

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

SURHAUTEUR (AVIS PRÉLIMINAIRE) / DÉROGATIONS MINEURES (DÉBARCADÈRE HORS RUE)

900, rue Saint-Jacques / District électoral Peter-McGill

Numéros de requête : 3001729456, 3001729534 et 3001788694

Demandeur : Groupe Canvar

Concepteur : 

Investissement : 

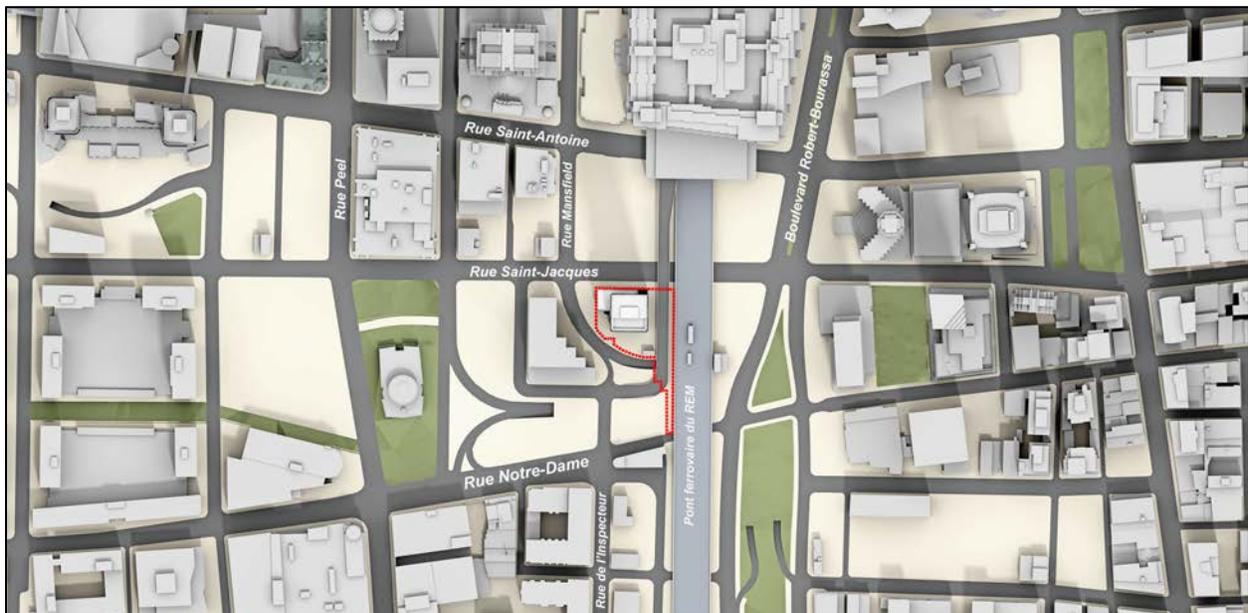
Contexte

Ce projet vise la construction d'un complexe immobilier mixte sur un terrain vacant utilisé à des fins de stationnement de surface hors rue depuis plusieurs décennies. Il est soumis à la procédure de révision de projet du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) prévue pour une surhauteur et parce qu'il est situé dans l'unité de paysage CV. Il requiert également une dérogation mineure pour l'aménagement d'un débarcadère hors rue.

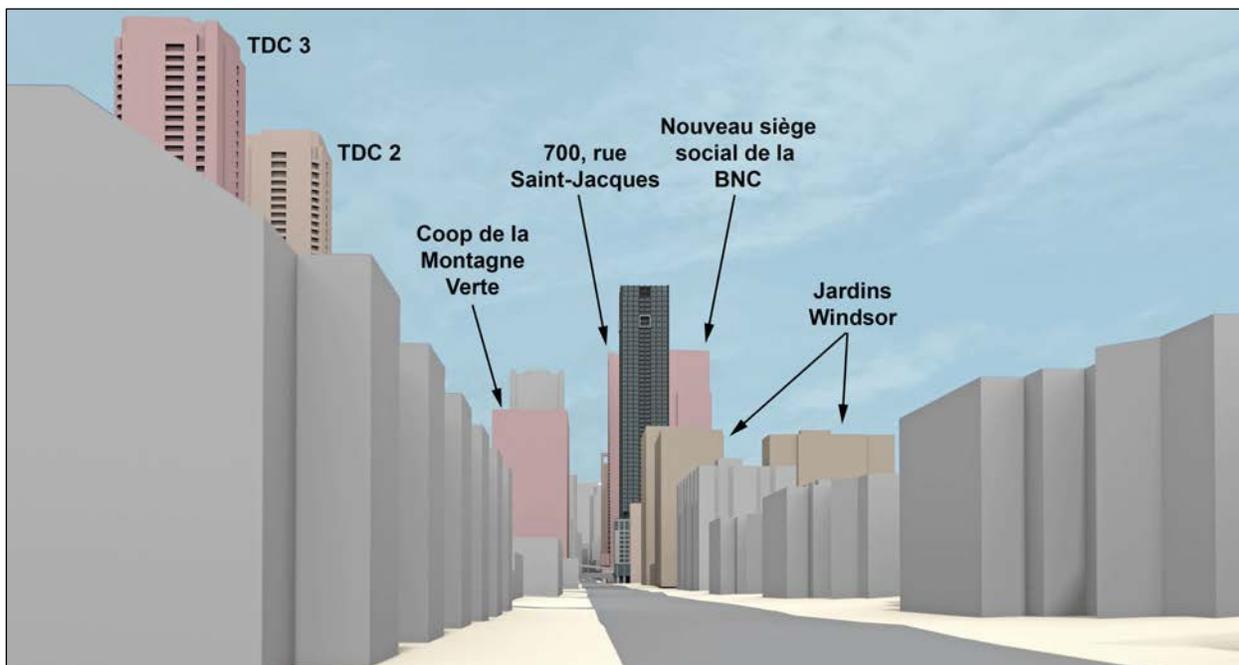
Description du site

D'une superficie totale de 4 988 m², ce terrain est occupé par un stationnement commercial de surface, par la rampe d'accès aux quais de chargement de la Place Bonaventure, et par une partie de la bretelle d'autoroute du MTQ. Il comprend également une lisière qui relie la rue Saint-Jacques à la rue Notre-Dame, et qui doit demeurer accessible pour l'entretien du pont ferroviaire.

Étant enclavé à l'est par le pont ferroviaire du REM, et à l'ouest comme au sud par la bretelle de sortie de l'autoroute Ville-Marie, le site est uniquement accessible depuis la rue Saint-Jacques. Mentionnons enfin que cet emplacement est situé dans la partie sud du centre des affaires, qui est visé par le PPU du Quartier des gares et qui est destiné depuis 1990 à un développement immobilier de forte densité (coefficient d'occupation du sol de 12 et surhauteur de 200 m).



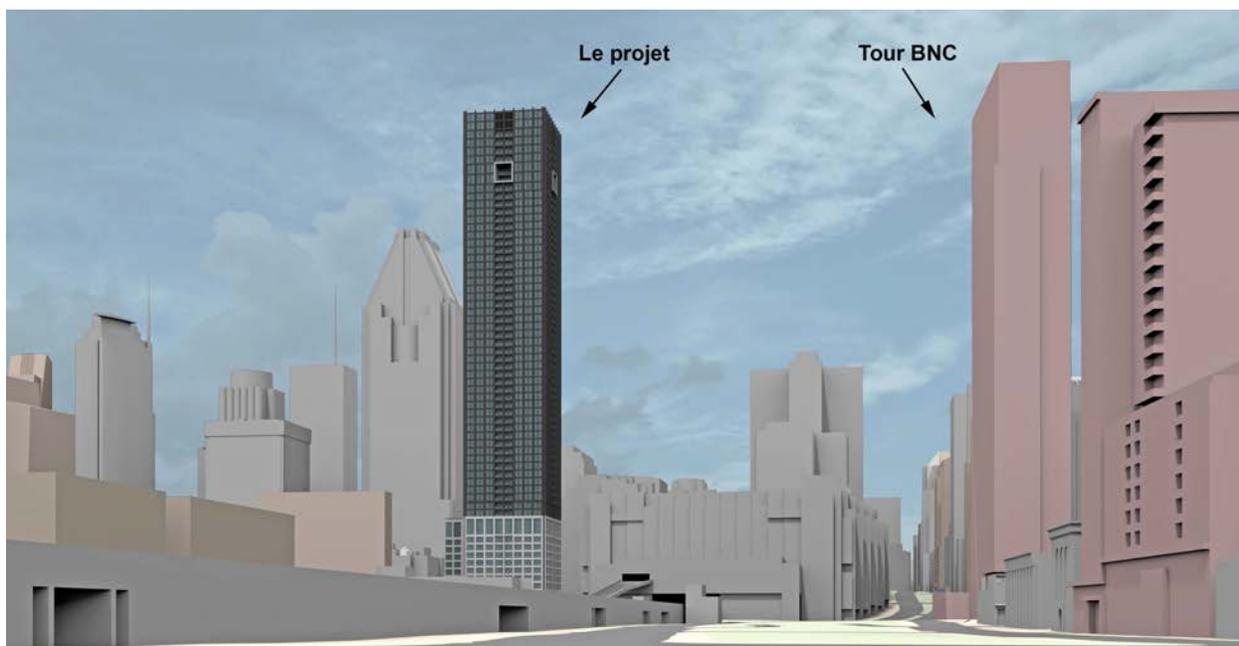
Situé dans le quadrant sud-ouest du centre des affaires, ce projet constitue la deuxième construction d'importance dans le quartier des gares, après les tours des Canadiens de Montréal de Cadillac Fairview.



Vue dans l'axe de la rue Saint-Jacques, depuis la rue Guy. En raison du contexte bâti de forte densité du centre des affaires, le projet (au centre de l'image) est surtout visible du sud et de l'est.

Description du projet

L'édifice projeté comprend un hôtel de 200 chambres dans le basilaire, qui occupe les dix premiers étages et près de 800 logements répartis entre le 11^e et le 62^e étage. Le complexe comprend également un restaurant au rez-de-chaussée et cinq niveaux souterrains occupés par un stationnement pouvant accueillir 173 voitures et 268 vélos.



Vue du projet depuis la rue Wellington dans l'axe du boulevard Robert-Bourassa. La nouvelle tour fera un pendant à la tour BNC, créant ainsi une sorte de portail à l'entrée sud du centre-ville.

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Éléments d'analyse

Ce projet a été modifié à quelques reprises en amont de la présente version. Par exemple, le traitement architectural a été simplifié afin d'offrir une plus grande unité d'ensemble et d'exprimer une verticalité assumée. Également, l'implantation de la tour a été revue avec une forme carrée plutôt que rectangulaire afin d'assurer que sa silhouette soit la même vue du sud que vue de l'est ou de l'ouest. Enfin, elle a été déplacée le plus à l'ouest possible afin de minimiser les impacts sur la vue protégée du fleuve depuis le belvédère Kondiaronk. À ce sujet, il y a encore un certain impact, mais il est minime considérant les circonstances. Éventuellement, la tour proposée ne sera plus visible depuis le belvédère puisque le terrain situé immédiatement au nord du site, et actuellement occupé par un terminus d'autobus à ciel ouvert, est également voué à une forte densité.



Le projet n'est pas totalement dénué d'impact sur la vue protégée du fleuve depuis le belvédère Kondiaronk, mais cet impact est atténué par la forme et l'implantation de la tour.

En matière d'impacts microclimatiques, le respect des critères doit encore être démontré. L'étude de vent est en cours de réalisation et les résultats pourront être présentés lors de la révision finale du projet. Notons toutefois que le contexte immédiat du projet comprend de nombreux terrains vacants et que la construction de ces terrains aura nécessairement pour conséquence d'atténuer les impacts éoliens de la tour. Pour ce qui est de l'ensoleillement, la forme élancée de l'édifice génère une ombre tournante de longue portée, qui a moins d'impacts sur le milieu environnant immédiat qu'un bâtiment de même densité avec une hauteur inférieure.

En considération du contexte très rébarbatif de cet emplacement, qui est pris entre une bretelle d'autoroute et un pont ferroviaire, la requête pour un débarcadère hors rue semble très défendable. À ce sujet, il faut mentionner que la rue Saint-Jacques joue un rôle important en tant que voie d'accès véhiculaire au centre-ville en provenance de l'ouest et qu'une piste cyclable est également envisagée à ses abords. L'accès véhiculaire à l'hôtel proposé pourrait en conséquence s'avérer très problématique en l'absence d'un débarcadère hors rue. De même, le contexte très particulier du site fait en sorte que ce débarcadère n'est pas susceptible de causer un préjudice aux occupants voisins.

Conclusion

Considérant que :

- ce projet donne suite aux objectifs du PPU du Quartier des gares et respecte les orientations du Plan d'urbanisme ;
- le site présente des contraintes très sévères qui sont prises en compte dans la proposition ;
- le rez-de-chaussée est animé avec des accès piétonniers et un restaurant ;
- le traitement architectural de la tour est de façon générale plutôt neutre et sobre, ce qui est adapté à l'identité du centre des affaires de Montréal, mais que les détails de profil du béton préfabriqué devraient être précisés ;
- l'enveloppe en béton préfabriqué proposée offre un meilleur rendement thermique qu'un mur-rideau en verre ;
- la composition architecturale du basilaire devrait être peaufinée, notamment en regard du traitement des ouvertures ;
- l'implantation et la forme de la tour sont susceptibles d'assurer un faible impact dans le paysage visuel des quartiers avoisinants ;
- les impacts sur la vue protégée du fleuve depuis le belvédère Kondiaronk sont faibles ;
- la dérogation mineure demandée permet d'assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu, sans pour autant causer de préjudice au voisinage ;
- sur 810 logements, il n'y a que 52 unités avec 2 chambre, soit 7%, et aucune unité avec 3 chambres.

Par conséquent, il est recommandé d'approuver la dérogation demandée, ainsi que l et de soumettre à nouveau le projet au CCU avec les précisions suivantes :

- les échantillons de matériaux ;
- une étude de vent, incluant le cas échéant des mesures de mitigation appropriées ;
- les détails l'enveloppe, particulièrement le traitement des éléments en saillie des panneaux de béton préfabriqué;
- les meneaux des ouvertures du basilaire ;
- la mécanique en façade ouest de la tour ;
- la vue du projet à partir de la rue Notre-Dame, dans l'axe de la rue de l'Inspecteur ;
- un plan de l'aménagement paysager du site.

Préparé par Bruno Collin, en collaboration avec Louis Routhier, le 7 février 2020.