

Conseil du patrimoine de Montréal

1210, rue Sherbrooke Est, Niveau 0
Montréal (Québec) H2L 1L9
Téléphone : 514 872-4055 Fax : 514 872-2235
ville.montreal.qc.ca/cpm

DESTINATAIRE : Monsieur Pierre Sainte-Marie, directeur
Direction Aménagement urbain et services aux entreprises
Arrondissement de Ville-Marie

COPIE CONFORME : Madame Johane Philibert, conseillère en aménagement
DAUSE, arrondissement de Ville-Marie

EXPÉDITRICE : Marie Lessard, présidente
Conseil du patrimoine de Montréal



DATE : Le 4 février 2009

OBJET : **1471-1487, boulevard René-Lévesque Ouest**

Un projet immobilier localisé dans l'aire de protection du monument historique *la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix*, donc dans un territoire protégé en vertu de la Loi sur les biens culturels, a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 26 janvier dernier. Le projet porte sur la partie Est de la tête d'îlot située du côté Nord du boulevard René-Lévesque, entre les rues Guy et Mackay. Il intègre quatre maisons victoriennes en rangée et un terrain de stationnement à l'arrière. Il propose de rénover les quatre maisons, d'y accoler un basilaire de douze étages et d'élever une tour de 31 étages (correspondant à une hauteur de 99 mètres). Il propose aussi de démolir le bâtiment situé en bordure de la rue Mackay.

Le projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme, pour augmenter la densité de 4 à 9 et la hauteur de 25 à 120 mètres dans la partie arrière du terrain. Cette modification vise non seulement à construire davantage de mètres carrés mais également à permettre l'implantation de la tour en retrait des maisons existantes. Le CPM devra émettre un avis à l'intention du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, du comité exécutif et du conseil de la ville avant l'adoption d'un règlement encadrant les règles d'aménagement de la propriété.

Le CPM estime que les informations reçues sont insuffisantes pour lui permettre d'émettre un tel avis. Aussi, il opte plutôt pour une série de recommandations sur les études à réaliser. Il souhaite revoir le projet lorsque celui-ci sera davantage documenté et modifié en conséquence, et émettra alors un avis formel. Les analyses et études que le CPM recommande de réaliser portent sur : (1) l'évaluation des impacts du projet et (2) l'avenir du secteur Bishop-Crescent.

1. L'évaluation des impacts du projet

- Le promoteur propose de conserver et rénover la rangée de maisons faisant face au boulevard René-Lévesque. Le CPM se réjouit de cette intention mais souligne l'absence d'informations sur l'évolution du site et sur l'état et l'intérêt des maisons, informations nécessaires pour guider les travaux de planification, de design et de mise en œuvre. Il recommande que soient réalisées une

étude historique retraçant l'évolution des lieux, afin notamment de déterminer le potentiel archéologique de la propriété, ainsi qu'une analyse de l'état de conservation des maisons et de leur intérêt patrimonial afin de fonder les propositions de rénovation et de restauration sur ces analyses. Il recommande également de telles études dans le cas du bâtiment arrière sur la rue Mackay (présentement identifié comme une annexe) afin d'évaluer la pertinence de la démolition proposée.

- La présentation du projet a omis d'inclure les relations avec l'environnement immédiat de la propriété. Pour mieux comprendre ces relations, le CPM requiert un dossier plus complet : coupes et montage photographique illustrant le projet en relation avec les bâtiments (et les terrains vacants) et ce, sur cinq îlots de part et d'autre du site, sur le boulevard René-Lévesque, et jusqu'à la rue Sainte-Catherine, sur la rue Mackay.
- Pour compléter le dossier, de nouvelles simulations des impacts sur l'ensoleillement, illustrant plus clairement de tels impacts, devraient être réalisées de même que des simulations quant aux impacts éoliens de la tour.

2. L'avenir du secteur Bishop-Crescent

La Ville vient d'accepter de hausser de 4 à 6 la densité maximale prévue au Plan d'urbanisme dans la partie du secteur Bishop-Crescent comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, conservant par ailleurs la hauteur de 25 mètres existante. Le CPM comprend l'intérêt de construire sur les terrains vacants, qu'une trop faible densité peut compromettre. Toutefois, il s'inquiète de l'avenir de cette portion du centre-ville où sont encore présents de petits secteurs significatifs sur le plan patrimonial. Ceux-ci ont des caractéristiques qui contribuent à la qualité urbaine et à l'identité du quartier. Toutefois, tel qu'en témoigne le présent projet, l'intégration urbaine est difficile à réaliser et demande que soient élaborées des règles d'insertion visant une meilleure compatibilité des nouveaux immeubles avec le tissu existant.

Le CPM recommande, dans la foulée de l'augmentation de la densité effectuée dans le secteur Bishop-Crescent, que :

- des balises de hauteur et d'implantation (et éventuellement de densité) visant à conserver les caractéristiques patrimoniales des secteurs significatifs soient déterminées ;
- des lignes directrices de design pour l'encadrement des nouveaux immeubles proposés soient élaborées.

Enfin, le CPM profite de l'occasion pour faire état de son inquiétude quant aux effets cumulatifs des projets de tours d'une hauteur de 120 mètres sur le boulevard René-Lévesque (hauteur permise par le Plan d'urbanisme) sur les vues sur et à partir du mont Royal.