

Identification		Numéro de dossier : 1084400088
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire, ainsi qu'un règlement, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de la Ville, afin d'autoriser la construction d'un ensemble résidentiel sur l'emplacement situé au nord-ouest de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay comprenant les édifices portant les numéros 1471 à 1487, boulevard René-Lévesque Ouest, ainsi que les lots 1 066 189 et 1 066 510 du cadastre du Québec.	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin de permettre la construction d'un complexe résidentiel comprenant une tour de 34 étages et la reconstruction de quatre édifices victoriens, incluant la restauration de leur façade, en bordure du boulevard René-Lévesque.

L'autorisation demandée nécessite certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), notamment pour la hauteur et la densité sur la moitié nord de l'emplacement, lesquelles peuvent être accordées par le biais de la procédure visée par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ces dérogations à la hauteur et à la densité requièrent également une modification du plan d'urbanisme et de son document complémentaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

L'emplacement

L'emplacement est constitué d'un terrain d'une superficie d'approximativement 1 500 mètres carrés occupé par un stationnement de surface de 100 unités protégé par des droits acquis, d'une ruelle partiellement désuète d'approximativement 1 300 mètres carrés et de quatre édifices victoriens de trois étages implantés en bordure du boulevard. On note également la présence d'un cinquième bâtiment d'un seul étage au 1160, rue Mackay. Ces édifices, construits vers 1885, sont en bon état et constituent un rare témoignage de la qualité du cadre bâti de l'ancienne rue Dorchester au tournant du 20^e siècle.

Le terrain de stationnement de surface qui s'étend au nord du site s'apparente pour sa part aux grandes plages de terrains vacants caractéristiques des corps d'îlot du secteur Bishop-Crescent, au sud de la rue Sainte-Catherine. Ces nombreux terrains vacants constituent une trace persistante de l'érosion urbaine qui a marqué cet ancien quartier résidentiel dans les années 70 à la suite de la montée du nouveau

centre des affaires et de l'élargissement du boulevard René-Lévesque. Malgré de nombreux changements au pourtour, l'étendue de cette plage de terrains libres n'a pas diminué en 30 ans.

Pour sa part, la ruelle présente sur le site est encore la propriété de la Ville de Montréal et sera cédée afin de permettre la réalisation du projet. Un nouveau bras de ruelle sera aménagé au nord du site afin de maintenir un accès au tronçon de ruelle qui demeure en fonction dans le reste de l'îlot.

Le projet et les dérogations

Le programme proposé comprend près de 215 logements, 105 places de stationnement souterrain et plus de 2 000 mètres carrés de superficie commerciale. Cette construction requiert la démolition de l'édifice d'un étage situé en bordure de la rue Mackay et la reconstruction du volume principal des édifices victoriens situés en bordure du boulevard. Le projet occupe l'ensemble de la propriété qui s'étend au nord des édifices existants, et comprend un basilaire de 4 à 6 étages (13,7 à 19,7 m) surmontée d'une tour de 34 étages (111 m) implantée en retrait de l'alignement. La volumétrie proposée tend à reconnaître à la fois l'échelle du bâti traditionnel de la rue Mackay et l'échelle métropolitaine du boulevard René-Lévesque.

Les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Maire (01-282) visent les dispositions suivantes :

densité maximale dans la moitié nord du site, 9 alors que le maximum autorisé est de 3 (article 43);

- hauteur sur rue minimum dans la moitié sud du site, soit 3, 4 et 6 étages ou 13,7 et 19,7 m alors que le minimum autorisé est de 30 m (article 9);
- hauteur sur rue maximum dans la moitié nord du site, soit 6 étages ou 19,7 m alors que le maximum autorisé est de 4 étages ou 16 m (article 9);
- surhauteur dans la partie nord du site, soit une tour de 110 m implantée en partie à l'extérieur du secteur de surhauteur de 120 m du boulevard René-Lévesque (article 34);
- pourcentage de la façade à l'alignement de construction pour une partie de la construction proposée à l'arrière des édifices existants sur le boulevard René-Lévesque (article 61 et 70);
- dimension d'une unité de chargement inférieure aux normes prescrites (article 582).

Concernant le plan d'urbanisme, les modifications demandées visent la densité et la hauteur. Il s'agit d'agrandir les secteurs de densité (COS de 9) et de hauteur (120 m) du boulevard René-Lévesque afin d'inclure l'ensemble du site, dont la partie nord actuellement comprise dans un secteur de densité de 6 et de hauteur de 25 m.

Justification

La justification de ce projet s'appuie essentiellement sur la volonté de soutenir la construction des friches urbaines qui caractérisent les abords du boulevard René-Lévesque dans cette partie du centre-ville. L'emplacement visé présente en effet des distinctions qui requièrent des mesures particulières afin de respecter l'échelle de construction recherchée pour le boulevard René-Lévesque. Les notes explicatives suivantes portent sur ces distinctions, de même que sur les impacts du projet et les avis des instances consultatives.

Les hauteurs et les densités

Les principales modifications réglementaires demandées concernent le déplacement de la limite du secteur de fortes densités et de grandes hauteurs du boulevard René-Lévesque en vue d'augmenter le potentiel de construction d'un emplacement spécifique. Tel que mentionné plus haut, l'emplacement à l'étude chevauche deux secteurs relativement distincts en matière d'échelle urbaine, soit une densité moyenne au nord et une densité forte au sud.

La partie nord du site empiète dans la zone constituée du corps central des îlots situés entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque. Dans ce territoire, les paramètres de densité et de hauteur sont délibérément restrictifs afin de protéger le cadre bâti traditionnel qui est reconnu d'intérêt patrimonial. Néanmoins, il faut également souligner que ce secteur est parsemé de terrains vacants et de stationnements de surface qui occupent jusqu'à 40 % de la superficie de certains îlots. Plusieurs font face à des alignements de maisons victoriennes. Afin d'atteindre le double objectif de favoriser la

construction de ces terrains et d'assurer la mise en valeur du bâti patrimonial, le coefficient d'occupation du sol (densité) du plan d'urbanisme a récemment été haussé de 4 à 6 mais le plafond de hauteur a été maintenu à 25 m. La forme urbaine recherchée pour ces terrains à construire consiste en une implantation sur rue de 3 à 4 étages surmontés d'un volume en retrait d'une hauteur d'au plus 25 m. Cette morphologie permet une densification du territoire tout en prenant en compte le caractère général du voisinage construit existant.

Le projet à l'étude, avec son basilaire de 4 étages (13,7 m) dans la partie nord, tend précisément à respecter ces objectifs.

Dans un autre ordre d'idées, la partie sud de la propriété est située en bordure du boulevard René-Lévesque, où le zonage permet une hauteur sur rue de 44 m, une surhauteur de 120 m et une densité de 9. Ces paramètres d'urbanisme visent à assurer le caractère métropolitain du boulevard, dont le rôle s'apparente à la «rue principale» du centre des affaires. La logique de répartition des grandes densités de construction du centre-ville vise notamment à étendre la forme urbaine du centre des affaires suivant deux antennes dans l'axe du boulevard René-Lévesque, la première à l'ouest de la rue de la Montagne jusqu'à la rue Guy et la seconde, à l'est de la rue Saint-Urbain jusqu'à la rue Saint-Denis.

À cet égard, la tour de 111 m proposée s'inscrit également dans un objectif important du plan d'urbanisme.

En fait, l'enjeu principal de ce dossier concerne la profondeur de la zone de forte densité qui s'étend de part et d'autre du boulevard. Sur le tronçon du boulevard René-Lévesque situé entre les rues Guy et Crescent, cette profondeur varie de 54 à 56 m pour quatre têtes d'îlot et de 37 à 64 m pour la cinquième et dernière, qui correspond à celle de l'emplacement. En effet, la propriété adjacente au site, soit l'hôtel Maritime Plaza au coin de la rue Guy, est incluse dans la zone de forte densité jusqu'à une distance de 64 m de l'emprise du boulevard, alors que pour l'emplacement lui-même, cette distance n'est présentement que de 37 m. L'autorisation demandée permettrait d'allonger cette distance à 77 m, soit 13 m de plus que pour l'hôtel Maritime Plaza. Or, cette longueur additionnelle correspond précisément à la profondeur des édifices patrimoniaux qui seraient conservés en bordure du boulevard, lesquels sont typiques d'un des plus remarquables quartiers de l'ère victorienne à Montréal.

De plus, contrairement à la plupart des autres propriétés qui bordent le boulevard, entre la rue Guy et la rue Saint-Urbain, l'emplacement occupe une seule moitié de tête d'îlot, ce qui est exceptionnellement étroit dans les circonstances. Ce faisant, à densité égale, on ne pourrait pas y ériger une construction ayant autant d'envergure que sur les autres têtes d'îlot.

Enfin, l'objectif de conserver et d'intégrer au projet les édifices victoriens existants implique nécessairement de repousser plus au nord la construction du front bâti recherché pour le boulevard. Or, ces deux facteurs - l'étroitesse du site et la présence d'un témoin bâti significatif de l'histoire du lieu - font en sorte que les orientations d'urbanisme pour la reconstruction du boulevard René-Lévesque seraient difficiles à respecter sans les modifications demandées. Autrement dit, bien que le projet déroge à la lettre du règlement et du plan d'urbanisme, il respecte néanmoins l'esprit des objectifs recherchés quant à la forme urbaine.

L'alignement et le quai de chargement

Les dérogations demandées relativement à l'alignement et à la dimension d'un quai de chargement sont plutôt mineures. Ainsi, au sujet de l'alignement sur rue, il importe de noter que la dérogation découle directement du fait qu'une partie de la construction proposée aura une hauteur inférieure au minimum permis, ce qui est en grande partie une conséquence de la conservation des édifices existants. Il s'agit donc d'une dérogation justifiable en raison d'un contexte d'exception manifeste.

Pour ce qui est du quai de chargement, sa faible dimension s'explique en partie par l'étroitesse du site. Notons du reste que l'établissement commercial principal de l'édifice proposé est déjà présent sur le site et qu'il n'a jamais requis un quai de chargement, tout comme les autres restaurants du quartier d'ailleurs. Il s'agit donc encore d'une dérogation mineure qui apparaît défendable.

Analyse des impacts sur le milieu

S'il n'avait pas été nécessaire de modifier des limites de zones, ce projet n'aurait pas fait l'objet d'une procédure d'approbation publique. Il aurait néanmoins été étudié par la division de l'urbanisme en regard de la surhauteur et de sa présence dans un secteur significatif soumis à des critères. La procédure de révision prévue pour une surhauteur comprend essentiellement une analyse des impacts sur le milieu, notamment au niveau du paysage urbain, des perspectives vers le fleuve et la montagne, de la silhouette du massif bâti par rapport à celui de la montagne, de l'intégration avec le bâti environnant, de l'ensoleillement et du vent sur le domaine public.

Concernant le paysage urbain, nous avons déjà commenté l'implantation et la volumétrie du projet. Par ailleurs, avec les retraits d'alignement proposés pour la surhauteur, la tour n'est pas susceptible de contribuer à un effet de nef. Pour le reste, les matériaux seront examinés lors de la révision de projet qui accompagnera la demande de permis de construction. Certains critères additionnels d'intégration architecturale sont d'ailleurs prévus dans le projet de règlement soumis.

Selon les études d'impacts visuels soumises et l'analyse de la division de l'urbanisme, il s'avère que le projet aura très peu de conséquences sur les vues vers la montagne et aucune à partir de la montagne. De plus, le volume proposé s'inscrit pleinement dans la silhouette protégée du centre-ville et vient marquer l'extrémité ouest du massif bâti du centre des affaires dans l'axe du boulevard René-Lévesque. La volumétrie proposée, constituée d'une base surmontée d'une tour implantée en retrait de l'alignement, correspond à une forme qui génère habituellement très peu d'impacts éoliens sur le domaine public. Une simulation en soufflerie ou en bassin hydraulique devra quand même être effectuée lors de la révision du projet et, le cas échéant, des mesures de mitigation appropriées devront être prises.

Pour ce qui est de l'ensoleillement, la hauteur et l'étroitesse de la tour devraient entraîner un impact significatif, mais de courte durée. À cet égard, les critères d'ensoleillement du règlement sont entièrement respectés.

Enfin, dans le cadre de la révision du projet, qui devra précéder l'émission d'un permis de construction, une analyse plus fine sera effectuée quant aux interventions de restauration des façades victoriennes et au choix des matériaux et des détails de construction.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU a étudié le projet le 6 novembre 2008 et a émis un avis favorable moyennant que la densité soit d'au plus 6 dans la partie arrière du site et qu'il n'y ait pas de déplacement de la limite de hauteur. Une nouvelle modulation du basilair a été effectuée afin de satisfaire certaines de ces réserves. Toutefois, l'implantation et la hauteur de la tour demeurent inchangées.

Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)

Le 14 novembre dernier, le CAU a émis un avis défavorable qui s'appuie notamment sur l'absence d'une analyse morphologique qui aurait pu l'aider à saisir les tenants et les aboutissants du projet. Soulignons que dans les semaines qui ont suivi cette séance du CAU, la division de l'urbanisme a mené une telle étude, dont les conclusions sont intégrées au présent sommaire.

Le projet a lui-même été revu afin d'améliorer son interface avec l'échelle du bâti traditionnel de la rue Mackay.

Le Conseil du patrimoine de Montréal

L'emplacement étant partiellement touché par l'aire de protection de la chapelle du couvent des Sœurs Grises de Montréal, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est tenu d'émettre un avis sur le projet. Pour la même raison, une autorisation devra être émise par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec. Lors de sa séance du 26 janvier 2009, le CPM a commenté le projet, notamment en suggérant à l'administration municipale d'examiner de près les balises de hauteur et d'implantation du secteur Bishop-Crescent et des abords du boulevard René-Lévesque.

Conclusion

C'est avec une certaine unanimité que les instances consultatives concernées par la présente procédure ont soulevé des doutes quant à l'adéquation de ce projet avec son milieu. A priori, la complexité de ce secteur, qui est à la fois riche sur le plan historique et gravement déstructuré sur le plan urbain, tend effectivement à brouiller les possibilités qu'il recèle. Depuis au moins 1992, le parti d'aménagement de la Ville a consisté à appliquer un zonage de protection dans la partie intérieure des îlots, et ce, aussi bien au nord qu'au sud de la rue Sainte-Catherine. Cependant, contrairement au nord du quartier, le sud n'a jamais repris de vigueur et au contraire, plusieurs terrains vacants se sont ajoutés.

Face à cet échec, le plan d'urbanisme a été modifié afin de hausser la densité à 6. Étant donné que le règlement d'urbanisme est maintenu avec ses paramètres initiaux, soit une densité de 3 et une hauteur maximale de 4 étages, il s'ensuit que toute nouvelle construction ayant une hauteur ou une densité supérieure doit être soumise à une procédure d'approbation particulière. L'objectif recherché consiste à maintenir des hauteurs sur rue de 3 à 4 étages, avec une surhauteur d'au plus 25 m implantée en retrait de l'alignement. La division de l'urbanisme estime que cette façon de faire permettra un développement des terrains vacants dans le respect des caractéristiques significatives du lieu.

Par ailleurs, dans le cas du projet à l'étude, l'enjeu relève également de la reconstruction du boulevard René-Lévesque. Les orientations de développement sont très différentes dans les deux cas et impliquent nécessairement une problématique d'interface. Or, le projet a été revu en ce sens afin de présenter un basilaire en accord avec les caractéristiques de la rue Mackay.

Rappelons enfin que ce projet permet la construction d'un stationnement de surface et qu'il représente la première construction notable dans le secteur depuis une trentaine d'années. Mentionnons également que le règlement proposé comporte des conditions de réalisation qu'il n'aurait pas été possible d'imposer dans le cas d'un projet de plein droit.

En somme, la Division de l'urbanisme estime que les modifications réglementaires demandées sont acceptables, car le projet respecte les caractéristiques principales du milieu, ainsi que les objectifs du plan d'urbanisme relatifs à la forme urbaine et à l'apport de logements au centre-ville.

Aspect(s) financier(s)

Ce projet représente un investissement d'approximativement quatre-vingt-cinq millions de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 18 décembre 2008 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre les projets de règlement au conseil municipal pour adoption.
- Février 2009 : Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement de modification du plan d'urbanisme et d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte.
- Printemps 2009 : Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.
- Printemps 2008 : Adoption des règlements par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal et à plusieurs objectifs clés du Plan d'urbanisme de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis défavorable avec commentaires; Comité consultatif d'urbanisme / Comité ad hoc
d'architecture et d'urbanisme Avis défavorable avec commentaires

Responsable du dossier

Bruno COLLIN
Conseiller en aménagement - Chef
d'équipe

Tél. : 514 872-7998

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Marc LABELLE
Chef de division - Permis et inspections

Tél. : 514 868-4546

Télécop. : 514 872-4819

Date d'endossement : 2008-12-12 14:31:45

Numéro de dossier : 1084400088