

Identification		Numéro de dossier : 1160867001
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et du développement économique	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement intitulé «Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)» concernant la hauteur et la densité aux abords de la rue Sainte-Catherine, entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève - Projet Le Bourbon	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser un projet immobilier sur l'îlot délimité par les rues Sainte-Catherine Est, De Champlain, Gareau et Alexandre-DeSève, lequel implique la démolition d'un édifice commercial inoccupé et la construction d'un bâtiment mixte de neuf étages. Le présent projet de règlement permettrait d'autoriser cette construction, ainsi que de reconnaître le complexe TVA, actuellement en droits acquis.

À noter que pour adopter ce règlement, qui vise à modifier une composante du document complémentaire (la carte des hauteurs), le conseil municipal doit préalablement mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'elle tienne des audiences publiques sur le projet.

À noter également que le complexe immobilier proposé au sud de la rue Sainte-Catherine Est, sur le site de l'ancien complexe Bourbon, est soumis à une procédure d'approbation parallèle (PPCMOI) qui sera soumise pour adoption au conseil de l'arrondissement de Ville-Marie (voir dossier no 1160867002).

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

La modification proposée concerne une zone située entre le boulevard De Maisonneuve Est, l'avenue Papineau, et les rues Alexandre-DeSève, Gareau et Sainte-Catherine Est. Elle vise à agrandir une microzone existante qui présente un plafond plus élevé de hauteur et de densité, sur un court tronçon de la rue Sainte-Catherine Est, dans l'axe de la «Cité des ondes» et ce, de façon à englober le complexe TVA et l'îlot du projet Bourbon. Cette zone aurait ainsi un plafond de hauteur de 35 m, au lieu de 16 m, et

un coefficient d'occupation du sol (COS) d'au plus 6, au lieu de 4.

Justification

Le rôle distinctif et emblématique de la rue Sainte-Catherine au centre-ville est généralement confirmé par le zonage de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme. Au cœur du centre des affaires, les hauteurs et densités permises sur cette rue sont plus faibles que dans les secteurs adjacents au nord et au sud, tandis que c'est généralement l'inverse dans la périphérie immédiate du centre des affaires. Ainsi, les tronçons de la rue Sainte-Catherine en approche du centre des affaires, à l'est comme à l'ouest, comportent des valeurs plus élevées que celles des quartiers qu'elle traverse. C'est pourquoi, entre les rues Atwater et De Lorimier, 85 % du linéaire de la rue présente un COS élevé, qui varie de 6 à 9. De la même façon, un pourcentage dominant de ce linéaire se caractérise par un potentiel de hauteur de construction égal ou supérieur à 35 m.

Or, le cadre bâti de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Amherst et De Lorimier, est relativement similaire à celui de cette même rue, entre Lambert-Closse et Guy où les hauteurs permises sont pourtant plus élevées, soit de 25 et 45 m. La densité permise dans l'ouest est également plus élevée que dans l'est. Malgré ces différences de zonage, les similitudes entre ces deux tronçons de rue sont en effet nombreuses :

- tissu urbain ancien de trois étages et plus, caractérisé par un bâti commercial de qualité architecturale et patrimoniale variable;
- secteur constituant une limite psychologique du centre-ville (Atwater à l'ouest et pont Jacques-Cartier à l'est);
- proximité de grands ensembles bâtis à caractère métropolitain (la «Cité des ondes», incluant la maison de Radio-Canada, et le complexe Molson);

Le zonage du Plan d'urbanisme devrait normalement comporter des paramètres semblables lorsque le contexte est similaire. En ce sens, la modification proposée permettrait d'harmoniser équitablement les valeurs de hauteurs et de densité entre les secteurs est et ouest de la rue Sainte-Catherine au centre-ville. Elle permet également de reconnaître la présence de la «Cité des ondes» qui abrite les principaux établissements de télévision et de radiodiffusion de Montréal.

La zone visée, ainsi que ses abords immédiats, se caractérise par une vigueur commerciale mitigée et par la présence de nombreux bâtiments inoccupés et terrains vacants. La modification proposée permettrait de stimuler la relance du secteur.

En ce qui concerne plus précisément le site du projet immobilier Bourbon, rappelons qu'il est situé en bordure de la rue Sainte-Catherine Est, entre un parc au sud et le complexe TVA au nord. Ce faisant, il s'avère exceptionnellement propice à une densification mesurée, à l'échelle du quartier et des ensembles bâtis de forts gabarits qui marquent les extrémités du parcours de la rue Sainte-Catherine au centre-ville.

Ce projet immobilier requiert la démolition d'un édifice commercial construit principalement durant les années 90 et inoccupé depuis une dizaine d'années. La proposition présente les caractéristiques suivantes :

- 9 étages, avec des retraits d'alignement significatifs à partir du 6^e étage;
- un rez-de-chaussée commercial;
- possibilité d'un étage de bureau dédié à un groupe communautaire du milieu;
- 82 logements;
- 74 places de stationnement souterrain.

De plus, le propriétaire a manifesté son intérêt à offrir une contribution monétaire dédiée au logement social.

Notons que le traitement architectural du projet a été révisé afin d'intégrer les commentaires du comité Jacques-Viger et du comité consultatif d'urbanisme. Le projet sera soumis pour approbation en première lecture au conseil d'arrondissement.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que cette modification constitue une stratégie valable afin de stimuler l'animation et rehausser l'attrait de cette partie délaissée

du centre-ville.

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)

- Décembre 2016 : Adoption par le CM d'un projet de règlement visant la modification du Plan d'urbanisme et d'un mandat de consultation par l'OCPM
- Avril 2017 : Dépôt du rapport de l'OCPM
- Mai 2017 : Adoption par le CM

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Parties prenantes

Monique TESSIER

Services

Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Monique TESSIER, 23 septembre 2016

Responsable du dossier

Bruno COLLIN

Conseiller en aménagement - chef

Endossé par:

Marc LABELLE

Directeur

d'équipe en collaboration avec Olivier Légaré, conseiller en aménagement Tél. : 514 872-7998 Télécop. :	Tél. : 514 872-2698 Télécop. : Date d'endossement : 2016-09-22 13:57:21
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

Approbation du Directeur de direction Tél. : Approuvé le :	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1160867001