

Numéro de dossier : 1064400008

Unité administrative responsable Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) de manière à augmenter la densité applicable à 4 pour une densité maximale de 6 pour le secteur compris entre les rues Mackay et Crescent, au sud de la rue Sainte-Catherine et au nord du boulevard René-Lévesque.

Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires

♦ **Commentaires**

La Division de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine formule un avis favorable avec les commentaires suivants :

- La hauteur du front bâti immédiatement perceptible de la rue (partie de la façade en avant-plan) devrait être comparable à la hauteur générale des bâtiments historiques du secteur (environ 15 mètres) et en continuité avec les bâtiments voisins ou en vis-à-vis;
- Une attention particulière devrait être portée à la modulation verticale de nouveaux bâtiments qui s'implanteront sur des lots d'une largeur supérieure au lotissement traditionnel (plus ou moins 7 mètres), afin d'en reprendre le rythme, le découpage et l'échelle;
- Considérant une marge de recul de 3 mètres en façade, envisagée pour s'harmoniser avec les alignements existants dans le secteur et permettre une utilisation de la cour avant, l'analyse montre que si la densité est portée à 6, mais que la hauteur maximale demeure à 25 mètres, il y a un risque de construire des volumes relativement massifs qui pourraient générer des conditions d'enselement (dans les ruelles et dans les logements) et de vues (interfaces entre les bâtiments) assez difficiles. En cela, l'avis de la Division rejoint les préoccupations émises par le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. Si l'on respecte la limite maximale de hauteur de 25 mètres permise au Plan et que le résultat est jugé insatisfaisant quant à la qualité d'enselement, aux vues et au découpage architectural des volumes, la Division recommande la réduction de la densité des projets à un seuil moindre que le seuil maximal de 6 qui serait permis au Plan d'urbanisme, ce qui est conforme aux indications données dans le sommaire décisionnel;
- Une étude urbaine plus complète devrait être réalisée afin de mieux définir les règles de zonage (principalement de hauteur et densité) qui s'appliqueront suite

à cette modification au Plan d'urbanisme.

P.j. : Avis du Comité ad-hoc d'architecture et d'urbanisme



Bishop_CAU_séance du 31 octobre 2008.pdf

[Numéro de certificat \(ou note\)](#)

<p>Responsable de l'intervention François GAGNÉ Conseiller en aménagement - chef d'équipe , Division de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine Tél. : 872-8344 Date: 2008-11-26</p>	<p>Endossé par: Luc GAGNON Chef de division Division de l'urbanisme Tél. :872-8343 Date d'endossement: 2008-11-26 8:34:15</p>
--	--