

Projet d'agrandissement des bâtiments sis au 1471 à 1487 boulevard René-Lévesque Ouest sur un terrain de la rue Mackay portant le numéro 1 066 189.

Modification au Plan d'urbanisme

Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2008

Après avoir pris connaissance du projet, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Il est défavorable au projet pour les raisons exposées ci-dessous. Il est également défavorable à la modification du Plan d'urbanisme relative à l'augmentation de la densité portant le COS de 4 à 9 et à l'augmentation de la hauteur de 25 à 120 mètres dans la partie arrière du terrain sans une étude morphologique rigoureuse qui établira le seuil de densité approprié pour le secteur et les scénarios des formes bâties compatibles avec le tissu urbain existant.

Les enjeux de la densification du secteur Bishop - Crescent

Le projet s'inscrit dans le secteur Bishop – Crescent, dans la portion comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque. Largement déstructuré du fait de la multiplication des stationnements de surface dont la Ville encourage aujourd'hui l'élimination et le remplacement par de nouvelles constructions, le secteur suscite à nouveau l'intérêt des promoteurs qui mettent de l'avant plusieurs projets de développement sur les diverses rues du secteur : Bishop, Mackay, René-Lévesque. Tous ces projets qui dérogent au Plan d'urbanisme et à la réglementation se démarquent du cadre bâti existant par leur hauteur et leur densité plus importantes.

Le Comité reconnaît la pertinence d'augmenter la densité dans ce secteur du centre-ville. Toutefois, on doit se souvenir des conditions qui ont été à l'origine de sa déstructuration dont notamment l'incertitude qui prévalait dans les années 60 quant à la densité et à la hauteur des constructions qui pouvaient être autorisées par les autorités municipales de l'époque. La porte ouverte à des constructions en hauteur dans les secteurs de faible densité situés à proximité du centre-ville, a compromis la conservation du cadre bâti existant. Celui-ci s'est dégradé; en plusieurs endroits il a été démoli et remplacé par des terrains de stationnement de surface donnant ainsi lieu à une activité qui s'est avérée fort lucrative pour les propriétaires de ces terrains, dans l'attente d'un contexte à nouveau favorable à leur développement.

Le Plan d'urbanisme adopté en décembre 2004 a prévu une densité et une hauteur compatibles avec le cadre bâti existant; la protection des secteurs significatifs ayant justifié un contrôle étroit de l'intensité du développement.

Projet d'agrandissement des bâtiments sis au 1471 à 1487 boulevard René-Lévesque Ouest sur un terrain de la rue Mackay portant le numéro 1 066 189.

Modification au Plan d'urbanisme

Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2008

L'arrondissement souhaite aujourd'hui revoir ces paramètres pour favoriser un redéveloppement du secteur. Or, les projets de développement présentés au Comité à l'appui de cette demande ne sont pas du tout concluants à cet égard.

L'arrondissement n'apporte pas d'élément probant à l'appui de cette nouvelle orientation. La révision du Plan doit reposer sur des intentions plus claires quant à la forme urbaine souhaitée pour le secteur. La seule libéralisation des paramètres de densité et de hauteur, si elle laisse entrevoir une reprise du développement, ne donne cependant aucune assurance sur la qualité de la forme urbaine résultante et la protection des caractéristiques qui font la personnalité de ce quartier. Pour ne pas se retrouver dans la dynamique des années 60 où les tours rendaient précaire le maintien des quartiers des abords du centre-ville, une démarche rigoureuse est nécessaire.

Le 31 octobre 2008, le Comité a pris connaissance d'un projet sur la rue Bishop, côté est, entre Sainte-Catherine et René-Lévesque. Ce jour, deux projets sur les rues Mackay et René-Lévesque (présent avis) lui sont présentés. Tous ces projets pour des raisons diverses ne constituent pas des solutions acceptables à l'enjeu de la densification. Tous présentent des problèmes d'intégration urbaine. L'avis relatif à chacun d'eux expose les motifs particuliers qui justifient la nécessité de leur reconsidération.

Ils mettent cependant clairement en évidence la nécessité de mener une réflexion d'ensemble sur la manière de réaliser la densification du secteur. Les limites de densité et de hauteur à préconiser doivent s'appuyer sur des analyses morphologiques du secteur. L'élaboration de scénarios volumétriques compatibles avec le maintien du bâti existant, devra permettre d'orienter l'évolution de la forme urbaine dans les années à venir.

Comment autoriser plus que l'existant sans le mettre en péril? Comment augmenter le potentiel de développement des emplacements sans introduire une trop grande tension qui compromettra le maintien de l'existant? Comment encadrer la poussée spéculative inhérente à l'augmentation des potentiels de développement?

Une indication claire de ce qu'il sera possible de faire doit être envoyée aux promoteurs. L'augmentation de la densité et de la hauteur au Plan et l'utilisation des procédures d'exception (projets particuliers ou article 89) ne balisent pas suffisamment le champ des possibles. L'encadrement doit également comporter des lignes directrices de composition qui viseront la préservation des caractéristiques du quartier. Non seulement doit-on contrôler la pression spéculative en établissant la densité appropriée mais on doit également établir des lignes directrices de design des constructions à venir, en accord avec les façons de faire montréalaises.

Projet d'agrandissement des bâtiments sis au 1471 à 1487 boulevard René-Lévesque Ouest sur un terrain de la rue Mackay portant le numéro 1 066 189.

Modification au Plan d'urbanisme

Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2008

Il importe de construire un équilibre durable entre le patrimoine existant et les interventions contemporaines. On pourra considérer l'opportunité de mettre en place des mesures favorisant la conservation et l'entretien du patrimoine existant.

Le projet

Le projet se compose de plusieurs éléments : les bâtiments sur René-Lévesque, un basilaire de 12 étages sur Mackay lequel est accolé à une tour de 31 étages d'une hauteur de 99,1 mètres.

La tour serait implantée en retrait de René-Lévesque derrière les bâtiments existants. Le projet serait réalisé en deux phases, la tour n'étant construite qu'en deuxième phase.

La hauteur du projet par rapport au niveau de la mer est de 143,7 mètres alors que les dispositions intérimaires de protection des vues vers et depuis le mont Royal limitent la hauteur à 128 mètres (cote altimétrique) et demande une approche volumétrique qui réduise l'impact visuel sur le mont Royal.

En ce qui a trait à sa morphologie, Montréal connaît une différence entre la hauteur des bâtiments selon l'orientation est-ouest ou nord-sud des rues, les hauteurs plus importantes étant implantées dans l'axe est-ouest. La hauteur autorisée sur René-Lévesque est de 120 mètres avec une densité de 9 alors que le COS sur Mackay est actuellement de 4 et la hauteur de 16 mètres. Ces paramètres indiquent la différence que l'on a voulu reconnaître dans le Plan entre l'échelle de l'artère est-ouest et celle des rues nord-sud. Le problème que pose le projet en est un d'intégration urbaine. La tour reportée en fond de terrain se déplace sur Mackay où un basilaire de 12 étages est déjà hors d'échelle.

Le Comité ne peut souscrire à cette stratégie. Ce genre de projet qui propose des objets architecturaux sans égard à la facture de la ville existante rend urgente et essentielle une réflexion sur le design de la ville, sur les paramètres et les mesures qui assureront une intégration respectueuse des nouvelles constructions dans le tissu existant. Quelle ville voulons-nous?

La modification du Plan et du Règlement d'urbanisme

Le Comité est défavorable à l'augmentation proposée de la densité portant le COS de 4 à 9. Il souhaite que l'arrondissement lui présente une stratégie globale d'encadrement qui assurera la maîtrise de la transformation du milieu.

Projet d'agrandissement des bâtiments sis au 1471 à 1487 boulevard René-Lévesque Ouest sur un terrain de la rue Mackay portant le numéro 1 066 189.

Modification au Plan d'urbanisme

Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2008

L'arrondissement doit se doter des instruments de planification et d'encadrement du développement qui lui permettront d'atteindre cette fin.

Le Comité est favorable à une densification du tissu urbain. Cependant, tant qu'il ne sera pas rassuré sur les modalités de sa réalisation concrète, il ne pourra approuver la modification des instruments d'urbanisme existants, Plan et Règlement d'urbanisme. La Ville ne peut modifier le Plan qu'elle a adopté en décembre 2004 sans justifier son changement de position.

Compte tenu du nombre important de projets dans le secteur, qui requièrent une augmentation de la densité et de la hauteur, le Comité suggère à l'arrondissement de considérer l'intérêt d'élaborer un PPU (programme particulier d'urbanisme) pour encadrer de manière globale et cohérente le redéveloppement du secteur Bishop-Crescent.

Le rôle du Comité

Le Comité s'inquiète de la réceptivité que manifeste l'arrondissement à l'endroit de projets de plus forte densité dans ces secteurs où subsistent des ensembles de faible densité et de grande qualité, sans une compréhension approfondie de leurs impacts sur ce milieu d'insertion.

Par ailleurs, il déplore l'usage que fait l'arrondissement des avis qu'il émet. Il n'est consulté qu'en fin de processus de telle sorte que ses recommandations ne peuvent plus influencer l'évolution des projets et permettre leur bonification. Le Comité s'inquiète d'autant plus que les enjeux qui se posent aujourd'hui sont critiques pour le devenir du centre-ville et de ses abords.

Le Comité souhaite revoir le projet modifié.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire
Le 20 novembre 2008

Adrien Sheppard
Président
Le 20 novembre 2008