

**Construction d'une tour résidentielle du côté nord du boulevard de Maisonneuve, à l'intersection de la rue Drummond**  
**Le Roc Fleuri – dossier no 1031203254**  
**Demande de modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2003**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et les commentaires qui suivent.

Toute dérogation au plan d'urbanisme doit pouvoir être justifiée par le fait que le projet améliore les conditions dans lesquels il s'implante. Le projet doit être apprécié selon son mérite et en fonction du contexte dans lequel il vient s'inscrire. Ces deux dimensions sont intrinsèquement liées. Dans le cas du projet du Roc Fleuri, cette exigence n'est pas satisfaite et le Comité s'oppose à l'octroi des dérogations demandées à la hauteur et à la densité.

L'emplacement se trouve à la frange est du secteur Bishop-Crescent, à l'intérieur d'une bande étroite qui assure la transition entre les morphologies caractéristiques du centre-ville d'une part et du secteur Bishop-Crescent, d'autre part. Ce secteur patrimonial, de faibles hauteur et densité, s'avère particulièrement fragile et fait l'objet d'une attention et d'une protection particulières que lui assurent les prescriptions du Plan d'urbanisme et de la réglementation de zonage.

Rien dans le projet déposé ne justifie une modification des règles qui prévalent en ce moment. La zone de transition doit être maintenue et avoir plein effet. Le déplacement de la limite du centre-ville vers l'ouest entraînerait une confrontation trop radicale des volumétries et densités caractéristiques des deux entités urbaines en présence que sont le centre-ville et le secteur Bishop-Crescent avec le risque d'une déstabilisation de la dynamique immobilière du secteur.

De plus, le Mount Stephen Club, situé à proximité et classé monument historique en vertu de la Loi sur les biens culturels profite de l'encadrement des pressions de développement qu'assurent le Plan et la réglementation. Ni le secteur dont la valeur patrimoniale tient à la qualité de son tissu urbain ni le monument historique ne devraient être soumis à une augmentation de ces pressions qui à terme sont susceptibles de conduire à la dégradation du secteur. Montréal a déjà connu dans le passé de telles situations qui ont mis en péril le patrimoine et la qualité générale du milieu urbain.

Il n'existe en l'occurrence aucun fondement à un traitement d'exception qui justifierait l'octroi de dérogations à la hauteur et à la densité. La limite du centre-ville ne doit pas

**Construction d'une tour résidentielle du côté nord du boulevard de Maisonneuve, à l'intersection de la rue Drummond**  
**Le Roc Fleuri – dossier no 1031203254**  
**Demande de modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement : Ville-Marie**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2003**

être déplacée vers l'ouest. La zone de transition doit être maintenue et le projet doit se conformer aux prescriptions qui s'y appliquent.

De plus, il faut se rappeler que ce projet bénéficie déjà d'une surhauteur. Il a été étudié par la Commission Jacques-Viger qui avait alors demandé un retrait plus marqué des étages en surhauteur par rapport à la base du bâtiment. Le retrait minime que présente le projet n'est pas conforme à l'esprit de la logique d'intégration urbaine qui a été incorporée dans la réglementation selon laquelle la base du bâtiment définit l'échelle de la rue, alors que la surhauteur s'inscrivant en retrait, appartient à une autre échelle du bâti, celle de la ville.

Par conséquent, le projet antérieur conforme à la réglementation, malgré la remarque qui précède quant à la surhauteur, apparaît approprié dans les circonstances et aucune augmentation des droits de développement ne devrait être octroyée.

Préparé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Le 18 novembre 2003

Approuvé par :

Adrien Sheppard  
Président

Le 18 novembre 2003