

Assemblée publique de consultation

3711, rue Saint-Antoine O.

PPCMOI-Agrandissement du bâtiment
commercial et réaménagement du stationnement
de surface

Direction de l'aménagement urbain et du Patrimoine

Date: Assemblée publique du 30 janvier 2023

Présenté par: Martin Proulx, conseiller en aménagement



Plan de la présentation

1. *Mise en contexte*
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption

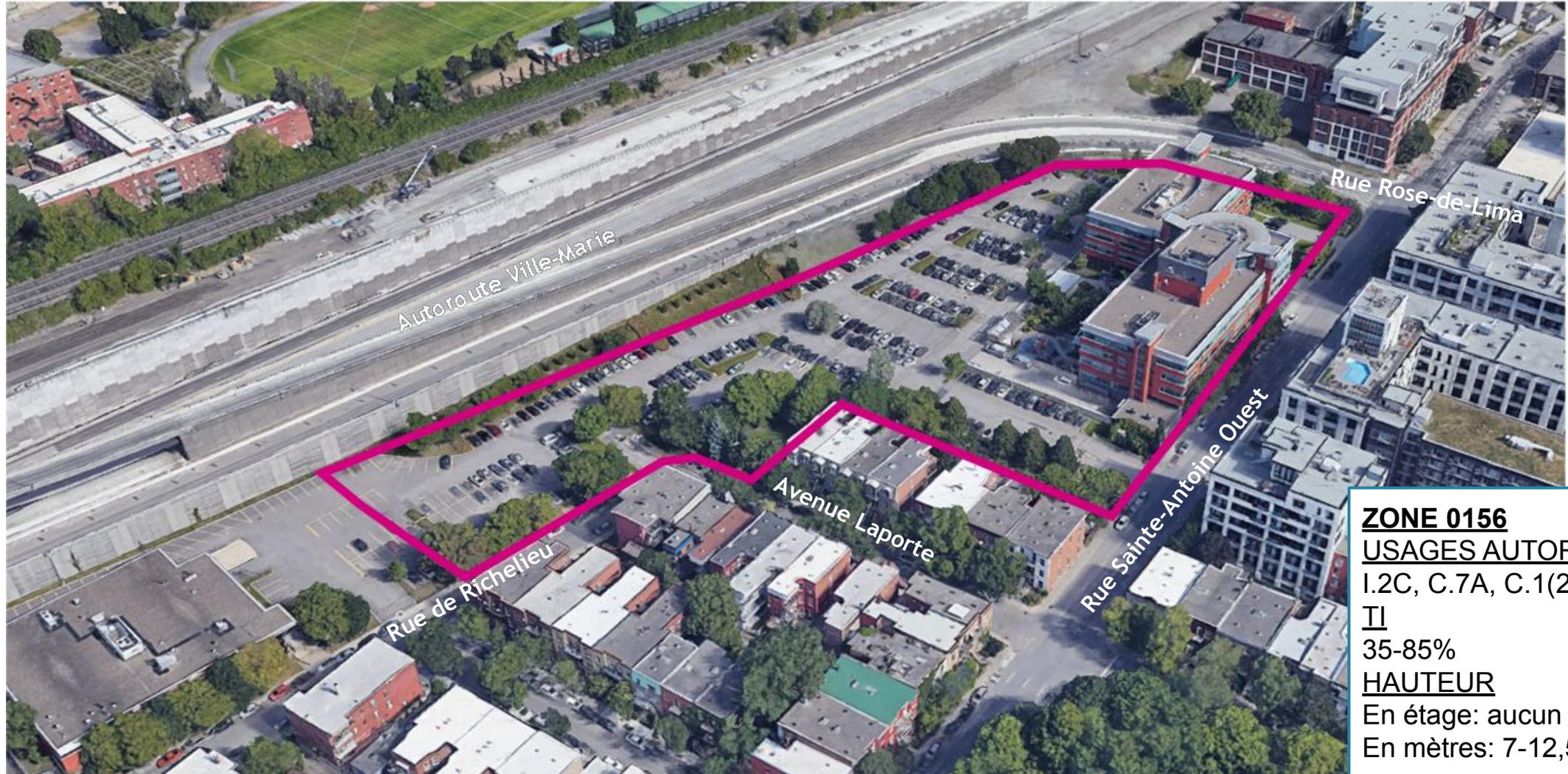
1. Mise en contexte

Description du projet

- Demande de projet particulier (PPCMOI) reçue le 29 mars 2022 pour autoriser un projet d'agrandissement de 13 494 m² d'espace commercial réparti dans un nouveau volume de 3 et 6 étages relié par le tréfonds au bâtiment existant, nécessitant une autorisation pour déroger à la hauteur, l'implantation, l'usage, au stationnement, à l'aménagement paysager et à l'affichage

1. Mise en contexte

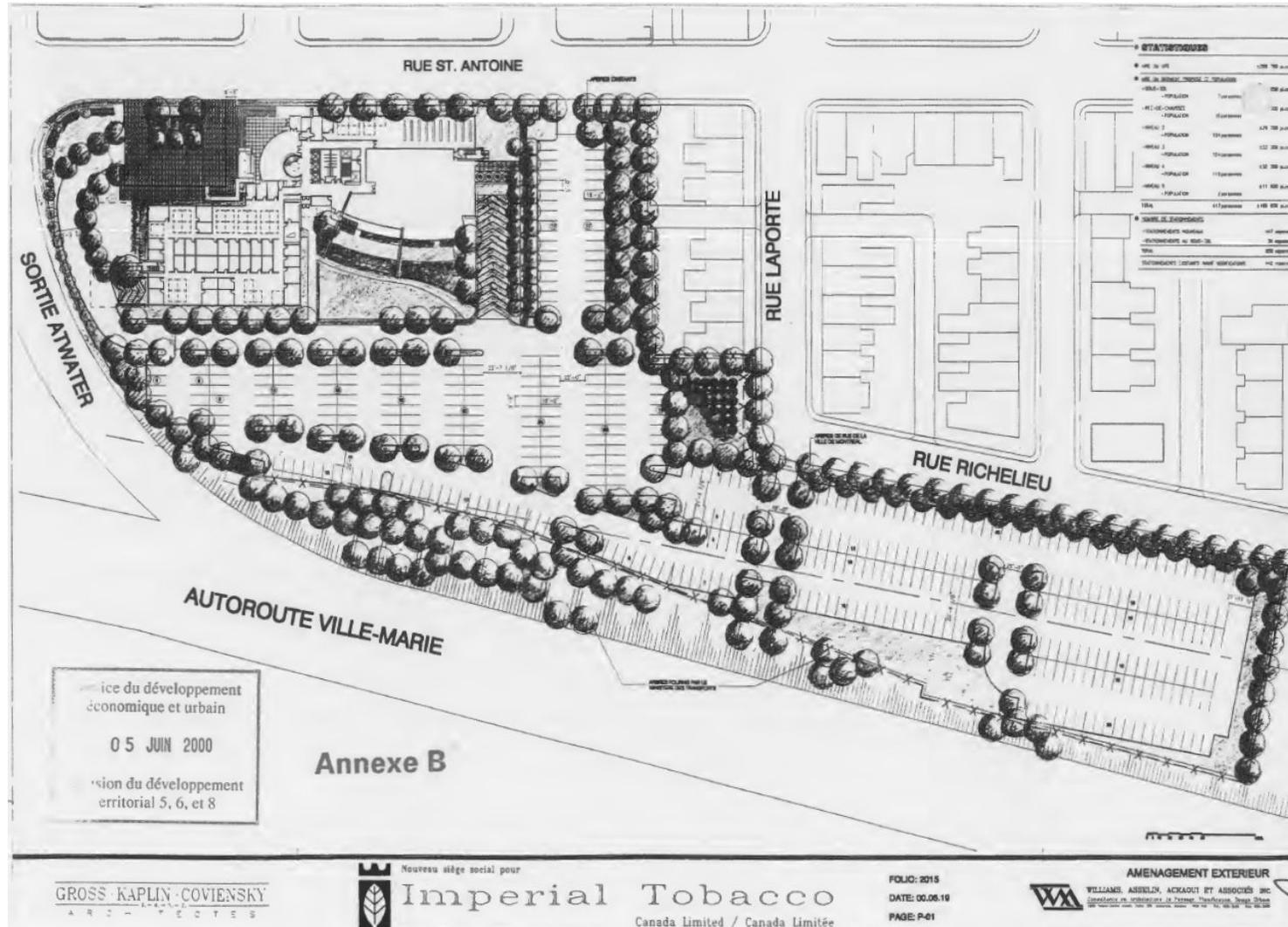
Vue aérienne - Site actuel



ZONE 0156
USAGES AUTORISÉS
I.2C, C.7A, C.1(2)C
II
35-85%
HAUTEUR
En étage: aucun
En mètres: 7-12,5 m max.

1. Mise en contexte

Plan d'ensemble 00-145 -Annexe B



1. Mise en contexte

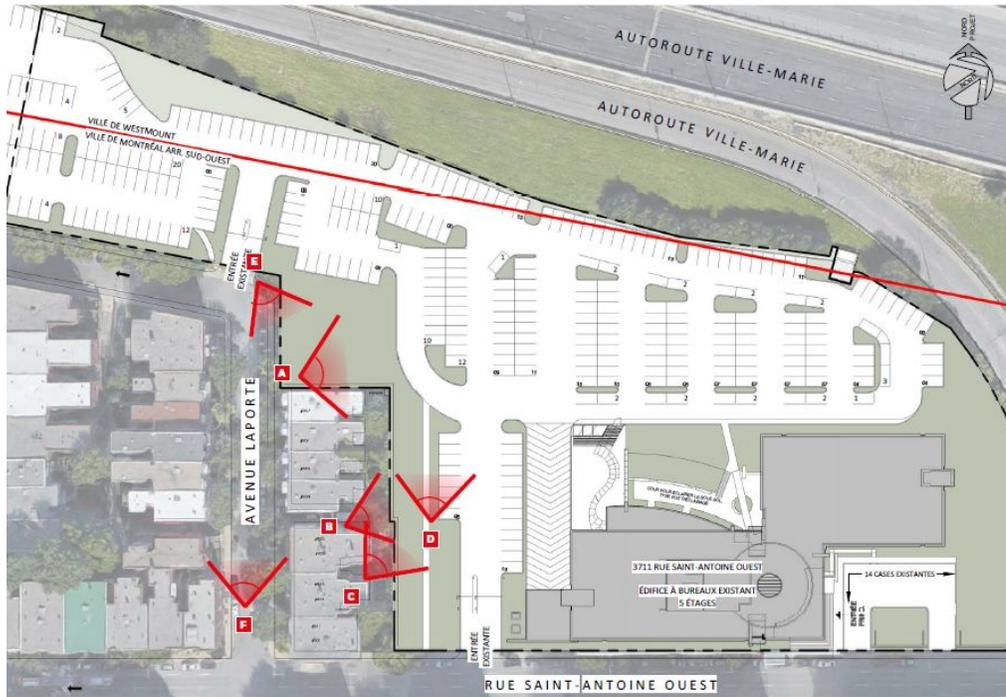
Bâtiment/Site existant

- Bâtiment de 4 étages avec mezzanine
- Site d'une superficie totale de 22 234m²
- Lot sur le territoire de l'arrondissement Le Sud-Ouest (4 144 286) de 19 949m²
- Vaste espace de stationnement en surface de 323 unités de 10 243m²
- Site accessible par 5 accès véhiculaires



1. Mise en contexte

Intégration du projet

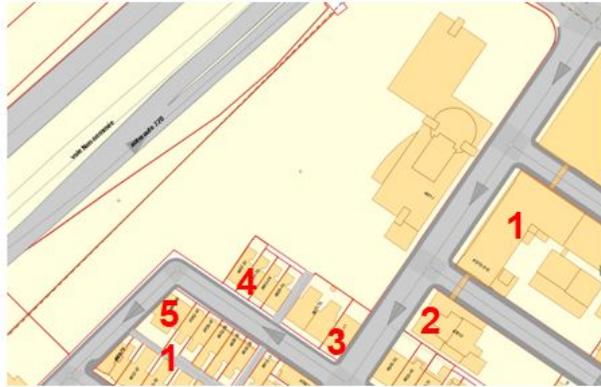


SITUATION EXISTANTE



1. Mise en contexte

Intégration du projet



3710-810, Rue Saint-Antoine Ouest



3810, Rue Saint-Antoine Ouest



901-911, av Laporte



957-943, av Laporte

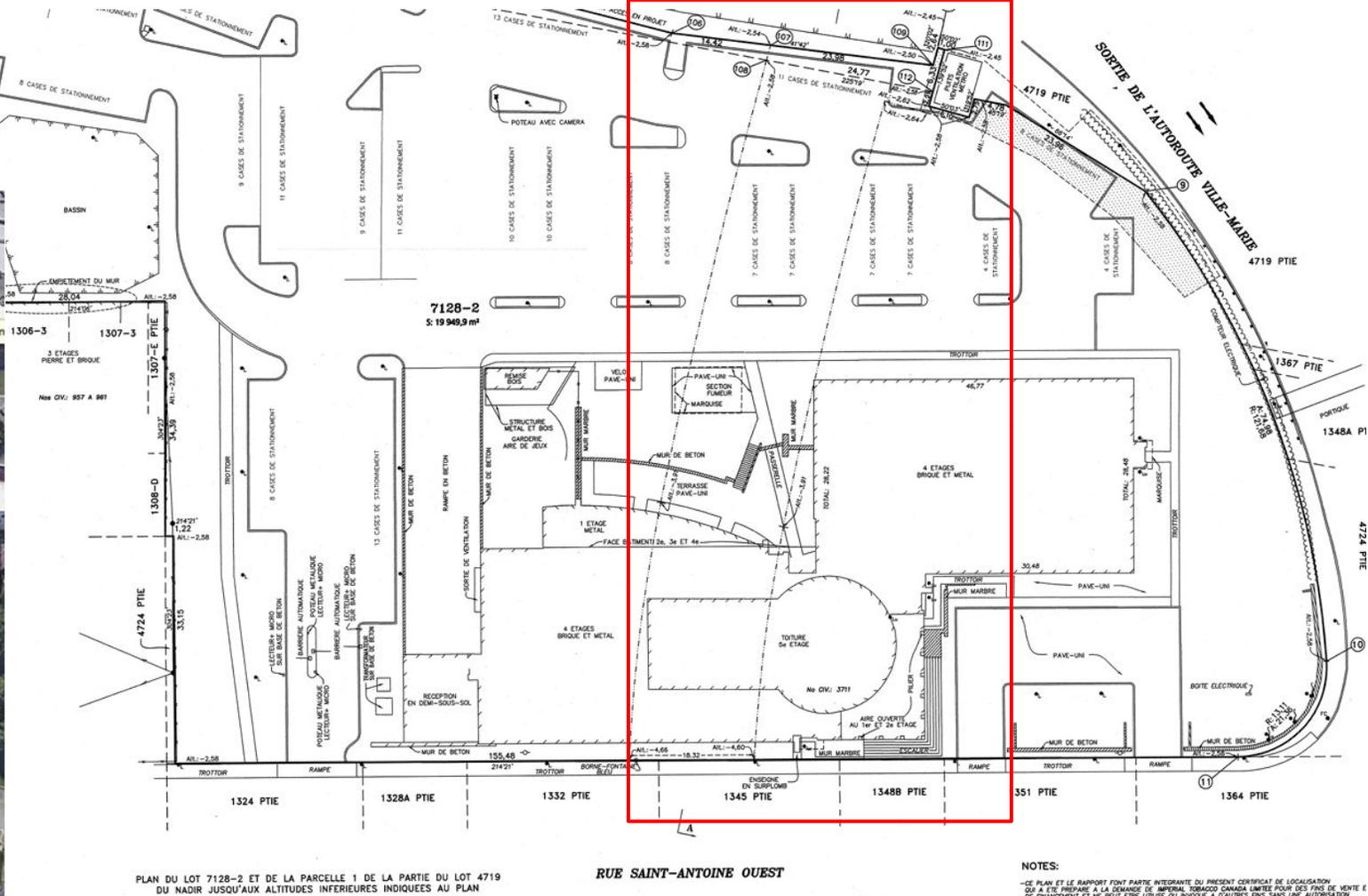
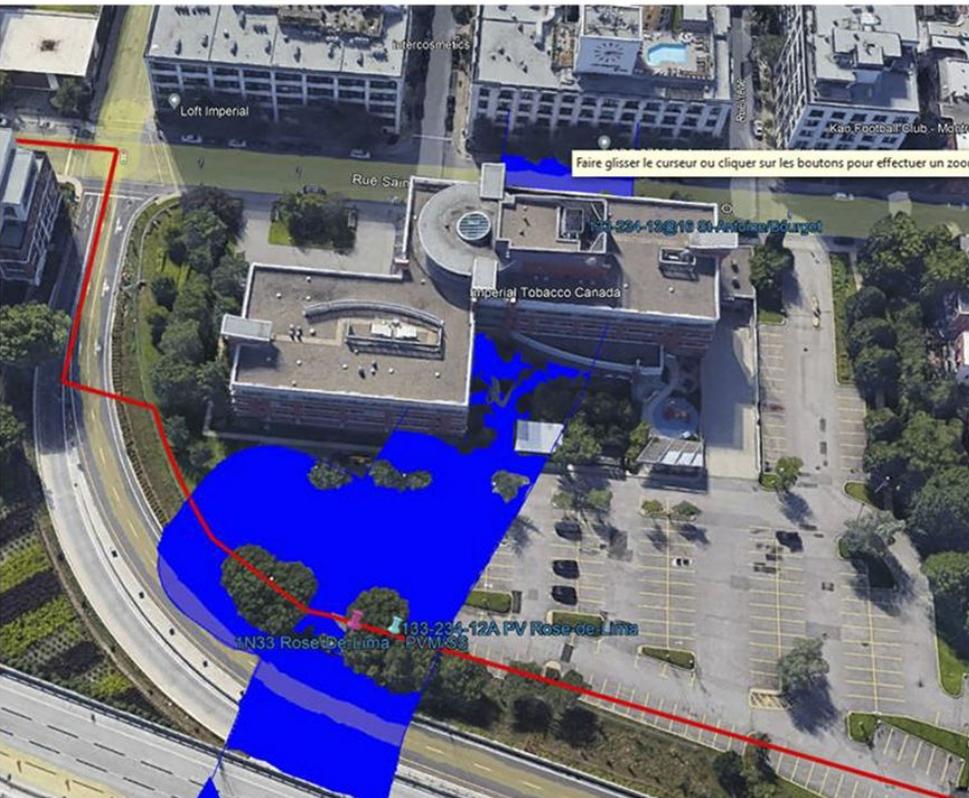


946-956, av Laporte

1. Mise en contexte

Intégration du projet

Particularité du site:
Servitude en tréfonds en faveur de la STM



1. Mise en contexte

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

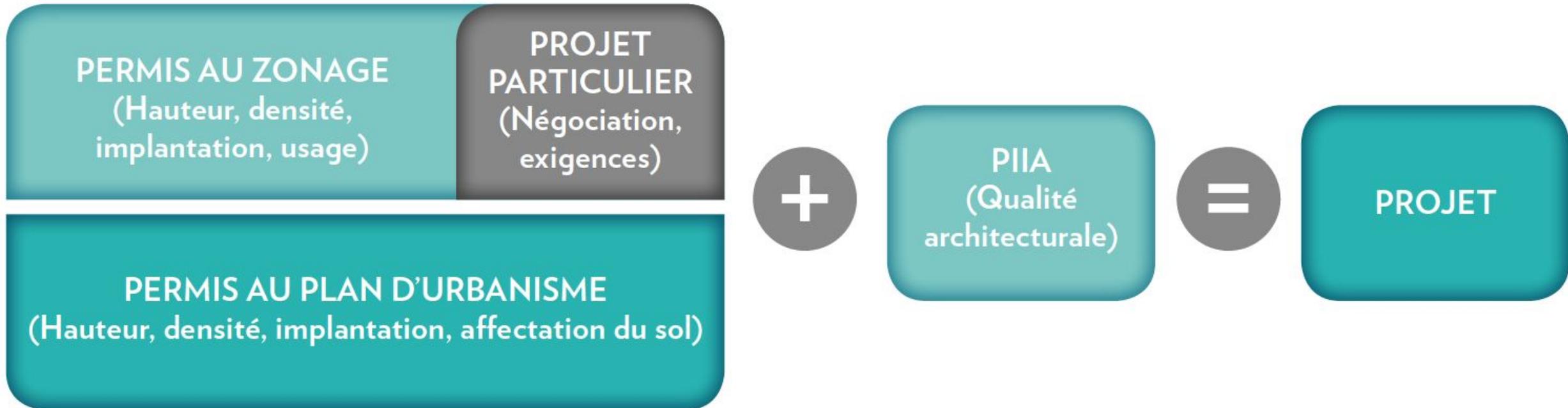
- **PPCMOI** pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un Immeuble
- C'est un **pouvoir discrétionnaire** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

- Permet **d'exiger toutes conditions**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- Permet **d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- Permet un **encadrement qualitatif plus serré** des projets
- Permet une **validation publique plus large** de ce type de projets en les soumettant à un processus **d'approbation citoyenne**

1. Mise en contexte

“Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d’urbanisme, le PPU privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI)” (p.61).



1. Mise en contexte

Dérogations

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme 01-280 (0156)	Plan d'ensemble 00-145	Projet d'agrandissement
Usages	Secteur mixte	I.2C, C.7A, C.1(2)C	Bureau	Bureau, I.2C, C.7A, C.1(2), E.4(3), E.5(3), E.6(1)
Nombre d'étage(s) min-max	2-8	-	-	4 et 6
Hauteur max (m)	25	12,5	24,5	24,94
Implantation min-max (%)	moyen à élevé	35-85	-	30* <small>*(suite aux commentaires du CCU)</small>
Densité min-max (COS)	-	3	-	1,4
Taux de verdissement stationnement - min(%)	-	20	-	9,89
Unité de stationnement vélo (min)	-	73	-	119 (46 ext + 73 int)
Unité de stationnement auto max	-	278	389* *incluant Westmount	352* (208 ext +144 int) *(incluant Westmount)

1. Mise en contexte

Autres dérogations

Le projet présenté déroge à plusieurs normes du Règlement d'urbanisme 01-280, soit :

- Au nombre maximal d'unités de stationnement établi à 278 (1 case /100m²)
- Aux catégories d'usage autorisées à la zone 0156
- Au taux d'implantation minimal de 35%
- À la hauteur maximale en mètres établie à 12,5 mètres pour un bâtiment
- À l'occupation d'usages sensibles sur un terrain situé à une distance inférieure à 150 m d'une emprise autoroutière
- À la superficie minimale de 20% requise d'îlot de verdure pour d'une aire de stationnement extérieure de plus de 500m²
- À la partie d'une enseigne posée à plat installée sur un bâtiment à une hauteur excédant 16 m
- À la distance minimale de 7 mètres requis entre les arbres exigés

Le projet déroge également à plusieurs normes du règlement sur la construction et l'occupation d'un bâtiment commercial à l'angle des rues Saint-Antoine et Rose-De-Lima (00-145), soit:

- À la hauteur maximale de 24,5m pour un bâtiment
- Aux usages autorisés sur le site



Plan de la présentation

1. Mise en contexte
- 2. Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption

2. Présentation du projet

Implantation proposée

- Agrandissement d'un bâtiment de bureau existant
- Construction d'un corps de bâtiment de 3 à 6 étages
- Ajout de 13 494 m² de bureaux (total de 27 769 m²)
- Ajout sur le site de 900 emplois (total de 1850 emplois)
- Taux d'implantation de 30% et densité de 1,4
- Hauteur de 12,8 à 24,94 mètres
- Aménagement d'un stationnement souterrain sur 2 niveaux
- La suppression de 115 unités de stationnement en surface, dont les 14 cases en cour avant
- L'ajout de 29 unités de stationnement au nombre d'unités actuelles (total porté à 352)



2. Présentation du projet

La demande de PPCMOI vise à autoriser :

- Les catégories d'usage E.4 (3) - établissements opérant dans les domaines de l'éducation et de la culture, E.5 (3) - établissements dont la vocation est d'offrir des services de santé et d'hébergement et E.6(1) - établissements regroupant les services des gouvernements, malgré les usages prescrits au règlement d'urbanisme 01-280 et au Règlement RVM 00-145
- Une hauteur d'au plus 25 m de l'agrandissement du bâtiment existant
- Un taux d'implantation du bâtiment d'au moins 30%
- Un nombre de cases de stationnement maximum de 352 unités
- Une proportion de surface végétalisée en îlot de verdure à l'intérieur du stationnement de surface d'au moins 10% de l'aire du stationnement de surface
- Une distance minimale entre chaque arbre requis d'au moins 4m
- Une enseigne à plat installée sur un bâtiment à une hauteur d'au plus 25 m
- Un usage sensible de la famille équipements collectifs et institutionnels sur un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 150m d'une emprise autoroutière
- Des plans de façades principaux, les avants-corps et les colonnes situés devant l'alignement de construction non implantés conformément aux plans de l'annexe B du Règlement RVM 00-145
- Une aire de stationnement dérogeant en emplacement et en superficie au plan P-01 de l'annexe B du Règlement RVM 00-145

2. Présentation du projet

Avantages du projet

- S'arrime avec le tracé du REV phase 2 (tronçon Viger/St-Antoine/Saint-Jacques)
- Valorisation d'un site actuellement occupé à 46% par du stationnement en surface
- Réduction d'un îlot de chaleur (toit vert, verdissage du stationnement, respect de la norme en matière de canopée)
- Amélioration de la gestion des eaux de ruissellement du stationnement
- Contribue au développement économique avec potentiel de 900 nouveaux emplois à proximité d'un pôle multimodal (station Lionel-Groulx)
- Accessibilité du site pour des activités de bureaux (transport collectif et autoroute)
- Obstacle au bruit provenant de l'autoroute pour les résidents de la rue Laporte
- Réduction du stationnement en surface
- Ouverture du Groupe Mach à rendre accessible le stationnement en dehors des heures de bureau et à offrir des espaces de stationnement d'auto-partage
- Suppression de 2 entrées charretières sur Saint-Antoine (sécurisation des déplacements piétons)
- Volonté du promoteur d'obtenir les certifications LEED et Fitwel

2. Présentation du projet

Intégration du projet



2. Présentation du projet

Aménagements



-  ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
-  ARBRES À ENLEVER
-  ARBRES PROPOSÉS
-  ARBUSTES PROPOSÉS
-  GAZONNEMENT
-  LAMPADAIRE

STATISTIQUES DE VÉGÉTATION	
Arbres existants conservés	41
Arbres existants à enlever	43
Nouveaux arbres proposés	107
Nombre total d'arbres	148
STATISTIQUES DU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	
Sup. totale d'îlots de verdure	± 971 m ² ± 10 452 pi ²
Superficie totale d'îlots de verdure (% aire stationne.)	9,89%
Superficie ombragée des cases de stationnement	52%

VERDISSEMENT - MONTRÉAL (LOT 4 144 286)

Requis MINI : 20%
Taux de verdissement proposé ±29%
 - Surf. gazonnées ±69 422 pi²
 (Hors bordures et toits) ± 11 090 pi² par rapport à l'existant et surface asphaltées réduites de ± 95 854 pi²)

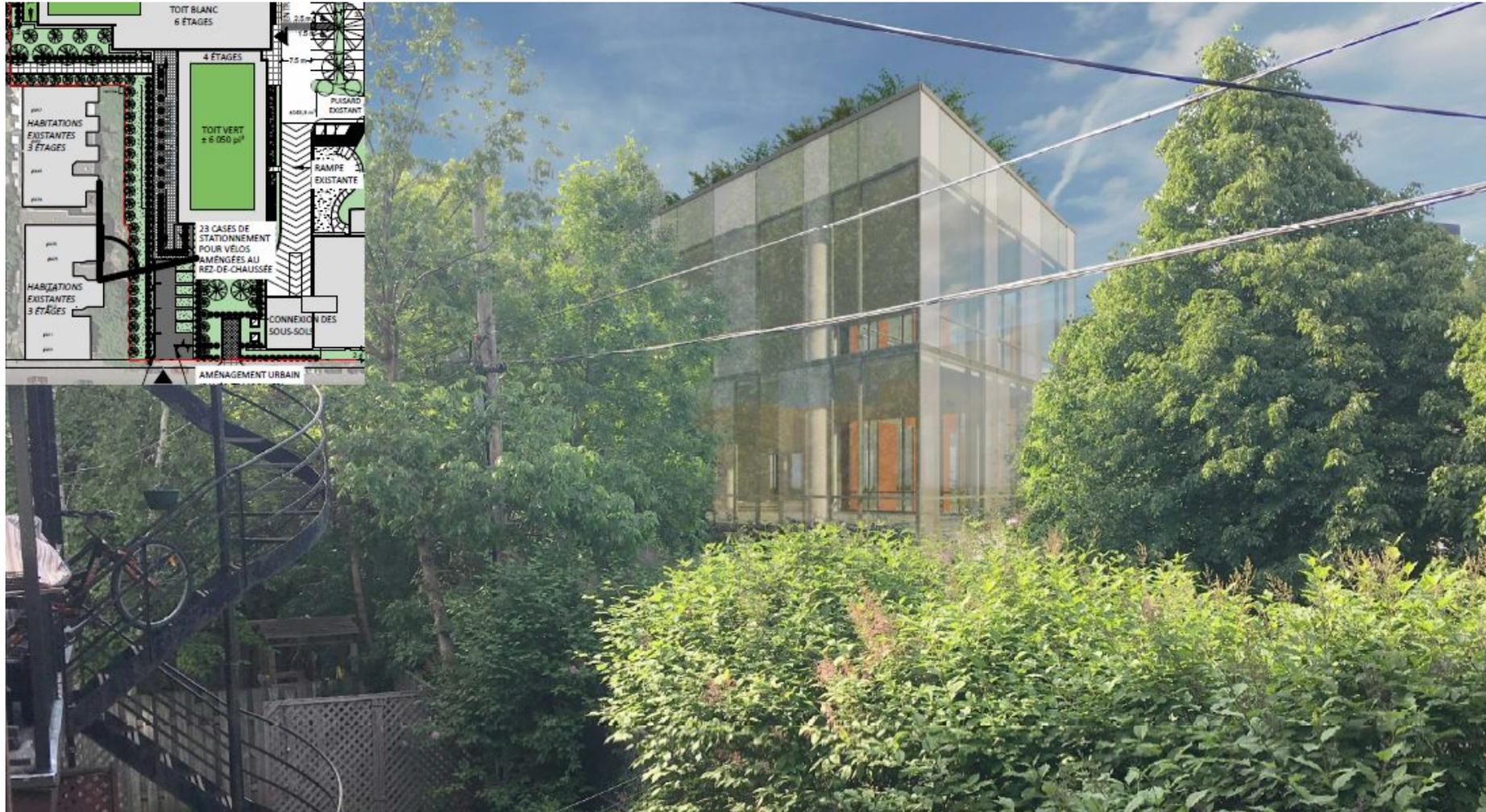
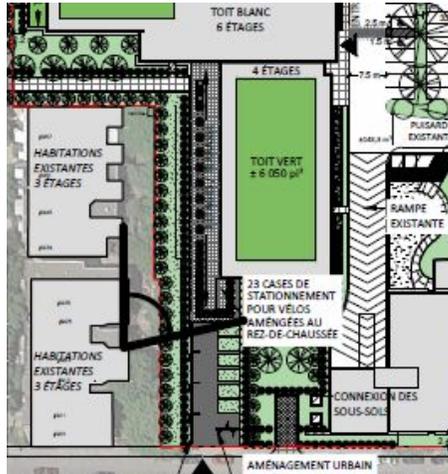
2. Présentation du projet

Ambiance (depuis ave.Laporte/de Richelieu)



2. Présentation du projet

Ambiance (depuis cours ave.Laporte)



2. Présentation du projet

Ambiance (depuis autoroute Ville-Marie)



2. Présentation du projet

Photomontage (depuis Saint-Antoine O.)



2. Présentation du projet

Élévation (depuis Saint-Antoine Ouest)



2. Présentation du projet

Élévation (depuis Rose-de-Lima)



2. Présentation du projet

Élévation (depuis stationnement intérieur)



2. Présentation du projet

Élévation (depuis l'avenue Laporte)



2. Présentation du projet

Élévation (depuis l'autoroute Ville-Marie)



2. Présentation du projet

Intégration du projet (avenue Laporte)



2. Présentation du projet

Inspirations & précédents

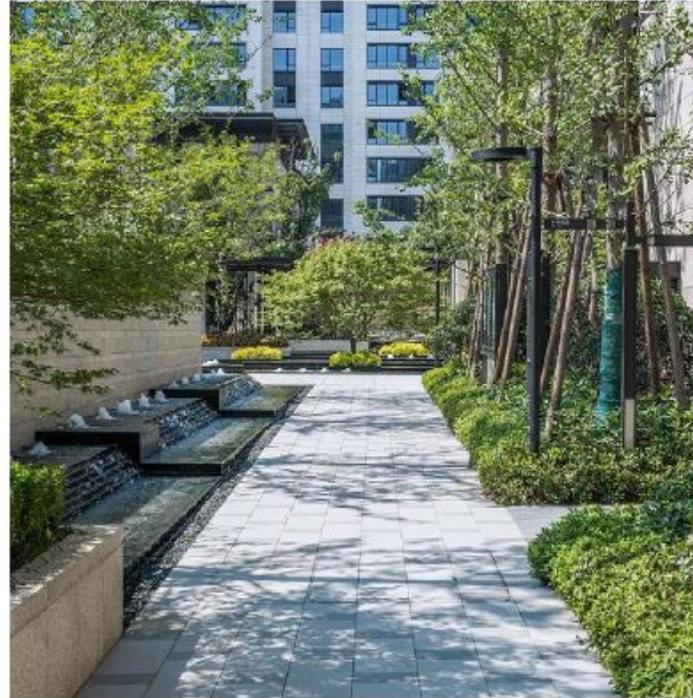
INSPIRATION DE CORRIDOR PIÉTON SÉCURITAIRE ET INVITANT



INSPIRATION DE PLANTATIONS



INSPIRATION D'ÉCLAIRAGE SÉCURITAIRE

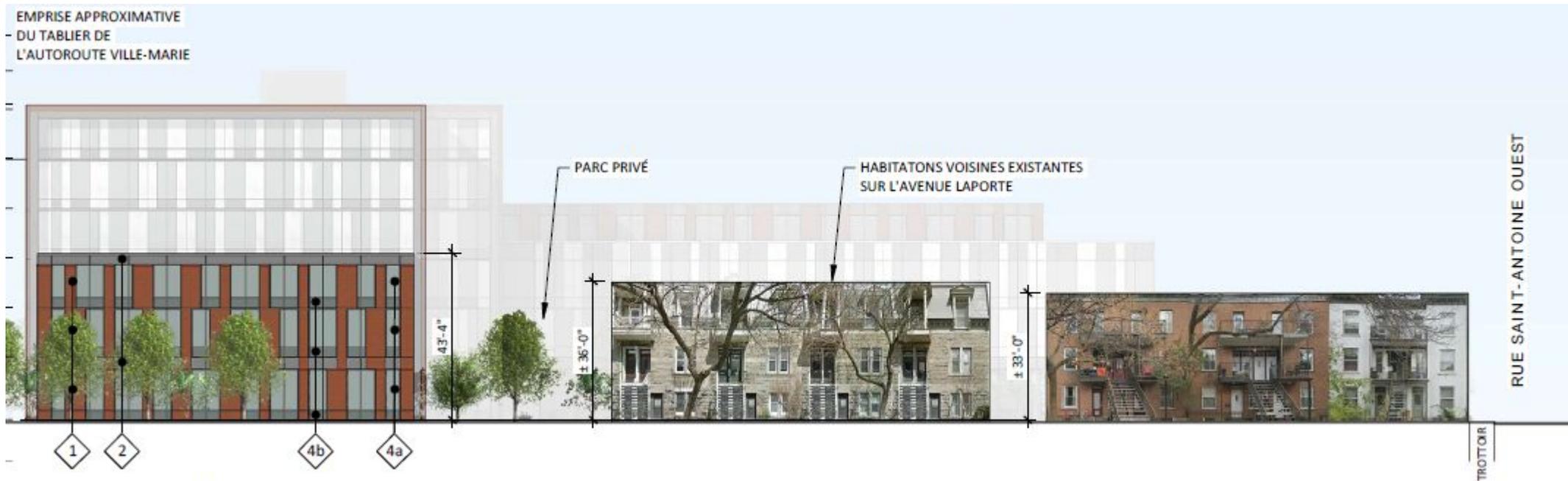


INSPIRATION DE CORRIDOR PIÉTON SÉCURITAIRE ET INVITANT



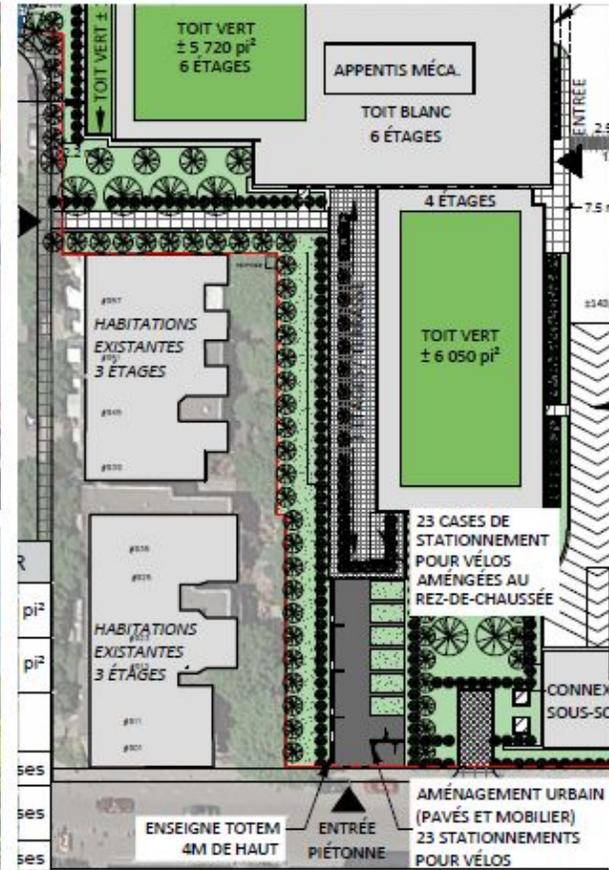
2. Présentation du projet

Intégration du projet (avenue Laporte)



2. Présentation du projet

Intégration du projet (avenue Laporte)





Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
- 3. Procédure d'adoption**

3. Procédure d'adoption

Calendrier d'adoption du PPCMOI

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 décembre 2022
Consultation publique	30 janvier 2023
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	13 février 2023
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	février/mars 2023
Adoption d'une résolution (CA)	13 mars 2023

3. Procédure d'adoption

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

Modifications au règlement d'urbanisme 01-280

- À la hauteur maximale en mètres prescrite pour un bâtiment
- Au taux d'implantation minimal prescrit
- Aux catégories d'usage prescrites
- À l'occupation d'usages sensibles sur un terrain situé à une distance inférieure à 150 m d'une emprise autoroutière
- Au nombre maximal d'unités de stationnement autorisé
- À la superficie minimale d'espace paysagé pour une aire de stationnement

Modifications au Règlement sur la construction et l'occupation d'un bâtiment commercial à l'angle des rues Saint-Antoine et Rose-de-Lima 00-145

- À la hauteur maximale du bâtiment de 24,5m
- À une aire de stationnement dérogeant en emplacement et en superficie

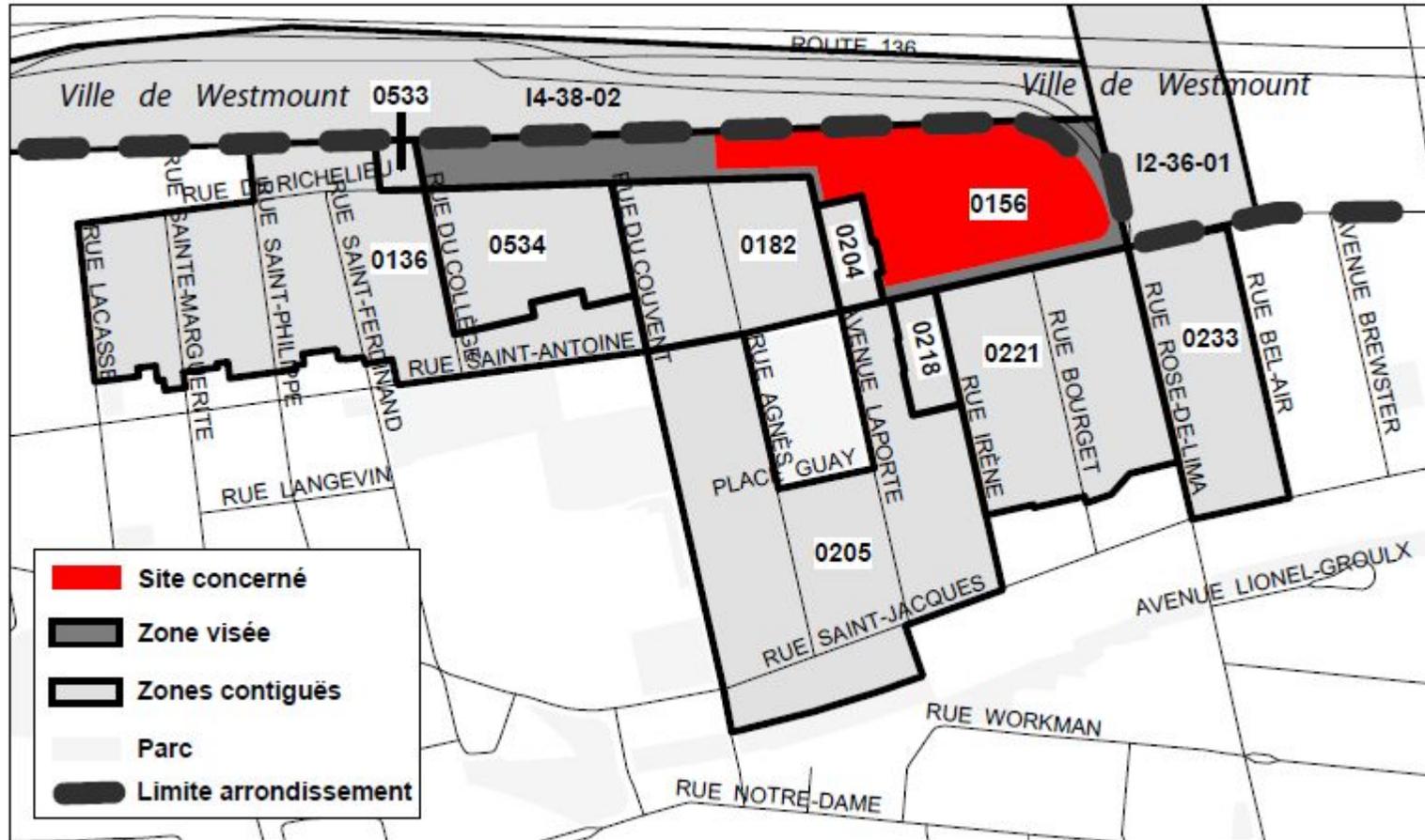
3. Procédure d'adoption

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

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

3. Procédure d'adoption

Zones visée et zones contiguës



3. Procédure d'adoption

Conditions:

- Un agrandissement composé d'un volume de respectivement 4 étages maximum adjacent aux lignes de lots arrière des habitations de l'avenue Laporte et de 6 étages maximum dans la portion nord-ouest du site;
- Un retrait applicable d'au moins 12 m entre les lignes de lots arrière des habitations de l'avenue Laporte et toute partie d'agrandissement du bâtiment existant située derrière ces cours arrières, de manière à offrir une zone tampon entre les usages;
- Un retrait d'au moins 8 m entre les murs latéraux de l'agrandissement adjacents à l'entrée piétonne et le mur aveugle de la propriété résidentielle sise à l'adresse 957-961 avenue Laporte;
- L'aménagement de 2 espaces verts linéaires et plantés servant d'entrées au site, accessibles depuis l'avenue Laporte et la rue Saint-Antoine Ouest;
- Une hauteur maximale de 25 m pour un volume de 6 étages, excluant la hauteur d'un appentis sur toit;
- Un aménagement adapté pour l'entretien du boîtier de service d'utilité publique situé en façade de l'agrandissement sur la rue Saint-Antoine Ouest;
- Une station de réparation pour vélo en cour avant, en bordure de la rue Saint-Antoine Ouest;
- Au moins 3 cases de stationnement consacrées à un service d'autopartage;

3. Procédure d'adoption

Conditions:

- Un minimum de 15 % des unités de l'aire de stationnement en surface dédiées au stationnement mutualisé, accessible aux résidents et visiteurs en dehors des heures de bureau;
- Un nombre total d'unités de stationnement limité à 352 cases sur le site, dont un minimum de 144 cases intérieures et un maximum de 140 cases extérieures entièrement situées sur le territoire de l'arrondissement Le Sud-Ouest;
- Un minimum de 10% des unités de stationnement fournis sur le site doit être équipé d'une borne de recharge électrique à 240 volts et un minimum additionnel de 20% des unités de stationnement doivent être desservies par une installation électrique permettant la mise en place de bornes de recharge pour véhicule électrique à 240 volts. Une proportion de 40% minimum des unités de stationnement équipées d'une borne de recharge doit être située à l'extérieur et 60% minimum à l'intérieur;
- Un minimum de 4 cases pour personnes à mobilité réduite aménagées à l'intérieur, au premier sous-sol et 4 autres cases réservées à l'extérieur, adjacent aux différents accès du bâtiment;
- Un projet d'art public extérieur intégré à l'aménagement paysager, en cour avant, en bordure de la rue Saint-Antoine Ouest;
- Une seule enseigne au sol non lumineuse, en bordure de la rue Saint-Antoine Ouest, limitée à 3,5 m de hauteur;
- Une seule enseigne à plat installée à une hauteur excédant 16 m, sur la façade de l'agrandissement la plus près du tablier de l'autoroute;
- Un minimum de 107 arbres plantés sur le terrain;

3. Procédure d'adoption

Conditions:

- La préservation des six (6) arbres matures situés dans l'axe de l'allée d'accès piétonne du bâtiment, côté rue St-Antoine O.;
- Un minimum de 73 unités de stationnement pour vélos aménagées à l'intérieur du bâtiment, dont une proportion minimum de 10% offre un branchement électrique;
- Au moins 46 unités de stationnement pour vélos aménagées à l'extérieur du bâtiment, dont une proportion minimum de 50% couverte et à l'abri des intempéries;
- Un vestiaire-douche ainsi qu'un casier par tranche de 5 unités de stationnement pour vélo fournis;
- Une aire de dépôt extérieure temporaire en vue de la collecte afin d'y déposer les contenants et les matières résiduelles sur le terrain, adjacente à la voie publique en façade du bâtiment et à proximité d'une entrée charretière, le cas échéant;
- Un niveau sonore, à l'intérieur de la partie du bâtiment adjacent à l'emprise autoroutière où s'exerce des usages sensibles de la famille équipements collectifs et institutionnels, égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
- Une garantie financière de 10 000 \$ pour la réalisation des aménagements paysagers autorisés au PIIA.

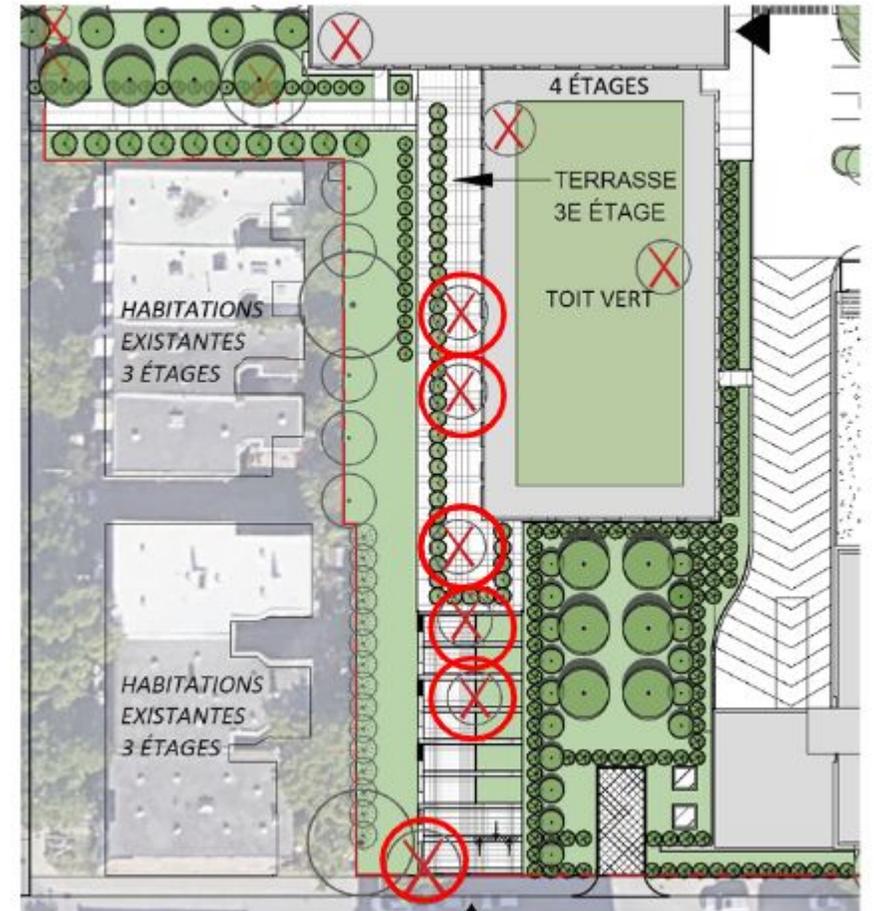
3. Procédure d'adoption

Recommandation du CCU

Séance du 17 octobre 2022

La préservation des six (6) arbres matures situés dans l'axe de l'allée d'accès piétonne du bâtiment, côté rue St-Antoine O..

PLAN DE DE DÉBOISEMENT / REBOISEMENT



Questions?

Merci