
Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mercredi 21 novembre 2018

Résolution: CA18 240625

Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à l'implantation, à la hauteur et à la densité maximales prescrits par le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) pour le bâtiment à construire au 1025, rue Lucien-L'Allier, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) – 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Anne-Marie Sigouin

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

- 1) D'accorder, pour le lot 3 285 252 tel qu'identifié au plan numéro 1 réalisé par Béïque-Legault-Thuot architectes, modifié et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de déroger aux articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14 et 15 du Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié);
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) les retraits d'alignements, la préservation du bâtiment existant et la relocalisation de la pinte de lait existante doivent être substantiellement conformes au plan numéroté 14 réalisé par Béïque-Legault-Thuot architectes et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018;
 - b) la hauteur, la densité et l'implantation doivent être conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - c) la fenestration et le traitement des ouvertures doivent être respectueux du caractère architectural d'origine;
 - d) seuls les usages commerciaux sont autorisés pour les locaux du rez-de-chaussée ayant front sur la voie publique et sur le passage piétonnier;
 - e) la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant de 750 360 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la structure du quatrième étage soit complétée; advenant que ces travaux ne soient pas réalisés dans un délai de 60 mois, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

- f) la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable supplémentaire d'un montant de 500 240 \$ visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine, celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction du projet soient exécutés; advenant que les travaux de restaurations et de conservation ne soient pas réalisés à la fin des travaux de construction ou que ceux-ci ne soient pas conformes aux plans soumis pour révision, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
 - g) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) la structure soutenant la pinte de lait doit tendre à reprendre l'aspect de la structure d'origine;
 - ii) la conservation et la restauration des portions du bâtiment à préserver doivent permettre d'assurer le respect des caractéristiques d'origine;
 - iii) le projet doit assurer une interface animée en bordure du passage piétonnier;
- 3) La présente résolution prendra effet au moment de l'enregistrement d'une servitude d'accès public pour le passage piéton projeté sur la lisière identifiée comme réserve foncière au plan numéroté 14 réalisé par Béique-Legault-Thuot architectes et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018. Cette servitude doit être enregistrée dans un délai de 12 mois, à défaut de quoi, la présente résolution sera nulle et sans effet.

Des questions sont posées et des commentaires formulés.

Adoptée à l'unanimité.

40.18
1187303010
pp 387

Domenico ZAMBITO

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 22 novembre 2018

IDENTIFICATION

Dossier # :1187303010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment dérogeant à l'implantation, à la hauteur et à la densité maximales prescrits par le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) pour le bâtiment à construire au 1025, rue Lucien-L'Allier, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)

CONTENU

CONTEXTE

Mise en situation

Il est proposé d'apporter huit modifications au projet de résolution adopté au conseil d'arrondissement du 21 novembre 2018. Il s'agit principalement de précisions relatives à la servitude et d'un critère d'évaluation supplémentaire découlant d'une demande faite au cours de l'assemblée publique de consultation.

Description et justification

Tout d'abord, la première modification s'applique à l'objet de la résolution. Il s'agit de supprimer la précision affirmant que le bâtiment à construire sera résidentiel alors qu'aucune contrainte de ce type n'est prévue dans le texte de la résolution et que les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ne sont pas limitatives non plus.

Les modifications suivantes visent à préciser et corriger les conditions d'enregistrement de la servitude réelle et perpétuelle de passage et d'animation ainsi qu'à modifier le délai de publication afin de répondre à une demande interne du Service de la gestion et de la planification immobilière.

Toutes les modifications susmentionnées ont été présentées lors de l'assemblée publique du 30 novembre 2018. Au cours de cette assemblée, plusieurs intervenants ont demandé à ce que le projet mette en valeur la pinte de lait. En réponse à cette demande, un nouveau critère d'évaluation pour la révision de projet assurant cette mise en valeur a été ajouté.

En conséquence, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'adopter le second projet de règlement, incluant lesdites modifications.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec conditions / Conseil du patrimoine de Montréal / Avis favorable

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

514872-8524

Tél :

Télécop. : 000-0000



(1)

Dossier # : 1187303010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment dérogeant à l'implantation, à la hauteur et à la densité maximales prescrits par le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) pour le bâtiment à construire au 1025, rue Lucien-L'Allier, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)

1) D'accorder, pour le lot 3 285 252 tel qu'identifié au plan numéro 1 réalisé par Béique-Legault-Thuot architectes, modifié et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de déroger aux articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14 et 15 du Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié);

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) les retraits d'alignements, la préservation du bâtiment existant et la relocalisation de la pinte de lait existante doivent être substantiellement conformes au plan numéroté 14 réalisé par Béique-Legault-Thuot architectes et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018;
- b) la hauteur, la densité et l'implantation doivent être conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- c) la fenestration et le traitement des ouvertures doivent être respectueux du caractère architectural d'origine;
- d) seuls les usages commerciaux sont autorisés pour les locaux du rez-de-chaussée ayant front sur la voie publique et sur le passage piétonnier;

e) la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant de 750 360 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la structure du quatrième étage soit complétée; advenant que ces travaux ne soient pas réalisés dans un délai de 60 mois, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

f) la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable supplémentaire d'un montant de 500 240 \$ visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine, celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction du projet soient exécutés; advenant que les travaux de restaurations et de conservation ne soient pas réalisés à la fin des travaux de construction ou que ceux-ci ne soient pas conformes aux plans soumis pour révision, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

g) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :

i) la structure soutenant la pinte de lait doit tendre à reprendre l'aspect de la structure d'origine;

ii) la conservation et la restauration des portions du bâtiment à préserver doivent permettre d'assurer le respect des caractéristiques d'origine;

iii) le projet doit assurer une interface animée en bordure du passage piétonnier;

3) La présente résolution prendra effet au moment de l'enregistrement d'une servitude d'accès public pour le passage piéton projeté sur la lisière identifiée comme réserve foncière au plan numéroté 14 réalisé par Bélique-Legault-Thuot architectes et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018. Cette servitude doit être enregistrée dans un délai de 12 mois, à défaut de quoi, la présente résolution sera nulle et sans effet.

Signé par Alain DUFORT **Le** 2018-11-07 15:00

Signataire :

Alain DUFORT

Directeur général adjoint
Direction générale , Direction générale adjointe - Arrondissement de Ville-Marie
et Concertation des arrondissements

IDENTIFICATION

Dossier # :1187303010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment dérogeant à l'implantation, à la hauteur et à la densité maximales prescrits par le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) pour le bâtiment à construire au 1025, rue Lucien-L'Allier, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de modification d'un règlement de plan d'ensemble a été déposée en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011). Cette modification vise à préciser les conditions de développement pour une partie du site visé par le projet particulier, soit le 1025, Lucien-L'Allier, et à y inclure la création d'une servitude réelle et perpétuelle de passage sur une partie du lot 3 285 252 du cadastre du Québec (l'« Immeuble »). (3001429972)

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA17 240195 – 11 avril 2017 – Décréter le renouvellement de l'imposition d'une réserve foncière, à des fins de parc/espace public, sur une partie du lot 3 285 252 correspondant à une parcelle vacante d'un terrain, située entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne
 CA15 240186 - 14 avril 2015 - Décréter l'imposition d'une réserve foncière à des fins de parc sur une partie du lot 3 285 252 du cadastre du Québec correspondant à une parcelle vacante d'un terrain, située entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne.

CA03 240070 – 4 février 2003 – Projet particulier autorisant la Cité du commerce électronique à exploiter commercialement son stationnement souterrain et à devancer la démolition partielle de l'édifice situé au 1024, rue Lucien-L'Allier

Règlement 01-313 – 21 décembre 2001 – *Règlement modifiant le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258).*

Règlement 00-258 - 13 décembre 2000 - *Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un*

emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier.

DESCRIPTION

Le site

Le site visé est compris dans l'îlot délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues Lucien-L'Allier, de la Montagne et Saint-Antoine, qui devait accueillir le complexe immobilier de la Cité du commerce électronique, projet datant de l'an 2000. À terme, l'îlot devait comprendre 6 tours dont seulement deux ont été construites, en tête d'îlot sur René-Lévesque. Le programme du Gouvernement du Québec qui finançait le projet a été aboli en 2003. En 2012, la Société de développement et d'habitation de Montréal (SHDM) a vendu l'ensemble du site.

L'édifice Guaranteed Pure Milk, sis au 1025, rue Lucien-L'Allier, est inoccupé depuis plusieurs décennies. Complété en 1931, selon les plans de Hutchison & Wood, ce bâtiment avait au départ une fonction de nature industrielle (produits laitiers). Depuis sa construction, il est surmonté d'un château d'eau ornemental en forme de pinte de lait.

Au nord du site, deux tours (1350 et 1360, René-Lévesque) prévues dans le plan d'ensemble de la Cité du commerce électronique ont été érigées en 2003 et 2004. Au sud, un projet particulier autorise la construction d'un bâtiment d'une densité de 12, comprenant une tour de logements de 174 mètres, ayant front sur la rue Lucien-L'Allier. Enfin, entre ces projets situés au sud et la proposition à l'étude, un passage piéton est prévu par le programme particulier du quartier des gares.

Le projet

Il est proposé d'ériger une tour sur la structure du bâtiment existant dont la hauteur et la densité seraient conformes au règlement d'urbanisme. Cette tour présenterait un retrait de 9 mètres par rapport à la rue Lucien-L'Allier et entraînerait le déplacement de la pinte de lait du côté de la rue Lucien-L'Allier. L'immeuble sera grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de passage en faveur de la Ville de Montréal pour permettre l'aménagement d'un passage piéton entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne, afin de faciliter l'accès aux citoyens à la station de métro Lucien-L'Allier. Cette servitude sera consentie à la Ville à titre gratuit.

Cadre réglementaire et dérogations

La réglementation en vigueur sur le site présente des paramètres différant du projet proposé :

- le règlement encadrant le projet d'ensemble de la Cité du commerce électronique (00-258 modifié) fige les alignements de construction en fonction du projet de développement abandonné et ne prend pas en compte le passage piétonnier à venir ni la proposition de construction actuelle (art. 3);
- ce même règlement fixe la hauteur maximale à moins de 80 mètres (art. 4, 5,6) alors que le règlement d'urbanisme prévoit une surhauteur de plus de 120 mètres;
- le règlement de la Cité du commerce électronique fixe également la densité maximale de l'ensemble des bâtiments à être construits à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9,2 (art. 7) alors que le règlement prévoit un maximum de 12;
- les conditions d'autorisation de démolition du bâtiment existant ne prévoit pas la conservation de la façade latérale qui sera préservée avec la nouvelle proposition (art. 12);
- la garantie bancaire de 500 000 \$ associée à la démolition du bâtiment existant est inférieur au montant prévu en fonction des paramètres de la réglementation en vigueur (art. 14 et 15).

Enfin, une réserve foncière est en vigueur sur une lisière située au sud du lot pour permettre l'aménagement d'un passage piéton. Le renouvellement de la réserve foncière sur l'Immeuble viendra à échéance au mois de mai 2019.

JUSTIFICATION

Encadrement de la démolition et de la préservation du bâti existant

Le plan d'ensemble de la Cité électronique, adopté en 2000, prévoyait la conservation d'une partie du bâtiment de la Guaranteed Pure Milk (1025, Lucien-L'Allier) et de la façade de l'édifice Bell Telephone (975, Lucien-L'Allier). La partie conservée du bâtiment de l'ancienne laiterie comprenait uniquement la façade sur une profondeur variant de 2 à 13 m. En 2001, ce plan d'ensemble est modifié afin de réduire le nombre de bâtiments à ériger, et de conserver une plus large proportion des deux immeubles industriels patrimoniaux de la rue Lucien-L'Allier.

Ainsi, le règlement en vigueur prévoit que la démolition partielle du 1025, Lucien-L'Allier est permise si la partie restante du bâtiment est maintenue et réparée afin de constituer un immeuble viable, pouvant être occupé (art. 10.1). Il prévoit également qu'un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les façades et parties des bâtiments des 975 et 1025 Lucien-L'Allier doit être déposé lors de la demande de permis (art.12) et qu'une garantie bancaire de 500 000\$ doit être déposée au moment de la démolition (art. 14).

Par ailleurs, un projet particulier a été adopté en 2015, puis modifié en 2018, pour la portion du site située au sud, incluant l'autre bâtiment industriel patrimonial, le 975, rue Lucien-L'Allier. Ce projet particulier prévoit notamment que le bâtiment industriel doit désormais être conservé sur une profondeur d'au moins 15 m par rapport au plan principal de la façade.

Ainsi, il est proposé de prévoir des conditions similaires pour encadrer la démolition et l'implantation du bâtiment, mais en incluant la conservation de la façade latérale ayant front sur le futur passage piétonnier. Enfin, il est proposé d'assortir cette autorisation de démolition d'une garantie monétaire ajustée en fonction des paramètres réglementaires adoptés en octobre 2018. Ainsi, le calcul du montant exigé inclurait non seulement la valeur du bâtiment visé, mais également le terrain. Cette augmentation est d'autant plus justifiée étant donné qu'un ornement patrimonial, la pinte de lait, devra être déplacé pour permettre la construction de la nouvelle tour.

Servitude réelle et perpétuelle de passage

Dans le contexte de l'aménagement d'un passage piéton afin de connecter les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne, la proposition permet de restaurer la façade d'un bâtiment patrimonial industriel de qualité qui complétera son encadrement. De plus, la densification de cet îlot permettra d'augmenter l'achalandage et la fréquentation du passage à venir. Par conséquent, la création d'une servitude réelle et perpétuelle de passage sur l'Immeuble, en faveur de la Ville de Montréal, est requise.

Paramètres de hauteur et de densité

Actuellement, le règlement d'urbanisme permet une hauteur de 44 m, une surhauteur de plus de 120 m, ainsi qu'une densité de 12. De son côté, la proposition prévoit une tour d'une hauteur, d'approximativement 128 m, et une densité supérieure à celle prévue au plan d'ensemble, mais qui serait conforme au règlement d'urbanisme. Par conséquent, considérant les paramètres de densité et de hauteur prévus pour ce secteur, il est justifié de déroger au règlement de plan d'ensemble en vigueur pour permettre la réalisation d'un projet qui cadre avec le contexte actuel, soit la même justification que pour le projet situé plus au sud (1000, rue de la Montagne).

Considérations

- le règlement de plan d'ensemble en vigueur (00-258 modifié) n'est plus représentatif du développement de l'îlot visé par la proposition;
- la démolition partielle du bâtiment Guaranteed Pure Milk doit tenir compte du développement et des aménagements futurs du secteur ;
- la garantie monétaire doit être renouvelée afin de tenir compte des éléments à conserver et restaurer, mais également des nouvelles dispositions prévues par le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) en cours d'adoption;
- la visibilité de la pinte de lait est maximisée en la déplaçant à l'angle de la rue Lucien-L'Allier et du futur passage piéton;
- les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme constituent des orientations valables pour le développement du secteur visé;
- une servitude réelle et perpétuelle de passage (au profit) sur l'Immeuble, en faveur de la Ville de Montréal, est nécessaire pour l'aménagement du passage piéton prévu au PPU du Quartier des gares;
- le comité consultatif d'urbanisme et le conseil du patrimoine ont émis des avis favorables à la proposition.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de la demande de modification de projet particulier aux conditions suivantes :

- le nouveau projet doit respecter les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme
- les façades ayant front sur la rue Lucien-L'Allier et sur le passage piéton doivent être conservées et restaurées;
- un plan d'implantation de la tour présentant des retraits d'alignement significatif par rapport aux façades du bâtiment à conserver doit être fourni et intégré à la résolution de projet particulier;
- la pinte de lait devra être relocalisée afin de favoriser sa visibilité et sa structure devra être conservée ou être reproduite conformément à son aspect d'origine ;
- une servitude réelle et perpétuelle de passage sur l'Immeuble, doit être consentie à la Ville de Montréal à titre gratuit. L'assiette de la servitude, d'une superficie approximative de 505,9 m², est identifiée sur le plan L-150 Saint-Laurent, préparé par Vincent Villeneuve, arpenteur- géomètre, le 24 mars 2017, sous le numéro 216 de sa minute;
- une garantie monétaire conformément aux nouvelles dispositions du règlement sur la démolition d'immeubles doit accompagner l'autorisation conformément au règlement sur les projets particuliers.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s. o.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

s. o.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s. o.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S. O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil d'arrondissement;

- Affichage et publication d'un avis d'assemblée publique de consultation;
- Assemblée publique de consultation et 2ème lecture du conseil d'arrondissement;
- Publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- Conseil d'arrondissement.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier 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 conditions / Conseil du patrimoine de Montréal / Avis favorable

Parties prenantes

Daniel GRECESCU, Service de la gestion et de la planification immobilière

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-10-12

Jean-François MORIN
Chef de division de l'urbanisme et du développement économique

Tél : 514 872-9545
Télécop. : 514 123-4567

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc LABELLE

Directeur

Tél : 514 872-2698

Approuvé le : 2018-11-07

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

5 juillet 2018

3001429972

4.2.2

Objet : PROJET PARTICULIER

Endroit : 1025, rue Lucien-L'Allier

Responsables : Olivier Légaré et Bruno Collin

Description : La demande vise la modification d'un projet particulier. Il est proposé d'ériger une tour sur la structure du bâtiment existant qui serait conforme à la hauteur maximale (200 m) et à la densité maximale (12) autorisées par le règlement d'urbanisme. Cette tour présenterait un retrait de 9 mètres par rapport à la rue Lucien-L'Allier et entraînerait le déplacement de la pinte de lait du côté de la rue Lucien-L'Allier. Enfin, une lisière du terrain non construite serait cédée par servitude à la Ville de Montréal pour la réalisation du passage piéton prévu pour relier les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne.

La réglementation en vigueur sur le site présente les paramètres suivants :

- le règlement encadrant le projet d'ensemble de la Cité du commerce électronique (00-258 modifié) fixe les alignements de construction en fonction des plans du projet de développement de l'îlot complet (art. 3);
- ce même règlement fixe la hauteur maximale à moins de 70 mètres pour un bâtiment construit sur le site visé (art. 4, 5,6)
- ce règlement fixe la densité maximale de l'ensemble des bâtiments à être construits sur ce territoire à un COS de 9,2 (art. 7);
- ce règlement comprend également les conditions d'autorisation de démolition du bâtiment existant (art. 12);
- une garantie bancaire de 500 000 \$ est associée à la démolition du bâtiment existant (art. 14 et 15).

Enfin, une réserve foncière est en vigueur sur une lisière située au sud du lot pour permettre l'aménagement d'un passage piéton.

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : Un Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux (Règlement 00-258) a été adopté le 13 décembre 2000.

Un Règlement modifiant le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux (Règlement 01-313) a été adopté le 21 décembre 2001.

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA03 240070) a été adopté le 4 février 2003, autorisant la Cité du commerce électronique à exploiter commercialement son stationnement souterrain et à devancer la démolition partielle de l'édifice situé au 1024, rue Lucien-L'Allier.

Décréter l'imposition d'une réserve foncière à des fins de parc/espace public, sur une partie du lot 3 285 252 (CA15 240186).

Renouvellement de l'imposition d'une réserve foncière à des fins de parc/espace public, sur une partie du lot 3 285 252 (CA17 240195).

Considérant que : Le règlement de plan d'ensemble en vigueur (00-258 modifié) n'est plus représentatif du développement de l'îlot visé par la proposition.

Considérant que : La démolition partielle du bâtiment Guaranteed Pure Milk doit tenir compte du développement et des aménagements futurs du secteur.

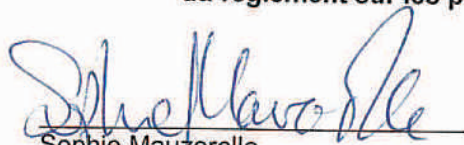
Considérant que : La garantie monétaire doit être renouvelée afin de tenir compte des éléments à conserver et restaurer, mais également des nouvelles dispositions prévues par le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) en cours d'adoption.

Considérant que : Les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme constituent des orientations pour le développement du secteur visé.

Considérant qu' : Une servitude de passage au profit de la Ville de Montréal est nécessaire pour l'aménagement d'un passage piéton.

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

- **Respecter les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme pour le nouveau projet.**
- **Conserver et restaurer les façades ayant front sur la rue Lucien-L'Allier et sur le passage piéton.**
- **Fournir un plan d'implantation de la tour présentant des retraits d'alignement significatif par rapport aux façades du bâtiment à conserver et l'intégrer à la résolution de projet particulier.**
- **Relocaliser la pinte de lait selon l'option A présenté**
- **Conclure une servitude de passage public en faveur de la Ville de Montréal pour une lisière correspondant à la réserve foncière en vigueur.**
- **Fournir une garantie monétaire conformément aux nouvelles dispositions du règlement sur la démolition d'immeuble, accompagnant l'autorisation conformément au règlement sur les projets particuliers.**


Sophie Mauzerolle
Présidente


Caroline Cantin
Secrétaire

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 21 SEPTEMBRE 2018
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*

Transformation de l'édifice Guaranteed Pure Milk

A18-VM-02

Localisation : 1025, Lucien-L'Allier
Arrondissement Ville-Marie

Reconnaissance municipale : Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme

Le Conseil du patrimoine de Montréal a demandé à l'Arrondissement Ville-Marie que le projet lui soit présenté, considérant la valeur patrimoniale du lieu¹.

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le site du projet est occupé par l'édifice Guaranteed Pure Milk, bâtiment de 3 à 4 étages de style Art Déco, construit par les architectes Hutchison & Wood en 1931 et aujourd'hui vacant. Depuis sa construction, ce bâtiment est surmonté d'un réservoir d'eau ayant la forme d'une pinte de lait fabriquée à l'époque par la Dominion Bridge de Lachine.

Le projet prévoit la construction d'une tour résidentielle surmontant le bâtiment existant, qui sera en partie conservé et dont le rez-de-chaussée aura des fonctions commerciales. La tour serait implantée avec un retrait de 9m par rapport à la rue Lucien-l'Allier et entraînerait le déplacement de la pinte de lait, qui serait avancée en bordure de la rue. Une lisière de terrain qui longe la façade latérale de l'édifice Guaranteed Pure Milk serait cédée par servitude à la Ville, pour la réalisation d'un passage piéton reliant les rues Lucien-l'Allier et de la Montagne.



L'édifice Guaranteed Pure Milk, surmonté de la pinte de lait. Source : Arrondissement Ville-Marie 2018.

¹ Le projet a reçu un avis favorable avec conditions du Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie le 5 juillet 2018.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136



Localisation du site du projet. Source : Google Maps 2018.

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le CPM a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie, de la firme d'architecture responsable du projet, ainsi que les représentants du propriétaire lors de sa séance du 21 septembre 2018. Le contexte réglementaire, l'analyse de la visibilité de la pinte de lait, l'implantation et la programmation du projet, ainsi que la position de l'Arrondissement sur le projet ont été présentés. Le CPM remercie l'Arrondissement et les requérants pour leur présentation. Il émet ses commentaires dans les paragraphes suivants.

Déplacement de la pinte de lait

Le rayonnement visuel de la pinte de lait a largement diminué au cours du temps, dû au développement de bâtiments de grande hauteur dans son environnement direct. De par sa position en retrait du domaine public, elle n'est actuellement perceptible que depuis quelques points de vue très circonscrits. Le CPM est en accord avec la proposition de déplacer la pinte à l'angle de la rue Lucien-L'Allier et du futur passage piéton, considérant que cela améliorera sa visibilité.

Le repositionnement de la pinte entre des gratte-ciel modifiera son contexte visuel, qui permettra de la découvrir au travers d'une nouvelle trame urbaine. Cela permettra également de signaler l'entrée du passage piéton. La modification de la perception de cet objet iconique dans son futur contexte soulève néanmoins certains enjeux. En particulier, le CPM se questionne sur le futur « arrière-plan », que le projet proposé offrira à la pinte. Son caractère « photogénique » est actuellement renforcé par son expression, depuis certains angles de vues, d'objet « découpé

dans le ciel ». Dans ce cadre, le CPM est d'avis qu'une attention particulière doit être accordée au traitement de la façade de la tour située directement à proximité, qui constituera le nouveau « fond de scène » de la pinte. À ce titre, il recommande d'éviter les découpes dans le volume de la tour à ce niveau, privilégiant une surface plane et uniforme.

Le CPM encourage les requérants dans leur intention d'aménager un espace commun sur la toiture de l'édifice, offrant un point de contact privilégié avec la pinte et favorisant sa mise en valeur.

Transformation de l'édifice Guaranteed Pure Milk

Le CPM souligne les améliorations apportées depuis le plan d'ensemble de la Cité du commerce électronique, adopté en 2000, tant sur le plan des conditions de conservation du bâtiment de l'ancienne laiterie et du bâtiment voisin de Bell Téléphone (975, Lucien-L'Allier), qu'en ce qui concerne l'imposition récente de la réserve foncière qui permettra la réalisation du passage piéton entre ces deux édifices. Le projet prévoit dans ce cadre de conserver la façade latérale de l'édifice Guaranteed Pure Milk, qui sera longée par le passage piéton.

Le CPM salue également la volonté de conserver au moins deux travées de la structure du bâtiment existant (en bordure de la rue Lucien-L'Allier), mais a des craintes quant à l'impact des contraintes techniques énoncées sur la concrétisation de cette intention. Considérant la proximité de la gare et du métro, le CPM incite le requérant à limiter l'ampleur et l'emprise du stationnement, afin de maximiser la conservation d'une partie plus importante du bâtiment, notamment en augmentant le retrait de la tour (1.50 m) prévu par rapport au passage piéton. En outre, le CPM insiste pour que l'arrimage de la nouvelle structure de la tour au bâtiment ancien permette d'éviter le passage de planchers et de colonnes devant les fenêtres des façades conservées, comme il a pu le constater dans des projets récents impliquant des interventions de « façadisme ».

Le CPM est en faveur de l'implantation de commerces au rez-de-chaussée, tel que prévu au projet. L'accessibilité à ces commerces constitue néanmoins un enjeu majeur, qu'il encourage à considérer dans la perspective d'animation du futur passage piétonnier. Il appuie donc l'intention de disposer les accès aux commerces en façade latérale, dont les ouvertures au RDC se prêtent davantage à cet usage que celles de la façade principale, qui devraient demeurer intactes. Il insiste également sur les bénéfices que pourrait générer une véritable mise en valeur des façades et des portions intérieures du bâtiment d'origine qui seront conservées dans le projet.

Le CPM fait valoir auprès de l'Arrondissement l'importance du traitement de la façade latérale de l'édifice de Bell Telephone, situé en vis-à-vis du projet. Il est d'avis que la tour prévue à cet emplacement devrait également faire l'objet d'un retrait latéral, afin de préserver l'échelle du bâtiment existant. Cela permettra d'encourager un dialogue avec le présent projet et favorisera la qualité de l'encadrement du passage piétonnier.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable au projet de transformation et d'agrandissement de l'édifice Guaranteed Pure Milk. Il est d'avis que le déplacement de la pinte de lait, en bordure de la rue Lucien-L'Allier, permettra d'accentuer le rôle de repère urbain de cette icône du paysage montréalais. Il formule les recommandations suivantes :

- Accorder une attention particulière au traitement de la façade de la tour qui jouxtera la pinte, afin de constituer un « arrière-plan » qui puisse garantir sa mise en valeur;
- Maximiser le maintien d'une partie significative et intègre de l'édifice Guaranteed Pure Milk, en façade principale comme du côté du passage piéton, en s'assurant d'un arrimage optimal de la structure de la tour à la partie subsistante;
- Garantir un encadrement soigné du passage piéton, animé et à l'échelle humaine. À cette fin, assurer le maintien d'un basilaire de petit gabarit pour l'édifice de Bell Téléphone (975, Lucien-L'Allier).

Président,

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 3 octobre 2018

1025, RUE LUCIEN-L'ALLIER

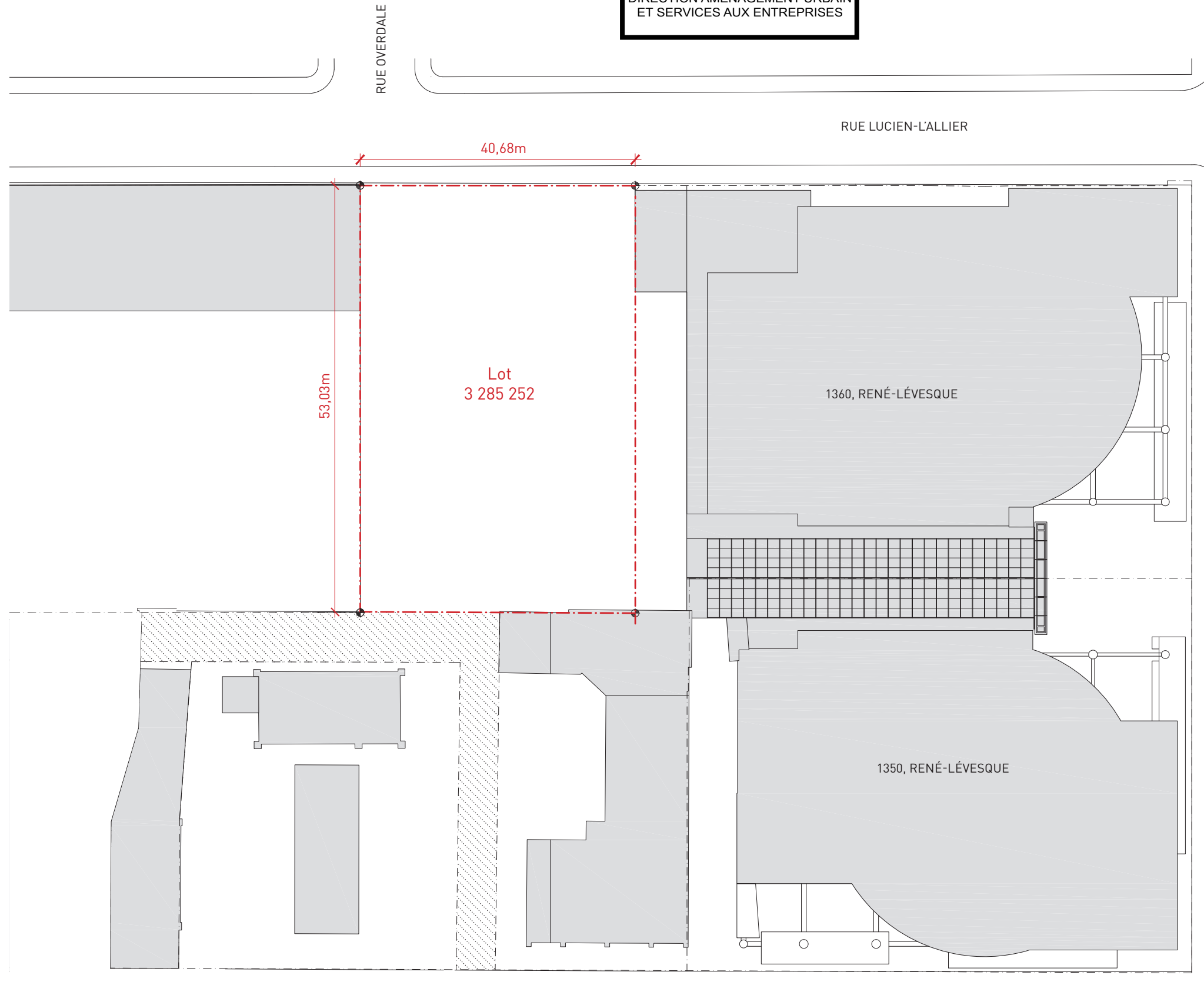
Lot visé par la demande de modification du PPCMOI du 4 juin 2018

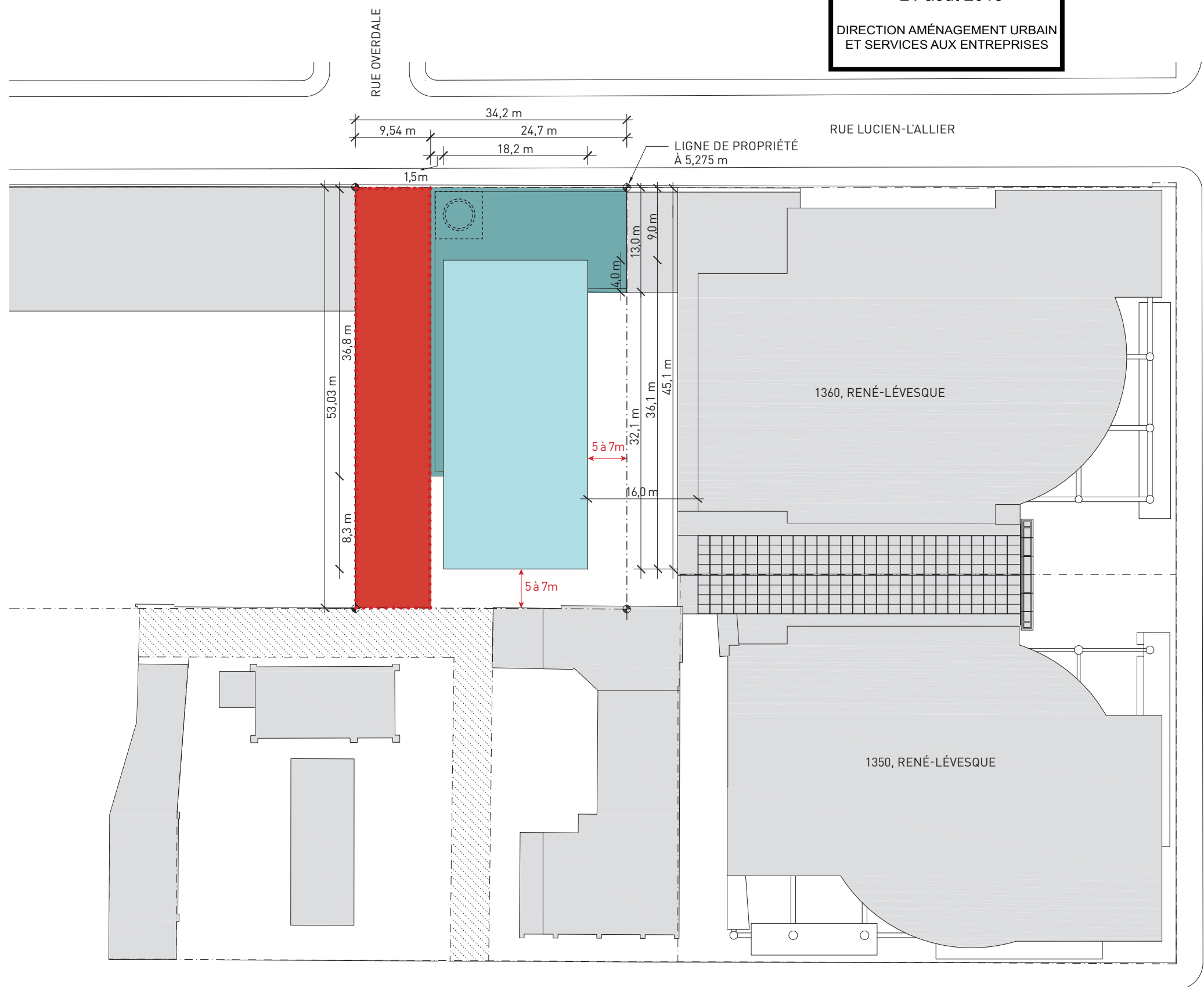
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

21 août 2018

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES

1





- ÉDIFICE GUARANTEED PURE MILK PARTIE PRÉSERVÉE
- AGRANDISSEMENT POTENTIEL VOLUMÉTRIE PROPOSÉE
- RÉSERVE FONCIÈRE 505,9 m²
- RUELLE ARRIÈRE (PROPRIÉTÉ DE LA VILLE)
- PINTE DE LAIT (RELOCALISATION PROPOSÉE)
- FAÇADE DE RAYONNEMENT (CCQ, ART. 3.2.3.1) *

* Distance à titre indicatif afin d'obtenir le maximum de fenestration possible.
 Si l'on veut agrandir le plancher type et ainsi réduire la hauteur de l'édifice, la marge de recul latérale pourrait être réduite à 5 mètres au lieu de 7 mètres, mais cela implique de compartimenter et/ou réduire la fenestration.

1025, RUE LUCIEN-L'ALLIER

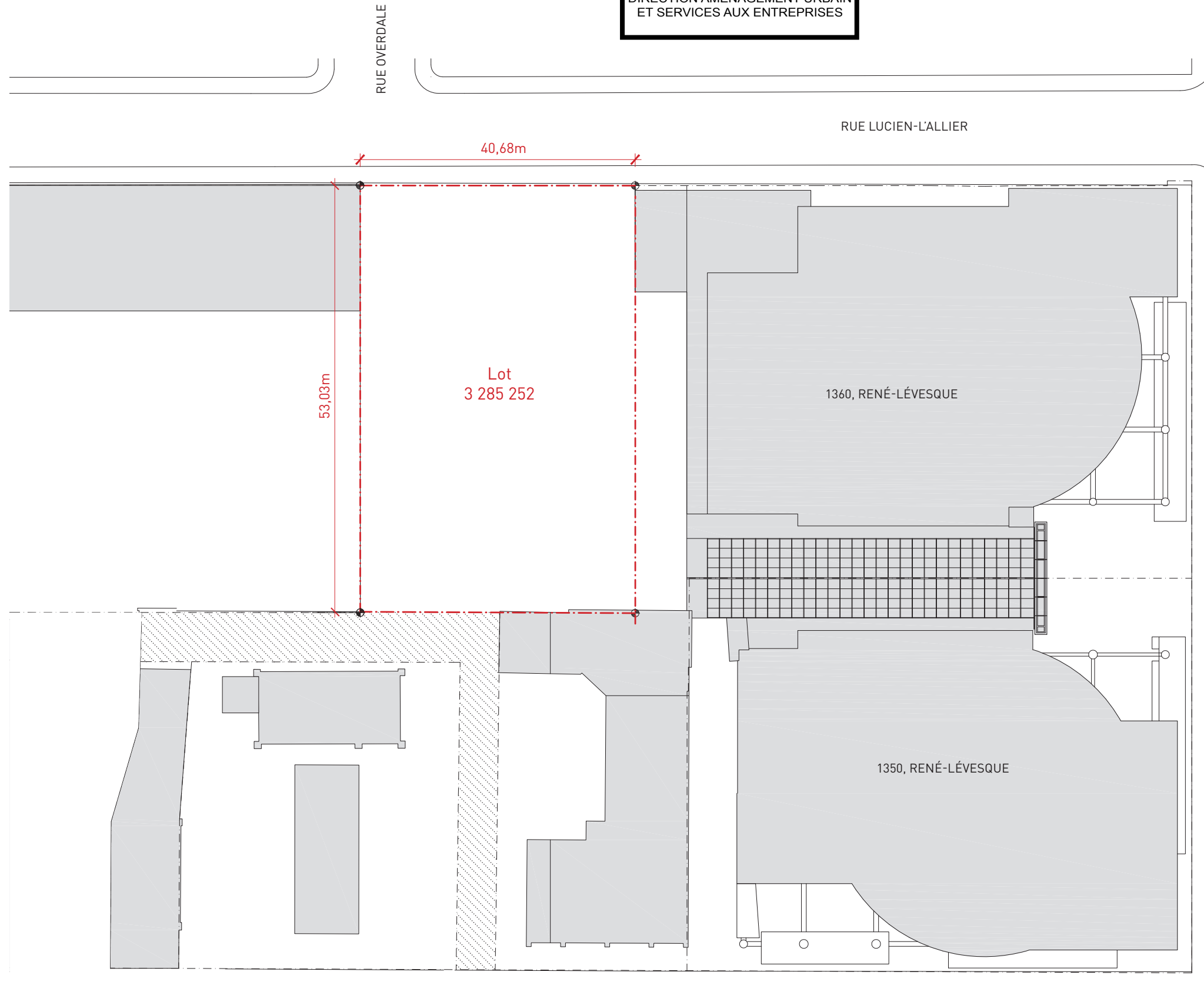
Lot visé par la demande de modification du PPCMOI du 4 juin 2018

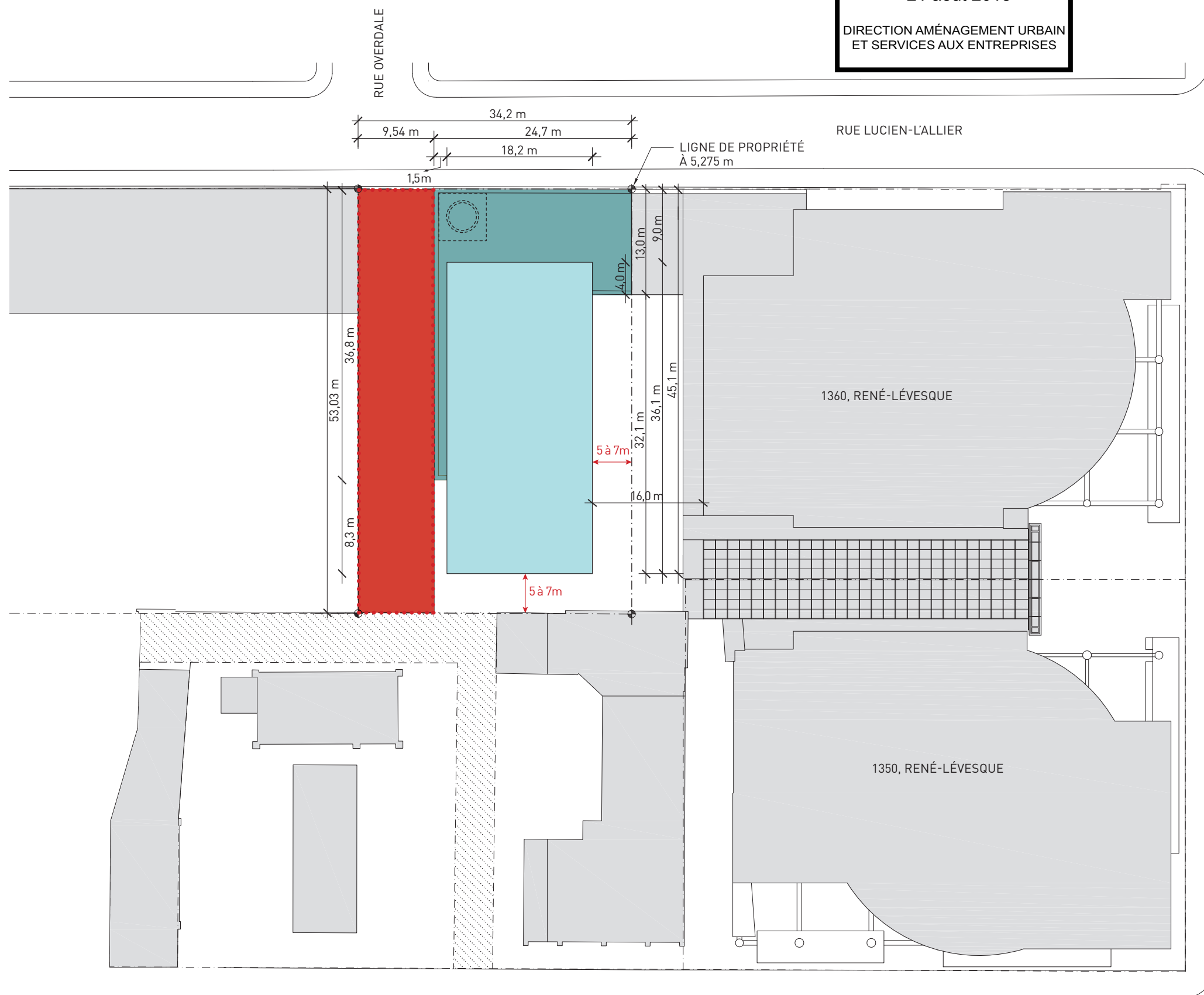
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE


21 août 2018

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES

1








 ÉDIFICE GUARANTEED PURE MILK
PARTIE PRÉSERVÉE

 AGRANDISSEMENT POTENTIEL
VOLUMÉTRIE PROPOSÉE

 RÉSERVE FONCIÈRE
505,9 m²

 RUELLE ARRIÈRE
(PROPRIÉTÉ DE LA VILLE)

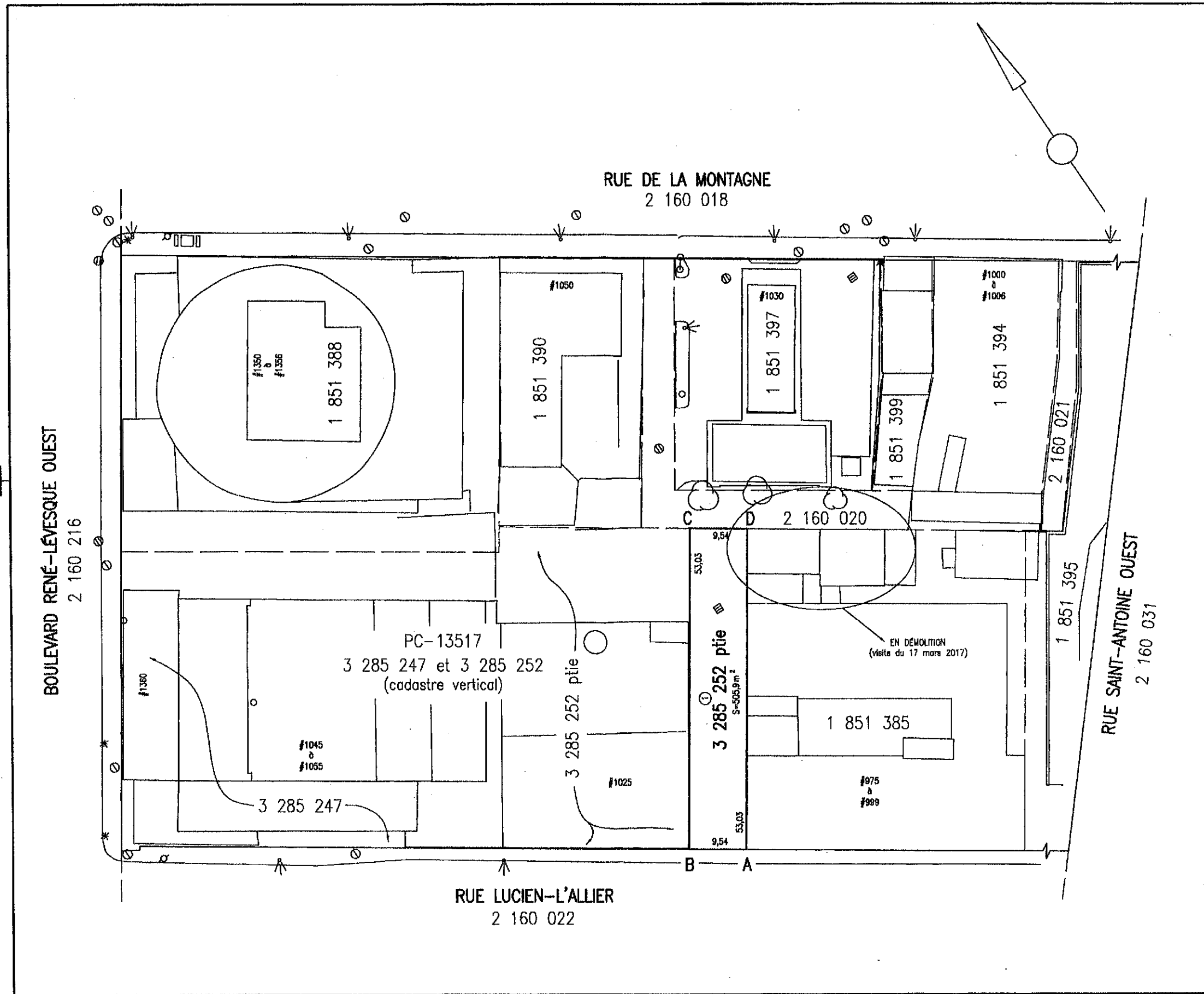
 PINTE DE LAIT
(RELOCALISATION PROPOSÉE)

 FAÇADE DE RAYONNEMENT
(CCQ, ART. 3.2.3.1) *

* Distance à titre indicatif afin d'obtenir le maximum de fenestration possible.

Si l'on veut agrandir le plancher type et ainsi réduire la hauteur de l'édifice, la marge de recul latérale pourrait être réduite à 5 mètres au lieu de 7 mètres, mais cela implique de compartimenter et/ou réduire la fenestration.

BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE



code du microfilm	B3
DIVISION DE LA GÉOMATIQUE	
Échelle: 1: 500	
Les unités utilisées sont celles du système international(SI)	
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL	
CADASTRE: Québec	
LOT(S)	
Une partie du lot 3 285 252	
EMPLACEMENT:	
Bien-fonds situé au nord-est de la RUE LUCIEN-L'ALLIER entre le BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST et la RUE SAINT-ANTOINE OUEST	
FINIS DU DOCUMENT:	
AVIS DE RÉSERVE FONCIÈRE À DES FINS DE PARC	
NOTES:	
1- Les biens-fonds faisant l'objet de l'avis de réserve sont identifiés par les lettres ABCDA (article 1).	
2- Les mesures et la superficie indiquées au plan sont fournies à titre informatif. Elles sont issues de celles apparaissant au cadastre du Québec et sont sujettes à un arpentage complet avant une éventuelle acquisition.	
3- Certains éléments topographiques de ce plan ont été produits à partir des données numériques de la cartographie réalisée à l'aide de photographies aériennes (avril 2009).	
4- Ce plan n'est produit que pour illustrer la partie de lot faisant l'objet d'un avis de réserve.	
Ce document ne peut être utilisé à d'autres fins que celles spécifiées, sans autorisation écrite de son auteur ou du gardien du greffe commun.	
Montréal, le 24 mars 2017	COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
Préparé par: VINCENT VILLENEUVE Arpenteur-géomètre	Montréal, le 24 mars 2017 Arpenteur(e)-géomètre
Minute N° 216	Scellé
Références: Une description technique accompagne ce plan.	
Feuille(s) cartographique(s) 31H05-005-7969 (31H05-010-4035)	
Dessin: N.S.	
Arpenteur-géomètre chef d'équipe: <i>Robert Desrosiers</i>	
DOSSIER N° 21910-1 (Greffe commun des arpenteurs(e)-géomètres de la Ville)	
Montréal	
Service des infrastructures, de la voirie et des transports	
Arpenteur-géomètre en chef de la Ville: <i>André Boivin</i>	
DOSSIER DE LA VILLE:	
ARRONDISSEMENT MUNICIPAL:	
Ville-Marie	
PLAN N° L-150 SAINT-ANTOINE	