

Identification		Numéro de dossier : 1031203089
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 2004-01-26
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Prendre connaissance de l'analyse de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises concernant un projet de construction sur le terrain adjacent à l'édifice situé au 1430, rue De La Montagne.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser l'érection d'une tour sur un terrain non bâti adjacent à l'hôtel De La Montagne situé au 1430, rue De La Montagne, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard De Maisonneuve.

Techniquement, et moyennant une modification préalable du plan d'urbanisme, ce projet pourrait être autorisé par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*. Néanmoins, étant donné l'importance des dérogations en cause et du précédent que pourrait créer une telle démarche, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises souhaite attirer l'attention des autorités municipales sur les enjeux d'une telle autorisation.

Description

Le projet consiste à ériger une construction de 22 étages, incluant les appentis mécaniques, pouvant accueillir 160 logements, ainsi que trois étages de locaux commerciaux et un stationnement commercial destiné notamment aux usagers de l'hôtel voisin. L'indice de superficie de plancher proposé est de 11,8.

La nouvelle construction serait liée à l'Hôtel de la Montagne par plusieurs passages intérieurs et, de ce fait, elle constituerait un agrandissement de l'hôtel bien que sa fonction principale serait plutôt l'habitation. La construction proposée présente une hauteur équivalente à celle de l'hôtel, et une implantation au sol sensiblement supérieure.

L'édifice projeté surpasse le plafond de hauteur du Plan d'urbanisme de près de 20 m et compte un indice de superficie de plancher correspondant au double du maximum prescrit. Pour ce qui est du règlement d'urbanisme, les dérogations sont les suivantes :

- une densité (ISP) de 11,8, alors que le maximum est de 6 ;
- une hauteur minimale sur rue de 16 m, alors qu'elle devrait être d'au moins 23 m ;
- une hauteur maximale de 60 m, alors que le maximum est de 44 m ;
- la présence d'activités de vente au détail sur trois étages, ce qui n'est autorisé qu'en bordure de la rue Sainte-Catherine (secteur C.5C) ;
- l'exploitation commerciale d'un stationnement comme usage principal, ce qui n'est pas autorisé dans le secteur.

Justification

Enjeux de l'autorisation demandée

En regard de la pratique municipale, il ne semble pas exister de cas où une dérogation a été accordée afin de doubler la densité d'un emplacement, à moins qu'il s'agisse d'un emplacement situé dans un secteur de faible densité, en bordure ou à proximité d'une zone plus dense. Au centre-ville, les dérogations à la densité sont généralement d'un ordre très limité et se justifient par des apports marquants du projet pour le milieu ou par des éléments contextuels particuliers. À l'inverse, dans le cas présent où la densité est déjà élevée, les dépassements demandés sont difficiles à défendre. Un programme de cette envergure (160 logements) serait plus approprié sur un des terrains vacants de plus grande dimension situés à proximité, ou sur un terrain de même dimension mais situé dans le centre des affaires.

L'emplacement est situé dans une zone où l'indice de superficie de plancher (ISP) est d'au plus 6, et il est adjacent à une autre zone où l'ISP n'est que de 3. Entre la zone de 6 où se trouve l'emplacement et celle de 12 qui correspond au centre des affaires, se trouve également une zone intermédiaire de 9. L'autorisation recherchée, qui consiste à permettre un ISP de 12, soit le maximum autorisé à Montréal, laisserait entrevoir la possibilité de densifier autant, c'est-à-dire du simple au double, n'importe où dans le secteur. Aux yeux des propriétaires avoisinants, les terrains revêtiraient ainsi une valeur potentielle beaucoup plus grande que celle du bâti qui s'y trouve, ce qui constituerait un incitatif à délaisser les édifices patrimoniaux au profit de nouveaux terrains vagues.

La trop grande concentration d'occupation sur un même emplacement peut en effet, dans certains cas, entraîner de sérieux impacts sur le dynamisme du milieu environnant, notamment en augmentant la période de remise sur le marché des terrains vagues environnants et en favorisant la création d'autres terrains vacants. Sachant que le marché immobilier est restreint, une surconcentration s'oppose nécessairement à la consolidation du bâti existant. Cela est particulièrement vrai dans un milieu caractérisé par un bâti urbain traditionnel de moyenne densité tel que celui du secteur Bishop-Crescent. Parsemé d'édifices patrimoniaux, ce secteur se démarque par des hauteurs de construction de 2 à 3 étages et par un indice de superficie de plancher inférieur à 3. L'emplacement visé par le projet est pour sa part situé dans une frange de transition entre ce secteur et le centre des affaires. Cette frange joue un rôle essentiel pour le maintien et la consolidation du secteur Bishop-Crescent puisqu'elle permet de faire une transition entre les deux échelles de bâti.

Rappelons que le secteur Bishop-Crescent, qui s'étend d'est en ouest, de la rue Drummond à la rue Guy, est désigné dans le plan d'urbanisme comme étant un secteur patrimonial important dont la mise en valeur s'appuie sur la conservation du tissu urbain existant. Les limites de hauteur et de densité du plan d'urbanisme et du zonage sont précisément élaborées en ce sens. Or, en regard de ce secteur patrimonial, l'emplacement à l'étude est pratiquement situé au centre, à distance égale entre le centre des affaires et le pôle de développement Guy/de Maisonneuve. De plus, entre l'emplacement et le début du centre des affaires se trouve l'édifice Mount Stephen Club, qui est classé monument historique avec aire de protection en vertu de la Loi sur les Biens Culturels.

Mentionnons enfin que la construction proposée déroge également à l'objectif de conserver la silhouette du centre-ville : les édifices les plus élevés devant être concentrés dans le périmètre précis du centre des affaires, dont l'extrémité à ce niveau est la rue Drummond, et le massif bâti devant être atténué graduellement aux extrémités.

La modification demandée remet en cause des orientations importantes du Plan d'urbanisme, ainsi d'ailleurs que le principe même du contrôle de la densité au centre-ville. De façon générale, cette autorisation constitue donc un précédent susceptible de miner significativement le processus de gestion du développement urbain de l'arrondissement. C'est pourquoi il est recommandé de revoir les paramètres

du projet afin de les rapprocher le plus possible des plafonds et des limites du cadre réglementaire existant. À ce titre, il importe d'insister sur le rôle de la densité dans la gestion municipale du développement. Outre les impacts susmentionnés sur la dynamique des valeurs foncières, l'augmentation de la densité se traduit par une masse bâtie accrue qui, à partir d'une certaine échelle de construction, a un impact critique sur le paysage urbain, ce qui est d'ailleurs le cas dans le présent dossier.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et de la Commission sur les Biens Culturels

Le projet a été présenté au CCU de l'arrondissement à deux reprises, soit le 17 octobre 2002 et le 13 mars 2003. Dans le premier avis, le CCU recommande de respecter la hauteur maximale de 56 m et suggère de réduire la densité. Dans son second avis, le CCU se prononce en faveur de la hauteur de 60 m, mais réitère que la densité devrait être réduite.

Le projet étant située à même deux aires de protection de deux édifices classés, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis un avis préliminaire défavorable relativement aux dérogations demandées, et la construction envisagée doit être approuvée par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ). Le projet a été présenté à ces deux instances pour un examen préliminaire, lequel s'est avéré plutôt défavorable aux dérogations envisagées. Toutefois, comme le veut la pratique en cette matière, le MCCQ réserve son avis final à la fin du processus d'approbation municipale.

Approche recommandée

L'Hôtel de la Montagne, qui sert de référence à ce projet, est un édifice en droits acquis depuis une vingtaine d'années et ce, aussi bien pour sa hauteur que sa densité. Malgré tout, étant donné sa présence adjacente au site, et considérant l'importance des développements annoncés à proximité sur le boulevard De Maisonneuve, il pourrait être justifiable d'autoriser un certain dépassement à la densité. De même, il est envisageable, pour les mêmes raisons, d'autoriser un léger dépassement à la hauteur de façon à couvrir le mur aveugle de l'hôtel. Par contre, la hauteur minimale sur rue devrait être mieux respectée afin d'assurer l'intégration du projet au bâti significatif voisin, notamment le magasin OGILVY'S. Par ailleurs, en raison du fait que le terrain visé par ce projet était vacant avant le 31 mai 1990 et qu'il est adjacent à un immeuble d'une hauteur supérieure à celle du plan, il est possible de considérer qu'un certain dépassement à la hauteur et à la densité soit conforme au plan d'urbanisme. Cependant, ces dépassements doivent contribuer à une meilleure harmonisation des constructions dans le secteur. Ainsi, moyennant une adaptation du projet, celui-ci pourrait être autorisé par la procédure des projets particuliers sans qu'il soit nécessaire de recourir à une modification du plan d'urbanisme.

Enfin, l'exploitation commerciale du stationnement intérieur pourrait se justifier par la présence de l'hôtel, qui serait d'ailleurs lié au projet par des passages intérieurs. Pour ce qui est des activités commerciales des trois premiers étages, il s'agit d'une dérogation qui pourrait s'appuyer sur le fait que l'édifice est précisément lié, à travers l'Hôtel de la Montagne, au magasin Ogilvy's, dont la façade donne sur la rue Sainte-Catherine. En somme, le projet pourrait être autorisé aux conditions suivantes :

1. que la hauteur hors tout soit égale ou inférieure à celle de l'Hôtel de la Montagne ;
2. que l'indice de superficie de plancher (densité) soit d'au plus 8 ;
3. que la capacité du stationnement intérieur ne soit pas supérieure au nombre résultant de la somme du maximum autorisé par le règlement d'urbanisme et du nombre de places existantes sur l'emplacement avant la réalisation du projet ;
4. que la demande de permis de construction soit accompagnée d'un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux des façades ;
5. que la nouvelle construction permette d'améliorer l'intégration architecturale et urbaine de l'Hôtel de la Montagne, notamment en assurant que la partie élevée du projet soit entièrement adossée au mur aveugle mitoyen ;

Conclusion

Considérant les conséquences des dérogations en cause, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que ce projet ne devrait pas être autorisé dans sa forme actuelle. Toutefois, pour le cas où les autorités municipales décidaient d'accorder la présente requête, un projet de règlement modifiant en ce sens le plan d'urbanisme est joint au présent dossier décisionnel. Le cas échéant, l'arrondissement de Ville-Marie pourrait par la suite autoriser la réalisation du projet en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Dans la forme proposée, le projet déroge au plan d'urbanisme. Suivant les paramètres recommandés, le projet pourrait être conforme au plan d'urbanisme. Cependant, il demeure dans tous les cas dérogatoire au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).