

Identification		Numéro de dossier : 1155289001
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte intitulée « Les limites de hauteur / Arrondissement de Ville-Marie »	

Contenu

Contexte

Une demande de modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) (3000986460) a été initiée, afin de modifier les limites de hauteur sur un îlot compris entre les rues Amherst, Sherbrooke, Wolfe et du Square-Amherst, notamment dans le cadre du traitement d'une demande de projet particulier (sommaire décisionnel # 1155289002), afin d'y autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial existant, portant sa hauteur totale à 5 étages au-delà de la limite de hauteur maximale de 16 m actuellement prévue. Cette modification au Plan d'urbanisme peut être autorisée par le conseil municipal.

Décision(s) antérieure(s)

- CM13 0850 - 1126090019 - 2013-08-27 - Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » afin de modifier la limite de hauteur de 16 mètres pour la limite de hauteur à 25 mètres, sur le quadrilatère délimité par les rues Amherst, Ontario, Wolfe et la rue du Square-Amherst - Marché public Saint-Jacques - Quartier Saint-Jacques - 1125, rue Ontario Est - Modification des limites de hauteur pour l'îlot adjacent au sud.

Description

L'immeuble visé, constitué des lots 1 565 331, 1 565 332, 1 565 334, 1 565 336 et d'une partie du lot 5 177 704 du cadastre du Québec, comporte actuellement un bâtiment, une ancienne église de 1 et 3 étages, construite en 1924, subséquemment convertie à des fins commerciales dans la seconde moitié du 20e siècle, ainsi qu'un terrain vacant utilisé en partie aux fins d'une aire de stationnement extérieure accessoire. Il s'agit d'un terrain de coin bordé par les rues Amherst, du Square-Amherst et Wolfe sur trois côtés, en tête d'un îlot ayant subi une importante rénovation urbaine ayant effacé les traces du parcellaire ancien et se situant à une échelle différente du quartier (bâtiments d'environ 18 m pour 5 étages et 33 m pour 13 étages au nord du site) en continuité de celle de l'îlot de l'ancien marché public au sud.

Programme

La demande vise à autoriser :

- Agrandissement d'un secteur de limite de hauteur de « 25 m » existant à l'ouest de la rue Amherst et au sud de la rue Ontario pour y intégrer l'îlot compris entre les rues Amherst, Sherbrooke, Wolfe et du Square-Amherst :
 - Préalable à l'autorisation, par projet particulier, de l'agrandissement d'un bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant pour le transformer en bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages.

Paramètres réglementaires

Le Plan d'urbanisme prévoit une limite de hauteur de 16 m, une densité maximale de 3 et une affectation du sol « Secteur résidentiel ».

Justification

La modification préalable requise aux limites de hauteur du document complémentaire du Plan d'urbanisme est logique à l'égard de la morphologie des autres constructions de l'îlot et en considération qu'il s'agirait d'une extension vers l'est et vers le nord d'un secteur de 25 m existant. Il pourrait permettre, par projet particulier, la consolidation éventuelle d'autres parties sous-utilisées de l'îlot (aires de stationnement extérieures par exemple).

Quant au projet immobilier ayant initié la demande de modification, celui-ci a déjà été rationalisé à sa plus simple expression quant aux hauteurs d'étages minimales pour s'inscrire dans la limite actuelle de 16 m au détriment de la composition architecturale et de la meilleure insertion urbaine du projet. Malgré cela et les choix technologiques nécessitant le moins de dégagement, les constructions hors toit mécaniques excèdent la limite maximale prévue sans possibilité de revoir le projet autrement qu'en retirant un étage complet à celui-ci.

Avis des comités consultatifs

Lors de sa séance du 20 mars 2015, le Comité Jacques-Viger a émis un avis défavorable à l'égard de la modification du Plan d'urbanisme, étant préoccupé par la forme finale du projet immobilier nécessitant notamment cette modification, soulignant toutefois que ce projet pourrait être bénéfique avec une insertion urbaine adéquate. Le comité a émis certaines recommandations pour bonifier le projet immobilier, celles-ci étant plus spécifiquement en lien avec la demande de projet particulier initiant la présente demande de modification du Plan.

Lors de sa séance du 12 février 2015, le comité consultatif d'urbanisme avait émis un avis préliminaire favorable avec conditions à l'égard de ce même projet, partageant certaines préoccupations analogues nécessitant une bonification de ce projet avec un rehaussement du rez-de-chaussée et des niveaux d'étages du projet, le tout harmonisé aux niveaux du bâtiment agrandi.

Le demandeur souhaite revoir son projet afin de répondre adéquatement aux préoccupations soulevées, celles-ci pouvant tout à fait être adressées dans le cadre du projet particulier nécessaire à son autorisation. Il s'agit d'un processus effectué en parallèle, l'étape initiale préalable demeurant de revoir les limites de hauteur de l'ensemble de l'îlot au Plan pour permettre d'adresser la volumétrie finale du projet immobilier qui se développerait plus avantageusement, tant de l'avis des comités consultatifs que de la direction, avec une limite de hauteur supérieure à 16 m, mais devant demeurer compatible avec le milieu d'insertion. Le projet immobilier révisé pourra être subséquemment représenté à ces comités.

La modification au Plan sera présentée à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) avec le projet ainsi préalablement révisé.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Développement durable

Une meilleure qualité de vie;
Une croissance économique durable.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Opération(s) de communication

Avis publics;
Consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption d'une résolution demandant au conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
Comité exécutif - Adoption d'une résolution inscrivant la demande d'adoption du règlement au conseil municipal;
Conseil municipal - Avis de motion, adoption d'un projet de règlement et mandat à l'OCPM pour la consultation publique;
Avis public annonçant la consultation publique;
Consultation publique par l'OCPM;
Comité exécutif - Adoption d'une résolution recommandant l'adoption du règlement;
Conseil municipal - Adoption du règlement;
Avis public annonçant l'entrée en vigueur.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :

Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme (Sylvain GARCIA)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable avec conditions / Comité Jacques-Viger - Avis défavorable avec recommandations

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Sylvain VILLENEUVE
Chef de division de l'urbanisme et du
développement économique
Tél. : 514 872-4410
Télécop. : 514 868-4912

Date d'endossement : 2015-03-26 14:32:24

<p>Approbation du Directeur de direction Marc LABELLE Directeur Tél. : 514 872-2698 Approuvé le : 2015-04-08 17:04</p>	<p>Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :</p>
--	---

Numéro de dossier :1155289001