

**Complexe résidentiel de Bleury / de Maisonneuve (métro Place-des-Arts)
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 JUIN 2006

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Les paramètres de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme et le parti d'occupation du site

La densité autorisée par le Plan d'urbanisme sur cet emplacement, situé à la jonction du quartier des spectacles, du quartier de la fourrure et du centre-ville, est de 12. Comme il a été considéré que sa volumétrie s'inscrirait dans la poursuite du quartier de la fourrure, la hauteur maximale a été fixée par le Plan à 60 mètres. En effet, un bâtiment industriel typique qui occuperait 100 % de l'emplacement, pourrait avec une hauteur de 60 mètres utiliser la densité maximale autorisée.

Les usages commerce et habitation prévus dans le projet font en sorte qu'il lui est difficile de se conformer aux paramètres du Plan. La typologie industrielle n'est pas appropriée à ces usages, d'où la proposition d'une organisation alternative du bâti qui utilise la densité maximale de 12 mais excède la hauteur maximale prévue au Plan.

Une densification de cet emplacement est souhaitable pour plusieurs raisons : il comporte une station de métro, il est situé à la porte du centre-ville, devant un terrain, qui bien que n'ayant pas un statut de parc, a été aménagé en espace vert par la compagnie Domtar.

Le Comité se réjouit que cet emplacement soit construit. Il est cependant d'avis que le projet tel que présenté n'a pas encore réussi à résoudre de manière satisfaisante les contraintes qui conditionnent sa mise en valeur. Il est conscient que la géométrie du site impose des contraintes significatives de développement pour des usages autres que l'industrie et notamment pour la construction de logements.

La configuration du projet

L'implantation en «L» du projet est une alternative valable à une occupation périmétrale du site. Cette forme ouverte est requise par l'habitation qui demande des dégagements importants. Cependant, le parti devra être revu et raffiné pour relever le défi que pose l'intégration urbaine du projet.

**Complexe résidentiel de Bleury / de Maisonneuve (métro Place-des-Arts)
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 JUIN 2006

La tour de 90 mètres et de 29 étages implantée sur de Maisonneuve est trop massive. Son volume imposant crée un mur sur de Maisonneuve alors que sa confrontation avec le Gordon Brown voisin apparaît « brutale ». Aucun bâtiment dans les environs ne présente une hauteur aussi importante, amplifiant d'autant la présence hors proportion qu'aurait un tel projet.

Le Comité suggère deux options de composition de la tour : l'implantation d'un « obélisque » sur le coin du boulevard de Maisonneuve et de la rue de Bleury ou encore la diminution de la hauteur de la tour telle que proposée.

Une tour fine, implantée sur le coin

Une tour élancée, implantée sur le coin de ces deux axes, pourrait jouer le rôle d'un signal tri-dimensionnel qui marquerait la rencontre du quartier des spectacles et du centre des affaires. Agissant comme pivot, cette tour, sans retrait, articulerait par l'effet d'une ponctuation les échelles de ces deux entités urbaines. Le projet comporterait ainsi une sorte de campanile, une construction fine et élancée, qui échapperait à la hauteur moyenne environnante, alors que le reste du bâtiment serait d'une échelle plus modeste, plus proche de celle des constructions environnantes. Le Comité comprend que ce parti n'est pas préconisé par la ville qui préfère souligner les échelles des rues qui bordent le projet. Ainsi, la rue de Bleury qui appartient au quartier des spectacles serait occupée par une construction de moindre hauteur (14 étages), la tour située aux étages supérieurs serait en retrait de 5 mètres à partir d'une hauteur de 44 mètres. Le Comité n'est pas convaincu que ce retrait sera senti sur de Bleury, d'autant plus que le projet proposé comporte des coursives dans ce recul. L'autre aile, de 29 étages, mise en relation avec le centre des affaires, serait quant à elle implantée directement sur de Maisonneuve, occupant presque toute la largeur de l'emplacement.

Une tour de dimension réduite

Alternativement, si le parti d'un traitement différencié du boulevard de Maisonneuve et la rue de Bleury demeure, le Comité est d'avis qu'il y aura lieu de revoir la tour proposée, considérée comme trop massive. Une diminution de la hauteur est à envisagée.

En outre, le Comité est d'avis que l'emploi de coursives n'est pas approprié. Une expression architecturale comportant des balcons n'est pas adapté au contexte de cette partie du centre-ville.

La rue Mayor

Par ailleurs, le projet a une présence inacceptable sur la rue Mayor qui est le cœur du quartier de la fourrure. Y sont localisés tous les éléments techniques qui sont masqués par un mur en lattes de bois. Une telle façade sur la rue Mayor est incompatible avec la vocation de cette rue qui ne saurait être traitée comme une rue de service. On devra prévoir le déplacement des génératrices, de la chambre

**Complexe résidentiel de Bleury / de Maisonneuve (métro Place-des-Arts)
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 JUIN 2006

annexe et de la tour d'eau ailleurs dans le projet. La bande de terrain qui sépare le bâtiment projeté et Gordon Brown, s'apparentant à une ruelle et constitué des deux marges latérales des bâtiments qui la bordent, devrait être utilisé à ces fins techniques. Les éléments techniques devraient être situés le long de cet espace. En conséquence, la fonction commerciale pourra occuper le rez-de-chaussée ainsi libéré et s'ouvrir sur la rue Mayor.

Enfin, au-dessus du rez-de-chaussée affecté au commerce, on devra considérer l'ajout d'une bande résidentielle de 3-4 étages donnant sur la rue Mayor. Le quartier de la fourrure comporte déjà des édifices transformés à des fins résidentielles qui contribuent à la qualité urbaine de ce secteur.

Le projet devra présenter une véritable façade sur la rue Mayor.

En conclusion

Compte tenu de l'ensemble des recommandations et commentaires qui précèdent, le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 4 juillet 2006

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 4 juillet 2006