

Identification		Numéro de dossier : 1074400053
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Soumettre pour adoption au conseil municipal, en vertu de l'article 89 (paragraphe 3) de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel, commercial et industriel situé au 1400, boulevard René-Lévesque Est, sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, les avenues Viger et Papineau et la rue Wolfe ainsi qu'un règlement modifiant le plan d'urbanisme - Site de Radio-Canada	

Contenu

Contexte

Le présent projet d'ensemble vise la totalité des propriétés de Radio-Canada situées sur le quadrilatère formé du boulevard René-Lévesque, les avenues Viger et Papineau et la rue Wolfe. Il a été élaboré par les requérants en s'appuyant sur les prescriptions du plan d'urbanisme révisé en 2005. Il inclut des espaces verts urbains, des infrastructures publiques ainsi qu'une architecture distinctive.

Ce projet d'ensemble déroge au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie en termes de hauteur, de densité et d'usage. Il déroge également au Plan d'urbanisme. Cependant l'article 89, 3° de la Charte de la Ville de Montréal autorise le conseil de la ville, dans le cas d'un établissement résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie de plancher supérieure à 25000m², à adopter un règlement pour permettre la réalisation du projet.

Le présent projet d'ensemble est assujéti à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, à celui du Conseil du patrimoine ainsi qu'à celui du Comité d'architecture et d'urbanisme, ces derniers transmettant leurs recommandations au comité exécutif préalablement à l'adoption, le cas échéant, d'un règlement par le conseil de ville. Ce projet, déposé en vertu de l'article 89, 3° de la Charte de la Ville de Montréal, devra également faire l'objet d'une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

Ce projet d'ensemble est également assujéti à l'autorisation du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine car il se situe dans l'aire de protection d'un monument historique classé, la maison Marguerite Hay (1853) située au 511-513, rue Montcalm.

Décision(s) antérieure(s)

Description

HISTORIQUE

L'inauguration du premier bâtiment conçu comme centre de production radiotélévisuelle au Canada,

conçu par l'architecte Tore Björnstad, a lieu en décembre 1973, après 10 années de construction. L'installation de la Maison de Radio-Canada dans le Centre-Sud transforme radicalement le paysage de ce quartier populaire de Montréal. 262 immeubles totalisant 778 logements ont été démolis. La trame urbaine a été interrompue pour faire place à une tour de plus de 20 étages et ses basiliaires. Ces éléments occupent le tiers du terrain, le reste étant formé d'une esplanade et de deux aires de stationnement.

DESCRIPTION DU PROJET D'ENSEMBLE

Le projet d'ensemble consiste à moderniser les installations existantes de la Maison de Radio-Canada et à développer l'ensemble du site pour assurer la mise en valeur et le financement de cette modernisation. Les terrains de stationnement situés actuellement en surface de part et d'autre de la Maison de Radio-Canada seront relocalisés en souterrain pour laisser place à une mixité de fonctions et à un réaménagement global de l'ensemble du site, conçu en liaison étroite avec les trois grands axes traversant le quadrilatère : la rue de La Gauchetière (est/ouest) et les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève (nord/sud).

MODERNISATION DES INSTALLATIONS EXISTANTES

Ces travaux peuvent être réalisés de plein droit puisque ces installations appartiennent au gouvernement fédéral. Cependant, les usages hôtel et habitation dans la tour de Radio-Canada ne seraient pas conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Cette modernisation comprend les aspects suivants :

- l'abandon des activités de la SRC dans la tour et la réaffectation de celle-ci à des fins d'habitation, d'hôtel ou de bureaux;
- le réaménagement sur deux niveaux des trois portes d'entrée (René-Lévesque, Papineau et Wolfe) et la création de puits de lumière;
- le réaménagement de deux axes de circulation intérieure est-ouest, niveau de La Gauchetière et niveau René-Lévesque;
- le réaménagement en tréfonds des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, notamment pour de l'entreposage et des quais de chargement;
- la construction de deux étages supplémentaires au-dessus du basilaire;
- le comblement des redents du côté de l'avenue Viger;
- la modernisation des systèmes électromécaniques;
- la construction de débarcadères en sous-sol.

TOPOGRAPHIE PROJETÉE

Le développement du site dans sa totalité, de la rue Wolfe à l'avenue Papineau, comprend un ensemble de bâtiments à vocation mixte (résidentielle et commerciale) qui s'étend sur les trois grandes parcelles existantes (Ouest : A, centre : B et Est : C). Le projet d'ensemble modifie la topographie du site selon trois axes principaux : la rue de La Gauchetière (est/ouest) et les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève (nord/sud). Les nouvelles constructions à vocation résidentielle, commerciale ou de bureaux (médias) projetées sur le site exigent des aménagements urbains intégrant le projet au quartier et aux infrastructures urbaines existantes. Les liaisons se font donc principalement selon trois grands axes modifiant les niveaux topographiques du site;

- **la rue de la Gauchetière** est prolongée jusqu'à l'avenue Papineau en épousant la courbe nord du basilaire existant, c'est-à-dire en étant surélevée de 3 mètres pour sa majeure partie, à partir de la rue Montcalm jusqu'à la rue Champlain et formant un pont au-dessus des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève;
- **les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève** sont abaissées de 2,10 mètres environ pour donner deux accès uniques aux stationnements souterrains. Il n'y aura pas d'autres accès au stationnement sur le site, par exemple à partir des bâtiments;
- pour rejoindre, à partir du boulevard René-Lévesque, la rue de La Gauchetière surélevée, les piétons ont le choix : monter par les pentes des rues Montcalm et Champlain, ou monter les escaliers de l'entrée principale face à la rue Panet, ou monter les escaliers proposés à travers de grandes portes cochères dans l'axe des rues De La Visitation et Plessis, ou monter les escaliers partant des niveaux abaissés des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève sous la rue de La Gauchetière et jusqu'au nouveau niveau de celle-ci;

- les deux places publiques prévues à l'est et à l'ouest du site comportent une partie en pente (de Wolfe à Montcalm et de Papineau à Champlain) et une partie au même niveau que la nouvelle rue de La Gauchetière.

USAGES

Plusieurs scénarios de répartition des usages sont envisagés entre les usages commerce/bureau et habitation. Les variations vont de 33% à 57% de la superficie totale de plancher pour le commerce/bureau et de 37% à 60% pour l'habitation. Ces différents scénarios pourraient modifier le nombre de cases de stationnement réglementaire de 1354 à 4669. Ils modifient aussi le nombre de quais de chargement exigibles de 3 à 7 ou à 10. Ils modifient également l'impact du projet d'ensemble sur la circulation. Dans ce cas, le scénario résidentiel est privilégié car les mouvements des véhicules des usagers aux heures de pointe se font en sens contraire du sens des travailleurs, permettant ainsi de diminuer la congestion routière. On rappelle par ailleurs que la politique d'inclusion de logement social ou abordable s'applique dans ce projet d'ensemble et fait partie de l'entente de développement qui accompagne le règlement proposé ici.

PLACES ET ESPACES VERTS PROJETÉS

Les espaces libres publics projetés sont associés aux entrées piétonnes et véhiculaires réaménagées. Il s'agit notamment de trois grandes places paysagées entourées de rues publiques :

- «La place de l'image», espace privé, situé à l'entrée principale de Radio-Canada et traité sur deux niveaux, accessible en voiture et à pied par la rue de la Gauchetière est/ouest et à pied par les escaliers à partir du boulevard René-Lévesque;
- «La place de la musique», espace public entouré de rues publiques, situé à l'ouest, accessible en voiture et à pied par la rue Montcalm sud et nord et par la rue de La Gauchetière, et à pied par les escaliers montant de la rue Beaudry;
- «La place de l'onde», espace public entouré de rues publiques, situé à l'est, accessible en voiture et à pied par la rue Champlain sud et nord et par l'avenue Papineau, et à pied par les escaliers montant de la rue Alexandre-de-Sève.

VOLUMÉTRIE, HAUTEUR ET DENSITÉ

Les volumétries et hauteurs varient de 30m à 44m, ou de 8 à 11 étages compte tenu d'un rez-de-chaussée d'une hauteur de 8 m, sauf pour la rue Wolfe où les hauteurs varient de 8 à 16 m et de 30 à 44 m. L'implantation des bâtiments est prévue à l'alignement 0 afin d'encadrer les quatre côtés du site. Des retraits à partir du 8ème étage sont prévus.

Les hauteurs par rapport au niveau du sol du boulevard René-Lévesque sont, pour la tour existante, de 27 étages (105 m). Le basilaire existant surélevé de deux étages correspond à 4 étages (17,5 m). Enfin les immeubles résidentiels se situent entre 9 et 13 étages (étage de 3,3m) et les immeubles bureaux-médias entre 7 à 10 étages (étage de 4 m).

La densité prévue est de 10. On modifie donc le Plan d'urbanisme qui préconise une densité maximale de 6. Cependant, il faut remarquer que cette densité maximale de 6 apparaissant au Plan d'urbanisme est calculée pour l'ensemble du site. Pour le projet d'ensemble tel que présenté, la densité est de 6 lorsqu'elle est calculée pour l'ensemble du site. Mais en terme de lotissement, lorsqu'on enlève du calcul les rues, espaces et parcs publics, la densité monte à 10. Le projet d'ensemble tel que déposé permet par ailleurs d'atteindre les hauteurs permises au Plan d'urbanisme (hauteurs maximales de 44 m) tout en dégagant des rues publiques ainsi que deux parcs ou places publiques au centre du projet d'ensemble, dont la superficie est supérieure à 3000 m² chacune, de part et d'autre des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève.

STATIONNEMENTS, QUAIS DE CHARGEMENT, ACCÈS

Le site comprend actuellement quelque 1100 places de stationnement de surface. Il est prévu de les éliminer et de créer quelque 3 500 cases en sous-sol accessibles seulement par les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, ce qui évite les impacts des entrées de stationnement démultipliées. Au minimum, 500 supports à vélos sont érigés. Les quais de chargement sont localisés au sud du terrain, avec un accès par l'avenue Viger, un peu à l'ouest de la rue Alexandre-de-Sève ainsi que sur les rues Montcalm

et Champlain, du côté nord et sud de la rue de la Gauchetière.

MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme prévoit pour le site des hauteurs maximales de 44 mètres, une densité maximale brute pour l'ensemble du site de 6, une affectation mixte pour la partie est du terrain et une affectation résidentielle pour sa partie ouest. En conséquence, ce projet déroge au Plan d'urbanisme quant à l'affectation et à la densité (densité nette lorsqu'on soustrait les superficies des rues et parcs publics) de telle sorte qu'une modification est requise pour que puisse être adopté un règlement en vertu de l'article 89. Cette modification visera à étendre l'affectation mixte à la partie ouest du terrain donnant sur la rue Wolfe et à augmenter la densité de 6 à 10 pour l'ensemble du site.

On propose donc en parallèle au règlement proposé selon l'article 89, un autre projet de règlement intitulé « **Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en terme d'affectation et de densité** » pour l'emplacement visé.

DÉROGATIONS AU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le projet déroge au Règlement d'urbanisme sur les points suivants :

1. **en terme de hauteur** : 9 à 30 mètres sont permis alors que le projet d'ensemble s'élève jusqu'à 44 mètres et par endroits en deçà du 9 mètres prescrit;
2. **en terme de densité** : 0 à 4,5, alors que le projet d'ensemble prévoit une densité de 10 maximum;
3. **en terme d'usages** : le règlement spécifie du côté ouest du site : I3(3),C1(2)C, H c'est-à-dire industriel (Cité des Ondes), commercial et résidentiel, et du côté est du site : I3(3), C1(2)C, c'est-à-dire industriel et commercial. L'usage résidentiel n'est donc actuellement pas permis du côté est du site.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME, DU COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ET DU CONSEIL DU PATRIMOINE

● AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 14 FÉVRIER 2008

Le comité accueille ce projet d'ensemble favorablement, considérant que ce dernier peut désenclaver le site, être le point de départ d'une relance économique et répondre aux préoccupations et besoins du milieu. Il estime que la définition du domaine public reste à préciser ainsi que la densité du projet et l'aménagement des infrastructures routières autour du site. Il émet certaines conditions : privilégier les options à dominante résidentielle, intégrer des critères de design détaillés au règlement, élaborer un plan de gestion des déplacements orientés vers le transport collectif et le transport actif, éliminer le bâtiment prévu à l'extrémité du parc sur Papineau, éliminer les constructions privées projetées sous les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève afin de consolider la propriété publique en tréfonds et clarifier le partage des propriétés du domaine public et du domaine privé ainsi que les hypothèses de cession à la Ville.

● AVIS DU COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU 1ER FÉVRIER 2008

Le comité souligne la grande qualité de la démarche de conception du projet et de la réflexion. Cependant le comité se dit préoccupé par certaines questions touchant à :

- la topographie proposée (deux niveaux d'accès aux espaces de Radio-Canada et à l'ensemble du complexe, rehaussement de la rue de La Gauchetière et abaissement des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève);
- l'ouverture du projet dans l'axe de la rue Panet qui n'est qu'une rue secondaire et l'existence de deux niveaux d'accès bas et haut de cette ouverture;
- la hauteur des bâtiments sur l'avenue Viger par rapport aux cours intérieures qui leur sont associées;

- l'existence de bâtiments privés en tréfonds des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève;
- la valeur patrimoniale de la Maison de Radio-Canada;
- l'impact d'un tel projet d'ensemble sur la ville d'un point de vue économique et son échéancier de réalisation qui sera tributaire des taux d'absorption de ses diverses composantes;
- la qualité de réalisation qui devrait être établie très tôt dans le processus.

Par ailleurs, le comité n'a pas d'objection en ce qui concerne la densité proposée compte tenu de la qualité du projet et de l'aménagement de deux places publiques supplémentaires pour le secteur.

On note que des commentaires du comité s'appliquant à la suppression d'un bâtiment le long de la rue Wolfe dans l'axe de la rue de La Gauchetière, à la suppression de passerelles entre les bâtiments et à la suppression d'un lien souterrain entre le site et la station de métro Beaudry (qui aurait pu entrer en concurrence avec l'espace de surface) ont été pris en compte par les architectes dans les plans.

● **AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DU 18 FÉVRIER 2008**

Le conseil apprécie l'intention de remise en valeur du site et souligne la grande envergure du projet d'ensemble. Cependant il aurait souhaité obtenir une mise en contexte historique plus complète et des informations sur le potentiel archéologique et le patrimoine immatériel du secteur. Par ailleurs, le conseil n'est pas convaincu de la praticabilité et de la compréhension par les usagers des solutions proposées. Il s'interroge sur les possibilités d'identification de la population du secteur aux places publiques planifiées, ainsi que sur leur gestion, leur animation et leurs liens avec le cadre bâti. Il regrette qu'aucune évaluation de l'impact du projet sur son environnement ne soit disponible (Brasserie Molson, mont Royal, fleuve Saint-Laurent, vues à partir du pont Jacques-Cartier et du belvédère Konadiaronk (observatoire devant le chalet du mont Royal), et future modernisation de la rue Notre-Dame). Il souhaite que soit abordées les questions de la caractérisation des sols (contamination), de la qualité de l'air et de l'environnement sonore (grandes voies véhiculaires à proximité). Enfin, le conseil estime insuffisante l'information relative à l'intérêt patrimonial (architectural, historique, emblématique) de la tour et de ses basiliques (principes du projet d'origine, objectifs de l'époque, éléments à protéger, aménagement paysager actuel, enseigne lumineuse). Le conseil se questionne également sur le phasage des travaux, les infrastructures, le prolongement de trois rues et les impacts sur les commerces de la rue Sainte-Catherine.

En conclusion, le conseil recommande que l'élaboration du projet soit poursuivie avec le dépôt d'une étude patrimoniale de la Maison de Radio-Canada, d'une étude de potentiel archéologique du site, d'un calendrier de phasage des travaux à inclure au règlement et d'une proposition de mise en valeur de la conception initiale de la Maison de Radio-Canada.

LES ÉTUDES D'IMPACTS : CIRCULATION, ENSOLEILLEMENT, VENTS, COMMERCES, CONTAMINATION

● **ÉTUDE D'IMPACT SUR LA CIRCULATION À L'ÉTAPE DE PRÉDÉVELOPPEMENT NOVEMBRE 2007, TECSULT INC, EXPERTS-CONSEILS**

L'étude conclut que le projet d'ensemble présenté étant un projet d'envergure générera d'importants débits véhiculaires aux heures de pointe, notamment des files d'attente le matin sur la rue Notre-Dame Ouest et sur les approches du pont Jacques-Cartier côté Rive-Sud et en après-midi sur René-Lévesque Est et Notre-Dame Est/Papineau Nord.

L'étude avance que sur une dizaine d'années correspondant à la réalisation du projet, les habitudes de déplacements pourraient changer graduellement et que la modernisation de la rue Notre-Dame pourrait alléger les conditions de circulation du secteur. Par ailleurs, il semble qu'un scénario résidentiel pour le site favoriserait le recours aux modes de transport en commun ou actif (à pied ou à vélo). Des abribus, des stationnements pour vélos et des vestiaires avec douches pourraient être aussi intégrés au projet. Cependant, ces aspects futurs n'ont pas été pris en compte dans l'étude. Pour le moment, un scénario résidentiel permettrait une bonne capacité de circulation car ce scénario entraînerait des mouvements de

circulation en sens contraires des principaux débits aux heures de pointe.

L'implantation d'une mixité de fonction (habitation, bureau, services...) peut également limiter les impacts sur le réseau routier en permettant aux usagers de résider, travailler et acheter à proximité. À cet égard, la mixité à privilégier se situerait entre le scénario A et le scénario B :

- scénario A : 24% bureau, 60% habitation, 9% commerce, 7% hôtel;
- scénario B : 43% bureau, 37% habitation, 14% commerce, 6% hotel.

Par ailleurs, la mise en oeuvre du projet de modernisation de la rue Notre-Dame, au sud du site, incluant le réaménagement des bretelles de l'autoroute Ville-Marie et le recouvrement de celle-ci jusqu'à l'est du pont Jacques-Cartier, apparaît essentielle pour améliorer sensiblement l'accès au secteur. Bien qu'elle ne soit pas incluse au présent projet d'ensemble, cette intervention, comme celles concernant la reconfiguration possible des autres rues adjacentes au site, revêt une importance cruciale pour le succès de ce projet d'ensemble et, plus largement, pour la réhabilitation durable du secteur.

Enfin, les principales mesures d'atténuation proposées sont :

- la rétention de la circulation sur René-Lévesque Est, à l'ouest de Amherst, en pointe de l'après-midi;
- l'implantation d'un feu de circulation à l'accès de stationnement Viger/Alexandre-de-Sève sud;
- l'aménagement d'un terre-plein central sur René-Lévesque (et voie éventuelle de virage à gauche);
- le dégagement sur 25 m de la voie de droite approche sud de Amherst/René-Lévesque.

- **ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
NOVEMBRE 2007, DAoust LESTAGE ARCHITECTURE DESIGN URBAIN**

L'étude d'ensoleillement est basée sur une modélisation numérique tridimensionnelle du projet. La configuration du site et les dégagements font en sorte que l'ensoleillement moyen, une fois le projet réalisé, se situe au dessus des normes. Du printemps à l'automne, les deux nouvelles places publiques bénéficient d'un ensoleillement généreux. En hiver, la Place de l'image, située à l'entrée principale de la Maison de Radio-Canada, jouit aussi d'un ensoleillement intéressant.

- **ÉTUDE DU RÉGIME DES VENTS ET DES ACCUMULATIONS DE NEIGE
NOVEMBRE 2007, GROUPE-CONSEIL LASALLE**

L'étude a été effectuée avec une modélisation numérique tridimensionnelle des écoulements de vents autour du futur complexe de la Maison de Radio-Canada. Seuls les vents dominants OSO et NNE ont été simulés. Le projet a tendance à canaliser les courants sur les axes Est-Ouest. Malgré des effets de rabattement sur les nouveaux édifices aux extrémités Est et Ouest du nouveau complexe et des accélérations dans les passages étroits et aux coins des bâtiments, les fréquences d'inconfort respectent, dans l'ensemble, les limites fixées réglementairement. Certaines améliorations peuvent être apportées : à l'intersection de La Gauchetière/Wolfe avec l'installation de marquises et le long du boulevard René-Lévesque avec la plantation de végétation empêchant la canalisation du courant Est-Ouest et réduisant les courants s'engouffrant dans les rues transversales. Par ailleurs, les toits de la Maison de Radio-Canada et du basilaire projeté resteront libres de neige et on ne prévoit pas d'accumulation significative.

- **ORIENTATIONS COMMERCIALES
MAI 2008, DEMARCOM**

L'étude estime que les clientèles du projet identifient un marché pouvant varier de 143 M\$ à 150 M\$ de dépense par année. Cette demande pourrait justifier 42 000 à 44 500 m² commerciaux, ces superficies demeurant variables selon l'implantation de certains commerces plutôt que d'autres.

Il s'agit surtout d'identifier des thématiques commerciales spécifiques qui ne doivent pas reproduire une fonction commerciale de banlieue. La nature de l'offre actuelle commerciale du quartier diffère de celle

prévue au projet d'ensemble. Les conditions économiques variées de la nouvelle clientèle seront différentes de celles qui prévalent actuellement dans le quartier. Seule la fonction «restauration» sera une fonction commerciale de liaison. Les deux fonctions urbaines (projet/quartier) pourraient ne pas partager les mêmes orientations commerciales, au mieux être complémentaires.

Il s'avère pertinent de vérifier l'intérêt de la clientèle du quartier vis-à-vis de l'offre commerciale du projet, de vérifier aussi l'intérêt de la clientèle du projet de la gare-hôtel Viger (qui n'est pas incluse dans cette étude), et enfin de vérifier le degré d'attraction du projet auprès des clientèles localisées en dehors du périmètre actuel de desserte.

- **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU SITE /CONTAMINATION
MARS 2005 ET MAI 2005, HUDON DESBIENS ST-GERMAIN ENVIRONNEMENT INC.**

L'étude conclut qu'aucun risque de contamination n'a été identifié relativement aux activités actuelles sur le site. Un réservoir souterrain de produits pétroliers, conforme aux exigences réglementaires, est utilisé afin d'alimenter des génératrices d'urgences.

Des trois secteurs étudiés (ouest, central et est) seul le secteur ouest (stationnement Wolfe) montre des contaminants en excès des critères B de la politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains du MDDEP applicables pour les usages résidentiels. Il y a aussi à cet endroit des débris (briques, métaux, résidus de combustion...). L'étude recommande pour ce secteur ouest de constituer des empilements temporaires, d'analyser des échantillons et de gérer chaque pile selon les résultats obtenus. Un acquéreur d'un terrain anciennement industriel (Cité des Ondes) ou commercial devra être soumis à l'application de certains articles de la loi auxquels n'est pas soumis la Maison de Radio-Canada (sous juridiction fédérale), ce qui entraînerait tranchées d'exploration, forages et puits d'observation de l'eau souterraine.

Justification

Le projet de Radio-Canada bénéficie d'une localisation stratégique, à l'une des portes d'entrée de Montréal et le long d'axe routiers d'importance tels que la rue Notre-Dame, les avenues Viger et Papineau ainsi que le boulevard René-Lévesque. Le redéveloppement de ce terrain est susceptible d'initier la revitalisation souhaitée pour le secteur en éliminant définitivement le stationnement de surface actuel et en construisant des logements et des bureaux prolongeant les installations actuelles de Radio-Canada. Ce projet est également une occasion de retisser les liens avec le quartier avoisinant qui avait subi une si large blessure dans les années 70.

Effectivement, pour ce site, le Plan d'urbanisme se donne comme objectif premier de réparer la coupure physique et morphologique qui avait résulté de la réalisation de la maison de Radio-Canada. Cet objectif est également développé dans les balises d'aménagement contenues dans le chapitre d'arrondissement qui relèvent le potentiel exceptionnel du site. Ces balises préconisent de poursuivre la trame de rues du secteur et indiquent également de privilégier une dominante résidentielle sur le site, de prévoir des logements communautaires, d'inclure de nouveaux espaces verts et d'éliminer les stationnements de surface.

Les nécessités actuelles de modernisation de la Maison de Radio-Canada entraînent dans leur sillage le développement d'un projet d'ensemble pour la totalité du terrain. La volonté de réconcilier l'emplacement de Radio-Canada à la trame du quartier Centre-Sud conduit à la formulation, par les architectes, d'une solution topographique qui reprend les grandes composantes actuelles du site que sont la tour, les basiliaires et les aires de stationnement, tout en introduisant des différences de niveaux par rapport au secteur. L'organisation complexe proposée marie nouveaux bâtiments, infrastructures de voirie et espaces verts. Ce projet est travaillé selon plusieurs composantes qui sont : la nouvelle topographie, la création de deux places publiques, le partage des espaces publics et privés, la plaque souterraine de stationnement. Enfin, l'insertion de ce projet au coeur d'un secteur complexe comportant zones résidentielles et forts axes routiers est un des objectifs importants à poursuivre.

Considérant l'état d'avancement du projet d'ensemble et les commentaires des différents comités, le

projet de règlement ci-joint, dans ses articles et ses critères, comporte des exigences et propose des balises afin d'encadrer adéquatement les différents aspects du projet.

Les principales préoccupations de la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie portent sur :

- la topographie : praticabilité et compréhension par les usagers de la nouvelle topographie, notamment l'accessibilité et la perméabilité du site pour les résidents du secteur;
- les rues et places publiques (statut privé/public, gestion, entretien);
- les hauteurs sur la rue Wolfe;
- la part de construction résidentielle et ses impacts sur la circulation dans le secteur;
- le phasage des travaux et les garanties de réalisation;
- les documents complémentaires demandés.

1) LA TOPOGRAPHIE ET L'ACCESSIBILITÉ:

Les différences de niveaux introduites sur le site entraînent des questions touchant à la lisibilité des espaces et des circulations pour les piétons hors site et sur site. Le projet d'ensemble est relié au secteur, notamment du côté nord, c'est-à-dire du côté du boulevard René-Lévesque, par des voies montantes : les rues de La Gauchetière, Montcalm, Champlain, et des voies descendantes : les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève. Il lui est également relié par des escaliers dans l'axe des rues Panet, Plessis et de la Visitation. L'avenue Papineau et la rue Wolfe aboutissent sur les deux places publiques proposées, qui sont en pente montante jusqu'au niveau des rues Alexandre-de-Sève et Beaudry, et qui se transforment en pont au-dessus de ces deux dernières, elles-mêmes surbaissées. Ces différences de niveaux posent des questions de lisibilité et d'accessibilité. Pour les sections demi souterraines des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, la sécurité des piétons est un enjeu à considérer qui devrait amener à formuler des solutions d'aménagements particulières, afin d'introduire de l'éclairage, de la transparence et de l'ouverture à ces espaces. Les critères des paragraphes 4^o et 6^o de l'article 32 du projet de règlement, sur le traitement architectural et sur l'accessibilité et la lisibilité des espaces, encadrent cette préoccupation liée à la nouvelle topographie.

2) LES RUES ET PARCS

L'article 16 du projet de règlement est relatif aux rues et parcs. Il réfère à huit cartes illustrant les parcs et deux niveaux différents des rues : le niveau des rues Beaudry et Alexandre-De-Sève en légère dépression de 2,10 m par rapport au niveau du boulevard René-Lévesque et le niveau de la nouvelle rue de La Gauchetière surélevée de 3 m toujours par rapport au boulevard René-Lévesque. Cependant, l'arrondissement se questionne sur le statut de ces trois rues et des deux parcs leur étant adjacents côtés est et ouest, compte tenu du type d'entretien particulier que ces structures en surplomb impliquent. En effet, d'une part, la rue de la Gauchetière ainsi que les deux parcs sont aménagées en structures surélevées au-dessus des stationnements et d'autre part, les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève sont en surplomb au-dessus d'espaces d'entreposage et de quais de chargement de la Maison de Radio-Canada.

3) LES HAUTEURS SUR LA RUE WOLFE

Les hauteurs prévues sont de 30 à 44 mètres sur tout le site sauf pour une partie de la rue Wolfe où les hauteurs sont limitées à 16 mètres maximum. Cependant, afin d'assurer une transition harmonieuse du projet d'ensemble avec les édifices de faibles gabarits de cette rue, des hauteurs maximales de 8 m à 16 m devraient être examinées sur toute la longueur de la rue Wolfe, sur une profondeur minimale de 8 mètres.

4) LA PART DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La part de construction résidentielle par rapport à la part de construction commerciale peut avoir des impacts non négligeables sur le quartier et sur le secteur plus large en termes d'animation, d'appropriation et de circulation. Afin d'éviter les congestions aux heures de pointes et d'inverser le sens des flux véhiculaires du retour à la maison, une majorité résidentielle et plus, est souhaitable. Ainsi l'article 9 introduit une procédure d'usages conditionnels relative à l'usage bureau.

5) LE PHASAGE DES TRAVAUX ET LES GARANTIES

Le phasage des travaux a été déposé par les requérants. Par ailleurs, l'article 11 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., c. C-9.2) indique qu'en cas d'arrêt des travaux pendant plus de 12 mois, le permis de construction est périmé et l'autorité compétente peut exiger que les lieux soient être remis en état.

6) LES DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES DEMANDÉS

L'article 5 indique que certaines études doivent être déposées au moment d'une demande de permis :

- étude de potentiel archéologique;
- étude environnementale relative à la caractérisation des sols;
- plan d'aménagement paysager détaillé.

Par ailleurs, d'autres documents (qui ne sont pas demandés dans le règlement) devraient accompagner ce projet d'ensemble :

- études d'impact visuel à partir de points de vue stratégiques, larges et touristiques (par exemple le pont Jacques-Cartier, le belvédère du mont Royal) et à partir de points de vue plus rapprochés (les artères autour du projet);
- étude interne de gestion des déplacements véhiculaires, cyclistes et piétons;
- étude patrimoniale, relatant l'intérêt architectural, l'historique et l'emblématique du bâtiment et examinant les principes et objectifs du projet d'origine;
- étude sur la qualité de l'air et l'environnement sonore, notamment pour les constructions résidentielles prévues du côté de l'avenue Viger;
- documentation détaillée nécessaire avant tout travaux et comprenant des relevés, des photographies au sol et aériennes, des dessins ou tout autre procédé permettant de consigner la mémoire du site et des bâtiments actuels.

PAR AILLEURS, D'AUTRES ARTICLES ET CRITÈRES DU RÈGLEMENT PROPOSÉ CONCERNENT :

1) LES ACCÈS ET LE STATIONNEMENT

L'article 23 et l'un des critères du paragraphe 7° de l'article 32 demandent à ce que les accès aux quais de chargement soient approuvés selon la procédure de titre VIII. Notamment, l'accès par Viger ne doit pas entrer en conflit avec l'accès au stationnement qui lui est adjacent sur Viger et de ne pas nuire à la circulation des piétons et des cyclistes.

L'article 25 indique qu'un nombre maximal de 3500 places de stationnement est permis, ce qui est en dessous du nombre maximum réglementaire (4669) dont auraient pu se prévaloir les requérants selon certains scénarios de développement maximal. Le fait de limiter ainsi le nombre de places de stationnement permet de favoriser l'utilisation des transports en commun et des transports actifs. Ce choix s'inscrit dans une optique de développement durable.

De plus, l'article suivant (26) exige l'aménagement d'au moins 500 places de stationnement pour vélos. Par ailleurs, le paragraphe 7° de l'article 32 indique que des installations favorisant le déplacement en vélo et le transport actif doivent être prévus. (On pense par exemple à des douches et à des vestiaires).

2) L'IMPLANTATION

Sur l'ensemble du site, l'implantation des bâtiments, projetée à l'alignement 0 de la rue, permettra un bon encadrement du site (article 18) que viendront moduler (article 19) des retraits, des avancées et la proportion des plans de façade qui devront être approuvés selon la procédure de titre VIII et ainsi éviter une impression de mur, notamment le long du boulevard René-Lévesque.

3) LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

En terme de modernisation, la tour sera préservée dans sa forme actuelle, aucun balcon par exemple ne pourra être ajouté, et l'enseigne lumineuse (ou logo) devra être conservée (articles 29 et 30). Une

attention particulière devra être apportée au traitement des redents donnant sur l'avenue Viger et l'ajout de deux étages au basilaire existant devra être examiné soigneusement (paragraphe 2^o de l'article 32 à l'égard de la modernisation). De plus une étude visuelle devra indiquer l'intérêt particulier à porter aux points de vue sur la tour à préserver ou à aménager et insister particulièrement sur les points de vue stratégiques, larges et touristiques (pont Jacques-Cartier, belvédère du mont Royal, etc) ainsi que sur les points de vue plus rapprochés (boulevard René-Lévesque, avenues Papineau et Viger, etc.) sur la tour de la Maison de Radio-Canada.

4) LES CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

Enfin, plusieurs critères d'aménagement, d'architecture et de design sont inscrits au règlement proposé à l'article 32. Ils sont relatifs à la modernisation de la Maison de Radio-Canada, aux usages, à la volumétrie, au traitement architectural, à l'aménagement paysager, à l'accessibilité et la lisibilité des espaces, aux accès automobile, vélos et piétons, aux enseignes et au développement durable.

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

En complément, un accord de développement (1080904003) sera élaboré permettant de préciser les conditions de réalisation du projet. Il devra permettre :

- d'établir la portée des travaux d'infrastructures et les modalités de réalisation et de financement;
- de définir la programmation pour l'aménagement des parcs ainsi que les modalités de réalisation et de financement;
- d'assurer l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires;
- d'encadrer le développement du projet par des critères de performance en matière de développement durable;
- d'établir un calendrier de réalisation et un mécanisme de coordination des travaux;
- d'assurer le dépôt des études complémentaires qui ne sont pas demandées dans le règlement : étude patrimoniale, étude visuelle, étude de gestion interne des déplacements, étude sur la qualité de l'air et l'environnement sonore et documentation/mémoire sur le site et les bâtiments actuels.

Les conditions de cet accord de développement sont susceptibles d'être complétées et précisées à la suite des consultations publiques à venir.

Aspect(s) financier(s)

La valeur marchande des investissements privés du projet de développement de la maison Radio-Canada dans son ensemble est évaluée à 1,6 milliard de dollars. Ces investissements privés généreront à terme des revenus fiscaux de près de 40 M\$ auxquels il faudra cependant enlever les investissements municipaux (coûts d'infrastructures, etc...) qui seront déterminés et évalués dans une phase ultérieure, en lien avec l'entente de développement à conclure avec la société Radio-Canada.

Impact(s) majeur(s)

Mise en valeur de l'architecture d'origine de la Maison de Radio-Canada, développement d'un terrain d'envergure à l'une des portes d'entrée de Montréal.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption en première lecture du projet de règlement en vertu de l'article 89.3 de la Charte et adoption du projet de modification au Plan d'urbanisme;
- Séances tenues par l'Office de consultation publique de Montréal;
- Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal;
- Adoption en deuxième lecture du projet de règlement en vertu de l'article 89.3 de la Charte et du projet de modification au Plan d'urbanisme;
- Adoption de l'accord de développement par le conseil d'agglomération;
- Révision architecturale.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet déroge aux dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (hauteur, densité, usage) et au Plan d'urbanisme (usage et densité).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Martin C. ROY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme, Comité d'architecture et d'urbanisme, Conseil du patrimoine / avis favorables avec réserve et conditions

Responsable du dossier

Anne-Rose GORROZ
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-9392
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 872-5484
Télécop. : 872-4818
Date d'endossement : 2008-09-26 17:30:09

Numéro de dossier : 1074400053