

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| Identification | Numéro de dossier : 1021203034 | |
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises | |
| Niveau décisionnel | Conseil municipal | Au plus tard le 2003-03-24 |
| Sommet | - | |
| Projet | - | |
| Objet | Adopter un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (CO9203386) de manière à modifier la hauteur permise sur une partie du lot 1 341 223 et sur les lots 1 341 021 et 1 341 034 et la densité sur une partie du lot 1 341 021 et sur le lot 1 341 034 – réf. dossier no 1020545104. | |

Contenu

Contexte

Le magasin Holt Renfrew occupe plusieurs édifices en bordure de la rue Sherbrooke, entre les rues Crescent et De La Montagne. Les agrandissements successifs de ce magasin ont été autorisés par le règlement de programme de développement numéro 9361, lequel a été modifié à trois reprises. Une nouvelle demande de modification a été déposée afin de redéployer différemment le dernier agrandissement autorisé par le règlement, c'est-à-dire en réduisant la hauteur permise sur la rue Sherbrooke et en agrandissant plutôt latéralement, du côté de la rue De La Montagne. Ce projet déroge principalement aux paramètres d'usage, de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme, ainsi qu'à la hauteur et la densité prescrites au plan d'urbanisme.

L'actuelle législation municipale ne permet plus de modifier un règlement de programme de développement adopté en vertu de l'article 612a de l'ancienne charte de Montréal. Cependant, conformément aux dispositions du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, une résolution en vue d'autoriser ce projet sera adoptée en première lecture par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie lors de la séance du 3 décembre 2002 (voir dossier no 1020545104). Puisque le projet déroge également au plan d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (CO92 03386) en ce qui concerne la hauteur et la densité, le présent sommaire soumet, pour adoption par le conseil municipal, un projet de règlement qui modifie le plan d'urbanisme de l'arrondissement.

Description

Le projet consiste à agrandir l'édifice existant sur l'emplacement du tronçon est de la ruelle et du bâtiment situé au 2180, rue De La Montagne (ancien restaurant Chez Fouquet's). Cet agrandissement offrirait une superficie de plancher additionnelle de 3 000 m² étalée sur huit niveaux, dont un en sous-sol. Les cinq premiers niveaux seraient dédiés aux activités de commerce de détail, tandis que les trois derniers seraient utilisés à des fins de bureau.

Sur le plan volumétrique, l'agrandissement reprendrait les retraits d'alignement du bâtiment existant à partir du cinquième étage. Le revêtement préconisé est principalement constitué de verre clair.

Le projet déroge au règlement et au plan d'urbanisme quant à la hauteur et à la densité. La hauteur de l'agrandissement sur la rue De La Montagne est de 7 étages (31 m) alors que le plan d'urbanisme prescrit une hauteur de 16 m. De même, la densité proposée est de 6, alors que le plan d'urbanisme ne permet que 3. Étant donné les classes de hauteurs du plan d'urbanisme, la modification demandée implique de créer une zone de

hauteur de 44 m. La résolution autorisant le projet en vertu de la procédure des projets particuliers fixerait toutefois la hauteur maximale de construction à 7 étages et à au plus 31 m.

Justification

L'édifice Holt Renfrew, de style Art déco, a été construit en 1937 d'après les plans de Ross et Macdonald. Ce bâtiment témoigne à la fois de la permanence de cet établissement commercial de prestige caractéristique de Montréal, et d'un fait urbain inusité, soit l'établissement d'un grand magasin durant la période d'avant-guerre hors du circuit de la rue Sainte-Catherine. Bien que la présence de l'établissement soit aujourd'hui profondément inscrite dans le paysage du quartier, sa localisation excentrique par rapport au réseau des grands magasins devient de plus en plus contraignante. En effet, l'exiguïté des lieux, de même que le zonage qui ne lui est pas propice, tendent à freiner son expansion, laquelle est par ailleurs nécessaire afin de maintenir sa position dans le marché des grands magasins du centre-ville.

Afin d'assurer la pérennité de l'établissement et moyennant divers engagements architecturaux, un cadre réglementaire spécifique à l'emplacement a été adopté afin, notamment, de permettre une expansion verticale à l'arrière des façades victoriennes de la rue Sherbrooke, soit une hauteur de 10 étages adossés à l'édifice Globe (1350, rue Sherbrooke Ouest). Ce type d'agrandissement est toutefois inapproprié à un usage de commerce de détail, qui nécessite plutôt un redéploiement horizontal, d'où la présente recommandation.

L'agrandissement proposé présente un indice de superficie de plancher (ISP) de 6. À ce titre, il faut mentionner que l'ISP recherché correspond à celui prescrit pour les emplacements immédiatement voisins au nord et à l'est, du côté opposé de la rue De La Montagne. De même, la hauteur de construction visée pour l'emplacement est de 7 étages (30 m), soit la hauteur actuelle de l'édifice Holt Renfrew. Cet agrandissement permettrait de consolider le bâti existant en comblant une aspérité entre deux édifices d'échelle équivalente, soit l'édifice Holt Renfrew (31 m) et le bâtiment situé au 2160, rue De La Montagne (26 m). En contrepartie, l'autorisation comporterait une réduction de la hauteur de construction actuellement permise par le règlement 9361. Le plafond de hauteur permis en bordure de la rue Sherbrooke baisserait ainsi de 10 à 7 étages, soit le niveau de l'édifice Holt Renfrew.

Concernant la hauteur et la densité, notons que les immeubles situés en bordure de la rue Sherbrooke présentent généralement une profondeur équivalente ou supérieure à celle qu'aurait le magasin Holt Renfrew une fois agrandi. Par conséquent, les zones de plus grande hauteur (ou de plus grande densité) de la rue Sherbrooke s'étendent généralement vers le sud jusqu'à une distance similaire à la future limite du magasin Holt Renfrew. D'ailleurs, du côté opposé de la rue De La Montagne, le zonage correspond précisément à une échelle de construction semblable à celle recherchée.

La modification proposée au plan d'urbanisme vise à créer un secteur de hauteur de 44 m du côté ouest de la rue de la Montagne pour l'édifice Holt Renfrew et son agrandissement. Le plafond de hauteur réel de l'emplacement sera toutefois limité par la résolution du projet particulier en cours d'adoption, soit sept étages et au plus 31 m. Cette modification permettra en outre de corriger une contradiction existante entre le règlement d'urbanisme, qui prescrit une hauteur de 44 m pour l'édifice Holt Renfrew, et le plan d'urbanisme, qui prescrit une hauteur maximum de 25 m pour le même emplacement.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif
Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal
Consultation publique menée par l'office de consultation publique de Montréal
Adoption du règlement par le conseil municipal
Demande et émission du permis

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Cette modification du plan d'urbanisme est requise afin d'assurer la conformité du projet d'agrandissement Holt Renfrew.