparence et de l'intégration du nouveau bâtiment se fera par l'entremise du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement.

Les paramètres du nouveau bâtiment seront les suivants :

- Usage Habitation;
- Hauteur maximale de 25 mètres;
- Densité maximale de 6.
-

Passerelle

La construction d'une passerelle au-dessus du domaine public n'est pas conforme à l'article 353 du règlement d'urbanisme qui interdit les saillies projetant au-dessus du domaine public à plus de 0.6 mètre.

Plan d'urbanisme : Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le site est localisé à l'intérieur d'un secteur mixte où la densité prescrite permet un coefficient d'occupation du sol maximal de 6 et une hauteur maximale de 25 mètres.

L'outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, et ce, pour les raisons suivantes :

- Permettre la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Faciliter le développement d'emplacements problématiques (ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

JUSTIFICATION

Usages et densité

Le projet présenté s'inscrit dans la revitalisation du secteur qui a été amorcée par l'établissement du campus de l'ÉTS en 1994, lorsqu'elle a acquis l'ancienne brasserie Molson O'Keefe. Le voisinage immédiat au projet ne comporte pas d'activité pouvant être nuisible à la fonction résidentielle. Au Plan d'urbanisme, le terrain est localisé dans un secteur à transformer ou à construire et une forte densité de construction y est prescrite. La hauteur maximale de 25 mètres est permise par le Plan d'urbanisme, tout comme la densité prévue par le projet qui est de 6.

Stationnement

Aucune case de stationnement ne sera incluse au projet. Selon le Règlement d'urbanisme, le projet devrait comporter environ 70 cases. Par sa nature, une résidence étudiante requiert peu de besoins en stationnement, car les étudiants peuvent bénéficier de pratiquement tous les services sur le campus. De plus, le fait de ne pas augmenter significativement l'offre de cases de stationnement sur le campus répond à des objectifs de développement durable en favorisant des modes de transport alternatif à l'automobile. L'ÉTS a aussi démontré que lorsque nous considérons le campus dans son ensemble, le nombre de cases de stationnement minimal requis par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement était amplement atteint. Finalement, la construction de la Maison des étudiants qui sera localisée sur l'îlot vacant adjacent au projet prévoit la réalisation d'environ 200 cases de stationnement à court terme.

Passerelle

La réalisation d'une passerelle entre les résidences phases III et IV, au-dessus de la rue Barré, aura comme avantage pour l'ÉTS de permettre la mise en commun des services de deux résidences étudiantes adjacentes. Par exemple, la passerelle permettra aux deux résidences d'utiliser un seul compacteur à déchets, la même buanderie et l'accessibilité aux services d'accueil déjà localisés dans les résidences phase III. La construction d'une passerelle présente donc pour l'école l'avantage d'éviter tout dédoublement de services qui pourrait s'avérer inefficace et onéreux. L'ÉTS précise aussi que la réalisation d'un tunnel est pratiquement impossible à réaliser, compte tenu de la présence du marché d'alimentation et de ces équipements au rez-de-chaussée des résidences phase III. Notons que les passerelles piétonnières seront pour un usage interne seulement et ne visent pas l'usage du grand public. Celle-ci contribuera donc très peu à la réduction de l'achalandage du domaine public.

L'arrondissement a prévu, dans la mesure où elle constitue un empiètement sur le domaine public, qu'une passerelle pourrait être exceptionnellement autorisée dans certains cas précis. Il a été prévu qu'un projet de passerelle devra, entre autres, être soumis à un encadrement où la Ville assurera une participation active dans la conception de ces ouvrages, notamment en fonction des paramètres suivants :

Localisation

- Une passerelle devra relier deux bâtiments d'un ensemble détenu par un même propriétaire;
- La portion de rue où se trouve la passerelle ne devra pas présenter de perspectives visuelles intéressantes vers un repère bâti ou naturel important, tels le massif du centre-ville, le Mont Royal ou un bâtiment d'intérêt patrimonial. La perspective devra idéalement présenter un champ visuel fermé;
- Interdire la construction d'une passerelle sur les axes structurants jouant un rôle dans la perception de Montréal et offrant notamment des vues sur les grandes composantes de son paysage urbain (rues d'ambiance, rues commerciales, axes commémoratifs et historiques, liens stratégiques à valoriser, grands axes et parcours d'accès au Centre), comme par exemple la rue Notre-Dame Ouest et la rue Peel.

Exigences

- Une passerelle ne devra pas être attenante à un bâtiment identifié comme ayant un intérêt patrimonial ou architectural;
- Une passerelle devra uniquement être localisée aux étages supérieurs d'un bâtiment à partir du 3^e étage. Ceci permettra de limiter les impacts sur le paysage urbain des rues, ainsi que de maximiser les conditions d'ensoleillement du domaine public;
- Une passerelle devra avoir une hauteur limitée à un maximum correspondant à la hauteur de l'étage desservi (maximum 1 étage);
- La partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment qui est localisée sous une passerelle devra comporter des activités génératrices d'animation (ouvertures

Conclusions des évaluations

L'ÉTS a procédé à la réalisation de 2 évaluations portant sur l'implantation de la passerelle.

- L'élaboration de perspectives exposant l'impact de la passerelle sur le paysage urbain a été réalisée par l'ÉTS. Cette analyse démontre que les impacts, découlant de l'ajout de la passerelle, sont négligeables;
- L'élaboration d'une étude d'impact sur l'ensoleillement de la rue a démontré que les impacts, découlant de l'ajout d'une passerelle, sont négligeables.

Bâtiment de la rue Barré et de la Montagne

Vu la présence de bâtiments patrimoniaux appartenant à l'ÉTS sur l'îlot où est localisé le projet, l'arrondissement profitera de l'opportunité du projet particulier pour s'assurer que l'entretien et la restauration de ces bâtiments seront effectués. C'est pourquoi le projet particulier touchera l'ensemble de l'îlot. La réalisation de ces travaux sera assurée par une garantie financière. Les travaux devront consister minimalement à :

- Rénover le bâtiment incendié;
- Réparer la maçonnerie, les allèges et les linteaux de l'ensemble des bâtiments;
- Remettre les portes manquantes au niveau du rez-de-chaussée;
- Réparer les corniches des bâtiments de la rue Barré.

Recul sur la rue William

Le nouveau bâtiment respectera un retrait de 60 cm par rapport à la limite de terrain existante du côté de la rue William. Ce retrait permettra une largeur d'emprise publique qui aura la dimension minimale pour prévoir une plantation d'arbres sur rue. Cette bande de 60 cm sera cédée à la Ville par l'ÉTS, afin de faire partie de son domaine public.
