



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 un site composé des édifices portant les numéros 1307, rue Sainte-Catherine Ouest, 1430, rue de la Montagne et 1421 à 1449, rue Crescent, ainsi que des lots vacants numéros 1 341 109, 1 341 066, 1 341 077 et 1 341 076 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble / Maison Ogilvy

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

1. d'accorder, pour le site comprenant les édifices portant les numéros 1307, rue Sainte-Catherine Ouest, 1430, rue de la Montagne et 1421 à 1449, rue Crescent, ainsi que les lots voisins numéros 1 341 109, 1 341 066, 1 341 077 et 1 341 076, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

- a) de déroger notamment aux articles 9, 10, 61, 177, 392, 595, 605 et 618 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- b) de démolir les bâtiments situés aux 1430, rue de la Montagne et 1421 à 1449, rue Crescent;
- c) d'ériger un complexe immobilier mixte (commercial et résidentiel) conformément aux plans numérotés 1 à 24, réalisés par Sid Lee Architecture et IBI CHBA et estampillés par l'Arrondissement de Ville-Marie le 26 mars 2012;
- d) d'occuper ledit complexe immobilier avec les catégories d'usages C.5C et H du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en plus des usages indiqués aux plans mentionnés précédemment et malgré la résolution CA07 240550;
- e) d'exclure du calcul de la densité la superficie de plancher brute destinée à un usage commercial située dans un rez-de-chaussée directement accessible depuis la rue Sainte-Catherine.

2. d'assortir cette autorisation des conditions suivantes et

- a) l'alignement sur rue, la volumétrie et les retraits d'alignement doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
- b) les composantes des façades de la rue Crescent à conserver selon les plans mentionnés précédemment doivent être conservées in situ et restaurées ou, le cas échéant, reconstituées en respectant les caractéristiques d'origine;
- c) une demande de permis de construction pour le bâti projeté en bordure de la rue Crescent doit être accompagnée d'un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux des façades;
- d) la composition architecturale de l'agrandissement projeté en bordure de la rue de la Montagne doit être substantiellement conforme aux principes indiqués dans les plans mentionnés précédemment, notamment en ce qui a trait aux types de traitement d'enveloppe;
- e) le revêtement de type B aux plans mentionnés précédemment est composé d'une surface de pierre naturelle;
- f) les demandes de permis de transformation et de construction de ce projet doivent être soumises à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au titre VIII du règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) le traitement architectural de l'agrandissement sur la rue de la Montagne doit favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble;
 - ii) la composition architecturale de la nouvelle façade située au sud de l'édifice portant le numéro 1435, rue Crescent doit être à la fois clairement contemporaine et respectueuse de certaines caractéristiques dominantes de la rue, dont le rythme et la verticalité des ouvertures et la proportion de maçonnerie;
 - iii) les constructions hors toit et les équipements mécaniques doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale (matériaux et volumétrie);
 - iv) la conception de l'édifice doit, autant que possible, respecter des paramètres LEED;

3° d'accompagner une demande de démolition visée par la présente résolution avec les pièces suivantes :

- a) des demandes de permis de construction et de transformation pour l'ensemble du projet qui peuvent inclure uniquement les plans et les renseignements prévus aux paragraphes 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8° et 9° de l'article 34 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018). Ces demandes de permis de construction et de transformation doivent ensuite être complétées dans les 24 mois suivant la demande de démolition;
- b) une étude d'intégration des façades conservées de la rue Crescent, incluant un devis technique décrivant la restauration et les mesures de protection prises au moment de la démolition et de conservation jusqu'à la fin de la période de construction;
- c) une lettre de garantie irrévocable de 2 000 000 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la construction de la structure du projet mentionné au sous-paragraphe c) du paragraphe 1 soit complétée; advenant que cette construction ne soit pas réalisée dans un délai de 36 mois, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

4° de fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente résolution, à

défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Signé par : Alain DUFORT

Le 2012-03-28 14:19

Signataire :

Alain DUFORT

Directeur d'arrondissement
Ville-Marie , Bureau du directeur d'arrondissement

Dossier # :1114400066

IDENTIFICATION

Dossier # :1114400066

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 un site composé des édifices portant les numéros 1307, rue Sainte-Catherine Ouest, 1430, rue de la Montagne et 1421 à 1449, rue Crescent, ainsi que des lots vacants numéros 1 341 109, 1 341 066, 1 341 077 et 1 341 076 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble / Maison Ogilvy

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée afin d'autoriser la construction d'un complexe multifonctionnel sur un emplacement comprenant le magasin Ogilvy, l'Hôtel de la Montagne, le terrain vacant adjacent, ainsi que quatre bâtiments et un terrain vacant en bordure de la rue Crescent. Le projet déroge à certaines dispositions du règlement d'urbanisme et à la résolution CA07 24 0550.

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 le respect des conditions et orientations de ce règlement, dont notamment la conformité aux paramètres du plan d'urbanisme.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le terrain vacant de la rue de la Montagne, d'une superficie de 1 500 m², est affecté par une résolution de projet particulier (CA07 24 0550) qui permet notamment une construction d'une hauteur de 63 m et une densité (COS) de 11,8. Pour le reste de l'emplacement bordant la même rue, la densité (COS) maximale est de 6, tandis que la hauteur maximale est de 23 m pour le magasin Ogilvy et 44 m pour l'hôtel de la Montagne. Du côté de la rue Crescent, la hauteur maximale est de 16 m et la densité (COS) est de 3.

La proposition comprend des interventions à la fois sur la rue de la Montagne et sur la rue Crescent. Du côté de la rue de la Montagne, le projet consiste à démolir l'hôtel existant, à rénover et à agrandir le magasin Ogilvy sur l'ensemble du site et enfin, à ériger, au-dessus de l'agrandissement, un complexe hôtelier et résidentiel. Du côté de la rue Crescent, il s'agit de démolir les édifices sis aux 1421 à 1449, rue Crescent, à l'exclusion des façades qui présentent un intérêt architectural et de reconstruire l'ensemble, ainsi que le terrain actuellement vacant dans la partie sud.

Le complexe commercial proposé participe ainsi à l'animation et à l'attrait de trois rues importantes, soit Sainte-Catherine, de la Montagne et Crescent. Les accès véhiculaires sont partagés sur les rues de la Montagne et Crescent, tandis que les quais de chargement sont aménagés en souterrain, avec accès par la ruelle Crescent. Dans l'ensemble, le programme proposé cumule plus de 3 250 m² de superficie de plancher commerciale, 120 chambres d'hôtel, 100 unités résidentielles de type condominium et près de 400 places de stationnement réparties sur 7 niveaux souterrains.

Les dérogations à l'étude concernent principalement le site de l'Hôtel de la Montagne. En effet, sur cet emplacement, la hauteur permise est d'au plus 44 m alors que le projet présente certains volumes qui s'élèvent jusqu'à 64 m. De même, le commerce de détail est proscrit aux étages supérieurs au rez-de-chaussée sur une partie du site alors que la proposition consiste à prolonger les niveaux commerciaux existants du magasin Ogilvy. Enfin, sur le terrain vacant de la rue de la Montagne, la hauteur minimale proposée est améliorée par rapport au projet particulier en vigueur, tandis que la hauteur maximale est plus élevée d'un mètre. Certains ajustements réglementaires sont également requis relativement aux pourcentages de la façade à l'alignement, les limites du zonage C.5C (rue Sainte-Catherine) et la largeur de deux accès véhiculaires. Le projet particulier permettrait également la reconstruction des édifices de la rue Crescent.

Plus spécifiquement, le projet déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- article 9 (hauteur en mètres et en étages – la proposition dépasse la limite sur l'emplacement du magasin Ogilvy);
- article 10 (hauteur en mètres – la proposition dépasse la limite au nord du magasin Ogilvy);
- article 55 (contiguïté obligatoire – le bâti proposé du côté de la rue Crescent ne serait pas implanté à la limite de propriété du côté de la ruelle au sud du site);
- article 177 (un usage spécifique de la famille commerce ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée d'un bâtiment – dans les parties du site hors de la zone C.5C; une partie du magasin Ogilvy est en droits acquis à ce sujet puisqu'elle est située dans une zone C.4C);
- article 212 (superficie de plancher occupée par un usage commercial qui ne peut excéder 100 m² par établissement du côté de la rue Crescent – C.3(2));
- article 392 (café-terrasse situé au-dessus d'un logement);
- article 595 (largeur d'une voie d'accès à une aire de chargement – elle est plus large que 8 m);
- article 605 (dépassement du maximum de places de stationnement permis en tréfonds de l'emplacement de la rue Crescent – Ces places sont principalement destinées aux occupations du côté de la rue de la Montagne et au total, le maximum permis est respecté);
- article 618 (deux voies d'accès véhiculaire adjacentes ne doivent pas dépasser la largeur totale de 7,5 m).

JUSTIFICATION

À première vue, cette proposition permet de densifier fortement un emplacement sensible, situé dans le secteur Bishop-Crescent. Cependant, dans les faits, il présente une densité légèrement inférieure à celle actuellement autorisée. En effet, bien qu'il soit en droits acquis, l'Hôtel de la Montagne présente une densité de 12, et le terrain vacant qui lui est adjacent est pour sa part affecté d'une densité de 11,8. Or, le projet proposé fait disparaître les droits acquis de l'hôtel de la Montagne et présente une densité moyenne de 7,6. De même, le concept architectural du nouveau complexe est beaucoup mieux intégré au milieu. En effet, l'impact visuel de l'hôtel de la Montagne, avec ses murs latéraux aveugles, n'a pour le moins jamais contribué à l'image de marque du quartier. À l'inverse, le projet à l'étude présente une batterie de mesures qui offrent un degré élevé d'intégration et de mise en valeur des

caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur.

Mise en valeur du patrimoine

L'intervention sur l'emplacement de la rue Crescent comprend la restauration de deux façades (1435 à 1449, rue Crescent) accompagnée de la reconstruction des volumes d'origine, ainsi que la construction d'un édifice entièrement nouveau sur la partie sud du site. Dans l'ensemble, l'intervention proposée sur la rue Crescent vise à assurer la continuité avec le bâti typique de cette rue et à revaloriser son échelle humaine, son attrait patrimonial et son caractère festif.

En ce qui a trait à la démolition des deux bâtiments situés aux 1429 et 1433, rue Crescent, il s'agit d'édifices qui, sans être dépourvus d'intérêt, ont une faible valeur patrimoniale. L'intérêt de ce bâti est essentiellement fondé sur sa participation à la structure de l'îlot. Ainsi, en l'absence d'un projet de remplacement ayant une plus grande valeur urbaine, architecturale et constructive, sa démolition ne serait pas justifiable.

Les bâtiments à l'étude sur la rue Crescent ont tous été transformés à des fins commerciales dans les années 40. C'est pourquoi, à l'exception des 1437 et 1449, rue Crescent, ils ont perdu toutes leurs caractéristiques d'origines. Par ailleurs, dans l'ensemble, l'intérieur de ces bâtiments ne présente plus aucune trace des fonctions d'origine.

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.

L'étude d'impacts sur la circulation est préliminaire et se limite à un avis d'expert. À ce sujet, l'aménagement souterrain des quais de chargement, ainsi que du stationnement devrait améliorer considérablement les conditions de circulation véhiculaire existantes. La quantité totale de places de stationnement est augmentée, de même que l'intensité des activités commerciales, cependant, les accès au stationnement sont répartis sur les rues Crescent et de la Montagne.

Pour ce qui est de l'ensoleillement, l'implantation d'un nouveau volume en hauteur en bordure de la rue de la Montagne cause peu d'inconvénients. En effet, la proposition présente des conditions d'ensoleillement très comparables à la situation existante, en raison notamment de la présence de l'hôtel de la Montagne. Sur les autres rues qui bordent le projet, il n'y a aucun impact.

En regard des impacts visuels, le projet n'entrave aucune vue protégée et la partie en hauteur est suffisamment en retrait de la rue de la Montagne pour ne pas créer un effet de nef. Le volume en hauteur sera surtout visible en diagonal, à partir de l'intersection des rues Sainte-Catherine et de la Montagne, ainsi que dans l'axe du boulevard De Maisonneuve, à partir de la rue Bishop. Cependant, dans ces perspectives, c'est le massif bâti du centre des affaires qui prédomine.

Ces études permettent donc de confirmer le faible impact négatif du projet sur le milieu. Dans le cadre de la révision architecturale, qui devra précéder l'émission d'un permis de construction, une analyse des impacts éoliens devra être faite, de même qu'une analyse plus fine des interventions de restauration et du choix des matériaux et des détails de construction.

Avis du CCU

Le projet a été présenté à trois reprises au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, soit le 8 septembre 2011, le 6 octobre suivant et le 8 mars dernier. Lors de la première séance, le CCU s'est prononcé en faveur du projet, mais a émis certaines réserves quant à la relation entre l'habitation et les autres activités commerciales proposées. En effet, dans cette première version, des logements étaient proposés sur le même niveau que

certaines activités commerciales. Le CCU avait également manifesté sa préoccupation concernant l'avenir de la salle Tudor au dernier étage du magasin Ogilvy. Dans le projet actuellement soumis, l'habitation est nettement isolée de l'hôtel et des autres activités commerciales. La salle Tudor est par ailleurs préservée.

Dans son deuxième avis, le CCU a souligné la nécessité de prévoir des accès piétonniers (au moins 4) en bordure de la rue de la Montagne. Le projet actuellement soumis en compte six. Le comité a également indiqué que le traitement architectural devrait favoriser un allègement du volume en hauteur.

Pour le troisième avis, le CCU a encore endossé le projet avec, cette fois, trois conditions spécifiques, soit d'accompagner l'autorisation de démolir avec une garantie bancaire significative, d'utiliser de la pierre naturelle comme matériaux de revêtement et enfin, atténuer la visibilité à partir de la rue de la Montagne de la toiture ajourée du dernier niveau. Notons enfin que le projet sera présenté à nouveau au CCU dans le cadre de la révision architecturale, qui doit précéder l'émission d'un permis de modification.

Conclusion

Cette proposition permet de restaurer le magasin Ogilvy, ainsi que le doter d'un stationnement intérieur et de plusieurs quais de chargement hors rue. De même, elle permet de faire revivre ce tronçon de la rue de la Montagne avec l'ajout de plusieurs vitrines et accès piétonniers. Du côté de la rue Crescent, l'intervention rehausse fortement le caractère commercial et convivial de l'ensemble bâti existant.

En somme, les dérogations à l'étude, dont la plus marquante concerne les hauteurs de construction, permettraient de consolider un pôle commercial historique, d'utiliser la densité permise sans excès et de rehausser le niveau des activités commerciales du secteur.

Considérant donc l'importance de l'investissement envisagé dans la mise en valeur d'un secteur patrimonial de premier plan, ainsi que les efforts consentis afin d'intégrer le projet au milieu, il appert souhaitable d'autoriser les dérogations demandées.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

À titre indicatif, les seuls coûts de construction de ce projet sont estimés à plus de 150 M \$.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(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 modification.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), ainsi qu'au Plan d'urbanisme.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme. / Avis favorable.

RESPONSABLE DU DOSSIER

Bruno COLLIN

Conseiller en aménagement - Chef d'équipe

Tél : 514 872-7998

Télécop. : 514 868-4912

ENDOSSÉ PAR

Marc LABELLE

Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Tél : 514 872-5484

Télécop. : 514 872-4819

Date d'endos. : 2012-03-28

Dossier # :1114400066

Dossier # : 1114400066

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter une résolution autorisant l'aménagement d'un complexe immobilier mixte sur un site composé des édifices portant les numéros 1307, rue Sainte-Catherine Ouest, 1430, rue de la Montagne et 1421 à 1449, rue Crescent, ainsi que des lots vacants numéros 1 341 109, 1 341 066, 1 341 077 et 1 341 076 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble / Maison Ogilvy

Plans numérotés 1 à 24, réalisés par Pelland Leblanc Architectes, Sid Lee Architecture et Goupe IBI CHBA et estampillés par l'Arrondissement de Ville-Marie le 26 mars 2012 :



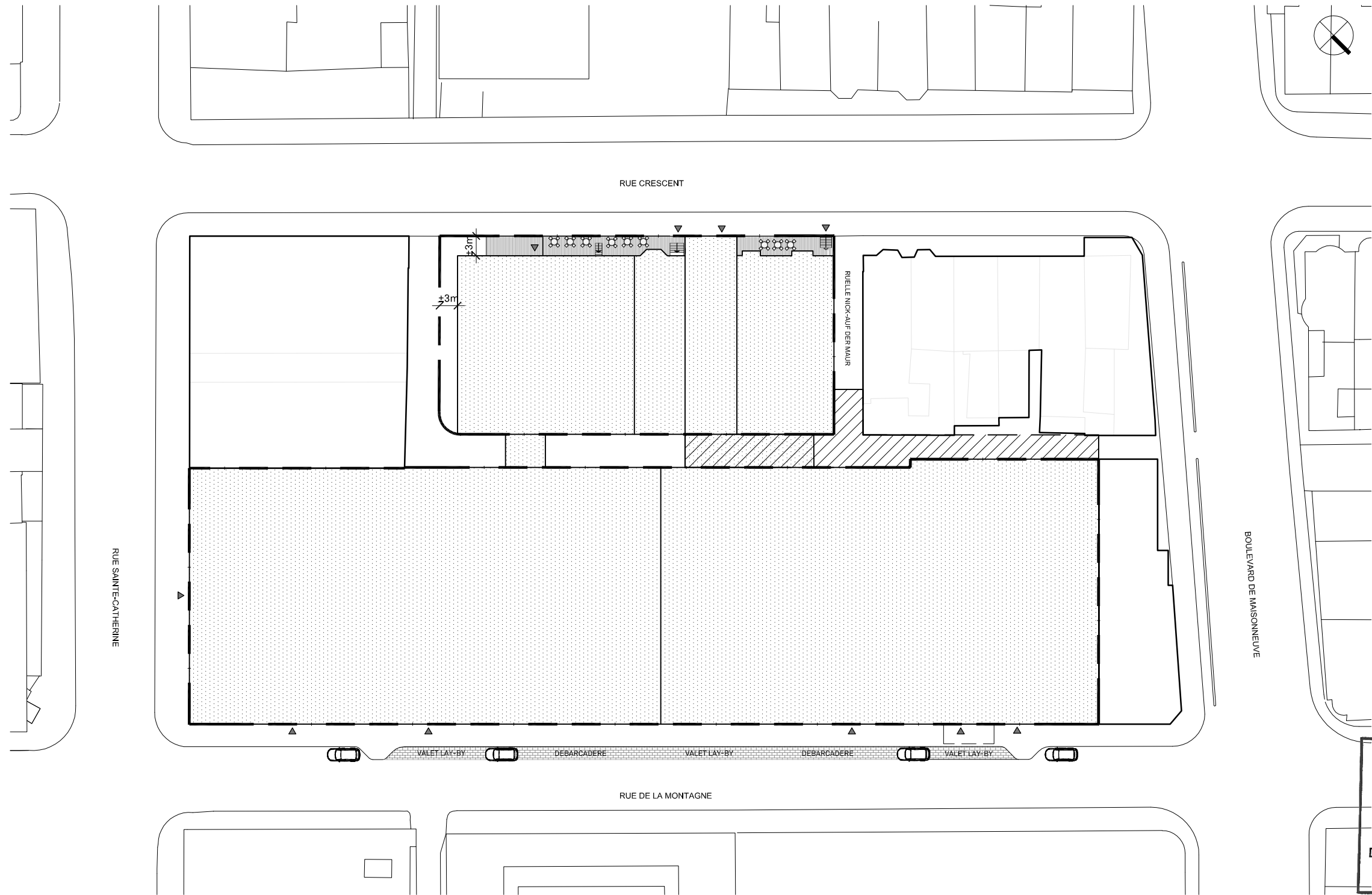
Avis du CCU :

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Bruno COLLIN
Conseiller en aménagement - Chef d'équipe

Tél : 514 872-7998
Télécop. : 514 868-4912

Dossier # :1114400066



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME

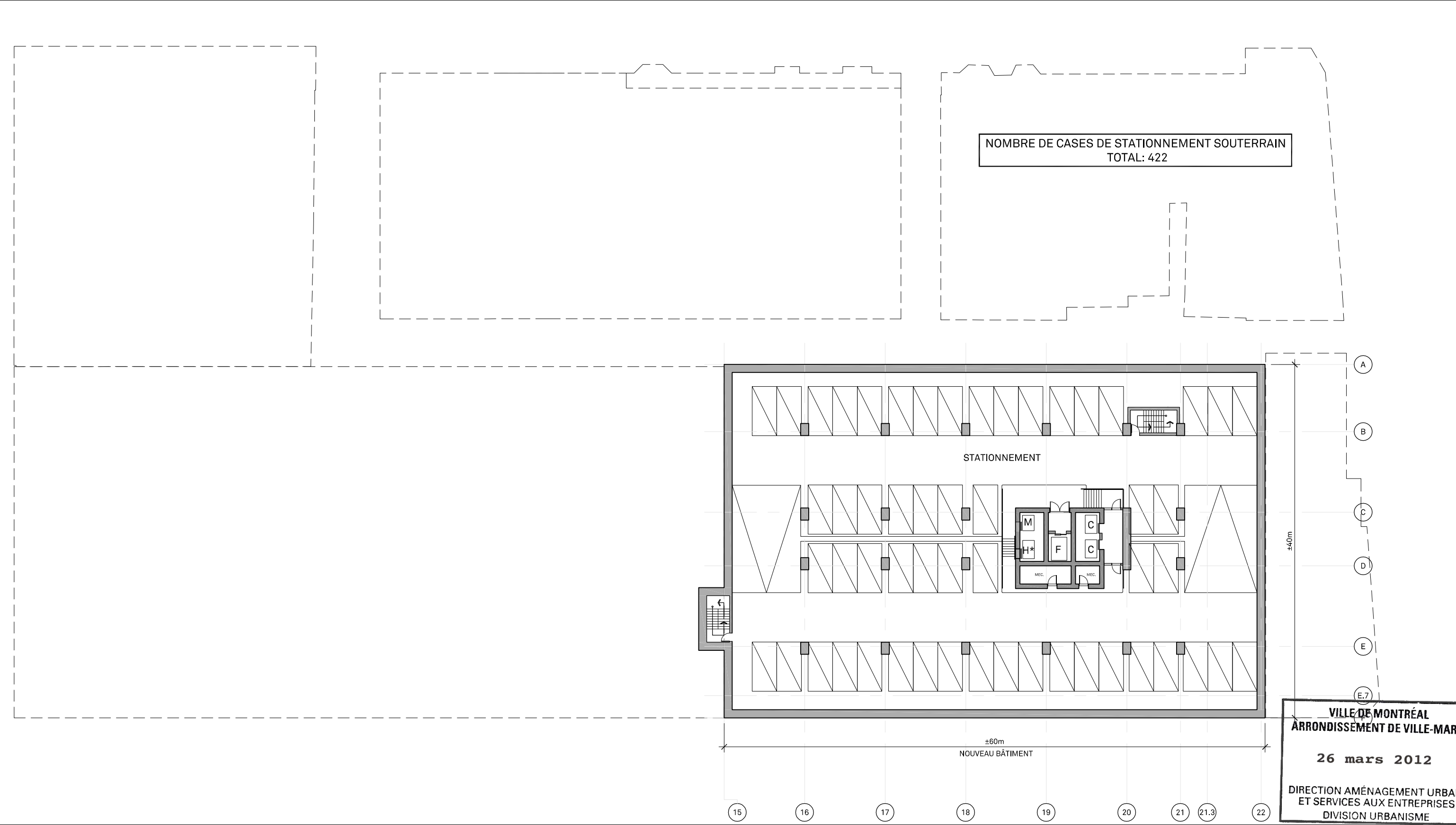
LÉGENDE

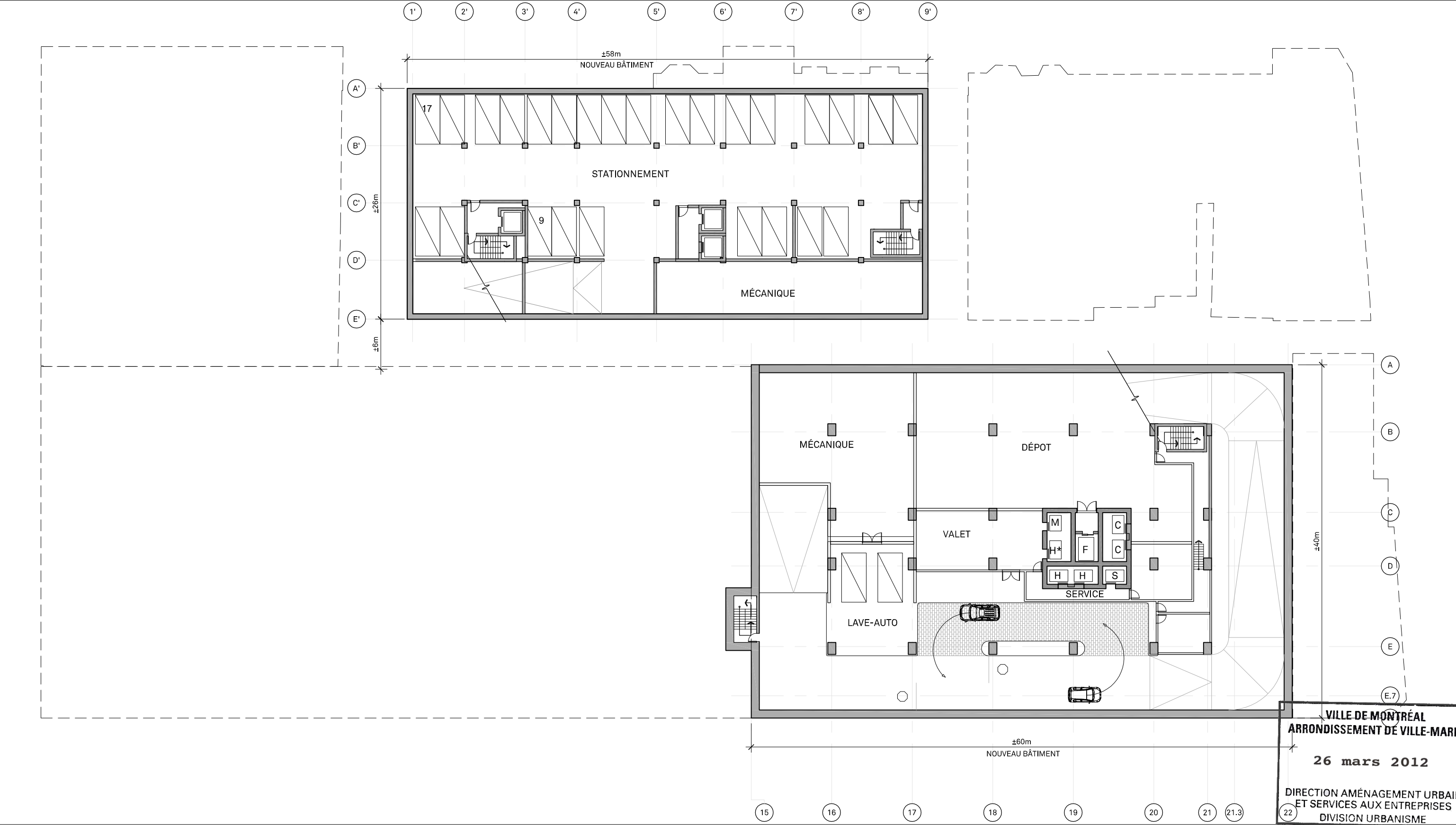
LIGNE DE PROPRIÉTÉ — — — — —

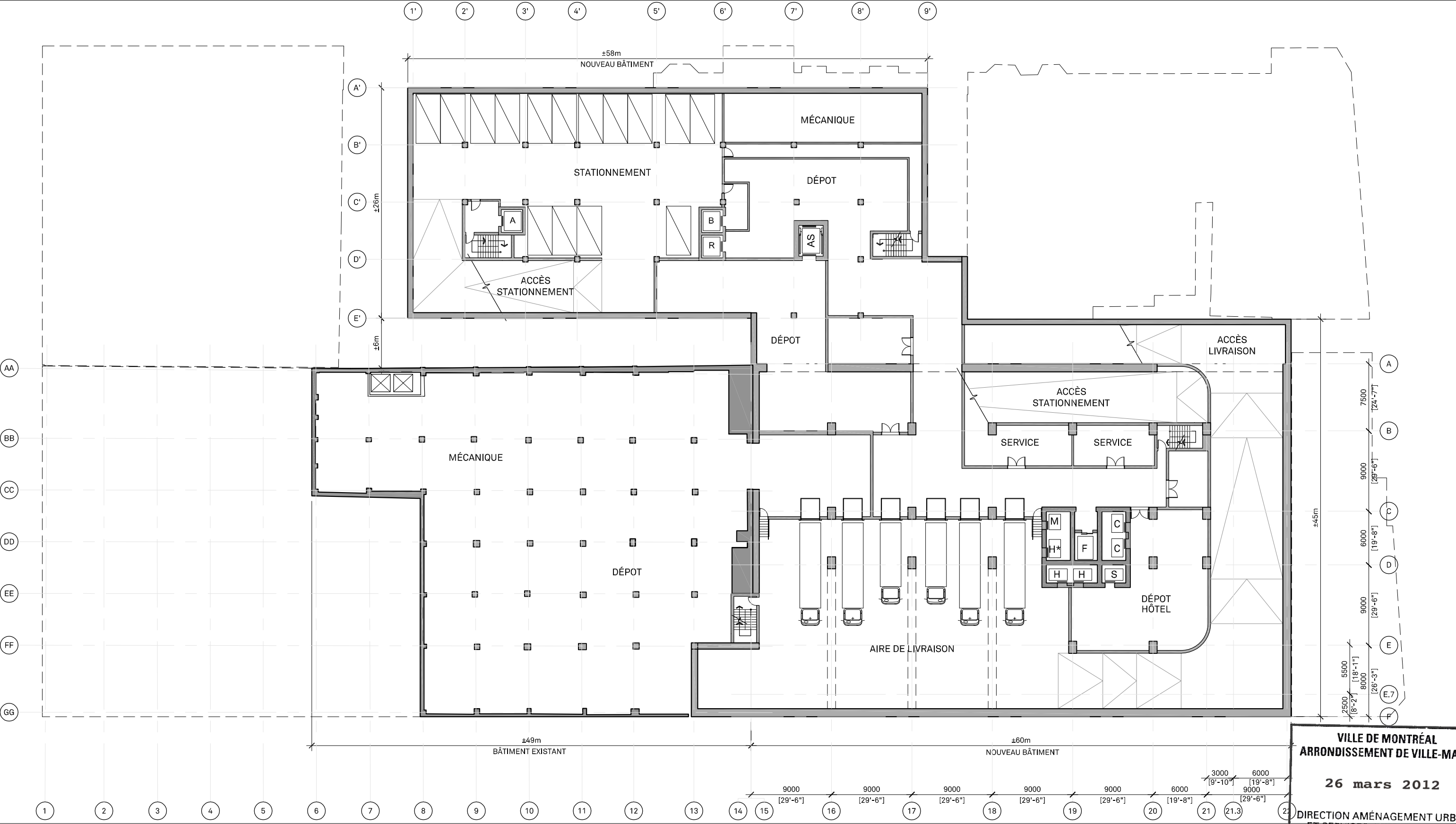
PROJET PROPOSÉ [Dotted Pattern]

CONSTRUCTION EN SOUS- SOL
(SOUS RUELLE) [Hatched Pattern]

ARCHITECTE * ARCHITECT		MAÎTRE D'OUVRAGE * CLIENT		PROJET * PROJECT	TITRE ET DONNÉES * TITLE & INFORMATION
PELLAND LEBLANC ARCHITECTES SID LEE ARCHITECTURE CHBA		DEVIMCO INC.		QUADRILATÈRE OGILVY	IMPLANTATION PROJET D (REV 03-28)
		6000 BOUL. ROME, SUITE 410 BROSSARD, QC J4Y 0B6 T 450 645 2525 F 450 645 2470		ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE MONTRÉAL, QC	RÉVISION : DATE : 2012-03-26
				PROJET NO : 22102 ÉCHELLE : 1:700	1



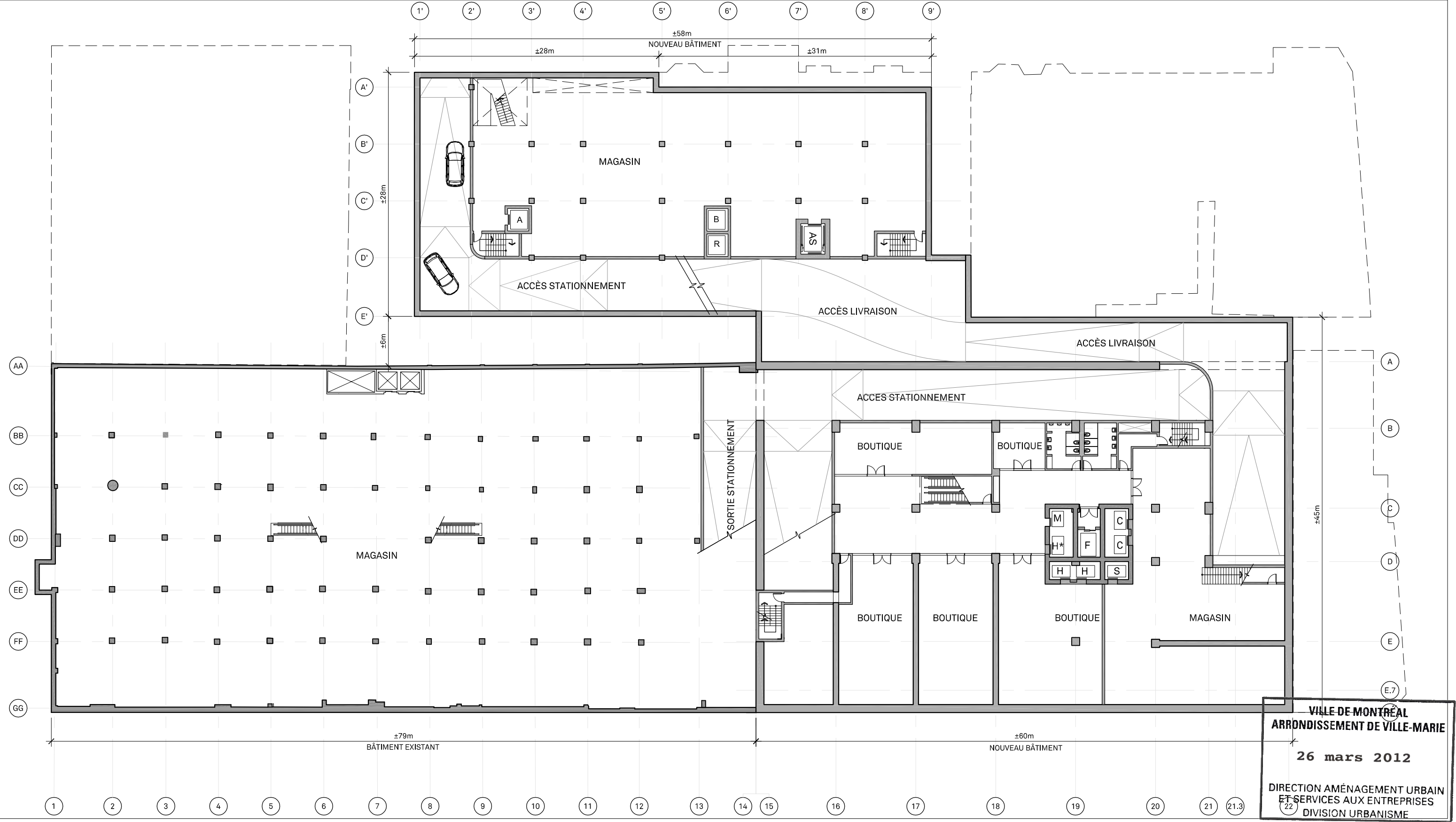


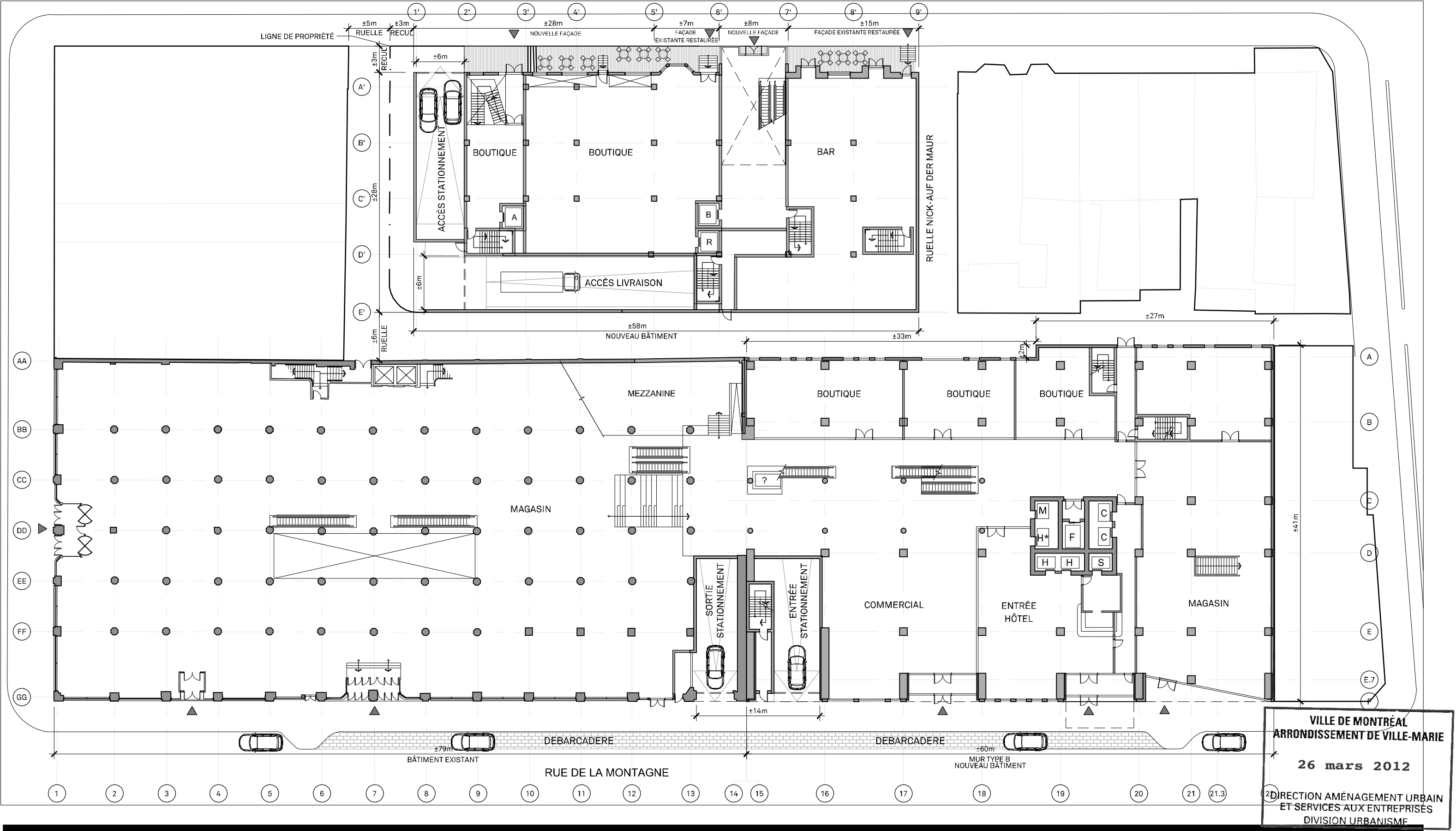


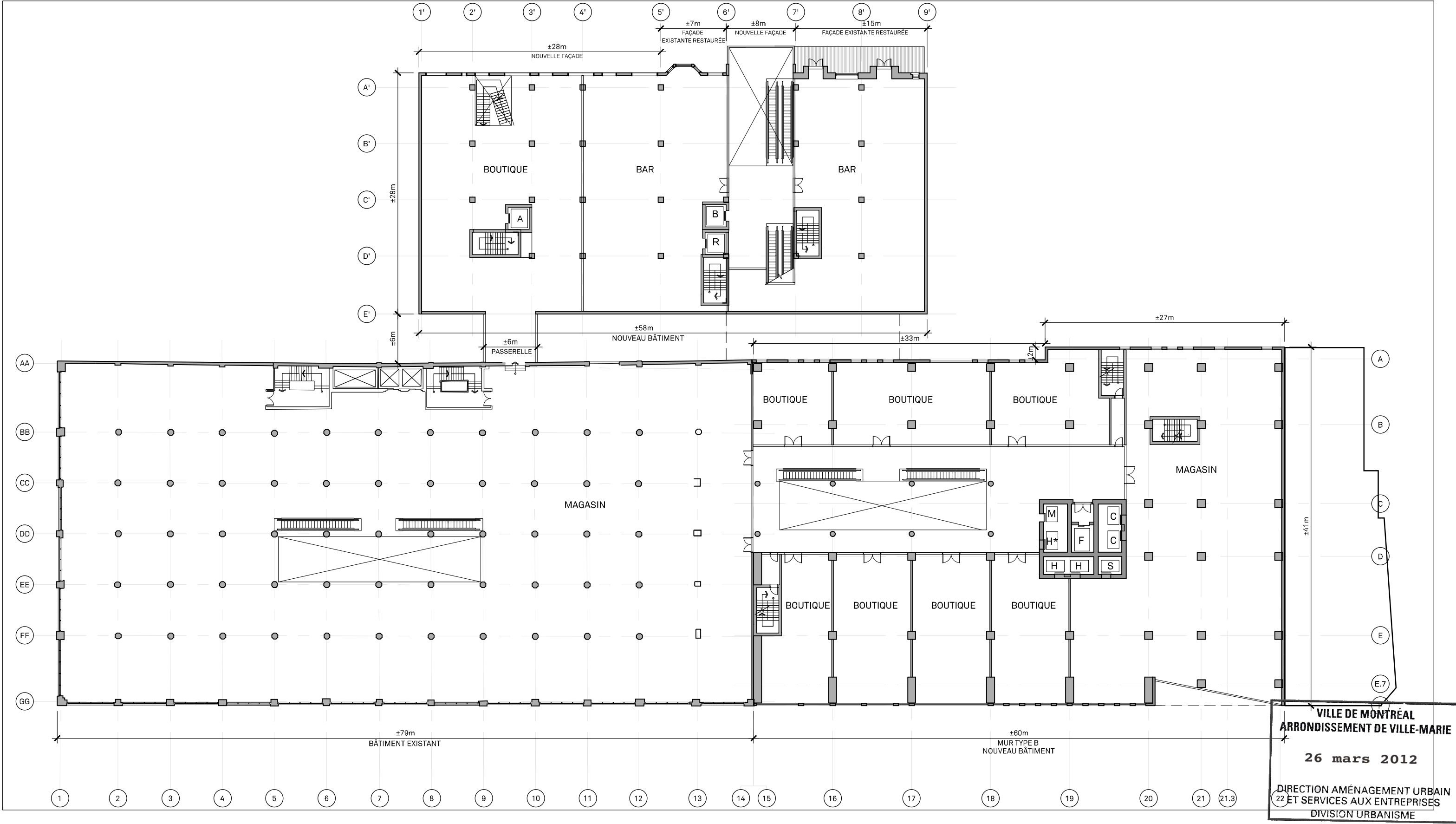
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

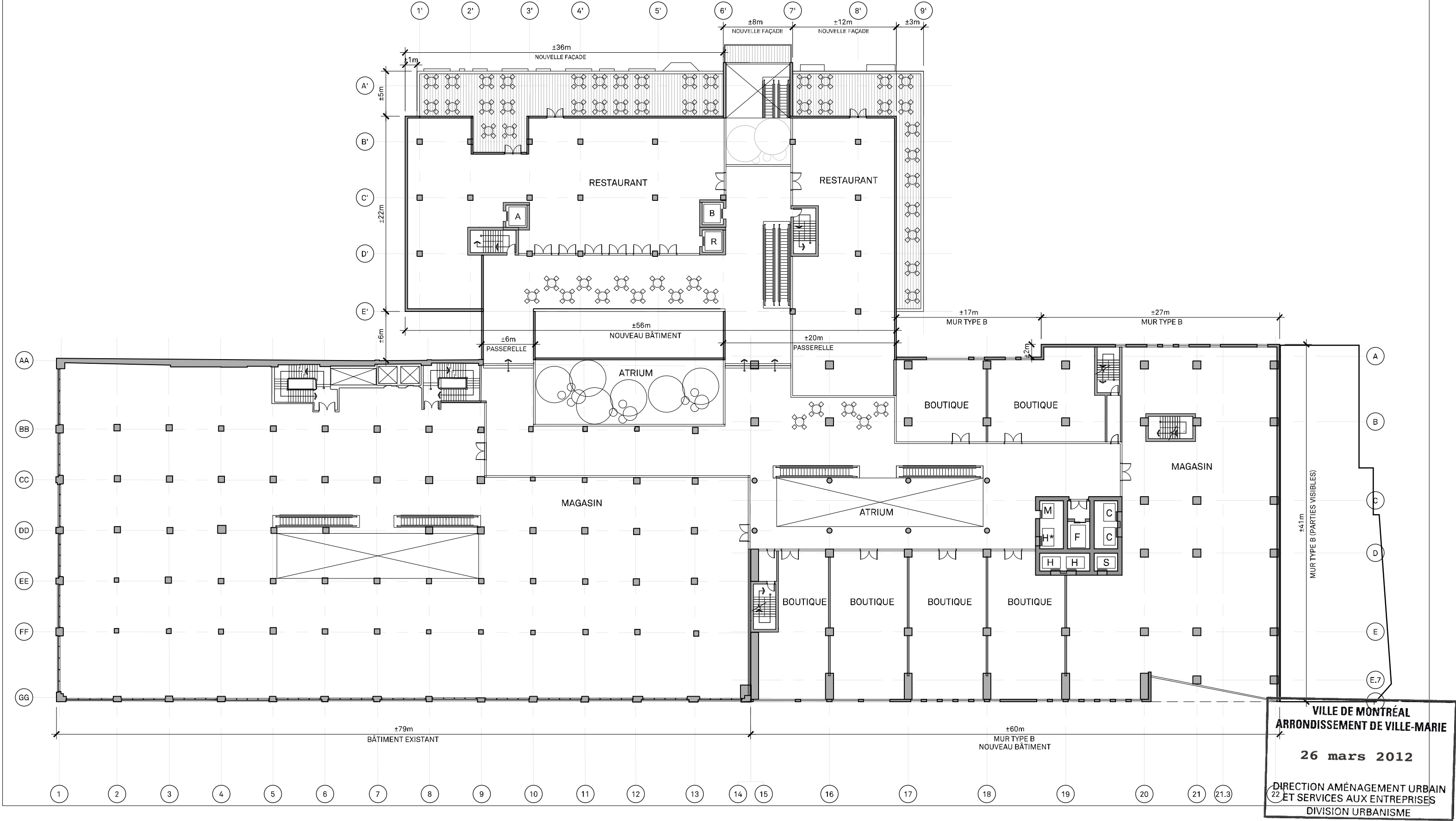
26 mars 2012

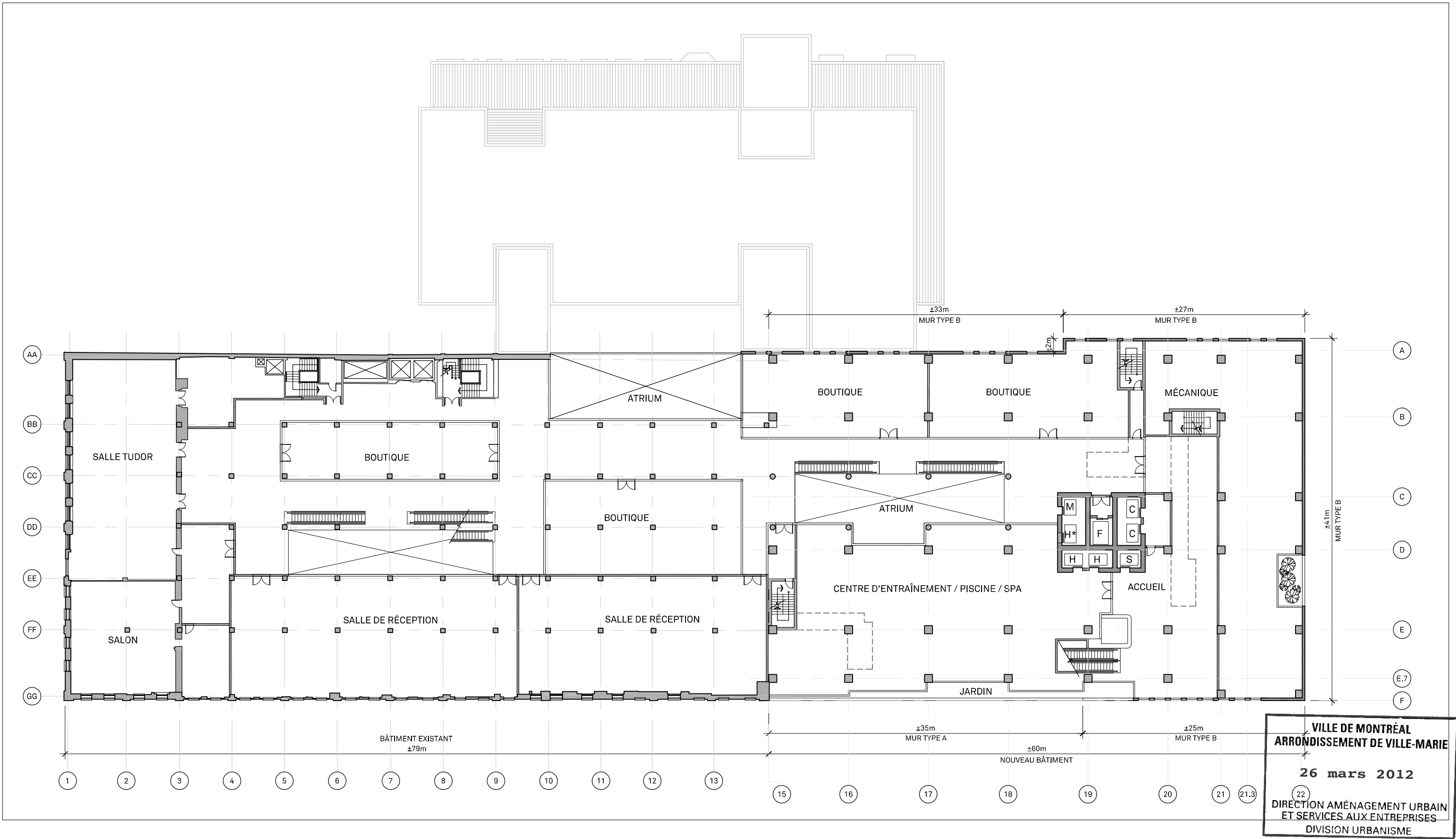
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME

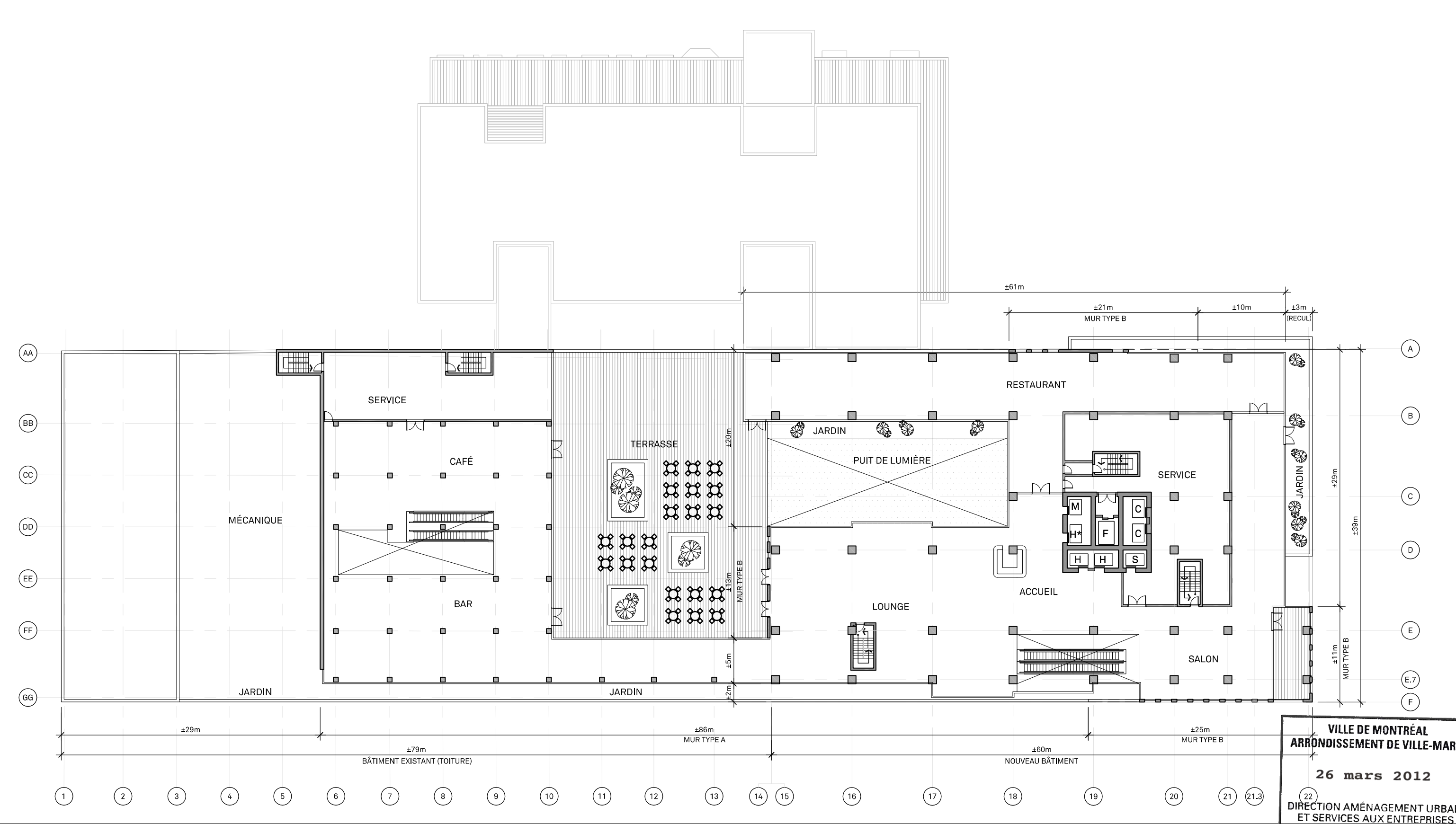








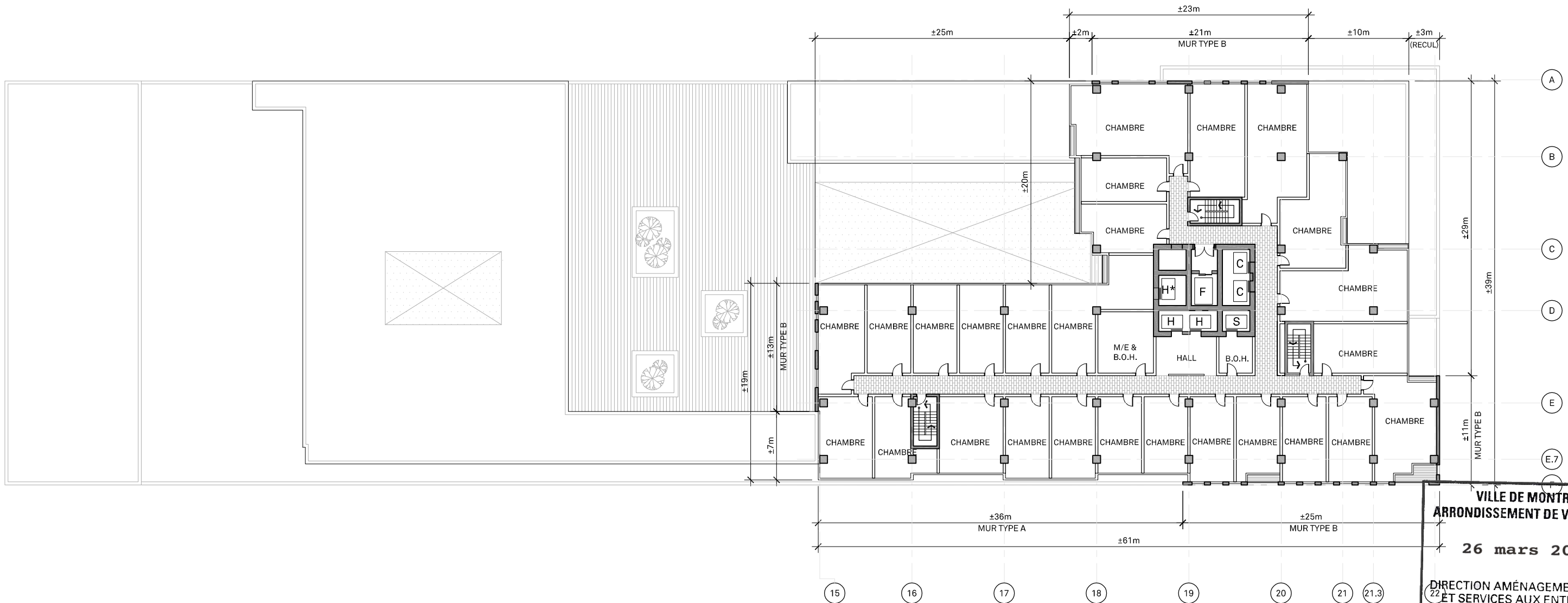




VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
26 mars 2012
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME

ARCHITECTE & ARCHITECT MAÎTRE D'OUVRAGE & CLIENT PROJET & PROJECT TITRE ET DONNÉES & TITRE & INFORMATION

PELLAND
LEBLANC
ARCHITECTES
SID LEE
ARCHITECTURE

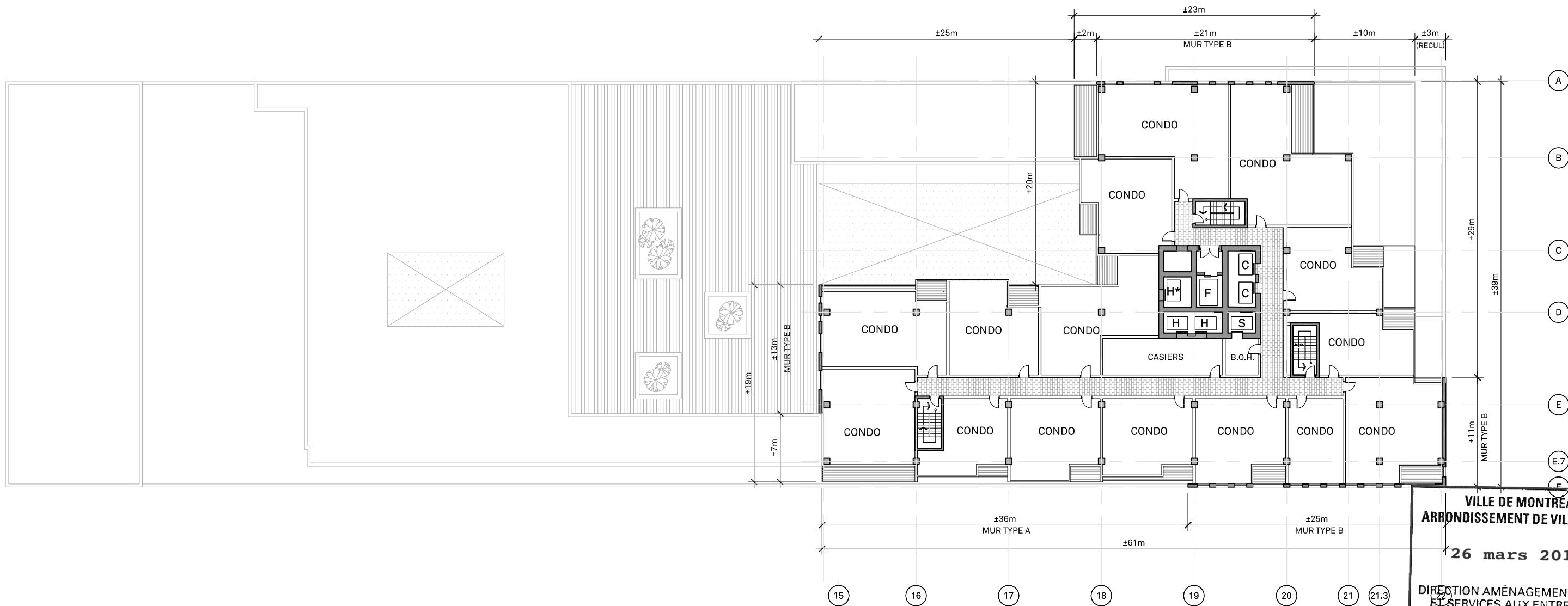
IBI

CHBA

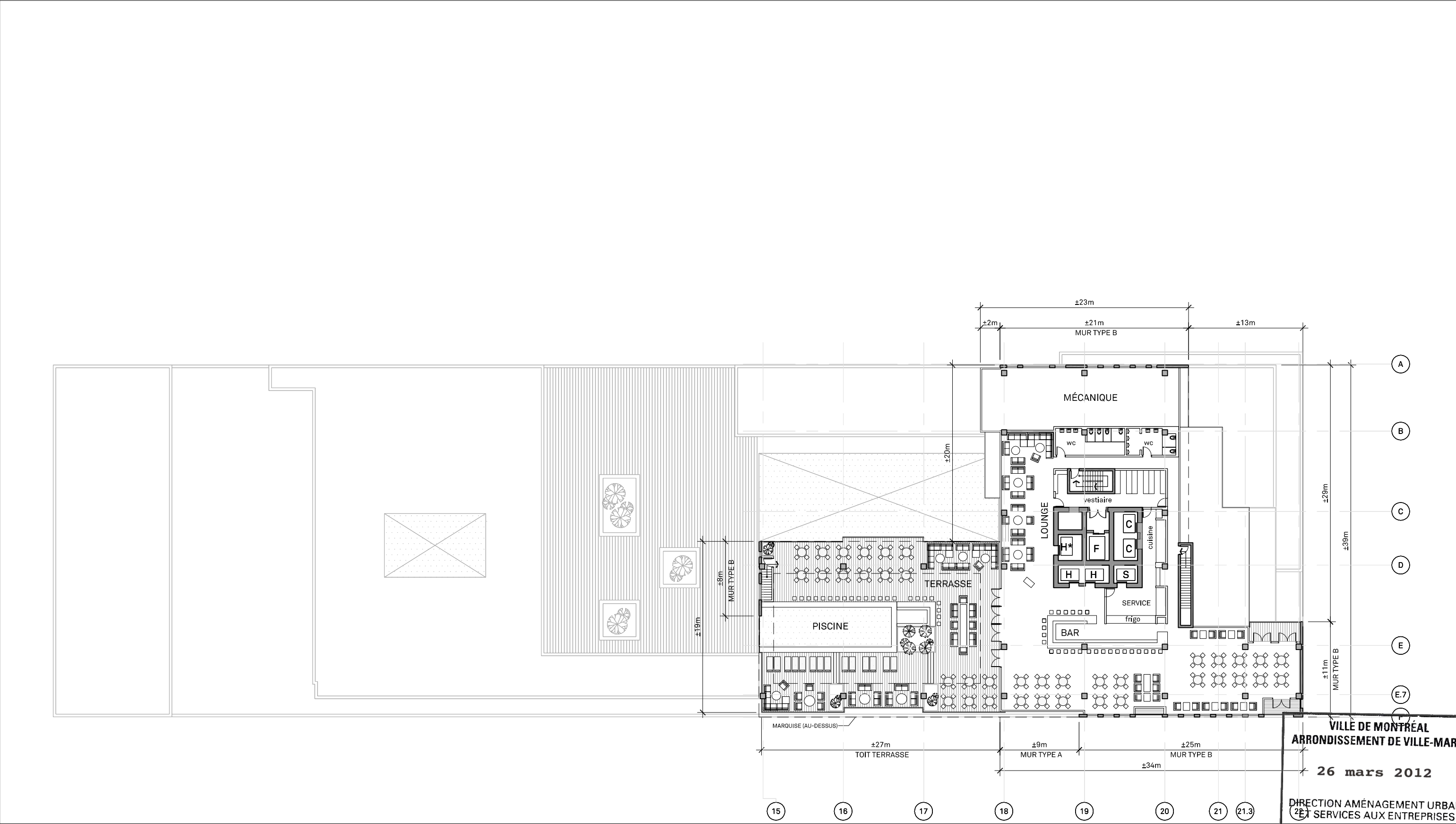
DEVIMCO INC.
6000 BOUL. ROME, SUITE 410
BROSSARD, QC J4Y 0B6
T 450 645 2525 F 450 645 2470

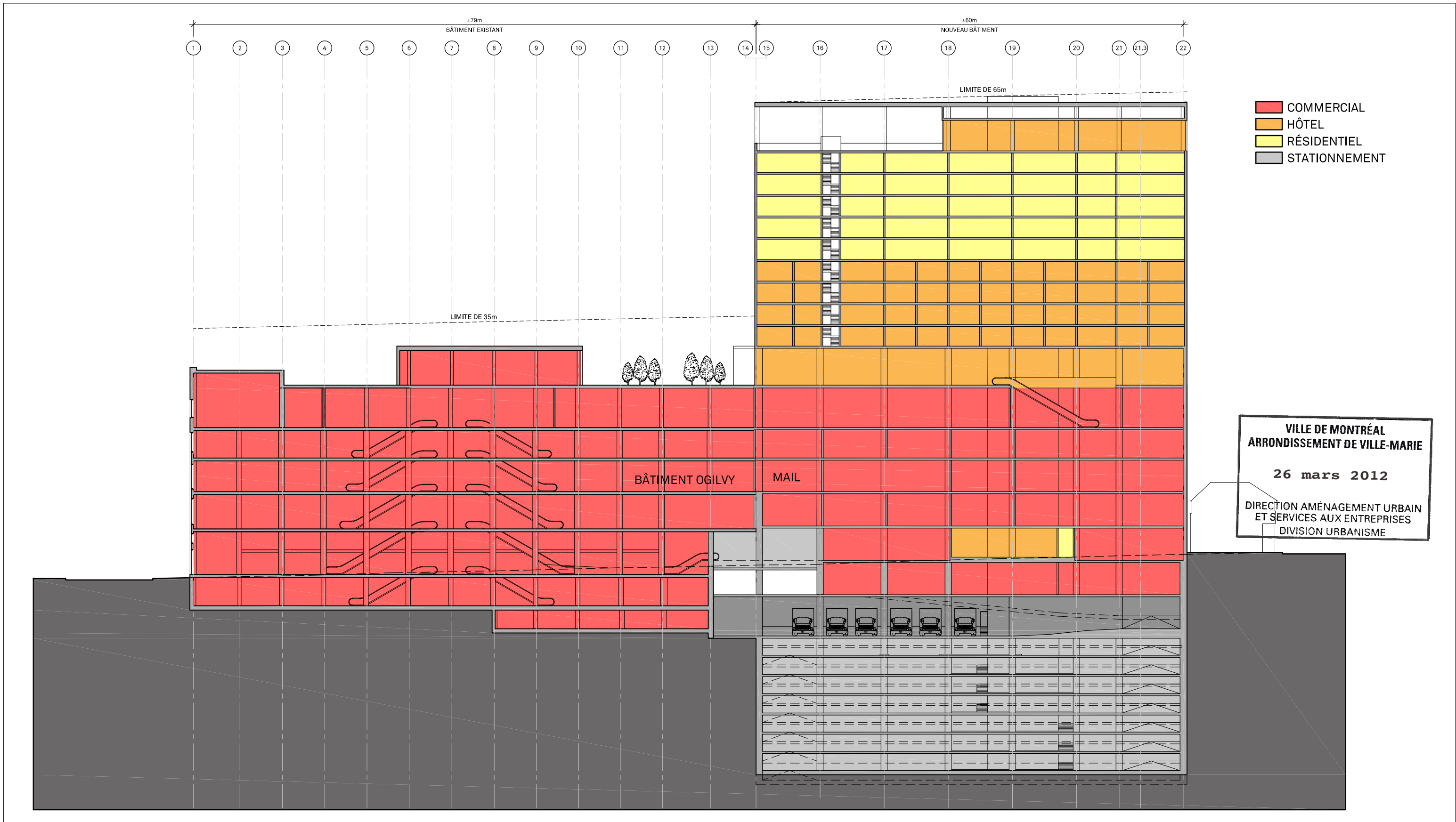
QUADRILATÈRE
OGILVY
ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE
MONTRÉAL, QC

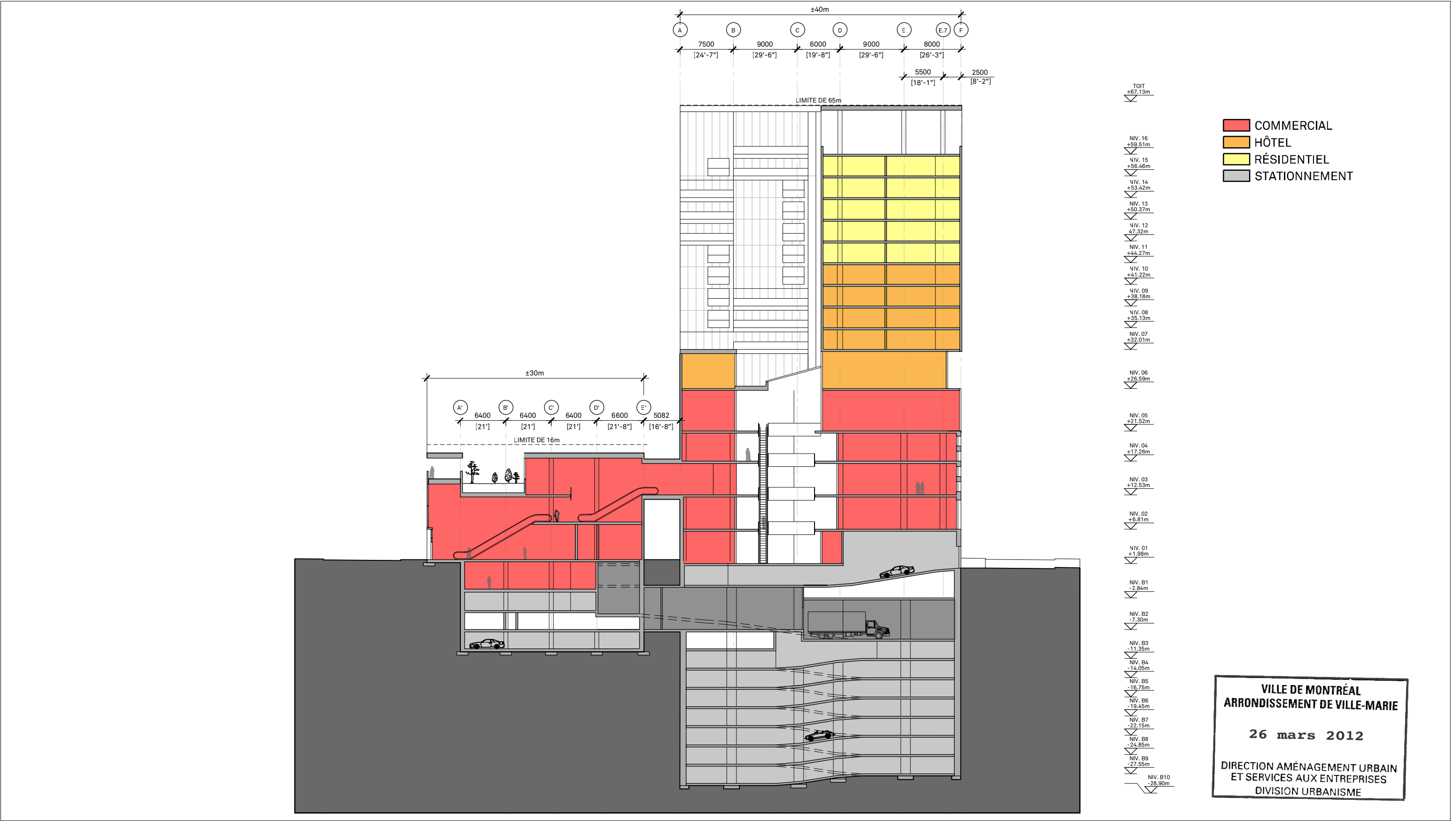
NIVEAU TYPE HOTEL (07-10)
PROJET D (REV 03-28)
RÉVISION :
DATE : 2012-03-26
PROJET NO : 22102
ÉCHELLE : 1:400



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
26 mars 2012
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME









ARCHITECTE & ARCHITECT

PELLAND
LEBLANC
ARCHITECTES
ARCHITECTURE



CHBA

MAÎTRE D'OUVRAGE & CLIENT

DEVIMCO INC.

6000 BOUL. ROME, SUITE 410
BROSSARD, QC J4Y 0B6
T 450 645 2525 F 450 645 2470

PROJET & PROJECT

QUADRILATÈRE
OGILVY

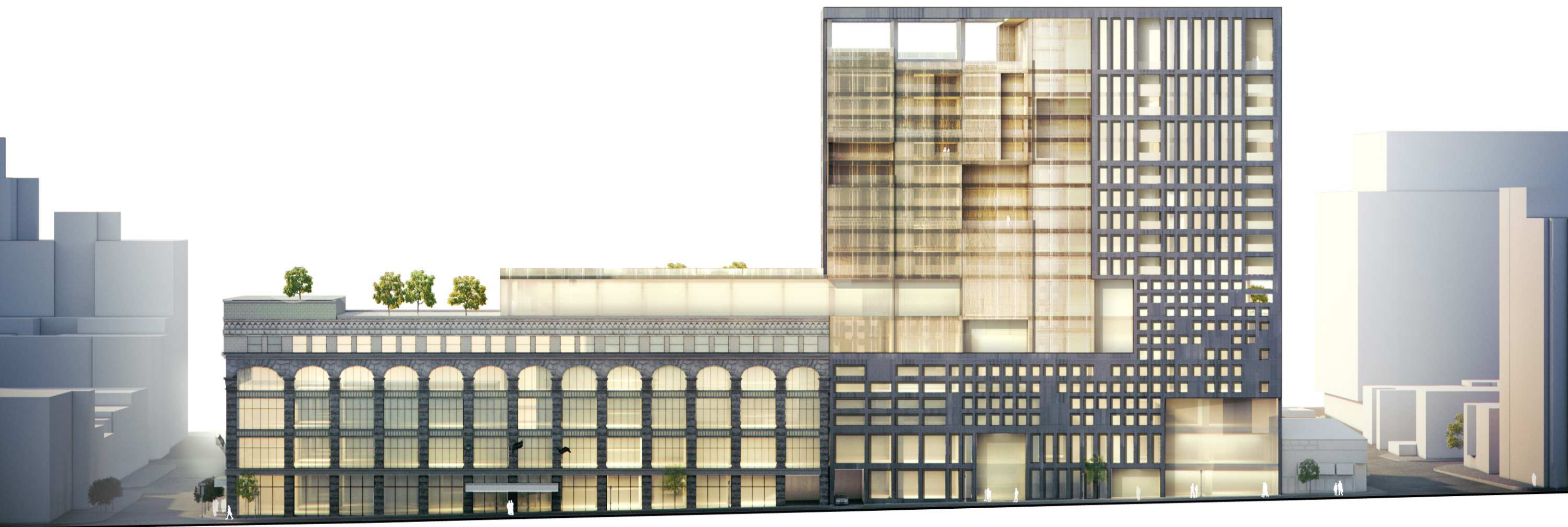
ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE
MONTRÉAL, QC

TITRE ET DONNÉES & TITLE & INFORMATION

ÉLEVATION SCHÉMATIQUE
RUE DE LA MONTAGNE

RÉVISION :
DATE : 2012-03-20

PROJET NO : 22102
ÉCHELLE : 1:500



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

26 mars 2012

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

8 mars 2012

1114400066

4.2.7

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 1430, rue de la Montagne

Responsable : Bruno Collin

Description : La demande vise la construction d'un complexe multifonctionnel sur le site du magasin Ogilvy, de l'Hôtel de la Montagne et le terrain vacant adjacent, ainsi que plusieurs emplacements en bordure de la rue Crescent. Des interventions à la fois sur la rue de la Montagne et sur la rue Crescent sont prévues. Du côté de la rue de la Montagne, le projet consiste à démolir l'hôtel existant, à rénover et à agrandir le magasin Ogilvy sur l'ensemble du site et enfin, à ériger, au-dessus de l'agrandissement, un complexe hôtelier et résidentiel. Du côté de la rue Crescent, il s'agit de démolir 4 bâtiments, à l'exclusion des façades qui présentent un intérêt architectural et de reconstruire l'ensemble, incluant le terrain actuellement vacant dans la partie sud.

Le complexe commercial sera ouvert sur les rues Sainte-Catherine, de la Montagne et Crescent et participera à l'animation et à l'attrait de ces rues. Deux accès véhiculaires sont prévus sur les rues de la Montagne et Crescent, tandis que les quais de chargement seront aménagés en souterrain, avec accès par la rue Crescent. Dans l'ensemble, le complexe doit cumuler plus de 3 250 m² de superficie de plancher commerciale, 120 chambres d'hôtel, 100 unités résidentielles de type condominium et près de 400 places de stationnement réparties sur 7 niveaux souterrains.

Les dérogations à l'étude concernent principalement les hauteurs maximales permises, les usages prescrits, les pourcentages de la façade à l'alignement, les limites du zonage C.5C et la proximité de deux accès véhiculaires.

Élément particulier : Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit émettre une autorisation pour ces travaux, car une partie du bâtiment est situé dans l'aire de protection des façades des Appartements-Bishop Court et Mount Stephen Club.

Remarque importante : Aucune.

Considérant que : La proposition présente le développement d'un concept architectural d'ensemble de grande qualité pour le complexe qui offre la possibilité d'une construction mieux intégrée au milieu.

- Considérant que :** La proposition actuelle présente une batterie de mesures offrant un degré élevé d'intégration et de mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur.
- Considérant que :** Le projet permet de restaurer le magasin Ogilvy, ainsi que le doter d'un stationnement intérieur et de plusieurs quais de chargement hors rue.
- Considérant que :** Le projet permet de faire revivre ce tronçon de la rue de la Montagne avec l'ajout de plusieurs accès piétonniers.
- Considérant que :** L'intervention rehausse fortement, du côté de la rue Crescent, le caractère commercial et convivial de l'ensemble bâti existant.
- Considérant que :** Les dérogations à l'étude permettraient de consolider un pôle commercial historique, d'utiliser la densité permise sans excès et de rehausser le niveau des activités commerciales du secteur.

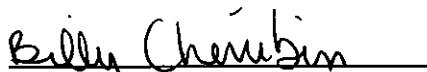
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Accompagner la demande de permis de démolition d'une garantie bancaire et du paiement des frais de la demande de permis de transformation d'au moins 50% du projet soumis.**
- **Utiliser de la pierre calcaire naturelle comme matériau de revêtement principal.**
- **Atténuer l'impact visuel de la marquise de la terrasse de l'hôtel et y prévoir le retrait d'alignement requis.**

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 octobre 2011

1114400066

4.2.4

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 1307, rue Sainte-Catherine Ouest

Responsable : Bruno Collin

Description : Le projet avait déjà été présenté en avis préliminaire au comité consultatif d'urbanisme lors d'une séance ultérieure. La nouvelle version ne comporte que de légères modifications dont un porte-à faux entre l'Hôtel de la Montagne et le Magasin Ogilvy, la réduction du nombre d'entrées piétonnes et la réduction du nombre d'entrées véhiculaires.

Le projet est dans l'ensemble le même que celui présenté ultérieurement. Il vise la construction d'un complexe multifonctionnel sur un emplacement comprenant le magasin Ogilvy, l'Hôtel de la Montagne et le terrain vacant adjacent. À cet effet, il importe de souligner que la modification du plafond de hauteur du Plan d'urbanisme actuellement à l'étude est requise préalablement à l'adoption de ce projet particulier.

Le terrain vacant, d'une superficie de 1 500 m², est affecté par une résolution de projet particulier (CA07 24 0550) qui permet notamment une construction d'une hauteur de 63 m et une densité (COS) de 11,8. Pour le reste de l'emplacement, la densité (COS) maximale est de 6, tandis que la hauteur maximale est de 23 m pour le magasin Ogilvy et 44 m pour l'Hôtel de la Montagne.

La proposition consiste à démolir l'hôtel existant, à rénover et à agrandir le magasin Ogilvy sur l'ensemble du site et enfin, à ériger, au-dessus de l'agrandissement, un complexe hôtelier et résidentiel. Dans l'ensemble, le complexe doit cumuler plus de 3 250 m² de plancher commercial, 120 chambres d'hôtel, 100 unités résidentielles de type condominium et 320 places de stationnement réparties sur 7 niveaux souterrains. À titre indicatif, les seuls coûts de construction sont estimés à 140 M\$.

Les dérogations à l'étude concernent principalement le site de l'Hôtel de la Montagne. En effet, sur cet emplacement, la hauteur permise est d'au plus 44 m alors que le projet présente certains volumes qui s'élèvent jusqu'à 64 m. De même, le commerce de détail est proscrit aux étages supérieurs au rez-de-chaussée alors que la proposition consiste à prolonger les niveaux commerciaux existants du magasin Ogilvy. Enfin, sur l'emplacement du terrain vacant, la hauteur minimale proposée est améliorée par rapport au projet particulier en vigueur, tandis que la hauteur maximale est plus élevée d'un mètre.

Élément particulier : Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit émettre une autorisation pour ces travaux, car le bâtiment est situé dans les aires de protection du Mount Stephen Club et du Bishop Court apartments.

Remarque importante : Aucune.

Considérant que : 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)*.

Considérant que : Le projet consiste à réduire la densité actuellement autorisée sur le site.

Considérant que : Le développement d'un concept architectural d'ensemble pour le complexe offre la possibilité d'une construction mieux intégrée au milieu.

Considérant que : Le projet amènera une bonne relation du site avec la rue et une volumétrie générale qui décroît vers le sud.

Considérant que : Le projet permettra de faire revivre ce tronçon de la rue de la Montagne.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande, à la condition suivante :

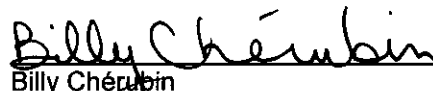
- **Assurer un minimum de 4 entrées piétonnes en bordure de la rue de la Montagne.**

Par ailleurs, les membres du comité consultatif d'urbanisme suggèrent au demandeur de prévoir un traitement architectural permettant d'alléger la lourdeur du volume proposé.

À noter que M. Sammy Forcillo n'était pas présent au moment des délibérations et du vote.

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


François Robillard
Vice-président


Billy Chérubin
Secrétaire

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

8 septembre 2011

S. O.

4.8.2

- Objet :** **AVIS PRÉLIMINAIRE**
- Endroit :** 1430 rue de la Montagne
- Responsable :** Bruno Collin
- Description :** La demande vise la construction d'un complexe multifonctionnel sur un emplacement comprenant le magasin Ogilvy, l'Hôtel de la Montagne et le terrain vacant adjacent. À cet effet, il importe de souligner que la modification du plafond de hauteur du plan d'urbanisme actuellement à l'étude est requise préalablement à l'adoption de ce projet particulier.
- Le terrain vacant, d'une superficie de 1 500 m², est affecté par une résolution de projet particulier (CA07 24 0550) qui permet notamment une construction d'une hauteur de 63 m et une densité (COS) de 11,8. Pour le reste de l'emplacement, la densité (COS) maximale est de 6, tandis que la hauteur maximale est de 23 m pour le magasin Ogilvy et 44 m pour l'Hôtel de la Montagne.
- La proposition consiste à démolir l'hôtel existant, à rénover et à agrandir le magasin Ogilvy sur l'ensemble du site et enfin, à ériger, au-dessus de l'agrandissement, un complexe hôtelier et résidentiel. Dans l'ensemble, le complexe doit cumuler plus de 3 250 m² de plancher commercial, 120 chambres d'hôtel, 100 unités résidentielles de type condominium et 320 places de stationnement réparties sur 7 niveaux souterrains. À titre indicatif, les seuls coûts de construction sont estimés à 140 M\$.
- Les dérogations à l'étude concernent principalement le site de l'Hôtel de la Montagne. En effet, sur cet emplacement, la hauteur permise est d'au plus 44 m alors que le projet présente certains volumes qui s'élèvent jusqu'à 64 m. De même, le commerce de détail est proscrit aux étages supérieurs au rez-de-chaussée alors que la proposition consiste à prolonger les niveaux commerciaux existants du magasin Ogilvy. Enfin, sur l'emplacement du terrain vacant, la hauteur minimale proposée est améliorée par rapport au projet particulier en vigueur, tandis que la hauteur maximale est plus élevée d'un mètre.
- Élément particulier :** Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit émettre une autorisation pour ces travaux, car le bâtiment est situé dans les aires de protection du Mount Stephen Club et du Bishop Court apartments.
- Remarque importante :** Aucune.

Considérant que : 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)*.

Considérant que : Le projet consiste à réduire la densité actuellement autorisée sur le site.

Considérant que : Le développement d'un concept architectural d'ensemble pour le complexe offre la possibilité d'une construction mieux intégrée au milieu.

Considérant que : Le projet amènera une bonne relation du site avec la rue et une volumétrie générale qui décroît vers le sud.

Considérant que : Le projet permettra de faire revivre ce tronçon de la rue de la Montagne.

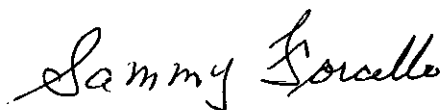
Par conséquent, à l'unanimité, le Comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.

Par ailleurs, les membres du Comité consultatif d'urbanisme expriment leurs préoccupations quant aux aspects suivants du projet :

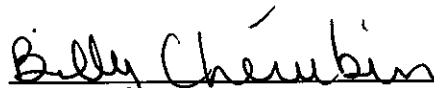
- L'insonorisation adéquate pour la section résidentielle du projet.
- La préservation des activités des organismes à but non lucratif de la salle Tudor.

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

À noter que ce dossier a fait l'objet d'une présentation des représentants du promoteur.



Sammy Forcillo
Président



Billy Chérubin
Secrétaire