



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-070
Modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur
de l'arrondissement Ville-Marie

PROJET DE RÈGLEMENT P-03-073
autorisant la construction et l'occupation
d'un complexe résidentiel et commercial
sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque
et les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint-Timothée

Projet immobilier *DECORES*
boulevard René-Lévesque

Arrondissement Ville-Marie
Ville de Montréal

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 1^{er} août 2003



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568

Le 1^{er} août 2003
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

Projet de règlement P-03-070 modifiant le plan d'urbanisme
plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie
Projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du
complexe résidentiel et commercial « Les Immeubles Décores »

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P-03-070 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie et le projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe résidentiel et commercial « Les Immeubles Décores ». Le mandat de consultation a été confié à madame Catherine Chauvin, présidente de la commission, et à monsieur Yves Archambault, commissaire. La commission a tenu une assemblée publique le 26 mai 2003.

Au terme de son mandat, la commission constate que le projet immobilier proposé par le requérant « Les immeubles Decores Limitée » répond à plusieurs objectifs d'aménagement identifiés au plan d'urbanisme : la densification du cadre bâti, l'aménagement des terrains vacants et le développement du potentiel résidentiel dans cette partie de la ville ainsi que le maintien de percées visuelles vers le fleuve et vers le centre-ville.

De façon générale, les participants à la consultation publique se sont prononcés en faveur du projet car il permettrait de revitaliser le secteur et contribuerait à améliorer la qualité du voisinage. Certains participants se sont toutefois opposés aux hauteurs de bâtiments proposées en raison de l'impact sur les vues et l'éclairage naturel de leur logement ou de leur propriété.

Le 1^{er} août 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

En ce qui a trait au projet immobilier, la commission estime que l'arrondissement devrait établir des conditions d'émission de permis permettant d'assurer la construction complète du bâtiment de huit étages ayant front sur le boulevard René-Lévesque. En effet, dans l'éventualité où le promoteur ne terminait pas son projet, l'échéancier de construction proposé résulterait en un ensemble de bâtiments résidentiels et commerciaux présentant des factures très discordantes. La commission recommande aussi fortement que l'arrondissement détermine les conditions qui permettraient la plantation d'arbres sur rue, dans l'emprise des voies publiques, au pourtour du quadrilatère visé par le projet.

En ce qui a trait au stationnement, la commission estime que l'arrondissement devrait assurer qu'au moins une case par logement soit aménagée en sous-sol. En effet, seulement une centaine de cases de stationnement sont indiquées sur les plans produits en annexe du projet de règlement P-03-073, ce qui est inférieur au ratio retenu dans l'étude de circulation et proposé au sommaire décisionnel.

Au cours de son mandat, la commission a constaté que le projet de règlement P-03-070 ne permettait pas de rendre conforme au plan d'urbanisme le projet de complexe immobilier proposé. La commission a également relevé certains éléments devant être corrigés au projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe immobilier. La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter ces projets de règlement une fois que les correctifs requis auront été apportés. Il est important de souligner que ces correctifs d'ordre technique n'ont pas pour effet de modifier le projet de complexe immobilier présenté en consultation publique.

L'Office rendra ce rapport public le 15 août prochain, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

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

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

p.j.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet	2
Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants	8
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	11
Conclusion	15
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Au cours de l'assemblée régulière du 28 avril 2003, le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-03-070 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie ainsi que le projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint-Timothée. Le conseil a soumis ces dossiers à l'Office de consultation publique de Montréal, conformément aux articles 83 et 89 de la Charte de la Ville, pour qu'il tienne simultanément les assemblées publiques prévues par la Loi. Les renseignements relatifs à ce mandat sont présentés à l'annexe 1.

Le projet de règlement P-03-070 vise à augmenter de 3 à 6 la limite de densité applicable à une bande de terrain de 33 mètres de profondeur située du côté sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Saint-Timothée. Cette modification à la limite de densité vise à rendre conforme au plan d'urbanisme le projet immobilier proposé par le requérant « Les Immeubles Decores Limitée ». Quant au projet de règlement P-03-073, il autorise la construction de ce complexe qui déroge aux dispositions du règlement d'urbanisme de l'arrondissement concernant les usages et les limites de hauteur et de densité. La construction du complexe entraînerait la démolition d'un bâtiment commercial et de deux bâtiments semi-industriels (figure 1).

Un avis annonçant la tenue d'une consultation publique a été publié le vendredi 9 mai 2003 dans les journaux *La Presse* et *The Gazette*. Le même jour, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal, à l'arrondissement Ville-Marie et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

Au cours de la semaine du 19 mai, environ 2000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue d'une consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quadrilatère formé par l'avenue Viger et les rues Wolfe, Sainte-Catherine, Saint-André. Le lundi 26 mai, la commission a tenu une assemblée publique au Centre Saint-Pierre-Apôtre situé au 1205, rue de la Visitation. Plus d'une vingtaine de citoyens ont participé à la consultation.



Figure 1 Bâtiment commercial situé à l'intersection de la rue Amherst et du boulevard René-Lévesque (photo de gauche) et bâtiments semi-industriels situés sur les rues Amherst et de La Gauchetière (photo de droite) devant être démolis dans le cadre du projet immobilier *Decores* (extrait du document déposé no 4.2, diapositives no 10 et no 13).

1 Le projet

Ce chapitre présente l'ensemble des informations fournies par le promoteur et par les services municipaux dans le cadre du mandat de consultation publique. Ces informations concernent le projet de développement immobilier, le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme et le projet de règlement autorisant la construction et l'occupation du complexe commercial et résidentiel proposé.

Le projet de développement immobilier

Le quadrilatère visé par le projet *Decores* est localisé dans la partie est de l'arrondissement Ville-Marie. Le complexe immobilier proposé regroupe environ 150 unités d'habitation en copropriété avec des commerces en rez-de-chaussée sur la rue Amherst et sur le boulevard René-Lévesque. Le projet, s'il est réalisé, aurait un impact significatif sur le paysage urbain. En effet, l'intersection René-Lévesque/Amherst offre des perspectives visuelles importantes à la fois vers le centre-ville et vers le fleuve, en particulier sur la tour de l'Horloge (figure 2).

Sur le plan architectural, les hauteurs de bâtiment prévues sont de huit étages sur le boulevard René-Lévesque (25 m), six étages sur la rue Amherst (17 m à 20 m) et quatre étages sur les rues de La Gauchetière et Saint-Timothée (14 m). L'alignement des constructions serait à zéro, c'est-à-dire à la limite de propriété, ce qui correspond à l'implantation traditionnelle des immeubles résidentiels du secteur. Les matériaux de revêtement proposés sont de la pierre grise pour la façade donnant sur le boulevard René-Lévesque et un agencement de pierre grise et de brique pour les autres façades.

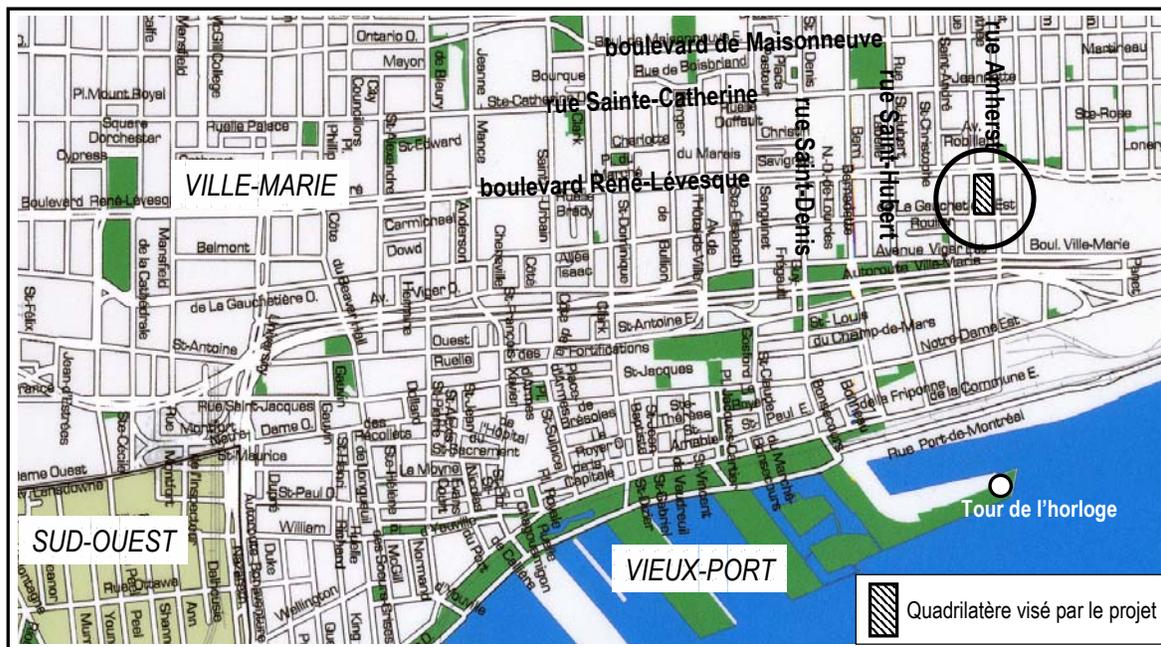


Figure 2 Localisation du quadrilatère visé par le projet de construction du complexe résidentiel et commercial *Decores* (adapté de la carte « Arrondissement Ville-Marie », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

Le complexe immobilier serait construit en trois phases. La première phase viserait à combler les terrains vacants donnant sur la rue Saint-Timothée et sur le boulevard René-Lévesque. Les autres phases débuteraient par la démolition des bâtiments existants, en commençant par les édifices semi-industriels situés sur les rues de La Gauchetière et Amherst et en terminant par l'édifice commercial situé au coin d'Amherst et René-Lévesque. Les bâtiments devant être démolis dans le cadre du projet sont illustrés à la figure 1.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement est favorable à la mise en oeuvre du projet en raison notamment du caractère de grandes artères du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst. Selon le sommaire décisionnel, la qualité architecturale du complexe est supérieure à celle des bâtiments existants et s'intègre bien au secteur environnant qui comprend plusieurs édifices de qualité ayant front sur le boulevard René-Lévesque comme des maisons de pierre en rangée, le centre hospitalier Jacques-Viger et la Maison du Père (document déposé no 3.2.1).

Par ailleurs, l'augmentation des limites de hauteur et de densité serait justifiée par le fait que plusieurs édifices situés du côté nord du boulevard présentent des hauteurs élevées comme l'édifice Cinar de 14 étages, la Résidence Mont-Carmel de 16 étages et Le Clos Saint-André de 7 étages plus mansardes (figure 3).

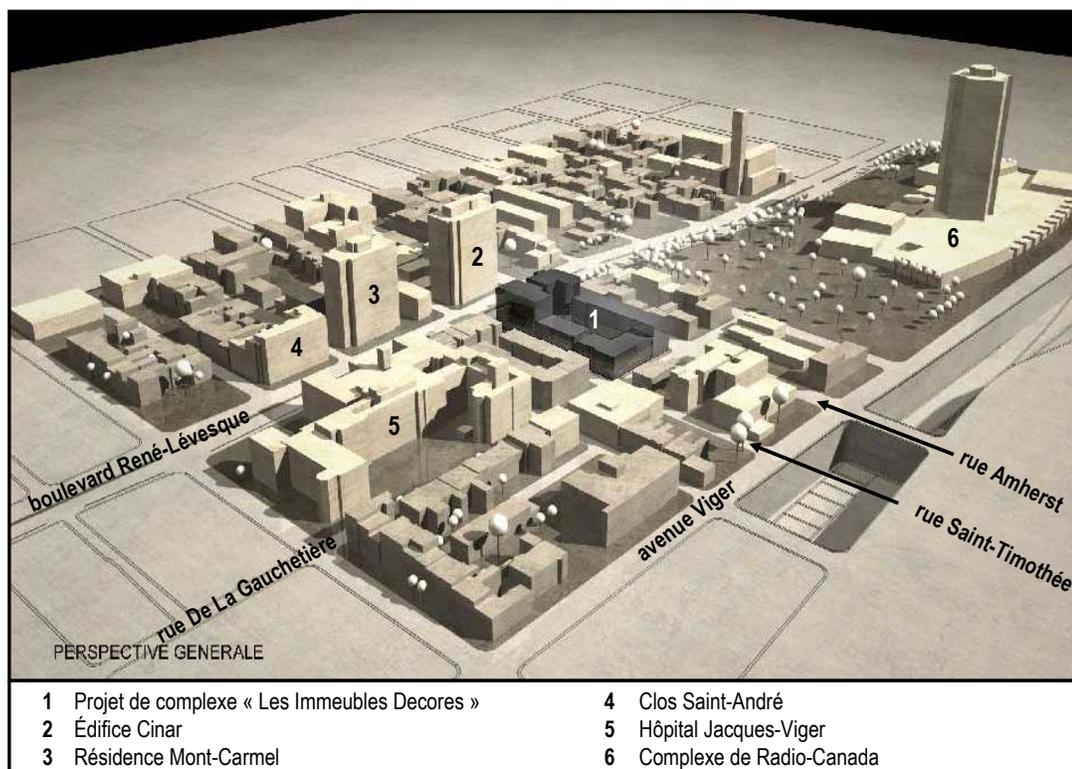


Figure 3 Perspective générale et voisinage du projet de complexe résidentiel et commercial *Decores* (extrait du document déposé no 11, diapositive no 31).

Le plan du rez-de-chaussée du complexe immobilier proposé est illustré à la figure 4. Une cour intérieure serait aménagée au centre de l'édifice et serait accessible de la rue par deux portes cochères munies de grilles. La porte cochère donnant sur le boulevard René-Lévesque aurait une hauteur de deux étages tandis que celle donnant sur la rue Amherst aurait l'équivalent d'un étage. Les condominiums seraient munis de balcons français d'environ un pied de profondeur donnant sur les voies publiques et de balcons de plus grandes dimensions donnant sur la cour intérieure. Un garage souterrain accessible par la rue Saint-Timothée serait aménagé sur toute la superficie du quadrilatère, avec environ 150 cases de stationnement soit une case par unité d'habitation.

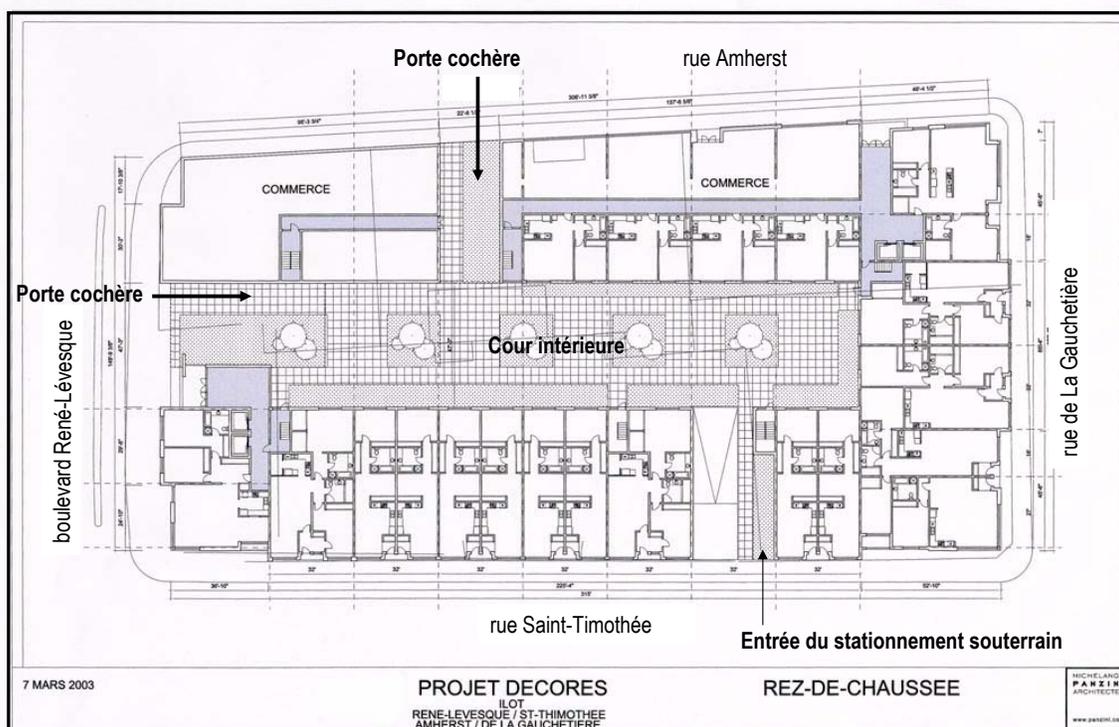


Figure 4 Plan du rez-de-chaussée du complexe immobilier proposé (adapté du document déposé no 2, diapositive no 35).

La valeur au rôle d'évaluation foncière des immeubles existants est de 883 000 \$ ce qui engendre des revenus de 25 311 \$ en taxes foncières et de 15 563 \$ en taxes locatives. Le projet proposé porterait l'évaluation à 17 565 100 \$ ce qui générerait des revenus de 582 648 \$ en taxes foncières et de 128 160 \$ en taxes locatives.

Un résumé des données concernant le projet de complexe résidentiel et commercial est présenté au tableau 1. Des esquisses illustrant la façade donnant sur le boulevard René-Lévesque ainsi que celle donnant la rue Amherst sont présentées à la figure 5.

Tableau 1 Résumé des données concernant le projet de complexe résidentiel et commercial proposé (d'après les documents déposés no 9 et 10)

Spécifications	Complexe résidentiel et commercial proposé
Superficie du terrain	4 822 m ²
Superficie occupée par le bâtiment	3 322 m ²
Superficie occupée par la cour intérieure	1 390 m ²
Alignement des constructions	0 m
Taux d'implantation	68,9 %
Coefficient d'occupation du sol	4,5
Hauteur hors-sol :	
boulevard René-Lévesque	8 étages 25 m
rue Amherst	6 étages 17-20 m
rues Saint-Timothée et de La Gauchetière	4 étages 14 m
Nombre d'unités d'habitation	environ 150
Nombre de cases de stationnement (intérieur)	environ 150



Figure 5 Esquisses du complexe résidentiel et commercial proposé : façade donnant sur le boulevard René-Lévesque (gauche) et façade donnant la rue Amherst (droite) (extraites du document déposé no 6, plan d'architecture vue 01 et vue 02).

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme

Au plan d'urbanisme, le quadrilatère visé par le projet de développement immobilier fait partie d'un secteur de densité 3 et de hauteur jusqu'à 25 m. Le projet de règlement P-03-070 vise à augmenter à 6 l'indice de densité sur une bande de terrain de 33 mètres de profondeur bordant le boulevard René-Lévesque. Les classes d'affectation et la hauteur maximale permise ne seraient pas modifiées. Seul l'indice de densité serait augmenté. Cette modification, qui vise à rendre conforme au plan d'urbanisme le projet immobilier proposé, est illustrée à la figure 6.

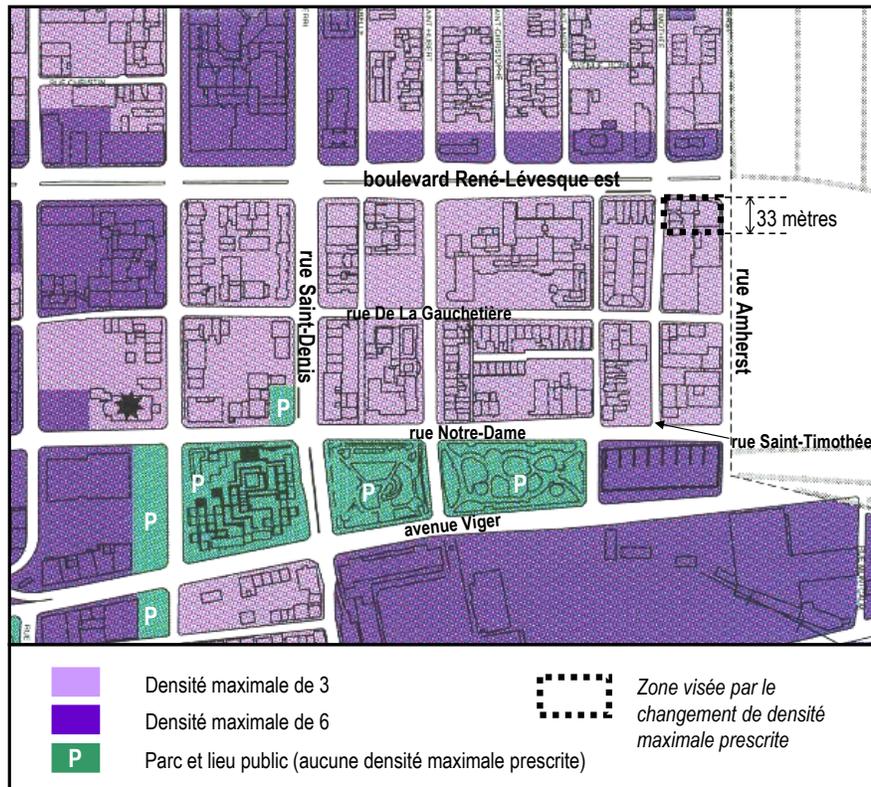


Figure 6 Limites de la zone visée par le projet de règlement P-03-070 et pour laquelle la densité maximale prescrite serait augmentée de 3 à 6 (adapté du Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie, plan des limites de densité, Ville de Montréal, 1992).

Le projet de règlement autorisant la construction du complexe immobilier

Le projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe résidentiel et commercial établit les paramètres de zonage spécifiques au projet *Decores*. En effet, ce projet immobilier déroge aux dispositions du règlement d'urbanisme de l'arrondissement relatives aux usages, à la hauteur de bâtiment, aux nombres d'étages et au coefficient d'occupation du sol.

Il est important de noter que le projet de règlement P-03-073 ne modifie pas le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, dont les dispositions restent en vigueur tant que les permis de construction n'ont pas été émis pour le projet de complexe immobilier *Decores*. Une comparaison entre les paramètres de zonage en vigueur et ceux prévus au nouveau projet de règlement P-03-073 est présentée au tableau 3. Un extrait du plan de zonage indiquant les usages présentement autorisés au site du quadrilatère visé par le projet est reproduit à la figure 6.

Tableau 2 Comparaison entre les paramètres de zonage prescrits au règlement d'urbanisme et ceux prévus au projet de règlement P-03-073 (d'après les documents déposés no 9, 10 et 14).

Paramètres de zonage	Règlement d'urbanisme ⁽¹⁾	Projet de règlement P-03-073
Usages ⁽¹⁾	H.2-4 : Zone I H, C.2C, C.7A : Zone II H.2-5 : Zone III	H : Tout le quadrilatère C.2A : Rez-de-chaussée de la rue Amherst et du boulevard René-Lévesque
Hauteur maximale prescrite (m)	12,5	25
Nombre d'étages	2-3	4-8
Densité (C.O.S.)	3	4,2
Taux d'implantation	100%	68,9 %
Mode d'implantation	contigu	contigu
Alignement de construction (m)	0	0

(1) La définition des usages et les limites des zones I, II et III sont illustrées à la figure 5.

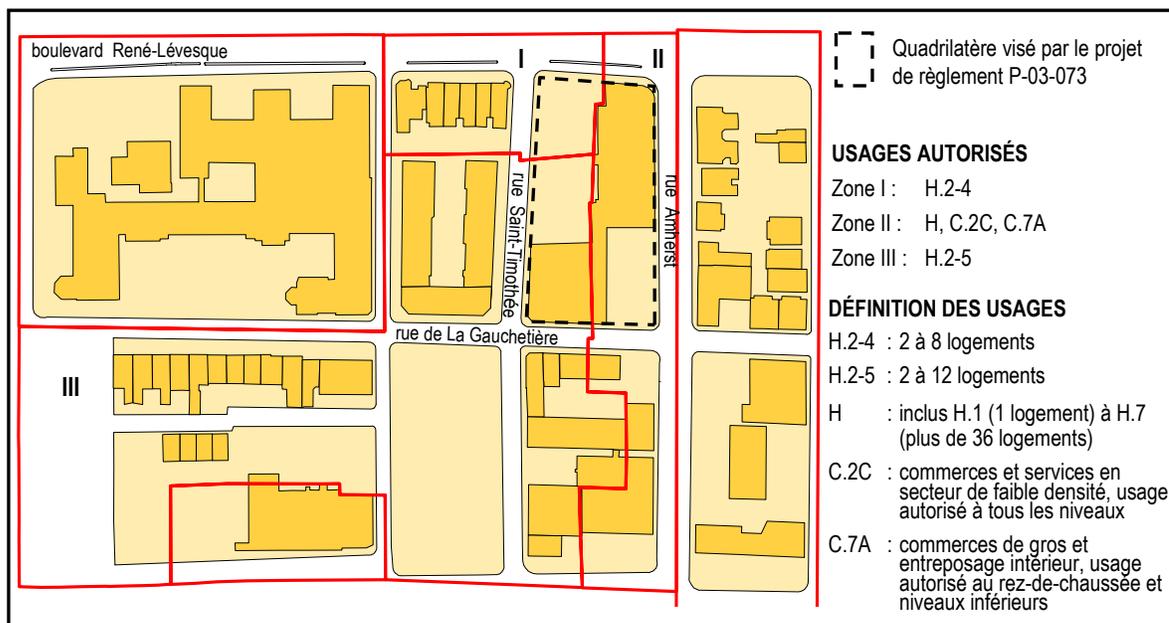


Figure 7 Usages autorisés au règlement d'urbanisme au site du quadrilatère visé par le projet immobilier (adapté du document déposé no 4.2, diapositive no 2).

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Plus d'une vingtaine de citoyens ont participé à la consultation publique. Deux associations de résidents du quartier étaient représentées : l'Association des copropriétaires des condos Amherst qui regroupe huit propriétés situées du côté est de la rue Amherst, au sud du boulevard René-Lévesque, et l'Association des résidents du Faubourg qui compte plus de 200 membres habitant à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues Frontenac, Saint-Denis, Sherbrooke et de La Gauchetière. Les interventions des citoyens ont porté sur plusieurs thèmes regroupés ci-après.

Les dommages potentiels aux propriétés avoisinantes

Deux résidents se sont dits inquiets de l'impact des travaux d'excavation et de fonçage de pieux sur les propriétés avoisinantes, dont plusieurs ont été construites il y a plus de cinquante ans. Ils se sont interrogés sur la responsabilité de la ville dans l'éventualité où la construction du complexe entraînerait des dommages aux bâtiments existants et ont demandé si l'arrondissement avait prévu une forme d'aide aux citoyens en cas de poursuite.

Le directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a expliqué que les dommages aux tiers étaient sous la responsabilité civile de l'entrepreneur et que la ville n'avait pas prévu à cet effet de mécanisme de soutien pour les citoyens. Il a indiqué qu'une vérification par les inspecteurs municipaux serait toujours possible et a ajouté que les arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal ont une délégation de pouvoirs de la part de la Régie du bâtiment du Québec en ce qui a trait à l'inspection des travaux pendant la période de construction afin d'en vérifier la conformité aux dispositions du Code national du bâtiment.

L'architecte du projet a confirmé qu'en vertu du Code civil, le promoteur est responsable des dommages aux tiers causés par les travaux d'excavation et de construction. La méthode généralement employée consiste à documenter l'état des maisons existantes susceptibles de subir un impact à l'aide de photographies prises avant le début des travaux. Il a ajouté que selon les études techniques préliminaires, la capacité portante du sol au site visé par le projet serait suffisamment élevée pour permettre de construire les bâtiments de 4 et 6 étages avec empattements simples, sans pieux de stabilisation. Par ailleurs, si des travaux de pieutage étaient requis pour le bâtiment de 8 étages, la présence de trente à cinquante pieds de sols meubles réduirait la possibilité de dommages aux propriétés avoisinantes par transmission de vibrations par le roc.

L'impact sur les vues et l'ensoleillement

L'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement a suscité de nombreuses questions. Les représentants de l'Association de copropriétaires de la rue Amherst ainsi qu'une résidente de la rue de La Gauchetière se sont interrogés quant à la justification du choix des hauteurs de bâtiments et ont soulevé l'impact important du projet sur l'ensoleillement de leurs propriétés. Une personne logeant au sixième étage de l'édifice Résidence Mont-Carmel, un bâtiment de 16 étages situé sur le boulevard René-Lévesque en face du site visé par le projet, a indiqué qu'elle allait perdre complètement la vue dont elle bénéficie sur le fleuve.

La personne responsable du projet pour l'arrondissement a expliqué que la hauteur des bâtiments avait été déterminée en tenant compte de celle des édifices existants ainsi que de la largeur des voies publiques. Les hauteurs de bâtiments seraient donc plus élevées sur le boulevard René-Lévesque et la rue Amherst car ces deux artères constituent des axes de circulation importants et sont beaucoup plus larges que les rues de La Gauchetière et Saint-Timothée.

La personne responsable du projet pour l'arrondissement a également indiqué que l'impact du projet sur l'éclairage naturel des propriétés résidentielles voisines avait été jugé acceptable et a présenté les résultats de l'étude d'ensoleillement réalisée par le promoteur (document déposé no 12). Cette étude a été effectuée pour la période d'équinoxe, avec et sans le projet, tel que spécifié au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. L'ombre du complexe immobilier atteindrait le côté est de la rue Amherst vers 15h00 et le côté sud de la rue de La Gauchetière vers 17h00.

Les usages

Tous les participants ont appuyé le choix d'une affectation résidentielle au site visé par le projet, avec le maintien de petits commerces au rez-de-chaussée sur le boulevard René-Lévesque et la rue Amherst. Ils ont également appuyé le projet proposé en indiquant que l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier augmenterait la qualité de vie du voisinage.

L'intégration architecturale et l'aménagement

L'intégration architecturale du complexe immobilier proposé a fait l'objet de divers commentaires. Tel que souligné plus haut, les représentants de l'Association des copropriétaires des condos Amherst ont fortement critiqué le choix d'une hauteur de bâtiment de six étages sur cette rue.

Un citoyen s'est opposé à l'aménagement de balcons français car, selon lui, ils diminueraient la valeur marchande des condominiums. L'architecte du projet a précisé que l'alignement de construction à zéro pour chacune des façades ne permettait pas d'ériger de balcons, qui seraient alors en porte-à-faux sur les voies publiques. L'absence de balcons sur les faces extérieures du complexe serait cependant compensée par le choix d'une grande fenestration et d'une hauteur de plafond élevée (9 à 10 pieds).

Le représentant de l'Association des résidents du Faubourg a demandé en quoi le projet proposé s'intégrait au caractère ancien du quartier. La personne responsable du projet pour l'arrondissement a indiqué que le choix des matériaux de revêtement visait l'intégration du projet à la fois sur le boulevard René-Lévesque par l'utilisation de la pierre grise uniquement, et sur les autres artères par l'utilisation à la fois de brique et de pierre grise.

Un résident de la rue Saint-André a déploré le fait que le projet proposé ne conserve pas la porte en angle de l'édifice commercial situé à l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst. Selon lui, cette porte est unique dans le quartier et constitue un patrimoine visuel qui mérite d'être préservé (voir figure 1).

Plusieurs résidents ont exprimé le souhait que l'arrondissement assure la plantation d'arbres au pourtour du complexe. Les informations disponibles lors de l'assemblée n'ont pas permis de déterminer si les emprises des voies publiques seraient suffisamment larges pour le permettre.

Les nuisances : bruit, circulation et stationnement

Plusieurs questions portant sur le bruit, la circulation et le stationnement ont été soulevées par les participants. En ce qui a trait au bruit généré par les appareils de climatisation, l'architecte a précisé que chaque unité d'habitation serait munie d'une thermopompe localisée à l'intérieur de l'appartement et que la tour d'eau localisée sur le toit du bâtiment de 8 étages serait insonorisée.

En ce qui concerne la circulation et le stationnement l'architecte a rappelé les conclusions de l'étude réalisée par Roche-Deluc, selon laquelle le choix d'aménager une case de stationnement par unité d'habitation est approprié. Aussi, la comparaison des conditions de circulation actuelles et futures aux heures de pointe du matin et de l'après-midi indique que l'augmentation du nombre de véhicules n'aurait pas d'impact sur le réseau routier environnant et ne viendrait pas causer de problèmes de congestion aux principales intersections dans le voisinage du projet (document déposé no 13).

L'impact sur l'évaluation foncière

La présidente de l'Association des copropriétaires des condos Amherst s'est dite préoccupée d'une augmentation de son compte de taxes municipales et a demandé si l'impact du projet sur l'évaluation foncière des propriétés du voisinage avait été évalué. Le directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement a expliqué que ce genre d'étude était rarement réalisée car plusieurs facteurs peuvent influencer l'évolution de la valeur marchande des propriétés. Il a indiqué que l'envergure et la qualité du projet proposé auraient probablement pour effet, à plus ou moins long terme, d'augmenter la valeur des immeubles du quartier et a donné l'exemple de la revitalisation du secteur ouest de la rue Sainte-Catherine, qui a entraîné une augmentation de la valeur locative des commerces.

Le phasage des travaux de construction

Le représentant de l'Association des résidents du Faubourg s'est opposé à la construction par phases du bâtiment de huit étages ayant façade sur le boulevard René-Lévesque. Il serait préférable selon lui de construire ce bâtiment d'un seul coup afin d'éviter, dans l'éventualité où le promoteur ne compléterait pas son projet, de se retrouver avec une tour de huit étages à côté d'un bâtiment commercial de trois étages.

3 Les constats et l'analyse de la commission

Dans ce chapitre la commission présente son évaluation du projet immobilier proposé en regard des objectifs identifiés au plan d'urbanisme, des commentaires soulevés par les membres des comités d'urbanisme et d'architecture, des études réalisées par le promoteur ainsi que des opinions soumises par les participants à la consultation publique. La commission souligne également quelques modifications qui devraient être apportées aux projets de règlements afin d'assurer que le projet de complexe immobilier soit conforme au plan d'urbanisme.

Les objectifs identifiés au plan d'urbanisme

La commission constate que le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme et le projet de règlement autorisant la construction et l'occupation du complexe immobilier *Decores* conduisent à une densification du cadre bâti.

La commission estime que cette densification s'inscrit dans les objectifs du plan d'urbanisme qui précise qu'afin d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, il est essentiel de développer les secteurs déstructurés et les terrains vacants de l'arrondissement. Les terrains non construits situés à l'intérieur du quadrilatère visé par le projet sont d'ailleurs identifiés au *Plan 5 : Les terrains à construire ou à aménager* du plan directeur (Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie, Ville de Montréal, 1992, pages 9-10).

La commission note également que le projet immobilier proposé permet de répondre à l'objectif spécifique de développement du potentiel résidentiel dans cette partie de la ville. Il respecte aussi les perspectives visuelles vers le centre-ville et vers le fleuve identifiées au plan d'urbanisme (*ibid.*, pages 18-20, 40 et 47-49).

Les commentaires soulevés par les membres du comité consultatif d'urbanisme et par les membres du comité d'architecture et d'urbanisme

La commission note que le projet a fait l'objet de plusieurs ajustements et modifications à la suite des commentaires émis par les membres du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement (CCU) ainsi que par les membres du comité d'architecture et d'urbanisme de la ville (CAU). Le projet a été présenté aux membres du CCU en mars et en novembre 2002 et aux membres CAU en janvier et en mars 2003.

Les modifications apportées ont permis de tenir compte de certains objectifs d'aménagement formulés au plan d'urbanisme, comme l'accès direct de la rue aux parties des bâtiments adjacentes aux voies publiques et le maintien de l'occupation commerciale au rez-de-chaussée sur la rue Amherst et sur le boulevard René-Lévesque. Plusieurs modifications ont aussi été apportées sur le plan architectural, par exemple en ce qui a trait au choix des matériaux de revêtement et du type de balcon, à la définition des coins des bâtiments, à la hauteur de bâtiment sur la rue Saint-Timothée, à l'échelle des portes cochères et à l'aménagement de certaines unités d'habitation.

Les études réalisées par le promoteur du projet

La commission note que les études réalisées par le promoteur ont permis de mieux cerner les impacts du projet sur le voisinage. L'étude de contexte, par exemple, permet de visualiser l'impact sur la trame urbaine de l'alignement des constructions et de la volumétrie du complexe immobilier.

L'étude de circulation établit que le projet n'aura pas d'impact majeur sur l'écoulement de la circulation automobile au voisinage du projet. En effet, les déplacements véhiculaires additionnels engendrés par l'arrivée de nouveaux résidents n'entraîneraient une augmentation du temps d'attente qu'à l'approche sud de l'intersection des rues Saint-Timothée et René-Lévesque, en période de pointe du matin. Le niveau de service resterait quand même acceptable. Cet impact est lié au fait que l'accès au stationnement souterrain est localisé sur la rue Saint-Timothée.

L'étude de circulation conclue également que l'offre en places de stationnement au sous-sol du complexe immobilier respecte la norme proposée par l'agence américaine « *Institute of transportation Engineers* ». Cette norme établie que 0,95 à 1,11 cases de stationnement devrait être fournie par unité d'habitation en copropriété.

Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement prévoit, dans le cas d'un projet de construction d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m, que « le projet doit tenir compte de l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics » (Règlement 01-282 de l'arrondissement Ville-Marie, article 30). L'étude d'ensoleillement réalisée par le promoteur indique que l'ombre des nouveaux bâtiments n'atteindrait les propriétés résidentielles voisines que vers le milieu ou la fin de l'après-midi, ce qui permet de maintenir une période d'éclairage naturel acceptable.

La commission constate que le promoteur n'a pas fourni de synopsis des données relatives au complexe immobilier et indiquant explicitement le nombre d'unités d'habitation prévu, leur typologie, la superficie occupée par le quadrilatère, les bâtiments et la cour intérieure, le nombre de cases de stationnement, etc. La commission estime qu'un tel synopsis devrait toujours être fourni, en particulier lorsque le projet de règlement soumis à la consultation publique vise l'autorisation de construire un immeuble.

La commission constate également que certains éléments du projet restent à préciser, notamment en ce qui a trait au stationnement souterrain. En effet un seul niveau de stationnement en sous-sol est indiqué aux plans d'architecture fournis en annexe du projet de règlement P-03-073, avec une zone réservée pour de l'entreposage, alors que le sommaire décisionnel mentionne l'aménagement de deux niveaux de stationnement sur l'ensemble du quadrilatère. Aussi, le nombre total de cases indiqué au plan est de l'ordre d'une centaine ce qui est inférieur au ratio d'une case de stationnement par logement indiqué au sommaire décisionnel. Le ratio d'une case de stationnement par logement a également été spécifié par l'architecte du projet en assemblée publique et a été utilisé comme paramètre de calcul pour l'étude de circulation.

L'acceptabilité du projet par les résidents du voisinage

Les participants à la consultation publique se sont généralement montrés favorables à la construction du complexe immobilier. L'affectation résidentielle avec présence de petits commerces au rez-de-chaussée sur la rue Amherst et le boulevard René-Lévesque a en particulier été fort appréciée. Plusieurs citoyens ont souligné que le projet, s'il est réalisé tel que présenté en consultation publique, permettrait de revitaliser le secteur et contribuerait à améliorer la qualité de vie du voisinage.

Les participants ont tous demandé que l'arrondissement prévoie la plantation d'arbres au pourtour du complexe immobilier. La commission estime que les services municipaux devraient accéder à cette demande car la présence d'arbres sur rue améliorerait la qualité du projet dans son ensemble et assurerait une meilleure intégration au voisinage résidentiel.

Un citoyen a suggéré que le bâtiment de huit étages ayant front sur le boulevard René-Lévesque soit construit d'un seul coup. En effet, dans l'éventualité où le promoteur ne terminait pas son projet, un échéancier de construction par phases résulterait en un ensemble de bâtiments résidentiels et commerciaux présentant des factures fortement discordantes. La commission considère cette observation tout à fait fondée.

Les représentants de l'Association des copropriétaires des condos Amherst se sont opposés à la construction d'un édifice de six étages sur la rue Amherst et ont demandé que la hauteur de ce bâtiment soit mieux harmonisée à celle des immeubles de un, deux et trois étages situés de l'autre côté de la rue. Ils craignent que l'assombrissement occasionné par un édifice aussi imposant n'entraîne une perte de valeur de leur propriété. La commission note que la construction du complexe aurait pour effet de réduire la période d'éclairage naturel des propriétés résidentielles voisines, mais estime néanmoins que le projet proposé aura un impact positif sur la vie de quartier.

Plusieurs résidents du quartier se sont inquiétés des impacts de la construction du complexe sur leur propriété, notamment lors du creusage des fondations. Les informations fournies en assemblée publique par l'architecte du projet et par les représentants des services municipaux ont permis de répondre à certaines de leurs préoccupations. Plusieurs éléments de nature technique sont toutefois restés indéterminés, tel que le choix du type de fondations des différents bâtiments et le nombre d'étage requis en sous-sol pour aménager environ 150 cases de stationnement. La commission estime que ces éléments devront être clarifiés avant l'émission de permis.

Le cadre réglementaire

Au cours de son mandat, la commission a constaté que le projet de règlement P-03-070 ne permettait pas de rendre conforme au plan d'urbanisme le projet de complexe immobilier proposé. En effet, en considérant la répartition des superficies de densité 3 et de densité 6, la densité maximale permise sur l'ensemble du quadrilatère visé par le projet serait de 4,0. Cette densité maximale est inférieure à celle de 4,5 prévue au projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe. L'arrondissement ne pourrait donc pas émettre de permis pour la réalisation du projet si le conseil municipal adoptait le projet de règlement P-03-070 tel que présenté.

La commission a également relevé certains éléments devant être corrigés au projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe immobilier. Il est important de souligner que ces correctifs d'ordre technique n'ont pas pour effet de modifier le projet de complexe immobilier présenté en consultation publique, mais ont plutôt pour objet d'assurer la conformité du projet au plan d'urbanisme. Les éléments devant être corrigés sont les suivants :

- l'annexe A du projet de règlement P-03-070 modifiant le plan d'urbanisme devrait être remplacée afin d'indiquer que l'indice de densité passerait de 3 à 6 pour une bande de terrain de 40 mètres de profondeur (et non de 33 mètres) ;
- l'article 5 du projet de règlement P-03-073 devrait être modifié afin de spécifier une densité de construction maximale de 4,2 (et non de 4,5) ;
- l'article 6 du projet de règlement P-03-073 sera remplacé afin de prescrire l'usage « Habitation » de catégorie « H.1 à H.7 » sur l'ensemble du quadrilatère et l'usage commercial de catégorie « C.2A » au rez-de-chaussée sur la rue Amherst et sur le boulevard René-Lévesque.
- les plans 10 et 12 intitulés respectivement « Élévation Saint-Timothée » et « Coupe longitudinale » de l'annexe B du projet de règlement P-03-073 devraient être modifiés pour indiquer une hauteur de bâtiment de 25 mètres (et non de 26 mètres) ;

La commission estime que les projets de règlement P-03-070 et P-03-073, une fois modifiés, apporteraient les éléments d'encadrement pertinents à la construction du complexe résidentiel et commercial proposé.

Conclusion

La commission constate que le projet immobilier proposé par « Les immeubles Decores Limitée » répond à plusieurs objectifs d'aménagement identifiés au plan d'urbanisme : la densification du cadre bâti, le maintien de percées visuelles vers le fleuve et vers le centre-ville ainsi que l'aménagement des terrains vacants et le développement du potentiel résidentiel dans cette partie de la ville.

De façon générale, les participants à la consultation publique se sont prononcés en faveur du projet car il permettrait de revitaliser le secteur et contribuerait à améliorer la qualité du voisinage. Certains participants se sont toutefois opposés aux hauteurs de bâtiments proposées en raison de l'impact sur les vues et l'éclairage naturel de leur logement ou de leur propriété.

En ce qui a trait au projet immobilier, la commission estime que l'arrondissement devrait établir des conditions d'émission de permis permettant d'assurer la construction complète du bâtiment de huit étages ayant front sur le boulevard René-Lévesque. En effet, dans l'éventualité où le promoteur ne terminait pas son projet, l'échéancier de construction proposé résulterait en un ensemble de bâtiments résidentiels et commerciaux présentant des factures très discordantes. La commission recommande aussi que l'arrondissement détermine les conditions qui permettraient la plantation d'arbres sur rue, dans l'emprise des voies publiques, au pourtour du quadrilatère visé par le projet.

En ce qui a trait au stationnement, la commission estime que l'arrondissement devrait assurer qu'au moins une case par logement soit aménagée en sous-sol. En effet, seulement une centaine de cases de stationnement sont indiquées sur les plans produits en annexe du projet de règlement P-03-073, ce qui est inférieur au ratio retenu dans l'étude de circulation et proposé au sommaire décisionnel.

Au cours de son mandat, la commission a constaté que le projet de règlement P-03-070 ne permettait pas de rendre conforme au plan d'urbanisme le projet de complexe immobilier proposé. L'arrondissement ne pourrait donc pas émettre de permis pour la réalisation du projet si le conseil municipal adoptait le projet de règlement tel que présenté. La commission a également relevé certains éléments devant être corrigés au projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation du complexe immobilier.

La commission recommande au conseil municipal d'adopter ces projets de règlement une fois que les correctifs requis auront été apportés. Il est important de souligner que ces correctifs d'ordre technique n'ont pas pour effet de modifier le projet de complexe immobilier présenté en consultation publique.

Fait à Montréal, le 1^{er} août 2003

(s) *Catherine Chauvin*

(s) *Yves Archambault*

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Yves Archambault
Commissaire

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la LAU (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1). Conformément à l'article 89.1 de la Charte, la consultation publique effectuée par l'Office tient également lieu de celle prévue aux articles 125 à 127 de la LAU.

Période du mandat : du 16 mai au 1^{er} août 2003

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente
M. Yves Archambault, commissaire
Mme Vanessa Millette, analyste-rechercheur
M. Luc Doray, responsable du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public	Paru le 9 mai dans les journaux <i>La presse</i> et <i>The Gazette</i>
Les feuillets d'information	Environ 2000 exemplaires distribués au cours de la semaine du 26 mai dans le quadrilatère Viger/Wolfe/Sainte-Catherine/Saint-André
L'assemblée	Le lundi 26 mai 2003, en soirée Lieu : Salle Centre Saint-Pierre-Apôtre, 1205 rue de la Visitation

Les participants et participantes

M. Jean-Michel Fontaine, représentant de l'Association résidents du Faubourg
Mme Carmen Michaud, présidente de l'Association des copropriétaires des condos Amherst
Mme Lise Nassar, citoyenne
M. Mario Bouchard, citoyen
M. Greg Maynard, citoyen
M. Gaston Gourde, citoyen
M. Mario Besonart, secrétaire-trésorier de l'Association des copropriétaires des condos Amherst
M. Ghislain Lévesque, citoyen

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Services municipaux

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement Ville-Marie
Mme Anne-Marie Gorroz, urbaniste et responsable du projet
M. Gilles Dufort, chef de division
M. Guy Bazinet, directeur

Service de développement économique et de développement urbain, Ville de Montréal
Mme Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe, Direction du développement urbain

Promoteur

M. Salim Lakhdari, vice-président, ACMON inc.
M. Michelange Panzini, architecte

Annexe 2

La documentation

Centres de documentation

- Bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boulevard de Maisonneuve Est, 5^e étage;
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, Metcalfe, bureau 1414

Documentation déposée

1. Avis public daté du 9 mai 2003
2. Projet de règlement P-03-070 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) et annexe;
 - 2.1. Résolutions
 - 2.1.1. CE03 0806 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 16 avril 2003
 - 2.1.2. CA03 240235 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 1^{er} avril 2003
 - 2.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (no 1021203033)
 - 2.2.1. Sommaire décisionnel
 - 2.2.2. Recommandation
 - 2.2.3. Pièces jointes au dossier et plan des limites de densité
 - 2.2.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie (CO92 03386) et annexe
 - 2.2.5. Intervention – Développement économique et urbain
 - 2.2.6. Note additionnelle au sommaire décisionnel et avis du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2002
3. Projet de règlement P-03-073 autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues Amherst, de La Gauchetière et Saint Timothée et annexes;
 - 3.1. Résolution
 - 3.1.1. CA03 240253 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 1^{er} avril 2003
 - 3.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (no 1020545044)
 - 3.2.1. Sommaire décisionnel
 - 3.2.2. Recommandation
 - 3.2.3. Pièces jointes au dossier
 - 3.2.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
 - 3.2.5. Intervention – Développement économique et urbain
4. Documents déposés par l'arrondissement
 - 4.1. Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme
 - 4.1.1. avis du 14 mars 2003
 - 4.1.2. avis du 31 janvier 2003
 - 4.2. Présentation électronique du projet
5. Avis formulé par le Comité consultatif d'urbanisme en date du 21 mars 2002.
6. Plans préparés par les architectes Michelange Panzini, datés du 14 avril 2003.

Annexe 2

La documentation (suite)

7. Résolutions CM03 0361 et CM03 0364 adoptées par le conseil municipal lors de son assemblée du 28 avril 2003 adoptant les projets de règlement P-03-070 et P-03-073.
8. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 22 mai 2003 ;
9. Tableau synthèse préparé par l'arrondissement – état des changements au plan d'urbanisme avant et après la modification
10. Information supplémentaire fournie par l'arrondissement en date du 26 mai 2003, intitulée « Note au sujet de la hauteur »
11. Présentation électronique du projet - version présentée lors de l'assemblée du 26 mai 2003 (*ce document remplace celui déposé sous l'item 4.2 de la liste de documentation du 11 mai 2003*)
12. Étude d'ensoleillement réalisée par les architectes Michelange Panzini
13. Extraits pertinents de l'étude d'impact sur la circulation réalisée par Roche Deluc
14. Informations supplémentaires fournies par l'arrondissement en date du 5 juin 2003 (courriel de Mme Anne-Rose Gorroz)

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.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél : (514) 872-3568
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal.
