

Avis émis le : **13-10-2006**
Numéro du dossier : **A06-VM-21**

Conformément à :

- _ la réglementation du Conseil du patrimoine de Montréal (règlements 02-136 et 02-136-1),
- _ la Loi sur les biens culturels (chapitre IV),
- _ l'article 89,5 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis.

DEMANDEUR D'AVIS

Nom : Conseil du patrimoine de Montréal
Personne contact :
Adresse : 303, rue Notre-Dame E, 1^{er} étage
Bureau 1.150
Arrondissement :
Code postal : H2Y 3Y8
Téléphone : 514-872-4055
Télécopieur : 514-872-2235
Courriel : cpm@ville.montreal.qc.ca

LIEU VISÉ

Bâtiment ou site visé : Le 400 Sherbrooke
Adresse : 400, rue Sherbrooke Ouest
Arrondissement : Ville-Marie
Lot (s) :
Statut juridique :
- Provincial : Une portion du terrain fait partie de l'aire de protection des maisons de la rue Jeanne-Mance.
- Municipal :
- Fédéral :
Autre reconnaissance : Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle

NATURE DES TRAVAUX

Construction d'un complexe hôtelier et résidentiel sur un terrain vacant. Commentaires concernant l'intégration de ce projet.

AUTRES INSTANCES

Le ministère de la Culture et des Communications doit établir s'il émettra une autorisation.

HISTORIQUE

Lot vacant depuis plusieurs années.

DESCRIPTION DU PROJET

Construction d'une tour de 36 étages sur un terrain vacant du côté sud-ouest de la rue Sherbrooke, près de la rue Bleury : les 11 premiers étages seront occupés par un hôtel de 203 chambres et les 25 niveaux supérieurs par 241 logements de type condominium. Un stationnement souterrain, sur 7 niveaux, est prévu pour recevoir 268 voitures.

- la valeur patrimoniale des bâtiments est exceptionnelle à cet endroit de la rue Sherbrooke ;
- une partie du terrain est située dans l'aire de protection des maisons de la rue Jeanne-Mance ;
- un remembrement cadastral a déjà été effectué ce qui permet le développement à une telle densité;

- le projet est entièrement conforme à la réglementation de zonage et respecte le cadre réglementaire. Il se situe dans les limites du « centre des affaires » ;
- le permis de construction n'a pas été émis mais l'autorisation de creuser a été donnée et les travaux ont débuté ;
- le projet, devra être présenté pour révision architecturale.

La rue Sherbrooke, à cette hauteur, est considérée au plan d'urbanisme comme un grand axe métropolitain, un axe structurant ainsi qu'une rue d'ambiance. Cette dernière caractéristique signifie que les interventions en marge de la rue doivent viser le déplacement confortable des piétons et une animation notamment, par la présence de commerces.

L'avenue du Parc, adjacente au projet, est aussi identifiée comme un lien stratégique à valoriser, un trait d'union entre le fleuve et la montagne.

ANALYSE DU PROJET

Cette nouvelle construction s'insère dans un environnement bâti caractérisé par des immeubles dont la hauteur varie de trois (particulièrement pour les sections au nord et à l'est), à 25 étages (immédiatement à l'ouest du site).

- il n'y aurait pas d'impact négatif au niveau des cônes visuels ni de grandes perspectives à protéger tel qu'indiqué au Plan d'urbanisme pour le mont Royal. Toutefois, il est impossible d'affirmer que cet ajout n'aura pas d'incidence La hauteur de ce projet est permise parce qu'il sera compris dans le périmètre du Centre des affaires. Toutefois, le règlement d'urbanisme suggère que les constructions doivent aussi avoir comme objectif la conservation de la distinction entre le mont Royal et le massif du Centre des affaires. La surhauteur de ce projet spécifique, en contraste avec la faible hauteur de son environnement, clos la section est du Centre des affaires par une note très haute alors qu'on aurait pu s'attendre à une transition mitoyenne entre les 25 étages à l'ouest et les trois étages à l'est ;
- La surhauteur permise dans cette zone aurait du être révisée afin de créer des hauteurs mitoyennes liant l'environnement bâti de faible hauteur et la densité du centre-ville;
- Il y aurait aussi des liens à effectuer avec la réglementation de l'arrondissement adjacent, du côté nord de la rue Sherbrooke, Le Plateau-Mont-Royal ;
- Le projet répond à plusieurs intentions énoncées au Plan d'urbanisme et au chapitre d'arrondissement Ville-Marie, pour le centre-ville : la construction de terrains vacants, l'ajout au dynamisme résidentiel du centre-ville et le renforcement du pôle touristique (par la portion hôtel du projet);

Le débarcadère et les entrées au stationnement, contribuent peu à la conservation du caractère de la rue Sherbrooke et, ne facilitent ni la lecture de cette artère ni la déambulation des piétons.

Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

Le Conseil du patrimoine de Montréal, après avoir pris connaissance des documents transmis par l'arrondissement Ville-Marie pour le projet du 400, rue Sherbrooke Ouest, estime que :

- Le projet comporte peu de relation au niveau du rez-de-chaussée avec la rue Sherbrooke;
- L'impact sur les cônes visuels et les grandes perspectives sur le et à partir du mont Royal, est réel. Il importe d'en tenir compte et de s'assurer que la silhouette de la nouvelle tour ne présente pas un impact négatif à ces vues, notamment : les grandes perspectives à partir du mont Royal A –Belvédère du chalet de la montagne et I –Voie Camillien-Houde vers le nord [extrémité sud] et celles sur le mont Royal A - Pont Jacques-Cartier, B -île Sainte-Hélène et peut-être C –Tour de l'horloge. Cet examen doit être fait à partir de vues réelles et non uniquement de modélisations (souvent des vues à vol d'oiseau).

Puisque la réglementation permet ce projet, une demande de révision de la hauteur maximale n'est pas envisageable. Toutefois, le Conseil souhaiterait que l'arrondissement procède à un examen des zones limitrophes aux secteurs de grande hauteur afin qu'il y ait des transitions plus harmonieuses entre le bâti existant de faible hauteur et la zone de surhauteur. À titre d'exemple, un autre secteur de ce type se trouve de part et d'autre de la rue de la Gauchetière ouest, près des rues Anderson et Bleury.



La présidente

Le 13 octobre 2006