

Identification

Dossier : 1164869005	Date de création : 17/05/01	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 17/06/06
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et du développement économique		
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter, avec changements, en vertu de l'article 89 de la Charte, un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex, ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal - Mandater l'OCPM pour tenir les audiences publiques		
Responsable : Bruno COLLIN	Signataire : Alain DUFORT		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Mise en situation

Le 20 décembre 2016, le conseil municipal a adopté en première lecture deux projets de règlement, le premier pour autoriser la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex, et le second pour modifier en conséquence le Plan d'urbanisme de Montréal. Ces projets ont dès lors été acheminés pour étude à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Le présent sommaire décisionnel addenda vise à donner suite aux préoccupations soulevées par l'OCPM, ainsi qu'à préciser les modifications apportées au projet de règlement effectué en vertu de l'article 89 de la Charte. Pour sa part, le projet de modification du plan d'urbanisme demeure inchangé.

Rapport de l'OCPM

Dans son rapport publié le 31 mai 2017, l'OCPM se dit favorable aux changements proposés concernant l'affectation du sol et la hauteur maximale du Plan d'urbanisme, et recommande plusieurs modifications au projet immobilier, ainsi qu'au projet de réaménagement du domaine public. En fait, le rapport comporte douze recommandations, notamment :

- le retrait d'une tour d'habitation (recommandation n° 2);
- l'augmentation de la superficie du parc Henri-Dunant (recommandation n° 5) et;
- l'augmentation du nombre de logements familiaux dans la tour de logements sociaux (recommandation n° 3).

Modifications au projet de règlement

Cinq recommandations visent directement des changements au projet de règlement, soit le nombre de tours, la superficie du parc sur le terrain privé, le traitement architectural, la délimitation des espaces publics extérieurs et l'intégration d'éléments architecturaux existant sur le site. Or, le projet de règlement soumis intègre l'ensemble de ces éléments, à l'exception du retrait d'une tour.

En effet, le remplacement de la tour 5 par un parc sur le terrain privé représente une diminution de près de 230 logements, soit une baisse drastique de la densité consacrée au site depuis plus de vingt-cinq ans. Rappelons que le coefficient d'occupation du sol (COS), qui est de 9 dans le cas présent, est un des principaux facteurs déterminant la valeur marchande d'un terrain au centre-ville. Or, le montage financier du projet est nécessairement lié à cette réalité immobilière.

De plus, l'exigence proposée signifierait la disparition intégrale de la cour intérieure du complexe qui devrait nécessairement être utilisée pour loger le centre communautaire. La fonctionnalité même du centre communautaire pourrait s'en trouver réduite en raison de la présence des voies d'accès aux unités de chargement, actuellement prévues au centre du terrain. Le pourcentage d'occupation du sol du projet s'en trouverait augmenté, avec tout ce que cela implique en termes de réduction d'éclairage naturel du site et de ses abords, incluant les parcs Henri-Dunant et Hector-Toe-Blake.

Par conséquent, cette recommandation n'est pas susceptible d'améliorer significativement la qualité du milieu de vie proposé et va à l'encontre de la viabilité même du projet.

Concernant la recommandation n° 4, le règlement prévoit une délimitation claire entre les espaces libres privés et publics, notamment sous la forme de murets décoratifs ou de clôtures ornementales.

Pour ce qui est de l'architecture du projet, plusieurs modifications sont proposées avec le remplacement des plans annexés, notamment dans le sens de la recommandation n° 8, soit plus particulièrement :

- deux critères sont ajoutés concernant l'intégration urbaine et architecturale;
- le basilaire de la tour 6 est reculé de 2 mètres additionnels par rapport à la rue du Sussex;
- une condition est ajoutée afin d'assurer la fragmentation des grands plans de façade des tours;
- la tour de logements sociaux est déplacée de façon à dégager l'ancienne résidence des infirmières, qui doit être restaurée dans l'intégralité de son implantation pavillonnaire d'origine;
- l'implantation de la tour 4 est réduite de façon à atténuer son impact sur l'éclairage naturel et l'ensoleillement du parc Henri-Dunant;
- la hauteur du basilaire des tours 1, 2 et 3, face au square Cabot, est réduite de 3 mètres, voire de 7 mètres pour une partie située dans la cour arrière;
- les tours 4, 5 et 6 sont mieux alignées sur le boulevard René-Lévesque;
- un encadrement bâti plus simple et plus clair est assuré en bordure du parc Henri-Dunant;
- les retraits ponctuels dans le rez-de-chaussée du complexe sont supprimés afin d'assurer un alignement plus régulier et une interface plus sécuritaire avec le domaine public.

Le cadre réglementaire proposé prévoit également diverses obligations quant à la qualité architecturale finale, à la restauration et à l'intégration d'éléments existants comme les deux bas-reliefs d'Henri Hébert (recommandation n° 9), ou encore à l'aménagement temporaire du site de la tour 1, dont l'échéancier de réalisation risque d'être plus long que le reste du projet.

Le projet de règlement comporte enfin les modifications suivantes :

- plusieurs dispositions adoptées en première lecture sont clarifiées;
- la méthode d'application de la densité du site est modifiée afin d'assurer que le COS de 9 soit calculé sur l'ensemble du territoire visé, et non à la pièce selon les propriétés qui composent le site. Ce faisant, la tour 6 peut être rattachée à un lot distinct comme mentionné lors des audiences publique sans que cela ait d'impact sur la manière de calculer sa densité;
- le plan de phasage est retiré parce que l'ordre de construction des tours n'est pas définitif, ce qui a également été mentionné lors des audiences publiques, et les conditions reliées aux garanties bancaires sont revues en conséquence;
- une garantie bancaire est subdivisée afin d'ajouter une nouvelle condition relative à l'aménagement

temporaire du site de la tour 1, qui ne sera pas construite durant les premières phases du projet. Cette mesure permet d'atténuer l'impact du projet durant sa réalisation.

Autres modifications

L'ensemble des engagements proposés au mois de décembre dernier concernant le centre Peter-McGill, la géométrie révisée des rues Tupper et du Sussex, ainsi que le nouveau parc Henri-Dunant sont maintenus dans la proposition actuelle. En plus, le parc Hector-Toe-Blake sera agrandi sur l'emprise de la rue du Sussex, entre la rue Hope et le boulevard René-Lévesque, ce qui correspond à la recommandation n° 11 du rapport de l'office. Dans l'ensemble, le nouveau projet comporte donc une superficie additionnelle d'espaces verts d'approximativement 1 000 m², soit l'équivalent de l'actuel parc Henri-Dunant.

La direction de l'habitation est conviée pour sa part à rehausser la proportion de logements familiaux dans la tour de logements sociaux (recommandation n° 3).

Le bureau de projets de la Direction des travaux publics de l'arrondissement va pour sa part s'assurer que le voisinage soit consulté dans la planification de l'aménagement du domaine public environnant le site, comme ce fut le cas pour le square Cabot (recommandation n° 6). Dans le cas où une école serait intégrée au complexe, l'arrondissement favorisera le partage de certains équipements entre l'école et le centre communautaire, au bénéfice des usagers (recommandation n° 7).

Enfin, le promoteur du projet est invité à se doter d'un comité de suivi de chantier composé de représentants du voisinage, ainsi qu'à établir des règles strictes concernant les heures de livraison, préférablement complémentaires aux heures de grande fréquentation des espaces libres du complexe (recommandations n° 10 et 12).

Conclusion

Considérant, d'une part, que les recommandations de l'OCPM sont prises en compte, à l'exception de celle relative au remplacement d'une tour par un espace vert et, d'autre part, que ce projet est susceptible de redynamiser et de rehausser l'attrait du quartier comme milieu de vie, qu'il constitue une première dans l'arrondissement de Ville-Marie en matière d'intégration in situ de logements sociaux, et qu'il s'inscrit pleinement dans l'orientation de densification résidentielle de la stratégie centre-ville, la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises recommande son adoption, avec les modifications proposées.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention Document(s) juridique(s) visé(s) : Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Alexandre AUGER)	
Autre intervenant et Sens de l'intervention Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable	
Parties prenantes	Services
Lecture :	
Responsable du dossier Bruno COLLIN	

Conseiller en aménagement – chef d'équipe

Tél. : (514) 872-7998

Télécop. :

Catherine BEAULIEU

Conseillère en aménagement

Numéro de dossier : 1164869005