

Identification		Numéro de dossier : 1041203244
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil d'arrondissement	Au plus tard le 2004-12-07
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), une résolution autorisant la construction d'un ensemble résidentiel en bordure de l'avenue Cedar, à l'ouest de l'Hôpital Général de Montréal.	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin de permettre la réalisation d'un développement résidentiel sur un terrain bâti au sud de l'avenue Cedar, à l'ouest de l'Hôpital Général de Montréal. Ce projet déroge au règlement de programme de développement qui s'applique au site, notamment au chapitre du nombre de logements et de l'implantation de construction.

L'autorisation demandée peut être accordée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)* , moyennant le respect des orientations générales de ce règlement.

Décision(s) antérieure(s)

- En juin 1999 est adopté le *Règlement sur la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments résidentiels sur un emplacement situé entre le chemin Côte-des-Neiges et l'avenue Cedar (99-141)* .
- En août 2000, le comité exécutif autorise l'émission d'un permis de construction pour réaliser la première phase du projet, soit un stationnement souterrain de 106 unités.
- Le 2 septembre 2003, le conseil d'arrondissement retire une résolution à l'effet de modifier les paramètres de la phase II du programme de développement. Cette résolution, qui avait pour conséquence de permettre la construction d'un édifice de 4 à 6 étages en bordure de l'avenue Cedar, a fait l'objet d'une demande de scrutin référendaire par les personnes habiles à voter dans les zones avoisinant le projet.
- Le 5 octobre 2004, le conseil d'arrondissement retire une résolution à l'effet de modifier les paramètres de la phase II du programme de développement. Cette résolution, qui avait pour conséquence de permettre la construction d'un édifice de 3 à 5 étages en bordure de l'avenue Cedar, a fait l'objet d'une demande de scrutin référendaire par les personnes habiles à voter dans les zones avoisinant le projet.

Description

Le projet actuel consiste à implanter 65 unités résidentielles sur la partie de la propriété qui longe l'avenue Cedar, ainsi que 53 places additionnelles de stationnement intérieur. La volumétrie proposée est modulée en deux blocs distincts ayant chacun 3 étages avec, dans le tiers ouest, un étage additionnel situé en retrait d'approximativement 3 mètres par rapport au plan principal de façade.

En terme de superficie de plancher, ce projet est moins dense que celui présenté au printemps 2004. Il présente également une implantation au sol moins importante, particulièrement dans la partie ouest du terrain.

Justification

La propriété visée par le présent projet est régie par un règlement de programme de développement qui permet une série d'interventions. Concernant spécifiquement l'emplacement bordant l'avenue Cedar, les interventions sont les suivantes :

- la reconstruction d'une maison incendiée;
- la démolition du bâtiment de 23 logements sis au 1750, avenue Cedar;
- la construction d'un bâtiment de 3 étages en bordure de l'avenue Cedar, incluant trois entrées véhiculaires.

Le libellé de ce règlement fait en sorte que la réalisation du projet est conditionnelle au respect des esquisses d'implantation et d'architecture annexées à l'autorisation. Or, depuis l'adoption du règlement en 1999, plusieurs aspects du projet ont dû être remis en question par le promoteur. D'abord, il s'est avéré que le parti de démolir l'édifice de 23 logements pour faire place à 25 nouveaux logements n'était pas rentable. Le projet s'est également révélé financièrement incertain dès la construction de la première phase, soit le stationnement intérieur. Parmi les difficultés rencontrées, il faut noter la croissance importante des coûts de construction, ainsi que l'évolution du marché résidentiel au centre-ville, qui tend vers des unités de petite dimension alors que le concept original était fondé sur des logements de grande dimension.

Les caractéristiques particulières de cet emplacement ont déjà justifié l'adoption d'un programme de développement en marge des dispositions régulières du zonage. Cette propriété se distingue en effet nettement de celles qui sont situées plus à l'ouest sur le même îlot, de même que celles qui bordent le côté nord de l'avenue Cedar, ne serait-ce que par sa grande dimension et par la présence de la conciergerie Belfort au sud et de l'Hôpital Général de Montréal à l'est. Ce voisinage immédiat fait en sorte que l'emplacement devrait jouer un rôle de transition entre deux échelles urbaines, ce qu'une occupation résidentielle de faible densité ne pourrait faire. Une occupation de moyenne densité permettrait de créer une liaison volumétrique et architecturale entre la conciergerie Belfort, qui est un édifice d'intérêt, et les édifices de type multiplex situés plus à l'ouest sur l'îlot.

Or, la proposition actuelle présente un traitement architectural et volumétrique respectueux du bâti significatif de la rue. En comparaison avec le projet initial, la relation avec la rue est améliorée puisqu'il n'y a qu'une seule entrée charretière plutôt que trois. Mentionnons à ce titre que le volume véhiculaire engendré par le projet sera nécessairement mineur puisqu'il s'agit d'une occupation résidentielle de moyenne densité. Pour ce qui est des ruines de l'ancienne maison située sur le terrain, rappelons qu'une analyse effectuée par un expert a permis d'établir leur faible valeur patrimoniale. Selon cette expertise, la maison n'a jamais constitué un symbole significatif pour le quartier, ni un exemple représentatif ou digne de mention d'un courant architectural, ni même aujourd'hui un reliquat urbain d'intérêt (étant donné son état). De plus, l'intérêt même du concept initial à l'effet de reconstituer son apparence extérieure d'origine est discutable puisqu'il ne s'agissait pas de loger la même fonction et qu'en somme, il s'agissait d'un geste de mimétisme élémentaire. Tout au plus, cela permettait de morceler le bâti en bordure de l'avenue Cedar.

Enfin, il apparaît que la nouvelle proposition répond aux principales réserves manifestées par les résidents du voisinage face aux versions précédentes du projet. En premier lieu, l'implantation est réduite dans la cour intérieure, c'est-à-dire que le mur arrière est aligné avec l'arrière des bâtiments voisins à l'ouest. Également, le mur latéral ouest ne comporte plus de balcons; le niveau du rez-de-chaussée a été

rabaisé afin de réduire la hauteur des escaliers d'entrée; la hauteur de l'édifice a été rabaisée de 3,2 mètres dans la partie la plus à l'est; le dernier étage présente un retrait d'alignement de 4 mètres par rapport au mur latéral est; enfin la superficie de plancher est réduite de 400 mètres carrés

Considérant que la proposition de développement actuelle présente une bonne intégration urbaine, la division de l'urbanisme et le comité consultatif d'urbanisme sont d'avis que l'autorisation demandée devrait être accordée. Mentionnons enfin qu'étant situé dans l'arrondissement historique du mont Royal, ce projet devra être approuvé par le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Aspect(s) financier(s)

Aucun

Impact(s) majeur(s)

Aucun

Opération(s) de communication

Ne s'applique pas

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution ;
- affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée publique portant sur le projet;
- assemblée publique;
- adoption d'un deuxième projet de résolution;
- publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- adoption de la résolution;
- émission des permis de démolition et de modification.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), ainsi qu'au Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant	Sens de l'intervention
Autre intervenant Comité consultatif d'urbanisme	Sens de l'intervention Avis favorable.

Responsable du dossier Bruno COLLIN Conseiller en aménagement Tél. : 872-7998 Télécop. : 868-4912 Gilles DUFORT Chef de division - urbanisme Tél : 872-1863 Fax: 868-4912	Endossé par: Guy BAZINET Directeur de l'aménagement urbain et services aux entreprises Tél. : 872-5445 Télécop. : 872-4819 Date d'endossement : 2004-11-01
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1041203244