

Identification		Numéro de dossier : 1094400028
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	Adopter, en vertu de l'article 89 de la charte, un règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement occupé par les édifices portant les numéros 1190 à 1246, boulevard Saint-Laurent, un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire, ainsi qu'un règlement modifiant le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts.	

Contenu

Contexte

La Société de développement Angus (SDA) a déposé une demande au mois de mars dernier afin d'autoriser la construction d'un édifice commercial sur la partie nord-ouest de l'îlot délimité par les boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque et les rues Clark et Sainte-Catherine (lots 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917), soit les propriétés situées entre le Monument-National et la rue Sainte-Catherine. Cette requête, qui implique de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), peut être autorisée par le biais de la procédure visée à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Une modification du plan d'urbanisme est également requise afin d'ajuster les plafonds de hauteur et de densité autorisés sur l'emplacement.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts doit aussi être modifié afin d'assurer le remembrement des propriétés nécessaire à la réalisation du projet. Actuellement, la SDA n'est propriétaire que d'une seule partie de l'emplacement. Or, l'introduction d'un programme d'acquisition d'immeubles dans le PPU va permettre de compléter l'assemblage des terrains requis pour la réalisation du projet. Ce programme peut être élaboré en vertu de l'article 85 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui offre à une municipalité la possibilité d'exproprier des immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans un PPU.

Notons que ce programme d'acquisition d'immeubles ne constitue pas un engagement de la Ville à l'égard de la SDA. Avant d'user de ce pouvoir, la version définitive du projet devra être connue et approuvée et une entente concernant les modalités d'expropriation et de cession des terrains devra être conclue entre la Ville et le promoteur. Cette entente devra enfin être appuyée par un montage financier qui inclut un engagement formel avec l'occupant principal du bâtiment.

Décision(s) antérieure(s)

- En mai 2006, le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal a mandaté la SDA pour mettre sur pied, en conformité avec la vision de mise en valeur du Quartier des spectacles, une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre le

boulevard René-Lévesque et le boulevard de Maisonneuve. Cette stratégie a commencé par l'élaboration d'une première intervention immobilière au sud-est de l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine (2 à 22, rue Sainte-Catherine Est). Ce projet est actuellement à l'étude (voir les dossiers nos 1094400024 et 1094400025). Le projet faisant l'objet de la présente s'inscrit également dans la lignée de ce mandat.

- Le 16 juin 2008, le conseil municipal a adopté le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts (CM08 0515).

Description

L'emplacement

L'emplacement, d'une superficie de 4 100 mètres carrés, est constitué de plusieurs propriétés occupées par huit bâtiments, dont six ont été construits en même temps que le Monument-National, soit aux environs de 1890. Plusieurs de ces bâtiments sont partiellement ou entièrement vacants. Le site est par ailleurs adjacent au Monument-National, qui a été classé «monument historique» en 1974 en vertu de la Loi sur les Biens culturels. À ce titre, l'emplacement est entièrement inclus dans l'aire de protection du bien classé qui doit, par définition, demeurer prédominant dans le paysage du boulevard Saint-Laurent. Les îlots qui longent le boulevard Saint-Laurent entre le Vieux-Montréal et la rue Ontario sont parmi les plus anciens de Montréal et à ce titre, celui à l'étude est reconnu comme ayant la plus grande intégrité. Néanmoins, il constitue également le noyau dur d'un des secteurs les plus vétustes du Quartier des spectacles, voire du centre-ville.

Le projet

Il s'agit d'un ensemble commercial destiné à accueillir près de 28 000 mètres carrés de superficie de plancher de bureaux, 4 000 mètres carrés de superficie de plancher de commerces et 190 à 200 unités de stationnement souterrain. L'édifice est composé d'un volume de 3 étages, implanté à la limite de propriété, surmonté d'un second volume implanté en retrait du premier. Les bâtiments existants sont démolis et les façades des bâtiments d'intérêt patrimonial sont restaurées et intégrées au projet dans leur localisation d'origine. La partie la plus élevée du bâtiment a une hauteur d'au plus 48 mètres mesurée à partir du point le plus bas de la propriété, soit à l'intersection des rues Clark et Sainte-Catherine. Les retraits d'alignement entre le volume plus élevé et le basilaire sont de 9,5 mètres à l'arrière des façades restaurées, 1,5 mètre au pourtour de la tête d'îlot et en bordure de la rue Clark et enfin, 7 mètres par rapport à la mitoyenneté avec le Monument-National. En somme, l'édifice proposé présente une hauteur sur rue équivalente à celle qui existe déjà, sauf pour la tête d'îlot située face à la rue Sainte-Catherine et pour la façade de la rue Clark, dont la hauteur est de 48 mètres. Le dernier étage, dédié à la mécanique du bâtiment, est en retrait d'au moins 2 mètres.

Du point de vue volumétrique, le projet occupe donc l'ensemble du site avec un basilaire de trois étages sur lequel s'étend une barre de 9 autres étages en forme de L en bordure des rues Clark et Sainte-Catherine. Les matériaux de revêtement envisagés comprennent de la maçonnerie pour la base de 3 étages et une enveloppe de verre et de métal pour le reste.

Les dérogations requises

En regard de la réglementation applicable au site, les dérogations du projet sont les suivantes :

- Coefficient d'occupation du sol (densité de construction) de 7,7 au lieu de 6 (article 43);
- hauteur maximale de 48 mètres / 12 étages au lieu de 16 mètres / 5 étages (article 9);
- pourcentage de maçonnerie inférieur à 80% (article 91);
- pourcentage d'ouverture supérieur à 40 % (article 97);
- aménagement d'un stationnement avec des stalles d'une largeur de 2,5 mètres au lieu de 2,75 mètres (article 617);
- quai de chargement de petite dimension alors qu'il devrait être de grande dimension (article 583);
- absence d'aire de manœuvre pour permettre à un véhicule d'accéder au quai de chargement et de rejoindre la voie publique en marche avant (article 597).

En ce qui concerne le plan d'urbanisme, la carte des densités doit être modifiée afin d'étendre la

catégorie de coefficient d'occupation du sol de 9 sur l'ensemble du site. De même, la carte des hauteurs doit être modifiée afin d'étendre la catégorie de hauteur de 60 mètres sur l'ensemble du site. Cette dernière modification vise autant le plan d'urbanisme que son document complémentaire.

La modification du PPU

À ce jour, la SDA a pu procéder à l'acquisition de six des dix propriétés visées par son projet. L'introduction d'un programme d'acquisition d'immeubles au PPU permettra à la Ville, le cas échéant, de procéder ultérieurement à l'expropriation des propriétés que la SDA n'aura pas réussi à acquérir.

Justification

Le règlement et le plan d'urbanisme

La justification des dérogations demandées s'appuie à la fois sur le contexte très particulier de l'emplacement, les mesures d'intégration urbaine proposées et les objectifs du PPU du Quartier des spectacles.

En premier lieu, il importe de mentionner qu'à l'exception de la densité et de la hauteur, les dérogations demandées sont relativement mineures. Ainsi, dans le cas où le projet maintenait l'ensemble des façades existantes, il n'y aurait aucune exigence en matière de quai de chargement parce que le site est dans un secteur patrimonial. Or, même si la proposition comprend uniquement le maintien des façades victorienne, il n'en demeure pas moins qu'elle se déploie sur un emplacement excentrique dont la configuration est au moins tricentenaire. L'étroitesse de l'îlot, qui est exceptionnelle au centre-ville, limite en effet la possibilité d'aménager des quais de chargement conventionnels. À l'image du Monument-National, les manœuvres pour accéder aux quais seront préférablement effectuées sur la rue Clark, sans quoi le rez-de-chaussée de l'édifice s'en trouvera sérieusement réduit. Pour les mêmes raisons, la dimension des cases de stationnement est légèrement inférieure à celle normalement requise, mais elle est néanmoins fonctionnelle.

Pour ce qui est des pourcentages d'ouverture et de maçonnerie, il s'agit de dispositions qui ne s'appliquent jamais dans un secteur de surhauteur. Considérant que l'autorisation demandée vise principalement à permettre une construction en hauteur, il pourrait être inopportun de maintenir les exigences de traitement architectural destinées au bâti traditionnel de faible hauteur. Par ailleurs, l'enveloppe du basilaire de l'édifice proposé serait en grande partie composée de maçonnerie. C'est donc principalement le traitement du bâti en surhauteur qui s'écarte des pourcentages normatifs d'ouverture et de maçonnerie.

Sur le plan de la densité et de la hauteur, plusieurs éléments militent en faveur des modifications demandées. Tout d'abord, le fait que l'emplacement soit situé à un jet de pierre du Complexe Desjardins et du siège social d'Hydro-Québec constitue indéniablement un facteur qui atténue l'importance de ces dérogations. Le concept proposé offre une transition efficace entre l'échelle du boulevard Saint-Laurent et le massif bâti du centre des affaires. Du côté du boulevard, le volume de grande hauteur est aligné sur la partie arrière plus élevée du Monument-National. Enfin, la nouvelle tête d'îlot sur la rue Sainte-Catherine présente une hauteur sur rue apparentée à celles de l'édifice La Patrie et du pavillon J.A. DeSève de l'UQÀM situés plus à l'est sur la même rue.

Avec les retraits d'alignement proposés, l'impact du projet sur l'ensoleillement est pratiquement équivalente à celui qu'aurait un projet conforme à la hauteur actuelle du plan d'urbanisme, soit 25 mètres. Dans l'ensemble, le projet est raisonnablement intégré au milieu et l'augmentation de la densité demandée est fondée en regard des difficultés inhérentes à la mise en valeur de cet emplacement aussi sensible que stratégique.

Enfin, mentionnons que techniquement, la modification du plan d'urbanisme doit respecter certaines catégories existantes, de sorte que la densité est portée à 9 et le plafond de hauteur, à 60 mètres. Cependant, le règlement autorisant le projet précise bien que la densité réelle sera d'au plus 7,2 et la hauteur, d'au plus 48 mètres, excluant les constructions hors toit.

Les instances consultatives

Le projet a été présenté à trois instances consultatives, soit le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 30 mars dernier, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement le 2 avril et enfin, le comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) le 3 avril. Il est également à l'étude au ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec en raison de l'aire de protection du Monument-National.

Les instances consultatives sont généralement favorables au projet, mais elles présentent de sérieuses réserves concernant notamment la hauteur, le déplacement des façades historiques et l'aménagement d'un passage ouvert à l'intérieur de l'îlot. Or, le projet a précisément été modifié afin de tenir compte de ces réserves. Ainsi, la hauteur est passée de 66 à 48 mètres, le passage est fermé afin d'assurer la continuité du cadre bâti, les façades historiques sont maintenues en place et, par sa hauteur sur rue, la tête d'îlot offre une meilleure définition de l'intersection.

Conclusion

Selon les études d'impacts visuels soumise et l'analyse de la division de l'urbanisme, il s'avère que le projet n'aura aucune conséquence notable sur les divers cônes visuels vers la montagne ou à partir de la montagne. Le volume proposé s'inscrit pleinement dans la silhouette du centre-ville et vient marquer l'amarce du principal massif bâti, qui s'étend vers l'ouest. Une analyse préliminaire des impacts éoliens permet en outre d'établir que le projet n'occasionnera pas d'inconfort, du moins en regard des critères prévus à cet effet dans le règlement d'urbanisme.

Au total, malgré les modifications réglementaires requises, ce projet traduit bien l'objectif de revitalisation du PPU du Quartier des spectacles. De plus, considérant que le parti architectural proposé est convenablement arrimé au contexte éminemment patrimonial du site, tout indique que ce projet offrira une forte valeur ajoutée pour ce secteur stratégique du centre-ville.

Aspect(s) financier(s)

Ce projet représente un investissement d'approximativement cent soixante millions de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 20 avril 2009 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre les projets de règlement au conseil municipal pour adoption et de demander à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de faire la consultation concernant la modification du PPU.
- 21 avril 2009 : Résolution du comité exécutif afin d'inscrire les projets de règlement au conseil municipal.
- 27 avril 2009 : Avis de motion, adoption et transmission à l'OCPM des projets de règlement par le conseil municipal.
- Mai et juin 2009 : Consultation publique menée par l'OCPM.
- 24 août 2009 : Adoption des règlements, de l'accord de développement et, le cas échéant, des décrets d'expropriation par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en regard de l'approbation d'un projet dérogeant à la réglementation d'urbanisme, de la modification du Plan d'urbanisme et du PPU du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

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

Conseil du patrimoine de Montréal / Avis favorable avec réserves.; Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec réserves.; Comité d'architecture et d'urbanisme / Avis favorable avec réserves.

Responsable du dossier

Bruno COLLIN
Conseiller en aménagement - Chef
d'équipe

Tél. : 514 872-7998

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Nancy SHOIRY
Directrice - Aménagement urbain et services aux
entreprises

Tél. : 514 872-9292

Télécop. : 514 872-8434

Date d'endossement : 2009-04-20 08:27:30

Numéro de dossier : 1094400028