

Identification		Numéro de dossier : 1062840033
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement autorisant la construction d'un ensemble résidentiel sur les lots 1 340 567 et 1 340 568 situés entre le boulevard De Maisonneuve et les rues de Bleury et Mayor (article 89 de la Charte), ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal.	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin de permettre la construction d'un édifice résidentiel sur un terrain vacant bordé par le boulevard de Maisonneuve et les rues de Bleury et Mayor (lots 1 340 567 et 1 340 568). Cette requête, qui implique de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), peut être autorisée par le biais de la procédure visée par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Une modification du plan d'urbanisme est également requise afin d'ajuster le plafond de hauteur permis sur l'emplacement.

Décision(s) antérieure(s)

Description

L'emplacement :

L'emplacement est constitué d'un terrain vacant de 2 321 mètres carrés occupé par un stationnement commercial de surface et des panneaux-réclames. À l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de la rue de Bleury se trouve également un édicule du métro Place-des-Arts. La densité de construction projetée sur cet emplacement est de 12 fois sa superficie. Le terrain est en outre situé à la jonction entre le quartier des spectacles, l'ancien district de la fourrure et le centre des affaires. Selon les paramètres d'occupation du sol et de densité du règlement d'urbanisme, il est apparenté aux caractéristiques urbaines dominantes du centre des affaires.

Le projet :

Il s'agit d'un ensemble commercial et résidentiel pouvant accueillir jusqu'à 287 logements, un étage dédié à une fonction commerciale et 308 places de stationnement souterrain. L'édifice comporte une hauteur de 5 à 14 mètres sur une partie de la façade longeant la rue Mayor, une aile d'une hauteur de 44 mètres (14 étages) en bordure de la rue de Bleury et enfin, une tour d'une hauteur de 90 m (28 étages) en bordure du boulevard de Maisonneuve.

Le projet pourrait être réalisé en deux phases, la première étant constituée du souterrain, du rez-de-chaussée et de la tour du boulevard de Maisonneuve, pour un total de 189 unités résidentielles. La deuxième phase serait constituée des 98 derniers logements situés dans l'aile de la rue de Bleury. Il s'

agit donc essentiellement d'un édifice en L ayant une hauteur inférieure à la moyenne du côté de la rue Mayor et supérieure à la moyenne du côté du boulevard de Maisonneuve. Le traitement architectural proposé s'appuie sur l'absence de balcons en saillie et une forte présence de verre et de métal.

Les dérogations :

En regard des dispositions du Règlement d'urbanisme applicables au site, les dérogations de ce projet sont les suivantes :

- volume bâti d'une hauteur de 5 à 14 mètres (1 étage) du côté de la rue Mayor, alors que la hauteur minimum est de 10 étages (article 9);
- une surhauteur de 90 mètres, alors que le maximum est de 60 mètres (article 34);
- un retrait d'alignement pour la surhauteur sur 40 % du linéaire de façade du boulevard de Maisonneuve, alors que le minimum requis est de 80 % (article 34);
- l'alignement de construction sur le boulevard de Maisonneuve est principalement en retrait de 0,4 mètre, alors qu'une proportion de 60 % de la façade devrait être à 0 (article 61).
- une marge latérale de 2,6 mètres sur une partie du terrain, alors que le minimum doit être de 0 (article 81);
- durant la période entre les deux phases de développement, le stationnement intérieur va comporter 60 places de stationnement en sus du maximum permis (article 605).

Justification

La justification des dérogations à l'étude s'appuie largement sur la complexité de l'emplacement et l'importance du programme proposé. Les notes explicatives suivantes portent sur chacune des dérogations en cause, ainsi que sur les avis des instances consultatives.

La hauteur maximale proposée

L'emplacement à l'étude est pratiquement le seul du centre des affaires où la densité permise de 12 n'est pas accompagnée d'un plafond de hauteur de 120 mètres ou plus. Le projet requiert le déplacement de la limite des secteurs de hauteur afin d'intégrer le site aux secteurs d'au plus 120 mètres qui s'étendent au nord et à l'est.

Pour bien saisir l'enjeu lié à cette requête, il importe d'abord d'observer le cadre réglementaire applicable tant au site qu'au secteur environnant. De façon générale, les dispositions de hauteur ont été formulées en harmonie avec celles des usages et des densités. Dans le cas présent, l'emplacement est situé à la limite du principal massif bâti du centre-ville, en bordure du secteur de la Place-des-Arts, qui forme une sorte de cuvette entre la partie centrale et la partie est du centre-ville. Il est également situé en bordure de l'ancien district de la fourrure, ainsi que dans l'axe de développement du Quartier international, établi plus au sud.

Les paramètres de hauteur et de densité de l'emplacement visent un cadre bâti de type industriel, tel qu'on le retrouve à l'ouest du site, de part et d'autre de la rue Mayor. Ainsi, un édifice implanté à 100 %, comme le Gordon Brown adjacent, peut utiliser une densité de 12 sans avoir à dépasser la hauteur de 60 mètres. Ce type de construction, avec une très grande superficie de plancher par étage, peut en effet convenir à des activités manufacturières ou à des activités de bureau de catégorie intermédiaire. Mais pour d'autres usages, dont l'hôtellerie ou l'habitation, on peut difficilement envisager plus de 16 ou 17 mètres de profondeur. Or, bien que le zonage des densités et des usages qui s'applique au site soit le même que celui de l'îlot Balmoral à l'est et du secteur au nord, la hauteur, pour sa part, est celle de l'ancien district de la fourrure qui s'étend à l'ouest et au sud de l'emplacement. Cette situation a pour effet de limiter sérieusement la capacité de développement du terrain dans le cas d'une occupation autre qu'industrielle.

Un des objectifs prédominants du Plan d'urbanisme consiste à favoriser l'habitation au centre-ville. Considérant que les emplacements disponibles à cette fin sont restreints, il est nécessaire, lorsque le contexte le permet, de tendre vers la pleine réalisation du potentiel de développement résidentiel des emplacements situés au centre des affaires.

Dans le cas présent, il faut également rappeler que le Plan d'urbanisme préconise la densification des

emplacements qui, comme celui-ci, sont situés au-dessus d'une station de métro. Or, la requête en question ne vise pas tant à augmenter la densité permise qu'à permettre la pleine utilisation du potentiel prescrit.

La hauteur minimale proposée

La hauteur minimale proposée en bordure de la rue Mayor découle largement du constat effectué plus haut. L'emplacement étant relativement étroit, il est difficile d'envisager la construction d'un édifice en U implanté autour d'une cour intérieure, du moins pas pour de l'habitation puisque la cour intérieure serait beaucoup trop étroite, et elle serait exposée à la grande fenestration de l'édifice Gordon Brown. De plus, le fait de briser le volume du côté de la rue Mayor offre l'avantage de dégager la nouvelle façade de l'édifice Gordon Brown qui, de ce fait, pourra profiter encore d'un éclairage naturel. Pour ce qui est de la continuité de l'encadrement très serré de la rue Mayor, on estime que la hauteur de l'aile bordant le boulevard de Maisonneuve sera suffisamment élevée pour compenser la faible hauteur du volume de la rue Mayor.

Par opposition à l'aménagement d'une cour intérieure implantée au niveau du trottoir, l'ajout de ce volume d'un seul étage permet d'accentuer l'activité commerciale de la rue et de rendre plus intime le jardin destiné aux résidents de l'édifice.

Le stationnement

Dans le cas où le projet serait réalisé en deux phases, il y aurait temporairement un dépassement du nombre maximum de places de stationnement. Néanmoins, en vertu des conditions de la présente autorisation, ces 60 places de stationnement destinées aux occupants de la deuxième phase ne pourraient pas être exploitées à des fins commerciales.

La marge latérale avec l'édifice Gordon Brown

Selon les règles d'insertion du règlement d'urbanisme, la marge latérale doit être de 0 ou de 4 mètres. Du côté de la rue Mayor, la marge proposée est de 0, tandis que du côté du boulevard de Maisonneuve, elle est de 2,5 mètres. Considérant que l'édifice Gordon Brown est lui-même implanté en dérogation avec une marge de moins de 2,5 mètres, on estime que la proposition actuelle est préférable à une implantation à 0 sur l'ensemble de la limite latérale, ce qui entraînerait l'obstruction du tiers des ouvertures de l'édifice voisin.

Les retraits d'alignement et le pourcentage de façade à l'alignement

Le respect des retraits d'alignement normalement requis du côté du boulevard de Maisonneuve ne permettrait pas de modifier significativement l'impact du projet sur le confort des trottoirs et espaces verts environnants (vents et ensoleillement). Compte tenu du contexte, cette disposition réglementaire pourrait même affaiblir le potentiel d'intégration architecturale du projet. La composition de l'édifice comprend une base de 44 mètres de hauteur qui se déploie principalement en bordure des rues Mayor et de Bleury, mais aussi en bordure du boulevard de Maisonneuve. Ce basilaire est suffisamment affirmé pour offrir une lecture différenciée de la tour par rapport aux caractères distincts de la rue de Bleury et du boulevard de Maisonneuve. Ce dernier boulevard se caractérise en effet vers l'ouest par la présence d'édifices massifs, élevés et généralement dénués de retraits d'alignement, alors que la rue de Bleury est plutôt marquée par une variété de typologies bâties où dominent les édifices ayant une hauteur de 23 à 44 mètres.

Pour des raisons de composition de la façade du côté du boulevard De Maisonneuve, l'alignement proposé est principalement en recul de 0,4 mètre par rapport à celui du bâtiment voisin. Cependant, cette différence est presque imperceptible et permet d'élargir un peu le trottoir au pied de l'édifice. Il s'agit d'un élément de composition architecturale qui permet de briser la masse du volume bâti puisque près de 40 % de la superficie de la façade sera à l'alignement O.

Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)

Suite à l'étude du projet le 23 juin dernier, le CAU a émis plusieurs commentaires et réserves. Il reconnaît la pertinence d'implanter l'édifice en L le long du boulevard de Maisonneuve et de la rue de Bleury, de même que l'objectif d'atteindre le plafond de densité autorisé pour l'emplacement. Néanmoins, il

considère que le projet pourrait être mieux intégré au milieu et suggère à cet effet les modifications suivantes :

- la tour devrait être soit réduite en hauteur, soit plus élancée et déplacée vers le coin nord-est du site;
- les coursives et les balcons devraient être retirés;
- les équipements mécaniques situés au rez-de-chaussée de la rue Mayor devraient être déplacés au profit d'une occupation commerciale ou publique;
- la hauteur minimale du côté de la rue Mayor devrait être d'au moins 4 étages.

Concernant la première réserve émise, la Division de l'urbanisme estime que la redistribution de la superficie de plancher proposée dans une tour élancée entraînerait une hauteur de construction beaucoup plus importante que celle à l'étude. De plus, cette construction en forme «d'obélisque» implantée à l'extrémité nord-est du site ne permettrait pas de différencier suffisamment les échelles bâties et les caractères distincts du boulevard de Maisonneuve et de la rue de Bleury. Enfin, selon le requérant, cette approche nécessiterait un dédoublement des voies de circulation vertical et diminuerait de ce fait l'efficacité du bâtiment.

Par ailleurs, la volumétrie proposée respecte les caractéristiques morphologiques du secteur. En effet, le boulevard de Maisonneuve se caractérise vers l'ouest par une suite d'édifices de grande dimension qui ont, à l'exception près, des hauteurs de 55 mètres et plus. Située à seulement trois rues de l'emplacement, la tour des Coopérants s'élève jusqu'à 148 mètres. Bien que les édifices Gordon Brown et Sommer sur le même îlot n'aient qu'une hauteur moyenne de 45 mètres, leur densité est équivalente à celle du projet à l'étude. On retrouve également, du côté opposé de la rue, des bâtiments avec une hauteur de 60 mètres. En définitive, le bâti de ce secteur est uniquement constitué de grands ensembles qui s'apparentent à l'architecture métropolitaine du centre des affaires.

À ce titre, il importe également de noter que le secteur immédiat de la Place-des-Arts, particulièrement entre la terrasse Sherbrooke, le Complexe Desjardins et les rues de Bleury et Saint-Urbain, se caractérise par une dépression en forme de cuvette dont les parois sont constituées du côté ouest par le massif bâti du centre des affaires. Or, l'édifice proposé s'intègre harmonieusement à ce panorama urbain et, loin d'introduire un précédent, il offre la possibilité de consolider clairement cette partie de la paroi entourant la zone de la Place-des-Arts, ainsi que l'entrée du boulevard de Maisonneuve dans le centre des affaires.

Les réserves concernant les coursives, les balcons et les équipements mécaniques ont été prises en compte et le projet a été modifié en conséquence. Par contre, pour ce qui est de la hauteur minimale du côté de la rue Mayor, le requérant maintient sa position initiale avec un volume d'un seul étage sur un linéaire de façade d'approximativement 12 mètres.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU a étudié le projet lors de deux séances successives et a émis un avis favorable moyennant le respect de certains aspects, dont l'intégration de conditions relatives au traitement architectural du mur mitoyen qui serait exposé à la vue entre les deux phases de construction, l'atténuation des balcons en hauteur et l'animation du rez-de-chaussée du côté de la rue Mayor. Ces recommandations ont toutes été intégrées à la proposition finale.

Conclusion

Selon les études d'impacts visuels soumises et l'analyse de la division de l'urbanisme, il s'avère que le projet n'aura aucune conséquence sur les divers cônes visuels vers la montagne ou à partir de la montagne. Le volume proposé s'inscrit pleinement dans la silhouette du centre-ville et vient marquer le début du principal massif bâti, qui s'étend vers l'ouest. Une analyse préliminaire des impacts éoliens permet en outre d'établir qu'il est très peu probable que ce projet nuise aux conditions microclimatiques existantes, du moins en regard des critères prévus à cet effet dans le règlement d'urbanisme.

Pour ce qui est de la modification du Plan d'urbanisme, on estime que le déplacement proposé de la limite entre deux zones afin d'inclure le site au secteur de hauteur d'au plus 120 mètres respecte le concept général de répartition spatiale des grandes hauteurs du Plan. En ce sens, malgré la modification

requis, ce projet s'inscrit pleinement dans l'esprit du Plan d'urbanisme et permet même de réaliser plusieurs de ses objectifs, notamment la construction d'un terrain utilisé à des fins de stationnement de surface, la densification d'un emplacement occupé par un édifice de métro et l'augmentation de l'habitation au centre-ville.

Aspect(s) financier(s)

Ce projet représente un investissement d'approximativement cinquante-cinq millions de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Construction d'un terrain vacant utilisé comme stationnement de surface depuis plusieurs décennies.

Opération(s) de communication

Sans objet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 3 octobre 2006 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre les projets de règlement au conseil municipal pour adoption.
- 30 octobre 2006 : Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement de modification du Plan d'urbanisme et d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte.
- Automne 2006 : Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.
- Hiver 2006 : Adoption des règlements par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en regard de l'approbation d'un projet dérogeant à la réglementation d'urbanisme et de la modification du Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (Jean-Claude CAYLA)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec commentaires; Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme / Avis favorable avec réserves.

Responsable du dossier

Bruno COLLIN
Urbaniste
Tél. : 872-7998
Télécop. : 868-4912
Gilles DUFORT
Chef de division-Urbanisme
Tél.: 872-1863

Endossé par:

Gilles DUFORT
pour Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises.
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4818
Date d'endossement : 2006-09-22

Numéro de dossier : 1062840033