



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJET DE RÈGLEMENT P-08-003

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU
1800, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 1^{ER} MAI 2008



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 1^{er} mai 2008

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de développement
du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest
Projet de règlements P-08-003**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de développement du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest (Projet de règlement P-08-003). Une soixantaine de personnes, surtout des résidents des rues avoisinantes, ont participé aux séances d'information et la commission a reçu 21 mémoires.

Le Groupe Pacific propose de construire un complexe résidentiel de 37 272 m² comprenant deux tours d'habitation (400 unités de logement) sur le site du 1800 boulevard René-Lévesque Ouest et de conserver et de mettre en valeur la majeure partie du bâtiment qui a abrité l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres. La plus vieille section de cet édifice date de 1893. Un stationnement souterrain et des espaces verts compléteraient l'ensemble. Le site est localisé dans un secteur dont le caractère patrimonial a été largement protégé et qui renferme, parmi ses éléments les plus significatifs, la maison mère des Sœurs Grises, la maison Shaughnessy, intégrée au Centre canadien d'architecture (CCA) et le monastère des Pères Franciscains.

Le 1^{er} mai 2008
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Frank Zampino

2

La commission est d'avis que le projet permettra de mettre en valeur un site vacant dans un contexte difficile, d'inciter des ménages à s'établir au centre-ville et de recycler un bâtiment patrimonial.

Bien qu'une majorité d'intervenants craignent que la hauteur des tours réduise l'ensoleillement et ne vienne écraser le bâti environnant, la commission considère que la dérogation en hauteur demandée pour la tour B est acceptable puisqu'elle engendrerait peu d'impacts supplémentaires par rapport à la hauteur déjà permise à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Par ailleurs, la commission propose quelques modifications au concept d'aménagement, en vue de mieux dégager les vues sur le bâtiment patrimonial.

Les échanges en audiences ont démontré l'acceptabilité de la démolition de l'aile est du bâtiment ancien. Dans ce contexte, pour garantir que les objectifs de conservation de l'aile ouest et de la chapelle puissent prendre forme, la commission recommande que la phase 1 de réalisation du complexe résidentiel inclut les travaux de réfection de l'aile ouest du bâtiment patrimonial et de la chapelle et que cela soit inscrit au projet de règlement.

Dans un autre ordre d'idée, on a soulevé à de nombreuses reprises l'absence de logement social et abordable dans la proposition du promoteur et le non-respect de la stratégie municipale d'inclusion de ce type de logement dans un secteur qui présente un déficit important. Les commissaires recommandent donc à l'arrondissement de s'entendre avec le promoteur sur sa participation à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux développements résidentiels pour que ce dernier puisse ainsi se conformer aux orientations du Plan d'urbanisme. Ils suggèrent également d'explorer la création d'un fonds de développement du logement abordable tel qu'il en existe dans plusieurs villes nord-américaines pour faciliter l'application de la Stratégie d'inclusion dans le contexte particulièrement difficile de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le rapport contient plusieurs autres recommandations concernant l'insertion des édifices dans leur milieu, la circulation et la réduction des nuisances pendant le chantier que je vous invite à lire.

.../3

Le 1^{er} mai 2008
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Frank Zampino

3

L'Office rendra ce rapport public le 14 mai 2008, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. Monsieur André Lavallée
Membre du comité exécutif
Responsable de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Table des matières

Liste des abréviations	i
Introduction	1
1. Le projet	3
1.1 La mise en contexte.....	3
1.2 Le concept d'aménagement.....	5
1.3 Les étapes préliminaires.....	8
1.4 L'encadrement réglementaire.....	9
2. La synthèse des interventions des participants	11
2.1 L'accueil du projet et son contexte	11
2.2 Les hauteurs, l'implantation et la volumétrie.....	11
2.3 La mise en valeur du patrimoine.....	13
2.4 L'expression architecturale	13
2.5 Les usages proposés et leurs typologies.....	14
2.6 Les espaces verts	15
2.7 La circulation	15
2.8 Le suivi du projet	15
3. L'analyse de la commission	17
3.1 La mixité sociale du district	17
3.2 La protection du patrimoine.....	20
3.3 L'insertion des édifices dans leur milieu	22
3.4 Le processus d'évaluation du projet et son suivi	25
3.5 La circulation	26
Conclusion	29
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 – La documentation	
Annexe 3 – Le projet de règlement P-08-003	

Liste des abréviations

CAU	Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme
CCA	Centre canadien d'architecture
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CPM	Conseil du patrimoine de Montréal
MCCCF	Ministère de la Culture, des Communication et de la Condition féminine
OCPM	Office de consultation publique de Montréal

Introduction

Le Groupe Pacific se porta acquéreur du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest en 2004, afin d'y réaliser un ensemble immobilier d'envergure. Le projet de développement qu'il propose vise la construction de deux tours d'habitation et la restauration de l'enveloppe extérieure d'une partie du bâtiment historique qui s'y trouve, de même que son recyclage à des fins résidentielles. Le projet prévoit aussi l'aménagement d'un stationnement souterrain et d'espaces verts sur le site.

La mise en œuvre du projet nécessite toutefois de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie. La dérogation viserait à porter de 44 à 60 mètres la hauteur maximale autorisée pour une des deux tours d'habitation. Ainsi, à son assemblée du 28 janvier 2008, le conseil de la Ville de Montréal adoptait un projet de règlement autorisant l'implantation du complexe résidentiel sur le site. Au même moment, il mandatait l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne les audiences publiques prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, conformément à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'avis annonçant la consultation a été publié le 7 février 2008. La consultation publique s'est déroulée du 20 février au 11 mars et a attiré plus de 60 personnes. La commission chargée de mener la consultation a reçu 21 mémoires et a entendu neuf présentations verbales. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier résume le projet de développement et le projet de règlement visant à encadrer sa réalisation. Le deuxième propose une synthèse des interventions des participants à la consultation. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

1. Le projet

1.1 La mise en contexte

Le site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest est localisé dans l'arrondissement de Ville-Marie, à l'ouest du Centre des affaires de Montréal. Plus précisément, il est situé dans le secteur Lincoln-Tupper, qui est identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme étant l'un des secteurs les plus densément peuplés de la métropole et dont la grande diversité de la population en fait un exemple de mixité sociale.

Il s'agit d'un secteur dont le caractère patrimonial a été largement préservé et qui renferme un riche patrimoine bâti, dont les éléments les plus significatifs sont la maison mère des Sœurs Grises, la maison Shaughnessy, intégrée au Centre canadien d'architecture (CCA), le monastère des Pères Franciscains et les maisons Frederick-Thomas-Judah et Joseph-Masson. La plupart des maisons qui étaient jadis situées dans la portion sud-est du secteur ont cependant fait place à des édifices en hauteur dans la seconde moitié du 20^e siècle. Ces édifices ont une vocation résidentielle, hôtelière et de bureau. À cet égard, la figure 1 illustre le site dans son contexte.

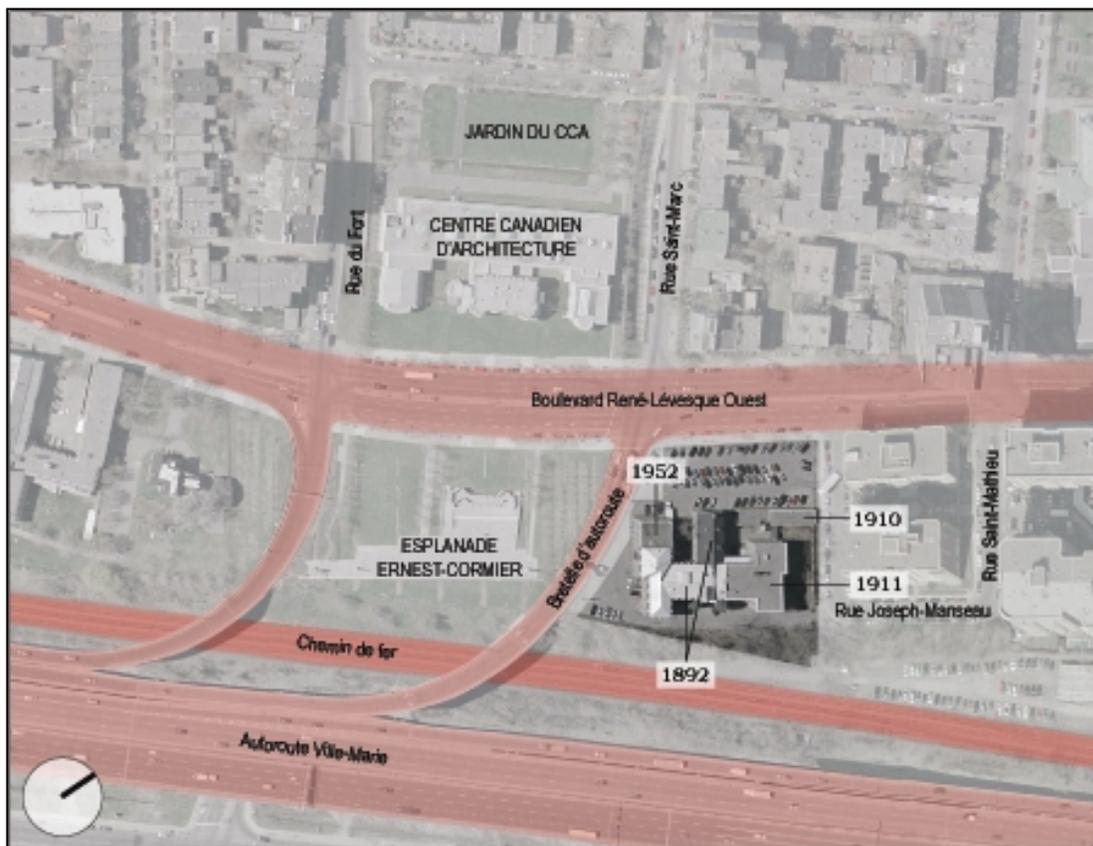


Figure 1 : Plan de localisation du site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest dans l'arrondissement de Ville-Marie (tirée du document intitulé Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest, doc. 3.1, p. 3).

Lui-même empreint d'une longue histoire, le site à l'étude, d'une superficie approximative de 7 000 m², est inclus dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Haut de la falaise reconnu au Plan d'urbanisme. Sa composante principale est l'édifice de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres¹, qui a été construit en trois phases. D'abord, le bâtiment original, incluant une chapelle et une aile ouest a été érigé en 1892-1893. Ensuite, des agrandissements ont été réalisés vers 1911-1912 du côté est de la chapelle, puis vers 1951-1952 à l'extrémité nord de l'aile ouest. L'ajout de 1911-1912 revêt un caractère davantage significatif que celui de 1951-1952, puisqu'il avait été planifié dès le départ afin de donner une symétrie à l'ensemble. Toutefois, il se distingue du bâtiment original en raison de son toit plat plutôt que mansardé, tout comme l'ajout de 1951-1952. Le site abrite également les bâtiments de service de l'ancien asile, un mur de pierre et un stationnement de surface.

Contrairement à l'enveloppe extérieure de l'édifice qui a subi peu de changements, ses espaces intérieurs ont été modifiés substantiellement en raison des nombreux changements d'usages qui s'y sont succédés. En effet, après avoir servi d'asile de vieillards jusqu'en 1957, l'édifice est devenu la propriété des Sœurs Grises de Montréal qui l'ont utilisé comme centre d'accueil pour les enfants épileptiques durant une décennie, avant de le louer à la Fondation Centraide. En 1981, il passa aux mains de cette dernière qui l'affecta à diverses fonctions. Finalement, l'édifice a été revendu en 1989 et logea successivement le Collège de secrétariat moderne et une compagnie informatique sur une période qui dura une quinzaine d'années. Durant cette même période, un projet visant la construction de deux édifices de 58 mètres destiné à accueillir des résidences et des bureaux et englobant le bâtiment de l'ancien asile a été soumis au conseil municipal. Un règlement (Règlement 9198) portant approbation du projet a été adopté en 1992, suivi d'un second (Règlement 9528), prolongeant le délai de réalisation du premier, en 1994, et d'un troisième (Règlement 00-222), modifiant le premier afin que le projet puisse être construit par phases, en 2000.

Le site comme tel est circonscrit par le boulevard René-Lévesque Ouest au nord, par la rue Joseph-Manseau à l'est, par la falaise Saint-Jacques au sud et par la bretelle de sortie de l'autoroute Ville-Marie située dans le prolongement de la rue Saint-Marc et l'esplanade Ernest-Cormier à l'ouest. Ces limites ne correspondent toutefois pas aux limites originales du site, qui ont subi de profondes transformations au fil des ans, en raison d'une série de grandes opérations de voirie. Effectivement, l'élargissement du boulevard Dorchester (aujourd'hui le boulevard René-Lévesque), au milieu des années 1950, a d'abord entraîné la démolition des maisons situées dans la portion nord du site. La partie arrière de l'ancien asile, qui comprend les dépendances et des murs aveugles, s'est donc retrouvée exposée à la vue des passants sur le boulevard. Ensuite, la construction de l'autoroute Ville-Marie et de sa bretelle de sortie au sud et à l'ouest du site, au début des années 1970, ont entraîné la fermeture de la rue des Seigneurs sur laquelle était située l'entrée principale de l'édifice, en plus d'en sacrifier les jardins. Finalement, l'ouverture de la rue Joseph-Manseau, au tout début des années 1980, a eu pour conséquence d'amputer de moitié le terrain du côté est du

¹ Bien qu'il ne soit pas officiellement classé ou cité selon les dispositions de la Loi sur les biens culturels du Québec, ou identifié comme ayant une valeur exceptionnelle au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, le bâtiment revêt un certain intérêt historique et patrimonial.

site. Par conséquent, l'édifice de l'ancien asile se retrouve aujourd'hui confiné à un terrain plus exigu dans ses portions est et ouest, tandis que sa façade arrière, donnant sur le boulevard René-Lévesque, est devenue sa façade la plus visible.

C'est dans ce contexte que le Groupe Pacific a fait l'acquisition du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, en 2004, dans le but de procéder à sa mise en valeur. Le site et le bâtiment existant sont vacants depuis 2005.

1.2 Le concept d'aménagement

Tel que proposé, le projet de développement du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, dont la réalisation engendrerait un investissement de 60 millions de dollars, permettrait de soutenir le développement résidentiel dans le secteur et de conserver et mettre en valeur la majeure partie d'un édifice historique.

Le concept d'aménagement soumis par le promoteur vise la réalisation d'un complexe résidentiel d'une superficie d'environ 37 272 m² regroupant près de 400 unités de logement. Les unités de logement seraient réparties dans deux tours d'habitation, de même que dans la portion préservée du bâtiment historique dont l'enveloppe extérieure serait restaurée dans sa forme initiale. Un stationnement souterrain et des espaces verts compléteraient l'ensemble.

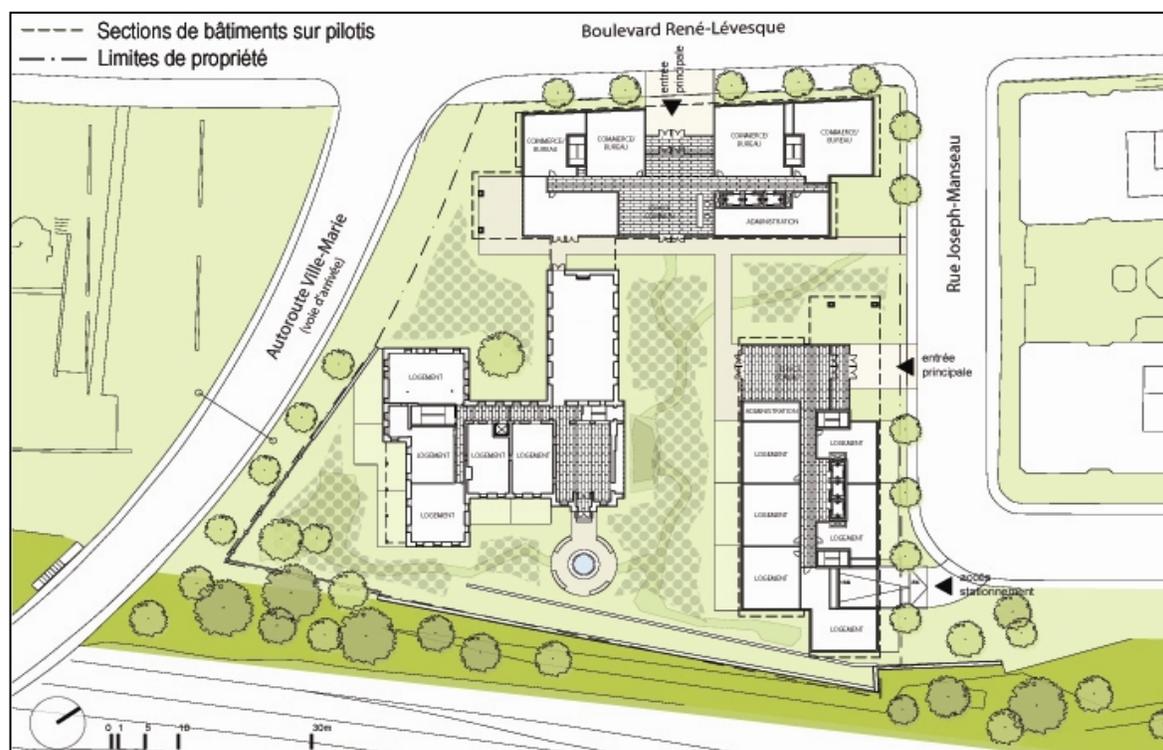


Figure 2 : Plan d'implantation du projet de développement du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, au niveau du rez-de-chaussée (adaptée du document intitulé Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest, doc. 3.1, p. 15).

Les tours d'habitation seraient implantées au nord et à l'est du bâtiment existant. La tour A, prévue en front du boulevard René-Lévesque, aurait 15 étages et s'élèverait à 44 mètres de hauteur. Son rez-de-chaussée accueillerait des espaces dont l'usage spécifique n'a pas encore été déterminé. La tour B, qui longerait la rue Joseph-Manseau, aurait 20 étages pour une hauteur correspondant à 60 mètres. Sa vocation serait entièrement résidentielle.

L'alignement sur rue serait fixé à 1,5 mètre en bordure du boulevard René-Lévesque et à 3 mètres en bordure de la rue Joseph-Manseau, ce qui correspondrait aux marges de recul des édifices voisins. Des percées seraient réalisées aux deux premiers étages de chacune des tours, grâce à la construction d'une partie des édifices sur pilotis et à l'aménagement de halls d'entrée vitrés, dans le but d'accroître la visibilité du bâtiment patrimonial depuis le domaine public. Le revêtement des tours se composerait principalement de verre, mais aussi de béton, de zinc et d'aluminium et des toits-jardins seraient aménagés sur chacune d'entre-elles. Enfin, un stationnement de près de 400 places réparties sur quatre étages serait construit dans leur sous-sol. Le ratio moyen de stationnement pour l'ensemble du site s'établirait ainsi à environ une case par unité d'habitation.

Pour ce qui est du bâtiment existant, les agrandissements de 1911-1912 (aile est) et 1951-1952 (au nord-ouest) seraient démolis, tout comme les bâtiments de service qui y sont annexés. Le bâtiment serait donc conservé dans son implantation d'origine et son enveloppe extérieure serait restaurée. Cela inclurait notamment le rétablissement de la façade nord telle qu'elle se présentait avant l'agrandissement de 1951-1952 et la



Figure 3 : Élévation du site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, vue de l'autoroute Ville-Marie vers le nord (tirée du document intitulé Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest, doc. 3.1, p. 25).

reconstruction des balcons qui se trouvaient jadis sur sa façade ouest. La façade est, quant à elle, ferait l'objet d'un traitement contemporain, qui pourrait servir à évoquer les fonctions antérieures du bâtiment. L'intérieur du bâtiment serait recyclé dans le but de recevoir jusqu'à 24 logements. Toutefois, la vocation qui serait donnée à l'ancienne chapelle n'a pas encore été précisée.

Les espaces libres envisagés dans le concept d'aménagement seraient constitués d'un jardin et d'une terrasse. Le jardin dit contemporain serait implanté entre le bâtiment existant et les nouvelles constructions. La terrasse serait aménagée en façade du bâtiment existant, afin d'offrir une vue sur les secteurs de la ville situés en contrebas de la falaise Saint-Jacques. D'autre part, le mur de pierre bordant la rue Joseph-Manseau serait démolit et ses pierres réutilisées ailleurs sur le site. La forme qu'elles pourraient prendre et leur emplacement restent cependant à être déterminés.

Pour terminer, une esplanade située en bordure du site à l'étude est mentionnée dans le concept d'aménagement du promoteur. La Table de concertation centre-ville ouest élabore effectivement un projet de circuit piétonnier qui passerait par la falaise Saint-Jacques, afin de relier les espaces verts institutionnels du secteur. Cette esplanade ne fait cependant pas partie du projet de développement du promoteur.



Figure 4 : Vue du site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, depuis le boulevard René-Lévesque vers l'est (tirée du document intitulé Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest, doc. 3.1, p. 28).

1.3 Les étapes préliminaires

Une série d'études sectorielles ont été menées par le Groupe Pacific et ses consultants afin d'établir le potentiel de mise en valeur du site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest. Ces études portent sur sa valeur patrimoniale et visent à mesurer son impact sur les vues, les conditions éoliennes, l'ensoleillement et la circulation. La liste détaillée de ces études est disponible à la section 3 de l'annexe 2.

Selon les études d'impacts visuels, le projet s'insérerait dans la silhouette du centre-ville et n'aurait aucun effet sur les cônes visuels depuis le chalet de la montagne et le parc Summit. L'avis préliminaire sur les impacts éoliens indique pour sa part que le projet nuirait peu aux conditions de vent dans le voisinage. Ainsi, une amélioration des conditions serait observable dans l'axe nord-sud de la rue Joseph-Manseau. Par contre, une augmentation de la vitesse des vents surviendrait dans l'axe est-ouest, dans la section sud de cette même rue. En ce qui a trait à l'étude d'impact sur l'ensoleillement, il est mentionné que le projet causerait peu d'inconvénients dans l'ensemble, sauf pour les édifices situés immédiatement à l'est du site. L'avis technique sur la circulation conclut quant à lui que le projet n'aurait pas de conséquence significative sur les conditions actuelles de circulation du réseau routier.

Par ailleurs, le projet du Groupe Pacific a été présenté et a fait l'objet de discussions à quatre reprises à la Table de concertation centre-ville ouest, les 26 février, 12 avril et 10 décembre 2007, de même que le 10 mars 2008. Les membres de cet organisme, dont la mission est de faciliter le développement économique et social du quartier, ont ainsi pu prendre connaissance du projet et formuler des suggestions dont le promoteur a tenu compte. C'est le cas au niveau de l'architecture des bâtiments, qui a été repensée après que les membres aient suggéré une plus grande ouverture sur les jardins et le bâtiment historique pour les passants depuis l'extérieur du site, de même que la suppression des balcons initialement prévus sur le boulevard René-Lévesque.

Une version préliminaire du projet a fait l'objet d'un avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CCU), le 13 juin 2006, dans lequel celui-ci a émis certaines conditions qui ont toutes fait l'objet d'ajustements par le promoteur, à l'exception de celle voulant que la tour A comporte une hauteur d'au plus 30 mètres.

La version préliminaire du projet a aussi été examinée les 6 juillet et 31 août 2007 par le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU). Ce dernier a démontré une certaine insatisfaction par rapport à la version préliminaire du projet, considérant que le volume de la chapelle devait y être intégré et qu'il y aurait lieu de considérer une unification et une simplification des deux tours en regard de leur hauteur et de leur architecture. Le promoteur a tenu compte de la plupart des commentaires formulés par le CAU, mais l'unification de la hauteur des deux tours n'a pas été retenue.

De son côté, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a vu la plus récente version du projet le 13 novembre 2007, car il est localisé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy. Le CPM s'est montré généralement d'accord avec le projet tel que proposé, mais a formulé le désir de le revoir ultérieurement, une fois que les interventions retenues, en particulier en ce qui concerne les parties conservées du bâtiment existant, auront été précisées².

² Les avis du CCU, du CAU et du CPM peuvent être consultés dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) à la section 2, intitulée « Démarche de consultation », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe.

1.4 L'encadrement réglementaire

Le projet de développement du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest est conforme aux dispositions du Plan d'urbanisme (04-047), en ce qui a trait à la limite de hauteur, qui est de 60 mètres pour le secteur. Qui plus est, il respecte le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) sur le plan de la densité³ et des usages prescrits⁴, mais sa réalisation nécessite une dérogation qui viserait à faire augmenter la hauteur maximale autorisée de 44 à 60 mètres en bordure de la rue Joseph-Manseau, d'où le projet de règlement P-08-003.

L'adoption du projet de règlement permettrait également d'abroger le Règlement 9198 datant de 1992 et d'inclure diverses dispositions relatives à la hauteur, à l'implantation et à la volumétrie des bâtiments, de même qu'à leur aménagement, leur architecture et leur design⁵. Le projet de développement respecte par ailleurs la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement sur le plan de la densité et des usages prescrits.

Les interventions liées à l'aménagement, à l'architecture et au design seraient quant à elles encadrées par des critères inclus dans le projet de règlement, en plus des critères prévus au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie en vigueur. Toute demande de permis devrait donc être évaluée en fonction de ces critères. La délivrance d'un permis de transformation de bâtiments serait conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable de 400 000 \$, qui demeurerait en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction soient complétés.

Le projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement a été adopté en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, car il vise un projet relatif à un établissement résidentiel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m². Par conséquent, il n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Puisqu'il est situé dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, il doit cependant recevoir l'approbation du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCF) en concordance avec l'article 50 de la Loi sur les biens culturels.

³ Le coefficient d'occupation du sol, qui représente le rapport entre la superficie totale des planchers d'un édifice et la superficie du terrain qu'il occupe, est de 5,4 pour le projet de développement par rapport à un maximum prescrit de 6.

⁴ Les usages prescrits sur le site incluent les usages H.6 (12 à 36 logements) et H.7 (36 logements et plus) de la famille habitation et l'usage E.4(3) (équipements éducatifs et culturels) de la famille équipements collectifs et institutionnels.

⁵ Le projet de règlement P-08-003 peut être consulté dans son intégralité à l'annexe 3.

2. La synthèse des interventions des participants

Plus de 60 personnes ont participé à la consultation publique sur le projet du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, dont de nombreux résidents du secteur Lincoln-Tupper. En deuxième partie d'audience, la commission a reçu 21 mémoires et a entendu neuf participants. La plupart des interventions à l'audience sont venues de résidents des rues à proximité du site, de même que de représentants de groupes sociaux et communautaires et d'organismes à vocation économique. Ce chapitre propose une synthèse de leurs interventions.

2.1 L'accueil du projet et son contexte

Les intervenants à l'audience ont émis des opinions très variées sur le projet de développement proposé par le Groupe Pacific. D'une part, les organismes du milieu l'ont accueilli très favorablement, dans la mesure où plusieurs d'entre eux ont été inclus dans le processus de concertation qui a eu lieu en amont et que des ajustements ont été apportés au concept d'aménagement, afin de répondre à leurs objectifs. À cet égard, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper considère même que le projet pourrait servir d'exemple pour de futurs projets immobiliers dans le secteur, soit sur le site du monastère des Pères Franciscains et de l'Hôpital de Montréal pour enfants (doc. 8.5, p. 2).

D'autre part, plusieurs résidents du secteur ont manifesté le désir que certains aspects du concept d'aménagement soient bonifiés, alors que bon nombre d'entre eux se sont dits carrément en désaccord avec celui-ci. Leurs principales appréhensions portent sur l'intégration du projet dans le secteur en regard des hauteurs, de l'implantation, de la volumétrie et de l'expression architecturale proposées pour les nouvelles constructions et sur la démolition partielle de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres.

2.2 Les hauteurs, l'implantation et la volumétrie

La majorité des résidents du voisinage du site à l'étude s'opposent aux hauteurs de 44 mètres et de 60 mètres proposées pour les tours d'habitation. Selon eux, ces dernières viendraient écraser le bâti environnant puisqu'elles ne respecteraient d'aucune façon l'échelle du secteur.

L'Association du Village Shaughnessy, un groupe de résidents du secteur, de même que Mme Kate Richmond-Smith, craignent d'ailleurs que les nouvelles constructions ne réduisent considérablement l'ensoleillement des trottoirs du boulevard René-Lévesque et des résidences situées du côté nord de ce dernier (doc. 8.6, p. 2 ; doc. 9.6.1, p. 1). M. Bryan Sanctuary et M. Peter Irvine redoutent quant à eux que les tours ne bloquent leurs vues vers le sud (doc. 9.2, p. 1 ; doc. 9.3, p.1), tandis que M. Arnold Free soutient qu'il est inadmissible pour la Ville de déroger aux règles de zonage, notamment en ce qui a trait aux hauteurs maximales prescrites, afin d'accommoder les promoteurs immobiliers qui déposent des projets de développement (doc. 9.5, p. 1).

Conséquemment, de nombreux résidents suggèrent d'abaisser la hauteur des tours, pour que le projet s'intègre mieux à son environnement. Plusieurs d'entre eux font des propositions similaires à cet égard. Ils estiment que les tours ne devraient pas dépasser la limite de hauteur actuellement permise par la réglementation d'urbanisme (M. Christian Hemming et Mme Rhea Kaufmann, doc. 9.7, p. 1) ou encore qu'elles devraient avoir un maximum de 15 ou 16 étages, ce qui n'excéderait pas la hauteur des édifices voisins, à l'est du site à l'étude et au sud du boulevard René-Lévesque (M. Jean-Guy Lavigne, doc. 8.2, p. 2 ; Mme Claire Adamson, doc. 8.3, p. 2 ; M. Free doc. 9.5, p. 1). Certains proposent plus spécifiquement que les tours s'inscrivent dans l'accroissement progressif des hauteurs qui est observable vers le centre-ville, en s'apparentant au complexe résidentiel de l'Oasis situé immédiatement à l'est (Mme Toni Bramley et M. David Kendall, doc. 9.4, p. 1).

Pour une personne, la hauteur maximale des nouvelles constructions devrait être réduite davantage et ainsi ne pas dépasser cinq étages, afin que le projet s'harmonise avec le bâti situé au nord du boulevard René-Lévesque (Mme Richmond-Smith, doc. 9.6.1, p. 1). Un participant à l'audience voudrait aussi que la tour A ait une volumétrie comparable à celle des maisons victoriennes du côté nord du boulevard, mais propose que la tour B soit plus mince et plus élancée. Sans affecter la rentabilité du projet, une telle articulation des volumes permettrait, selon lui, de diminuer l'effet de masse sur le secteur, de réduire la durée de l'ombre portée du côté de la rue Joseph-Manseau, de maximiser les points de vue et de préserver le bâtiment existant (M. Jean-Yves Bourdages, doc. 8.1, p. 2-3).

L'Association du Village Shaughnessy souhaite pour sa part que le volume de la tour A soit réduit en le morcelant en plus petits éléments ou en réduisant sa hauteur par paliers, tout en étant d'avis que l'axe visuel entre la maison Shaughnessy du Centre canadien d'architecture et l'ancien asile doit être renforcé (doc. 8.6, p. 1-2). Dans la même veine, Mme Adamson souhaite même que le lien visuel entre les deux soit complètement dégagé (doc. 8.3, p. 1).

À l'inverse, M. Michel Barcelo affirme ne pas avoir de problème avec les hauteurs proposées. Pour permettre la conservation de l'aile est du bâtiment existant, il est d'avis que la tour A pourrait être plus élevée, si la démonstration pouvait être faite que cela est essentiel à la rentabilité du projet et compatible avec la volumétrie du boulevard René-Lévesque (doc. 8.7, p. 2).

La Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper et le Centre canadien d'architecture considèrent pour leur part qu'il s'agit d'un site tout indiqué pour implanter des édifices en hauteur. Selon eux, il en est ainsi parce que le site n'est pas localisé en plein cœur du quartier, qu'il se trouve à une entrée de ville et en bordure d'une grande artère et que l'ombre portée des édifices affecterait moins de résidents du voisinage en raison de la présence de la falaise (M. Jean Giguère, doc. 7.2, p. 9 ; Mme Phyllis Lambert, doc. 7.2, p. 14-15).

Enfin, Destination centre-ville voit dans l'attribution de la dérogation à la hauteur maximale permise à la réglementation d'urbanisme une occasion de bonifier le projet.

L'organisme croît que la dérogation devrait être assortie de conditions préalables comme, par exemple, d'assurer que le projet réponde aux normes actuelles de développement durable ou de demander aux promoteurs d'ajouter un élément qui viendrait améliorer la vie de quartier, tel un mobilier urbain distinctif et de qualité avoisinant le projet (doc. 9.8, p. 3).

2.3 La mise en valeur du patrimoine

De l'avis de quelques intervenants entendus lors de l'audience, la proposition du promoteur de ne conserver que la partie originale du bâtiment de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres est insuffisante, étant donné sa valeur historique et patrimoniale. Certains aimeraient qu'une plus grande partie de celui-ci soit conservée, alors que d'autres voudraient qu'il soit préservé dans son intégralité.

C'est le cas de M. Bourdages qui indique qu'il est rare de voir un bâtiment conventuel dont chacune des interventions ont été conçues avec une vision d'ensemble cohérente et un respect architectural du projet initial. Il ajoute que nous avons une opportunité de conserver une enveloppe où le conservatisme stylistique permet de voir l'évolution des techniques de construction sur une période d'une soixantaine d'années, à une époque charnière de l'architecture (doc. 8.1, p. 2).

Pour Mme Adamson et M. Barcelo, l'ajout de 1951-1952 au nord-ouest du bâtiment patrimonial pourrait être sacrifiée, mais l'aile est ne devrait pas être sujette à une démolition, étant donné le caractère symétrique qu'elle confère au bâtiment (doc. 8.3, p. 1 ; doc. 8.7, p. 2). M. Barcelo ajoute que la démolition de l'aile est correspondrait pratiquement à une démolition totale du bâtiment, car cela ferait disparaître la vision d'ensemble avec laquelle il a été conçu (doc. 8.7, p. 2).

2.4 L'expression architecturale

Sur le plan de l'expression architecturale des tours d'habitation proposées dans le projet, des résidents du secteur s'opposent aux matériaux de revêtement modernes préconisés, parce qu'ils ne s'harmonisent pas avec ceux des bâtiments du voisinage (Association du Village Shaughnessy, doc. 8.6, p. 2 ; M. Free, doc. 9.5, p. 1 ; Mme Richmond-Smith, doc. 9.6, p. 3 ; M. Roger Peace, doc. 9.11, p. 1).

Pour l'Association du Village Shaughnessy, une forte proportion de maçonnerie devrait être utilisée pour permettre une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans un tissu urbain à caractère historique (doc. 8.6, p. 2). Mme Adamson indique quant à elle que les façades nord et ouest des tours devraient être composées à 80 % de maçonnerie, tandis que celles du sud et de l'est devraient l'être à 60% pour permettre au soleil de réchauffer les espaces intérieurs (doc. 8.3, p. 1).

À l'opposé, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper apprécie le contraste proposé entre les deux tours de verre et de zinc à l'allure urbaine et le bâtiment de l'ancien asile (doc. 8.5, p. 6). En outre, un citoyen estime qu'un revêtement

contemporain et une plus grande fenestration s'imposent pour des tours modernes et mentionne qu'il serait préférable de remplacer les balcons proposés sur les tours par des solariums qui seraient, en quelque sorte, des vérandas vitrées utilisables à longueur d'année (M. Bourdages, doc. 8.1, p. 3).

Cette même personne suggère de considérer l'application de principes de développement durable au projet, tels que la géothermie, l'utilisation de matériaux recyclés et l'aménagement de toits verts (M. Bourdages, doc. 8.1, p. 3).

2.5 Les usages proposés et leurs typologies

En termes de clientèle visée par le projet de développement, différents organismes s'entendent sur l'objectif du promoteur de vendre 400 logements de qualité, à prix concurrentiels de moyenne gamme. Pour la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper, cela permettrait d'attirer des jeunes ménages à revenus moyens, ce qui représenterait un apport considérable à la clientèle ciblée dans ses plans de revitalisation du secteur (doc. 8.5, p. 6). Pour Destination centre-ville, cela aurait pour effet d'inciter les travailleurs du centre-ville à s'y installer, ce qui correspondrait à leur désir de projeter pour le centre-ville l'image d'un secteur où l'offre immobilière est de qualité (doc. 9.8, p. 3).

Par contre, Habiter Ville-Marie a manifesté des inquiétudes quant à l'absence de mixité socio-économique parmi les futurs résidents du projet. Puisqu'il s'adresse à une clientèle exclusive, l'organisme craint effectivement que le projet ne consolide davantage le clivage entre les résidents nantis et moins nantis dans la partie ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Ainsi, dans un contexte comme celui de l'arrondissement de Ville-Marie, où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec et où la proportion de ménages vivant sous le seuil de la pauvreté est parmi les plus importantes de la province, l'organisme soutient que l'application rigoureuse de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal est absolument incontournable (doc. 8.4, p. 4-5).

Qui plus est, les organismes Habiter Ville-Marie et Interaction du quartier Peter-McGill considèrent que la Ville de Montréal doit mettre en place des pratiques inclusives en matière de logements accessibles pour des ménages à faible revenu et avec enfants. Selon eux, une telle chose pourrait se faire au moyen d'une négociation avec les promoteurs de tout projet de développement immobilier sollicitant une dérogation à la réglementation d'urbanisme (doc. 8.4, p. 7 ; doc. 9.13, p. 1).

Par ailleurs, M. Lavigne estime qu'il est nécessaire d'obtenir des informations sur l'utilisation qui devrait être faite de la chapelle et des locaux situés au rez-de-chaussée de la tour A (doc. 8.2, p. 2). Il fait remarquer que de tels espaces existent dans le complexe résidentiel de l'Oasis, voisin du site à l'étude, mais que le taux de vacance y est élevé et que les commerces ou bureaux qui s'y établissent ne vivent jamais très longtemps (doc. 7.2, p. 29-31). En ce qui a trait à la chapelle, Mme Lambert indique qu'elle n'aurait pas de problème à ce qu'elle soit subdivisée afin de pouvoir accueillir des logements (doc. 7.2, p. 18).

2.6 Les espaces verts

Les espaces verts prévus dans le projet ont fait l'objet de très peu de commentaires de la part des citoyens qui sont intervenus en audience. L'Association du Village Shaughnessy et Mme Adamson ont tout de même formulé le désir que ces espaces soient ouverts au public et non seulement aux résidents du projet (doc. 7.2, p. 37-38 et p. 47-48).

M. Lavigne indique de son côté que la construction du projet nécessiterait l'abattage de plusieurs arbres sur le site comme dans la falaise Saint-Jacques et en ce sens, il souhaite que la Ville de Montréal et le promoteur examinent cette question de plus près, de façon à conserver le plus d'arbres possible (doc. 8.2, p. 2).

2.7 La circulation

Dans la mesure où la venue de 400 nouveaux ménages est prévue dans le projet de développement, certains participants à l'audience se sont montrés préoccupés par l'augmentation éventuelle de la circulation automobile dans le secteur qui, selon eux, est déjà problématique (M. Sanctuary, doc. 9.2, p. 1 ; M. Free, doc. 9.5, p. 1 ; Mme Richmond-Smith, doc. 9.6, p. 4). M. Lavigne estime par ailleurs que la localisation de l'accès au stationnement intérieur prévu dans le projet pourrait poser problème, en raison des entraves à la visibilité qu'occasionneraient les voitures garées sur la rue Joseph-Manseau (doc. 8.2, p. 3).

D'autre part, M. Lavigne et Mme Adamson ont souligné que les piétons ont de la difficulté à traverser les grandes artères routières aux alentours du site, dont plus particulièrement le boulevard René-Lévesque. Il souhaitent donc que des mesures soient prises pour améliorer la sécurité des piétons aux intersections par l'installation de feux à décompte (doc. 8.2, p. 3 ; doc. 8.3, p. 2).

Au niveau du stationnement intérieur, le nombre d'espaces prévus apparaît suffisant pour Mme Adamson et pour le Centre canadien d'architecture (doc. 8.3, p. 2 ; doc. 8.8, p. 2). M. Lavigne, désire par contre que des places soient réservées aux visiteurs, car le nombre d'espaces de stationnement sur la rue Joseph-Manseau devrait être limité, voire interdit, une fois le projet complété (doc. 8.2, p. 3).

2.8 Le suivi du projet

Les travaux de construction du projet soulèvent des craintes chez des résidents du secteur. Un participant à l'audience aimerait en savoir plus sur l'échéancier de réalisation du projet et estime qu'il faudrait adopter des mesures d'atténuation des nuisances liées à sa construction, sur le plan de la sécurité, de la qualité de l'air, de la propreté du bruit et de la pollution visuelle. Plus précisément, il indique que le chantier devrait être surveillé et entouré d'une clôture pour en assurer la sécurité et qu'il devrait être arrosé pour réduire la poussière, que la rue Joseph-Manseau et ses trottoirs devraient être lavés régulièrement et, finalement, que le bruit devrait être limité le plus possible (M. Lavigne, doc. 8.2.1, p. 1). À ce dernier égard, des personnes suggèrent plus spécifiquement que l'enfoncement de pieux ne commence pas avant 8h00 (M. Bourdages, doc. 8.1, p. 3 ; Mme Adamson, doc. 8.3, p. 2).

Enfin, selon M. Lavigne et l'Association du Village Shaughnessy, il serait souhaitable que le promoteur travaille en collaboration avec les résidents du secteur suite à la consultation publique et qu'un suivi des travaux de construction soit fait avec eux (doc. 8.2.1, p. 1 ; doc. 8.6, p. 2).

3. L'analyse de la commission

Le présent chapitre est consacré à l'analyse, par la commission, du projet de développement du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest et du projet de règlement nécessaire à sa mise en œuvre. La commission exprime ainsi son opinion sur les principaux enjeux du projet, découlant des commentaires et suggestions reçus au cours des audiences publiques. Les thèmes abordés comprennent la mixité sociale, la protection du patrimoine, l'insertion des édifices dans leur milieu, le processus de planification et le suivi du projet, de même que la circulation.

La consultation a permis à la commission de constater que le site visé par le projet présente de nombreux et importants défis d'aménagement, puisqu'il a été considérablement modifié par une succession de grandes opérations de voirie, qui ont eu comme conséquence d'en rétrécir les limites, et en raison de la présence du bâtiment de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres.

3.1 La mixité sociale du district

L'enjeu de la mixité sociale et les besoins en logements abordables des résidents de l'arrondissement de Ville-Marie ont été rappelés à la commission, notamment par le regroupement d'organismes communautaires Habiter Ville-Marie et par l'organisme Interaction du quartier Peter-McGill. Ceux-ci ont fait état de nombreuses statistiques qui illustrent dramatiquement la situation économique précaire d'une bonne partie de la population du district de Peter-McGill, où se situe le projet de développement.

Ainsi, selon Habiter Ville-Marie, 81 % des 16 980 ménages du secteur étaient locataires en 2001 et 45 % d'entre eux consacraient au moins 30 % de leurs revenus pour se loger. Toujours selon cet organisme, 4 065 ménages du même secteur consacraient plus de 50 % de leurs revenus au logement en 2007. Cet important taux d'effort des ménages est attribuable principalement au prix élevé des loyers qui est lui-même tributaire des valeurs foncières très élevées dans le secteur. Le prix de vente des logements offerts dans le projet du groupe Pacific, soit 350 \$ le pied carré, dépassera donc largement la capacité d'achat de la plupart des ménages montréalais, dont le revenu moyen était de 49 429 \$ en 2001⁶.

Habiter Ville-Marie souligne aussi que le district de Peter-McGill ne compte que 330 logements sociaux et que la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal⁷ n'atteint pas ses objectifs dans l'arrondissement de Ville-Marie. Selon l'organisme, seulement 6 % des nouveaux logements érigés dans l'arrondissement depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion,

⁶ Institut de la statistique du Québec. Ménages privés selon la tranche de revenu et le revenu moyen, Montréal et Laval, 2001. http://stat.gouv.qc.ca/regions/recens2001_06/revenu06/revmen06.htm

⁷ La Stratégie d'inclusion vise à ce que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15% soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

en 2005, sont des logements sociaux ou communautaires. En outre, comme il a été mentionné en audience, il est impossible pour les organismes communautaires locaux d'acheter des propriétés dans le secteur visé, de manière à fournir des logements aux clientèles moins fortunées.

Dans la même veine, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, qui reconnaît le manque de logements abordables, vise à assurer une diversité de leurs typologies. Il y est indiqué que la Ville fixe à 30 % la proportion des nouvelles constructions résidentielles qui devraient être des logements à coût abordable⁸. Manifestement, le Plan d'urbanisme fait ressortir que l'offre de logements abordables demeure assujettie à un ensemble de facteurs que la Ville ne peut contrôler. Toutefois, celle-ci peut pleinement déterminer les conditions d'approbation de dérogations à sa réglementation de zonage.

D'autre part, le site a servi à différentes institutions vouées à la solidarité entre 1892 et 1989. Il a abrité l'asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres de 1892 à 1957, l'Institut Monseigneur Chaumont pour enfants épileptiques des Sœurs Grises de 1957 à 1969, de même que la Fondation des œuvres de charité canadiennes-françaises et la Fondation Centraide, de 1969 à 1989. Ces utilisations apparaissent à la commission comme faisant partie du patrimoine culturel immatériel des lieux, tel qu'identifié par l'UNESCO en 2003 et repris dans la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal, qui est défini comme étant les « pratiques [...] se rattachant à tous les aspects de la vie en société »⁹. La commission considère que les actions de solidarité et de charité des ordres religieux, supportées par les contributions de l'État et des individus, font partie du patrimoine culturel québécois.

La commission note que la conservation d'une partie du bâtiment historique, telle que proposée par le promoteur, pourra constituer un atout pour ce dernier. Des projets comme la Place de la Cathédrale et les condominiums Beauxarts montrent qu'un bâtiment historique sur le même lot facilite la mise en marché d'une nouvelle construction, en lui conférant une identité qui le démarque d'autres projets concurrents. De plus, la mise en valeur du bâtiment pourrait vraisemblablement avoir un impact positif sur la rentabilité du projet. Des promoteurs de projets comme le Centre de commerce mondial et l'hôtel Godin (aujourd'hui l'hôtel Opus Montréal) ont su transformer des bâtiments anciens en espaces recherchés par des occupants ayant un goût raffiné. La commission est convaincue que le projet pourra tirer autant d'avantages de la conservation et de la réutilisation de l'aile ouest et de la chapelle.

En plus du patrimoine matériel, la commission est persuadée que le patrimoine culturel immatériel mérite d'être pris en compte dans ce projet, notamment dans un contexte où la nécessité de trouver des moyens afin d'offrir du logement social, communautaire et abordable représente un défi majeur.

⁸ Ville de Montréal. Plan d'urbanisme de Montréal. Novembre 2004, p. 28.

⁹ Ville de Montréal. Politique du patrimoine. Mai 2005, p. 33.

En effet, la disponibilité du logement abordable et la mixité sociale au centre-ville représentent des enjeux importants pour la commission, qui est d'avis qu'il faudrait tenir compte de la cible de logement abordable mentionnée dans l'orientation 2.1 du Plan d'urbanisme intitulé « Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets ». De plus, la commission constate que la Stratégie d'inclusion, qui vise à trouver des solutions à cette situation, semble avoir une efficacité limitée, puisque ses objectifs n'ont pas encore été atteints, du moins dans l'arrondissement de Ville-Marie.

La mixité sociale fait partie des valeurs de la population montréalaise et plusieurs promoteurs ont récemment accepté de contribuer davantage à cette dernière¹⁰. La commission estime donc que le projet de développement proposé représente une occasion toute indiquée de tenir compte de l'histoire du site et des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme et la Stratégie d'inclusion.

- ***La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie de s'entendre avec le promoteur en vue de sa participation à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette participation permettrait entre autres de commémorer la culture d'entraide des lieux et pourrait prendre la forme de logements abordables dans le cadre du projet ou d'une participation financière à un projet hors site. Dans ce dernier cas, le projet pourrait être élaboré avec les organismes communautaires du quartier.***

En ce sens, la commission signale que plusieurs villes nord-américaines se sont dotées de fonds de développement du logement abordable auxquels les promoteurs immobiliers, publics ou privés, doivent souscrire selon différentes modalités. À titre d'exemple, pour chaque pied carré de surface habitable des nouveaux projets résidentiels, la valeur de cette contribution est de 6 \$ à Vancouver¹¹ et de 70,45 \$ à Telluride¹², au Colorado.

- ***Compte tenu de la difficulté d'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels au centre-ville de Montréal et dans l'arrondissement de Ville-Marie de façon plus générale, la commission suggère à la Ville et à l'arrondissement d'explorer la possibilité de mettre en place des modalités qui permettraient de rendre celle-ci plus efficace, y compris la création d'un fonds de développement du logement abordable tel qu'il en existe dans plusieurs villes nord-américaines.***

¹⁰ Le projet Le Nordelec et le projet de reconversion du complexe Imperial Tobacco en sont des exemples.

¹¹ Metro Vancouver Policy and Planning department. Regional Growth Strategy Review Backgrounder #6: Overview of Inclusionary Zoning Policies for Affordable Housing. <http://www.gvrd.bc.ca/growth/pdfs/RGSBackgrdr6-Inclusion.pdf>

¹² Town of Telluride, Colorado. Affordable Housing Guidelines Section 8: Payment-In-Lieu Fees. <http://www.telluride-co.gov/home/index.asp?page=146>

3.2 La protection du patrimoine

La conservation du bâtiment patrimonial est un enjeu important qui a été abordé dans plusieurs mémoires. La commission constate à cet égard que le Groupe Pacific n'a pas précisé l'utilisation qu'il compte faire de l'ancienne chapelle, qui pourrait être subdivisée pour l'aménagement de condominiums ou réutilisée pour une fonction nécessitant la préservation de son volume intérieur.

Le recyclage d'édifices comme la chapelle représente un défi à Montréal. La commission est donc d'avis que le fait d'exiger la conservation intacte du volume intérieur de celle-ci risquerait de retarder son occupation et ultimement de fragiliser cette même conservation. Effectivement, il existe peu d'usages qui exigent un espace intérieur de la taille de celui de la chapelle et qui sont compatibles, de surcroît, avec l'affectation principalement résidentielle du site. Dans cette optique, les participants à la consultation publique et le CPM acceptent la subdivision de la chapelle. Le projet de règlement exige néanmoins que son enveloppe ne soit pas percée, afin de ne pas détruire l'ordonnancement des ouvertures actuelles.

Malgré que la commission soit consciente que les transformations intérieures de la chapelle semblent avoir éliminé presque tous les éléments décoratifs d'origine, l'espace garde encore quelques traces de ses origines sanctifiées, notamment sa volumétrie, ses moulures, ses embrasures de fenêtres et ses vitraux.

- *La commission estime qu'une division de l'espace intérieur de la chapelle pour y aménager des logements est acceptable. Elle suggère toutefois que le promoteur examine la possibilité de conserver une partie du volume intérieur de cet ancien lieu de culte, afin d'y refléter sa verticalité symbolique.*

Par ailleurs, la commission constate que les cycles de développement immobilier ainsi que d'autres facteurs ont déjà empêché, par le passé, la mise en valeur de plusieurs bâtiments anciens dans le cadre de projets immobiliers à Montréal, nonobstant le fait que leur intégration avait été prévue au démarrage de ces projets¹³. Pour ne pas compromettre, à terme, l'objectif de préservation du bâtiment historique, il serait intéressant que les travaux visant à le mettre en valeur soient effectués dès la première phase de construction du projet de développement. De plus, le projet de règlement inclut des critères applicables à la restauration extérieure des portions conservées du bâtiment, mais ne contient aucune disposition obligeant le promoteur à rendre l'intérieur fonctionnel en vue de l'offrir sur le marché.

- *La commission recommande que l'utilisation future et l'aménagement intérieur de la chapelle soient déterminés dans des délais raisonnables, et que ces dispositions*

¹³ L'ancien hôtel Queen's, la maison Louis-Hippolyte La Fontaine et le cinéma Séville en sont quelques exemples dans le district.

soient incluses dans la liste de documents accompagnant la demande de permis de transformation de bâtiments décrite à l'article 12 du projet de règlement.

- *La commission recommande que la première phase de réalisation du projet inclut les travaux de réfection de l'aile ouest et de la chapelle et que cette disposition soit inscrite au projet de règlement.*

Enfin, certains intervenants à l'audience acceptent la proposition du promoteur de démolir l'aile est du bâtiment patrimonial, notamment en raison des bénéfices pour le quartier que représentent l'arrivée de propriétaires occupants, la revalorisation de la portion la plus ancienne du bâtiment et les espaces verts qui seront aménagés. D'autres participants remettent en question la proposition du promoteur de démolir l'aile est. Ils font remarquer que cette section du bâtiment, quoique plus récente (1911-1912) avait été planifiée dès la construction du bâtiment d'origine une vingtaine d'années auparavant et qu'elle complète ce dernier en lui conférant un caractère symétrique.

De nombreuses propositions ont ainsi été avancées pour permettre la conservation de l'aile est, dont celle d'éliminer la tour B et de construire une chandelle, soit une tour plus haute et plus étroite en lieu et place, ou celle de réduire la hauteur de la tour B en compensant par une élévation de la tour A. Ces propositions traduisent, par leur diversité, la complexité du dossier et les contraintes importantes imposées par l'exiguïté du site et l'insertion des bâtiments dans leur milieu urbain. La commission n'est certes pas en mesure de juger de la valeur de ces propositions, en raison de leurs nombreuses implications techniques et financières et de leurs impacts sur la faisabilité du projet, mais constate qu'elles ont des désavantages qui les rendent plus ou moins problématiques. Effectivement, la réduction de la taille de la tour B pour permettre la préservation de l'aile est ne laisserait un espace suffisant qu'à une seule série de logements accessibles par un corridor ou une coursive, ce qui constituerait un agencement très inhabituel. De plus, la préservation de cette aile réduirait l'espace disponible pour les jardins, tandis que les hauteurs nécessaires à la chandelle, pour compenser la perte de la tour B, iraient au-delà du plafond de 60 mètres fixé au Plan d'urbanisme.

Pour leur part, le promoteur et l'arrondissement de Ville-Marie justifient l'élimination de l'aile est par sa valeur patrimoniale relativement moins importante que celle du bâtiment d'origine, de même que par la nécessité de dégager un espace suffisant pour permettre la construction de la tour B et par l'importance de redonner vie à ce site abandonné.

La commission considère la démolition de l'aile est comme étant acceptable, en raison des contraintes importantes du site et de l'intérêt de conserver et mettre en valeur sa partie principale, après plusieurs années de désuétude et l'échec d'un projet de développement antérieur. Toutefois, elle note que les cycles économiques mentionnés ci haut, ainsi que des impératifs du marché, ont interrompu des projets de développement immobilier avant que

leur construction ne soit entamée, mais après que des bâtiments anciens aient été démolis¹⁴. Il serait malheureux que le même sort soit réservé à l'aile est.

- *La commission recommande qu'un permis de démolition pour l'aile est du bâtiment historique ne soit émis que si un permis a déjà été émis pour la construction de la tour B.*

3.3 L'insertion des édifices dans leur milieu

L'insertion du projet dans le milieu a soulevé de nombreuses critiques touchant la hauteur des nouvelles tours d'habitation, leur expression architecturale, le dégagement des vues sur le bâtiment patrimonial et l'utilisation des espaces communs.

3.3.1 La hauteur des tours

La hauteur des nouvelles tours d'habitation proposées a été déplorée par plusieurs intervenants en audience. Ceux-ci considèrent que les tours contrasteraient trop avec les édifices avoisinants et créeraient un effet de canyon sur le boulevard René-Lévesque. Certains déplorent également que le gabarit des tours entraînerait la perte des vues qui s'offrent à eux depuis leur logement.

Or, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie permet actuellement la construction sur le site d'édifices dont la hauteur peut atteindre 44 mètres. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal fixe quant à lui la limite de hauteur à 60 mètres dans ce secteur. De plus, tant les études visant à évaluer l'impact sur l'ensoleillement, les vues et les conditions de vent démontrent que la partie dérogoire de la tour B n'aurait peu ou pas du tout de conséquences négatives sur le voisinage. Les impacts déplorés par les résidents du secteur seraient donc présents, même si le promoteur n'obtenait pas de dérogation à la hauteur maximale permise. La commission note aussi que le gabarit des édifices est très variable dans les environs, alors que certains d'entre eux, dont la Place Dorchester et le 1600, René-Lévesque Ouest, atteignent déjà plus de 60 mètres.

- *La commission est d'avis que la dérogation demandée pour la tour B est acceptable, puisqu'elle engendrerait peu d'impacts supplémentaires par rapport à la hauteur de 44 mètres déjà permise à la réglementation de zonage et que, jointe à une mesure de soutien au logement abordable tel que mentionné ci-dessus, elle répondrait aux objectifs et orientations du Plan d'urbanisme.*

¹⁴ Les rangées de maisons sur l'avenue Overdale, dont le site demeure abandonné, et à l'intersection sud-est des rues Sherbrooke et De Bleury, où aucune construction ne s'est faite pendant près de 20 ans, en sont quelques exemples dans le district.

3.3.2 L'intégration du neuf au patrimoine

Bon nombre d'intervenants en audience critiquent le parti pris par l'architecte dans le projet, alors que l'utilisation du verre sur ses façades y est prédominante et ce, particulièrement du côté du boulevard René-Lévesque. Les matériaux de revêtement proposés sont considérés comme étant incompatibles avec la pierre grise utilisée sur les édifices patrimoniaux avoisinants et le bâtiment historique sur le site, ou encore avec la brique se retrouvant sur plusieurs édifices en hauteur des alentours. Certains intervenants proposent d'ailleurs d'intégrer de la maçonnerie aux premiers étages des nouvelles tours. Cette opinion ne fait toutefois pas l'unanimité, car d'autres intervenants apprécient l'effet de contraste et le caractère moderne des matériaux annonçant celui des tours du centre-ville qui se profilent à proximité.

Pour le promoteur, le choix des matériaux de revêtement est justifié par la nécessité de satisfaire aux exigences des futurs résidents du projet, mais aussi par la volonté de construire des édifices dont le traitement est assez épuré pour en faire un signal à la limite ouest du centre-ville. Selon lui, il ne s'agit pas d'intégrer le nouveau à l'ancien par mimétisme, mais plutôt de miser sur le contraste entre les deux. En ce sens, il soutient que le verre permettra de réfléchir le ciel, tandis que le revêtement de zinc s'apparentera très bien avec le calcaire présent sur le bâtiment patrimonial.

La commission constate une grande diversité dans les matériaux de revêtement utilisés sur les édifices voisins du site, ou visibles depuis celui-ci, surtout aux abords du boulevard René-Lévesque en allant vers l'est. En effet, on y retrouve des édifices de différentes époques, aux usages et aux gabarits variés et cet horizon est appelé à changer davantage, dans la mesure où plusieurs terrains vacants sont encore susceptibles d'être développés. Dans ce contexte, la commission considère que le style architectural du projet s'intègre dans le contexte du centre-ville.

Au même titre que certains intervenants et le CPM, la commission est toutefois sensible à l'importance d'harmoniser les nouvelles constructions avec les édifices situés à proximité immédiate du site, soit la maison Shaughnessy, les maisons situées du côté nord du boulevard René-Lévesque, face au projet, et le bâtiment de l'ancien asile. Or, l'agencement des modules horizontaux tel que proposé par l'architecte rompt avec la verticalité de l'architecture de l'ancien asile, notamment au niveau de la forme des fenêtres de la chapelle, ainsi que des mansardes et du toit en versants de l'aile ouest.

- *La commission suggère au promoteur de chercher à harmoniser les premiers étages des tours d'habitation, dont notamment la façade nord de la tour A, avec l'allure architecturale des édifices situés à proximité. Cela pourrait être fait en intégrant de la maçonnerie et en modulant le volume des tours, de façon à rappeler les caractéristiques des édifices existants. La poursuite de la forme du toit de la chapelle jusqu'au boulevard René-Lévesque ou le rappel de sa silhouette dans la façade nord de la Tour A pourraient être considérés.*

3.3.3 Le dégagement des vues vers le bâtiment historique

Selon certains participants à la consultation publique, le dégagement des vues sur le bâtiment de l'ancien asile est insuffisant pour permettre sa pleine mise en valeur, notamment depuis le boulevard René-Lévesque et la maison Shaughnessy. Ainsi, il est suggéré de déplacer vers l'est ou de raccourcir la tour A, ce qui aurait également pour résultat d'agrandir l'espace destiné au jardin situé au nord-ouest du bâtiment historique et faisant front au boulevard René-Lévesque.

Rappelons que depuis sa présentation d'une première version du projet, le promoteur a choisi de déplacer légèrement la tour A vers l'est, pour dégager la vue d'une partie du bâtiment patrimonial depuis la rue Saint-Marc et la maison Shaughnessy. De plus, il a renoncé à l'idée d'aménager un débarcadère entre les deux tours, tout en proposant qu'une partie de celles-ci soit implantée sur pilotis et que les halls d'entrée soient dégagés et vitrés sur deux étages, de manière à ouvrir davantage la perspective du bâtiment et des jardins depuis le domaine public.

La construction sur pilotis est un geste très rarement posé à Montréal et la commission n'est pas persuadée que l'ouverture des tours résidentielles sur deux étages permettrait une appréciation de la verticalité de l'architecture de la chapelle¹⁵. En outre, la commission estime que la portion de la tour A érigée sur pilotis limiterait de toute façon la vue sur la chapelle depuis le boulevard René-Lévesque. Comme certains intervenants l'ont effectivement souligné, le lien visuel entre le bâtiment de l'ancien asile et la maison Shaughnessy, créé par la construction sur pilotis, demeurerait trop restreint et laisserait un espace insuffisant pour les apprécier. Au surplus, malgré la présence de pilotis, la section la plus à l'ouest de la tour A constituerait une barrière psychologique à l'appréciation des jardins situés dans la portion nord-ouest du site.

Quoique le bâtiment historique ne présente que des façades secondaires sur le boulevard René-Lévesque, la commission est persuadée qu'elles devraient être le plus visible possible.

- *La commission recommande que le projet de règlement et son annexe B soient modifiés afin que l'emplacement de la tour A ne s'étende pas vers l'ouest, au-delà du mur de la façade ouest de la chapelle.*
- *La commission suggère au promoteur d'éliminer toute construction sur pilotis de la tour A et de déplacer le volume qui les surplombe à son extrémité est, de façon à maximiser la vue sur le bâtiment historique.*

3.3.4 L'utilisation des espaces communs

Le promoteur n'a pas encore déterminé quelle utilisation serait faite des espaces communs prévus au rez-de-chaussée de la tour A, en bordure du boulevard René-Lévesque. À ce

¹⁵ Le tracé des sections des tours érigées sur pilotis est illustré sur la figure 2 par une ligne pointillée.

titre, les usages prescrits sur le site permettent l'implantation d'usages complémentaires qui incluent plusieurs types de commerces de biens et services. Cependant, selon un résident du secteur entendu en audience, de tels espaces existent déjà dans les complexes résidentiels voisins, mais ceux-ci ont de la difficulté à survivre et sont fréquemment vacants.

La commission constate que l'environnement immédiat du projet est peu propice à l'implantation de commerces de biens et de services en raison, entre autres, de l'accès piétonnier difficile et du peu de commerces similaires susceptibles de créer un pouvoir d'attraction.

- *La commission suggère que les espaces communs prévus au rez-de-chaussée de la tour A puissent servir à des fins de bureau, en autant que les normes municipales en matière de stationnement soient respectées. La commission invite donc l'arrondissement de Ville-Marie à explorer une modification à sa réglementation d'urbanisme afin d'inclure l'usage bureau dans les usages complémentaires prescrits.*

3.4 Le processus d'évaluation du projet et son suivi

La commission constate que le projet a beaucoup évolué suite aux interventions des experts de la Ville de Montréal et aux avis des membres du CCU, du CAU et du CPM. Le promoteur a même été chercher l'opinion des membres de la Table de concertation centre-ville ouest, afin de bonifier son projet.

Montréal étant maintenant reconnue comme Ville UNESCO du design, la commission n'est pas étonnée que tant de citoyens présents en audience se soient souciés de la qualité esthétique des nouvelles constructions.

L'évolution du concept architectural du projet n'a cependant pas été présentée visuellement. La commission rappelle à cet égard que l'objectif fondamental d'une consultation publique est d'informer les citoyens de façon complète, objective et impartiale. Ainsi, malgré que la forme actuelle des audiences publiques permette difficilement le raffinement d'un concept architectural, la commission croit qu'un examen public des options prévues pour les grands projets qui auront un impact à long terme sur le paysage urbain du centre-ville serait pertinent.

- *La commission invite les instances décisionnelles de la Ville de Montréal à explorer l'utilisation de moyens plus dynamiques et plus transparents afin de permettre à la population de participer plus facilement à la bonification architecturale de projets immobiliers d'envergure.*

3.4.1 La prise en compte des principes de développement durable

Certains participants à l'audience ont souhaité que le projet reflète les principes de développement durable, suggérant par le fait même la possibilité que soient appliqués des

critères LEED. Le projet comporte déjà des éléments qui vont dans ce sens, c'est-à-dire l'aménagement de toits-jardins sur les deux tours et l'inclusion d'espaces verts.

La récupération et le recyclage font également partie des stratégies de développement durable et le promoteur s'est d'ailleurs engagé à réutiliser les pierres du mur d'enceinte bordant la rue Joseph-Manseau. Or, une éventuelle démolition de l'aile est et des dépendances générerait une grande quantité de pierres de taille et le promoteur n'a rien proposé à cet égard.

- *La commission recommande au promoteur de tenir compte des principes de développement durable dans son projet, par exemple en appliquant des critères LEED.*
- *La commission suggère au promoteur et à l'arrondissement de Ville-Marie d'explorer les possibilités de réutilisation, sur le site ou à l'extérieur de celui-ci, des pierres résultant de la démolition éventuelle d'une partie du bâtiment de l'ancien asile et de ses dépendances.*

3.4.2 Le suivi des travaux

Bon nombre de résidents du secteur ont manifesté le désir d'être informés du calendrier des travaux qui se dérouleront sur le site. Ils souhaitent qu'un mécanisme de suivi soit mis en place dès les premières étapes de construction du projet, car ils craignent que leur qualité de vie ne soit affectée par les nuisances associées au chantier qui pourrait s'étaler sur plusieurs années. La commission note que le promoteur a indiqué qu'il considèrerait aviser les résidents du secteur des différentes étapes de réalisation du projet, afin d'assurer une bonne entente avec le voisinage.

- *La commission recommande au promoteur de minimiser les impacts du chantier et de fournir un point de contact aux résidents du voisinage, par la mise en place d'un guichet unique où les citoyens pourraient lui faire part de leurs préoccupations, commentaires et suggestions¹⁶. Le promoteur devrait aussi s'assurer que toute l'information concernant l'évolution du projet et des travaux de construction soit diffusée aux résidents du voisinage.*

3.5 La circulation

Un avis technique sommaire permettant d'évaluer les impacts du projet de développement sur la circulation a été réalisé peu de temps avant le début de la consultation publique, pour le compte du promoteur. Des comptages ont été effectués durant la période de pointe de l'après-midi, aux intersections du boulevard René-Lévesque avec les rues Joseph-Manseau et Saint-Mathieu.

¹⁶ L'annexe au mémoire de M. Jean-Guy Lavigne (doc. 8.2.1) fait déjà état de plusieurs suggestions en ce sens.

L'avis technique conclut que les déplacements supplémentaires que générerait le projet auraient peu d'impact sur la circulation actuelle du secteur. Selon les hypothèses utilisées pour simuler l'impact du projet, seul l'approche sud de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Mathieu présenterait un délai moyen d'attente un peu plus élevé que ce qui est actuellement observable. Le niveau de service obtenu pour cette approche démontre que les conditions de circulation seraient tout de même acceptables et qu'aucune intervention ne serait nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'intersection et ce, à toute heure du jour.

La commission estime que le nombre de véhicules se dirigeant vers l'approche sud de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Mathieu, depuis les édifices résidentiels de la rue Joseph-Manseau, risque d'être beaucoup plus élevé en période de pointe du matin. Par contre, il est difficile d'avoir une image précise de la situation qui en résultera, car aucun comptage n'a été effectué durant cette période.

- ***La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer que le niveau de service à l'approche sud de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Mathieu demeure acceptable en période de pointe du matin.***

Par ailleurs, certains intervenants ont manifesté des inquiétudes quant à la sécurité des déplacements piétons dans le secteur et croient que le problème ne fera que s'amplifier avec l'amorce des travaux de construction et la venue de 400 ménages supplémentaires. Ils ont souligné que les feux de circulation semblent actuellement favoriser la fluidité de la circulation automobile et ont manifesté le désir que les intersections avec passages piétonniers soient sécurisées. À cet égard, le Plan de transport de la Ville de Montréal propose de prioriser le piéton en améliorant les conditions de pratique de la marche comme cible d'intervention sur laquelle la Ville compte faire porter ses actions¹⁷.

La commission trouve justifiées les appréhensions et les attentes exprimées par les résidents quant à la sécurité des piétons aux intersections.

- ***La commission recommande à la Ville de Montréal d'adopter des mesures dès le démarrage de la construction du projet, afin de mieux protéger les piétons qui se déplaceront aux alentours du site, en rendant plus clairs les itinéraires piétons et en modifiant la programmation aux carrefours régulés. De plus, les feux de circulation actuellement en place dans le secteur devraient être remplacés par des feux de circulation à décompte numérique.***

La commission est également d'avis que des mesures adéquates devraient être prises avant que l'occupation de nouveaux bâtiments ne soulève de problème au niveau de l'accès au stationnement intérieur du projet. Les abords de cet accès, sur la rue Joseph-Manseau, devraient être aménagés de façon à limiter les conflits d'usages et à éliminer toute entrave potentielle à la visibilité des automobilistes qui s'y engageront.

¹⁷ Ville de Montréal. Plan de transport 2007 – document de consultation. Mai 2007, p. 38.

- *La commission recommande que la Ville de Montréal implante dès le début du chantier des mesures visant à dégager l'entrée au site et que celles-ci soient maintenues lorsque la construction sera terminée, de façon à garantir une visibilité adéquate pour les automobilistes qui accéderont au stationnement intérieur.*

Conclusion

Un promoteur a toujours la possibilité de développer son terrain en conformité avec la réglementation d'urbanisme, en construisant de plein droit. À l'inverse, une demande faite aux instances municipales, visant à faire approuver un projet dérogatoire, amène à une évaluation du projet à tous les niveaux. Dans le cas présent, la commission s'est laissée guidée par les objectifs et les orientations du Plan d'urbanisme, de même que par les commentaires de citoyens, pour faire cette évaluation.

Ainsi, la commission est consciente des mérites du projet de développement proposé par le Groupe Pacific pour le site du 1800, boulevard René-Lévesque Ouest. À son avis, le projet soumis en consultation publique aura plusieurs bénéfices. Il permettra de mettre en valeur un site vacant dans un contexte difficile, d'inciter des ménages à s'établir au centre-ville et de recycler un bâtiment patrimonial négligé.

Toutefois, la commission remarque que le projet du promoteur ne contient aucune mesure répondant à la préoccupation concernant la mixité sociale, soulevée par plusieurs groupes communautaires lors des présentes audiences et identifiée comme une orientation au Plan d'urbanisme. Il s'agit d'ailleurs d'une préoccupation grandissante que les promoteurs commencent de plus en plus à accepter. La commission trouve donc pertinent de recommander au promoteur de participer à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Ce soutien pourrait se traduire par l'inclusion de logements abordables dans le projet ou encore par une contribution financière à un projet hors site.

Dans le même ordre d'idées, la commission encourage les instances municipales à réfléchir à des mesures pour associer le développement immobilier à la création de logements abordables.

La commission accepte la démolition de l'aile est du bâtiment historique de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, mais estime qu'il est essentiel que des conditions y soient rattachées. Elle recommande donc que le permis de démolition de celle-ci ne soit délivré que si un permis de construction est émis pour les nouveaux édifices. Dans la même veine, la commission recommande que la réfection de l'aile ouest et de la chapelle soit effectuée dès la première phase de construction du projet, de manière à assurer leur conservation et leur mise en valeur.

La commission est favorable au choix des matériaux de revêtement retenus pour les nouvelles constructions, mais suggère au promoteur de chercher à mieux harmoniser les premiers étages des tours d'habitation avec l'allure architecturale des édifices situés à proximité, sans pour autant verser dans le mimétisme. Dans le but de dégager davantage les vues sur le bâtiment patrimonial, la commission suggère également au promoteur d'éliminer les pilotis proposés pour la tour A, de déplacer le volume qui les surplombe vers l'est et d'aligner la façade ouest de la tour avec celle de la chapelle.

Fait à Montréal, le 1^{er} mai 2008

Joshua Wolfe
Président de la commission

Antoine Moreau
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM08 0031 du 28 janvier 2008. Ce mandat est encadré par l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation a paru le 7 février 2008 dans les quotidiens *La Presse* et *The Gazette* et le 13 février dans l'hebdomadaire local *Le VM*.

Le 12 février 2008, environ 5 530 dépliants ont été distribués dans le quartier environnant le secteur visé par le projet. Le quadrilatère de distribution des dépliants était délimité par l'avenue Atwater à l'ouest, la rue Sainte-Catherine au nord, la rue Guy à l'est et la falaise Saint-Jacques au sud.

Une rencontre préparatoire a été tenue le 11 février 2008 dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants du Groupe Pacific et de l'arrondissement Ville-Marie de la Ville de Montréal.

La commission a tenu une séance d'information et de questions le 20 février 2008. Cette séance s'est déroulée dans les locaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe. Elle a également tenu une séance d'audition des opinions et des mémoires le 11 mars 2008, au même endroit.

La commission et son équipe

M. Joshua Wolfe, président de la commission

M. Antoine Moreau, commissaire

M. Marc Breton, secrétaire de la commission et analyste

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Éric Major, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice logistique

Mme Martine Charron, responsable de l'accueil

Mme Michèle Dubeau, responsable de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour la Ville de Montréal

M. Pierre Sainte-Marie, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement Ville-Marie

M. Bruno Collin, conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement Ville-Marie

Pour le Groupe Pacific

M. Morris Abdulezer, vice-président, Groupe Pacific

Mme Suzanne Deschamps, vice-présidente, Groupe Pacific

M. Jean-Pierre Letourneux, architecte, Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes

M. Louis Brillant, architecte, L'étude de Louis Brillant, architecte

M. Jacques Bénard, consultant en développement urbain, Verreault Bénard Conseil

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

M. Jean-Guy Lavigne

M. Michel Barcelo

M. Éric Michaud

M. Roger Richmond-Smith

M. Jean-Yves Bourdages

M. Michel Barcelo

Mme Claire Adamson

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 8 et 9 respectivement.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

1.1. Règlement autorisant l'implantation d'un complexe résidentiel situé en bordure sud du boulevard René-Lévesque, entre la rue Joseph-Manseau et l'esplanade Ernest-Cormier, Ville de Montréal.

1.1.1. Annexe A, Arrondissement Ville-Marie, 21 novembre 2007.

1.1.2. Annexe B, Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme, 22 novembre 2007.

2. Démarche de consultation

2.0. Sommaire décisionnel.

2.1. Recommandation – Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme, 29 novembre 2007.

2.2. Pièces jointes – Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme.

2.2.1. Avis du Comité consultatif d'urbanisme – Réunion du 13 juin 2006.

2.2.2. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – Réunion du 31 août 2007.

2.2.3. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal (A07-VM-03), 20 novembre 2007.

2.3. Intervention – Affaires corporatives, Direction du contentieux, 30 novembre 2007.

2.4. Résolution CA07 24 0738 du Conseil d'arrondissement – Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement, Séance ordinaire du mardi 4 décembre 2007.

2.5. Addenda – Arrondissement Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division de l'urbanisme, 17 janvier 2008.

2.6. Intervention Addenda - Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification du développement du territoire, 9 janvier 2008.

2.7. Règlement 9198.

2.8. Règlement 00-222.

2.9. Extrait du règlement 9528.

2.10. Dépliant de l'OCPM.

2.11. Résolution CE08 0077 du Comité exécutif, 16 janvier 2008.

- 2.12. Résolution CM08 0031 du Comité municipal, 28 janvier 2008.
- 2.13. Commentaires préliminaires du ministère de la Culture, Communications et Condition féminine, Division du patrimoine et de la muséologie, 8 février 2008.
- 2.14. Formulaire de dépôt (versions anglaise et française).
- 2.15. Avis public.

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Dossier de présentation d'architecture *Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest 2524.001*, Groupe Pacific – Menkès, Shooner, Dagenais Letourneux Architectes, 20 décembre 2007.
- 3.2. Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 1800 du boulevard René-Lévesque Ouest à Montréal – Ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, Volume I, Louis Brillant, architecte – 1800 René-Lévesque GP Inc., 8 mai 2006.
- 3.3. Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 1800 du boulevard René-Lévesque Ouest à Montréal – Ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, Volume II, Louis Brillant, architecte – 1800 René-Lévesque GP Inc., 8 mai 2006.
- 3.4. Complexe résidentiel 1800 René-Lévesque Ouest – Avis sur les impacts éoliens, Le Groupe-conseil LaSalle, mandat réalisé pour Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, janvier 2008
- 3.5. Avis technique – Condos Boulevard René-Lévesque à Montréal (impacts de la circulation), CIMA, 8 février 2008.
 - 3.5.1. Complément à l'avis sur les impacts de circulation.
- 3.6. Présentation Le 1800 boulevard René-Lévesque Ouest, Groupe Pacific, Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, 20 février 2008.

4. Documentation déposée par l'arrondissement

- 4.1. Présentation relative au Complexe résidentiel au 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, Division de l'urbanisme, arrondissement Ville-Marie, 20 février 2008.
- 4.2. Réponse de l'arrondissement de Ville-Marie, 12 mars 2008.

5. Documentation déposée par la commission

- 5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire tenue à l'OCPM, le 11 février 2008.
- 5.2. Lettre au promoteur, 15 février 2008.
- 3.0. Lettre à l'arrondissement de Ville-Marie, 25 février 2008.

6. Documentation déposée par les personnes-ressources

Aucune documentation déposée.

7. Transcriptions

7.1. Transcription de la séance d'information tenue le 20 février 2008, à 19h00.

7.2. Transcription (volume 1) de la séance tenue le 11 mars 2008, à 19h00.

8. Mémoires avec présentation orale

8.1. Mémoire de M. Jean-Yves Bourdages

8.1.1. Résumé du mémoire de M. Bourdages

8.2. Mémoire de M. Jean-Guy Lavigne

8.2.1. Réponse à la commission concernant les mesures d'atténuation, 25 mars 2008.

8.3. Mémoire de Mme Claire Adamson

8.4. Mémoire de Habiter Ville-Marie (M. Éric Michaud)

8.5. Mémoire de la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper (M. Jean Giguère)

8.6. Mémoire de l'Association du Village Shaughnessy

8.7. Mémoire de M. Michel Barcelo

8.8. Mémoire du Centre canadien d'architecture (Madame Phyllis Lambert)

9. Mémoires sans présentation orale

9.1. Mémoire de Mme Naomi Holobow

9.2. Mémoire de M. Bryan Sanctuary

9.3. Mémoire de M. Peter Irvine

9.4. Mémoire de Mme Toni Bramley et M. David Kendall

9.5. Mémoire de M. Arnold Free

9.6. Mémoire de Mme Kate Richmond-Smith

9.6.1. Mémoire de la famille Richmond-Smith

9.7. Mémoire de M. Christian Hemming et Mme Rhea Kaufmann

9.8. Mémoire de Destination centre-ville (M. André Poulin)

9.9. Mémoire de Mme Mo Klinkert et M. Joerg Klinkert

9.10. Mémoire de Mme Isabelle Fougnes

9.11. Mémoire de M. Roger Peace

9.12. Mémoire de la Table de concertation centre-ville ouest (M. Cameron Charlebois)

9.13. Mémoire de Interaction du quartier Peter-McGill

Annexe 3 – Le projet de règlement P-08-003

RÈGLEMENT AUTORISANT L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE RÉSIDENTIEL SITUÉ EN BORDURE SUD DU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, ENTRE LA RUE JOSEPH-MANSEAU ET L'ESPLANADE ERNEST-CORMIER

Vu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2008, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan joint en annexe A au présent règlement intitulé « Territoire d'application ».

CHAPITRE II ABROGATION

2. Le Règlement portant approbation du projet de construction, de modification et d'occupation d'un bâtiment situé au 1800, boulevard René-Lévesque, dans le quartier Saint-André (9198), qui s'applique au territoire décrit à l'article 1, est abrogé.

CHAPITRE III AUTORISATION

3. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation de bâtiments est autorisée aux conditions prévues au présent règlement.

4. À ces fins, il est permis de déroger à l'article 9 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

5. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE IV CONDITIONS

SECTION I HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

6. L'implantation, l'alignement sur rue et la volumétrie des bâtiments doivent être conformes aux plans joints en annexe B au présent règlement.

7. La hauteur maximale du bâtiment situé en bordure de la rue Joseph-Manseau est de 60 m.

SECTION II

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

8. Le bâtiment existant au 1800, boulevard René-Lévesque Ouest doit être conservé dans son implantation d'origine, conformément aux plans joints en annexe B au présent règlement.

9. Les composantes de l'enveloppe extérieure du bâtiment mentionné à l'article 8 doivent être restaurées ou, dans le cas où elles sont disparues, reconstituées telles qu'à l'origine.

10. Malgré l'article 9, lors de la transformation du bâtiment constituant l'aile de 1911 tel qu'identifié au plan numéro 10 inclus à l'annexe B jointe au présent règlement, le mur érigé du côté est doit être muni d'un revêtement de facture contemporaine.

11. Le mur de pierre existant en bordure de la rue Joseph-Manseau doit être reconstruit au pourtour du site.

SECTION III

DEMANDE DE PERMIS DE TRANSFORMATION

12. Une demande de permis de transformation de bâtiments visés par le présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux des façades;
- 2° une étude d'impacts éoliens effectuée avec une simulation incluant, le cas échéant, les mesures de mitigations requises;
- 3° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les éléments mentionnés à l'article 9;
- 4° un plan d'aménagement paysager des espaces libres qui comprend des références à l'implantation des parties démolies de l'édifice d'origine.

13. Une demande de permis de transformation de bâtiments visés par le présent règlement doit être approuvée conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

14. En plus des critères prévus au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à une transformation de bâtiments autorisée par le présent règlement :

- 1° le traitement architectural de la construction doit favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble, notamment en ce qui a trait aux matériaux de parement et aux ouvertures;
- 2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales notamment quant aux choix des matériaux et aux ouvertures;
- 3° le traitement des façades doit respecter les principes de composition architecturale énoncés aux plans joints en annexe B au présent règlement;
- 4° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- 5° l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux.

15. La délivrance d'un permis de transformation de bâtiments visés par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 400 000 \$, émise par une institution financière.

16. La garantie prévue à l'article 15 demeure en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits aux articles 8 à 11 soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée des travaux.

Elle prendra fin le 61^e jour suivant la réception par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie d'un avis d'expiration et sera alors réalisable, sauf si les travaux ont été effectués conformément aux conditions stipulées.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

16. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE VI
DÉLAI DE RÉALISATION

17. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B
PLANS NUMÉROTÉS 10 ET 15 À 25, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAI LETOURNEUX, ARCHITECTES, ET ESTAMPILLÉS PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 22 NOVEMBRE 2007

Note : Les annexes du projet de règlement P-08-003 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) à la section 1, intitulée « Projets », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.