
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

Nouvelle construction - 1475, boulevard René-Lévesque Ouest

A09-VM-07

Adresse :	1471-1487, boulevard René-Lévesque Ouest
Arrondissement :	Ville-Marie
Lot (s) :	1 066 189, 1 066 192, 1 066 193, 1 066 194, 1 066 507, 1 066 510 et 1 067 432
Reconnaissance provinciale :	Localisé dans l'aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix de la maison mère des sœurs Grises.
Autres reconnaissances :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle de l'îlot Overdale (René-Lévesque Ouest et Lucien-L'Allier)

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à intégrer quatre maisons victoriennes en rangée et un terrain de stationnement à l'arrière, d'y accoler un basilaire de douze étages et d'élever, à l'arrière, une tour de 31 étages (correspondant à une hauteur de 99 mètres). Les quatre maisons seraient rénovées mais le bâtiment annexe situé en bordure de la rue Mackay serait démolé.

AUTRES INSTANCES

Le Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie, doit émettre une recommandation au conseil d'arrondissement.

Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme doit émettre un avis.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec doit donner son autorisation au projet étant donné que la propriété visée est située dans l'aire de protection d'un bien classé.

ANALYSE DU PROJET

Le projet, qui porte sur la partie est de la tête d'îlot située du côté nord du boulevard René-Lévesque, entre les rues Guy et Mackay, a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 26 janvier 2009.

Le projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme, pour augmenter la densité de 4 à 9 et augmenter la hauteur de 25 à 120 mètres dans la partie arrière du terrain. Cette modification vise non seulement à construire davantage de mètres carrés mais également à permettre l'implantation de la tour en retrait des maisons existantes. Le projet entraîne aussi des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), principalement en ce qui a trait à la hauteur et à la densité. D'autres dérogations sont aussi prévues pour ce qui est notamment, des accès des stationnements, des aires de chargement, de l'aménagement, de l'architecture et du design.

Le CPM souligne que son analyse a été limitée, compte tenu du manque d'informations sur le projet. Cette analyse porte sur (1) l'évaluation des impacts du projet et (2) l'avenir du secteur Bishop-Crescent.

1. L'évaluation des impacts du projet

Le promoteur propose de conserver et rénover la rangée de maisons faisant face au boulevard René-Lévesque. Le CPM se réjouit de cette intention mais souligne l'absence d'information sur l'évolution du site et sur l'état et l'intérêt des maisons, informations nécessaires pour guider les travaux de planification, de design et de mise en œuvre. Il s'inquiète aussi de la modification à la façade de l'une d'elle afin d'aménager au niveau du trottoir un passage vers la tour.

La présentation du projet n'incluait pas les relations avec l'environnement immédiat de la propriété. Pour mieux comprendre ces relations, le CPM requiert un dossier plus complet sur les îlots voisins tenant compte de l'environnement de part et d'autre du site, sur le boulevard René-Lévesque et sur la rue Mackay, jusqu'à la rue Sainte-Catherine.

Le CPM souligne également que les simulations illustrant les impacts sur l'ensoleillement qui lui ont été soumises n'illustraient pas clairement la portée de la nouvelle tour et, enfin, qu'aucune étude d'impacts éoliens ne lui a été présentée.

2. L'avenir du secteur Bishop-Crescent

La Ville vient d'accepter de hausser de 4 à 6 la densité maximale prévue au Plan d'urbanisme dans la partie du secteur Bishop-Crescent comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, conservant par ailleurs la hauteur de 25 mètres existante. Le CPM comprend l'intérêt de construire sur les terrains vacants, qu'une trop faible densité peut compromettre. Toutefois, il s'inquiète de l'avenir de cette portion du centre-ville où sont encore présents de petits secteurs significatifs sur le plan patrimonial. Ceux-ci ont des caractéristiques qui contribuent à la qualité urbaine et à l'identité du quartier. Toutefois, tel qu'en témoigne le présent projet, l'intégration urbaine est difficile à réaliser et demande que soient élaborées des règles d'insertion visant une meilleure compatibilité des nouveaux immeubles avec le tissu existant.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le CPM émet un avis défavorable au projet tel que déposé le **26 janvier 2009**, compte tenu du manque d'informations alors présentées et de l'absence d'études réalisées sur le site et les bâtiments qui s'y trouvent. Ses recommandations portent sur les études qu'il estime nécessaire de réaliser avant de développer davantage le projet. Les analyses et études que le CPM recommande de réaliser portent sur : (1) l'évaluation des impacts du projet et (2) l'avenir du secteur Bishop-Crescent.

1. L'évaluation des impacts du projet

- La réalisation d'une étude historique retraçant l'évolution des lieux, afin notamment de déterminer le potentiel archéologique de la propriété, ainsi qu'une analyse de l'état de conservation des maisons et de leur intérêt patrimonial afin de fonder les propositions de rénovation et de restauration sur ces analyses.
- La réalisation de telles études dans le cas du bâtiment arrière sur la rue Mackay (présentement identifié comme une annexe) afin d'évaluer la pertinence de la démolition proposée.
- L'illustration du projet en relation avec les bâtiments (et les terrains vacants), au moyen de coupes et d'un montage photographique, et ce sur cinq îlots de part et d'autre du site, sur le boulevard René-Lévesque, et sur la rue Mackay, jusqu'à la rue Sainte-Catherine.
- Des nouvelles simulations des impacts sur l'ensoleillement, illustrant plus clairement de tels impacts de même que des simulations quant aux impacts éoliens de la tour.

2. L'avenir du secteur Bishop-Crescent

- La définition, par l'arrondissement de Ville-Marie, de balises de hauteur et d'implantation (et éventuellement de densité) visant à conserver les caractéristiques patrimoniales des secteurs significatifs.
- L'élaboration, aussi par l'arrondissement, de lignes directrices de design pour l'encadrement des nouveaux immeubles proposés.

Le CPM profite de l'occasion pour faire état de son inquiétude quant aux effets cumulatifs des projets de tours d'une hauteur de 120 mètres sur le boulevard René-Lévesque (hauteur permise par le Plan d'urbanisme) sur les vues sur et à partir du mont Royal.

Enfin, il souhaite revoir le projet lorsque celui-ci sera davantage documenté et modifié en conséquence.

La présidente,



Le 15 mai 2009

⁷ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal O2-136 (codification administrative) :
[...]

12. Le Conseil est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

12.1. Le Conseil donne son avis au conseil de la ville sur :

- 1° tout projet de modification au plan d'urbanisme dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville située dans un arrondissement historique, un arrondissement naturel, un arrondissement historique et naturel, un site historique classé, un site archéologique, un site du patrimoine, une aire de protection d'un monument historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi ;
- 2° tout projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou qui vise un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi ;
- 3° tout projet de règlement adopté par le conseil de la ville visé aux sections III et IV du chapitre IV de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ;
- 4° tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec.

[...]