

Identification		Numéro de dossier : 1031203254
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2004-01-26
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Prendre connaissance de l'analyse de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises concernant une demande de modification du plan d'urbanisme pour un projet de construction sur un emplacement au nord-ouest de l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de la rue Drummond - Le Roc Fleuri	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin de permettre, malgré les dispositions de hauteur et de densité du règlement et du plan d'urbanisme, la réalisation d'une tour résidentielle de 24 étages au nord-ouest de l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de la rue Drummond. Il importe de souligner qu'un permis de construction a récemment été émis pour la réalisation d'une autre version de ce même projet, laquelle est conforme à la réglementation d'urbanisme.

En principe, cette requête peut être autorisée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, ainsi que par une modification du plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

Le 19 octobre 2001, le Service du Développement économique et urbain a approuvé les plans de construction d'un projet conforme proposé par le même promoteur et pour le même emplacement que dans le présent dossier (FA010545041).

Description

Le projet consiste à construire une tour résidentielle de 24 étages sur un terrain vacant d'une superficie de 1 950 m². Cet emplacement est adjacent à la limite ouest du centre des affaires, dans une zone de transition entre le massif bâti du centre-ville et le secteur significatif Bishop-Crescent. Il est également situé dans l'aire de protection du Mount Stephen Club, qui est classé monument historique avec aire de protection en vertu de la Loi sur les Biens Culturels.

Essentiellement, cette requête vise à permettre la densification d'un projet déjà autorisé. Puisque ce dernier correspondait déjà au maximum de l'enveloppe volumétrique prescrite par le zonage, les modifications proposées sont intégralement dérogoires, soit :

- une hauteur de 80 mètres, au lieu de 60 mètres ;
- un indice de superficie de plancher (densité bâtie) de 11,8 au lieu de 9 ;
- un retrait d'alignement situé à une hauteur de 60 mètres, alors qu'il devrait être situé entre 30 et 44 mètres ;

- 168 unités résidentielles, alors que le projet initial en comportait 117 ;
- 227 places de stationnement, alors que le projet initial en comportait 180.

Le projet déroge donc beaucoup au plafond de densité, ainsi qu'à la hauteur sur rue maximum qui est de 44 mètres, et à la hauteur totale, qui est de 60 mètres.

Justification

La réglementation du secteur en matière de cadre bâti vise à favoriser le maintien et la mise en valeur du parc immobilier du secteur Bishop-Crescent. Ce dernier se caractérise en effet par une concentration de bâtiments de trois étages cernée à l'ouest, au sud et à l'est par le massif bâti du centre-ville. L'actuel projet est donc situé aux abords de ce secteur, à l'intérieur de ce qu'on pourrait appeler une zone de transition.

La nature de l'emplacement, en bordure du centre des affaires, pourrait justifier un léger dépassement des plafonds de hauteur et de densité. Cependant, il faudrait au préalable que ces dépassements soient compensés par des efforts d'intégration urbaine supplémentaires à ceux requis par la réglementation.

Or, dans le cas présent, particulièrement au regard de la densité, les dépassements demandés sont excessifs et, de plus, l'intégration volumétrique du projet est plus déficiente que dans le projet autorisé de plein droit.

Par ailleurs, considérant la capacité d'absorption du marché immobilier du centre-ville pour l'habitation, on estime que les 51 logements de type condominium que permettrait d'ajouter l'autorisation demandée sont en compétition directe avec les unités actuellement en chantier dans plusieurs autres projets autorisés de plein droit. De la même façon, il est difficile de justifier une telle concentration sur un terrain qui voisine plusieurs autres terrains vacants (dont ceux qui sont adjacents au Mount Stephen Club), ainsi que plusieurs édifices faiblement occupés.

En outre, l'évaluation de ce projet doit tenir compte des projets à venir dans le secteur immédiat. Par exemple, une requête est présentement à l'étude afin d'autoriser la construction d'une autre tour résidentielle de 22 étages sur le terrain vacant adjacent à l'hôtel de la Montagne. Ce projet présente une hauteur équivalente (sinon supérieure) et une implantation au sol deux fois plus grande que celles de l'hôtel de la Montagne. Les dérogations demandées dans ce cas visent une densité deux fois plus élevée que celle permise, ainsi qu'un dépassement d'approximativement 20 mètres de la hauteur maximale. De plus, en comparaison avec le projet de la rue Drummond, ce projet est situé plus profondément dans le secteur Bishop-Crescent et ses dérogations sont beaucoup plus importantes. Par conséquent, l'orientation prise pour l'un aura des conséquences évidentes pour l'autre.

Dans un autre ordre d'idées, ce projet soulève la question de l'achèvement de l'axe structurant qu'est le boulevard de Maisonneuve. Ce boulevard est sans doute le plus jeune du genre au centre-ville, ce qui explique son encadrement bâti en partie inachevé. Excluant les tronçons inachevés situés à l'est de la rue de Bleury, c'est entre les rues Stanley et Guy que se trouvent les plus importantes ruptures. La tranchée effectuée dans ce quartier n'a jamais été colmatée et à l'exception près, il n'y a en bordure que des murs mitoyens plus ou moins modifiés et des terrains vacants. Aussi, la réglementation devra éventuellement être revue afin de favoriser la construction d'une paroi murale adaptée à l'échelle du boulevard, soit des hauteurs de construction de 30 à 44 mètres. L'édifice situé au coin nord-ouest de la rue de la Montagne présente une implantation au sol et une hauteur qui correspondent précisément à un tel cadre bâti. Sans rompre avec le bâti du corps des îlots du secteur Bishop-Crescent, un gabarit de cette échelle s'inscrirait dans la continuité morphologique du boulevard.

Autrement dit, il semble qu'une certaine densification soit envisageable pour certains emplacements du secteur. À l'inverse, rien ne justifie d'amplifier outre mesure les droits de développement des

emplacements qui détiennent déjà un zonage fort, comme c'est le cas pour le terrain qui fait l'objet de la présente étude. Il est plutôt souhaitable de revoir les paramètres du projet afin de les rapprocher le plus possible des plafonds et des limites du cadre réglementaire existant.

Le projet a été présenté au CCU de l'arrondissement qui recommande de respecter les paramètres du plan d'urbanisme. Étant située à même une aire de protection d'un édifice classé, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis un avis préliminaire défavorable relativement aux dérogations demandées, et le projet doit être approuvé par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ). Toutefois, comme le veut la pratique en cette matière, le MCCQ réserve son avis final à la fin du processus d'approbation municipale.

Considérant l'ensemble de ces facteurs, la Division de l'urbanisme estime que le projet actuellement autorisé convient à l'emplacement, mais que la densification proposée n'offre aucun avantage pour le développement du secteur Bishop-Crescent et que les dérogations demandées nuiraient, à moyen terme, à son développement économique. Malgré tout, un certain dépassement à la hauteur pourrait être recommandable sur ce terrain moyennant un retrait d'alignement plus fortement marqué ($\pm 4\text{m}$) entre la base et le corps de la tour, ainsi qu'un rabaissement de la hauteur de la base au niveau des édifices voisins, dont l'édifice Drummond (36 m). De même, en raison de ses impacts sur la dynamique de conservation du patrimoine bâti environnant et sur le paysage urbain en général, la densité pourrait être légèrement haussée, à la condition de demeurer en deçà de 10,5. Toutefois, pour le cas où les autorités municipales décidaient d'accorder la présente requête telle que déposée, un projet de règlement modifiant en ce sens le plan d'urbanisme est joint au présent dossier décisionnel. Le cas échéant, l'arrondissement de Ville-Marie pourrait par la suite autoriser la réalisation du projet en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)
--

Dans le cas d'une approbation, les étapes subséquentes sont les suivantes:

- Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif
- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal
- Consultation publique menée par l'office de consultation publique de Montréal
- Adoption du règlement par le conseil municipal
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet particulier autorisant le projet malgré les prescriptions du règlement d'urbanisme.
- Demande et émission d'un permis de construction