

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER COMME SUITE À SA RÉUNION DU 9 SEPTEMBRE 2016

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage.*

Projet Le Bourbon, Arrondissement de Ville-Marie

C16-VM-02

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme et autorisation en vertu de la procédure des projets particuliers pour la démolition et la reconstruction de la tête d'îlot comprise entre les rues Sainte-Catherine, de Champlain, Gareau et Alexandre-DeSève – Projet Le Bourbon
Localisation :	Îlot entre les rues Sainte-Catherine, de Champlain, Gareau et Alexandre-DeSève, Arrondissement de Ville-Marie
Demandeur :	Division de l'urbanisme et du développement économique Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

LA PROPOSITION

L'arrondissement Ville-Marie propose une modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur et la densité autorisées pour le secteur formé du boulevard De Maisonneuve Est, de la rue Alexandre-DeSève, de la rue Gareau, de la rue de Champlain et de l'avenue Papineau. Cette modification permettra entre autres à l'arrondissement d'autoriser un projet de démolition et de reconstruction de la tête d'îlot comprise entre les rues Sainte-Catherine, de Champlain, Gareau et Alexandre-DeSève – projet « Le Bourbon » – en vertu de la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Le bâti de l'ancien hôtel Bourbon est inoccupé depuis plusieurs années et, selon les représentants de l'arrondissement, son état de détérioration rend l'immeuble difficilement récupérable pour une nouvelle fonction. C'est dans le contexte de la valorisation souhaitée de ce site que la demande de modification du Plan d'urbanisme est soumise. Le projet Le Bourbon, situé au cœur du Village gai et adjacent au parc Charles-S.-Campbell, propose un bâtiment multifonctionnel de 9 étages comprenant un rez-de-chaussée commercial, un étage de bureaux communautaires, 82 logements et 74 places de stationnement souterrain en plus d'un toit-terrasse aménagé, accessible par un volume au 10^e étage comprenant les ascenseurs.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

La modification demandée au Plan d'urbanisme consiste à autoriser une densité plus forte pour le secteur formé du boulevard De Maisonneuve, de la rue Alexandre-DeSève, de la rue Gareau, de la rue de Champlain et de l'avenue Papineau. La hauteur maximale autorisée passerait de 16 mètres à 35 mètres et la densité maximale de 4 à 6 (COS).

Considérant qu'une autorisation en vertu de la procédure des projets particuliers doit être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme, l'arrondissement propose ainsi une modification au Plan d'urbanisme à l'égard de la hauteur et de la densité autorisées afin de donner son aval au projet Le Bourbon.

LE PROJET

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, des services centraux et du promoteur lors d'une séance ordinaire tenue le vendredi 9 septembre 2016. Les représentants ont résumé l'analyse du contexte urbain réalisé et la proposition architecturale pour le projet Le Bourbon.

Le CJV tient à souligner la grande qualité de l'analyse du contexte urbain et des documents soumis ainsi que le niveau de détails pour la compréhension du projet Le Bourbon. Cependant, le CJV émet des réserves importantes à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme au regard des éléments qui suivent et estime que la modification du Plan d'urbanisme est prématurée.

Un projet qui ne justifie pas l'ensemble de la modification demandée

Le CJV est d'avis que les représentants n'ont pas fait la démonstration que la demande de modification du Plan d'urbanisme était justifiée, la demande visant en fait un secteur beaucoup plus grand que le projet soumis. L'îlot Le Bourbon représente en effet moins de 20 % de l'espace visé par la modification et l'arrondissement n'a soumis aucune planification ou vision pour le restant du secteur. Paradoxalement, le secteur visé pourrait être trop petit si l'arrondissement envisage un changement majeur dans le développement des alentours d'une station de métro. Le CJV déplore ainsi la présentation d'un projet ponctuel s'apparentant à un rezonage parcellaire sans justification d'intégration au milieu environnant. Situé à proximité d'une station de métro et au cœur du Village gai, le secteur mériterait une planification d'ensemble qui permettrait de dégager une vision cohérente.

Le CJV estime que la modification du Plan d'urbanisme est prématurée et qu'un exercice de planification et de vision devrait être entrepris par l'arrondissement s'il souhaite revoir la hauteur et la densité à la hausse. Le CJV comprend que le moment semble opportun considérant la volonté du propriétaire d'y réaliser un investissement important et la désaffectation de l'immeuble actuel, mais considère que le rôle de la Ville et de l'Arrondissement est d'abord et avant tout de planifier l'espace avant de donner leur aval à un projet majeur de redéveloppement. Un positionnement à l'égard de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine apparaît essentiel.

La création d'une volumétrie atypique

Malgré l'excellent travail d'analyse des volumétries du centre-ville et de l'axe de la rue Sainte-Catherine d'est en ouest, le CJV considère que le rehaussement de la hauteur à l'extrémité est de la zone d'analyse n'est pas justifié eu égard à

la volumétrie environnante. La démonstration réalisée n'a pas convaincu le comité : au contraire, elle semble démontrer que l'augmentation de la hauteur à 35 mètres dans le secteur visé créerait une brèche dans le contexte actuel et une situation atypique. En tenant compte des pressions induites, le CJV s'interroge sur le développement à long terme de la rue Sainte-Catherine dans le Village avec une hauteur similaire autorisée. Le parallèle avec les gabarits du secteur ouest de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Guy et Atwater, n'a pas convaincu les membres du comité considérant les réalités territoriales distinctes.

Le CJV est cependant d'avis qu'une augmentation de la hauteur en complémentarité du bâti existant pourrait être envisagée, sous réserve d'une analyse détaillée et d'une planification d'ensemble du secteur. L'arrondissement devrait alors apporter des solutions d'intégration de l'immeuble au regard du contexte environnant, notamment son interface avec le parc Charles-S.-Campbell et les immeubles à proximité.

L'absence de démonstration du bénéfice pour la Ville

Le CJV est d'avis que la modification du Plan d'urbanisme, particulièrement dans le cadre du rehaussement de la hauteur et de la densité pour la réalisation d'un projet particulier, doit permettre de rehausser la qualité du milieu de vie. Dans le cas présent, si on excepte la résolution du problème d'abandon de l'édifice existant, le comité est d'avis que le projet soumis en justification de la modification du Plan d'urbanisme n'apporte pas de bénéfices suffisants pour la Ville et le quartier. Bien que la location du 2^e étage de l'immeuble à des groupes communautaires puisse être considérée comme un certain bénéfice public, cet aspect du projet n'est pas garanti et ne convainc pas le comité de la correspondance avec la dérogation demandée. Les avantages que le projet apporteront au domaine public ou à la communauté doivent être proportionnels à l'avantage octroyé par une augmentation substantielle de la hauteur et de la densité autorisées.

Une proposition architecturale à recontextualiser

Le CJV estime qu'une révision de la composition architecturale du projet, en rationalisant sa hauteur, permettrait une meilleure évaluation de la demande soumise. À cet égard, le CJV considère que le projet devrait être revu et suggère une mise en contexte architecturale plus étudiée, un allègement des volumes et de l'enveloppe, une révision de la position des accès et de la frontalité avec le parc, l'intégration d'une verticalité dans le traitement ainsi qu'une révision de la matérialité.

Le rapport à la rue Gareau et au parc reste discutable. L'entrée des résidences en latéral par rapport à la rue, l'avancement des ascenseurs en alignement zéro sur dix étages, la volonté de ne pas démarquer le domaine privé (le sol du complexe) et la rue publique, créent une ambiguïté qui ne semble pas souhaitable.

Le CJV estime que le contexte d'insertion au cœur du Village suppose un traitement distinctif, tant aux niveaux supérieurs qu'au niveau du rez-de-chaussée commercial et son dialogue avec la rue Sainte-Catherine. Le CJV s'interroge également sur la pérennité de la configuration proposée des commerces au rez-de-chaussée et la transversalité de ceux-ci entre la rue et le parc (présence de deux portes d'accès).

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Considérant les éléments énoncés ici haut, le CJV émet un avis défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme. Cette demande a été essentiellement justifiée par la proposition du projet Le Bourbon alors que la réelle demande vise le rehaussement de la hauteur et de la densité pour un secteur élargi formé du boulevard De Maisonneuve, de la rue Alexandre-DeSève, de la rue Gareau, de la rue de Champlain et de l'avenue Papineau.

Le CJV estime que la demande de modification du Plan d'urbanisme est prématurée, considérant l'absence de planification cohérente et de vision du secteur proposé, la création d'une volumétrie atypique en passant d'une hauteur de 16 mètres à 35 mètres, l'absence de démonstration d'un bénéfice pour la Ville et la collectivité et enfin, le contraste injustifié de la proposition architecturale avec le contexte environnant.

Original signé

Pierre Corriveau

Président

Le 26 septembre 2016