

Numéro de dossier : 1031203024	
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
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, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais - District électoral Sainte-Marie - Les nouveaux ensembles urbains Limitée - SAQ



5.1.doc SAQ CAU 4 avril 03.dc séance du 2 mai 2003.dc

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
SÉANCE DU 14 août 2003
AVIS VM-CCU-2003-I-26
Dossier no : 1031203024 (article 89)
Dossier no : 1031203084 (plan d'urbanisme)
Item : 5.1

Objet: ARTICLE 89 DE LA CHARTE

Endroit: Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais – Les nouveaux ensembles urbains Limitée

Présentation du dossier : **Anne-Rose Gorroz**

Interventions du requérant : Aucune

Description du projet : Construire un ensemble résidentiel locatif regroupant quelque 1450 logements répartis sur l'ensemble du site, des commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue de Lorimier, la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque et un ou deux niveaux de stationnement en sous-sol sur la totalité de l'îlot.

CONSIDÉRANT que le projet de développement est localisé sur un site charnière du secteur;

CONSIDÉRANT que le projet sera peut être l'amorce d'une réconciliation fortement souhaitable entre les axes ouest/est et nord/sud du secteur ainsi que le moteur d'un développement du secteur dépassant les limites du quadrilatère vis.

Par conséquent, il est

Proposé par Mme Géraldine A. Stringer
Appuyé par M. Bernard Hogue
Et résolu unanimement

DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE DONNER UNE SUITE FAVORABLE À CETTE DEMANDE, MAIS DE LIMITER À 30 MÈTRES LA HAUTEUR MAXIMALE DES IMMEUBLES POUR RESPECTER LA HAUTEUR DU PARAPET DU PONT JACQUES-CARTIER.

FINALEMENT, LE COMITÉ DEMANDE AUSSI, COMME CONDITION PRÉALABLE, D'AVOIR EN MAIN LE PROJET CONCERNANT LE LOGEMENT SOCIAL AVANT DE TRANSMETTRE CET AVIS AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT POUR QU'IL SOIT ENTÉRINÉ.

Président

Secrétaire

Robert Laramée

Benoît Turenne

Formulée le 14 août 2003

Préparée le 18 août 2003

Signée le 21 août 2003

Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2003

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Le Comité est favorable à la modification du plan d'urbanisme en ce qui a trait à la hauteur en mètres et en étages ainsi qu'à l'affectation du sol dans les limites établies par le présent avis.

Le site visé est un emplacement névralgique dont le développement assurera une continuité du tissu urbain d'ouest en est, au-delà de la barrière que représente le pont Jacques-Cartier. Il s'agit d'un projet majeur qui marquera le développement pour les années à venir. Il représente une opportunité exceptionnelle de requalifier et de restructurer la trame urbaine en s'imposant comme une véritable charnière réconciliant le tissu urbain tant dans l'axe est – ouest que nord – sud.

Le développement du site à l'étude représente l'occasion d'établir un nouvel environnement urbain s'articulant sur les éléments forts du secteur : continuité commerciale sur Sainte-Catherine dans l'axe est-ouest, et composition d'un morceau de ville s'ouvrant sur le fleuve dans l'axe nord-sud. Si la configuration et la vocation du développement s'imposent dans l'axe est-ouest puisqu'elles s'inscrivent en continuité d'un tissu existant, il en va autrement dans l'axe nord-sud où il importe d'agir de manière cohérente sur plusieurs problématiques et enjeux qui débordent les limites strictes du site à l'étude mais qui y sont de l'avis du Comité intrinsèquement liés. La mise en valeur du site dépend et influence à la fois plusieurs décisions d'aménagement qui sont en voie d'être prises. L'avis du Comité participe de cette réflexion élargie et ses recommandations se situent à certains égards en amont du projet.

La voirie et la nécessité d'une voie nord-sud continue de René-Lévesque à Ste-Catherine

Si le Comité souscrit à l'idée de percer l'îlot de rues publiques, il est cependant insatisfait de la solution proposée qui consiste à réaliser une rue en forme de L, composée d'un tronçon nord-sud qui s'achève par un passage piéton donnant sur le boulevard René-Lévesque et d'une rue également incomplète dans l'axe est-ouest qui relie la rue Parthenais à la voie nord-sud proposée. Cette solution nuit à la lisibilité et à la qualité de la trame urbaine qui en résultera. L'indéfinition qui la caractérise conduit à une

**Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2003

organisation peu efficace du site qui en contraint la mise en valeur. Le site se voit traité en deux composantes distinctes sans véritable articulation :

- une portion située au nord conçue selon les typologies urbaines typiques et
- une portion située au sud qui reçoit une typologie de développement étrangère au secteur avec ses tours implantées dans un espace vert mal défini sans lien structuré avec ce qui existe au sud.

Or, de l'avis du Comité, l'ouverture sur le fleuve qui revêt du fait de sa rareté un caractère exceptionnel, l'esplanade prévue au-dessus de l'autoroute, la prison du Pied-du-Courant et le projet à l'étude doivent être conçus comme autant de composantes qui participent d'un seul ensemble urbain définissant une nouvelle réalité urbaine dans l'axe nord-sud.

Le projet doit concourir à l'émergence de ce nouveau fait urbain. L'implantation d'une voie nord-sud qui traverse le site dans sa totalité, reliant René-Lévesque à Ste-Catherine, établit ainsi la structure claire nécessaire à la réalisation de ce nouvel ensemble urbain.

De façon à soutenir cette orientation et à diminuer la fréquentation de la voie nord-sud, l'accès des camions aux quais de déchargement devra être localisé sur la rue Parthenais et une rampe sera construite en souterrain dans l'axe de la rue est-ouest projetée. Cette solution permettrait de concentrer les camions sur Parthenais et ainsi de libérer la voie nord-sud qui se verrait conférer un véritable caractère urbain, propice à l'implantation d'une variété d'activités (commerces, bureaux, habitation) plutôt que de servir de voie de service.

Le Comité recommande donc l'ouverture de la voie nord-sud sur René-Lévesque. Il questionne les raisons qui ont motivé le refus qu'a essuyé cette proposition, qui aurait été jugée incompatible avec la vocation de la voie située au sud conjuguant une voie de circulation locale servant également aux autobus et la sortie de l'autoroute. Le Comité tient à s'assurer que le boulevard urbain qu'est sensée être la rue Notre-Dame, ait véritablement ce caractère et que les projets qui s'y greffent puissent profiter et confirmer ce caractère urbain. Le refus de permettre la continuité de la trame induit des formes de développement étrangères à la ville, plus proches des aménagements autoroutiers avec leur multiples conséquences négatives sur la vie urbaine.

Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2003

Le Comité demande donc à rencontrer les personnes responsables de la définition de la géométrie de la rue Notre-Dame et de ses sorties afin de discuter des possibilités de réaliser le scénario d'une voie nord-sud continue sur le site.

La relation du projet avec le bâtiment du Pied-du-Courant et la place des Patriotes

Une relation formelle et fonctionnelle devra être recherchée avec le bâtiment de la prison et la future place des Patriotes, situés au sud. On devra notamment considérer la possibilité de profiter du projet à l'étude pour mettre en valeur ce site patrimonial important. Ainsi, on devra favoriser une concentration des stationnements en souterrain du côté nord de manière à dégager le plus possible le bâtiment du Pied-du-Courant. Le fait qu'il s'agisse du même propriétaire rend cette solution possible. Une entente de développement viendrait compléter les éléments couverts par le règlement à venir.

Une cohérence d'ensemble

La proposition se compose de deux entités morphologiques distinctes. Une première située au nord de la rue est-ouest projetée qui s'inscrit clairement dans une configuration urbaine typique constituée de bâtiments de hauteur moyenne, implantés sur rue. Une seconde, située au sud de cette voie, dont la morphologie avec ses tours implantées dans un jardin, obéit à une toute autre logique qui n'a pas ce caractère urbain. Le Comité est d'avis que cette composition manque de cohérence et qu'il y a lieu de corriger la portion sud de manière à lui donner une forme urbaine mieux définie plus en rapport avec la portion nord. Il y a donc lieu de revoir et la hauteur des bâtiments et leur mode d'implantation.

La hauteur demandée excède les hauteurs autorisées dans les secteurs situés hors du centre-ville. Une hauteur de 44 mètres qui correspond à la hauteur maximale qui peut être autorisée par le Plan directeur dans ces secteurs ne devrait pas être dépassée.

L'avenue De Lorimier

Le Plan directeur devrait être modifié de manière à autoriser les activités multiples sur l'avenue DeLorimier. Étant situés face au pont Jacques-Cartier qui est une source importante de pollutions diverses (bruits, éclaboussures, gaz d'échappement des véhicules...), les bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement attentif.

**Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2003

Le Comité recommande que ces bâtiments soient conçus comme une barre acoustique, les percées n'apparaissant pas souhaitables.

Il recommande également qu'une stratégie de développement appropriée aux circonstances soit développée. Les activités donnant sur la rue devraient être celles qui seraient les moins affectées par les nuisances associées au pont. Par exemple, dans un concept de logements destinés à des artisans, des artistes ou à toute autre clientèle pour laquelle le logement et le travail peuvent être combinés, les bureaux et les ateliers seraient localisés sur DeLorimier alors que les chambres à coucher seraient localisées vers l'intérieur de l'îlot.

Cette orientation rend d'autant plus importante la recommandation relative à la vocation de la rue nord-sud qui ne doit pas être une rue de service mais bien une rue à part entière sur laquelle le projet peut s'ouvrir.

En conclusion, le Comité demande à rencontrer les personnes responsables de l'aménagement de la rue Notre-Dame afin d'aborder la problématique de la continuité du réseau de rues et notamment de la rue nord-sud dont la réalisation conditionne tant la qualité de l'ensemble urbain constitué de l'esplanade des Patriotes, de la prison du Pied-du-Courant et du projet à l'étude que les possibilités d'aménagement du site lui-même. L'enjeu de développement dépasse le site à l'étude puisqu'il concerne un morceau de ville plus vaste dont on peut encore assurer, dans le contexte des décisions qui se prennent actuellement, la qualité urbaine.

Compte tenu des résultats de ces discussions et des orientations qui en découleront, le projet sera revu en tenant compte de l'ensemble des recommandations que comporte le présent avis.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 10 avril 2003

Le 10 avril 2003

**Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 MAI 2003

Suite à une première évaluation du projet « Porte Ste-Marie » et à la formulation d'un certain nombre de recommandations visant à bonifier l'intégration du projet dans la trame urbaine, le Comité a souhaité rencontrer les responsables de la conception de la rue Notre-Dame.

La Porte Ste-Marie marque l'entrée du centre-ville de Montréal et fait partie d'un ensemble urbain plus vaste qui comprend le site à l'étude, la prison du Pied-du-Courant ainsi que l'esplanade des Patriotes. La façon de lier ces divers éléments, notamment à travers la conception du réseau de rues, influencera grandement la qualité urbaine de cet ensemble qui jouit non seulement d'une ouverture sur le fleuve mais qui se distingue également par son caractère patrimonial et historique reconnu.

L'objectif de la rencontre a été d'explorer les possibilités d'un raccordement du site à l'étude au boulevard René-Lévesque par une voie nord-sud reliant René-Lévesque à Ste-Catherine.

Le Comité a pu prendre connaissance du projet de la rue Notre-Dame et cerner les enjeux que soulève la conception de cette infrastructure dans le secteur de la Porte Ste-Marie. Le Comité ne se prononce pas dans le cadre du présent avis sur le concept de la rue Notre-Dame mais concentre sa réflexion et ses recommandations sur le secteur de la Porte Ste-Marie.

Tout en reconnaissant l'importance des exigences que doit rencontrer le projet de la rue Notre-Dame en matière de transport et de circulation, le Comité formule un avis qui met l'accent sur les enjeux qui l'interpellent prioritairement et qui le design urbain (urbanisme, architecture, architecture du paysage).

Il lui paraît essentiel d'insister pour que soient conciliés les solutions de transport et d'aménagement urbain de sorte que l'ensemble des gestes qui seront posés dans les prochaines années tant au niveau des bâtiments que des voies de circulation concourent à l'instauration d'un morceau de ville cohérent et intégré.

Le présent avis comporte des recommandations et des commentaires qui portent tant sur le projet immobilier que sur le projet de voirie. Il semble en effet qu'un ajustement

Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 MAI 2003

mutuel soit requis et possible, de manière à assurer la réalisation d'une forme urbaine optimale qui réconcilie les solutions aux différentes problématiques soulevées.

Au niveau des principes de design, le Comité tient à souligner l'importance d'accorder une attention particulière au traitement de ce secteur qui constitue la porte d'entrée du centre-ville. Une localisation aussi stratégique commande une certaine monumentalité et une structure urbaine forte. Le Comité a déjà indiqué dans son avis précédent (4 avril 2003) que la configuration du projet de développement sur le boulevard René-Lévesque devait être revue et qu'une typologie plus urbaine caractérisée par des hauteurs moindres des bâtiments et une présence de ceux-ci sur rue était à privilégier.

Cette implantation à caractère urbain doit s'appuyer sur une trame régulière qui à la fois signale et dessert efficacement le tissu urbain. Le Comité réitère sa recommandation de construire une voie nord-sud reliant la rue Ste-Catherine au boulevard René-Lévesque. De manière à ce que cette voie soit une rue à part entière sur laquelle pourront être implantés des commerces, des bureaux et des logements et non une voie de service, il y a lieu de déplacer sur la rue Parthenais l'accès des camions et d'y prévoir l'aménagement d'une rampe donnant accès à des quais localisés en souterrain du projet pour assurer la desserte du centre commercial prévu.

Une série de commentaires ont été formulés par la division de la circulation à l'endroit de l'étude de circulation déposée à l'appui du projet. L'étude de circulation devra être complétée pour répondre aux exigences de la Ville. Aux fins de cette étude, le scénario considéré devra être celui du projet revu conformément à la recommandation du Comité à l'effet d'assurer la desserte des camions par Parthenais. Cette étude devra également prendre en compte la desserte en transport en commun, métro et autobus, dont profitera le site à l'étude.

De même, il y a lieu de revoir le projet de la rue Notre-Dame de manière à ce que le boulevard René-Lévesque à cet endroit puisse recevoir la circulation provenant de la nouvelle rue nord-sud. Différentes hypothèses de déplacement de la bretelle de sortie de l'autoroute ont été évoquées de manière à permettre une trame régulière et une diminution des conflits potentiels des différents mouvements et volumes de circulation. L'arrivée de la bretelle plus à l'ouest à la hauteur de la rue Papineau, permettant de canaliser la circulation des véhicules lourds vers cette voie et le pont Jacques-Cartier, semble une option prometteuse à considérer. Le Comité comprend que les experts en circulation considèrent présentement différentes possibilités ; il suggère de privilégier les

**Complexe résidentiel et commercial
Quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les
rues Ste-Catherine et Parthenais
Article 89 de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 MAI 2003

options qui assureront la réalisation d'une trame régulière favorisant la création d'un morceau de ville cohérent, intégré et signifiant par ses qualités urbaines la porte du centre-ville de Montréal.

Le Comité demande à revoir le projet de développement modifié conformément à ses recommandations. Il souhaite que la prochaine rencontre se tiennent en présence des mêmes intervenants de façon à qu'un arrimage du projet immobilier et du projet de voirie soit assuré.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 8 mai 2003

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 8 mai 2003