

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-027 ET P-04-047-80

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DU
1475 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 août 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-53-9 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-54-6 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-027 ET P-04-047-80

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DU
1475 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 août 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 27 août 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur les projets de règlements P-09-027 et P-04-047-80

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de construction d'un complexe immobilier au 1475 boulevard René-Lévesque Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie (Projets de règlements P-09-027 et P-04-047-80). Ce projet immobilier dont le promoteur est la compagnie Propriété Ali Khan, comprend un hôtel et un restaurant qui seraient aménagés sur les 11 premiers étages de l'immeuble surplombés d'une tour résidentielle de 34 étages. Les quatre maisons victoriennes situées sur le boulevard René-Lévesque, ainsi qu'une dépendance sur la rue Mackay, seraient conservées et incorporées au projet.

Environ 150 personnes ont assisté ou participé aux séances publiques organisées par l'Office et la commission a entendu 6 mémoires. Tous les participants à la consultation publique s'entendent sur l'importance de revitaliser ce secteur de la ville particulièrement déstructuré depuis les années 60 à cause, notamment, de la présence de plusieurs stationnements de surface. Toutefois, les opinions divergent sur la pertinence d'inscrire un tel complexe en cœur d'îlot sur la rue Mackay, dans un secteur fragile dont l'identité est liée à la présence d'un bâti patrimonial à conserver et à mettre en valeur.

Le 27 août 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

2

La commission et le public ont disposé d'une documentation réduite au minimum pour s'informer sur le projet et faire l'analyse des demandes de dérogations à la réglementation municipale. L'arrondissement est en train d'élaborer un programme particulier d'urbanisme pour ce secteur de la ville mais le document n'a pas encore été adopté et n'a donc pas été rendu disponible.

Dans ce contexte de données très réduites et sans une réflexion plus globale sur l'avenir du secteur, la commission considère qu'il serait pernicieux de procéder à la pièce. Elle met en garde contre des modifications hâtives au Plan d'urbanisme et aux réglementations municipales qui pourraient entraîner la répétition des erreurs du passé et perpétuer la situation actuelle de déstructuration dans le secteur.

La commission constate que la tour résidentielle de 34 étages ne s'intègre pas au bâti de 3 ou 4 étages en cœur d'îlot où elle serait implantée, sur la rue Mackay. De plus, la démonstration n'a pas été faite de son caractère essentiel pour la viabilité du projet. La commission recommande à la Ville d'en refuser l'autorisation.

Par ailleurs, la construction d'un hôtel de 11 étages pourrait donner le signal d'une accélération du développement du secteur si la Ville s'assure que le concept architectural respecte le bâti existant. La commission recommande que cette partie du projet du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest soit évalué à la lumière d'une vision cohérente de l'avenir du secteur et de lignes directrices claires qui guideront l'aménagement du secteur Bishop-Crescent.

L'Office rendra ce rapport public le 8 septembre 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. M. André Lavallée, vice-président du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

Table des matières

Liste des abréviations

Introduction.....	1
1. Le projet de développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest ..	3
1.1 La description du secteur	4
1.2 Le projet de Propriété Ali Khan.....	6
1.3 Le cheminement du projet	8
1.4 L'encadrement réglementaire	10
2. Les préoccupations et les opinions des participants	13
2.1 Le secteur environnant.....	13
2.2 Le patrimoine bâti.....	14
2.3 Le développement durable.....	16
2.4 Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal	17
3. L'analyse de la commission et ses recommandations	19
3.1 La raison d'être des dérogations	21
3.2 L'identité du secteur	22
3.3 L'intégration au milieu de vie.....	25
3.3.1 L'aire de circulation à l'entrée de l'hôtel, rue Mackay.....	26
3.3.2 La prise en compte des aspects patrimoniaux.....	27
3.3.3 Les considérations environnementales	28
3.3.4 Autres considérations.....	29
3.4 La planification de la revitalisation.....	30
Conclusion	33

Annexe 1

Annexe 2

Annexe 3

Annexe 4

Liste des abréviations

CAU	Comité <i>ad hoc</i> d'architecture et d'urbanisme
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
COS	Coefficient d'occupation du sol
CPM	Conseil du patrimoine de Montréal
LEED	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
PPU	Programme particulier d'urbanisme

Introduction

Le projet à l'étude porte sur la réalisation d'un complexe immobilier situé au 1475 boulevard René-Lévesque Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le promoteur, Propriété Ali Khan, désire construire un complexe immobilier comprenant un hôtel, un restaurant et une tour résidentielle, et y incorporer quatre maisons victoriennes et une dépendance datant du 19^e siècle.

Le projet, autant par sa densité que par sa hauteur, déroge toutefois au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. C'est pourquoi le conseil municipal a adopté à son assemblée du 28 avril 2009, les projets de règlements P-09-027 et P-04-047-80 et confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir une consultation publique.

L'avis annonçant la consultation de l'Office a été rendu public le 11 mai 2009. Des annonces ont été placées dans plusieurs journaux pour informer les citoyens, groupes et organismes de la tenue de cette consultation. Près de 5 000 dépliants ont également été distribués dans le secteur du projet à l'étude.

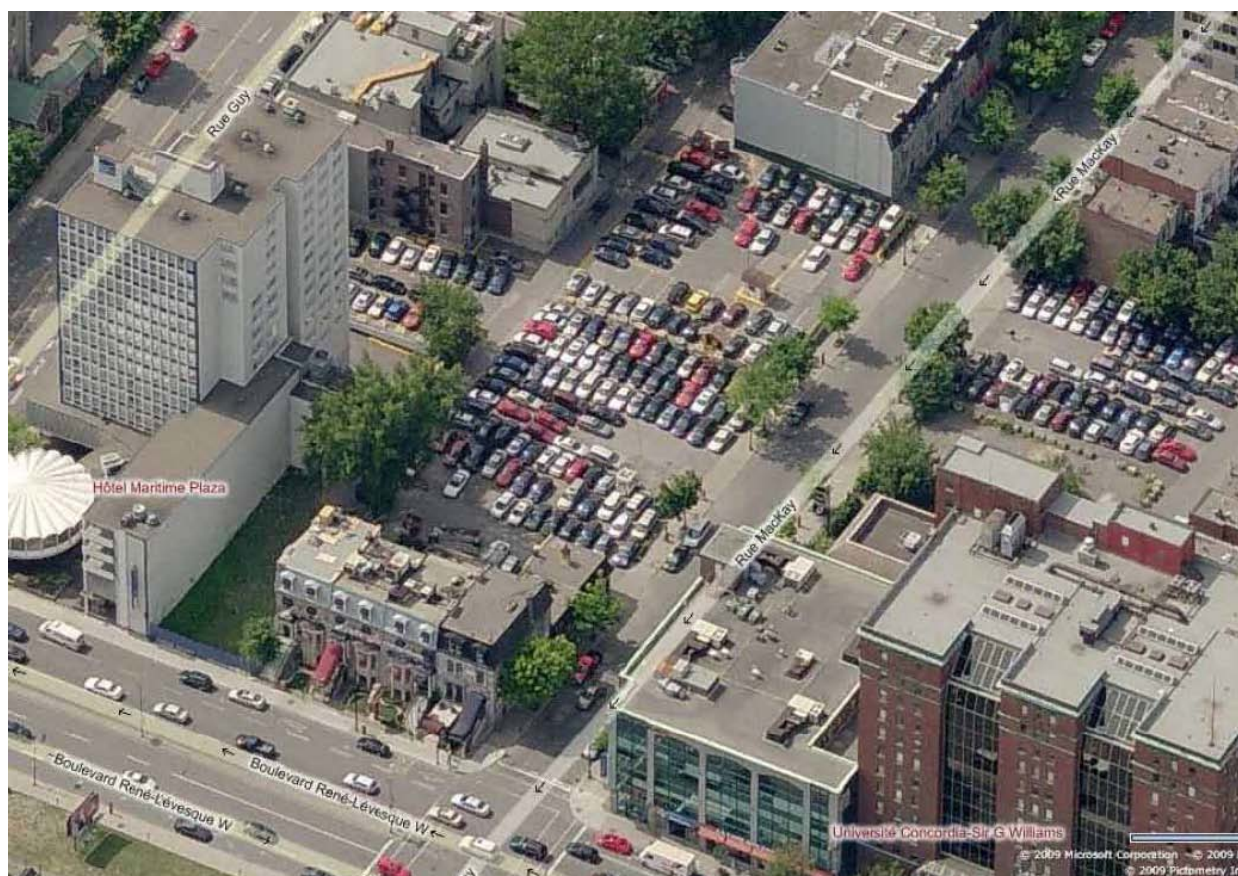
La commission a tenu deux séances, dont une d'information le 25 mai 2009 et une d'audition des mémoires le 16 juin 2009. Au total, environ 150 citoyens ont assisté ou participé à l'une ou l'autre des séances. La commission a reçu quatre mémoires qui ont également fait l'objet d'une présentation orale ainsi que deux présentations orales. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont disponibles dans les annexes 1 et 2 respectivement.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier résume le projet de complexe immobilier et les projets de règlements visant à encadrer sa réalisation. Le deuxième propose une synthèse des préoccupations et des opinions des participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

1. Le projet de développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest

Le site du projet de développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest est dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le terrain est bordé à l'est par la rue Mackay, au nord par un stationnement de surface, à l'ouest par l'hôtel Maritime Plaza, et au sud par le boulevard René-Lévesque. Situé dans le secteur Bishop-Crescent et à proximité de l'ensemble de la maison-mère des Sœurs Grises, il est à noter qu'une parcelle du terrain à développer se trouve à l'intérieur de l'aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix (chapelle des Sœurs Grises), sise au 1190 de la rue Guy (voir figure 1).

Figure 1 : Localisation du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest



Source : doc. 4.3

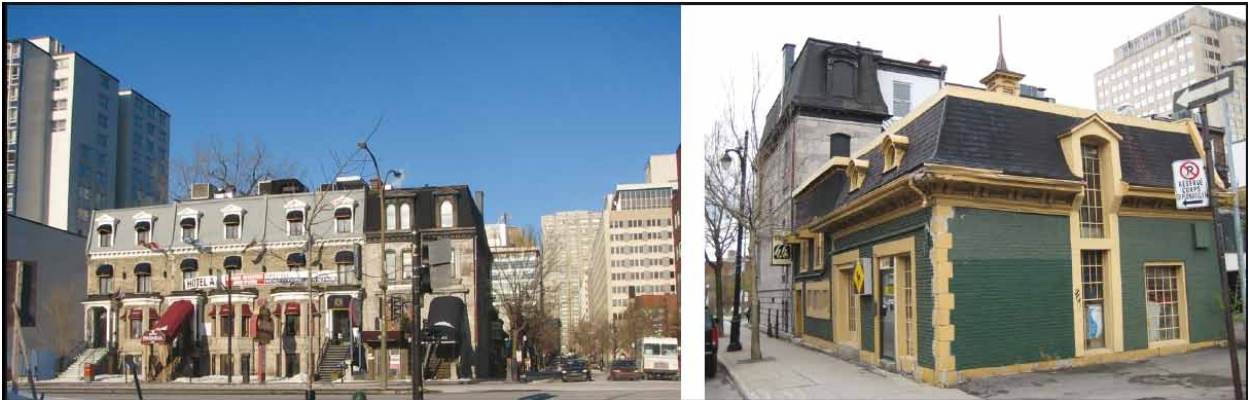
1.1 La description du secteur

Un rappel historique

L'urbanisation du secteur s'amorce autour de 1840 et se développe suivant le modèle des « terrasses » britanniques, caractérisées par des maisons contiguës en série et par la présence de ruelles de services¹.

Les quatre maisons victoriennes sur le site à l'étude faisaient partie d'un ensemble de six maisons en rangée construites entre 1880 et 1883 sur la tête de l'îlot de l'ancienne rue Dorchester, entre les rues Guy et Mackay. Ces maisons destinées à la bourgeoisie montréalaise anglophone ont été construites, à l'exception de la maison située sur le coin de Mackay et René-Lévesque, selon les plans de l'architecte James Nelson qui a également dessiné les plans des églises Saint-James The Apostle et Holy Trinity² (voir figure 2). Ces maisons abritent aujourd'hui des commerces, dont un hôtel de 20 chambres et un restaurant.

Figure 2 : Présentation des quatre maisons victoriennes du boulevard René-Lévesque et de la dépendance de la rue Mackay



Source : doc. 3.4

L'Église Olivet Baptist située, à l'époque, à l'angle de l'ancienne rue Dorchester et de la rue Guy, deviendra l'Église First Baptist Church vers la fin des années 20 avant d'être remplacée,

¹ Bishop-Crescent : Analyse des caractéristiques patrimoniales à préserver ou à restaurer (1991) études réalisées par Héritage Montréal pour le Service de l'habitation et du développement urbain, Bureau du Plan d'urbanisme, Ville de Montréal. p. 5-12

² Doc. 4.2

entre 1963 et 1964, par le Seaway Motor Inn qui deviendra le Maritime Plaza. Peu après la construction de l'hôtel, deux des six maisons en rangée ont été démolies pour ne laisser que les quatre maisons actuellement sur le site³. La dépendance de la rue Mackay a été construite vers 1882, au même moment que la maison du coin. Ce bâtiment était probablement une écurie à l'origine, et constitue un des rares exemples encore existants de ce type de dépendance au centre-ville de Montréal (voir figure 2)⁴.

Dans ce quartier autrefois résidentiel, subsistent encore plusieurs éléments importants sur le plan historique et patrimonial, dont l'ensemble de la maison-mère des Sœurs de la Charité de Montréal (mieux connues sous le nom des Sœurs Grises) et le secteur à caractère patrimonial communément nommé Bishop-Crescent.

La chapelle des Sœurs Grises, construite entre 1874 et 1878 selon les plans de l'architecte Victor Bourgeau, a été classée monument historique en 1974 en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., chapitre B-4). L'année suivante, une aire de protection d'un rayon de 152 mètres était édictée autour de la chapelle afin de contribuer à sa mise en valeur en préservant un cadre environnemental et visuel harmonieux. L'ensemble de la maison-mère des Sœurs Grises de Montréal, incluant la chapelle, a été classé site historique en 1976⁵.

La forme urbaine du secteur Bishop-Crescent est caractérisée par des rues étroites sur lesquelles s'alignent des maisons victoriennes similaires à celles décrites dans le cadre du projet à l'étude. L'ensemble que forment ces maisons contigües contribue à l'identité de cette portion du centre-ville.

Secteur déstructuré

À partir des années 60, la démolition de nombreuses maisons en rangée caractéristiques de l'ancien quartier Saint-Antoine laisse des trous importants dans la trame urbaine du secteur. Cette situation perdure encore aujourd'hui puisque la zone d'insertion du projet immobilier est

³ *Ibid*

⁴ Doc. 3.4 et doc. 4.2

⁵ Doc. 5.7 et doc. 5.8

caractérisée par la présence de nombreux terrains vacants et de stationnements de surface, pour la plupart protégés par des droits acquis⁶. Il n'y a eu aucune construction majeure depuis une trentaine d'années dans le secteur. Cette situation est le résultat, selon le représentant de l'arrondissement de Ville-Marie, d'un zonage trop permissif qui, dans les années 60-70, a permis une vague de démolitions soutenue par la spéculation foncière. Par la suite, les règlements de zonage ont été renforcés afin de protéger le cadre bâti du secteur mais, trop restrictifs cette fois, ils ont restreint le redéveloppement du secteur. La stagnation du quartier en termes de développement est également en partie liée, toujours selon le représentant de l'arrondissement, à la présence des stationnements de surface qui génèrent de très bons revenus pour leur propriétaire⁷.

Les quatre maisons victoriennes et la dépendance de la rue Mackay représentent une situation exceptionnelle en ce qui a trait au patrimoine de ce secteur. Ces bâtiments constituent un des rares témoignages encore existants du cadre bâti de l'ancienne rue Dorchester au tournant du 20^e siècle.

1.2 Le projet de Propriété Ali Khan

Le projet proposé par le promoteur, Propriété Ali Khan, consiste à construire un hôtel de 140 chambres et une tour résidentielle de 180 logements sur un terrain d'une superficie de 2 585 m². Pour ce faire, le promoteur doit consolider plusieurs lots en déplaçant la ruelle située à l'arrière des bâtiments existants sur le boulevard René-Lévesque. Le projet qui engendrerait un investissement de 85 millions de dollars serait réalisé en deux phases. L'hôtel serait construit dans un premier temps et la tour résidentielle serait érigée dans un deuxième temps lorsque la situation économique se sera redressée.

⁶ Doc. 4.3 et doc. 4.2

⁷ M. Bruno Collin, doc. 7.1, L1547-1559 et L1575-1586

Le projet à l'étude est constitué d'une tour de 34 étages, d'un basilaire de 4 à 6 étages, d'un atrium ouvert sur 4 étages qui accueillerait le restaurant de l'hôtel, ainsi que les bâtiments existants – maisons en rangées et dépendance – qui seraient intégrés au complexe immobilier. L'hôtel serait aménagé sur les 11 premiers étages du complexe et partagerait ses 5 étages supérieurs avec la partie résidentielle de la tour. Le type de logement offert varierait entre les appartements en duplex et les appartements avec une ou deux chambres à coucher. Chacun des logements aurait accès à une terrasse et possiblement aux toits jardins proposés. Le complexe immobilier dont l'adresse civique serait située sur le boulevard René-Lévesque comprendrait des commerces au rez-de-chaussée, dont la boutique de l'hôtel qui serait logée dans l'ancienne écurie. Des entrées pour l'hôtel et les résidences seraient également aménagées sur la rue Mackay.

Figure 3 : Le projet



Source : doc. 3.1

Un stationnement de quatre étages en sous-sol pour un total de 240 places est également prévu dans le concept d'aménagement du promoteur. Son accès serait situé sur la rue Mackay et il desservirait à la fois la portion résidentielle et hôtelière de l'immeuble⁸.

Le concept architectural de ce projet immobilier prévoit la conservation et la restauration des quatre maisons en rangée du boulevard René-Lévesque et de la dépendance de la rue Mackay, ainsi que la revalorisation d'un stationnement de surface. Dans cet esprit, le promoteur a exposé, lors de la séance d'information du 25 mai 2009, les raisons qui le poussent à demander d'étendre à l'ensemble du site la zone de densité équivalant à un coefficient d'occupation de sol (COS) de 9 et de hauteur (120 mètres) autorisées par le Plan d'urbanisme sur le boulevard René-Lévesque. Selon la démonstration du promoteur, une tour de 30 étages avec une densité équivalant à un COS de 9 directement derrière les maisons victoriennes et un bâtiment de 7 étages avec une densité équivalant à un COS de 6 pourraient être construits de plein droit sur le site. Or, le promoteur estime que ce projet ne mettrait pas en valeur les quatre maisons de style victorien et la dépendance de la rue Mackay. Il considère que pour réaliser un projet de qualité et mettre en valeur les bâtiments existants, la tour doit être déplacée afin de ne pas donner l'impression que ces bâtiments, à caractère historique, sont écrasés par rapport aux autres bâtiments du complexe⁹.

1.3 Le cheminement du projet

Le projet de développement immobilier a été soumis à diverses instances. Il a fait l'objet d'un avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville de Montréal le 14 novembre 2008, de recommandations du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie le 6 novembre 2008, d'une note du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 4 février 2009 et d'un avis de ce dernier le 15 mai 2009¹⁰.

Le CAU est défavorable au projet, car il considère que le projet pose un problème d'intégration urbaine. Il est également défavorable aux modifications proposées au Plan d'urbanisme relativement à l'augmentation de la densité afin de porter le coefficient d'occupation du sol à 9,

⁸ Doc. 3.1 et doc. 6.7.1

⁹ Doc. 3.7

¹⁰ Doc. 2.4.2.1, doc. 2.4.4, doc. 2.4.3 et doc. 6.4

et à l'augmentation de la hauteur de 25 mètres à 120 mètres sur la portion nord du terrain. Le CAU n'est pas contre une densification du tissu urbain, mais compte tenu du nombre de projets dans le secteur qui requièrent une augmentation de la densité et de la hauteur, le Comité suggère à l'arrondissement de concevoir un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour mieux encadrer le redéveloppement du secteur Bishop-Crescent¹¹.

Le CCU n'est pas favorable à la construction de la tour, car il recommande une densité équivalant à un COS de 6 pour la portion arrière du site et il estime que la limite de hauteur devrait rester inchangée. Le comité considère que le secteur Bishop-Crescent, situé à la limite du Centre des affaires, aurait avantage à augmenter son dynamisme, notamment résidentiel¹².

Le CPM a émis un avis défavorable au projet qui lui a été présenté le 26 janvier dernier, compte tenu du manque d'information fournie par le promoteur et l'absence d'études sur le site et les bâtiments qui s'y trouvent au moment de leur analyse. Dans son avis, le CPM reprend essentiellement les recommandations de la note du 4 février et recommande que des études sur les impacts du projet et sur l'avenir du secteur Bishop-Crescent soient réalisées. Il profite de cette note et de cet avis pour signifier son inquiétude à l'égard des effets cumulatifs des projets de tours de 120 mètres sur le boulevard René-Lévesque sur les vues vers et depuis le mont Royal et à l'avenir de cette portion du centre-ville où persistent encore des secteurs d'intérêt patrimonial comme celui de Bishop-Crescent¹³.

Les évaluations préliminaires portant sur les valeurs historiques des bâtiments, sur l'intégration du projet au secteur et sur l'ensoleillement ont été réalisées par le promoteur. Des avis sur la circulation et les impacts éoliens de la tour ont également été fournis par le promoteur. Des études plus approfondies sur ces questions seront probablement exigées à l'émission des permis.

¹¹ Doc. 2.4.2.1

¹² Doc. 2.4.3

¹³ Doc. 2.4.4 et doc. 6.4

1.4 L'encadrement réglementaire

Le projet immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). La mise en œuvre de ce projet nécessite des modifications à ces deux documents.

Les projets de règlements

Les dérogations au Plan d'urbanisme ont trait à la densité et à la hauteur du complexe immobilier. Le projet de règlement (P-04-047-80) prévoit étendre à l'ensemble du site le secteur de densité (COS 9) et de hauteur (120 mètres) autorisées sur le boulevard René-Lévesque à l'ensemble du site. Actuellement, sur la portion nord du terrain, la densité autorisée est un COS de 6 et la hauteur permise est de 25 mètres.

Le projet déroge également à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, notamment en ce qui a trait à la densité et à la hauteur.

- La densité maximale autorisée par le règlement sur la portion nord du site est un COS de 3 alors que le projet demande un COS de 9.
- La hauteur sur rue minimum autorisée pour la partie sud du site est de 30 mètres alors que les esquisses du projet nous indiquent des hauteurs de 13,7 mètres et 19,7 mètres.
- La hauteur sur rue maximum autorisée sur la portion nord du site est de 4 étages ou 16 mètres, mais le projet prévoit une hauteur de 6 étages ou 19,7 mètres.
- La tour de 110 mètres est en partie à l'extérieur de la zone de *surhauteur* de 120 mètres du boulevard René-Lévesque.
- Le pourcentage de l'alignement de la façade sur le boulevard René-Lévesque n'est pas conforme au règlement.
- La dimension du quai de chargement est inférieure aux normes prescrites.

L'adoption du projet de règlement (P-09-027) présenté en vertu de l'article 89,3 de la *Charte de la Ville de Montréal* (LR. Q., c. C-11.4) permettrait la réalisation du projet immobilier. Le projet

de règlement inclut diverses dispositions relatives, entre autres, à la hauteur, à l'implantation et à la densité autorisées, aux stationnements, au quai de chargement et leur accès, aux stationnements pour vélos, à la démolition, à la transformation et à la conservation des bâtiments existants, ainsi qu'à l'aménagement, à l'architecture et au design du complexe immobilier. Il est également prévu au projet de règlement que la délivrance d'un permis de transformation ou de construction est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire de 500 000 \$. Cette garantie vise à assurer la conservation des façades des quatre maisons victoriennes du boulevard René-Lévesque et la restauration de leurs éléments architecturaux. Enfin, la demande de permis de construction ou de transformation devra être accompagnée des documents suivants :

- une étude sur les impacts éoliens;
- un devis technique décrivant les mesures de conservation et de restauration des façades des maisons victoriennes du boulevard René-Lévesque;
- une étude d'évaluation patrimoniale de la dépendance de la rue Mackay qui devait être démolie¹⁴;
- une étude sur les impacts visuels.

Protocole d'entente entre le promoteur et la Ville de Montréal

Un protocole d'entente est actuellement en négociation entre la Ville de Montréal et le promoteur. Ce protocole devrait contenir des dispositions couvrant la vente et l'échange des ruelles, des considérations en matière de développement durable reflétant les préoccupations de la Ville mises de l'avant dans le premier plan de développement durable et le plan de transport, ainsi que les détails de l'entente à conclure en vertu de la stratégie d'inclusion de logements abordables. Sur ce dernier point, le promoteur a fait parvenir à la direction de l'arrondissement une lettre d'intention prévoyant une contribution financière pour la construction de logements abordables dans le secteur. Les modalités de cette entente font actuellement l'objet d'une étude par le service de l'habitation de la Ville de Montréal¹⁵.

¹⁴ Le promoteur a annoncé à la séance d'information du 25 mai que le bâtiment ne serait pas démolé, mais bien intégré au complexe. (M. François-Martin Mortier D'Aumont, doc. 7.1, L185-186 et L195-196)

¹⁵ M. Bruno Collin et M. Sylvain Villeneuve, doc. 7.1, L495-499, L820-830 et L1327-1345; doc. 2.5.2.1

Autorisation du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

Une parcelle du terrain à développer étant située à l'intérieur de l'aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix¹⁶, le projet de développement immobilier projeté devra pour être autorisé à aller de l'avant, obtenir l'autorisation préalable de la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., chapitre B-4). Cette autorisation, donnée en fin de processus, est une condition à la délivrance du permis de construction, de démolition et de transformation à émettre par l'arrondissement de Ville-Marie. Avant de rendre sa décision, la ministre s'appuiera sur les instances appropriées de son ministère et sur un avis de la Commission des biens culturels. Ces avis ne sont pas publics.

¹⁶ Doc. 4.3, p. 12

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Environ 150 personnes ont assisté ou participé à la première et à la deuxième partie de la consultation publique sur le projet de développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest. La commission a entendu, lors de la séance d'audition des mémoires, la présentation de six intervenants, dont quatre ont déposé des mémoires et deux ont présenté verbalement leur position à l'égard du projet. Les préoccupations et opinions des intervenants sont ici regroupées sous quatre thèmes :

- le secteur environnant;
- le patrimoine bâti;
- le développement durable;
- le Plan d'urbanisme.

2.1 Le secteur environnant

Tous s'accordent pour dire que le secteur environnant du projet est déstructuré et nécessite une revitalisation. La majorité des intervenants ont mis en évidence le nombre élevé de stationnements de surface et de terrains vacants autour du site du projet immobilier. Un intervenant précise d'ailleurs que sur le plan du développement, l'intersection de la rue Guy et du boulevard René-Lévesque semble avoir été délaissée¹⁷.

La revitalisation du secteur

Selon bon nombre d'intervenants, il y a un déficit de logements dans le secteur et sa revitalisation doit passer par la création d'un milieu de vie. Un intervenant rappelle qu'il manque de résidents dans le quartier et qu'il faudrait humaniser le secteur en incorporant aux nouveaux

¹⁷ Héritage Montréal, doc. 7.2, L1204-1205; M. René Delbuguet, doc. 8.4 et doc. 7.2, L537; M. Joseph Baker, doc. 8.1, p. 1; ABMS, doc. 8.2 et doc. 7.2, L897-903

complexes immobiliers des commerces de proximité¹⁸, tandis qu'un autre considère que ce projet pourrait servir de tremplin pour une revitalisation future du secteur, sur lequel il aurait des effets positifs notamment en ce qui concerne les emplois et le tourisme. Il croit également que le dynamisme généré par le complexe immobilier encouragerait des bureaux de consultants et de professionnels à s'installer dans le secteur¹⁹.

Deux intervenants ont, par contre, souligné que si l'autorisation est donnée aux dérogations de hauteur et de densité demandées pour la tour de 34 étages, la valeur foncière du terrain augmenterait instantanément sans pour autant qu'il soit garanti que celle-ci soit construite. Un des intervenants précise qu'il s'agit d'une forme de spéculation sur les droits de construction en hauteur²⁰.

2.2 Le patrimoine bâti

Tous les intervenants s'entendent pour dire que la rangée de maisons victoriennes doit être préservée, étant donné l'intérêt que ces maisons présentent en termes de patrimoine bâti. L'un d'eux rappelle que les quatre maisons du boulevard René-Lévesque sont des survivantes et qu'elles témoignent – avec le bâti existant de la rue Mackay – de l'architecture qui prévalait dans tout le secteur²¹.

Un autre s'inquiète des modifications aux façades des maisons victoriennes prévues au plan directeur du promoteur. Il mentionne notamment la disparition d'un des quatre escaliers extérieurs et les modifications aux fenêtres²². Héritage Montréal, de son côté, précise qu'une attention particulière doit être portée à la préservation de la personnalité et au caractère particulier de la maison du coin de Mackay et René-Lévesque, différente des trois autres maisons de la rangée. Le représentant de cet organisme de protection du patrimoine recommande également qu'un suivi sur l'évolution du concept architectural soit réalisé afin d'éviter les dérapages. Il donne comme exemple le cas du complexe Westmount Square pour rappeler que

¹⁸ M. René Delbuguet, doc. 7.2, L554-560 et L745-757

¹⁹ ABMS, doc. 8.2

²⁰ Héritage Montréal, doc. 7.2, L1342-1344; M. Joseph Baker, doc. 8.1, p. 2

²¹ M. Joseph Baker, doc. 8.1, p. 1

²² M. Robert Hajaly, doc. 7.2, L1702-1711

des études de projets réalisées par des architectes et bien présentées peuvent pour diverses raisons prendre d'autres directions altérant ainsi la qualité originale des projets²³.

L'intégration du complexe immobilier

L'intégration du complexe immobilier au secteur divise les intervenants. Alors que quelques participants trouvent intéressante l'architecture du projet avec sa tour qui serait, selon eux, un plus pour la silhouette de la ville, d'autres intervenants, tout en appréciant le design du projet en soi, considèrent que le complexe immobilier ne respecte pas l'échelle du quartier et les caractéristiques du bâti existant de la rue Mackay²⁴.

Un résident du quartier a pour sa part mis en évidence que même si l'adresse du complexe réfère au boulevard René-Lévesque, l'hôtel et la tour résidentielle seraient en réalité situés sur la rue Mackay. Cet élément l'amène à conclure, à l'instar d'autres intervenants, que le projet est discordant du bâti existant de la rue Mackay quant aux proportions, au style et aux matériaux utilisés²⁵. Dans le même ordre d'idées, quelques intervenants ont mentionné que le projet est « étranger » à l'endroit. Le projet est, selon eux, écrasant en raison de l'étroitesse de la rue et du gabarit des maisons victoriennes du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay, qui est généralement de quatre étages au maximum²⁶. Le projet serait acceptable directement sur le boulevard René-Lévesque ou sur un autre site, mais pas à l'emplacement proposé, mentionnent deux autres intervenants²⁷.

Selon le représentant d'Héritage Montréal, l'amendement des règles est un privilège et dans le cas présent, les changements de zonage demandés ne seraient pas pertinents. Il considère la délimitation des zones de densité et de hauteur par l'ancien cadastre tout à fait logique puisque les limites suivent l'alignement des ruelles. Déplacer la limite de la zone de *surhauteur* de 120 mètres vers l'intérieur de l'îlot est donc non justifié selon Héritage Montréal. Le projet à

²³ Héritage Montréal, doc. 7.2, L 1363-1370 et L1442-1450

²⁴ M. Joseph Baker, doc. 7.1, L135-142; M. Robert Hajaly, doc. 7.2, et L1726-1731; ABMS, doc. 8.2

²⁵ M. Robert Hajaly, doc. 7.2, L1681-1685 et L1687-1689

²⁶ M. Robert Hajaly, doc. 7.2, L1695-1699; M. Joseph Baker, doc. 7.2, L187-191

²⁷ M. Robert Hajaly, doc. 7.2, L1726-1731; Héritage Montréal, doc. 7.2, L1327-1331

l'étude créerait alors un précédent s'il déplaçait la construction en hauteur vers le centre de l'îlot²⁸.

Le représentant d'Héritage Montréal a également souligné que la vue transversale du clocher de la chapelle des Sœurs Grises vers l'édifice de la Sun Life et la Place Ville-Marie serait obstruée par la tour résidentielle²⁹.

2.3 Le développement durable

Plusieurs intervenants ont fait connaître leurs préoccupations en matière de développement durable. Le représentant d'Héritage Montréal a notamment manifesté son inquiétude relativement à certains articles du projet de règlement qui portent sur le développement durable et les toits verts. L'organisme considère que ces articles du projet de règlement sont trop vagues et laissent la porte ouverte à l'interprétation. Il a rappelé que le développement durable ne se limite pas à l'installation des toits verts, à l'utilisation de bacs de recyclage ou à l'installation de stationnements pour vélos. Pour lui, la question à se poser est la suivante : quel gain net, le cas échéant, ce projet immobilier procurera-t-il à la collectivité dans 25 ans³⁰?

Lors de la séance d'information, une intervenante a fait connaître ses préoccupations en matière d'environnement, et demandé au promoteur si l'utilisation de la géothermie, de panneaux solaires ou la récupération des eaux de pluie pour l'entretien des toits-terrasses avaient été prévues³¹.

En lien avec les principes du développement durable, l'organisme Habiter Ville-Marie a expliqué ses préoccupations au sujet de l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. Ce regroupement d'organismes publics et communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire, salue l'intention du promoteur d'appliquer les principes de cette stratégie. Bien que le regroupement favorise l'inclusion des logements sur site, il considère que la contribution à un fonds est une solution de

²⁸ Héritage Montréal, doc. 7.2, L1283-1292

²⁹ Héritage Montréal, doc. 7.2, L1231-1240

³⁰ Héritage Montréal, doc. 7.2, L1532-1536

³¹ Mme Francesca Chiappara, doc. 7.1, L1267-1270 et L1288-1290

rechange acceptable en raison des difficultés de réalisation de logements sociaux dans le cadre du projet lui-même. Il recommande toutefois que le promoteur contribue l'équivalent de 30 % de logements abordables, dont la moitié serait destinée à la construction de logements sociaux et communautaires hors site. Le regroupement demande également d'être associé au processus de négociation du montant de la contribution et de la nature du projet afin que l'argent serve à construire des appartements dans le district Peter-McGill³².

2.4 Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Quelques intervenants ont souligné ce qu'ils appellent « l'élasticité » du Plan d'urbanisme, et le besoin d'un « Master Plan » qui permette de concevoir un développement harmonieux du territoire de Montréal. Selon l'expression utilisée par un intervenant, c'est un « Master Plan » qui devrait être adopté pour pallier le Plan d'urbanisme, qu'il considère comme étant trop vague. Selon lui, ce plan devrait comprendre de vraies lignes directrices avec des définitions architecturales claires, et favoriser une planification plus précise du territoire. Plus précisément, cet intervenant affirme que la reconstruction de la trame urbaine d'une ville ne peut se faire lot par lot. Il ajoute que sans un plan cohérent pour le secteur qui inclurait le côté sud du boulevard René-Lévesque, il n'y a aucune raison de permettre ce projet sans des principes clairs de planification³³.

À l'opposé, un autre intervenant considère que les objectifs du Plan d'urbanisme sont très clairs, notamment celui d'augmenter le bassin résidentiel au centre-ville sur les nombreux terrains vacants présents dans le secteur. Ce projet immobilier répond, selon lui, à cet objectif précis du Plan et améliorera la qualité de vie dans le secteur³⁴.

³² Habiter Ville-Marie, doc. 8.3

³³ M. René-Delbuguet, doc. 7.2, L537-548; M. Joseph Baker, doc. 8.1, p.3 et doc. 7.2, L94-104

³⁴ ABMS, doc. 7.2, L875-897

3. L'analyse de la commission et ses recommandations

Un constat s'impose et recueille l'adhésion de tous les intervenants, y compris le promoteur, les représentants de l'arrondissement et les autres instances de la Ville et c'est celui de la nécessité de revitaliser l'ensemble du secteur Bishop-Crescent. Tous s'accordent pour dire que cette partie du centre-ville ouest, incluant les rues Mackay, Bishop et Crescent, particulièrement au sud de la rue Sainte-Catherine, a été laissée à l'abandon depuis une trentaine d'années.

C'est à l'incertitude qui a marqué les années 60 concernant la densité et la hauteur des constructions permises et à l'ouverture à la construction en hauteur dans les secteurs de faible densité situés à proximité du centre-ville qu'il faut attribuer la dégradation de cette zone où des traces sont encore visibles aujourd'hui³⁵.

Dans ce coin de ville, l'histoire de la planification urbaine est donc particulièrement attristante. A une certaine époque, l'absence de planification urbaine et une réglementation inadéquate a permis la destruction d'un nombre considérable d'immeubles, dont certains avaient une valeur patrimoniale et a mené à une prolifération de terrains vacants sur lesquels se sont multipliés des stationnements de surface qui sont actuellement particulièrement rentables.

Si le diagnostic est partagé par les divers intervenants, les solutions à mettre de l'avant ne le sont pas, en particulier en ce qui a trait au projet immobilier à l'étude. Bien que le projet suscite l'enthousiasme de certains participants à la consultation, il en inquiète grandement d'autres, incluant les différentes instances de la Ville de Montréal comme le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie, le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) et le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM).

Plusieurs d'entre eux sont particulièrement critiques à l'égard de l'implantation d'une tour de 34 étages et d'une hauteur d'environ 110 mètres sur la rue Mackay. D'autres la refusent carrément

³⁵ Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, Projet d'agrandissement des bâtiments sis au 1471 à 1487 boulevard René-Lévesque Ouest sur un terrain de la rue Mackay portant le no 1 066 189, p. 1

considérant qu'elle ne s'intègre pas à la forme urbaine caractéristique de la rue Mackay et des rues Bishop et Crescent avoisinantes.

À l'instar de plusieurs participants, la commission déplore l'état préliminaire du projet et les imprécisions concernant le concept architectural de toutes les composantes du projet, l'hôtel, le restaurant et la tour résidentielle. Les imprécisions concernant les modalités de préservation et de restauration des quatre maisons victoriennes et de la dépendance inquiètent considérablement aussi.

Le projet de Propriété Ali Khan est présenté en deux phases. Une première inclut la rénovation des maisons victoriennes ainsi que la construction d'un basilaire comportant le restaurant et l'hôtel. Une seconde phase inclut la construction de la tour résidentielle. Si le promoteur laisse à penser que la mise en œuvre de la phase I est envisageable à court terme, un certain scepticisme est de mise en ce qui touche à la réalisation à brève échéance de la phase II, aux dires même du promoteur qui évoque la situation économique actuelle.

L'analyse de la commission ne portera pas seulement sur la pertinence des dérogations demandées mais les situera dans un contexte plus large, où ressortent des enjeux importants comme le développement urbain et la planification du secteur face aux défis que représentent la conservation du caractère spécifique et de la richesse architecturale du secteur Bishop-Crescent dont fait partie la rue Mackay.

Cette analyse s'articulera autour de quatre grands aspects :

- la raison d'être des dérogations;
- l'identité du secteur;
- l'intégration au milieu de vie ;
- la planification de la revitalisation.

3.1 La raison d'être des dérogations

Le promoteur justifie ses demandes de dérogations aux dispositions réglementaires de densité et de hauteur en mettant l'accent sur les effets d'entraînement positifs de son projet sur le développement économique du secteur, sur la requalification d'une partie d'un stationnement de surface qui occupe le cœur de l'îlot, et, surtout, sur son intention de préserver la rangée de quatre maisons victoriennes situées sur le boulevard René-Lévesque. Pour conserver et mettre en valeur ces maisons victoriennes, il estime que la tour résidentielle projetée de 34 étages doit être reculée en fond de terrain, ce qui la situera par conséquent à l'extérieur des zones d'une densité 9 et d'une hauteur de 120 mètres prévues au Plan d'urbanisme sur le boulevard René-Lévesque³⁶.

Il faut se rappeler que la réglementation actuelle favorise une densification et des constructions en hauteur en bordure du boulevard René-Lévesque et non en cœur d'îlot. Tout récemment, le 26 janvier 2009, le Plan d'urbanisme de Montréal a été modifié pour augmenter de 4 à 6 la densité dans le secteur considéré tout en conservant une hauteur maximale permise de 25 mètres pour les immeubles en cœur d'îlot. L'objectif avoué était de mettre en place les conditions favorables à la génération de projets viables permettant de réparer ce secteur de la ville en faisant disparaître les stationnements extérieurs. Toutefois, les avis des instances accompagnant la décision du conseil d'arrondissement traitent le changement de densité avec beaucoup de prudence et formule des doutes sur l'atteinte des résultats escomptés sans une démarche rigoureuse de planification s'appuyant sur des analyses de morphologie du secteur.

Le secteur Bishop-Crescent suscite à nouveau l'intérêt des promoteurs. Dans ce contexte, le premier bâtiment à reconstruire la rue créera un précédent qui influencera la suite du développement urbain.

La commission constate, à l'instar des différentes instances de la Ville de Montréal et de certains intervenants, combien le secteur a souffert des lacunes du passé en matière de planification. Malgré tout, sa valeur patrimoniale est toujours jugée exceptionnelle au Plan d'urbanisme. Compte tenu de l'histoire des trente dernières années, la commission conclut que la

³⁶ Doc. 3.7 et M. Ali Khan, doc. 7.1, L995-1010

reconstruction de ce quartier est chose délicate si l'on veut à la fois mettre en valeur son cachet patrimonial et ses caractéristiques urbaines tout en permettant son redéveloppement. Il faut porter une attention particulière à ne pas refaire les erreurs du passé. Cette reconstruction demande un effort de planification et une vision stable et cohérente du devenir du secteur.

De plus, la Politique du patrimoine de Montréal affirme l'importance de préserver l'identité des quartiers. Cette identité dépend en bonne partie de la protection du patrimoine de proximité, composé notamment du bâti résidentiel, commercial et institutionnel local ainsi que des parcs de quartier³⁷.

3.2 L'identité du secteur

La forme urbaine du secteur Bishop-Crescent dont fait partie la rue Mackay est caractérisée par des rues relativement étroites sur lesquelles sont implantés, avec un certain recul sur rue, des bâtiments de trois ou quatre étages, généralement de style victorien. L'espace entre le trottoir et les bâtiments crée l'environnement de la rue et permet aujourd'hui la présence des cafés-terrasses caractéristiques de ce secteur du centre-ville. La hauteur des bâtiments varie entre la tête des îlots situées sur le boulevard René-Lévesque et le cœur de ceux-ci. Les bâtiments implantés en cœur d'îlot, sont généralement de trois ou quatre étages.

Or, pour être mises en œuvre, les deux phases du projet de Propriété Ali Khan commandent un nouveau changement du contexte de planification urbaine du quartier. La construction de l'hôtel de 11 étages entraînerait une modification de la hauteur maximale permise pour les immeubles qui passerait de 25 à 35 mètres alors que la construction de la tour de 34 étages obligerait à des modifications de la densité de 6 à 9 et de la hauteur maximale permise de 25 à 120 mètres en cœur d'îlot.

³⁷ Doc. 5.6, p.69

Tableau 1 : Comparaison des dispositions réglementaires couvrant la densité et la hauteur des constructions pour le cœur de l’îlot sur la rue Mackay

	Densité (COS)	Hauteur maximale (mètres)
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (02-282)	3	16
Plan d'urbanisme avant la modification du 26 janvier 2009	4	25
Plan d'urbanisme après la modification du 26 janvier 2009	6	25
Première phase du projet : hôtel de 11 étages	6	35
Deuxième phase du projet : tour résidentielle	9	120

La commission considère qu’elle ne peut pas être insensible aux préoccupations exprimées par plusieurs participants à l’audience à l’égard du projet immobilier lorsqu’ils mentionnent que celui-ci ne respecte pas l’échelle du quartier et qu’il est « étranger » au secteur³⁸. Le quartier s’apparente plus naturellement par sa forme urbaine et la hauteur des bâtiments, au centre-ville ouest où l’on retrouve des édifices d’une échelle similaire, qu’au centre-ville est où est implanté le Centre des affaires avec ses grandes tours à bureaux. Le CPM s’inquiète notamment de l’avenir de cette portion ouest du centre-ville où l’on retrouve encore des secteurs d’intérêt patrimonial. Ces secteurs contribuent à la qualité et à l’identité du quartier, et leur développement devrait être encadré par des balises de hauteur et d’implantation visant à conserver les caractéristiques patrimoniales du secteur³⁹.

La commission considère que la dérogation concernant la hauteur de la tour résidentielle de 34 étages constitue un enjeu majeur. La volonté de ramener des résidents dans le centre-ville de Montréal, et particulièrement dans cette partie ouest du centre-ville, fait partie des préoccupations de développement inscrites au Plan d’urbanisme de la Ville. Cependant, le

³⁸ M. Joseph Baker, doc 7.2, L188-189 et Héritage Montréal, doc 7.2, L1595-1601

³⁹ Doc. 6.4

promoteur est demeuré assez vague sur la clientèle visée par son projet et l'importance des besoins auxquels son projet répondrait. Il n'a pas fait non plus la démonstration de la nécessité de construire une tour de 34 étages pour assurer la rentabilité de son initiative.

De plus, au chapitre de la qualité du milieu de vie, les effets qu'une tour de 34 étages aurait sur l'ensoleillement aux alentours de même que l'impact éolien de l'immeuble ne doivent pas être négligés. Le promoteur n'a pas fourni d'avis précis sur ces sujets. La commission estime que des études complémentaires sont nécessaires avant de conclure à l'absence d'impacts importants. Bien que les représentants de l'arrondissement ne semblent pas préoccupés outre mesure par ces phénomènes en raison de la configuration et de l'architecture de la tour, la commission considère que ces dimensions prennent toute leur importance pour la qualité de vie du quartier, dans le contexte d'une rue étroite comme la rue Mackay. Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) considère pour sa part que les simulations illustrant les impacts de cette tour n'en présentent pas clairement la portée⁴⁰.

Au terme de son analyse, la commission considère qu'un édifice de 34 étages s'intègre mal dans le quartier, en cœur d'îlot et que la tour proposée s'apparente plus à la partie est du centre-ville qu'à la partie ouest. De l'avis de la commission, il serait préférable de s'en tenir aux prescriptions actuelles du Plan d'urbanisme tel que modifié le 26 janvier 2009. L'augmentation de la densité de 4 à 6, permise pour le cœur de l'îlot, vise à stimuler une implantation d'immeubles de 3 à 4 étages surmontés d'un volume en retrait d'au plus 25 mètres correspondant au bâti victorien présent sur la rue Mackay et les rues avoisinantes.

Bien qu'elle souscrive aux besoins de développement de cet îlot et qu'elle juge que la tour présente un intérêt architectural certain, la commission ne voit pas de justification suffisante pour répondre favorablement immédiatement à la demande de dérogation au Plan d'urbanisme concernant la tour de 34 étages. Rappelons que le promoteur n'a pas fait la démonstration de la nécessité de construire une tour de 34 étages pour assurer la rentabilité de son initiative et ne s'est pas commis sur le calendrier de réalisation de cette phase de son projet rappelant le contexte de crise économique dans lequel nous vivons.

⁴⁰ Doc. 6.4, p. 3

- ***La commission recommande de refuser les dérogations en densité et en hauteur qui permettraient la construction de la tour résidentielle de 34 étages proposée dans le cadre du projet du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest.***

3.3 L'intégration au milieu de vie

La commission à l'instar des participants à la consultation publique estime que la première phase du projet visant la construction d'un hôtel de 11 étages pourrait donner le signal d'une accélération du développement du secteur dans le respect de son caractère patrimonial si la Ville s'assure que le concept architectural de l'hôtel respecte le bâti existant. De l'avis de la commission, certaines bonifications devraient toutefois être apportées au concept architectural proposé pour assurer une bonne insertion du nouvel édifice au milieu de vie.

Mais il n'en demeure pas moins qu'il faudrait accepter une augmentation des hauteurs au Plan d'urbanisme en cœur d'îlot à près de 35 mètres pour que le projet puisse aller de l'avant. On l'a déjà évoqué, le premier édifice à reconstruire la rue créera un précédent qui permettra de consolider le secteur ou entretiendra la déstructuration. La commission est convaincue que la compatibilité avec le bâti existant d'un édifice de 11 étages en cœur d'îlot sur la rue Mackay doit être évaluée dans un exercice de planification plus large du secteur qui permettra d'orienter l'évolution de sa forme urbaine dans les années à venir.

- ***La commission recommande que le projet de construction de l'hôtel de 11 étages proposé au projet du 1475 boulevard René-Lévesque soit évalué à la lumière de lignes directrices claires qui guideront le développement du secteur Bishop-Crescent.***

Sous réserve de l'analyse globale souhaitée, la commission considère que des bonifications devraient être apportées au projet d'hôtel pour permettre une meilleure intégration au milieu de vie.

En conformité avec la morphologie du bâti caractéristique de la rue Mackay et des rues avoisinantes, propre à ce secteur du centre-ville, il s'avère nécessaire que l'on revoie l'alignement sur rue du basilaire. La commission est d'avis que le basilaire, actuellement à

l'alignement zéro, devrait être reculé de manière suffisante afin de s'aligner sur le bâti existant, plus au nord sur la rue Mackay et qui comporte des terrasses à l'avant des maisons. En d'autres termes, la portion de l'édifice située au nord de la dépendance devrait respecter l'architecture de la rue Mackay, c'est-à-dire l'alignement en cœur d'îlot des maisons victoriennes présentes sur la rue.

- *La commission recommande que l'alignement sur rue du basilaire soit modifié à partir de la dépendance afin de respecter l'alignement sur rue des maisons victoriennes situées plus au nord sur la rue Mackay.*

3.3.1 L'aire de circulation à l'entrée de l'hôtel, rue Mackay

Le projet, tel que présenté, indique l'entrée de l'hôtel directement en bordure du trottoir sans égard à l'alignement avec le bâti existant de la rue. On note donc une absence d'aire de dégagement permettant l'accès à l'hôtel.

En cohérence avec la recommandation concernant l'alignement sur rue du basilaire, la commission considère nécessaire de revoir le concept architectural afin de s'assurer que le débarcadère pour les clients de l'hôtel ne puisse nuire à la circulation des passants, piétons et véhicules.

- *La commission recommande de revoir le concept architectural de l'aire de dégagement et du débarcadère des clients de l'hôtel afin de permettre une meilleure circulation piétonne sans pour autant limiter l'accès à l'hôtel.*

En ce qui a trait à la circulation sur la rue Mackay, la commission prend acte des considérations du promoteur et de l'arrondissement qui considèrent que l'impact de la construction de l'hôtel sur le volume de véhicules n'est pas significatif. La commission considère toutefois qu'il est important de bien prévoir la zone de circulation donnant accès à l'hôtel pour tenir compte de l'étroitesse de la rue Mackay.

3.3.2 La prise en compte des aspects patrimoniaux

La commission ne peut ignorer le fait qu'une portion du projet à l'étude, aussi petite soit-elle, se trouve dans l'aire de protection de la chapelle des Sœurs Grises. L'implantation d'une aire de protection vise à conserver au monument classé un cadre environnemental et visuel harmonieux, qui contribue à sa mise en valeur. La Commission des biens culturels considère que le monument historique est indissociable de son contexte et qu'il doit être pris en compte dans l'élaboration des projets qui se situent dans son aire de protection. Un autre élément important de la désignation de cette aire de protection est la préservation des perspectives visuelles de tous les points depuis lesquels on peut observer le monument.

La commission souligne la remarque d'Héritage Montréal indiquant que l'érection de la tour résidentielle bloquerait la vue du clocher de la chapelle des Sœurs Grises vers l'édifice de la Sun Life et de la Place Ville-Marie⁴¹.

En ce qui touche à la préservation des maisons victoriennes du boulevard René-Lévesque et de la dépendance de la rue Mackay, certains éléments du projet nécessiteraient également des modifications.

À l'instar du Conseil du patrimoine de Montréal et d'un participant, la commission s'inquiète des modifications prévues aux façades des maisons victoriennes. Nous nous référons notamment à la disparition ou aux modifications nécessaires sur l'un des escaliers extérieurs afin d'aménager l'entrée principale du complexe immobilier et à des modifications prévues aux fenêtres des quatre façades⁴². Par ailleurs, la maison située sur le coin de la rue Mackay est différente des trois autres, et il serait important de conserver sa personnalité distincte. Il s'agit également de la seule des quatre maisons où il persiste encore des éléments intérieurs d'origine, que la commission a pu constater lors de sa visite de site. Le promoteur s'est engagé à restaurer les parties encore intactes (les 2^e et 3^e étages) de cette maison qui seraient transformées en espaces publics et en salles de réunion pour l'hôtel⁴³.

⁴¹ Doc. 7.2, L1241-1244

⁴² Doc. 6.4 et M. Robert Hajaly, doc 7.2, L1701-1711

⁴³ M. Michelange Panzini, doc 7.1, L1834-1851 et doc 6.1.1

- *La commission recommande que l'article 14 du projet de règlement P-09-027 soit modifié afin d'assurer la préservation de la personnalité de la maison du coin de la rue Mackay et de ses intérieurs.*
- *La commission recommande d'interdire la percée d'une nouvelle ouverture sur les façades ou des modifications aux ouvertures existantes des quatre maisons et de la dépendance.*
- *La commission recommande également que les quatre escaliers extérieurs soient préservés et restaurés suivant le concept d'origine.*

La valeur patrimoniale de la dépendance sise au 1160 de la rue Mackay ayant été démontrée dans les documents du promoteur, l'article 13 du projet de règlement devrait être modifié afin d'en interdire la démolition, et d'en favoriser plutôt l'intégration au complexe immobilier, selon ce qu'avait annoncé le promoteur à la séance d'information du 25 mai dernier⁴⁴.

- *La commission recommande que l'article 13 du projet de règlement P-09-027 soit modifié afin d'interdire la démolition du bâtiment situé au 1160 de la rue Mackay.*

3.3.3 Les considérations environnementales

Dans le « Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise », adopté par la Ville de Montréal, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments fait partie des actions et des principes à mettre en œuvre⁴⁵. À cet égard, la commission aurait souhaité que le promoteur envisage plus en détail des scénarios touchant à l'utilisation de la géothermie, des panneaux solaires ou de la récupération des eaux de pluie, notamment pour l'entretien des toits-terrasses prévus au projet. Le promoteur s'est montré sensible à ces préoccupations, mais le projet dans sa forme actuelle ne permet pas de voir comment elles se concrétiseraient.

Le groupe Héritage Montréal a insisté sur le fait que les toits verts ou toits-terrasses ne sont pas l'unique exemple de développement durable ou de préoccupation environnementale⁴⁶. À cet

⁴⁴ M. François-Martin Mortier D'Aumont doc. 7.1, L185-186 et 195-196

⁴⁵ Doc. 5.10, p. 59-60

⁴⁶ Doc. 7.2, L1532-1548

égard, la commission constate un certain intérêt de la part du promoteur, mais elle considère que ces éléments devraient être plus clairs et plus concrets dans l'élaboration de son projet.

- ***La commission recommande que l'arrondissement exige des mesures concrètes à mettre en œuvre pour garantir une plus grande performance énergétique et le respect de meilleures normes environnementales et tendre vers une certification LEED.***

3.3.4 Autres considérations

Étant donné la nécessité de reconstruire le tissu urbain et d'assurer la revitalisation du secteur au plan économique et résidentiel, la commission exprime sa préoccupation du développement d'un milieu de vie dans le quartier.

La commission, tout en se montrant défavorable à la construction de la tour de 34 étages est tout à fait sensible à la nécessité de développer des projets résidentiels.

La commission a déjà évoqué la volonté de ramener des résidents dans le centre-ville de Montréal, et particulièrement dans cette partie ouest du centre-ville. Cela fait partie des préoccupations de développement inscrites au Plan d'urbanisme de la Ville. D'ailleurs, les changements de densité adoptés récemment au Plan d'urbanisme visent à permettre la consolidation de la fonction résidentielle sur les artères nord-sud du secteur Bishop-Crescent, comme la rue Mackay.

La nature et la vocation des appartements de la tour résidentielle prévue au projet de Propriété Ali Khan restent à préciser. Le promoteur évoque la possibilité de logements accessibles à une classe moyenne (non pas des condos de luxe), mais sans apporter davantage de précisions. Il mentionne aussi l'éventualité d'appartements pour étudiants étrangers, mais aucune étude ni aucune démarche n'ont été effectuées pour concrétiser ce scénario.

La Ville de Montréal a adopté une stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables qui doit être respectée dans les projets de développement immobilier. Or, la commission constate que le promoteur n'a nullement envisagé le développement de logements sociaux. Dans sa

volonté de respecter la stratégie d'inclusion, il envisage plutôt de contribuer à un fonds qui permettrait de construire des logements sociaux ailleurs dans l'arrondissement. Cette contribution, offerte dans une lettre d'intention auprès de l'arrondissement, reste à négocier⁴⁷.

Le groupe Habiter Ville-Marie, dont la vocation première est de soutenir le développement du logement social, regrette l'absence de cette préoccupation dans le présent projet. En effet, le groupe a démontré, chiffres à l'appui, la pénurie flagrante de logements à prix modique dans l'arrondissement, et particulièrement dans le district Peter-McGill.

La commission estime que la Ville doit maintenir une position ferme quant à l'introduction de la mixité dans les projets immobiliers résidentiels. Les promoteurs qui ne veulent pas se conformer à la stratégie d'inclusion de logements abordables devraient faire la preuve de l'impossibilité de la réaliser. Seulement dans de tels cas la contribution à un fonds devrait être envisagée.

Par ailleurs, la commission estime que pour bien situer sa contribution à la régénération et au développement du secteur, tout promoteur devrait constituer un dossier s'appuyant sur des données économiques et des analyses de marché.

3.4. La planification de la revitalisation

Aux yeux de la commission, le fait d'autoriser une dérogation hâtive à un Plan d'urbanisme qui vient d'être modifié en janvier dernier envoie un mauvais message aux investisseurs et aux citoyens sur l'importance et le sérieux accordés aux exercices de planification du développement de la ville et aux consultations publiques qui les accompagnent souvent. Le Plan d'urbanisme actuel a été l'objet de vastes consultations au moment de son élaboration. Il représente un véritable contrat social entre les élus et les citoyens. Avant de le modifier, il faut s'assurer de la pertinence du projet dans le tissu urbain ainsi que de sa contribution particulière à la qualité de vie du quartier.

⁴⁷ M. Michelange Panzini, doc. 7.1, L744-753; M. Ali Khan, doc. 7.1, L1035-1043

La commission ainsi que les participants à la consultation publique ont eu accès à un dossier réduit à sa plus simple expression. De plus, il n'a pas été possible d'obtenir de réponses fermes à plusieurs questions concernant les impacts de l'arrivée de ce nouvel édifice qui pourtant entraînerait des modifications importantes au cadre actuel qui régit le développement de ce secteur de la ville.

La rue Mackay se situe à l'extrémité est du périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier centre ouest que l'arrondissement de Ville-Marie est en train d'élaborer⁴⁸. La commission ne peut que regretter que ce PPU n'ait pas été adopté avant l'examen public du projet de Propriété Ali Khan.

La commission considère qu'il serait pernicieux d'adopter les projets à la pièce particulièrement dans un secteur aussi déstructuré. Bien au contraire, pour éviter les erreurs du passé, il faudrait qu'une vision cohérente et stable vienne guider les planificateurs et les décideurs. La commission insiste sur la nécessité de directives claires, d'un cadre réglementaire explicite servant à planifier un développement urbain qui va au delà de la stricte revitalisation économique d'un secteur pour tenir compte de la forme urbaine et de l'architecture de la rue, de même que du patrimoine bâti. Or, bien que le projet présente un intérêt certain, l'analyse de sa pertinence en cœur d'îlot, notamment de la tour de 34 étages, sur la rue Mackay, n'a pas été faite. Le Programme particulier d'urbanisme (PPU), en voie d'élaboration à l'arrondissement Ville-Marie, devrait tenir compte non seulement de la rue Mackay et de son devenir mais également des autres rues nord-sud – Bishop et Crescent – qui présentent la même forme urbaine.

- ***La commission recommande que le Programme particulier d'urbanisme(PPU) du quartier centre ouest en voie d'élaboration, prévoie des lignes directrices claires pour le secteur Bishop-Crescent afin de faciliter l'insertion des nouveaux bâtiments dans ce tissu urbain tout en lui conservant son aspect patrimonial.***

⁴⁸ Doc. 5.11

Conclusion

Le projet soulève des enjeux importants et notamment celui de soustraire le secteur à une continuelle dégradation de son tissu urbain sans négliger la conservation du caractère spécifique du quartier et la qualité de sa forme urbaine.

Pour y parvenir, la commission considère que le développement de ce secteur ne doit pas se faire à la pièce, mais à partir d'une réflexion globale sur l'avenir de tout le quartier. Voilà pourquoi la commission recommande que le PPU en cours d'élaboration soit adopté afin de doter l'arrondissement de règles et de directives claires concernant la planification et l'encadrement des projets dans le secteur Bishop-Crescent et sur la rue Mackay. Les initiatives des promoteurs pourront par la suite trouver leur place dans une stratégie de mise en œuvre d'une vision cohérente et stable qui respecte à la fois l'histoire et l'identité du quartier et son potentiel contemporain.

La commission souscrit aux préoccupations formulées par le CAU en novembre 2008 lorsqu'il s'interroge sur les possibilités d'autoriser plus que l'existant sans le mettre en péril, sur les approches pour augmenter le potentiel de développement des emplacements sans introduire une trop grande tension qui compromettra le maintien de l'existant, sur l'encadrement de la poussée spéculative inhérente à l'augmentation des potentiels de développement⁴⁹.

La rue Mackay est étroite et bordée de maisons de l'ère victorienne. De l'avis de la commission, une tour de 34 étages s'intègre mal dans ce type de milieu et ne respecte pas l'identité du quartier. La conservation des maisons victorienes en façade sur René-Lévesque ne peut servir de justification pour reculer la tour vers le centre de l'îlot où les immeubles n'excèdent pas trois ou quatre étages.

Par ailleurs, la commission, soucieuse de la nécessité de revitaliser le quartier et consciente de l'effet d'entraînement que pourrait provoquer un premier projet dans le secteur, recommande une

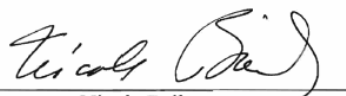
⁴⁹ Doc. 2.4.2.1

évaluation plus approfondie de la proposition d'un hôtel et d'un restaurant à la lumière d'une vision globale et de balises d'aménagement propres au secteur Bishop-Crescent.

Enfin, la commission insiste sur le fait que la Ville s'est dotée d'un Plan d'urbanisme et de quelques plans particuliers d'urbanisme (PPU) pour préciser le cadre du développement urbain et permettre d'orienter l'évolution de la forme urbaine pour les années à venir. Il est donc fondamental de ne pas rendre ces documents-référence aléatoires par des dérogations importantes et peu justifiées.

Il importe de supporter la renaissance de la rue Mackay et du secteur Bishop-Crescent par des projets stimulants, novateurs et à la mesure de la Ville que nous voulons.

Fait à Montréal, le 27 août 2009



Nicole Boily
Présidente de la commission



Arlindo Vieira
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de règlement autorisant la construction d'un complexe résidentiel et commercial au 1475, boulevard René-Lévesque Ouest conformément à la résolution CM09 0303 du 28 avril 2009. Les projets de règlements portent les numéros P-04-047-80 et P-09-027. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Les avis publics annonçant la consultation publique ont été publiés dans les quotidiens *The Gazette* et *Le Devoir* le 11 mai dernier. Au même moment, l'Office rendait disponible dans son site Internet la documentation relative au projet de développement immobilier du 1475, boulevard René-Lévesque Ouest. D'autres annonces ont été placées dans différentes publications : le *Métro*, le 24 heures et le journal local *Ville-Marie*.

Près de 5 000 dépliants ont été distribués dans le quartier avoisinant le site visé par le projet. Le quadrilatère de distribution des dépliants était délimité par les rues De Maisonneuve, de la Montagne, Argyle et Saint-Mathieu.

Une rencontre préparatoire avec les responsables du projet à l'arrondissement de Ville-Marie ainsi qu'une rencontre préparatoire avec les représentants de Propriété Ali Khan ont eu lieu le 14 mai 2009 dans les locaux de l'Office. Une visite du site a également été organisée le 25 mai 2009.

La commission a tenu une séance d'information et de questions le 25 mai 2009. Cette séance s'est déroulée dans les bureaux de l'Office. Elle a également tenu une séance d'audition des opinions et des mémoires le 16 juin 2009, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et dans son site Internet, au bureau de l'arrondissement de Ville-Marie ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe

M^{me} Nicole Boily, présidente de la commission
M. Arlindo Vieira, commissaire
M^{me} Élise Naud, analyste et secrétaire de la commission
M. Alan Knight, conseiller de la commission
M. Weber Laurent, conseiller de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
M^{me} Anik Pouliot, responsable de la logistique
M. Alexis Musanganya, webmestre
M. Gabriel Lemonde-Labreque, M^{me} Delphine Dusabe, M. José Fernando Diaz et
M. Nath Tan Le, responsables de l'accueil

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

M. Sylvain Villeneuve, chef de division – urbanisme
M. Bruno Collin, conseiller en aménagement – chef d'équipe
M^{me} Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement

Pour Propriété Ali Khan

M. Ali Hossein Khan, président, Propriété Ali Khan
M. Michelange Panzini, architecte, Panzini architectes
M. François-Martin Mortier d'Aumont, chargé de projet, Panzini architectes

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

M. Dinu Bumbaru
M. Lutfor Rahman
M. Éric Michaud
M^{me} Sabrina Nash
M. Tony Iaizzo
M. René Delbuguet
M^{me} Francesca Chiappara
M. Joseph Hakim
M. Ian Popescu
M. Dinh Anh Tran
M. Quintin Jaquier
M. Gary Webber

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentations orales apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 8 et 9.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets de règlement

- 1.1. Règlement autorisant la construction et la démolition de bâtiment sur les lots situés au nord-ouest de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay et portant les numéros 1 066 189, 1 066 192, 1 066 193, 1 066 194, 1 066 507, 1 066 510 et 1 067 432 du cadastre officiel du Québec
- 1.1 A Règlement modifié
 - 1.1.1. Annexe A
 - 1.1.2. Annexe B
- 1.2. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal
 - 1.2.1. Annexe 2 – La densité de construction
 - 1.2.2. Annexe 3 – Les limites de hauteur

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public (English here)
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Sommaire décisionnel
 - 2.3.1. Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire, ainsi qu'un règlement, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de la Ville, afin d'autoriser la construction d'un ensemble résidentiel sur l'emplacement situé au nord-ouest de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay comprenant les édifices portant les numéros 1471 à 1487, boulevard René-Lévesque Ouest, ainsi que les lots 1 066 189 et 1 066 510 du cadastre du Québec
- 2.4. Interventions
 - 2.4.1. Affaires corporatives – Direction du contentieux
 - 2.4.2. Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain
 - 2.4.2.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 14 novembre 2008
 - 2.4.2.2. Addenda – 20 avril 2009
 - 2.4.2.2.1. Changements apportés dans le cadre de l'adoption du règlement autorisant le projet de construction
 - 2.4.3. Comité consultatif d'urbanisme – Séance du 6 novembre 2008
 - 2.4.4. Conseil du Patrimoine de Montréal – Février 2009

2.5. Recommandations

2.5.1. Arrondissement de Ville-Marie – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme

2.5.2. Addenda

2.5.2.1. Lettre du promoteur pour assurer l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires

2.6. Résolutions

2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du jeudi 18 décembre 2008 – CA08 240941

2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 22 avril 2009 – CE09 0630

2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 27 avril 2009 – Séance tenue le 28 avril 2009 – CM09 0303

2.7. Formulaire de dépôt (English here)

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Plan directeur – Nouveau bâtiment résidentiel situé au 1475 boulevard René-Lévesque Ouest

3.2. Étude d'ensevelissement

3.3. Intégration photographique du projet

3.4. Rapport historique

3.5. Étude de circulation

3.6. Étude éolienne

3.7. Présentation du projet faite lors de la séance d'information du 25 mai 2009

4. Documentation déposée par l'arrondissement de Ville-Marie

4.1. Aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix (chapelle des Sœurs Grises)

4.2. Chronologie du site

4.3. Présentation de la séance d'information du 25 mai 2009

5. Documents de référence et liens utiles

5.1. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

5.2. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre – Septembre 2007

5.3. Évaluation du patrimoine urbain : arrondissement de Ville-Marie

- 5.4. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096665&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.5. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
- 5.6. Politique du patrimoine de la Ville de Montréal
- 5.7. Fiche du répertoire du patrimoine culturel du Québec – Chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix
- 5.8. Fiche du répertoire du patrimoine culturel du Québec – Maison mère des Sœurs Grises
- 5.9. Fiche du Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal – Îlot Overdale
- 5.10. Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise – phase 2007-2009
- 5.11. Extraits du projet de PPU du quartier centre ouest – 7 avril 2009

6. Documentation déposée par la commission

- 6.1. Questions de la commission au promoteur – 2 juin 2009
 - 6.1.1. Réponses du promoteur – 2 juin 2009
- 6.2. Questions de la commission à l'arrondissement de Ville-Marie – 2 juin 2009
 - 6.2.1. Réponses de l'arrondissement de Ville-Marie – 4 juin 2009
- 6.3. Demande faite à l'arrondissement de Ville-Marie – 2 juin 2009
- 6.4. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal – 15 mai 2009
- 6.5. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement de Ville-Marie – 14 mai 2009
- 6.6. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur – 14 mai 2009
- 6.7. Questions de la commission au promoteur – 23 juin 2009
 - 6.7.1. Réponses du promoteur – 23 juin 2009

7. Transcriptions

- 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 25 mai 2009
- 7.2. Transcriptions de la séance d'audition du 16 juin 2009

8. Mémoires avec présentation orale

- 8.1. M. Joseph Baker
- 8.2. ABMS
 - 8.2.1. Présentation PowerPoint
- 8.3. Habiter Ville-Marie
- 8.4. M. René Delbuguet

9. Présentation orale sans dépôt de mémoire

9.1. Héritage Montréal

9.2. M. Robert Hajaly

Annexe 3 – Le projet de règlement P-09-027

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT P-09-027

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET LA DÉMOLITION DE BÂTIMENT SUR LES LOTS SITUÉS AU NORD-OUEST DE L'INTERSECTION DU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE ET DE LA RUE MACKAY ET PORTANT LES NUMÉROS 1 066 189, 1 066 192, 1 066 193, 1 066 194, 1 066 507, 1 066 510 ET 1 067 432 DU CADASTRE OFFICIEL DU QUÉBEC

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique aux lots portant les numéros 1 066 189, 1 066 510, 1 066 507, 1 066 192, 1 067 432, 1 066 193 et 1 066 194 du cadastre officiel du Québec, tel qu'illustrés au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel et la démolition de bâtiments sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 34, 43, 61, 70 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I DOCUMENTS REQUIS

5. Toute demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude des impacts éoliens réalisée en fonction des paramètres prévus à l'article 40 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- 2° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les façades des bâtiments portant les numéros civiques 1471 à 1487, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 3° une étude d'évaluation de l'intérêt patrimonial des bâtiments situés au 1160 de la rue MacKay et au 1471 à 1487 du boulevard René-Lévesque Ouest;
- 4° une étude d'impacts visuels pour le bâtiment visé par une telle demande à partir des points de vue rapprochés des rues, ainsi que des points de vue éloignés, tels que les îles, le mont Royal.

SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION ET DENSITÉ

6. La hauteur minimale est de 11 m et la hauteur maximale est de 112 m.
7. L'implantation du basilaire du bâtiment doit être conforme aux plans numérotés 1 et 4 joints en annexe B au présent règlement.
8. À une hauteur de plus de 11 m, les retraits d'alignement du bâtiment doivent être égaux ou supérieurs aux retraits indiqués aux plans numérotés 1, 2 et 3 joints en annexe B au présent règlement.
9. La densité maximale permise est de 9.

SECTION III

ACCÈS, STATIONNEMENTS, AIRES DE CHARGEMENT ET VÉLOS

10. Les accès aux unités de stationnement doivent être conformes au plan numéroté 4 joint en annexe B au présent règlement.
11. Les accès aux unités de chargement doivent être conformes au plan numéroté 4 joint en annexe B au présent règlement.
12. Un nombre minimal de 33 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

SECTION IV

DÉMOLITION, TRANSFORMATION ET CONSERVATION

13. La démolition du bâtiment situé au 1160 de la rue Mackay est autorisée.

14. La transformation des bâtiments situés au 1471 à 1487 du boulevard René-Lévesque Ouest est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° les façades des bâtiments doivent être conservées;
- 2° les éléments architecturaux des façades doivent être restaurés.

Malgré les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa, une nouvelle ouverture peut être percée à même la façade du bâtiment telle qu'indiquée au plan numéroté 2 joint en annexe B au présent règlement.

15. La délivrance d'un permis de transformation ou de construction relatifs aux bâtiments mentionnés à l'article 14 est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 500 000 \$ émise par une institution financière.

16. La garantie bancaire visée à l'article 15 doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits à l'article 14 soient complétés. Cette garantie doit être d'une durée d'un an, renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée ou si les travaux ne sont pas réalisés conformément au présent règlement, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie peut réaliser la garantie.

SECTION V

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

17. En plus des critères prévus au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation de toute demande de permis relative à une autorisation visée à l'article 2 du présent règlement :

- 1° l'aménagement général du projet doit tendre à se développer dans l'esprit d'un développement durable et éventuellement permettre de mettre en route des projets pilotes de développement durable;
- 2° à l'égard de la volumétrie :
 - a) la construction du basilaire du bâtiment doit tendre à assurer une intégration harmonieuse au contexte de la rue Mackay;
 - b) les éléments mécaniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés à cet effet doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
 - c) la qualité des matériaux doit favoriser et accroître la performance énergétique et écologique du bâtiment, sans altérer l'apparence extérieure du projet;
- 3° à l'égard du traitement architectural :

- a) le traitement architectural des retraits et des avancés de l'alignement de construction sur la rue Mackay doit tendre à assurer une intégration harmonieuse et tenir compte du caractère particulier de la rue Mackay;
- b) le traitement architectural du bâtiment doit assurer une cohérence d'ensemble;
- c) la rénovation des façades victoriennes en bordure du boulevard René-Lévesque doit respecter les caractéristiques architecturales d'origine, notamment en regard du traitement des ouvertures;
- d) l'aménagement face à la rue Mackay doit privilégier une entrée principale aux unités résidentielles;
- e) l'aménagement de toits verts doit être privilégié, notamment ceux, visibles à partir de la voie publique.

CHAPITRE IV **DISPOSITION PÉNALE**

18. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V **DÉLAI DE RÉALISATION**

19. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A **PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »**

ANNEXE B **PLANS NUMÉROTÉS 1 À 4 PRÉPARÉS PAR MICHELANGE PANZINI ARCHITECTES ET ESTAMPILLÉS PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 14 AVRIL 2009**

Note : Les annexes du document suivant se retrouvent dans leur intégralité dans le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet «Développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest», aux points 1.1.1 et 1.1.2. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.

Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-80

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

- 1.** La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par la création d'un nouveau secteur 25-05 de densité maximale de 9, pour un emplacement constitué des lots 1 066 189, 1 066 192, 1 066 193, 1 066 194, 1 066 507, 1 066 510 et 1 067 432 du cadastre du Québec, le tout tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent règlement.
- 2.** La carte intitulée « Les limites de hauteur » incluse au chapitre 25 de la partie II de ce Plan d'urbanisme concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par la création d'un nouveau secteur de hauteur maximale de 120 m pour un emplacement constitué des lots 1 066 189, 1 066 192, 1 066 193, 1 066 194, 1 066 507, 1 066 510 et 1 067 432 du cadastre du Québec, le tout tel qu'illustré à l'annexe 3 du présent règlement.

ANNEXE 2
CARTE 3.1.2 « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE 3
CARTE « LIMITES DE HAUTEUR »

Note : Les annexes du document suivant se retrouvent dans leur intégralité dans le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet «Développement immobilier du 1475 boulevard René-Lévesque Ouest», aux points 1.2.1 et 1.2.2. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.