

Titre : Projet Quartier de la Montagne
Arrondissement : Ville-Marie
Localisation : 1440, rue de la Montagne
Demandeur : Division de l'urbanisme et du développement économique, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie. L'avis du CJV est obligatoire puisque le projet vise une modification au Plan d'urbanisme.

1 Nature des travaux

Le projet vise l'aménagement d'un complexe commercial, résidentiel et hôtelier de luxe comprenant un agrandissement du bâtiment du magasin Ogilvy et la construction d'un nouvel édifice sur le terrain adjacent, situé sur la rue de la Montagne.

2 Autres instances consultées

Le projet a été soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement le 12 novembre 2015. Il doit recevoir l'aval du ministère de la Culture et des Communications puisqu'il est situé à l'intérieur des limites de deux aires de protection. Il fera également l'objet d'une consultation publique.

3 Contexte du projet

En juin 2012, l'arrondissement de Ville-Marie adopte un *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* qui relève la hauteur permise au Plan d'urbanisme de 44 à 65 mètres pour la surface concernée par le projet, après avoir fait l'objet d'une consultation publique. Un premier projet de construction d'un complexe commercial, résidentiel et hôtelier de luxe sur ce lot a été développé en 2012 et a été approuvé par les élus. Ce projet prévoyait, en plus de l'agrandissement du magasin Ogilvy, la construction d'un édifice sur le terrain voisin, et impliquait pour ce faire la démolition des 1421 et 1449, rue Crescent, et de l'hôtel de la Montagne (1430, rue de la Montagne). Ce dernier a été démoli en 2013, mais le projet a par la suite avorté.

Le projet actuel est une nouvelle version. Il exclut dorénavant les interventions sur la rue Crescent. Il a déjà été approuvé en 2014 sur la base d'une hauteur de 65 mètres et les fondations de l'édifice sont présentement en construction. Cependant, les promoteurs souhaitent en modifier la composition architecturale et y ajouter quatre étages à l'édifice, ce qui nécessite une modification au Plan d'urbanisme pour faire passer la hauteur maximale prévue à cet endroit de 65 à 80 mètres et augmenter la densité de 6 à 9.

4 Description du projet

Le projet prévoit la construction d'une tour mixte sur la rue de la Montagne, sur le lot arrière au magasin Ogilvy (anciennement partiellement occupé par l'hôtel de la Montagne et des espaces de stationnement commercial). Il s'agit de créer un complexe commercial, hôtelier et résidentiel de luxe, qui intègre notamment un agrandissement du magasin Ogilvy vers l'arrière. Selon les requérants, un rehaussement de la hauteur initialement prévue est demandé afin de répondre aux exigences de la chaîne hôtelière en termes de hauteur de plafond et de dimensions pour les chambres et les appartements.

5 Analyse du projet

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement ainsi que de la firme d'architectes chargée de la conception du bâtiment lors de sa réunion du 13 novembre 2015. Les représentants de l'Arrondissement ont d'abord exposé le cadre réglementaire et le contexte de la demande de modification au Plan d'urbanisme. Puis, les représentants de la firme externe ont présenté le concept architectural et les caractéristiques de l'édifice en regard des contraintes de 65 mètres ainsi que le projet proposé pour une hauteur de 80 mètres. Le CJV remercie les représentants pour leur présentation. Il formule dans les paragraphes suivants ses réflexions quant au projet et à la demande de changement au Plan d'urbanisme.

Programmation et intérêt collectif

Le CJV considère que le principal problème du projet se situe au niveau du programme. La demande de modification du Plan d'urbanisme vise à permettre aux concepteurs à se conformer aux exigences de hauteurs de plafond et d'autres normes d'une chaîne hôtelière de luxe. Pour le CJV, il n'est aucunement justifié d'apporter un changement au cadre réglementaire en vue de satisfaire les standards d'un client individuel. Il n'est pas à l'aise avec le fait que le projet mis de l'avant par les promoteurs ne respecte pas les exigences de la Ville et impose plutôt les siennes, et ce, de manière à créer un bâtiment dont la hauteur et le gabarit contreviennent à la forme urbaine et à la qualité des espaces publics que la réglementation vise à établir ou protéger dans le secteur. À moins que le projet ne soit un apport significatif à la qualité de vie des citoyens montréalais, le CJV considère que ce doit être le programme d'aménagement du projet qui doit

s'adapter au cadre réglementaire en vigueur et non l'inverse. La demande ne vise en réalité qu'à permettre un projet particulier, ce qui revient à mettre de l'avant un intérêt privé au détriment de l'intérêt collectif, et cela n'est aucunement justifié d'un point de vue civique et urbanistique. Aucune démonstration n'a été faite de ce que la collectivité gagnerait à ce changement. Le CJV est surpris de constater que les seuls arguments avancés pour justifier la demande sont de l'ordre de la rentabilité et de la programmation et ne sont aucunement liés au secteur, au site ou à sa mise en valeur. Par ailleurs, la facture architecturale du projet n'a pas convaincu le CJV de la nécessité d'une telle hauteur.

Forme urbaine et impacts

Un autre élément préoccupe le CJV : la configuration existante du lot sur lequel on souhaite construire l'édifice rend plus difficiles la réussite du projet et la réalisation des objectifs du Plan d'urbanisme. Celui-ci favorise un front bâti plus élevé sur le boulevard de Maisonneuve. Cependant, le fait que les promoteurs n'aient pu acquérir la tête d'îlot située sur cette rue contraint le projet en limitant son implantation et hypothèque le développement de ce lot. En effet, considérant son étroitesse, le lot résiduel sur le boulevard de Maisonneuve sera difficilement développable d'une façon cohérente et satisfaisante sur le plan urbain puisqu'on ne pourra y construire de bâtiment très élevé en raison des limites de densité ; il ne pourra par conséquent contribuer à la forme urbaine souhaitée pour cet axe sans de nouvelles modifications au Plan d'urbanisme. Par conséquent, la configuration existante du lot visé par le projet conduit à une situation urbaine non souhaitable où la hauteur la plus élevée se situera en cœur d'îlot, sur la rue de la Montagne, plutôt qu'en tête d'îlot. Puisqu'il est impossible pour le promoteur d'acquérir le terrain bordant le boulevard de Maisonneuve, il semblerait souhaitable que les pouvoirs publics étudient la possibilité d'assurer les conditions d'un développement cohérent et de qualité par le biais d'une expropriation ou de gestes d'incitation. Par ailleurs, en raison du lot non intégré au projet, cela résulte en la présence d'un mur aveugle de 80 m de haut, ce qui n'est pas souhaitable au niveau urbain.

Enfin, le CJV considère que les impacts éoliens et solaires de la construction d'un édifice de 80 mètres à cet endroit n'ont pas été suffisamment documentés et que l'étude comporte plusieurs lacunes à ce niveau.

6 Avis du Comité Jacques-Viger

Le Comité Jacques-Viger considère qu'il n'y a pas de justification suffisante pour accorder cette demande de modification au Plan d'urbanisme pour hausser la hauteur permise de 65 à 80 mètres, le projet n'ayant pas de retombées positives collectives manifestes.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-président

Le 26 novembre 2015