

| | |
|---|--|
| Numéro de dossier : 1031203254 | |
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme |
| Objet | Prendre connaissance de l'analyse de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises concernant une demande de modification du plan d'urbanisme pour un projet de construction sur un emplacement au nord-ouest de l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de la rue Drummond - Le Roc Fleuri |

Sens de l'intervention

Avis défavorable

Commentaires

Le projet de modification au plan d'urbanisme vise à permettre la densification d'un projet pour lequel un permis de construction a déjà été émis dans les limites de la réglementation actuelle. Ce permis autorise la construction d'un bâtiment de 60 mètres de hauteur comprenant 117 logements.

La modification au plan d'urbanisme demandée vise à doubler la hauteur maximale autorisée, de 60 à 120 mètres, et à hausser de 9 à 12 la densité maximale permise, ce qui aurait pour effet de donner à cet emplacement les normes les plus élevées à Montréal, comme dans le centre des affaires, et pourrait conduire à déroger à l'objectif de conserver la silhouette du centre-ville. Il n'est pas possible de justifier une telle densification sur un terrain qui voisine plusieurs autres terrains vacants. À cet effet, le service du développement économique et urbain partage les préoccupations énoncées au sommaire décisionnel du service de l'urbanisme et services aux entreprises de l'arrondissement Ville-Marie concernant la capacité d'absorption des 51 logements supplémentaires en compétition directe avec les unités actuellement en chantier dans plusieurs autres projets autorisés de pleins droits et ce, à proximité de plusieurs terrains vacants, du Mount Stephen Club ainsi que de plusieurs édifices faiblement occupés. Il faut aussi tenir compte de plusieurs projets à venir dans le secteur immédiat, tel celui adjacent à l'hôtel de la Montagne.

De plus, le projet qui a amené la présente proposition de modification au plan d'urbanisme est situé dans une zone de transition entre le secteur du centre des affaires et le secteur patrimonial Bishop-Crescent, zone caractérisée par une concentration de bâtiments de trois étages. Le plan d'urbanisme confirme cette notion de transition puisqu'il y a prévu des plafonds de hauteurs et de densité intermédiaires qui doivent être maintenus. Toutefois, le projet pourrait être retourné à l'arrondissement pour étude supplémentaire afin d'examiner dans quel cadre un certain dépassement à la hauteur pourrait être acceptable.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme a examiné le projet à sa séance du 14 novembre 2003 et a conclu qu'il n'existe aucun fondement à un traitement d'exception qui justifierait l'octroi de dérogations à la hauteur et à la densité.

