

Identification		Numéro de dossier : 1162931001
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 l'affectation et la hauteur, et, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal et un règlement intitulé « Règlement autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel sur l'emplacement au sud du boulevard René-Lévesque, entre l'esplanade Ernest-Cormier et la rue du Souvenir »	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande afin de permettre la construction d'un complexe résidentiel sur la propriété de la Corporation des Syndics Apostoliques des Franciscains, située aux 1980 à 2080, boulevard René-Lévesque Ouest, à la limite sud du Quartier des Grands jardins.

Le projet à l'origine de cette demande a beaucoup évolué suite aux commentaires et réserves de la Division de l'urbanisme et des instances consultatives, soit le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CCU), le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV).

Le projet a par conséquent été revu, mais requiert néanmoins une modification du Plan d'urbanisme quant à l'affectation et à la hauteur maximale de construction, de même qu'une autorisation, en vertu de la procédure visée par l'article 89 de la Charte, afin de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le site

La propriété, d'une superficie d'environ 18 000 m², se trouve du côté sud du boulevard René-Lévesque, à l'ouest de l'Esplanade Ernest-Cormier qui fait face au Centre canadien d'architecture, lequel inclut le monument classé de la Maison Shaughnessy. Elle est délimitée au sud par les voies ferrées du C.P. situées au bas de la falaise Saint-Jacques et à l'ouest par le secteur résidentiel de la rue du Souvenir.

Le site des Franciscains comprend trois lots dont deux sont occupés par d'anciennes villas bourgeoises, les maisons Judah (1874) et Masson (1850), acquises par les Franciscains dans les années 40, et aujourd'hui occupées par du bureau. Ces villas sont parmi les dernières d'une importante génération de constructions qui a marqué l'urbanisation de Montréal au 19^e siècle. De même, contrairement aux autres exemplaires du genre dans l'arrondissement de Ville-Marie, celles-ci sont les seules à avoir conservé intacts leur parvis décoratif, ainsi que toutes leurs caractéristiques architecturales d'origine.

Entre ces deux bâtiments pavillonnaires historiques, un terrain demeure vacant depuis l'incendie et la démolition en 2010 de la chapelle Saint-François-d'Assise et du couvent Saint-Joseph. Actuellement, sur le site, il ne subsiste aucune construction liée à la présence presque centenaire des Franciscains.

Le projet

Sur le terrain laissé vacant par l'incendie et la démolition de 2010, il est proposé de construire un complexe résidentiel comprenant près de 360 logements et 210 places de stationnement souterrain, accessibles depuis un accès véhiculaire à la limite ouest de la maison Judah. Le projet présente une implantation résolument pavillonnaire, avec un alignement de construction largement en retrait du boulevard (40 et 45 m), soit environ 6 m en retrait des maisons patrimoniales. Il comprend deux tours jumelles de 19 étages (60 m) qui surplombent un basilaire d'un seul étage en verre.

Le projet prévoit la conservation des maisons, de leurs parvis et jardins, incluant leurs aménagements paysagers, de même que la préservation de l'espace naturel de la falaise St-Jacques. La proposition inclut aussi la cession à la Ville de deux espaces verts : un parc à l'ouest du site, d'une superficie de 2063 m² accessible depuis la rue du Souvenir et le boulevard René-Lévesque et un jardin public, d'une superficie 1300 m² en front du boulevard René-Lévesque. Les aménagements paysagers comprennent une mise en valeur commémorative de l'ancienne chapelle des Franciscains.

Les dérogations

Les dérogations visées par la présente concernent principalement les usages et le plafond des hauteurs, et ce, aussi bien au Plan d'urbanisme qu'au règlement de zonage. Ainsi, le Plan d'urbanisme doit être modifié concernant :

- l'affectation «couvent, monastère et lieu de culte», qui doit être remplacée par l'affectation «secteur résidentiel »;
- la hauteur maximale de 25 m, qui doit être remplacée par la hauteur 65 m.

De la même façon, l'autorisation demandée requiert de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, soit notamment aux dispositions suivantes:

- l'usage autorisé (lieu de culte);
- la hauteur maximale autorisée (23 mètres).

Justification

La justification des dérogations demandées et la modification du plan d'urbanisme s'appuient largement sur la singularité de l'emplacement, la pertinence de conserver deux propriétés patrimoniales exceptionnelles, l'occasion de mettre en valeur et de protéger des espaces paysagers et naturels et la qualité architecturale de la construction projetée. Les notes explicatives suivantes portent sur l'apport du projet et ses impacts sur le milieu, ainsi que sur les avis des instances consultatives.

Mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

Le site fait partie d'une zone excentrique au quartier Village Shaughnessy. L'enclavement de cette zone entre un boulevard d'échelle métropolitaine et la falaise Saint-Jacques, elle-même doublée de l'autoroute Ville-Marie et de la voie ferrée du CP, conjugué à l'occupation centenaire du site par les Franciscains ont retardé son développement et protégé, quasi intégralement, les villas, leurs terrains et leurs jardins respectifs.

Malgré les avis du CPM qui prônait une approche de remaillage du tissu urbain, la problématique urbaine atypique du site commande un projet avec une implantation pavillonnaire qui puisse à la fois mettre en valeur les villas, les aménagements paysagers et les espaces verts. Ce choix permet de maintenir une occupation pavillonnaire, en soi patrimoniale, à une échelle qui n'existe plus dans l'arrondissement. L'arrimage avec le bâti environnant est facilité par d'immenses dégagements tout autour de la nouvelle construction, la création et l'aménagement d'espaces verts à la fois publics et privés en lien avec les immenses parvis aménagés des villas.

Le maintien de la qualité paysagère et la protection et la conservation des villas et de leurs jardins sont assurés par un très faible coefficient d'occupation au sol qui est limité à 1,8 pour l'ensemble de la propriété (en prenant soin d'exclure les terrains cédés pour parc éventuellement à la Ville). A priori, cette situation ne favorise pas l'entretien et la conservation des édifices patrimoniaux qui pourraient, comme c'est souvent le cas, se détériorer faute de soins. Aussi, il est proposé que les maisons et leurs jardins fassent l'objet d'un acte de servitude de protection et de conservation, dont la ville serait partie prenante.

Enfin, l'appropriation publique d'une partie des anciens jardins monastiques et la création d'un espace public commémoratif dédié à la présence des Franciscains, à même les vestiges de la chapelle, sont un gain indéniable et durable pour la collectivité.

Qualité et impacts du projet

À terme, les bâtiments sur le site n'occuperaient que 20 % de la superficie au sol, alors que le zonage autorise un taux d'implantation au sol jusqu'à 70 %. Aussi, la proposition à l'étude permettrait d'améliorer l'ancrage de cette zone dans le paysage du quartier en lui attribuant une nouvelle cohérence d'ensemble et une meilleure liaison avec l'Esplanade Ernest-Cormier, ainsi que son vis-à-vis, le Centre canadien d'architecture, le parc Toe-Blake et la Place Henri Dunant et le Square Cabot.

La contrepartie d'une si faible occupation au sol est comblée par une hauteur plus importante sur ce site qui, nous le rappelons, est en rupture avec la trame du quartier. Cette plus grande hauteur est toutefois limitée dans la portion centrale de la propriété. Enfin les bâtiments projetés sont considérablement en retrait des villas et respectent l'orientation du boulevard René-Lévesque. Les analyses volumétriques effectuées par la Ville démontrent que le projet aura une cohérence dans le quartier.

La nouvelle construction au traitement sobre dispose d'un volume qui s'inscrit pleinement dans la silhouette du centre-ville et vient marquer le début du principal massif bâti, qui s'étend vers l'ouest. Selon les études d'impacts visuels soumises et l'analyse de la division de l'urbanisme, il s'avère que le projet n'aura aucune conséquence sur les divers cônes visuels vers la montagne ou à partir de la montagne. L'implantation nord-sud des deux fines tours symétriques, à cet endroit, dégage les vues protégées vers le fleuve et à partir du Mont Royal de même qu'elle est sans conséquence sur l'ensoleillement du voisinage.

Les conditions

La modification réglementaire permet d'encadrer les interventions sur l'ensemble des propriétés actuelles des Franciscains. Aussi, toutes les demandes de permis visant des modifications des composantes architecturales et paysagères sur ce site devront être analysées et revues en conformité avec les conditions et critères prévus tant par le règlement proposé que par la réglementation d'urbanisme.

De plus, avant d'adopter les modifications réglementaires proposées, des engagements formels devront être conclus quant à la contribution pour le logement social, à la cession des espaces verts, une fois aménagés, et à l'établissement d'une servitude à des fins de conservations et protection des maisons.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU a étudié le projet le 14 février 2013 et a émis un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- La hauteur du projet hors tout et en tout point ne pourra pas dépasser 65 m.
- Les clôtures existantes des maisons Masson et Judah devront être restaurées.
- L'aménagement du parc devra assurer l'accessibilité et de la sécurité de celui-ci.

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le comité Jacques-Viger

L'emplacement étant situé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, 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 ses séances du 27 février 2013 et du 14 juin 2013, les comités ont émis plusieurs commentaires et réserves quant à la pérennité des maisons Judah et Masson et leurs abords, quant à l'intégration urbaine (la hauteur) et la présence des espaces verts.

La plupart des préoccupations des comités ont été intégrées dans la présente version du projet soumis pour autorisation. Les éléments maintenus dans cette proposition, comme la hauteur à 60 m, sont intimement liés à la problématique urbaine unique et inhabituelle du site qui commande un projet distinctif et singulier.

Conclusion

Dans la version actuelle, la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises recommande la proposition puisque les impacts des dérogations demandées sur l'échelle du quartier et du boulevard René-Lévesque sont mineurs, et ce, compte tenu du caractère unique et atypique du site qui commande un projet prestigieux et respectueux de son contexte. De même, le projet offre la possibilité d'intégrer et de conserver adéquatement et durablement les anciennes villas et leurs aménagements respectifs.

L'adoption du règlement en vertu de l'article 89 de la charte et la modification du plan d'urbanisme s'inscrivent dans la mise en œuvre de la vision et des paramètres de développement du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins, notamment en matière de conversion et de requalification d'une propriété institutionnelle, maintenant vacante, et par la création d'un milieu de vie misant sur la protection des maisons bourgeoises, des espaces paysagers, l'aménagement et la création de parcs; l'ensemble ancrant de façon pérenne le caractère distinctif de ces propriétés dans le quartier.

Aspect(s) financier(s)

L'estimation préliminaire de l'investissement associé à ce projet est d'approximativement 100 M\$.

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Communiqué de presse et consultation publique de l'OCPM.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- **CA du 8 mars 2016** : acheminement du projet au CE
- **CE du 6 avril 2016** : Mise à l'ordre du jour du CM du 18 avril 2016
- **CM du 18 avril 2016**: Adoption d'avis de motion et des projet de règlement visant la modification du Plan d'urbanisme et l'adoption d'un règlement adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de Montréal, le tout accompagné d'un mandat de consultation par l'OCPM
- **Mai à septembre** : Audiences publiques et rapport de l'OCPM

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

Parties prenantes

Monique TESSIER

Claude DUBOIS

Danielle CÉCILE

Services

Service de la mise en valeur du territoire

Ville-Marie

Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Danielle CÉCILE, 17 février 2016

Monique TESSIER, 5 février 2016

Responsable du dossier

Stéphanie TURCOTTE

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-5164

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Jean-François MORIN

Chef de division de l'urbanisme et du
développement économique

Tél. : 514 872-9545

Télécop. :

Date d'endossement : 2016-02-05 14:07:16

Approbation du Directeur de direction

Marc LABELLE

Directeur

Tél. : 514 872-2698

Approuvé le : 2016-02-18 11:40

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1162931001