

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1020687002	
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil d'arrondissement	Au plus tard le 2003-03-04
Sommet	-	
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 l'agrandissement d'un édifice situé au 1455-59, rue Towers.	

Contenu

Contexte

Le "Groupe immobilier TRRIA inc." compte agrandir l'édifice situé au 1455 rue Towers, à l'intersection du boulevard de Maisonneuve, en construisant sur les terrains vacants situés à l'est sur le boulevard de Maisonneuve et au sud sur la rue Towers. Pour des raisons de rentabilité, le projet prévu dépasserait les hauteurs maximales permises et la densité. Le projet est admissible à l'étude d'un projet particulier, conformément aux dispositions du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Décision(s) antérieure(s)

Résolution CA03 240092 adoptée par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie le 4 février 2003 transmettant au conseil municipal, pour adoption, le projet de règlement modifiant le plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie du Plan d'urbanisme (CO92 03386) afin de remplacer, entre la rue Sainte-Catherine et l'axe de la ruelle bordant le côté sud du boulevard De Maisonneuve, et entre l'axe de la rue Saint-Marc et l'axe de la ruelle située entre les rues Towers et du Fort, la densité 3 du secteur par une densité 6.

Description

L'édifice situé au 1455 rue Towers aurait été construit à la fin du 19e siècle pour le docteur McMurtry; il y résidait jusqu'au moment de la transformation du bâtiment en résidence funéraire, dans les années '50, laquelle fut exploitée jusqu'au début des années 2000. Aucun document connu n'atteste de sa reconnaissance comme immeuble ayant une valeur patrimoniale. Les agrandissements intervenus lors des réaménagements, bien qu'offrant une certaine harmonie par les matériaux et les couleurs, présentent un style en rupture avec la maison originale. Tous les intérieurs ont été remodelés pour l'entreprise de funérailles et n'ont pas d'intérêt notable.

La résidence serait agrandie sur un terrain situé à l'est, sur le boulevard de Maisonneuve, et sur un terrain au sud, sur la rue Towers, ce dernier étant séparé de la résidence par une ruelle. Dans les environs, on retrouve plusieurs édifices dont les hauteurs varient de 20 à 60 mètres; parmi ceux-là, quantité d'ensembles de résidences victoriennes de trois étages subsiste.

Les terrains visés, portant les numéros de lot 1 065 525, 1 065 526, 1 065 529 et 1 066 458, sont situés en secteur de densité 3 où les hauteurs autorisées sont de 2 à 4 étages et de 16 mètres; seul l'usage résidentiel de 8 logements et plus y est permis. Ces dispositions correspondent aux orientations du plan d'urbanisme qui prévoient aussi une densité de 3 pour des hauteurs pouvant atteindre 23 mètres. La densité de 3 prévue au plan d'urbanisme dans un secteur où on retrouve tant de constructions en hauteur viserait particulièrement à atténuer la pression sur les maisons victoriennes des environs. À cet égard, le projet présenté respecte cet objectif puisqu'il développe deux terrains vacants et conserve intacte la maison faisant le coin. Il vient aussi s'intercaler entre un édifice de huit étages sur la rue Towers et la maison de trois étages.

Les discussions avec les professionnels du service du développement urbain de la ville centrale sur la modification requise au plan d'urbanisme afin de hausser la densité permettent de miser sur une augmentation de celle-ci à 6 pour un groupe de terrains bordant la bande de densité 6 qui se superpose à la rue Sainte-Catherine. Cette zone serait limitée à l'axe de la ruelle parallèle et au sud du boulevard de Maisonneuve. Considérant la surface sur laquelle elle s'appliquerait, la densité moyenne du terrain s'établirait à 3,55.

Le projet présenté serait construit sur les deux terrains contigus à la résidence érigée à l'intersection; à ces terrains serait jointe la portion de la ruelle intercalée entre le terrain sur la rue Towers et la résidence. L'édifice compterait 43 logements répartis sur cinq étages avec mezzanines, pour une superficie totale d'environ 3 835 mètres carrés; considérant la superficie totale des terrains de 1081 mètres carrés, la densité serait de 3,55. Avec un taux d'implantation de 87%, la prescription réglementaire serait respectée puisque, sur un terrain de coin, le taux maximal de 85% peut-être multiplié par 1,2, portant la valeur à 100%

Le bâtiment existant serait conservé à l'exception de deux agrandissements qui ont été construits après la guerre; ils seraient démolis puisque leur réaménagement s'avère complexe. L'un d'eux, d'une largeur d'environ 3 mètres sur 15 mètres de profondeur est érigé en bordure du boulevard de Maisonneuve alors que l'autre, mesurant environ 5 mètres de largeur sur 6 mètres de profondeur est situé en bordure de la rue Towers. La résidence serait réaménagée en trois logements avec garage au sous-sol. Le revêtement original en brique serait restauré de même que les fenêtres en bois, bien que celles des combles seraient légèrement élargies en utilisant le même matériau. Une porte supplémentaire serait percée sur la rue Towers à l'intérieur de l'ouverture d'une fenêtre pour donner accès au logement du dernier étage. Le toit en ardoise serait restauré.

Afin de se distinguer de la résidence existante, l'agrandissement serait traité de façon contemporaine. Son revêtement en brique d'argile rouge et en métal de couleur champagne correspond aux matériaux et couleurs utilisés sur les édifices environnants. L'alignement des façades se situe légèrement en retrait de la résidence originale et est articulé de façon à exprimer, par son revêtement en brique, les trois étages de la maison originale, avec un quatrième étage en partie centrale. Les étages supérieurs sont revêtus de métal et en retrait des alignements, ceci autant sur le boulevard de Maisonneuve que sur la rue Towers. Afin d'éviter l'effet de mur aveugle, le mur mitoyen du côté est, plus haut que la construction contiguë, est percé de balcons en alcôves.

Un premier projet préliminaire de modification au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a été présenté au comité consultatif d'urbanisme à l'été 2002 pour cet emplacement. Jugé trop dense, il a fait l'objet d'une recommandation négative. Un deuxième projet préliminaire a été présenté au même comité le 17 octobre 2002; moins dense et mieux intégré, le comité donnait un accord de principe à la condition que la densité soit ajustée afin de respecter les limites imposées par la modification au plan d'urbanisme. Le présent projet respecte ces orientations.

La section ouest de la ruelle dans l'axe est-ouest, au sud du boulevard de Maisonneuve doit être cédée au promoteur; elle serait retirée du domaine public à l'issue de la ratification de l'entente de cession réalisée par la division du courtoage du service des immeubles.

Justification

La valeur des terrains dans ce secteur de la ville pose un défi quant à la rentabilité d'un projet de faible envergure. D'autre part, la restauration de l'édifice résidentiel, étant donné sa belle qualité et son bon état doit être encouragée surtout que les limites églementaires du secteur garantissent à long terme la pertinence de son échelle. Le présent projet prévoit sa restauration qui serait encadrée par le texte du projet particulier. De plus, sa volumétrie serait préservée et l'agrandissement devrait assurer le comblement des terrains vacants sans porter ombrage à la résidence. Afin de rencontrer cet objectif, les étages supérieurs au quatrième sont en recul afin de minimiser leur impact; le gabarit sur la rue Towers est approprié considérant la hauteur de l'édifice contigu au sud.

La résolution permettant l'agrandissement prévoira les conditions suivantes:

- le maintien de la résidence sur les 11 premiers mètres à partir de la rue Towers et sur les 22 premiers mètres à partir du boulevard de-Maisonneuve;
- la restauration de la maçonnerie et des toits en ardoise;
- la restauration des fenêtres ou leur remplacement par des éléments en bois;
- l'agrandissement tel qu'illustré aux plans.

Le comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 19 décembre 2002, a émis un avis favorable.

Aspect(s) financier(s)

La valeur foncière des bâtiments situés au 1455 rue Towers et celle des terrains contigus, avant la construction du projet de condominium est de 720 900 \$, ce qui génère des revenus de taxe foncière (incluant la taxe locative) de 29 488 \$. Lorsque le projet sera terminé, la valeur foncière estimée sera de 4 720 900 \$. La taxe foncière générée sera de 92 161 \$.

On peut donc présumer que la réalisation de ce projet procurera des revenus supplémentaires de taxe foncière de 62 673 \$ à la Ville de Montréal.

Étude réalisée par M. Michel Saint-Louis, commissaire.

Calendrier et étape(s) subséquentes

- 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 par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de résolution;
- publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution;
- avis de conformité par le comité exécutif de la Ville de Montréal;
- émission du permis de construction.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Une modification au Plan d'urbanisme serait requise afin d'autoriser une augmentation de la densité.

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions
des instances
Recommandation

		Numéro de dossier :	1020687002
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises		
Niveau décisionnel	Conseil d'arrondissement	Au plus tard le	2003-03-04
Sommet	-		
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 l'agrandissement d'un édifice situé au 1455-59, rue Towers.		

D'accorder, en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation d'agrandir l'édifice résidentiel situé au 1455, rue Towers sur les lots 1 065 525, 1 065 526, 1 065 529 et sur une partie du lot 1 066 458 situés à l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de la rue Towers, aux conditions suivantes:

- a. l'édifice existant doit être conservé sur les 11 premiers mètres à partir de la rue Towers et sur les 22 premiers mètres à partir du boulevard de Maisonneuve;
- b. l'édifice existant doit être rénové en respectant ses caractéristiques originales; le toit en ardoise doit être restauré et la brique originale maintenue;
- c. l'implantation de l'agrandissement doit être conforme aux plans joints en annexe B;
- d. l'agrandissement doit être érigé sur une hauteur de cinq étages au maximum avec mezzanine en retrait au sixième niveau;
- e. l'agrandissement peut être construit jusqu'à une hauteur de 17 mètres;
- f. la densité maximale ne doit pas excéder 3 sur les lots 1 065 525 et 1 065 526 et ne doit pas excéder 6 sur le lot 1 065 529 et une partie du lot 1 066 458;
- g. la disposition des plans de façade et la volumétrie du bâtiment doivent être conformes aux plans joints à l'annexe B;
- h. les façades doivent être revêtues de brique d'argile et de métal de couleur bronze et être conformes aux plans joints en annexe B; aucune porte-fenêtre coulissante ne peut être utilisée sur les façade en bordure des rues.

ANNEXE A

Certificat de localisation préparé par Marion-Brosseau, arpenteurs-géomètres et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 13 septembre 2002.

ANNEXE B

Plans numérotés ASK 101 à ASK 114 comprenant 13 pages préparés par Karl Fischer, architectes et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 24 janvier 2003.

Signataire:

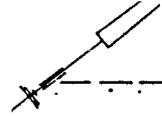
Jean MERCIER

Directeur
Ville-Marie , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1020687002

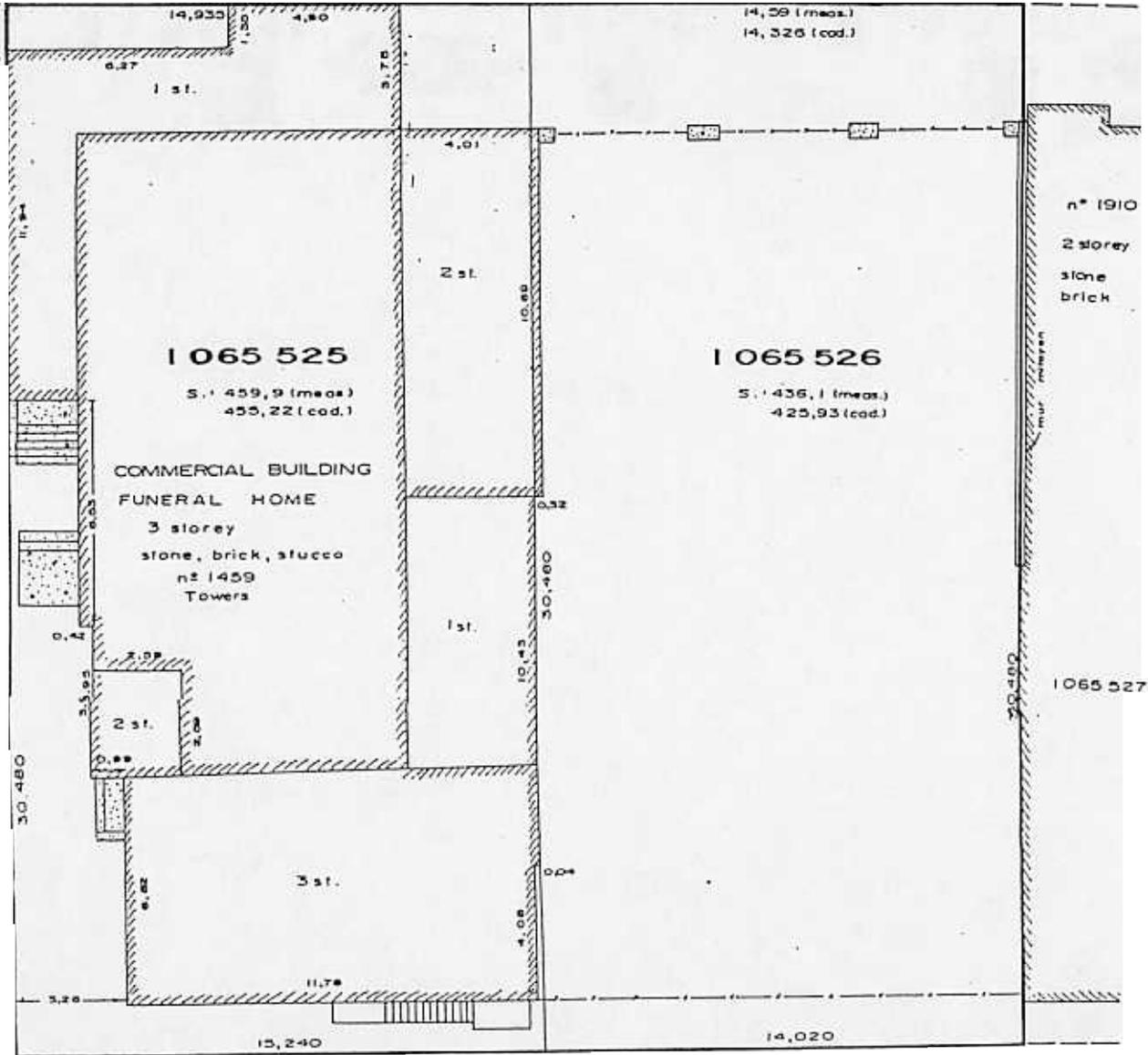
De Maisonneuve Boulevard west

1 066 513

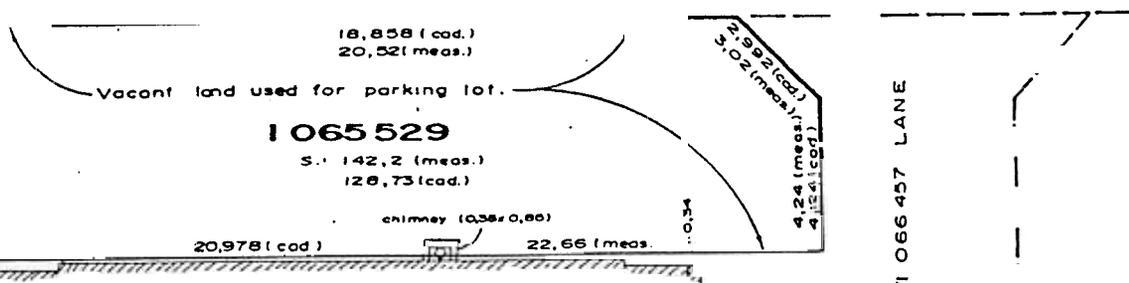


Towers street

1 066 460



066 458 LANE



Relevé fait le 9 août 2002
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres.
(1 pied = 0,3048 mètre)

ÉCHELLE: 1:150

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

13 SEP. 2002

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES



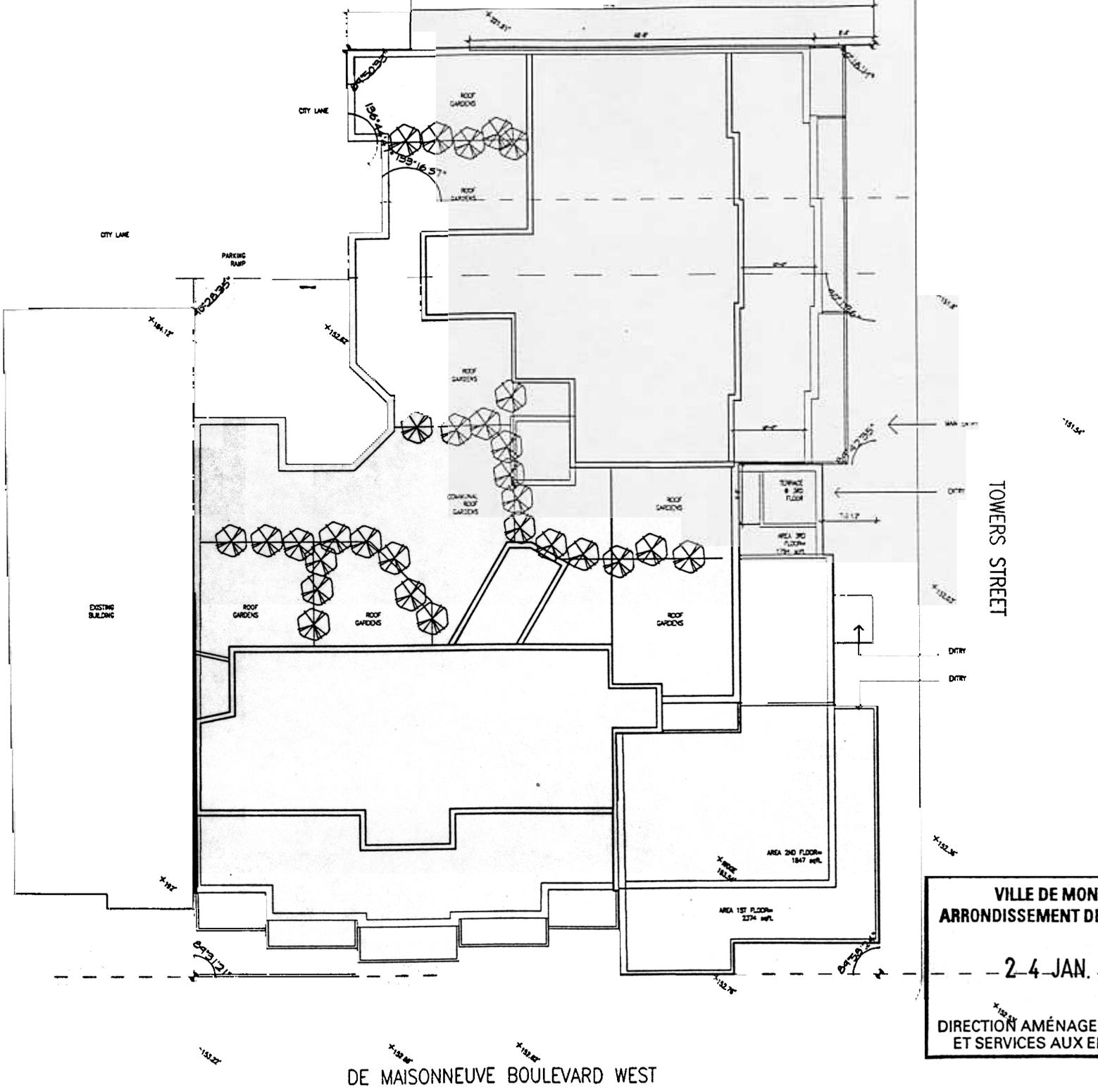
Les arpenteurs-géomètres
Marion - Brosseau
grefe de Jacques Kieffer

8500, rue Saint-Hubert
Montréal, Qc H2P 1Z7
(514) 383-5574 Fax: 387-484

dimensions. Toutes les erreurs et omissions devront être signalées aux architectes. Les dimensions ne doivent pas être mesurées directement sur ce dessin. Ce dessin ne pourra être utilisé pour la construction qu'après avoir été signé par les experts-conseils. The general contractor shall check and verify all dimensions and report all errors and omissions to the Architects. Do not scale the drawing. This drawing shall not be used for construction purposes until signed by Consultants

REVISIONS

no.	date	description



no.	date	description

ISSUES

--	--	--

KARL FISCHER
ARCHITECTE
 OAG CAA RAC AA
 1420 NOTRE DAME STREET, MONTRÉAL, QUÉ. H3C 1K3
 TEL: (514) 833-6137 FAX: (514) 833-0400
 WEB: www.karl-fischer.com E: info@karl-fischer.com
 371 BROADWAY, 8TH FLOOR, NEW YORK, NY, 10013
 TEL: (212) 625-8884 FAX: (212) 625-8847
 WEB: www.karl-fischer.com E: info@karl-fischer.com

Site de projet/project site
LES LOFTS AU VILLAGE DU MUSÉE

Site de dessin/drawing site
SITE_PLAN

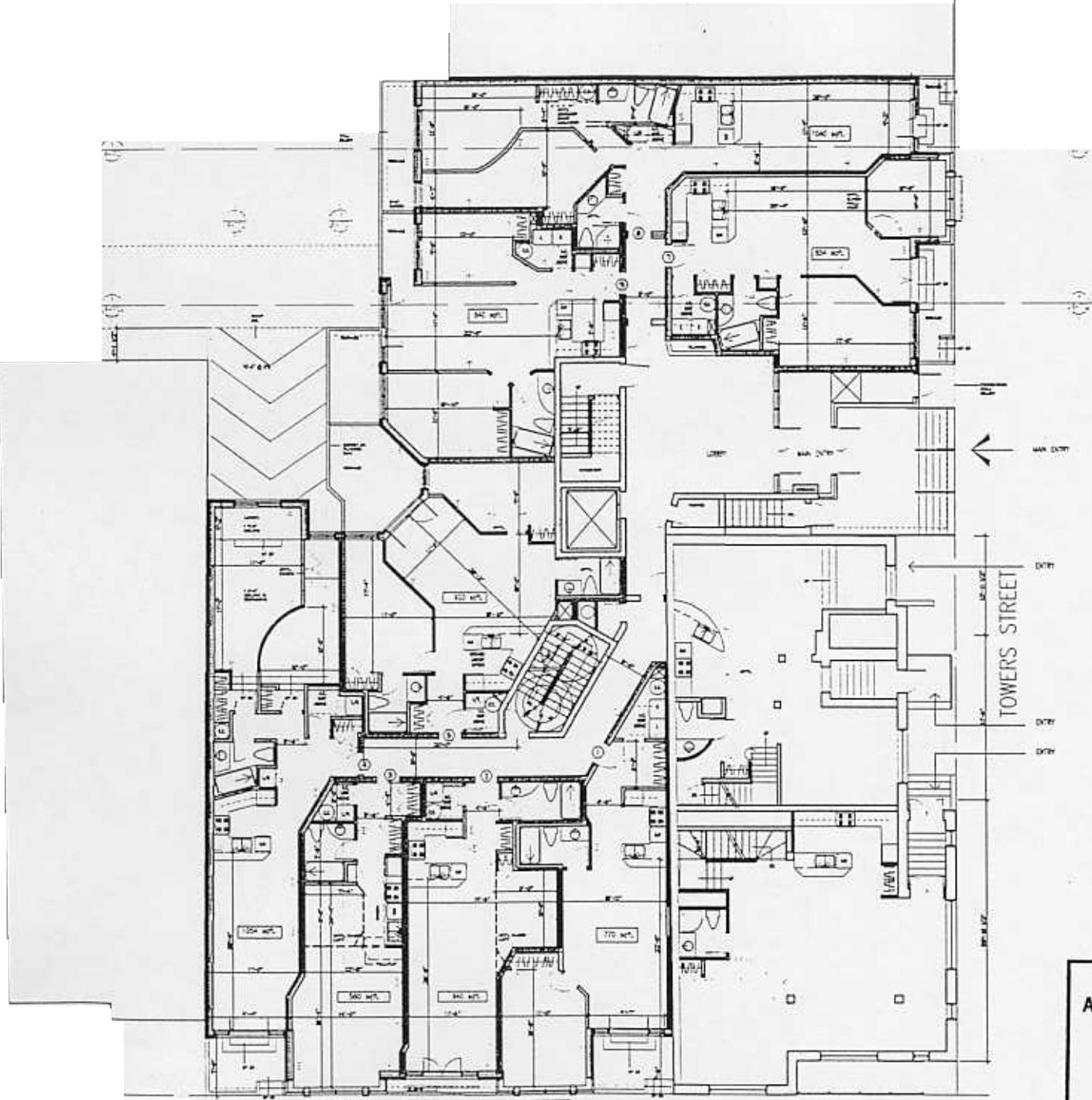
VILLE DE MONTRÉAL
 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
 2-4 JAN. 2003
 DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET SERVICES AUX ENTREPRISES

échelle/scale 1/16" = 1'-0"	projet/project no. 0270
dessiné/drawn H.W.	numéro no. ASK101
vérifié/checked K.F.	

dimensions. Toutes les erreurs et omissions doivent être signées aux architectes. Les dimensions ne doivent pas être mesurées directement sur ce dessin. Ce dessin ne pourra être utilisé pour la construction qu'après avoir été signé par les experts-conseils.
 The general contractor shall check and verify all dimensions and report all errors and omissions to the Architects. Do not scale the drawing. This drawing shall not be used for construction purposes until signed by the Consultants.

REVISIONS

Description



Description

ISSUES

--

KARL FISCHER
 ARCHITECTE
 OAO OAA BAIC AIA
 1450 NOTRE DAME OUEST, MONTREAL, QUE. H3C 1K9
 TEL: (514) 933-4137 FAX: (514) 933-0408
 402 RUE. STURGEON/ST. JAMES
 271 BROADWAY, 8TH FLOOR, NEW YORK, NY 10013
 TEL: (212) 625-8866 FAX: (212) 625-8867
 402 RUE. STURGEON/ST. JAMES

Nom de projet/project file
 LES LOFTS AU VILLAGE DU MUSEE

Nom de dessin/drawing file
 FIRST_FLOOR_PLAN

VILLE DE MONTRÉAL
 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

 24 JAN. 2003
 DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET SERVICES AUX ENTREPRISES

DE MAISONNEUVE BOULEVARD WEST

échelle/scale 1/16"=1'-0"	projet/project no. 0270
dessiné/drawn H.W.	dessiné/drawing no. ASK103
vérifié/checked K.F.	

dimensions. Toutes les erreurs et omissions devront être signalées aux architectes. Les dimensions ne doivent pas être mesurées directement sur ce dessin. Ce dessin ne pourra être utilisé pour la construction qu'après avoir été signé par les experts-consultants. The general contractor shall check and verify all dimensions and report all errors and omissions to the Architects. Do not make the drawing. This drawing shall not be used for construction purposes until signed by consultants.

REVISIONS

Description

Description

ISSUES

--

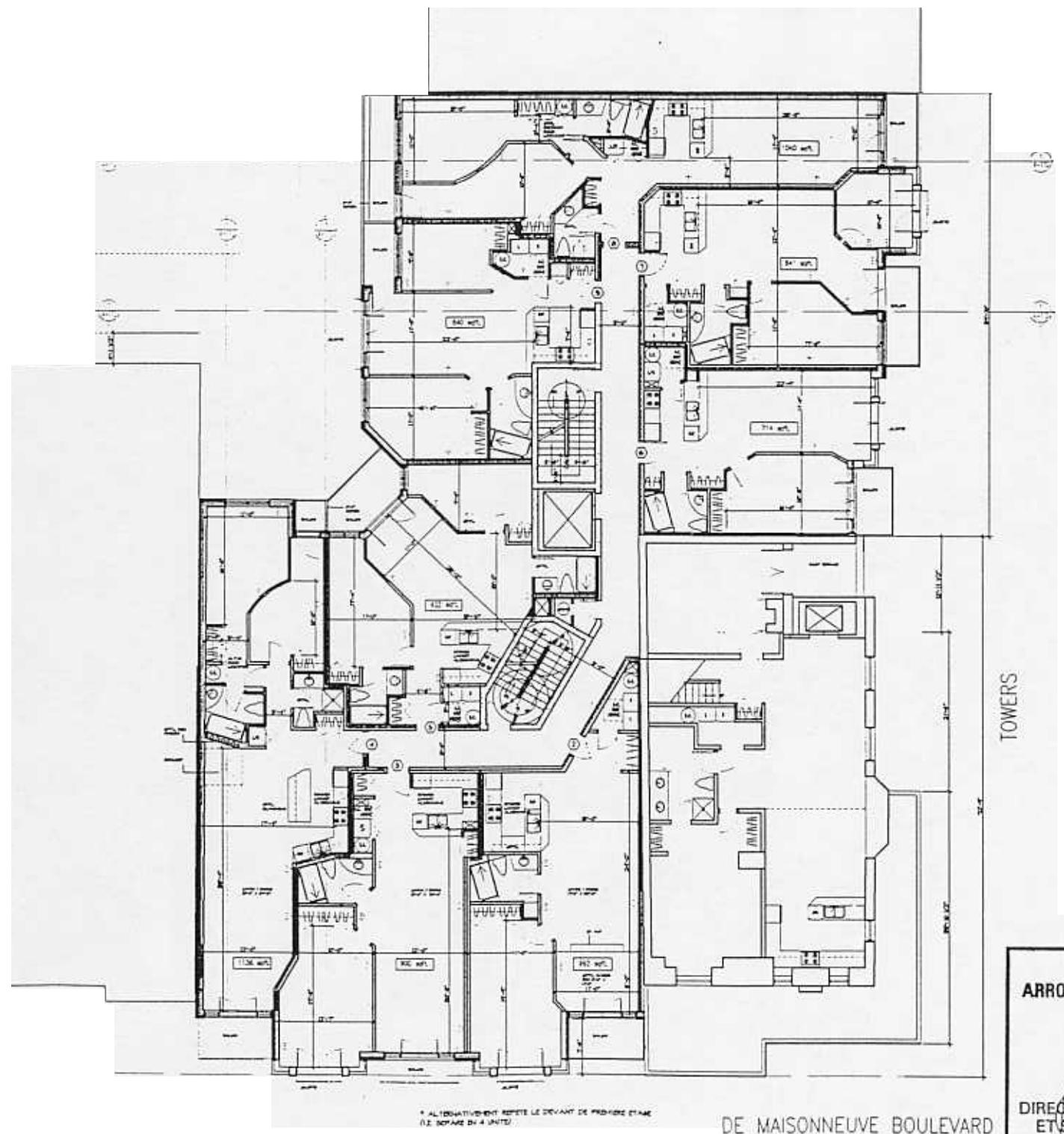
KARL FISCHER ARCHITECTE
 OAO OAA RAC AA
 1450 AVENUE D'AVRIL, SUITE 100, MONTRÉAL, QUÉBEC H3G 1K9
 TEL: (514) 933-4137 FAX: (514) 933-0409
 WWW: www.kfarchitect.com E-MAIL: kf@kfarchitect.com

375 BROADWAY, 5TH FLOOR, NEW YORK, NY, 10013
 TEL: (212) 625-6666 FAX: (212) 625-6667
 WWW: www.kfarchitect.com E-MAIL: karl@kfarchitect.com

Nom de projet/project title
LES LOFTS AU VILLAGE DU MUSEE

Nom de dessin/drawing title
3RD_FLOOR_PLAN

Échelle/Scale	1/16"=1'-0"	Projet/Project No.	0270
Date	05/12/02	Revisé/Revised	
Dessiné/Drawn	H.W.	Dessiné/Drawn	
Approuvé/Checked	K.F.	Approuvé/Checked	ASK105



VILLE DE MONTRÉAL
 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

24 JAN. 2003

DIRECTION D'AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET SERVICES AUX ENTREPRISES

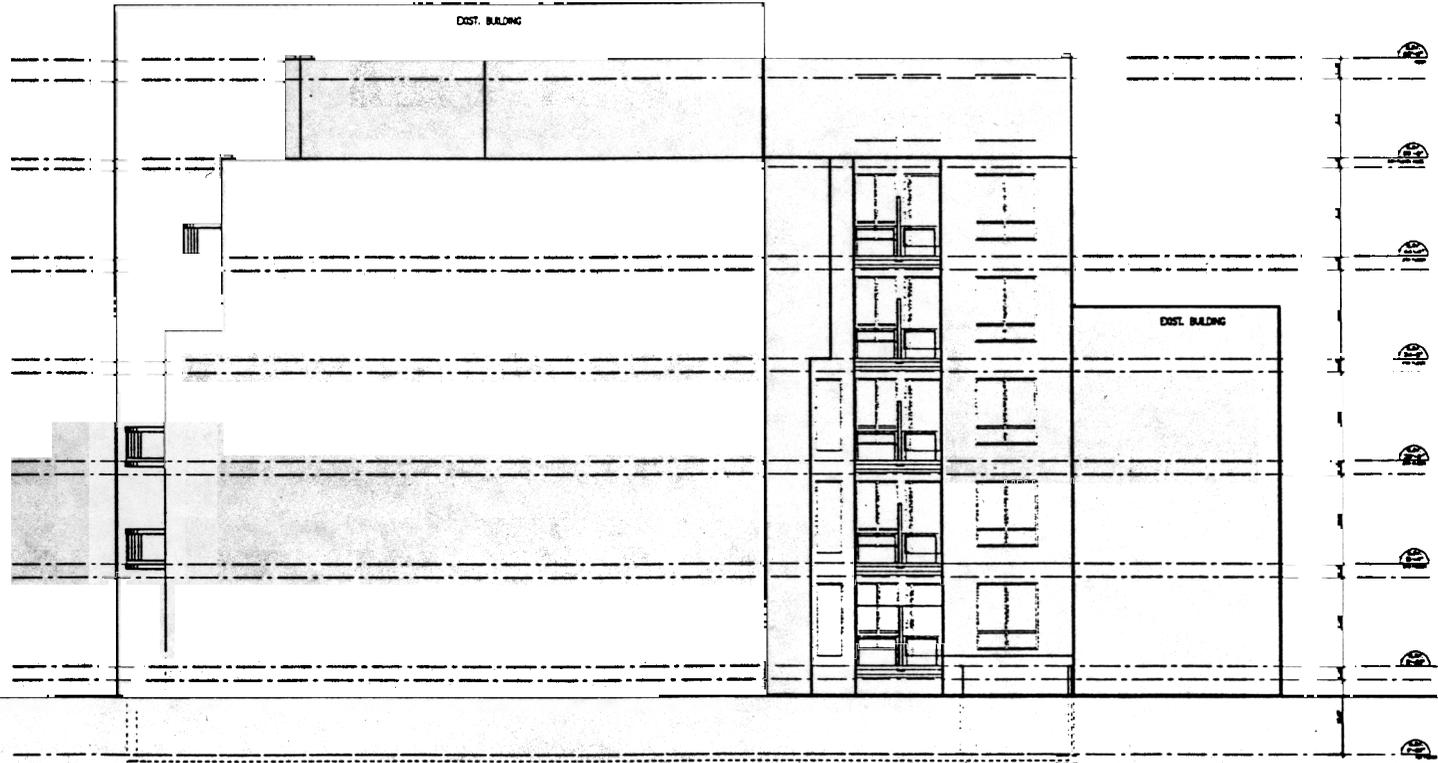
* ALTERNATIVEMENT REPÈTE LE DEVANT DE PREMIÈRE ÉTAGE (I.E. SÉPARÉ EN 4 UNITÉS)

DE MAISONNEUVE BOULEVARD

L'entrepreneur général doit vérifier toutes les cotes et dimensions. Toutes les erreurs et omissions doivent être signalées aux architectes. Les dimensions ne doivent pas être mesurées directement sur ce dessin. Ce dessin ne pourra être utilisé pour la construction qu'après avoir été signé par les experts-conseils.
 The general contractor shall check and verify all dimensions and report all errors and omissions to the architect. Do not scale the drawing. This drawing shall be used for construction purposes until signed by the consultants.

REVISIONS

no.	date	description
-----	------	-------------



no.	date	description
-----	------	-------------

ISSUES

KARL FISCHER
 ARCHITECTE
 OAO OAA RAIC AA

1420 NOTRE DAME OUEST, MONTREAL, QUE. H3C 1H9
 TEL: (514) 933-6137 FAX: (514) 933-0409
 371 BROADWAY, 8TH FLOOR, NEW YORK, NY. 10013
 TEL: (212) 675-8868 FAX: (212) 675-8847

Site du projet/projet site
LES LOFTS AU VILLAGE DU MUSEE
1450_TOWERS

Site du dessin/drawing site
REAR ELEVATION

B

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

24 JAN. 2003

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET SERVICES AUX ENTREPRISES

échelle/scale 1/16"=1'-0"	projet/projet no. 0270
date 05/12/02	
dessiné/drawn H.W.	
vérifié/checked	

