

Identification		Numéro de dossier : 1031203186
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 2003-10-27
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud) (C092-03386) de manière à modifier la limite de hauteur de la catégorie «7A», prescrivant 16 mètres maximum, pour une limite de hauteur de 23 mètres et 6 étages et de manière à modifier la densité de 2,5 pour une densité de 6, relativement à une bordure de 17 mètres de profondeur en front sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Wolfe.	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

La présente demande de modification au plan d'urbanisme sera suivi par un projet de modification de zonage relatif aux limites de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour la zone située en bordure sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Wolfe.

Description

La présente demande vise à ce que le Plan d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud soit modifié de manière à changer la limite de hauteur de la catégorie «7A», prescrivant 16 mètres, maximum pour une limite de hauteur de 23 mètres et 6 étages, et la densité de 2,5 pour une densité de 6, relativement à une bordure d'environ 17 mètres de profondeur en front sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Wolfe.

Le but de ces modifications est de permettre un changement de zonage en terme de hauteur et de densité pour le terrain visé et d'harmoniser les hauteurs et densités permises sur ce terrain à celles des terrains voisins.

Ce terrain, plus long que large en front de boulevard, est actuellement vacant. Il a une superficie de 571 mètres carrés et est bordé par la rue Wolfe et le boulevard René-Lévesque et la rue Amherst, qui sont deux artères de grande circulation dans le secteur. Le projet présenté à l'appui de cette demande permettrait le développement d'un terrain vacant et participerait à l'encadrement du boulevard dans ce secteur.

Justification

Les modifications au plan d'urbanisme demandées, relatives à une hauteur de 23 mètres au lieu de 16 mètres et à une densité de 6 au lieu de 2,5, devraient connaître une suite favorable en considération des éléments suivants :

- 1- la modification proposée permettra d'harmoniser les paramètres de hauteurs et de densités sur le boulevard René-Lévesque, en fonction des développements récents et projetés, et de l'objectif de développement d'un encadrement significatif du boulevard René-Lévesque ;
- 2- le projet se trouve sur le boulevard René-Lévesque, à caractère de grande artère, et sur la rue Amherst, axe de circulation important;
- 3- les hauteurs indiquées au plan d'urbanisme pour le terrain concerné sont de 8,5 m à 16 m (3 à 4 étages). Or, les hauteurs indiquées pour le secteur sont ;
 - a. du côté nord du boulevard René-Lévesque, à partir de Amherst jusqu'au centre-ville : 60 m;
 - b. du côté nord du boulevard René-Lévesque, des rues Amherst à De Lorimier : 23 m;
 - c. du côté sud du boulevard René-Lévesque, des rues Amherst à Saint-Denis : 25 m;
 - d. du côté sud du boulevard René-Lévesque, de Amherst à Papineau : 30 m, et de Papineau à De Lorimier : 23 m.

La densité indiquée au plan d'urbanisme pour le terrain concerné est de 2,5. Or, les densités indiquées pour le secteur sont :

- a. du côté nord du boulevard René-Lévesque, à partir de Amherst jusqu'au centre-ville : 6;
- b. du côté nord du boulevard René-Lévesque, à partir de Amherst jusqu'à De Lorimier : 4,5;
- c. du côté sud du boulevard René-Lévesque, à partir de Amherst jusqu'à Saint-Denis : 3;
- d. du côté sud du boulevard René-Lévesque, à partir de Wolfe jusqu'à Papineau : 4 et de Papineau à De Lorimier : 4,5.

Il s'agit de noter que du côté sud du boulevard René-Lévesque, de Amherst à Saint-Denis, une densité de 3 s'applique à des terrains occupés par des bâtiments de valeur patrimoniale qui doivent être protégés : maisons de pierre en rangée, hôpital Jacques-Viger, Maison du Père. Par ailleurs, le terrain sis sur le quadrilatère voisin, entre les rue Amherst et Saint-Thimothée a déjà fait l'objet d'une révision à la hausse de ses hauteurs et densité (projet Décorès) : densité de 6 et hauteur de 25 m ou 8 étages en front du boulevard. Du côté est du site se trouvent les terrains de Radio-Canada qui ont fait l'objet d'une autorisation de développement résidentiel de 3 et 6 étages, pour lesquels le règlement d'urbanisme prescrit une hauteur maximale de 30 mètres.

À sa séance du 14 août 2003, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet de modification du plan d'urbanisme.

Impact(s) majeur(s)

Harmonisation des hauteurs et des densités en bordure du boulevard René-Lévesque

Calendrier et étape(s) subséquentes(s)

- a. Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
 - i. aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
 - ii. à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- b. Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation de Montréal;
- c. Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La présente demande de modification au Plan d'urbanisme permettra le développement d'un terrain vacant situé en bordure du boulevard René-Lévesque avec des hauteurs et une densité harmonisées à celles des terrains voisins.