

**Avis – Projet de construction, d'un terrain vacant situé sur le lot 1 341 125 du Cadastre du Québec, côté est de la rue Bishop, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine**

**Demande de modification du Plan d'urbanisme concernant l'augmentation de la densité applicable pour le secteur compris entre les rues McKay et Crescent, au sud de la rue Sainte-Catherine et au nord du boulevard René-Lévesque, présentement identifié par un C.O.S. maximal de 4,0 et ce, afin de modifier ce secteur pour un C.O.S. maximal de 6,0**

**Dossier 106440008**

**Arrondissement de Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 31 OCTOBRE 2008**

Après avoir pris connaissance du projet révisé depuis la présentation du 30 juin 2006 ainsi que des documents déposés, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

**1. Augmentation de la densité**

D'abord, le Comité réitère ce qu'il a exprimé dans son avis du 30 juin 2006 à savoir que *«Le bâtiment à l'étude sera le premier à reconstruire la rue et à ce titre deviendra le modèle que les autres projets qui seront réalisés en remplacement des stationnements existants seront amenés à reproduire.»*

Considérant que le développement du secteur à l'étude ne s'est pas concrétisé au fil des années avec les paramètres réglementaires actuels (C.O.S. de 4 au Plan d'urbanisme), le Comité est d'accord avec le principe d'augmenter légèrement la densité dans le but de stimuler le développement et la création de projets viables.

Toutefois, avant de procéder à une telle augmentation, le Comité est d'avis que l'arrondissement devrait s'appuyer sur une analyse de ses impacts sur la pérennité du cadre bâti existant dans ce secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, notamment pour les bâtiments présents du côté ouest de la rue Bishop. L'augmentation de la densité pourrait en effet favoriser le remplacement des bâtiments actuels par des projets de construction plus denses. En ce sens, il importe de construire un équilibre durable entre le patrimoine existant et les interventions contemporaines, notamment avec la mise en place de mesures favorisant la conservation et l'entretien du patrimoine existant.

De plus, selon le Comité, la preuve n'est pas faite que l'augmentation proposée du C.O.S. à 6 représente la solution pour restructurer ce secteur de façon viable. Certains effets, notamment la perte d'ensoleillement dans les rues et ruelles qui serait liée à la construction de bâtiments atteignant ce potentiel maximal de développement doivent être considérées lorsqu'il est question de viabilité urbaine et de qualité de vie dans ce secteur. À cet effet, le comité fait remarquer que le Plan d'urbanisme prévoit déjà un C.O.S. de 6 pour le secteur situé immédiatement à l'est (entre les rues de la Montagne et Stanley) et que plusieurs terrains non construits s'y trouvent toujours.

## **2. Implantation et frontalité du bâtiment sur la rue Bishop**

Le bâtiment projeté, dans sa nouvelle version, présente une implantation à 3 mètres de la rue Bishop afin de permettre l'installation de terrasses en façade. L'application de ce recul a entraîné la diminution du retrait pour les 5 derniers étages à 1,5 mètre seulement. Le Comité juge que ce retrait n'est pas suffisant et préfère un retrait substantiel aux étages supérieurs afin d'établir une correspondance avec les bâtiments présents sur le côté ouest de la rue Bishop. Le Comité déplore à cet effet qu'aucune analyse morphologique n'appuie le choix fait par le promoteur pour établir un retrait ou une rythmique dans la façade. Le bâtiment n'est pas rattaché à son contexte urbain et la preuve n'est pas faite qu'une solution plutôt qu'une autre soit la plus appropriée à ce sujet.

Le Comité se questionne aussi sur la pertinence de réaliser des balcons en façade. Leur remplacement par des loggias devrait être envisagé, étant plus adaptées à la réalité des logements en hauteur en milieu urbain.

## **3. Qualité de vie et morphologie urbaine**

La qualité de vie liée à l'ensoleillement dans les logements implantés face à la ruelle préoccupe le Comité. La mise en place d'un cadre permettant de dégager des principes d'aménagement serait bénéfique, notamment lorsqu'il est question de marges de recul, de mitoyenneté et de retraits ou encore de matériaux et de textures. Ce cadre pourrait aussi permettre d'établir des conditions optimales de qualité de vie pour les résidents de ces milieux plus denses, notamment en regard de l'ensoleillement dans les logements et dans les rues.

Par ailleurs, compte tenu de l'incertitude quant aux solutions à préconiser pour assurer la cohérence du milieu à venir, le Comité est d'avis que l'arrondissement devrait étudier les projets qui se présentent dans ce secteur déstructuré à la lumière d'une étude de morphologie urbaine pour appuyer ses choix en matière d'implantation et de volumétrie sur des bases solides. Comme plusieurs terrains sont vacants, les projets qui s'y implantent ne peuvent se référer au contexte du voisinage immédiat. À cet effet, le Comité se souvient que des études concernant ce secteur ont déjà été réalisées à la demande de la Ville et se questionne sur l'absence de références à ces documents dans l'analyse des projets.

## **Conclusion**

Compte tenu de l'ensemble des recommandations et commentaires qui précèdent, le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Dominic Duford  
Secrétaire  
Le 11 novembre 2008

Approuvé par :

Julia Gersovitz  
Vice-présidente  
Le 11 novembre 2008