

Numéro de dossier : 1062840033**Unité administrative responsable**

Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet

Adopter un règlement autorisant la construction d'un ensemble résidentiel sur les lots 1 340 567 et 1 340 568 situés entre le boulevard De Maisonneuve et les rues de Bleury et Mayor (article 89 de la Charte), ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal.

Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires

♦Commentaires

Le projet soumis doit faire l'objet d'une modification au Plan d'urbanisme et d'une adoption par le conseil municipal en vertu de l'article 89 puisque les dispositions du Plan et du règlement d'urbanisme représentent des contraintes à la réalisation du bâtiment selon les paramètres souhaités.

Le SMVTP reçoit favorablement le projet de construction majeur sur ce site et est prêt à convenir que la combinaison des hauteurs et des densités prescrites au Plan et au règlement d'urbanisme peuvent paraître limitatives au développement d'un immeuble résidentiel, bien qu'il soit tout de même possible de les respecter. Pour cette raison, le SMVTP tient à ce que la modification de hauteur demandée permette la réalisation d'un projet qui ne compromettrait pas les orientations fondamentales du Plan d'urbanisme.

Hauteur sur le boulevard de Maisonneuve

Le projet envisage l'implantation sur le boulevard de Maisonneuve d'une tour de 27 étages. Cette tour de 88 m aurait deux fois la hauteur du bâtiment voisin, lui-même dans la gamme de gabarits des bâtiments environnants. La tour se démarquerait donc grandement de son contexte dans les buts recherchés de marquer clairement l'entrée du centre des affaires et de consolider l'encadrement des espaces extérieurs voisins tels le parc Domtar et la place Eugène-Lapierre.

Le marquage de l'entrée du centre des affaires n'est pas spécifiquement requis au Plan d'urbanisme, alors que la consolidation du cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu constitue une orientation fondamentale qui, dans ce cas, ne serait pas rencontrée.

Par ailleurs, la volonté de bien encadrer le parc Domtar et la place Eugène-Lapierre doit être tempérée par l'objectif du Plan d'assurer l'ensoleillement des espaces extérieurs, ce que la position par rapport au soleil et la grande hauteur du bâtiment projeté ne favorisent pas.

Hauteur sur la rue Mayor

Du côté opposé au boulevard de Maisonneuve, sur la rue Mayor, le projet n'aurait par contre qu'un seul étage en bordure du trottoir, au lieu d'avoir un nombre d'étages bien adapté au caractère de cette rue. Pourtant, ce terrain est situé dans un secteur patrimonial de valeur exceptionnelle pour lequel le Plan demande un contrôle serré de la volumétrie et le respect des hauteurs dominantes, exigences que le projet ne rencontre pas sur la rue Mayor.

L'étroitesse du terrain et la présence de fenêtres dans le mur latéral de l'immeuble voisin sont invoquées pour faire valoir l'impossibilité d'ériger une partie de bâtiment le long de la rue Mayor. Cette impossibilité peut être évitée par la construction en front sur la rue Mayor, d'une partie de bâtiment qui aurait une profondeur réduite permettant de créer au centre de l'îlot un jardin intérieur de 20 mètres par 25 mètres, espace qui répondrait aux besoins d'assurer l'éclairage du bâtiment voisin et du bâtiment projeté.

À l'instar de projets récents développés sur des terrains de mêmes dimensions, cette partie de bâtiment bordant la rue Mayor aurait environ 11 mètres de profondeur et offrirait des unités sur un seul côté d'un corridor, unités qui pourraient avoir un ou deux étages, avec ou sans mezzanine. Un projet qui comprendrait une partie de bâtiment bordant la rue Mayor et dont la hauteur respecterait les gabarits de cette rue serait jugé conforme au Plan.

Conclusion

L'absence d'une partie de bâtiment bordant la rue Mayor et dont la hauteur respecte les gabarits de cette rue a pour effet de permettre l'atteinte d'une plus grande hauteur sur le boulevard de Maisonneuve. Cette disposition des volumes du projet souhaité empêche son intégration harmonieuse au contexte du boulevard de Maisonneuve, où il est trop haut, et au contexte de la rue Mayor, où il est trop bas.

En conséquence, le SMVTP considère, comme le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU), que la modification au plan des hauteurs du Plan d'urbanisme peut être reçue favorablement. Toutefois, cette modification doit être liée à un projet adopté en vertu de l'article 89, projet qui doit comprendre, en réduisant la hauteur prévue sur le boulevard de Maisonneuve, la construction d'un front bâti sur la rue Mayor d'une hauteur respectant le gabarit de cette rue, conformément à l'orientation fondamentale du Plan qui vise la consolidation du cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu.

Par ailleurs, il est à souligner que ce projet résidentiel se situe à proximité de la zone occupée par les festivals. Toutefois, la construction de l'îlot Balmoral viendra limiter l'impact de ces activités sur les résidents du projet.

Numéro de certificat (ou note)

Responsable de l'intervention Jean-Claude CAYLA Conseiller en aménagement Tél. : 514-872-9593 Date: 2006-10-03	Endossé par: Luc GAGNON Chef de division Développement urbain Tél. : 514-872-8343 Date d'endossement: 2006-10-03 16:01:41
---	---

Numéro de dossier :1062840033