

Identification		Numéro de dossier : 1062840037
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, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de la Ville, un règlement autorisant la construction d'un ensemble résidentiel sur l'emplacement situé en bordure du boulevard René-Lévesque, entre la sortie Saint-Marc de l'autoroute Ville-Marie et la rue Joseph-Manseau – 1800, boulevard René-Lévesque Ouest.	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin de permettre la construction d'un complexe résidentiel sur le site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, situé entre la sortie Saint-Marc de l'autoroute Ville-Marie et la rue Joseph-Manseau. Cette requête, qui vise une dérogation à la hauteur maximale permise par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) ainsi qu'aux dispositions du Règlement portant approbation du projet de construction, de modification et d'occupation d'un bâtiment situé au 1800, boulevard René-Lévesque, dans le quartier Saint-André (9198), peut être autorisée par le biais de la procédure visée par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

- Le 14 septembre 1992, le Conseil municipal de la Ville de Montréal adopte le Règlement portant approbation du projet de construction, de modification et d'occupation d'un bâtiment situé au 1800, boulevard René-Lévesque, dans le quartier Saint-André (9198). Ce règlement permet de construire un édifice à bureau d'une hauteur de 60 mètres sur pratiquement la totalité de l'emplacement.
- Le 31 janvier 1994, le règlement no 9528 est adopté afin de prolonger le délai de réalisation du règlement no 9198.
- Le 28 novembre 2000, le Conseil municipal adopte une modification réglementaire permettant de réaliser le projet en plusieurs phases, la première étant simplement d'occuper l'édifice existant à des fins de bureaux. Le bâtiment a effectivement été utilisé à ces fins durant plusieurs années.

Description

Le site

L'emplacement est constitué d'un terrain d'une superficie d'approximativement 7 000 mètres carrés occupé par un stationnement de surface et l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres. Cet emplacement a toujours été limitrophe en raison de la falaise Saint-Jacques qui s'étend au sud et sépare la Petite Bourgogne du Village Shaughnessy. Ce caractère limitrophe a été accentué au fil des ans avec la construction de la voie ferrée au bas de la falaise en 1885, l'élargissement du boulevard Dorchester à la fin des années 60 et enfin, la construction de l'autoroute Ville-Marie et de la bretelle de sortie de la rue Saint-Marc dans les années 70.

L'édifice sur le site a principalement été conçu par l'architecte Casimir St-Jean et construit en 1892. Un premier agrandissement a été effectué en 1911, du côté est de la chapelle et un second en 1957, à l'extrémité ouest du bâtiment. Ces deux agrandissements se distinguent notamment par le fait qu'ils ont des toits plats alors que l'édifice d'origine est mansardé. Initialement conçu comme un asile de vieillards, l'intérieur de l'édifice a été modifié en 1957 par les Soeurs Grises de Montréal qui l'utilisent à partir de cette date comme centre d'accueil pour les enfants épileptiques. Dix ans plus tard, le site a été occupé par le groupe Centraide, qui l'a finalement vendu à des investisseurs privés en 1989. Après avoir été utilisé par le Collège de secrétariat moderne et à des fins de bureau durant une douzaine d'années, il est maintenant vacant depuis 2005.

Le site est partiellement situé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, ainsi que dans le secteur patrimonial de valeur exceptionnelle du Plan d'urbanisme.

Le projet

Il s'agit d'un projet de développement résidentiel comprenant près de 400 logements et autant de places de stationnement souterrain. Cette construction requiert la démolition de deux sections de l'ancien asile de vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, soit les agrandissements de 1911 et de 1952. Le bâtiment initial, construit en 1892, serait pour sa part restauré et modifié afin de recevoir jusqu'à 24 logements. L'implantation de la nouvelle construction doit occuper l'ensemble de la propriété à l'est et au nord du bâtiment historique, avec un alignement sur rue qui varie de 1,5 mètre en bordure du boulevard René-Lévesque à 3 mètres en bordure de la rue Joseph-Manseau.

L'édifice projeté en bordure du boulevard René-Lévesque a une hauteur de 15 étages ou 44 mètres, tandis que celui projeté le long de la rue Joseph-Manseau a une hauteur de 20 étages ou 60 mètres. La dérogation à l'étude concerne spécifiquement ce dernier édifice, dont la hauteur dépasse de 16 mètres le plafond autorisé par le règlement de zonage. Par ailleurs, le projet est conforme aux objectifs et orientations du Plan d'urbanisme, notamment en regard de la hauteur.

Justification

La justification de la dérogation demandée s'appuie largement sur les déficiences de l'emplacement, la pertinence de conserver un ensemble patrimonial d'intérêt et la qualité de la proposition eu égard à l'intégration tant urbaine qu'architecturale. Les notes explicatives suivantes portent sur l'apport du projet et ses impacts sur le milieu, ainsi que sur les avis des instances consultatives.

Morphologie urbaine

Le site fait partie d'une zone excentrique au quartier Village Shaughnessy. L'élargissement du boulevard Dorchester en 1970, entre les rues Guy et du Fort, a été effectué essentiellement du côté sud, ce qui a entraîné la reconstruction intégrale du tissu urbain résiduel situé entre le boulevard et la falaise. L'enclavement de cette zone entre un boulevard d'échelle métropolitaine et la falaise Saint-Jacques, elle-même doublée de l'autoroute Ville-Marie, a favorisé l'émergence d'un cadre bâti dense qui s'apparente davantage au centre des affaires, dont il est un prolongement, qu'au tissu urbain traditionnel du village Shaughnessy. En tout état de cause, l'emplacement à l'étude est le dernier dans cette zone à ne pas avoir été reconstruit. Il s'agit également d'un emplacement particulièrement déterminant dans le paysage du secteur étant donné les grands dégagements du côté nord et ouest. Or, la proposition à l'étude permettrait d'améliorer l'ancrage de cette zone de forte densité dans le paysage du quartier en lui attribuant une nouvelle cohérence d'ensemble et une meilleure liaison avec l'Esplanade Ernest-Cormier, ainsi que son vis-à-vis, le Centre canadien d'architecture.

Le cadre bâti de cette zone excentrique est par ailleurs reconnu dans le Plan d'urbanisme qui lui attribue un plafond de hauteur de 60 mètres. Le règlement d'urbanisme fixe pour sa part la hauteur minimale à 30 mètres, soit la hauteur des édifices situés du côté est de la rue Joseph-Manseau, et la hauteur maximale à 44 mètres. Puisque le dépassement de hauteur proposé est situé à l'arrière du site, du côté de la rue Joseph-Manseau, on estime que sa présence sera peu visible à partir du quartier Shaughnessy.

Mise en valeur du patrimoine

Depuis plus de 40 ans, l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres est en rupture avec le site, voire le quartier. Initialement construit avec façade sur la rue Des Seigneurs, qui n'existe plus, avec des jardins qui ont été amputés à l'est par l'ouverture de la rue Joseph-Manseau et à l'ouest par l'implantation de la bretelle de l'autoroute, et enfin avec un voisinage bâti à l'arrière qui a été remplacé par un terrain vacant bordé d'un boulevard, le bâtiment a littéralement été retourné sur lui-même avec son arrière en guise de façade principale. Les espaces résiduels longeant le boulevard font par ailleurs office de non-lieu inhospitalier, particulièrement déstructurant pour le secteur.

La reconstruction proposée des abords du site permet de corriger cette ancienne lacune. Toutefois, étant donné que l'ancien asile est situé au centre de l'emplacement, sa conservation implique indirectement une baisse de la densité permise sur l'emplacement, en l'occurrence un coefficient d'occupation du sol de 6 qui s'applique à l'ensemble du secteur. A priori, cette situation ne favorise pas l'entretien et la conservation de l'édifice patrimonial qui pourrait, comme c'est souvent le cas, se détériorer faute de soins. L'objectif de la présente recommandation consiste donc à permettre un dépassement de la hauteur fixée par le règlement d'urbanisme à la condition que le bâtiment patrimonial, et non simplement sa façade, soit préservé et uniquement si la nouvelle construction permet de mettre en valeur l'immeuble conservé, notamment en étant implanté en retrait de ce dernier. Le projet à l'étude s'inscrit pleinement dans cette perspective de mise en valeur.

L'analyse patrimoniale effectuée aux fins de la présente étude permet d'identifier la valeur exceptionnelle de cet ensemble bâti plus que centenaire. Aussi, la proposition permet de restaurer l'édifice dans son implantation originale de 1892 et de lui restituer une cohérence contextuelle pérenne. En fait, la recommandation comporte des conditions à l'effet d'assurer une restauration dans les règles de l'art pour l'enveloppe de l'édifice, ainsi que le déplacement et la réutilisation des murets de pierre, lesquels ont d'ailleurs déjà été déplacés lors de l'ouverture de la rue Joseph-Manseau dans les années 80.

En ce qui a trait à la démolition proposée des agrandissements de 1911 et 1957, il s'agit de deux volumes qui, sans être dépourvus d'intérêt, présentent une contrainte majeure pour le développement du site. En l'absence d'un projet de remplacement ayant une plus grande valeur urbaine, architecturale et constructive, ces démolitions ne seraient pas justifiables. Le projet implique également la démolition du garage et du hangar situés en bordure de la rue Joseph-Manseau. Ces dépendances ne présentent toutefois aucun intérêt architectural ou urbain.

Analyse des impacts sur le milieu

Plusieurs études thématiques ont été effectuées eu égard aux impacts du projet sur le milieu. Les thèmes abordés concernent les impacts visuels, les conditions éoliennes et l'ensoleillement.

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 l'ensoleillement, l'implantation d'un nouveau volume en hauteur à cet endroit cause peu d'inconvénients, sauf pour les édifices situés immédiatement à l'est du site. Toutefois, il importe de noter que l'impact du projet à ce sujet serait très similaire s'il n'y avait aucune dérogation. En effet, l'ombre portée sur les édifices situés du côté est de la rue Joseph-Manseau sera à une demi-heure près le même, que l'édifice proposé ait 44 ou 60 mètres. De même, on note une réduction de la période d'ensoleillement sur le boulevard René-Lévesque durant l'avant-midi, mais cette réduction ne découle pas de la dérogation à l'étude. Les critères d'ensoleillement du règlement d'urbanisme sont pour leur part entièrement respectés. En début d'après-midi, particulièrement l'hiver, c'est la rue Joseph-Manseau qui sera la plus affectée.

Ces études permettent de confirmer le faible impact du projet sur le milieu, et particulièrement en regard

de la dérogation demandée. Dans le cadre de la révision architecturale, qui devra précéder l'émission d'un permis de construction, une analyse plus élaborée des impacts éoliens devra être faite, de même qu'une analyse plus fine des interventions de restauration et du choix des matériaux et des détails de construction.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU a étudié le projet le 13 juin 2006 et a émis un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- que la hauteur de l'édifice en bordure du boulevard soit de 30 mètres au lieu de 60 mètres;
- que la hauteur de l'édifice en bordure de la rue Joseph-Manseau soit d'au plus 60 mètres;
- que l'alignement sur rue soit plus serré et en continuité avec le bâti voisin;
- que l'édifice patrimonial demeure visible dans l'axe de la rue Saint-Marc;
- que le débarcadère hors rue soit retiré;
- que l'ancienne chapelle soit intégrée au projet.

Le projet a été ajusté en fonction de ces recommandations. Néanmoins, la hauteur de l'édifice en bordure du boulevard René-Lévesque a seulement été abaissée pour être conforme à la réglementation, soit 44 mètres.

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

Suite à l'étude du projet les 6 juillet et 31 août derniers, le CAU a émis plusieurs commentaires et réserves. Il reconnaît la pertinence d'implanter les nouvelles constructions le long du boulevard René-Lévesque et de la rue Joseph-Manseau, de même que la démolition de l'agrandissement de 1911 du côté est de la chapelle. Par ailleurs, il recommande d'intégrer la chapelle dans le projet, ainsi que l'unification des deux nouveaux édifices, tant en regard du traitement architectural que de la hauteur.

La chapelle est effectivement conservée dans le concept final, mais l'unification de la hauteur des deux tours n'a pas été retenue. Cette idée est d'ailleurs contraire à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement qui préconisaient plutôt une hauteur moins élevée en bordure du boulevard.

Le Conseil du patrimoine de Montréal

L'emplacement étant situé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est tenu d'émettre un avis sur le projet. Pour la même raison, une autorisation devra être émise par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec. Lors de sa séance du 13 novembre 2007, le CPM s'est montré favorable au projet et a fait les recommandations suivantes :

- conserver les ouvertures de l'aile de la chapelle dans leur forme actuelle;
- examiner les matériaux prévus pour les deux tours en portant une attention particulière aux interfaces avec les bâtiments existants, tant sur le site que du côté nord du boulevard René-Lévesque;
- tenir compte des traces anciennes dans le réaménagement du site, notamment en intégrant les murs de pierre existants de façon cohérente à l'aménagement paysager, en remettant en valeur les interfaces avec la falaise et en rappelant les activités des religieuses.

Ces éléments sont repris dans les critères d'analyse retenus pour le traitement de la demande de permis.

Conclusion

Ce projet a beaucoup évolué depuis la première version déposée au début de l'année 2006. L'implantation et la volumétrie ont notamment été corrigées afin de répondre aux réserves de la Division de l'urbanisme et du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Dans la version actuelle, l'impact de la dérogation demandée sur l'échelle du quartier et du boulevard René-Lévesque est relativement mineur puisque seul l'édifice de la rue Joseph-Manseau comporte un dépassement. De plus, le projet offre la possibilité d'intégrer adéquatement et durablement l'ancien asile, tout en réhabilitant profondément le site.

L'alignement de construction respecte l'orientation du boulevard René-Lévesque, ainsi qu'un

dégagement suffisant par rapport à l'ancien asile dans l'axe de la rue Saint-Marc. Le traitement architectural proposé s'appuie sur la hiérarchie du domaine public environnant, la façade principale étant sur le boulevard René-Lévesque, les façades de la rue Joseph-Manseau et de l'intérieur du site ayant un caractère domestique plus affirmé.

La difficulté de conserver les deux agrandissements de l'ancien asile découle principalement de l'exiguïté de l'emplacement qui est, rappelons-le, constitué principalement des parcelles résiduelles issues des interventions de voiries effectuées au pourtour. Sans les modifications demandées, il serait pratiquement impossible de concevoir un projet fonctionnel, notamment sur le plan du stationnement des résidents.

Étant donné que la proposition est entièrement conforme à la hauteur pour l'édifice qui borde le boulevard René-Lévesque et que la partie la plus ancienne du couvent est restaurée dans les règles de l'art, la Division de l'urbanisme estime que la dérogation demandée est acceptable.

Aspect(s) financier(s)

Ce projet représente un investissement d'approximativement soixante millions de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Mise en valeur d'un site déterminant pour l'image du centre-ville de Montréal.

Opération(s) de communication

Sans objet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 4 décembre 2007 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre le projet de règlement au conseil municipal pour adoption.
- Janvier 2008 : Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte.
- Printemps 2008 : Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.
- Printemps 2008 : Adoption du règlement par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal, au Plan d'urbanisme 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.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme. / Avis favorable, avec recommandations.; Comité d'architecture et d'urbanisme. / Avis favorable avec réserves.; Conseil du patrimoine de Montréal. / Avis favorable, avec commentaires.

Responsable du dossier

Bruno COLLIN
Urbaniste
Tél. : 872-7998
Télécop. : 868-4912
Ronald Delcourt
Chef de division - Urbanisme
Tél: 514 872-9850

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4819
Date d'endossement : 2007-11-26

Numéro de dossier :1062840037