

Identification		Numéro de dossier : 1031203024
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-10-27
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Soumettre pour adoption par le conseil municipal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais - District électoral Sainte-Marie - Les nouveaux ensembles urbains Limitée - SAQ	

Contenu

Contexte

Les requérants ont déposé une demande afin d'obtenir l'autorisation de construire et d'occuper un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère bordé par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais.

Ce projet déroge aux dispositions relatives à la hauteur en mètres, aux usages et au nombre de cases de stationnement du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, ainsi qu'à celles de la hauteur en mètres et en étages et des usages du plan d'urbanisme. Le mécanisme prévu par l'article 89 de la charte permet au conseil municipal d'autoriser un tel projet puisqu'il vise un développement résidentiel et commercial de plus de 25 000 mètres carrés situé à l'extérieur du centre des affaires.

Décision(s) antérieure(s)

Procédure parallèle de modification du plan d'urbanisme requise pour la réalisation du projet (dossier no 1031203084).

Description

L'emplacement :

- l'îlot, d'une superficie de 36 757 mètres carrés, est actuellement vacant;
- l'îlot a une position particulière puisqu'il borde le boulevard René-Lévesque et l'avenue De Lorimier, qui sont deux artères principales de circulation. Le projet aura un impact visuel important à partir de l'est et de l'ouest parce que sa partie sud se trouvera dans l'axe du boulevard René-Lévesque. Par ailleurs, le pont Jacques-Cartier, qui longe l'avenue De Lorimier et qui représente un ouvrage d'art de très grande qualité n'en constitue pas moins une barrière, tant visuelle que physique, pour le tissu urbain environnant qu'il traverse du nord au sud. Le tablier du pont se situe à une hauteur équivalente à 10 étages (ou quelque 30 m) au niveau de l'autoroute Ville-Marie jusqu'à 3 étages (ou 9 m environ) entre le boulevard de Maisonneuve et la rue Logan. Il induit une forte rupture de la trame urbaine dans le sens est/ouest,

notamment une rupture de continuité de la rue Sainte-Catherine;

- le secteur est composé au nord et à l'est d'habitations et de commerces (3 à 5 étages), à l'est de bureaux, notamment Télé-Québec (6 étages) et Hydro-Québec (12 étages), et au sud du bâtiment de la SAQ, de l'ancienne prison et du monument aux Patriotes (4 à 5 étages). On trouve aussi en périphérie des bâtiments institutionnels (3 à 4 étages) ou industriels (1 à 2 étages).

Le projet :

- un ensemble résidentiel locatif regroupant quelque 922 logements, dont éventuellement des ateliers-lofts du côté de l'avenue De Lorimier;
- un ensemble commercial comprenant des commerces en rez-de-chaussée de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine et un bâtiment de la SAQ au coin De Lorimier/René-Lévesque comportant une salle des ventes et d'entrepôt en rez-de-chaussée et deux ailes de bureaux aux étages;
- deux niveaux de stationnement en sous-sol sur la totalité de l'îlot comportant quelque 1800 cases de stationnement dont 400 sous le bâtiment de la SAQ;
- une rue publique partant de la rue Sainte-Catherine et aboutissant soit sur le boulevard René-Lévesque, soit sur la rue Parthenais;
- des hauteurs prévues de : 24 et 30 mètres (5 et 10/11 étages) sur le boulevard René-Lévesque;
22, 27 et 30 mètres (5 et 9 étages) sur l'avenue De Lorimier;
16 mètres (4 étages) sur la rue Sainte-Catherine;
16, 19, 22 et 30 mètres (4, 6 et 10/11 étages) sur la rue Parthenais;
- la réalisation du projet est prévue en phases, l'une comprenant la construction de la partie ouest du site avec du stationnement en sous-sol, le mail commercial, des logements aux étages ainsi que le bâtiment de la SAQ au coin de l'avenue De Lorimier et du boulevard René-Lévesque, une autre comprenant la construction de la partie est du site avec des bâtiments résidentiels le long de la rue Parthenais et au coin René-Lévesque/Parthenais.

Les dispositions réglementaires :

- le règlement d'urbanisme de l'arrondissement indique des hauteurs de 9 à 23 mètres, une densité maximale de 4,5, des usages industriels (I2C, industrie légère sans danger d'explosion ou d'émanation toxique) et un taux d'implantation maximum de 85% à 100%;
- les principales dérogations réglementaires associées à ce projet portent sur les hauteurs qui vont au-delà de 23 mètres, sur les usages commerciaux et résidentiels au lieu d'industriels et sur le nombre de cases de stationnement de 1798 au lieu des 1464 permises;
- le plan d'urbanisme doit être modifié pour ce qui est des hauteurs et des usages.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises estime que ce projet devrait connaître une suite favorable en considération des éléments suivants :

- le projet de développement est localisé sur un site charnière du secteur. En cela, il peut être l'amorce d'une réconciliation fortement souhaitable entre les axes ouest/est et nord/sud du secteur ainsi que le moteur d'un développement du secteur dépassant les limites du quadrilatère visé;
- le projet se trouve à l'intersection de deux artères importantes de circulation, le boulevard René-Lévesque et l'avenue De Lorimier. De plus, l'avenue De Lorimier longe le pont Jacques-Cartier qui constitue, d'une part, un élément de rupture et de contrainte pour le milieu mais qui permet, d'autre part, de donner son échelle aux bâtiments projetés du côté de cette avenue (30 m au tablier du pont);
- les hauteurs de 4 étages du projet sur les rues Sainte-Catherine et Parthenais respectent les hauteurs existant de l'autre côté de ces deux rues. Les hauteurs de 5 et 9 étages sur l'avenue De Lorimier ne dépassent pas les niveaux de 5 à 9 étages à cet endroit du pont Jacques-Cartier;

- les deux immeubles résidentiels prévus sur la partie sud/est du site, face au fleuve, auront une hauteur de 30 mètres (10/11 étages). L'immeuble situé à l'est, à proximité du bâtiment d'hydro-Québec de 12 étages, pourra jouer un rôle d'élément focal visible à partir de l'est et de l'ouest, dans l'axe du boulevard René-Lévesque et marquera le point à partir duquel commence véritablement le centre-ville sur le boulevard René-Lévesque, dans l'arrondissement de Ville-Marie. En terme d'impact visuel, la hauteur de ces deux immeubles de 30 m permet de conserver l'intégrité du pont Jacques-Cartier;
- il y a une dizaine d'années, lors de la confection du Plan d'urbanisme, l'affectation industrielle prévue pour le site visait notamment le déploiement de la «Cité des Ondes». Or, aujourd'hui, non seulement ce développement ne s'est pas concrétisé mais il s'est plutôt transformé en une forte demande de développement résidentiel, incluant du commerce et des services, demande à laquelle le projet tend à répondre;
- pour ce qui est des alignements, l'alignement à 0 de l'avenue De Lorimier vient renforcer et encadrer cette artère. L'alignement sur le boulevard René-Lévesque devra être affirmé par une rangée d'arbres matures;
- à sa séance du 13 mars 2003, le **comité consultatif d'urbanisme** a émis un avis favorable au projet qui présentait alors deux tours de 60 mètres et non deux immeubles de 30 mètres en notant qu'il sera probablement le moteur d'un important développement urbain pour le secteur. Il a jugé la hauteur de la tour située à l'est acceptable et indiqué que la seconde tour, plus centrale par rapport au site, devrait être limitée à 10 ou 12 étages afin de ne pas réduire la visibilité du pont Jacques-Cartier. Afin de prendre en compte ce commentaire ainsi que les résultats de l'étude d'impact visuel déposée par l'architecte, la hauteur de 60 mètres des deux tours est ramenée à 30 mètres ou 10/11 étages, hauteur qui permettra de conserver l'intégrité visuelle du pont Jacques-Cartier;
- à sa séance du 4 avril 2003, le **comité d'architecture et d'urbanisme** a émis un avis favorable au projet initial en ce qui a trait à l'affectation du sol demandée. Pour ce qui est de la hauteur, le comité a estimé, à l'examen des deux tours de 60 mètres, qu'une hauteur maximale de 44 mètres ne devrait pas être dépassée. Par ailleurs, il a recommandé que la voie publique interne du projet aboutisse sur le boulevard René-Lévesque plutôt que sur la rue Parthenais. Il a recommandé également que le futur boulevard Notre-Dame soit traité comme un boulevard urbain et non comme une autoroute et qu'il y ait une relation formelle et fonctionnelle du projet avec les espaces et les bâtiments situés au sud du boulevard René-Lévesque (Esplanade des Patriotes). Le comité a précisé également qu'il serait préférable de localiser les quais de déchargement du côté de la rue Parthenais ainsi que des bureaux et des ateliers du côté de l'avenue De Lorimier;
- à sa séance du 2 mai 2003, le **comité d'architecture et d'urbanisme** a réitéré sa demande d'une typologie plus urbaine (hauteurs moindres et meilleure présence des bâtiments sur rue) et de la construction d'une rue nord-sud centrale sur le site et non d'une rue en L aboutissant sur la rue Parthenais. Également, il a été demandé à nouveau de localiser les quais de déchargement du côté de la rue Parthenais afin de réduire la circulation sur la rue centrale, de compléter l'étude de circulation avec la desserte des camions par Parthenais et de tenir compte de la desserte en transport en commun notamment sur le boulevard René-Lévesque, dont profitera le site;
- à sa séance du 14 août 2003, le **comité consultatif d'urbanisme** a émis un avis favorable au projet révisé (nouveaux plans du bâtiment de la SAQ). Cependant, il a demandé de limiter la hauteur des immeubles à 30 mètres pour respecter celle du tablier du pont; le projet de règlement indique désormais une limite de 30 m maximum pour les deux immeubles situés au coin Parthenais/René-Lévesque (même si les plans joints n'ont pas encore été révisés). Par ailleurs, le comité a demandé comme condition préalable à la présentation du dossier au conseil d'arrondissement le dépôt du projet concernant le logement social; il a été demandé au requérant de déposer sa proposition de logements abordables afin qu'elle soit disponible pour la consultation publique. Ce projet de logements abordables est prévu sur un terrain situé à proximité du site;

- en terme de circulation, ce projet, adjacent au pont Jacques-Cartier et à l'autoroute Ville-Marie, a des impacts importants dans un secteur où le réseau artériel est particulièrement sollicité. Il en découle des problèmes de circulation en particulier aux heures de pointe. Aussi, l'intégration optimale du projet de développement au milieu environnant est un élément important pour assurer le désenclavement du site. La Ville de Montréal et le ministère des Transports du Québec travaillent actuellement à la définition du projet de modernisation de la rue Notre-Dame qui aura des implications importantes sur le secteur. Suivant le concept avancé lors du Sommet de Montréal de juin 2002, une rampe de sortie des voies rapides serait localisée à la jonction des rues de Lorimier et René-Lévesque. Bien que cette localisation pourrait changer, ce qui serait profitable entre autres au projet, on ne peut affirmer que la simple relocalisation de la bretelle constitue l'ensemble de la solution (permettant le tracé d'une rue centrale nord-sud débouchant directement sur le boulevard René-Lévesque plutôt qu'une rue en L débouchant sur la rue Parthenais). En effet, une telle relocalisation en amont ou en aval du site change tout le patron de circulation du secteur. Il est donc impératif de disposer de l'ensemble des résultats de l'étude de circulation demandée et attendue du promoteur afin d'orienter les prises de décisions (y compris la décision d'aménager une rue nord-sud au centre du projet débouchant directement sur le boulevard René-Lévesque). Les changements récents au projet de développement devraient être pris en compte dans l'étude de circulation;
- cependant, quelle que soit la configuration retenue pour le tracé de l'autoroute, celle-ci ne remet pas en question l'objectif de la présente demande qui est de donner un encadrement réglementaire à un projet de redéveloppement sur le site; le projet de règlement précise ainsi les usages autorisés, les limites de hauteurs, les alignements et les implantations à respecter, les exigences d'accès directs sur rue, l'autorisation d'un stationnement intérieur, la possibilité de réalisation du projet par phases, l'exigence du dépôt préalable à toute construction d'un plan d'aménagement paysager et l'assujettissement de tout projet de construction de cet ensemble à une révision architecturale selon le titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

L'étude de circulation

Une étude de circulation a été demandée dans le cadre de l'évaluation du projet et analysée par le service de la circulation; celui-ci est d'accord avec l'analyse de l'état de la situation actuelle, avec la méthodologie employée ainsi qu'avec les résultats obtenus. Cependant, l'étude aurait dû analyser deux scénarios dans l'éventualité d'une sortie d'autoroute au coin De Lorimier et René-Lévesque. L'approche est de René-Lévesque (autoroute ou transport en commun sur voie de service) pourrait déborder au-delà de l'axe de la nouvelle rue proposée et avoir des conséquences sur la sécurité, la fluidité et l'accessibilité de ce nouveau carrefour. Plusieurs données manquent concernant la justification de l'offre en stationnement sur le site, la nouvelle localisation des quais de chargement, les caractéristiques de la rue centrale (géométrie, largeur), l'impact de nouveaux feux de circulation au carrefour De Lorimier/René-Lévesque et le patron de circulation au-delà du site dans le secteur. Ces compléments d'information ont été demandés au représentant des requérants et devraient être disponibles pour la consultation publique.

Le phasage

La première phase du projet comprend la construction de la partie ouest du site avec du stationnement en sous-sol, le mail commercial, des logements aux étages ainsi que le bâtiment de la SAQ au coin de l'avenue De Lorimier et du boulevard René-Lévesque. La seconde phase comprend la construction de la partie est du site avec des bâtiments résidentiels le long de la rue Parthenais et au coin René-Lévesque/Parthenais.

Les logements sociaux

Une proposition de logements abordables doit être prête à présenter lors de la consultation publique. Ce projet est prévu dans le secteur à proximité du site.

Aspect(s) financier(s)

Actuellement la valeur foncière du terrain comprenant le stationnement est de 1 372 900 \$, la taxe foncière de 30 616 \$, la valeur locative (stationnement) de 247 960 \$ et la taxe locative de 54 551\$.

Après la réalisation du projet, la valeur foncière pourrait être de 202 609 400 \$, la taxe foncière de 5 533 203 \$ (incluant maintenant la taxe locative qui a été abolie), la valeur locative de 8 023 330 \$ et la taxe d'eau de 713 274 \$.

La réalisation du projet pourrait procurer des revenus supplémentaires toutes taxes confondues de 6 161 310 \$ à la ville de Montréal.

Analyse des impacts financiers réalisée par Michel St-Louis, commissaire

Impact(s) majeur(s)

Projet à caractère moteur pour ce secteur de l'arrondissement.

Calendrier et étape(s) subséquentes(s)

- Résolution du conseil d'arrondissement
- Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif
- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal
- Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal
- Adoption du règlement par le conseil municipal
- Demande et émission du permis

(Le présent dossier ainsi que le dossier de modification au plan (no 1031203084) devraient cheminer en même temps).

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

- Le zonage indique pour ce site des hauteurs de 9 à 23 mètres, une densité maximale de 4,5, des usages industriels (I2C, industrie légère sans danger d'explosion ou d'émanation toxique) et un taux d'implantation maximum de 85% (100%);
- Ce projet déroge aux dispositions relatives à la hauteur en mètres, aux usages et au nombre de cases de stationnement du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), ainsi qu'aux dispositions relatives à la hauteur (en mètres et en étages) et aux usages du plan d'urbanisme;
- La conformité au plan d'urbanisme sera assurée suite au projet de modification au plan d'urbanisme (dossier 1031203084).