

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
14 février 2013
1084400060 et 1136090019
4.2.3

Objet : **PROJET PARTICULIER – MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**

Endroit : 2000, boulevard René-Lévesque Ouest

Responsable : Pierre-Étienne Gendron-Landry

Description : La demande vise la construction d'un ensemble immobilier en plein cœur du domaine des Franciscains. Le projet s'insère entre les deux maisons encore présentes sur le site. Une fois les deux phases construites, le projet comprendra 452 logements, dont plus de la moitié (58 %) auront deux chambres à coucher. 14 unités aux rez-de-chaussée seront aménagées sur deux niveaux et comprendront des espaces de travail, une typologie innovante. Les deux premiers étages sont dotés d'espaces communs à l'usage des résidents. Au total, 273 unités de stationnement sont prévues et minimalement 97 unités de stationnement pour vélo devront être fournies. Le projet culminera à 65 m de hauteur.

Un remembrement complet des lots existants, toujours découpés selon l'ancien cadastre et ne tenant pas compte du cadre bâti actuel, sera nécessaire afin d'autoriser le projet. Cette opération cadastrale permettra aussi de céder un minimum de 10 % de la superficie du site à la Ville pour des fins de parc. Le promoteur s'est engagé à aménager le parc à ses frais. Le parc sera accessible par le boulevard René-Lévesque et par la rue du Souvenir, desservant les résidences isolées au sud du quartier. Des pourparlers sont en cours entre l'arrondissement et le promoteur afin de s'assurer que les aménagements rencontrent les standards d'aménagement de la Ville, notamment au niveau de l'éclairage, de la sécurité urbaine, du mobilier, de l'accessibilité et de la végétation.

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-282, notamment à la hauteur en étages minimale et maximale, à la hauteur en mètres maximale, à la densité maximale, aux usages prescrits, à l'alignement de construction et aux normes de stationnement.

Élément particulier : Le ministère de la Culture et des Communications doit émettre une autorisation pour ces travaux, car l'emplacement est situé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy.

L'emplacement est également une grande propriété institutionnelle désignée comme immeuble significatif au Règlement d'urbanisme 01-282.

Remarque importante : Aucune.

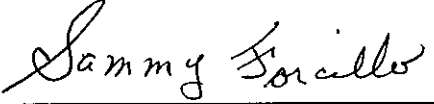
Considérant que : Le projet permettra de mettre en valeur et de préserver les qualités paysagères de l'ensemble à partir du boulevard René-Lévesque.

- Considérant que :** La hauteur proposée permet de libérer un maximum d'espace au sol, amplement verdi et planté d'arbre; la forme des tours, très étroite, permettant de libérer les vues sur le fleuve et la montagne, en plus de s'inscrire élégamment dans le macropaysage montréalais et d'en réduire l'impact sur l'ensoleillement du site.
- Considérant que :** Le changement d'usage permettra de répondre à la nouvelle réalité de ce secteur en plus de garantir sa mixité d'usage.
- Considérant que :** Le projet prévoit 30 % d'unités privées abordables directement sur le site et l'équivalent de 15 % d'unités de logement social ou communautaire versé dans un fonds de compensation pour un projet dans le secteur.
- Considérant que :** La partie la plus boisée du site des Franciscains sera cédée à des fins de parc à la Ville et que les frais de conception et d'aménagement seront assumés par le promoteur.
- Considérant que :** Le projet permettra de protéger et de mettre en valeur le caractère patrimonial du secteur en plus de révéler et de valoriser les paysages urbains exceptionnels et la topographie du quartier, notamment la falaise Saint-Jacques.
- Considérant que :** Le projet peut donner un second souffle au quartier, contribuant davantage aux qualités urbaines du secteur.
- Considérant que :** La demande respecte les grandes orientations du Plan directeur des parcs de l'arrondissement de Ville-Marie et du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.
- Considérant que :** La demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme et les dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une modification au Plan d'urbanisme étant toutefois requise pour la limite de hauteur, la densité maximale et l'affectation du sol.

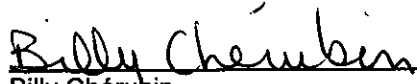
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **La hauteur du projet hors tout et en tout point ne pourra pas dépasser 65 m.**
- **Les clôtures existantes des maisons Masson et Judah devront être restaurées.**
- **L'aménagement du parc devra assurer l'accessibilité et de la sécurité de celui-ci.**
- **Une fois le projet terminé, la densité maximale pour l'ensemble des lots du projet, de la maison Masson et de la maison Judah ne pourra pas dépasser 2 tandis que la densité sur le lot du projet ne pourra pas dépasser 4,5.**
- **Le projet devra être substantiellement conforme aux plans paginés 32, 39 à 46 et 49 à 53 du document présenté par les promoteurs.**
- **Le projet pourra être réalisé en deux phases.**
- **Des unités de stationnement pourront être fournies à l'extérieur sur le terrain du projet.**
- **Les plans d'aménagement devront être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme, tout comme les éléments suivants :**
 - **Un plan de l'aménagement paysager des trois terrains touchés par le projet, visant notamment :**
 - **la conservation des arbres sains;**
 - **la mise en valeur des vestiges et la commémoration de la présence des Franciscains sur le site;**

- la conservation et la mise en valeur des clôtures des maisons Judah et Masson;
- la réorganisation du stationnement de surface.
- Un plan complet de protection des arbres produit par un ingénieur forestier.
- Une étude d'impact éolien et, le cas échéant, des mesures de mitigation.
- Déposer un projet d'accord de développement concernant notamment la cession de terrain à la Ville et l'aménagement du parc
- Pour autoriser la délivrance des permis, la demande devra être accompagnée des éléments suivants :
 - Une lettre officialisant le remembrement et la vente du terrain;
 - Un accord de développement concernant notamment la cession de terrain à la Ville et l'aménagement du parc, signé entre les propriétaires actuels, les promoteurs et l'arrondissement de Ville-Marie.
- Un délai de 60 mois sera fixé pour débiter les travaux, sans quoi l'autorisation sera nulle et sans effet.



 Sammy Forcillo
 Président



 Billy Chérubin
 Secrétaire