

Identification		Numéro de dossier : 1031203008
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-03-24
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) qui sera soumis au conseil de la Ville afin de remplacer, entre la rue Sainte-Catherine et l'axe de la ruelle bordant le coté 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.	

Contenu

Contexte

L'entreprise « Groupe immobilier TRIAA inc.» projette modifier un édifice situé au 1455 rue Towers en construisant sur les terrains qui lui sont contigus, à l'intersection de la rue Towers et du boulevard de Maisonneuve. L'immeuble original, d'une superficie d'implantation d'environ de 180 mètres carrés abriterait trois logements alors que l'agrandissement, d'une superficie d'implantation d'environ de 700 mètres carrés en contiendrait quarante. Pour des raisons d'intégration et de rentabilité, le projet présenté excède la densité 3 prescrite au plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

Le requérant a déposé une demande conformément au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) afin de réaliser son projet (dossier 1020 687 002).

Description

Le projet à l'origine de la présente demande prévoit l'agrandissement d'un immeuble comptant 3 étages; il est aujourd'hui vacant mais était utilisé comme salon funéraire. Les constructions, d'une hauteur de 5 étages avec mezzanine, s'implanteraient sur les terrains contigus, l'un sur le boulevard de Maisonneuve et l'autre sur la rue Towers, dont entre autre une partie de ruelle qui est actuellement l'objet d'une transaction entre la Ville et le promoteur. L'emplacement, formé des lots 1 065 525, 1 065 526, 1 065 529 et une partie du lot 1 066 458 fait partie d'un secteur d'affectation « habitation », de hauteur jusqu'à 25 mètres et de densité 3, tel que prescrit par le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie prévoit l'usage habitation, des hauteurs de 3 étages et 16 mètres et une densité 3.

L'emplacement est situé au nord d'un groupe d'immeubles construits dans les années cinquante et soixante dont la hauteur et la densité excèdent largement les prescriptions du plan d'urbanisme. Le 1430 rue Saint-Marc est un édifice de 15 étages d'une densité d'environ 9; le 1433 rue Towers compte 8 étages avec une densité de plus de 4 et le 1420 rue Towers fait 9 étages pour une densité avoisinant 6. Ces édifices sont situés en bordure de la zone de densité 6 couvrant la rue Sainte-Catherine.

La modification au plan d'urbanisme soumise ici consiste à inclure ces terrains à l'intérieur de la zone de densité 6 en étendant cette dernière jusqu'à l'axe de la ruelle parallèle et en bordure sud du boulevard de Maisonneuve, entre l'axe de la rue Saint-Marc à l'est et l'axe de la ruelle située entre les rues Towers et du Fort, à l'ouest. La portion agrandie de la zone inclurait le lot 1 065 637, vacant, situé au nord du 1430 rue Saint-Marc, un édifice résidentiel de trois étages situé au 1423 rue Towers, le lot 1 065 529 et la ruelle portant le numéro de lot 1 066 458. Ces deux derniers terrains font partie du projet d'agrandissement du 1455 rue Towers et représentent 19% de la superficie de l'emplacement formé des quatre lots mentionnés plus haut. Considérant ce rapport, la densité moyenne de l'emplacement s'établirait à 3, 55.

Une démarche d'autorisation d'un projet particulier est également entreprise parallèlement.

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 réglementaires du secteur garantissent à long terme la pertinence de son échelle. Le projet présenté prévoit sa restauration tout en préservant sa volumétrie et assure le comblement des terrains vacants. Les étages supérieurs en retrait permettent de minimiser la hauteur du bâtiment sur le boulevard de Maisonneuve alors que le gabarit est approprié sur la rue Towers, considérant la hauteur de l'édifice contigu au sud.

L'agrandissement de la zone de densité 6 jusqu'à l'axe de la ruelle bordant le côté sud du boulevard de Maisonneuve correspond au territoire sur lequel se trouve un groupe d'immeubles dont la hauteur et la densité excèdent les dispositions actuelles.

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a émis un avis favorable à la modification du plan d'urbanisme proposée.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Transmission du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme au conseil de Ville;
Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal;
Adoption du règlement modifiant le plan d'urbanisme par le conseil de Ville.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet d'agrandissement au bâtiment déroge aux dispositions du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) ainsi qu'à celles du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) qui prescrivent tous deux une densité 3.