

Numéro de dossier : 1031203089	
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet	Prendre connaissance de l'analyse de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises concernant un projet de construction sur le terrain adjacent à l'édifice situé au 1430, rue De La Montagne.

Sens de l'intervention

Avis défavorable

Commentaires

Étant donné que le terrain visé par le projet était vacant avant le 31 mai 1990 et qu'il est adjacent à un immeuble d'une hauteur supérieure à celle autorisée au plan «Les limites de hauteur» du plan d'urbanisme, il est prévu au Plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie qu'il est possible de considérer qu'un certain dépassement à la hauteur et à la densité soit conforme en autant que ces dépassements contribuent à une meilleure harmonisation des constructions dans le secteur. Ainsi, moyennant une adaptation du projet, celui-ci pourrait être autorisé sans qu'il soit nécessaire de recourir à une modification au Plan d'urbanisme.

De plus, puisque l'emplacement visé par le projet est situé dans une zone de transition entre le secteur patrimonial Bishop-Crescent et le centre des affaires, que cette zone joue un rôle essentiel pour le maintien et la consolidation de ce secteur patrimonial en permettant de faire une transition entre deux échelles de bâti, et que la modification demandée remet en cause le principe du contrôle de la densité au centre-ville, il serait préférable de revoir les paramètres du projet afin de les rapprocher le plus possible des plafonds et des limites du cadre réglementaire existant.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme a examiné le projet à sa séance du 14 novembre 2003 et a conclu que l'octroi de dérogations au Plan et à la réglementation ne pouvait être envisagé que si le projet s'intègre à son milieu. Le comité a demandé à revoir le projet.



CAU14 novembre 2003 de la Montagne

Construction d'une tour résidentielle sur le terrain vacant adjacent à l'Hôtel de la Montagne, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard de Maisonneuve – Le 1440, rue de la Montagne – dossier no 1031203089
Demande de modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2003

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et les commentaires qui suivent.

Toute dérogation au plan d'urbanisme doit pouvoir être justifiée par le fait que le projet améliore les conditions dans lesquels il s'implante. Le projet doit être apprécié selon son mérite et en fonction du contexte dans lequel il vient s'inscrire. Ces deux dimensions sont intrinsèquement liées. Dans le cas du projet du 1440, rue de la Montagne, le projet tel que proposé n'améliore pas ces conditions et peut même compromettre la mise en valeur à long terme du boulevard de Maisonneuve. L'octroi de dérogations, le cas échéant, ne devra être envisagé que dans la mesure où le projet sera modifié conformément aux orientations qui suivent. Le Comité désire que le projet révisé lui soit à nouveau présenté.

Si le Comité se réjouit que le projet contribuera à réparer une plaie dans la ville, il tient cependant à souligner qu'il devra s'inscrire avec sensibilité dans le contexte du secteur Bishop-Crescent.

L'emplacement est au cœur de ce secteur patrimonial caractérisé par ces faibles hauteur (2-3 étages) et densité (ISP 3). Il est adjacent à l'Hôtel de la Montagne qui est un bâtiment dérogatoire à la hauteur et à la densité et bénéficiant de droits acquis depuis une vingtaine d'années. Ce bâtiment étranger à la morphologie du secteur ne doit pas servir de modèle à celui qui sera construit sur le terrain à l'étude; cette dernière construction devra au contraire viser à atténuer la présence de l'hôtel.

Le Plan d'urbanisme comporte des dispositions particulières relatives aux terrains qui étaient vacants avant le 31 mai 1990 et qui sont adjacents à des immeubles d'une hauteur supérieure à celle que prévoit le Plan. Il est possible dans ces circonstances d'autoriser un certain dépassement à la hauteur et à la densité tout en étant conforme au plan, à la condition toutefois, que le projet s'intègre à son environnement et qu'il contribue à améliorer la situation problématique qui résulte de la présence du bâtiment dérogatoire. En l'occurrence, l'amélioration de ces conditions passe par la résolution d'un certain nombre d'enjeux d'aménagement qui peuvent être résumés comme suit.

Construction d'une tour résidentielle sur le terrain vacant adjacent à l'Hôtel de la Montagne, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard de Maisonneuve – Le 1440, rue de la Montagne – dossier no 1031203089

Demande de modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2003

Le projet devra témoigner d'une sensibilité vis-à-vis des caractéristiques de forme et de hauteur du secteur environnant et notamment tenir compte de la présence de l'édifice du Mount Stephen Club, classé monument historique et assorti d'une aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels.

Le projet devra tendre à rétablir une certaine cohérence dans la composition de l'îlot sur lequel il s'implante. Un aspect déterminant à cet égard réside dans la nécessité de s'inscrire d'une certaine manière en continuité du bâtiment Ogilvy's situé au sud, qui s'impose par sa prestance et sa grande qualité. Ce bâtiment définit l'échelle de la rue de la Montagne. Si un lien est envisagé au niveau des activités par l'aménagement de passages intérieurs, cette relation doit également se retrouver dans la composition et la volumétrie du projet.

À l'autre extrémité de l'îlot, au nord de l'emplacement, le boulevard de Maisonneuve fait l'objet d'un projet de requalification de ces abords. Résultant d'un élargissement de la rue Burnside, cette grande voie du centre-ville fait aujourd'hui l'objet d'un plan de réaménagement urbain qui doit à terme se traduire par la présence de façades principales sur le boulevard. Une certaine densification des abords de cette voie est envisagée dans ce contexte.

De manière immédiate, le projet doit tenir compte à la fois de l'hôtel situé au sud dont il viendra partiellement cacher le mur et du voisin situé au nord, implanté sur le boulevard de Maisonneuve.

Le projet dans sa forme actuelle ne réconcilie pas ces différents paramètres.

- Il reprend la forme de l'hôtel alors que ce bâtiment atypique dans le contexte ne saurait être pris comme modèle. Il ne s'inspire pas de l'élément fort présent sur la rue qu'est l'édifice Ogilvy's.
- Il crée sur le boulevard de Maisonneuve une situation problématique. Implanté en retrait du boulevard, il n'a pas sur cette artère de véritable frontalité. Il ne contribue en rien à sa mise en valeur et crée même des conditions contraires à l'objectif poursuivi par la ville à l'endroit de cette voie en rendant difficile la mise en valeur éventuelle de l'emplacement qui borde le boulevard. Cet emplacement, présentement occupé par un bâtiment de moindre intérêt, est appelé à un redéveloppement qui participera à la réalisation de l'orientation municipale de requalification et de mise en valeur du boulevard.

Construction d'une tour résidentielle sur le terrain vacant adjacent à l'Hôtel de la Montagne, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard de Maisonneuve – Le 1440, rue de la Montagne – dossier no 1031203089

Demande de modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2003

Pour le Comité, deux avenues de solution sont à explorer. L'octroi de dérogations pourra être envisagé, le cas échéant, suivant la qualité des propositions élaborées selon ces scénarios.

Le projet couvre un emplacement qui s'étend de l'hôtel au boulevard.

Le projet devrait avoir front sur le boulevard de Maisonneuve. Par conséquent, son extension à l'emplacement voisin devra être encouragée. Cette solution permettrait la réalisation d'un projet mieux intégré de moindre hauteur et densité.

Le projet demeure confiné à son emplacement.

Dans cette éventualité, une relation plus conviviale est à établir avec le voisin situé au nord. Le corps de la tour devra s'éloigner de la limite nord de l'emplacement de manière, en étant ainsi amincie, à permettre une véritable mise en valeur de la propriété située au nord et la participation effective de celle-ci à la réalisation des objectifs municipaux relativement au boulevard.

En conclusion

Ce projet n'est pas achevé, il doit parvenir à concilier les diverses considérations énoncées plus haut s'il souhaite véritablement contribuer à corriger la situation problématique qui résulte de la présence sur cet îlot situé dans le secteur Bishop-Crescent du bâtiment en droit acquis. L'octroi de dérogations au Plan et à la réglementation ne peut être envisagé que si le projet s'intègre à son milieu. Agir autrement équivaldrait à donner un signal contre-productif qui risque de se traduire par une augmentation significative de la pression immobilière sur un secteur fragile que la Ville s'est attachée à protéger au cours de la dernière décennie par les limites de hauteur et de densité qui ont été insérées dans le Plan d'urbanisme et la réglementation.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 18 novembre 2003

Le 18 novembre 2003