

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------|
| Identification | | Numéro de dossier : 1020545044 |
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises | |
| Niveau décisionnel | Conseil municipal | Au plus tard le 2003-05-26 |
| Sommet | - | |
| Projet | - | |
| Objet | Soumettre pour adoption par le conseil municipal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint-Timothée - District électoral Saint-Jacques - Les Immeubles DÉCORES Limitée | |

Contenu

Contexte

Les requérants "Les Immeubles Décores Limitée" ont déposé une demande afin d'obtenir l'autorisation de construire et d'occuper un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère bordé par le boulevard René-Lévesque et les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint-Timothée.

Ce projet déroge aux dispositions relatives à la hauteur en mètres et en étages et à la densité du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, ainsi qu'à celles de la densité du plan d'urbanisme. Le mécanisme prévu par l'article 89 de la charte permet au conseil municipal d'autoriser un tel projet puisqu'il vise un développement résidentiel et commercial de plus de 25 000 mètres carrés situé à l'extérieur du centre des affaires.

Décision(s) antérieure(s)

Procédure parallèle de modification du plan d'urbanisme (dossier no 1021203033) requise pour la réalisation du projet.

Description

L'emplacement :

- l'îlot, d'une superficie de 4 821 mètres carrés, comporte actuellement au coin du boulevard et de la rue Amherst un bâtiment commercial d'angle de trois étages, et sur les rues Amherst et de La Gauchetière deux bâtiments semi-industriels d'un et deux étages (entrepôt et magasin). Le projet présenté implique la démolition de ces trois bâtiments;
- l'îlot a une position stratégique puisqu'il borde le boulevard René-Lévesque, qui est l'une des principales voies d'accès au centre-ville et la rue Amherst, axe de circulation important. Plus au sud, se trouvent l'autoroute Viger et à l'ouest, les axes de circulation Berri et Saint-Denis. Le projet aura un fort impact visuel est/ouest, à cause du changement de direction du boulevard à cet endroit, et nord/sud puisqu'il viendra s'imprimer dans l'axe de la Tour de l'Horloge;

- le secteur est composé d'habitations, d'institutions et de commerces. Ces fonctions se superposent à certains bâtiments de qualité sur le boulevard : maisons de pierre en rangées, centre hospitalier Jacques-Viger, Maison du Père. Les hauteurs vont de trois étages pour l'habitation à cinq étages pour les institutions. Les hauteurs des bâtiments situés au nord du boulevard sont plus élevées : Edifice Cinar (14 étages), Résidence Mont Carmel (16 étages), Résidence Saint-Jacques (4 étages), Résidence Le Clos Saint-André (7 étages plus mansardes), projet du Château Saint-Hubert (6 étages) au coin de la rue Saint-Hubert.

Le projet :

- ensemble résidentiel locatif regroupant quelque 150 logements, des commerces en rez-de-chaussée sur le boulevard et sur la rue Amherst, une cour intérieure ainsi que deux niveaux de stationnement en sous-sol sur la totalité de l'îlot (environ 150 unités);
- les hauteurs prévues sont de 8 étages (26 mètres) en front du boulevard René-Lévesque, de 6 étages (17 à 20 mètres) en bordure de la rue Amherst et de 4 étages (14 mètres) du côté des rues Saint-Timothée et de La Gauchetière;
- le projet sera réalisé en trois phases, la première étant la partie située au coin du boulevard René-Lévesque et Saint-Timothée, la seconde allant de la rue Saint-Timothée par la rue de La Gauchetière jusqu'au milieu de la rue Amherst et la troisième étant localisée au coin de la rue Amherst et du boulevard René-Lévesque. Cette réalisation en trois phases assurera le début des travaux sur la partie vacante de l'îlot et la démolition des bâtiments seulement dans la 2ème et 3ème phases. On note d'ailleurs que chaque démolition ne pourra se faire que lorsque les permis requis auront été émis.

Les dispositions réglementaires :

- le zonage indique des hauteurs de 2 à 3 étages, maximum 12,5 mètres, une densité maximale de 3, des usages commercial et résidentiel (H2-4, H2-5 et C2C-C-7A-H) et un taux d'implantation maximum de 100%;
- les principales dérogations réglementaires associées à ce projet portent sur la hauteur (4, 6 et 8 étages au lieu de 3 maximum et 14 à 26 mètres au lieu de 12,50 mètres) et sur la densité (4,5 au lieu de 3 maximum);
- le plan d'urbanisme doit être modifié en bordure du boulevard René-Lévesque pour ce qui est de la densité qui passerait de 3 à 6. On indique cependant dans le projet de règlement que la densité globale du quadrilatère ne peut être supérieure à 4,5.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises estime que ce projet devrait connaître une suite favorable en considération des éléments suivants :

HAUTEUR ET DENSITÉ

- **En bordure du boulevard René-Lévesque** : en raison du caractère important et de grande artère du boulevard René-Lévesque qui est une entrée importante de la ville à partir de l'est et en raison des hauteurs permises sur la plupart des têtes d'îlots bordant le côté nord du boulevard dans ce secteur (4 à 6 étages, 23 mètres maximum), la hauteur demandée pour la partie du projet donnant du côté du boulevard René-Lévesque de 8 étages (26 mètres) apparaît appropriée;
- **du côté de la rue Amherst** : des hauteurs de 6 étages (17 à 20 mètres) sont acceptables compte tenu que cette rue est une voie d'accès importante vers le sud, le Faubourg Québec et les abords du fleuve;
- **du côté des rues de la Gauchetière et Saint-Timothée** : le projet amène une hauteur de 14 mètres (4 étages) qui respecte la faible largeur de ces rues et la hauteur des bâtiments voisins;
- **densité** : pour ce qui est de la densité de 4,5 du projet, calculée pour l'ensemble de l'îlot, il semble justifié de s'inspirer, pour la partie située en bordure sud du boulevard René-Lévesque de la densité de 6 permise du côté nord, entre les rues Amherst et Labelle, et plus loin jusqu'à la rue Saint-Dominique, qui prend en compte le caractère important du boulevard.

IMPLANTATION ET CONTINUITÉ

- Le coin Lévesque/Amherst a été modifié à angle droit et la courbe initiale a été supprimée afin de consolider cette intersection avec une implantation à 0, la ligne ronde donnant une idée de fuite alors que ce boulevard, surtout en venant de l'est, doit être traité comme une grande artère;
- l'alignement sur la rue Amherst a été en partie prévu à 0, le terrain étant trapézoïdal certains appartements donnant sur cette rue le seront aussi;
- des portes cochères menant à la cour intérieure du côté des rues Amherst et Saint-Timothée permettent de respecter la continuité de façades sur rue ainsi que la sécurité des lieux semi-privés.

USAGES

- Des usages commerciaux avec entrée directe ont été demandés en rez-de-chaussée de la rue Amherst et du boulevard René-Lévesque pour assurer une meilleure animation sur rue. Cet usage est permis dans le règlement d'urbanisme sur la rue Amherst et sur une partie du boulevard René-Lévesque.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- À sa séance du 21 mars 2002, le Comité consultatif d'urbanisme a émis des commentaires portant sur la nécessité de prévoir des activités commerciales ou de bureaux le long du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst compte tenu de la vocation de ces deux artères et sur l'éventualité d'un certain retrait du projet du côté de la rue Saint-Timothée :

1) Le projet a été modifié en conséquence en ce qui concerne les occupations commerciales en rez-de-chaussée du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst. De plus, les entrées des habitations en rez-de-chaussée se feront à partir de la cour intérieure mais aussi à partir de la rue afin d'animer et de sécuriser davantage les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint-Timothée;

2) Pour ce qui est d'une implantation en retrait du côté de la rue Saint-Timothée, une étude contextuelle produite par le requérant démontre que l'implantation traditionnelle du résidentiel dans ce secteur est plutôt une implantation à 0 avec entrée directe sur rue. C'est l'implantation actuelle des bâtiments d'habitation existant du côté ouest de la rue Saint-Timothée qui est atypique du quartier, même si elle rappelle le vocabulaire d'autres quartiers montréalais avec ses escaliers extérieurs et ses cours anglaises. En conséquence, l'implantation du projet sur la rue Saint-Timothée reste à l'alignement 0.

- À sa séance du 14 novembre 2002, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet modifié.

COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

- À sa séance du 31 janvier 2003, le Comité d'architecture et d'urbanisme a demandé que plusieurs modifications soient apportées au projet, relatives pour l'essentiel à la définition des coins de l'ensemble du bâtiment, à la hauteur d'un module sur la rue Saint-Timothée, à l'aménagement paysager de la cour intérieure, aux balcons, aux matériaux et à l'aménagement de certains logements;
- À sa séance du 14 mars, le Comité indique que le projet modifié selon les commentaires émis lors de la précédente séance a été nettement amélioré. Cependant, certains points devront encore faire l'objet d'une attention particulière. A cet égard, le projet de règlement indique que certaines conditions devront être respectées, notamment le dépôt d'un plan d'aménagement paysager réalisé par un architecte-paysagiste pour la cour intérieure, l'utilisation de la pierre seule en façade du boulevard René-Lévesque et la mise en place de grilles pour les portes cochères du projet.

ÉTUDES D'ENSOLEILLEMENT, DE CIRCULATION ET DE CONTEXTE

- L'étude d'ensoleillement a été réalisée pour la période de l'équinoxe (printemps/automne de 8h à 18h). Elle indique que seules les hauteurs en bordure du boulevard René-Lévesque créent une augmentation de l'ombre sur les espaces publics du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst

mais que toutes les rues et trottoirs entourant le projet conservent cependant une période d'ensoleillement acceptable;

- l'étude de circulation indique que ce projet n'aura pas d'impacts majeurs sur le niveau de service aux heures de pointe au principal carrefour René-Lévesque/Amherst et que le nombre de cases de stationnement prévues (une case par logement) répond aux normes fixées. Cependant, il n'est pas exclu que des zones de stationnement sur rue réservées pour résidents soient aménagées sur les rues Amherst et Saint-Timothée.
- L'étude de contexte donne une image de référence du secteur, notamment en ce qui concerne sa typologie.

DÉMOLITION

- Dans l'analyse architecturale réalisée, il n' a pas été recommandé de pousser l'évaluation patrimoniale plus loin mais plutôt de réévaluer la proposition finale du projet de remplacement qui devrait être supérieur à l'existant en termes de qualité architecturale et d'insertion au secteur.

Analyse architecturale réalisée par Jean Laberge, architecte

Aspect(s) financier(s)

La réalisation du projet pourrait procurer des revenus supplémentaires de taxe foncière de 334 080 \$ et de taxe locative de 124 736 \$ à la ville de Montréal; actuellement la valeur foncière du terrain et des bâtiments est de 883 000 \$, la taxe foncière de 25 311 \$, la valeur locative de 15 563 \$ et la taxe locative de 3424 \$. Après la réalisation du projet, la valeur foncière pourrait être de 17 565 100 \$, la taxe foncière de 359 391\$, la valeur locative de 582 648 \$ et la taxe locative de 128 160 \$.

Analyse des impacts financiers réalisée par Michel St-Louis, commissaire

Impact(s) majeur(s)

Structuration d'une des entrées importantes au centre-ville.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquent(s)

- Résolution du conseil d'arrondissement (1er avril)
- Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif
- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal
- Consultation publique menée par l'office de consultation publique
- Adoption en deuxième lecture du règlement par le conseil municipal
- Demande et émission du permis

(Le présent dossier ainsi que le dossier de modification au plan (no 1021203033) devraient cheminer en même temps).

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet déroge aux dispositions relatives à la hauteur en mètres et en étages, à la densité et aux usages du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), ainsi qu'à celles de la densité du plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant

Secrétariat général , Direction des affaires juridiques (Véronique BELPAIRE)

Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires

| | |
|---|---|
| Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain (Manon BRULÉ) | Avis favorable |
| Autre intervenant Comité consultatif d'urbanisme Comité d'architecture et d'urbanisme | Sens de l'intervention Avis favorable Avis favorable |

| | |
|---|---|
| Responsable du dossier Anne-Rose GORROZ Conseiller en aménagement Tél. : 872-9392 Télécop. : 868-4912 Gilles DUFORT Chef de division - urbanisme Tél : 872-1863 Fax : 868-4912 | Endossé par: Guy BAZINET Directeur - Direction aménagement urbain et services aux entreprises Tél. : 872-5445 Télécop. : 872-4819 Date d'endossement : 2003-03-26 |
|---|---|

Numéro de dossier : 1020545044