

Identification		Numéro de dossier : 1031203084
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	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud) (CO92-03386) de manière à modifier l'affectation «industrie» pour l'affectation «activités multiples» et à modifier la limite de hauteur de la catégorie «9B» prescrivant 23 mètres maximum pour une limite de hauteur de 30 mètres, en maintenant la densité de 4,5. Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais - District électoral Sainte-Marie	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

La présente demande de modification au plan d'urbanisme est accompagnée du projet de règlement du dossier 1031203024 qui vise à autoriser, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, la construction et l'occupation résidentielle et commerciale du quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais.

Description

La présente demande vise à ce que le Plan d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud soit modifié de manière à changer l'affectation «industrie» pour l'affectation «activités multiples» et la limite de hauteur de la catégorie «9B» prescrivant 23 mètres maximum pour une limite de hauteur de 30 mètres, relativement au quadrilatère limité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais. La limite de densité de 4,5 demeure inchangée.

Le but de ces modifications est de permettre le développement du quadrilatère visé à des fins résidentielles et commerciales.

Cet îlot, d'une superficie de 36 757 mètres carrés, est actuellement vacant. Il bénéficie d'une position névralgique 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 30m) au niveau de l'autoroute Ville-Marie et à environ 3 étages 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 projet à la base de la présente demande de modification du plan d'urbanisme représente une possibilité de développement majeur pour le secteur en se positionnant comme une véritable charnière qui s'articule sur les deux éléments structurants du milieu : l'axe ouest/est de la rue commerciale Sainte-Catherine et l'axe nord/sud du site s'ouvrant largement sur le fleuve. Ce projet comprend :

- 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.

Justification

Les modifications au plan d'urbanisme demandées, relatives à l'affectation «activités multiples» au lieu d'«industrie» et à une limite de hauteur de 30 mètres, au lieu de 23 mètres maximum, devraient 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;
- les deux immeubles résidentiels prévus en bordure du boulevard René-Lévesque, sur la partie sud/est du site, face au fleuve auront une hauteur maximale de 30 mètres. Celui situé à l'est, à proximité de celui de 12 étages d'Hydro-Québec 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 permet de conserver l'intégrité visuelle 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 dans le secteur 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 le secteur;
- 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 à ce projet 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 devait 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 véhiculaire 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. 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 ainsi 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, il y a lieu de préciser que celle-ci ne remet pas en question l'objectif de la présente demande de modification du plan d'urbanisme en matière d'affectation du sol (d'industriel à activités multiples) et de hauteurs (de 23m à 30 m).

Aspect(s) financier(s)

N/A

Impact(s) majeur(s)

Projet à caractère moteur pour ce secteur de l'arrondissement

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
 - o aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
 - o à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation de Montréal;
- Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La présente demande de modification au Plan d'urbanisme permettra le redéveloppement des terrains à des fins d'activités multiples, avec des hauteurs de construction compatibles avec le secteur environnant.