

**Numéro de dossier : 1074400053**

<b>Unité responsable</b>	<b>administrative</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Objet</b>		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

**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires

**♦Commentaires**

Le développement de ce vaste site s'accorde avec les orientations et les objectifs du Plan d'urbanisme qui visent notamment à accroître le dynamisme résidentiel et à renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du centre-ville.

L'élimination des stationnements de surface, la valorisation des parcours accès au centre (boulevard René-Lévesque et avenue Viger) ainsi que la consolidation de la fonction résidentielle sont des actions spécifiquement prévues par le Plan d'urbanisme. Les stationnements de surface occupant les deux extrémités du site sont d'ailleurs expressément ciblés à ces fins dans le Plan.

Les modifications au Plan d'urbanisme induites par le projet de règlement concernent la densité et l'affectation. La densité serait ainsi portée de 6 à 10 pour l'ensemble du site de la Maison de Radio-Canada. Pour sa part, l'affectation «secteur résidentiel», qui s'applique à la partie ouest du site, se verrait modifiée en faveur d'un «secteur mixte».

**La densité**

L'augmentation de la densité de construction proposée est acceptable dans la mesure où, compte tenu de la localisation et des caractéristiques du site, elle ne compromet nullement la réalisation des objectifs du Plan d'urbanisme, ainsi:

- le site est situé à une distance raisonnable des stations de métro Beaudry (300m) et Papineau (450m). De plus, le Plan de transport 2008 prévoit l'implantation d'un service rapide par bus (SRB) sur le boulevard René-Lévesque et, éventuellement, d'une ligne de tramway qui améliorera sa desserte en transport collectif;
- l'importance du site, le caractère des voies de circulation qui le bordent et l'inclusion, dans le règlement, de critères qualitatifs pour encadrer un futur développement immobilier

sont des aspects qui permettent d'assurer la réalisation d'un projet bien intégré au milieu environnant et au bâti existant;

- l'augmentation de la densité permettra de bien marquer l'entrée de ville, dans la mesure où le projet réalisé sera de grande qualité, et d'améliorer l'encadrement du boulevard René-Lévesque.

### **L'affectation**

La modification de l'affectation pour la partie ouest du site confère davantage de flexibilité pour sa mise en valeur en permettant, en plus de l'habitation, des usages de commerces et de bureau. Dans l'ensemble, le règlement fait en sorte que la plus grande partie du site sera dédiée à la fonction résidentielle.

### **La grille de rues**

La grille de rues proposée n'assure pas une intégration optimale du site au milieu environnant en raison, notamment, de la solution topographique préconisée. À cet égard, les interrogations soulevées par le Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) subsistent quant à l'aspect sécuritaire et au caractère peu attrayant des rues nord-sud dont l'aménagement est prévu à travers le site sous la future rue de la Gauchetière.

### **Le stationnement et la circulation**

La réalisation du projet se traduirait par la disparition des deux vastes parcs de stationnements existants en surface et l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement en souterrain.

Le règlement prévoit l'aménagement d'au plus 3 500 espaces de stationnement, ce qui, compte tenu de la nature mixte du projet qui intègre bureaux, commerces et habitations, est un ordre de grandeur qui correspond à ce que permettrait sans doute la réglementation d'urbanisme en vigueur. Cet aspect du projet met une nouvelle fois en évidence, comme dans les cas du CHUM et de la gare-hôtel Viger, l'intérêt d'élaborer un plan de gestion des déplacements intégré pour l'est du centre-ville. Un tel plan permettrait notamment d'établir des exigences réalistes en matière de stationnement dans une perspective visant à accroître la part modale des transports collectif.

Dans le cas du développement prévu pour le site, il faut préciser que, compte tenu de sa vocation principalement résidentielle, une grande partie des espaces de stationnement servira à accommoder les futurs résidents plutôt que les déplacements de travailleurs ou de visiteurs.

Des interrogations subsistent quant au fait que seulement deux accès permettront d'accéder aux stationnements qui totalisent 3 500 emplacements et aux problèmes éventuels découlant de l'absence de distinction entre les parcs de stationnement réservés aux résidents et ceux destinés aux travailleurs et aux visiteurs.

## L'approche réglementaire

L'approche réglementaire repose en partie sur des normes mais incorpore également des critères qui permettent d'assurer un encadrement à la fois souple, quant à la forme définitive que pourra avoir un projet, et rigoureux en ce qui a trait aux qualités que le projet devra posséder et à son insertion dans le milieu. À cet égard, le développement du site devra notamment composer avec le caractère de la tour de la maison de Radio-Canada.

## Autres considérations

Un éventuel accord de développement devrait, concurremment avec le règlement, permettre d'assurer un développement exemplaire du site en qui a trait, notamment, au respect de la politique d'inclusion de logement social et abordable et au développement durable (traitement des eaux de ruissellement, toits verts, gestion des matières recyclables, etc.).

Par ailleurs, il est important d'établir des modalités afin de s'assurer que les phases de réalisation des infrastructures nécessaires sur le site suivent le rythme de réalisation des différentes étapes du projet.

Enfin, il convient de rappeler que la Ville de Montréal et le ministère des Transports du Québec lanceront sous peu une étude conjointe sur le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et de la portion de la rue Notre-Dame bordant la limite sud du site. L'aménagement de l'interface entre le projet et cette infrastructure fait partie des éléments qui devraient être abordés dans le cadre de cette étude.



CÀU 1er fév 08 Radio-Canada.pdf

Numéro de certificat (ou note)

<b>Responsable de l'intervention</b> Martin C. ROY Conseiller en aménagement <b>Tél. :</b> 514-872-3186 <b>Date:</b> 2008-10-07	<b>Endossé par:</b> Luc GAGNON Chef de division Division de l'urbanisme <b>Tél. :</b> 514-872-0068 <b>Date d'endossement:</b> 2008-10-07
---	---

Numéro de dossier : 1074400053