



# **Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville**

## **Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal**

**Projet de règlement P-04-047-106**

**Rapport de consultation publique**

**Le 14 février 2012**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Tél. : 514 872-3568  
Télec. : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

ISBN 978-2-924002-01-8 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-02-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Montréal, le 14 février 2012

Monsieur Gérald Tremblay, Maire  
Monsieur Michael Applebaum  
Président du comité exécutif  
Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville – Projet de règlement modifiant le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (P-04-047-106)**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président,

J’ai le plaisir de vous remettre le rapport de l’Office de consultation publique portant sur le projet de *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, préparé par l’arrondissement de Ville-Marie. L’objectif principal annoncé dans le *Cadre de révision* est de soutenir et d’accélérer le développement des terrains vacants dans des secteurs stratégiques situés en bonne partie sur le pourtour du centre des affaires, en misant notamment sur le marché de l’habitation et en renforçant la protection des principales qualités spatiales et paysagères du centre.

Trente-sept zones ont été ciblées. Des modifications sont proposées aux hauteurs actuellement autorisées dans 28 d’entre elles et aux densités dans 9. Au total, le potentiel constructible créé par le *Cadre de révision* est de 13 500 logements et de 750 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

La commission a reçu 35 mémoires et deux opinions verbales de la part d’acteurs des milieux économique et immobilier, de citoyens et de propriétaires directement touchés, de groupes intéressés à la protection du patrimoine, à l’aménagement urbain ou au logement. La majorité des interventions souligne la qualité du travail accompli. Toutefois, les prises de position des participants sur les modifications elles-mêmes se sont avérées assez souvent divergentes, toutefois, et varient selon leurs missions respectives.

Bien qu'elle ait reconnu l'utilité de l'exercice de révision des hauteurs et des densités au centre-ville, la commission, à l'instar de l'arrondissement lui-même, considère qu'il est urgent de mettre à jour la vision stratégique de l'aménagement et du développement du centre-ville de Montréal. Sa première recommandation porte donc sur l'importance de produire d'ici un an, un énoncé d'aménagement du centre-ville et de le soumettre au débat public, comme cela avait d'ailleurs été initialement prévu par l'arrondissement et endossé par le comité exécutif de la Ville en juillet 2010. L'ampleur des enjeux d'aménagement et de développement portés par le centre-ville de Montréal, pour la ville elle-même, mais également pour tout le Québec, justifie que l'on réfléchisse spécifiquement à l'ensemble des attributs qui confèrent au centre-ville sa vitalité et qui lui donnent son caractère attrayant et dynamique. Les enjeux soulevés vont, sans aucun doute, au-delà des questions de hauteur et de densité du bâti.

Par ailleurs, la commission a effectué un examen de chaque zone où des modifications sont proposées. Son analyse s'appuie sur l'idée qu'un paysage urbain harmonieux, cohérent, proche de l'histoire et de l'identité de la ville, s'avère être un atout économique et social important, un gage de développement. En plus des objectifs mis de l'avant par l'arrondissement, la commission a tenu compte de la protection des axes visuels les plus stratégiques, tant depuis le centre-ville, le Vieux-Montréal, que depuis la montagne, du patrimoine urbain bâti et paysager significatif touché par les propositions de modifications de la forme urbaine existante.

La commission entérine la majeure partie des propositions de l'arrondissement concernant les rehaussements de densité. De même, elle accueille favorablement la plupart des propositions visant à baisser les hauteurs dans certaines zones. Celles-ci visent, en effet, à protéger les flancs du mont Royal, le patrimoine bâti des secteurs visés, ainsi que des percées visuelles en direction de la montagne.

D'une manière générale, les propositions du *Cadre de révision* en vue de modifier à la hausse les hauteurs permises ont pour objectif de favoriser le développement de terrains vacants. La commission en accueille favorablement plusieurs, notamment celles qui concernent le secteur Bishop-Crescent et ses alentours. Elle considère, cependant, que deux propositions présentent des difficultés particulières. Il s'agit de celle qui concerne le corridor Duke (zone 12) et de celle qui concerne les abords de l'autoroute Ville-Marie (zones 26 et 27).

La proposition d'augmenter les hauteurs du côté est du corridor Bonaventure pose un problème de déséquilibre avec les hauteurs qui figurent du côté ouest du même corridor, de même que celles qui sont confirmées par le PPU Peel-Wellington. La commission propose de maintenir le statu quo dans le corridor Bonaventure et encourage les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest à se concerter dans le but de déterminer conjointement la hauteur jugée appropriée dans l'ensemble du secteur qui fait l'interface entre le faubourg des Récollets et le quartier Griffintown.

Les zones 26 et 27 correspondent au futur Quartier de la santé, de la rue St-Urbain jusqu'à l'est de la rue Sainte-Élisabeth. Le *Cadre de révision* propose d'augmenter à 80 mètres la hauteur permise dans la zone 26, qui est actuellement en partie à 60 m et en partie à 44 mètres, et d'abaisser à 25 mètres la zone 27 à l'est de la rue De Bullion. Le rehaussement à 80 mètres ouvre la porte à des constructions qui risquent d'entraîner la perte irrémédiable d'un paysage urbain remarquable et la disparition du panorama sur le centre-ville que l'on peut admirer actuellement à partir de la place

Vauquelin. On s'expose ainsi à perdre un lien visuel important entre le centre-ville et le Vieux-Montréal. La commission s'oppose au relèvement des hauteurs à 80 mètres dans la zone 26. Elle recommande plutôt que le territoire des zones 26 et 27 fasse l'objet d'une planification d'ensemble par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). Ainsi, sera-t-il possible de se donner les moyens de réconcilier le développement de ce secteur – y compris les projets du Quartier de la santé – avec la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du paysage, dont les vues. Comme le Campus de la santé publique sera déplacé sur le site de l'îlot Voyageur, a-t-on appris récemment, l'arrondissement dispose de tout le temps voulu pour effectuer ses études et choisir une solution optimale.

Le *Cadre de révision* énonce un certain nombre de pistes d'orientation qu'il propose de prendre en considération lors de la mise à jour du Plan d'urbanisme. À l'instar des participants, la commission en a commenté plusieurs. Elle salue l'initiative annoncée de produire un plan d'action économique pour le centre-ville. Elle suggère d'en faire un chantier qui permettrait de contrecarrer les fragilités du centre, de consolider son image de marque et son caractère compétitif comme milieu de travail et de résidence. Le 2<sup>e</sup> chantier proposé vise à confirmer les composantes significatives du paysage urbain du centre-ville. La commission propose également comme 3<sup>e</sup> chantier d'élaborer une stratégie plus générale en vue d'inciter au développement des terrains vacants utilisés notamment comme stationnements. Enfin, le quatrième chantier proposé porte sur l'habitation et sur les moyens de rendre le centre-ville accessible aux ménages à revenus modestes et moyens.

Plusieurs se sont inquiétés d'éventuelles modifications aux processus de consultation et d'approbation des projets dans le centre-ville. La révision publique de la Politique de consultation de la Ville constitue, à notre avis, le forum approprié pour discuter des propositions à cet effet. L'exercice devrait référer aux volets administratifs et consultatifs des processus, le cas échéant, dans le but de circonscrire au mieux les problèmes et d'identifier les meilleures solutions.

L'Office rendra ce rapport public le 29 février 2012, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II



## TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| Introduction.....   | 1  |
| 1. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville –<br>Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme<br>de la Ville de Montréal..... | 3  |
| 1.1 Contexte.....   | 3  |
| 1.2 Justification du projet .....   | 3  |
| 1.3 Stratégie d'intervention.....   | 4  |
| 1.3.1 Principes fondateurs .....  | 4  |
| 1.3.2 Approche retenue.....   | 5  |
| 1.4 Description des interventions proposées.....  | 6  |
| 1.4.1 Modifications des classes de hauteur.....   | 6  |
| 1.4.2 Modifications apportées aux zones de hauteur et de densité.....   | 6  |
| 1.5 Éléments d'orientation .....  | 9  |
| 1.6 Le cadre réglementaire .....  | 10 |
| 1.7 L'avis des instances consultatives.....   | 11 |
| 2. Les préoccupations, les opinions et les attentes des participants.....   | 13 |
| 2.1 Accueil général du projet.....  | 13 |
| 2.2 Opinions sur les modifications par zone.....  | 15 |
| 2.2.1 Modifications proposées par le <i>Cadre de révision</i> .....   | 15 |
| 2.2.2 Autres modifications proposées par les participants .....   | 22 |
| 2.3 Design urbain .....   | 23 |
| 2.3.1 Vues.....   | 23 |
| 2.3.2 Insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain ....   | 25 |
| 2.4 Stratégie réglementaire .....   | 27 |
| 2.4.1 L'approche par projets particuliers.....  | 27 |
| 2.4.2 Propositions des participants .....   | 28 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 2.5     | Mécanismes de consultation publique et d'approbation des projets.....   | 28 |
| 2.6     | Mixité sociale et inclusion de logements abordables.....  | 30 |
| 2.7     | Conditions complémentaires à la densification .....   | 31 |
| 2.7.1   | Mixité des fonctions.....   | 32 |
| 2.7.2   | Équipements et espaces verts .....  | 33 |
| 2.7.3   | Terrains vacants et stationnements .....  | 33 |
| 2.8     | Autres éléments d'orientation.....  | 34 |
| 2.9     | Droit de rectification de l'arrondissement .....  | 35 |
| 3.      | Les constats et l'analyse de la commission .....  | 37 |
|         | Introduction .....  | 37 |
| 3.1     | Le mandat de la commission .....  | 37 |
| 3.2     | La nécessité d'un énoncé d'aménagement du centre-ville.....   | 38 |
| 3.3     | Analyse des modifications proposées .....   | 41 |
| 3.3.1   | Les principes sur lesquels repose l'analyse de la commission .....  | 41 |
| 3.3.2   | Modifications proposées aux classes de hauteur.....   | 42 |
| 3.3.3   | Modifications proposées aux cartes de hauteurs et de densités. 43   |    |
| 3.3.3.1 | Modifications proposées à la carte des hauteurs dans les secteurs nord et ouest du centre-ville (zones 1 à 11)..... | 43 |
| 3.3.3.2 | Modifications proposées à la carte des hauteurs dans la partie sud du centre-ville (zones 12 à 16) .....            | 49 |
| 3.3.3.3 | Modifications proposées à la carte des hauteurs dans la partie est du centre-ville (zones 17 à 28) .....            | 54 |
| 3.3.3.4 | Modifications proposées à la carte des densités.....  | 62 |
| 3.3.3.5 | Autres propositions.....  | 65 |
| 3.4     | L'approche par projets particuliers.....  | 66 |
| 3.5     | Commentaires sur le bilan et sur certains des éléments d'orientation ...  | 68 |
| 3.5.1   | Un plan d'action économique pour le centre-ville .....  | 68 |
| 3.5.2   | Le centre-ville au cœur de l'identité montréalaise .....  | 69 |
| 3.5.3   | Une stratégie visant le développement des terrains vacants .....  | 71 |



|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 3.5.4     | Un centre-ville accessible à tous.....                    | 72 |
| 3.6       | Autres considérations .....                               | 73 |
| 3.6.1     | La carte des densités et le document complémentaire ..... | 74 |
| 3.6.2     | Les processus d'approbation et de consultation .....      | 75 |
|           | Conclusion.....   | 79 |
| Annexe 1– | Les renseignements relatifs au mandat .....               | 81 |
| Annexe 2  | La documentation.....                                     | 83 |
| Annexe 3  | Le projet de règlement P-04-047-106 .....                 | 87 |
| Annexe 4  | Synthèse des interventions (tableau) .....                | 91 |



## Introduction

Le 20 juin 2011, le conseil municipal de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une consultation sur un ensemble de modifications au Plan d'urbanisme proposées par l'arrondissement de Ville-Marie. Celles-ci portent sur deux cartes faisant partie du Plan d'urbanisme : la carte intitulée « Les limites de hauteur », incluse au chapitre 25 de la partie II du Plan, et celle qui est intitulée « La densité de construction », que l'on retrouve à la partie I du même document. Au total, l'arrondissement propose de modifier les hauteurs au sein de 28 zones et les densités dans 9 zones. La plupart de ces zones sont localisées dans le quartier des affaires de Montréal et dans son pourtour. Les modifications proposées sont appuyées par un document de référence intitulé *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*.

L'avis public annonçant la consultation a été publié le 14 octobre 2011. Des annonces ont suivi dans différentes publications; au total, 63 000 dépliants ont été distribués dans les secteurs couverts par le projet. De plus, une démarche particulière a été entreprise en vue de sensibiliser à la tenue de la consultation les divers acteurs potentiellement concernés : propriétaires fonciers, organismes de la société civile, promoteurs, etc. La consultation publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2011. La commission a reçu 35 mémoires, de même que deux présentations verbales sans mémoire. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit le contexte et la nature du projet soumis par l'arrondissement de Ville-Marie. Le second résume les préoccupations, les attentes et opinions des citoyens qui ont pris part à la consultation. Le troisième chapitre fait état de l'analyse de la commission ainsi que de ses recommandations.

La commission destine son rapport aux élus municipaux, afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer, par son analyse, à une prise de décision éclairée quant aux enjeux soulevés par la présente consultation.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite dans le cadre de ce débat, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site web de l'Office de consultation publique de Montréal.



# **1. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal**

## **1.1 Contexte**

L'arrondissement de Ville-Marie inscrit sa démarche de révision des hauteurs et des densités au centre-ville dans un processus global visant à bonifier ses outils de planification du territoire et à en élaborer de nouveaux. Dans ce cadre, deux programmes particuliers d'urbanisme (PPU) ont été adoptés plus tôt en 2011, l'un pour l'est de l'arrondissement – le PPU du quartier Sainte-Marie – et l'autre pour l'ouest – le PPU du Quartier des grands jardins. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises avait également été mandatée pour coordonner un énoncé d'aménagement du centre-ville, exercice qui a mené aux propositions en vue de modifier la carte des hauteurs et celle des densités.

Avec ces modifications, l'arrondissement pose les premiers jalons de la révision du Plan d'urbanisme, qui aboutira autour de 2015. Dans cette perspective, il soulève plusieurs problématiques spécifiques au centre-ville et en présente divers éléments d'orientation et de réflexion.

Un document-cadre intitulé *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*<sup>1</sup> décrit à la fois ces éléments d'orientation, le contexte du projet et les propositions en tant que telles.

## **1.2 Justification du projet**

Pour l'arrondissement, la nécessité de procéder à une révision des hauteurs et densités vient du constat que ces deux paramètres n'ont pas été réévalués depuis 1992, date du premier Plan d'urbanisme. En effet, lors de la révision du Plan d'urbanisme en 2004, le chapitre de l'arrondissement de Ville-Marie n'a pas été adopté. Certaines dispositions seraient devenues désuètes et s'avèreraient être des contraintes au développement. Or, le prochain Plan d'urbanisme n'étant pas prévu avant 2015 et le centre-ville connaissant actuellement une conjoncture favorable au développement immobilier et notamment résidentiel, l'arrondissement a souhaité ajuster ces paramètres dès maintenant. Il désire ainsi procéder à une mise à jour à l'échelle de l'ensemble du centre-ville, afin d'éviter à l'avenir des modifications de hauteur ou de densité au cas par cas. Le *Cadre de révision* participerait ainsi à corriger diverses problématiques.

En premier lieu, l'arrondissement voit la concentration de terrains vacants aux abords du centre des affaires comme une nuisance au dynamisme du centre, à son paysage et à l'animation des espaces publics. Ces terrains sont vacants depuis des décennies et se situent souvent dans des espaces stratégiques, créant ainsi une rupture entre le centre des affaires et d'autres secteurs dynamiques comme le Vieux-Montréal ou le faubourg des Récollets. L'offre de stationnement de longue durée qui est souvent associée à ces terrains vacants représente également pour

---

<sup>1</sup> Doc. 3.1.

l'arrondissement un frein à l'utilisation du transport en commun. Dès lors, favoriser leur développement devient un enjeu majeur pour le centre-ville.

Par ailleurs, un « downzoning », c'est-à-dire un abaissement délibéré des limites de hauteur et de densité, a été appliqué dans certains secteurs déstructurés, en vue d'y protéger le patrimoine bâti et d'y contrôler la densification. Cette pratique n'a, selon l'arrondissement, pas été fructueuse, les endroits alors visés étant toujours déstructurés, comme le sud du secteur Bishop-Crescent.

D'autre part, la hauteur et la densité avaient été déterminées pour des bâtiments destinés à un usage de bureau et non d'habitation. Or ces deux usages n'ont pas les mêmes besoins en terme de gabarit de bâtiment : alors qu'un bureau nécessite de grandes surfaces de plancher, les logements requièrent des bâtiments plus étroits, afin de doter toutes les pièces de fenêtres. Le centre-ville accueillant désormais de l'habitation, l'arrondissement souhaite introduire des normes spécifiquement destinées à cet usage.

Enfin, l'arrondissement juge que le paysage et les secteurs patrimoniaux – Vieux-Montréal, abords du mont Royal et vues vers celui-ci – ne sont pas toujours protégés ni mis en valeur adéquatement par les hauteurs et densités permises actuellement.

### **1.3 Stratégie d'intervention**

#### **1.3.1 Principes fondateurs**

Pour définir sa stratégie d'intervention, l'arrondissement se base sur un bilan qu'il fait de la situation au centre-ville, à partir des principes directeurs des premiers documents de planification datant de la fin des années 1980<sup>2</sup>, et réaffirmés par la suite dans les Plans d'urbanisme de 1992 et de 2004. Selon l'arrondissement, le bilan confirme que ceux-ci demeurent toujours pertinents aujourd'hui. Il s'agit des principes suivants :

- La concentration des activités motrices (notamment le bureau, l'hôtellerie et la culture) : renforcer la vocation économique nationale et internationale du centre-ville;
- Le renforcement du transport en commun : assurer la qualité du transport en commun pour un centre-ville dynamique et en croissance;
- L'élimination des terrains vacants et des stationnements de surface hors rue : poursuivre la consolidation du centre-ville;
- La mixité des usages, notamment par le développement de l'habitation : soutenir l'installation de nouveaux résidents.

Depuis ces vingt dernières années, l'arrondissement note une consolidation des activités de bureau. Il décrit une croissance continue des surfaces de bureaux, d'environ 72 000 m<sup>2</sup> par

---

<sup>2</sup> L'Énoncé d'orientations sur l'aménagement de l'arrondissement Centre (1988), le Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement de Ville-Marie (1990) et le Plan d'urbanisme de la ville de Montréal (1992).

année, ce qui n'atteint toutefois pas l'objectif annuel de 100 000 m<sup>2</sup> visé dans le Plan d'urbanisme de 1992. Il constate que 58 % de la surface de bureaux dans la région métropolitaine se trouve au centre-ville, ce qui fait de Montréal la deuxième ville en Amérique du Nord, après New York, dont le centre-ville est le plus attractif.

En matière de transport en commun, l'arrondissement souligne un renforcement de son utilisation pour les déplacements à l'intérieur et vers le centre-ville. À cet égard, il note que l'objectif fixé en 1992 de l'utilisation du transport en commun pour 70 % des déplacements vers le centre-ville le matin est pratiquement atteint, puisqu'il était de 66 % en 2008.

En ce qui concerne les terrains vacants, même si plusieurs ont été convertis au cours des vingt dernières années, notamment avec les grands projets comme le Quartier international ou la Cité du multimédia, l'arrondissement note qu'il en reste encore une grande quantité sur le pourtour du centre des affaires. Ces terrains, généralement constructibles, sont la plupart du temps utilisés à des fins de stationnement diurne de longue durée.

Enfin, l'arrondissement constate depuis 10 ans l'essor de l'habitation au centre-ville et spécifiquement dans le centre des affaires et son pourtour. Ainsi, l'objectif du Plan d'urbanisme de 1992 de construire 10 000 logements au centre-ville en 10 ans a finalement été atteint en 15 ans. Avec un rythme moyen de 1000 nouveaux logements par année depuis 2001, on estime que la construction résidentielle représente actuellement « *le meilleur potentiel de développement immobilier du centre-ville* »<sup>3</sup>.

Le *Cadre de révision* dresse ainsi un bilan globalement positif et conclut que les orientations choisies au début des années 90 ont généralement porté leurs fruits.

À ces principes fondateurs, s'ajoutent des principes de design urbain pour le centre-ville, que l'arrondissement souhaite également confirmer dans ses documents de planification. Ces principes sont les suivants :

- Encadrement de l'espace public;
- Confort des piétons;
- Intégration architecturale;
- Harmonisation des deux massifs;
- Présence visuelle de la montagne et du fleuve.

### **1.3.2 Approche retenue**

L'objectif principal annoncé dans le *Cadre de révision* est de soutenir et d'accélérer le développement des terrains vacants dans des secteurs stratégiques situés sur le pourtour du centre des affaires, en misant notamment sur la vigueur du marché de l'habitation au centre-ville, tout en renforçant la protection des principales qualités spatiales et paysagères du centre.

---

<sup>3</sup> *Cadre de révision*, p. 23.

La modification des hauteurs ou des densités dans certaines zones participerait donc à atteindre cet objectif. Pour favoriser des typologies de bâtiments davantage compatibles avec l'habitation, certaines propositions visent à augmenter les hauteurs, sans modifier la densité. Ainsi, les bâtiments pourraient atteindre la densité permise en s'élevant plus haut, tout en étant étroits et en offrant une fenestration adéquate.

Le mont Royal est confirmé comme un élément clé du paysage du centre-ville, ce qui implique des hauteurs maîtrisées sur son pourtour et la préservation de certaines fenêtres significatives depuis le centre-ville.

## **1.4 Description des interventions proposées**

Le *Cadre de révision* propose des modifications à la fois sur certaines zones et sur les classes de hauteur.

### **1.4.1 Modifications des classes de hauteur**

L'exercice de révision concerne, dans un premier temps, les classes de hauteur. Pour des raisons de difficulté d'application, la classe « 60 mètres » serait relevée à 65 mètres, afin de pouvoir intégrer les constructions hors toit. La classe « 44 mètres » passerait à 45 mètres dans le but d'harmoniser les intervalles de classes de hauteur. Enfin, une nouvelle classe serait créée : « 35 mètres », ce qui correspond à environ 10 étages résidentiels. Cette nouvelle catégorie apparaît utile pour l'arrondissement dans la mesure où 10 étages est le minimum requis pour qu'une construction en béton soit rentable. On entend ainsi stimuler la construction dans des secteurs où la hauteur trop basse semblait être un frein.

### **1.4.2 Modifications apportées aux zones de hauteur et de densité**

La carte des hauteurs présente 28 modifications de zones, dont la moitié concerne des hausses et l'autre, des réductions. La carte des densités serait modifiée dans 9 zones, dont certaines recoupent celles des hauteurs, uniquement pour des rehaussements.

Selon les zones, l'arrondissement assigne aux modifications proposées un ou plusieurs objectifs parmi les suivants<sup>4</sup> :

- Comblent les terrains vacants;
- Surmonter les contraintes liées aux sites ou à l'habitation;
- Raffiner les transitions de hauteur;
- Confirmer l'échelle urbaine;
- Mettre en valeur des vues et des éléments patrimoniaux;
- Procéder à des ajustements techniques.

---

<sup>4</sup> Synthèse des interventions, doc. 3.2.





### **Secteur Ouest**

Les zones modifiées se situent principalement dans le sud du quartier Bishop-Crescent, délimité en gros par les rues Guy, Sainte-Catherine, Peel et le boulevard René-Lévesque. Les constats avancés pour ce secteur sont l'hétérogénéité du bâti et la forte présence de terrains vacants depuis plusieurs décennies.

L'objectif ici est de stimuler la construction des terrains vacants, tout en assurant une harmonisation avec le bâti existant et en créant une zone de transition de hauteurs entre le centre des affaires et l'ouest du centre-ville. La nouvelle catégorie de hauteur créée serait appliquée, la majeure partie du secteur passant ainsi de 25 m à 35 m. Puis, les hauteurs monteraient graduellement à 65 m de part et d'autre de Drummond, puis à 80 m jusqu'à la rue Peel. L'îlot situé entre Drummond et Stanley verrait sa densité passer de 6 à 9 et l'îlot Overdale, au sud de René-Lévesque, passerait d'une densité de 3 à 6.

### **Secteur Sud**

Hormis un ajustement technique pour la zone située à l'ouest du square Victoria, c'est le faubourg des Récollets qui est ici visé. Tout d'abord, le corridor autour de la rue Duke passerait de 60 m à 80 m dans le but de s'adapter aux hauteurs des bâtiments envisagés dans le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure. Ensuite, afin d'encourager le développement du terrain vacant utilisé comme stationnement donnant sur la rue Saint-Maurice, sa hauteur serait augmentée de 44 m à 65 m. Avec ce nouveau plafond, l'arrondissement souhaite créer une transition de hauteurs entre la zone de 80 m au nord et la zone de 45 m au sud, dans le faubourg des Récollets. À cette même fin, et en vue de préserver l'échelle existante, la hauteur dans l'axe de la rue McGill serait abaissée de 60 m à 45 m.

### **Secteur Est**

Une première catégorie de modifications vise à favoriser le développement de secteurs difficiles tels l'autoroute Ville-Marie et ses abords, ainsi que les terrains adjacents au métro Saint-Laurent, en y augmentant les hauteurs (de 60 m ou 44 m à 80 m).

Une seconde catégorie viendrait protéger deux vues qualifiées de majeures vers le mont Royal, depuis la place Vauquelin et la terrasse de l'hôtel de ville et depuis l'esplanade de la Place des Arts, en réduisant les plafonds de hauteur dans ces axes. Les secteurs touchés par ces baisses seraient, entre autres, l'autoroute Ville-Marie aux abords du métro Champ-de-Mars, le croisement des boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque, ou encore la portion est de l'îlot Eugène-Lapierre.

D'autre part, un ajustement des hauteurs est souhaité à l'ouest et au nord de la Place des Arts afin d'encadrer l'espace public et assurer l'ensoleillement de la place des Festivals, ce qui impliquerait une baisse des hauteurs pour l'îlot Balmoral (de 120 m à 65 m et 80 m).

Enfin, des hausses de densité sont proposées sur quatre segments du boulevard René-Lévesque : entre les rues Saint-Urbain et Clark, entre les rues Saint-Dominique et Saint-Denis, entre les rues Saint-André et Amherst et, enfin, entre les rues Amherst et Montcalm. Ces

hausse, qui atteignent toutes une densité de 9, viseraient à confirmer l'échelle du boulevard, souligner son importance et créer une transition avec le centre des affaires semblable à celle de la portion ouest du boulevard.

Avec ces différentes modifications, l'arrondissement a déterminé un potentiel constructible de 13 500 logements et 750 000 m<sup>2</sup> de bureaux, tel que détaillé dans le tableau ci-dessous :

| <b>POTENTIEL CONSTRUCTIBLE CRÉÉ</b>    |                  |                              |
|--|------------------|------------------------------|
| <b>par le <i>Cadre de révision</i></b> |                  |                              |
|  | <b>LOGEMENTS</b> | <b>BUREAUX</b>               |
| <b>Ouest</b>                           | <b>5 700</b>     | <b>63 000 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Sud</b>                             | <b>3 300</b>     | <b>410 000 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Est</b>                             | <b>4 400</b>     | <b>275 000 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>13 500</b>    | <b>750 000 m<sup>2</sup></b> |

*Source des données : doc. 3.1, pp. 34, 38, 42.*

### ***Procédure des projets particuliers***

Dans le but d'encadrer individuellement chaque projet dans les zones visées, l'arrondissement choisit d'agir selon la procédure des projets particuliers. Dès lors, pour les zones où la hauteur augmenterait, au lieu de faire concorder le règlement d'urbanisme et d'augmenter également les hauteurs dans celui-ci, elles seraient maintenues telles quelles. Ainsi, les projets dont la hauteur se situera entre les deux hauteurs autorisées – celle du Plan d'urbanisme, modifié par le présent *Cadre de révision*, et celle du règlement d'urbanisme – devront passer par la procédure des projets particuliers. Cette procédure, encadrée par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*<sup>5</sup>, implique une évaluation qualitative du projet par l'arrondissement, basée sur une série de critères portant sur la qualité du projet, son insertion, la mise en valeur des espaces extérieurs ou encore l'organisation du stationnement. La procédure comprend aussi un avis du comité consultatif en urbanisme (CCU) et une consultation publique d'arrondissement, et peut inclure un référendum.

## **1.5 Éléments d'orientation**

Dans la perspective de la prochaine révision du Plan d'urbanisme et à la suite du bilan qu'il a dressé du développement du centre-ville, l'arrondissement soumet, par le biais du *Cadre de révision*, plusieurs pistes de réflexion relatives à l'utilisation des outils de planification au centre-ville.

Il est d'abord proposé que le prochain Plan d'urbanisme comprenne un Plan directeur dédié au centre-ville. L'arrondissement souhaite que des orientations ainsi que des outils adaptés y soient définis pour ce territoire spécifique et complexe.

<sup>5</sup> Doc. 4.3.

La seconde proposition porte sur l'intégration de la carte des densités à la place de la carte des hauteurs dans le document complémentaire au Plan d'urbanisme. La carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie est, en effet, l'unique carte thématique qui figure au document complémentaire et l'arrondissement considère que cela ne reflète pas l'importance relative de la hauteur et de la densité, la seconde étant plus structurante et plus déterminante.

L'arrondissement revient ensuite sur les exclusions dans le calcul de la densité. À cet égard, il suggère de redéfinir en premier lieu les « équipements culturels » afin de rendre opérationnelle l'exclusion de ce type d'équipement. Il suggère aussi l'ajout de plusieurs éléments pouvant être exclus du calcul de la densité : les quais de chargement en sous-sol, les cages d'ascenseur et d'escalier, l'ensemble des rez-de-chaussée des édifices bordant la rue Sainte-Catherine et les bâtiments d'intérêt patrimonial sauvegardés par un projet de construction.

Les processus d'approbation des projets font aussi l'objet d'une piste de réflexion. L'allègement de la procédure est souhaité, notamment en ce qui a trait aux comités consultatifs. Pour l'arrondissement, le nombre d'intervenants au cours du processus est souvent très élevé et certaines procédures, comme celle de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, n'offrent pas assez de flexibilité.

Au chapitre de l'offre de stationnement, il est recommandé que le prochain Plan d'urbanisme différencie son approche selon les types de stationnements : pour les résidents, de longue durée en période diurne, de courte durée. Cette distinction permettrait de préciser les enjeux pour chaque type et de préciser la stratégie de transport.

En ce qui concerne les vues sur le mont Royal, l'arrondissement suggère que le prochain Plan d'urbanisme procède à une hiérarchisation de leur importance, à la suite de ce qu'il a commencé à faire dans le *Cadre de révision*.

Enfin, il souhaite qu'une approche spécifique au centre-ville soit développée par rapport à l'inclusion de logements abordables, jugeant que l'application de l'actuelle *Stratégie d'inclusion de logements abordables* est problématique dans ce secteur, car elle ne prend pas en compte ses spécificités.

## **1.6 Le cadre réglementaire**

Le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* est traduit dans un projet de règlement intitulé *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*. Il s'agit du projet de règlement P-04-047-106. Celui-ci vise à introduire les modifications proposées au sein de deux cartes incluses dans le Plan d'urbanisme : celle qui porte sur les limites de hauteur (chapitre 25 de la partie II), et celle qui porte sur la densité de construction (carte 3.1.2, dans la partie I du Plan). Le projet de règlement P-04-047-106 a été adopté par le conseil municipal lors de l'assemblée du 20 juin 2011 et soumis à la même occasion à l'Office de consultation publique de Montréal.

Il est accompagné d'un *Règlement de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie*<sup>6</sup>, qui vise à réduire certaines hauteurs prescrites dans le règlement d'urbanisme. En effet, dans plusieurs zones où une réduction des hauteurs est proposée, la nouvelle limite de hauteur devient inférieure à celle qui est prescrite dans le règlement d'urbanisme. Un règlement de contrôle intérimaire (RCI) réduisant les hauteurs maximales autorisées par le règlement d'urbanisme aux endroits concernés est donc requis. Ce RCI a été adopté le 25 octobre 2011.

### **1.7 L'avis des instances consultatives**

Le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie. Dans son avis du 30 juin 2011<sup>7</sup>, le CCU émet un avis favorable à l'égard du projet, sans remarque particulière.

Le projet a également été présenté au conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et au comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU). Ces deux comités, dans un avis conjoint daté du 19 juillet 2011<sup>8</sup>, appuient le projet et émettent différentes recommandations afin de le bonifier.

Craignant que certains rehaussements n'encouragent les projets de démolition et de reconstruction, notamment dans le secteur Bishop-Crescent, ils recommandent la mise à jour de l'étude patrimoniale<sup>9</sup> qui date de 1988 et sur laquelle s'appuie le *Cadre de révision*. Ils recommandent également de s'appuyer sur d'autres analyses plus récentes afin d'identifier et de protéger les immeubles d'intérêt qui pourraient être menacés. Au sujet de la vue protégée depuis l'hôtel de ville, ils souhaitent que le point de vue soit établi à partir du Champ-de-Mars et non plus haut.

Ils désapprouvent la hausse pour la zone bordant le square Victoria, s'inquiétant de l'ensoleillement de la place et veulent l'assurance que la construction de basiliaires ne sera pas systématiquement privilégiée.

Sur un plan technique, ils recommandent que la délimitation des zones ne se fasse pas au centre des rues, mais au centre des îlots, de manière à inclure les deux côtés d'une rue dans une même zone, dans un but d'harmonie. Ils souhaiteraient également que des hauteurs minimales figurent au Plan d'urbanisme.

Enfin, ils recommandent d'approfondir certains sujets par de nouvelles études : les causes de la vacance des terrains, les besoins en équipements publics et en services de proximité pour les futurs résidents, la diversification des types de logements et la viabilité de la construction au-dessus de l'autoroute Ville-Marie.

---

<sup>6</sup> Doc. 1.3.1.1.

<sup>7</sup> Doc. 1.4.3.1.

<sup>8</sup> Doc. 1.4.3.2.

<sup>9</sup> *Étude de mise en valeur du patrimoine de l'arrondissement Centre, Beaupré et Michaud architectes, 1988.*

Dans un addenda à l'avis conjoint produit le 24 novembre 2011, le CPM ajoute que, dans le cadre du projet de constitution du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada, il souhaiterait que la hauteur de la partie de l'îlot situé au nord-ouest du square Dorchester et qui est incluse dans le périmètre du site du patrimoine ne soit pas augmentée et demeure à 65 m.

## 2. Les préoccupations, les opinions et les attentes des participants

Les deux phases de la consultation publique sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, soit les séances d'information et les séances d'audition des mémoires, ont réuni près de 300 personnes. Deux séances d'information ont eu lieu les 1<sup>er</sup> et 7 novembre 2011 et trois séances d'audition des mémoires ont eu lieu le 30 novembre en après-midi et en soirée, et le 1<sup>er</sup> décembre. Lors des séances d'information, 24 personnes sont intervenues pour poser des questions à l'arrondissement. Par la suite, la commission a reçu 35 mémoires, dont 20 ont fait l'objet d'une présentation orale. À cela s'ajoutent deux présentations orales sans dépôt de mémoire. En parallèle du processus de consultation, la commission a reçu une lettre cosignée par le maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et la présidente du Comité consultatif en urbanisme, le 8 décembre 2011<sup>10</sup>.

Un tiers des opinions exprimées provient de citoyens. Les organismes, qu'ils œuvrent dans les domaines du développement communautaire, du droit au logement, de la protection du patrimoine, de l'environnement ou de l'industrie immobilière, représentent, quant à eux, un quart des opinions, de même que les propriétaires directement ou indirectement concernés par le projet. Enfin, on compte des professionnels en architecture et aménagement, un promoteur immobilier ainsi qu'un parti politique municipal.

Le présent chapitre propose une synthèse des interventions des participants. Dans un premier temps, il sera fait état de l'opinion générale sur le projet. Ensuite seront abordées les opinions portant sur les différentes zones sujettes à modifications. Puis, seront évoquées les opinions portant sur l'insertion des nouveaux bâtiments, sur la stratégie règlementaire du *Cadre de révision*, et sur les thèmes de l'habitation, des conditions complémentaires à la densification, des mécanismes d'approbation des projets et sur différents éléments d'orientation abordés par le *Cadre de révision*.

### 2.1 Accueil général du projet

La majorité des participants à la consultation publique appuie globalement le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*. Ainsi, 25 mémoires y sont favorables, cinq s'y opposent et trois mémoires se prononcent contre une modification dans une zone spécifique, sans se prononcer sur l'ensemble de la révision.

D'une manière générale, les participants à la consultation publique approuvent la démarche entreprise et appuient les objectifs énoncés par l'arrondissement. Ainsi, ils sont favorables à une densification du centre-ville et au développement des terrains vacants. La densification est vue par beaucoup comme un facteur de vitalité économique et de qualité du milieu de vie. Ils souhaitent un centre-ville dynamique, avec une mixité d'activités et un plus grand nombre de résidents. Beaucoup voient le développement des terrains vacants comme nécessaire pour l'image et l'attractivité du centre-ville. Un certain nombre partage l'idée que la densification

---

<sup>10</sup> Lettre du cabinet du maire de l'arrondissement du Sud-Ouest à la présidente de la commission, doc. 5.4.

résidentielle du centre-ville va permettre d'attirer les résidents des banlieues. Ils considèrent que les modifications présentées vont aider à stimuler la construction des terrains vacants et ainsi consolider le cadre bâti. Plusieurs font référence à la nécessité de modifier des paramètres règlementaires qui, soit ne correspondent plus aux tendances de développement actuelles au centre-ville (densité plus forte et davantage de résidentiel), soit n'ont pas permis de développer les terrains vacants. Plusieurs ont aussi apprécié dans cette démarche le fait qu'une vision d'ensemble sous-tende, selon eux, les modifications proposées, et qu'elle évitera le cas par cas. Cette démarche, selon certains, permettra un développement plus harmonieux, dans le respect du paysage et du patrimoine. À ce titre, des mémoires soulignent l'objectif de préservation du cadre bâti et de son échelle dans certains secteurs, notamment sur le flanc du mont Royal.

Les opposants au *Cadre de révision*, s'ils partagent pour la plupart les objectifs énoncés précédemment, considèrent que la démarche présente des lacunes. Quatre organismes – Habiter Ville-Marie, le FRAPRU, Les amis de la Montagne et Héritage Montréal – considèrent que des conditions préalables devraient être remplies avant l'adoption du *Cadre de révision*. Les deux premiers, œuvrant en faveur du logement social et communautaire, estiment que l'arrondissement devrait se doter de mesures propres à assurer la mixité sociale du centre-ville<sup>11</sup>. Le FRAPRU estime que les augmentations de hauteur et de densité vont exercer une pression sur le marché immobilier, au détriment des résidents les moins bien nantis et rendre plus difficile le développement de logements sociaux et abordables au centre-ville. En outre, il se dit « alarmé » par les fortes augmentations des « hauteurs ou [du] coefficient d'occupation du sol dans des proportions allant parfois du simple au triple, sans égard pour les habitants des constructions voisines, et cela, dans 28 zones sur les 37 ciblées »<sup>12</sup>. Habiter Ville-Marie appuie les objectifs de densification de l'arrondissement, mais pense que le *Cadre de révision* devrait être accompagné d'outils garantissant une offre résidentielle mixte. Les deux autres organismes, œuvrant en matière de patrimoine, jugent, quant à eux, que des études de caractérisation du paysage manquent et que, dès lors, les mesures de protection incluses dans le document, tel que soumis, sont incomplètes<sup>13</sup>. Ils souhaitent une démarche plus systématique, notamment en ce qui a trait aux vues vers et depuis le mont Royal. Enfin, un citoyen désapprouve l'adoption de paramètres qui, selon lui, favorisent le développement immobilier au détriment du caractère du centre-ville<sup>14</sup>.

Parmi les 25 mémoires favorables, une dizaine propose des modifications dans certaines zones, tout en appuyant le projet dans son ensemble. De plus, trois mémoires représentant l'opinion de propriétaires ou d'investisseurs concernés par les modifications expriment leur désaccord avec les propositions de l'arrondissement pour la zone qui les concerne. Ces propositions et objections sont détaillées dans la section suivante.

---

<sup>11</sup> FRAPRU, doc. 7.1.3., p. 1-2; Habiter Ville-Marie, doc. 7.1.9., p. 15.

<sup>12</sup> FRAPRU, doc. 7.1.3., p. 3.

<sup>13</sup> Les amis de la montagne, doc. 7.1.15.; Héritage Montréal, doc. 7.1.10.

<sup>14</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14.



## 2.2 Opinions sur les modifications par zone

La plupart des participants se sont prononcés sur au moins une zone en particulier, que ce soit pour approuver la modification, la refuser et demander le statu quo, ou encore pour suggérer d'aller plus loin dans la hausse ou la baisse proposée. Aux fins d'une meilleure compréhension, les opinions seront reprises selon l'ordre de numérotation des zones établi dans la documentation de l'arrondissement<sup>15</sup>. Toutefois, il est à noter que certaines zones ont suscité davantage de réactions que d'autres. C'est le cas pour le secteur de l'autoroute Ville-Marie (zones 26, 27 et F), le secteur Bishop-Crescent (zone 5), le flanc sud du mont Royal (zone 1), le secteur Sherbrooke/Crescent (zone 2), le corridor Duke (zone 12), ou encore le secteur Saint-Laurent/René-Lévesque (zone 25). Par ailleurs, plusieurs personnes ont proposé des modifications dans des zones qui ne sont pas concernées par le *Cadre de révision*. Ces propositions sont regroupées dans la section 2.2.2.

### 2.2.1 Modifications proposées par le *Cadre de révision*

#### Catégories de hauteur

Peu de participants se sont prononcés sur la réévaluation des catégories de hauteur. Un professionnel en architecture, représentant de la firme Béique, Legault, Thuot Architectes y fait référence en trouvant que la hausse de 60 à 65 mètres serait « *timide* » et en suggérant plutôt une hausse de 10 mètres, qui serait plus efficace selon lui<sup>16</sup>. Pour sa part, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) suggère de revoir à la hausse la classe de 80 mètres, afin de la distinguer plus clairement de la catégorie de hauteur à 65 mètres<sup>17</sup>.

#### Secteurs Nord et Ouest

**Zone 1- Flanc sud du mont Royal** – Quatre intervenants ont donné leur appui à la modification proposée (baisse de 25 m à 16 m) tandis que les propriétaires d'un vaste terrain au sein de la zone concernée, les Prêtres de Saint-Sulpice, s'y opposent. L'Association du Mille Carré Doré / Golden Square Mile Association, Héritage Montréal ainsi que deux citoyennes<sup>18</sup> saluent cette proposition qui, selon eux, reconnaît l'échelle du bâti existant et concourt à préserver la qualité de ce secteur patrimonial, à protéger les vues vers et depuis le mont Royal et à maintenir une qualité de vie pour les résidents. De leur côté, les Prêtres de Saint-Sulpice<sup>19</sup> questionnent les principes énoncés par l'arrondissement pour justifier cette baisse, soit la protection des vues et le maintien de l'échelle existante. Ils jugent que leur site est déjà soumis à un grand nombre de mesures de protection – classement, zone de non-construction – et qu'ainsi, de nouvelles mesures de protection ne sont pas justifiées. Ils affirment que la baisse envisagée pourrait

---

<sup>15</sup> Les numéros de zones correspondent à ceux indiqués dans le document de l'arrondissement *Synthèse des interventions* (doc. 3.2.), reproduit dans le chapitre 1 du présent rapport, page 7.

<sup>16</sup> Béique, Legault, Thuot Architectes, doc. 6.4., l. 1245-1255.

<sup>17</sup> SHDM, document 7.2.13., pages 5 et 6.

<sup>18</sup> Association Mille Carré Doré / Golden Square Mile Association, doc. 7.2.2.; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 11; Mme Andrea Piccolo, doc. 7.2.6., p. 4; Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 2.

<sup>19</sup> Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, doc. 7.1.6., p. 4.

représenter un préjudice en cas de reconstruction, car cette baisse les mettrait en situation de droits acquis. En s'appuyant sur un reportage photographique qu'ils ont effectué pour l'occasion, ils tirent les constats que, pour le piéton, il n'existe que de rares percées visuelles vers la montagne, au-dessus des bâtiments existants, et que la plus belle d'entre elles est permise par le secteur de leur propriété où se trouvent une bande « *non aedificandi* », un bassin et un boisé. Pour finir, ils se demandent si « *ce n'est pas un outil que veut se donner davantage la Ville pour insister sur l'accessibilité des espaces verts de la propriété lors d'aménagements ou d'ententes futurs.* »<sup>20</sup>

**Zone 2- Sherbrooke/Crescent** – Quatre des cinq interventions concernant cette zone ont formulé des objections et demandé le maintien du statu quo, tandis que la dernière a exprimé des réserves. Les opposants disent ne pas comprendre cette hausse de 25 m à 65 m et surtout, la justification de l'harmonisation avec l'existant, avancée par l'arrondissement. Les amis de la Montagne et Héritage Montréal<sup>21</sup> auraient, pour leur part, préféré voir la partie nord de la rue Sherbrooke être abaissée selon ce principe d'harmonie du cadre bâti. Héritage Montréal considère que l'arrondissement doit protéger les droits acquis, mais ne doit pas permettre de renouveler ce qu'il associe à des erreurs du passé. L'Association du Mille Carré Doré se dit surprise de cette hausse en raison de la présence de nombreux bâtiments patrimoniaux dans ce secteur, et souhaite un statu quo qui préserverait les vues et la modulation du bâti sur Sherbrooke<sup>22</sup>. Interaction du quartier Peter-McGill, quant à elle, ne comprend pas la pertinence de cette hausse et demande une analyse plus poussée de la part de l'arrondissement<sup>23</sup>. Enfin, un citoyen argumente que l'augmentation de la hauteur va introduire une pression sur le bâti patrimonial existant et que des bâtiments d'intérêt risqueraient d'être démolis. Il suspecte, par ailleurs, que cette modification soit proposée dans le but de permettre le développement d'un projet immobilier<sup>24</sup>.

**Zone 3- Maisonneuve/de la Montagne** – Deux participants s'opposent à la hausse prévue au coin De Maisonneuve et de la Montagne (de 44 m à 65 m). Pour le premier, la question de l'ensoleillement de la rue de la Montagne deviendrait problématique avec une telle hauteur, tandis que pour l'autre, le bâtiment patrimonial classé du Club Mount Stephen risquerait d'être écrasé<sup>25</sup>. En revanche, de l'avis d'un autre intervenant, cette hausse va permettre des projets à l'échelle du centre-ville, tandis que leur harmonisation avec le bâti patrimonial sera assurée par la densité déjà permise (COS 6)<sup>26</sup>.

**Zone 4- Guy/Sainte-Catherine** – Un propriétaire touché par la baisse prévue dans cette zone (de 80 m à 65 m), Investissement Elias, s'oppose à celle-ci, argumentant que sa justification, soit l'harmonisation de l'échelle des rues, n'est pas convaincante<sup>27</sup>. Il juge que la baisse

---

<sup>20</sup> Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, doc. 6.4., l. 270-274 et l. 75-81.

<sup>21</sup> Les amis de la Montagne, doc. 7.1.15., p. 8; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 10-11.

<sup>22</sup> Association du Mille Carré Doré / Golden Square Mile Association, doc. 7.2.2., p. 2.

<sup>23</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 3.

<sup>24</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., page 1.

<sup>25</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 11.

<sup>26</sup> M. Simon Péloquin, doc. 7.2.7., p. 2.

<sup>27</sup> Investissement Elias Inc., doc. 7.2.1.

projetée est trop faible pour avoir un impact sur l'apparence et l'échelle de la rue, alors qu'elle est suffisante pour décourager le développement.

**Zone 5- Bishop-Crescent** – Cinq mémoires se sont prononcés sur cette zone, la majorité souhaitant que la hausse soit plus importante que l'augmentation proposée (25 m à 35 m) et un seul voulant conserver le statu quo. Pour justifier une plus forte augmentation, deux citoyens, ainsi que la firme Consultations Libcorp<sup>28</sup>, invoquent la proximité du centre des affaires et l'harmonisation avec les secteurs limitrophes à la zone 5 qui, pour la grande majorité, ont un minimum de 65 m. Ils ajoutent que ce secteur est l'un de ceux qui contiennent le plus de terrains vacants et qu'il s'agit de maximiser leur potentiel et d'offrir un incitatif réel aux propriétaires. Ainsi, Libcorp propose une augmentation de hauteur à 45 m, accompagnée d'une augmentation de densité à 9. L'objectif d'harmonisation avec le bâti patrimonial amené par l'arrondissement pourrait se régler par des critères d'insertion, selon une citoyenne, ou par la surhauteur impliquant un basilaire de 35 m, selon un autre citoyen. Dans le même sens, Interaction du quartier Peter-McGill<sup>29</sup> propose des hauteurs pouvant aller jusqu'à 210 m et l'instauration d'un système de compensation des droits aériens qui prendrait la forme de compensations financières versées par les projets de tours aux propriétaires des bâtiments patrimoniaux voisins. Selon cet organisme, des tours élancées peuvent parfaitement s'harmoniser avec la concentration de maisons victoriennes du secteur. À l'opposé, un citoyen soutient que l'harmonie avec le cadre bâti existant ne peut se faire qu'en conservant la hauteur maximale actuelle<sup>30</sup>. Il juge que l'argument de l'incitation au développement des terrains vacants ne tient pas puisque plusieurs projets de développement résidentiel ont vu le jour durant la dernière décennie – y compris dans le secteur visé – tout en respectant la limite de hauteur actuelle.

**Zone 7- Drummond/Square Dorchester** – Un citoyen estime que la hausse de 25 m et 60 m à 80 m envisagée aux abords du square Dorchester va permettre le développement des nombreux terrains vacants présents. À l'inverse, Héritage Montréal croit que cette modification va à l'encontre des démarches de constitution du site du patrimoine du square Dorchester et de la place du Canada<sup>31</sup>.

**Zone 8- McKay** – Deux intervenants se sont prononcés contre la hausse de 25 m à 120 m aux abords de la rue McKay et du boulevard René-Lévesque. Un citoyen est préoccupé par la pression que cette augmentation pourrait exercer sur les maisons victoriennes présentes dans la zone et s'inquiète des risques de démolition<sup>32</sup>. De son côté, Héritage Montréal recommande l'étude préalable de l'impact de cette hausse sur l'axe visuel reliant le Centre Canadien d'Architecture, le clocher du couvent des Sœurs Grises, l'édifice Sun Life et la Place Ville-Marie<sup>33</sup>.

---

<sup>28</sup> M. Isaak Montalva Rousseau, doc. 7.2.12.; Mme Andrea Piccolo, doc. 7.2.6., p. 5; Consultations Libcorp Inc., doc. 7.1.4., p. 8-9.

<sup>29</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 2.

<sup>30</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2.

<sup>31</sup> M. Simon Péloquin, doc. 7.2.7., p. 2; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 11.

<sup>32</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 1.

<sup>33</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 11.

**Zone 9- Sud de Sherbrooke (de Peel à City Councillors)** – Une citoyenne s'est dite favorable à la baisse projetée de 210 m à 120 m et considère ce nouveau paramètre propice à l'arrivée de projets innovateurs et de qualité<sup>34</sup>.

**Zone B- Ilot Overdale** – Un intervenant considère la hausse de densité trop forte (COS de 3 à 9), ce qui entraînerait un volume massif qui risquerait, selon lui, d'écraser le bâti au sud de la rue Overdale<sup>35</sup>.

### Secteur Sud

**Zone 12- Corridor Duke** – Les quatre intervenants qui se sont positionnés sur cette modification (hausse de 60 m à 80 m) partagent la même préoccupation de la relation avec les quartiers environnants. Pour l'Institut de développement urbain du Québec (IDU), la hauteur de ce corridor devrait tenir compte des hauteurs de la zone contiguë dans le Sud-Ouest et devrait permettre une bonne gestion de l'interface entre les quartiers de Griffintown à l'ouest et du faubourg des Récollets à l'est<sup>36</sup>. Les trois autres intervenants, qui désapprouvent clairement la hausse proposée, estiment que la nouvelle hauteur ne prend pas en compte l'échelle du patrimoine bâti du secteur et qu'elle ne va pas faciliter le lien avec Griffintown<sup>37</sup>. Un citoyen fait référence au rapport de l'OCPM lors de la consultation publique sur le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, qui déplorait le manque de connectivité du projet avec les quartiers environnants, notamment en raison de sa forte hauteur. Héritage Montréal considère que cette hauteur ne permettra pas l'aménagement d'une entrée de ville de qualité. L'organisme s'interroge, par ailleurs, sur la pertinence des simulations présentées par l'arrondissement montrant une gradation des hauteurs le long du corridor si cette gradation n'est pas traduite dans la nouvelle carte des hauteurs. Enfin, l'Association des résidents du Vieux-Montréal souhaite qu'une planification d'ensemble pour le faubourg des Récollets soit entamée, pour développer de manière intégrée les terrains vacants situés entre l'autoroute et la rue McGill, tout en protégeant le bâti patrimonial existant et pour créer ainsi un milieu de vie de qualité.

**Zone 13- Brennan/de la Commune** – La baisse de 60 m à 45 m a recueilli deux oppositions, l'une provenant des propriétaires du 799 de la Commune, concernés par la modification, et l'autre de l'IDU<sup>38</sup>. Les premiers pensent que cette baisse va entraîner une dévalorisation de leur propriété et que la justification de l'arrondissement n'est pas pertinente, puisque le bâtiment patrimonial est déjà protégé en vertu de la loi et qu'ainsi, de nouveaux paramètres de protection ne sont pas nécessaires. Quant à l'IDU, l'organisme souhaite que l'arrondissement réexamine la zone en tenant compte des difficultés de mise en valeur de la parcelle.

---

<sup>34</sup> Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 2.

<sup>35</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 1.

<sup>36</sup> Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 4.

<sup>37</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 12; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc.7.1.18., p. 4.

<sup>38</sup> Propriétaires du 799 de la Commune, doc. 6.4., l. 450 à 570; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 4.

**Zone 14- Saint-Maurice** – L'IDU souhaiterait que la zone 14 (dont la hauteur est augmentée de 44 à 65 m) soit étendue au sud jusqu'à la rue William afin d'englober d'autres stationnements extérieurs<sup>39</sup>. Selon l'organisme, la qualité du secteur pour accueillir du résidentiel mérite que l'on augmente la hauteur plus largement, afin de permettre un dégagement au sol et ainsi, la création d'espaces verts.

**Zone 15- Rue McGill** – L'Association des résidents du Vieux-Montréal s'est dite favorable à la baisse prévue dans l'axe de la rue McGill (de 60 à 45 m) qui, selon elle, favorisera une meilleure intégration entre le faubourg des Récollets et le Vieux-Montréal<sup>40</sup>.

**Zone 16- Square Victoria** – Le *Cadre de révision* prévoit pour cette zone donnant sur le square Victoria une augmentation de la hauteur de 120 m à 210 m. Pour un citoyen, cette modification risque de bloquer l'ensoleillement du square<sup>41</sup>. Pour Héritage Montréal, cette hausse devrait être validée par un avis du conseil du patrimoine dans une perspective de qualité de parcours entre les squares Victoria, Beaver Hall et Phillips tout en tenant compte du lien visuel depuis la basilique Saint-Patrick. De même, l'organisme insiste pour que les règles d'insertion assurent le maintien de l'échelle et de la convivialité du square Victoria<sup>42</sup>.

### Secteur Est

**Zone 18- Îlot Eugène-Lapierre Ouest** – La zone regroupant l'ouest de l'îlot Eugène-Lapierre et le nord de l'îlot Balmoral est visée par plusieurs modifications de hauteur en vue d'une harmonisation à 80 m. La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) suggère de fixer le plafond à 85 m et, par la même occasion, de relever la classe de hauteur « 80 m » à 85 m dans le but de créer une réelle distinction avec les typologies de la classe « 65 m » et une réelle transition de hauteurs. Elle se dit également en faveur d'une plus forte hausse, étant donné la forte densité (12)<sup>43</sup>. Pour l'IDU, baisser la hauteur pour des terrains vacants comme il y en a dans cette zone risque de les pénaliser encore plus<sup>44</sup>. Enfin, pour Les amis de la Montagne, la hausse de 60 m à 80 m risquerait de fragmenter davantage la vue depuis l'île Sainte-Hélène vers le mont Royal<sup>45</sup>.

**Zone 20- Îlot Balmoral** – L'organisme Héritage Montréal est d'avis que la baisse proposée de 120 m à 65 m pour le secteur accueillant la place des Festivals et une partie de l'îlot Balmoral n'est pas suffisante. Selon eux, le maintien d'une hauteur importante ne correspond pas à l'aménagement d'un tel espace public<sup>46</sup>.

---

<sup>39</sup> Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 4.

<sup>40</sup> Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.1.18., p. 3.

<sup>41</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2.

<sup>42</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 12.

<sup>43</sup> Société d'habitation et de développement de Montréal, doc. 7.2.13., p. 5-7.

<sup>44</sup> Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 5.

<sup>45</sup> Les amis de la Montagne, doc. 7.1.15., p. 7.

<sup>46</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 12.

**Zone 21- Îlot Eugène-Lapierre Est** – La SHDM s'oppose à la baisse de 120 m à 16 m prévue pour l'est de l'îlot Eugène-Lapierre, qui pourrait nuire au développement de terrains qu'elle juge stratégiques pour l'encadrement des espaces publics adjacents<sup>47</sup>. Si elle approuve l'objectif énoncé par l'arrondissement de protéger la vue depuis l'esplanade de la Place des Arts vers le mont Royal, elle considère que les mesures de protection ne devraient pas se retrouver dans les paramètres de hauteur, mais dans des critères de design pour les futures constructions.

**Zone 25- Saint-Laurent/René-Lévesque** – Quatre firmes ou organismes se sont prononcés contre la modification. Pour ces quatre intervenants, la baisse prévue afin de protéger le cône de vision depuis l'hôtel de ville vers le mont Royal (de 65 m à 35 m) est exagérée et va nuire au développement des terrains vacants présents dans cette zone. Un cabinet d'avocats représentant un propriétaire concerné par cette modification juge que cette baisse est trop importante : « *une telle réduction, laquelle est très significative, aurait pour impact de diminuer grandement, voir annihiler le potentiel de développement du site visé, pour des motifs, à tout le moins selon nous, inexistantes ou injustifiables* »<sup>48</sup>. Il affirme que la réduction de hauteur à 45 m ou 48 m des différents sites du quadrilatère Saint-Laurent adjacent pourrait être applicable pour ce site et permettrait tout autant une vue sur la montagne. Pour la firme d'architecture et d'urbanisme IBI/DAA, les cônes de vision, particulièrement ceux en diagonale, sont difficiles à gérer et souvent existent uniquement parce qu'il y a des terrains vacants. Selon elle, protéger ces cônes reviendrait alors à nuire au développement de terrains stratégiques comme ceux de cette zone<sup>49</sup>. Le promoteur Samcon, tout comme l'IDU, partage cet avis et considère que ces terrains vacants sont sacrifiés pour la vue depuis l'hôtel de ville<sup>50</sup>.

**Zones 26 et F- Autoroute Ville-Marie (ouest)** – Cinq participants se sont exprimé à propos des hausses de hauteur et de densité dans les zones 26 et F, faisant passer la hauteur de 44 m ou 60 m à 80 m et la densité de 6 à 9. Interaction du quartier Peter-McGill, un citoyen et l'Association des résidents du Vieux-Montréal s'opposent à ces modifications<sup>51</sup>, tandis qu'Héritage Montréal se dit préoccupé de l'impact des hausses proposées sur le paysage<sup>52</sup> et que le groupe Société du Quartier de la santé de Montréal /Technoparc /CHUM les trouve peu réalistes. Les deux premiers insistent sur l'importance de dégager la vue, le citoyen précisant que la protection des vues à cet endroit ne devrait pas concerner uniquement celles vers le mont Royal, mais également la perspective sur le centre-ville. D'autre part, ce citoyen estime que des immeubles de grande hauteur formeraient une barrière entre le Vieux-Montréal et le centre-ville; aussi, propose-t-il une réduction de la hauteur maximale à 35 m ou 25 m. L'échelle de référence devrait être, selon l'Association des résidents du Vieux-Montréal et Interaction du quartier Peter-McGill, celle de l'axe des rues Viger et Saint-Antoine. Dans ce sens, les premiers proposent de conserver la hauteur maximale actuelle et les seconds de s'ajuster à la zone de 65 m couvrant notamment le Palais des congrès. La référence au palais de justice pour fixer la

---

<sup>47</sup> Société d'habitation et de développement de Montréal, doc. 7.2.13., p. 5-7.

<sup>48</sup> Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert et associés, doc. 7.1.7., p. 3.

<sup>49</sup> Groupe IBI/DAA, doc. 6.5., l. 660 à 675.

<sup>50</sup> Samcon, doc. 7.2.15., p. 3; Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 5.

<sup>51</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 3; M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2; Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.1.18., p. 3.

<sup>52</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 12.

hauteur maximale donnée par l'arrondissement est rejetée par l'Association des résidants du Vieux-Montréal et Héritage Montréal, puisqu'il s'agit, pour eux, d'une exception et non d'une référence. Interaction du quartier Peter-McGill ne s'oppose pas à la construction d'un bâtiment monumental, mais souhaite qu'il soit intégré à son environnement. Dans leur mémoire commun, la Société du Quartier de la santé, le Technoparc et le CHUM, estiment que cette augmentation « *apparaît peu réaliste compte tenu de la largeur actuelle des terrains disponibles et retarde leur développement jusqu'à un éventuel recouvrement de l'autoroute Ville-Marie* »<sup>53</sup>. Enfin, Héritage Montréal souhaite que l'impact des hauteurs proposées sur le paysage soit évalué finement et préalablement à l'adoption du *Cadre de révision*.

**Zone 27- Autoroute Ville-Marie (est)** – Concernant le secteur du Champ-de-Mars, l'Association des résidants du Vieux-Montréal estime que la baisse proposée, de 45 m à 25 m, n'est pas suffisante pour assurer les perspectives visuelles et la mise en valeur des bâtiments présents (ensemble institutionnel, édicule du métro Champ-de-Mars)<sup>54</sup>. Interaction du quartier Peter-McGill partage ce point de vue et propose la création d'un espace public<sup>55</sup>. Pour cet organisme, une place publique à cet endroit s'inscrirait dans la série des espaces publics créés dans l'axe de l'autoroute et marquerait une porte d'entrée pour le Vieux-Montréal. La création d'un espace public permettrait aussi, selon lui, de mettre en valeur l'ensemble institutionnel de l'hôtel de ville ainsi que la station de métro Champ-de-Mars et ses verrières, et de dégager les perspectives visuelles vers le centre-ville et le mont Royal. À l'inverse, le mémoire commun déposé par le CHUM, la Société du Quartier de la santé de Montréal et Technoparc Montréal défend une hauteur maximale de 40 m<sup>56</sup>, rejetant les 25 m projetés par l'arrondissement. Les partenaires ont décrit leur plan de développement immobilier dans cette zone, le projet de Quartier de la santé. Deux projets immobiliers y prendraient place, dont un serait touché par la baisse de hauteur, le Pavillon de la santé. Selon leurs calculs, la rentabilité d'un éventuel recouvrement de l'autoroute Ville-Marie s'en trouverait réduite. Ils ont affirmé que la baisse de hauteur de 45 m à 25 m allait diminuer la valeur économique des terrains et la rentabilité de leurs projets sur ces sites. Ils estiment également que la hauteur proposée par l'arrondissement posera des problèmes d'ordre esthétique, puisque la zone serait entourée de zones de 80 m et plus. Selon eux, cette baisse rendrait aussi moins rentable un éventuel recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. De plus, à l'aide d'une simulation visuelle, ils ont souhaité démontrer qu'un bâtiment de 40 m ne bloquerait pas la vue sur la montagne et qu'il n'était donc pas nécessaire de descendre jusqu'à 25 m. Afin de répondre aux nombreux enjeux du secteur, l'Association des résidants du Vieux-Montréal suggère que l'arrondissement procède à une planification d'ensemble pour le secteur, comprenant les sites du CHUM et de l'hôtel de ville.

**Zones 28 et I- Amherst/René-Lévesque** – Interaction du quartier Peter-McGill ainsi qu'Héritage Montréal ont porté leur attention sur l'impact possible sur le paysage urbain de l'augmentation de la hauteur (de 16 m à 45 m) et de la densité (d'un COS 3 à 9) au coin du boulevard René-

---

<sup>53</sup> Société du Quartier de la santé de Montréal / Technoparc Montréal / CHUM, doc. 7.1.8., p. 2.

<sup>54</sup> Association des résidants du Vieux-Montréal, doc. 7.1.18., p. 2.

<sup>55</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 3.

<sup>56</sup> Société du Quartier de la santé de Montréal / Technoparc Montréal / CHUM, doc. 7.1.8., p. 5.

Lévesque et de la rue Amherst<sup>57</sup>. L'organisme approuve les modifications et souhaite que des règles d'insertion assurent un dégagement afin de préserver la perspective vers l'Église Saint-Pierre-Apôtre, à partir du centre des affaires. Pour sa part, l'organisme Héritage Montréal souhaite que soit prise en considération la perspective depuis le boulevard René-Lévesque vers l'est et le pont Jacques-Cartier, comprenant l'alignement des clochers, éléments significatifs du paysage.

## 2.2.2 Autres modifications proposées par les participants

### Secteur Ouest

**René-Lévesque (côté nord) entre Peel et Guy** – Un citoyen suggère de marquer davantage la gradation sur cette portion du boulevard René-Lévesque<sup>58</sup>. Ainsi, les hauteurs actuelles de 210 m et 120 m seraient revues et détaillées comme suit : 210 m entre Peel et Drummond, 120 m entre Drummond et Crescent, puis 80 m entre Crescent et Guy.

**Bishop (côté est) entre Sherbrooke et De Maisonneuve** – Le Musée des Beaux-Arts de Montréal (MBAM) a fait part d'un projet d'expansion de ses activités sur la rue Bishop jusqu'au boulevard De Maisonneuve, où il a déjà fait l'acquisition de deux propriétés<sup>59</sup>. Pour les besoins du projet, l'institution propose que la hauteur permise sur cette portion de la rue Bishop passe de 16 m à 35 m et la densité d'un COS de 3 à 6. Ces nouvelles dispositions permettraient d'accueillir un bâtiment de 33 m, précise le MBAM, cette nouvelle construction s'harmonisant au gabarit des pavillons du musée existants.

**Sherbrooke entre Simpson et McTavish et entre de la Montagne et Stanley** – Un citoyen propose une harmonisation des hauteurs sur ces tronçons - qui sont actuellement de 65 m et 120 m - à 45 m<sup>60</sup>. Il justifie sa proposition par le risque d'écrasement et de discordance qu'une construction de trop grande hauteur pourrait avoir vis-à-vis des duplex et triplex présents dans ces secteurs de la rue Sherbrooke.

### Secteur Est

**Ontario/Berri** – La Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BANQ) est venue soumettre une proposition d'augmentation de la hauteur et de la densité sur son terrain, à l'intersection des rues Berri et Ontario<sup>61</sup>. En vue d'un projet d'agrandissement par une nouvelle construction, elle souhaite voir passer la hauteur permise de 65 m à 80 m et la densité d'un COS de 6 à 9. Elle estime avoir besoin de ces hausses pour s'assurer d'une marge de négociation plus propice à l'émergence d'un projet en partenariat public-privé rentable et de qualité. Elle assure que ces modifications s'harmoniseront avec les hauteurs environnantes (notamment sur la rue

---

<sup>57</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 4; Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 12.

<sup>58</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 1.

<sup>59</sup> Musée des Beaux-Arts de Montréal, doc. 7.2.11.

<sup>60</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 2.

<sup>61</sup> Bibliothèque et Archives nationales du Québec, doc. 7.1.5., p. 4-5.



Sherbrooke) et n'auront aucun impact sur les vues ni sur l'ensoleillement des espaces publics. La BANQ insiste sur le fait que son projet pourrait marquer une porte d'entrée au centre-ville et s'inscrirait dans les principes de densification des activités défendus par l'arrondissement, notamment aux abords des stations de métro.

**Nord de Radio-Canada** – Un citoyen estime qu'il y aurait lieu de revoir les hauteurs à la hausse dans le secteur situé au nord du projet de redéveloppement de Radio-Canada<sup>62</sup>.

**Boulevard René-Lévesque** – Un citoyen pense que les hauteurs du boulevard auraient pu être augmentées aux abords du centre des affaires<sup>63</sup>. La firme de construction Samcon estime, pour sa part, que le tronçon situé entre les rues Cartier et Montcalm a été oublié par le *Cadre de révision*<sup>64</sup>. Or selon la firme, c'est un secteur qui possède un potentiel de redéveloppement et qui pourrait profiter de la tendance à la construction de tours résidentielles que l'on retrouve plus à l'ouest sur le boulevard. Ainsi, elle propose une augmentation de la hauteur permise de 16 m et 25 m à 45 m et une hausse de la densité d'un COS de 4 à 6. Selon elle, ces modifications s'harmoniseraient avec le projet de redéveloppement de Radio-Canada.

**Square Papineau** – Samcon propose également une augmentation de la hauteur de 25 m à 35 m et de la densité d'un COS de 4 à 6 pour ce secteur du Centre-Sud<sup>65</sup>. Selon le constructeur, ces nouveaux paramètres permettraient le redéveloppement d'un secteur sous-utilisé.

Outre les modifications des paramètres de hauteur et de densité, les participants à la consultation publique ont évoqué d'autres aspects du *Cadre de révision* et différentes thématiques reliées au développement du centre-ville.

## 2.3 Design urbain

Une dizaine de participants sont revenus sur les principes de design urbain qui devraient encadrer les futures constructions au centre-ville et notamment sur la protection des vues, l'insertion dans le paysage et la prise en considération du patrimoine.

### 2.3.1 Vues

Plusieurs auraient souhaité que l'arrondissement aille plus loin dans la protection des vues d'intérêt, et ce, au-delà des deux cônes visuels privilégiés, depuis l'hôtel de ville et depuis la Place des Arts vers la montagne. Si Héritage Montréal reconnaît l'importance de ces liens visuels, l'organisme considère que « *la hiérarchisation proposée qui limite à ces deux seules vues diagonales l'engagement concret de la Ville de Montréal est bien en deçà de la liste de vues d'intérêt identifiées au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, adopté en*

---

<sup>62</sup> M. Olivier Laurent Cazaban, doc. 6.5., l. 1020-1030.

<sup>63</sup> M. Olivier Laurent Cazaban, doc. 6.5., l. 1032-1040.

<sup>64</sup> Samcon, doc. 7.2.15., p. 2.

<sup>65</sup> Samcon, doc. 7.2.15., p. 3.

2009 »<sup>66</sup>. Il rappelle également que les vues depuis des promenades ou parcours d'intérêt sont aussi à protéger. L'organisme s'inquiète du message qui pourrait être perçu par les promoteurs, à l'effet que les autres vues seraient de moindre importance<sup>67</sup>. De même, Les amis de la montagne trouvent « *louables* » mais « *incomplets* » les efforts de la Ville pour la préservation des vues<sup>68</sup>. En effet, ils déplorent que le *Cadre de révision* n'évoque pas les autres vues alors que certaines d'entre elles seraient menacées. À ce titre, ils citent la vue qu'ils jugent la plus prestigieuse et la plus fréquentée par les touristes, le panorama depuis le belvédère Kondiaronk. Ils pensent que les modifications proposées auront un impact sur ce panorama – déjà dégradé selon eux – et qu'il aurait dû être pris en compte dans le *Cadre de révision*. De même, une citoyenne énumère un certain nombre de vues qui n'apparaissent pas dans le *Cadre de révision*, mais qu'il faudrait, selon elle, protéger : les vues depuis le mont Royal et notamment du belvédère Kondiaronk dont le panorama serait déjà interrompu par des immeubles de grande hauteur; et les vues sur le fleuve depuis d'autres points de vue tels que le Chemin de la Côte-des-Neiges<sup>69</sup>. Elle s'inquiète de l'impact de l'augmentation des hauteurs dans certains secteurs (Bishop-Crescent, autoroute Bonaventure) sur ces vues qui ne sont pas protégées.

Les amis de la montagne, comme Héritage Montréal, regrettent l'absence d'études plus poussées et plus globales pour étayer le *Cadre de révision* en matière de préservation des vues. « *La position de l'arrondissement face au régime de protection des vues est incomplète et soulève même d'importantes inquiétudes. Elle ne s'appuie pas sur une analyse paysagère globale* »<sup>70</sup>, affirment les premiers. Ils déplorent également que l'arrondissement n'ait pas fourni d'étude d'impact de ses propositions sur la montagne. Ils estiment qu'une analyse sur les protections des vues, aboutissant à une vision d'ensemble, aurait dû être un préalable au processus de révision des hauteurs et densités. Les amis de la montagne ont développé leur proposition relative à cette étude préalable. Selon eux, elle pourrait être menée de concert avec le Bureau du mont Royal, le Service de la culture et du patrimoine et les arrondissements concernés. Elle porterait sur l'impact du développement sur les vues vers et depuis la montagne, sur les vues diagonales, les vues depuis les autres arrondissements, depuis les parcs et espaces publics et pourrait mettre l'accent sur le belvédère Kondiaronk. Elle comprendrait aussi les mesures de protection appropriées pour chacune des vues : limites de hauteur et de densité; critères architecturaux et morphologiques; outils d'évaluation et critères d'analyse de l'impact des projets sur les paysages; choix des points de vue (identifier des places publiques de rassemblement). Quant à Héritage Montréal, il considère que le travail amorcé par le *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*, avec l'identification de 18 vues à protéger et les cotes altimétriques correspondantes, aurait dû être poursuivi<sup>71</sup>.

---

<sup>66</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 9.

<sup>67</sup> Héritage Montréal, doc. 6.3., l. 3195-3235.

<sup>68</sup> Les amis de la montagne, doc. 7.1.15., p. 4-6.

<sup>69</sup> Mme Marion Gale, doc. 7.2.9.

<sup>70</sup> Les amis de la montagne, doc. 7.1.15., p. 6.

<sup>71</sup> Héritage Montréal, doc. 6.3., l. 3195-3235.

D'autre part, le manque d'outils efficaces pour protéger les vues a été signalé. La firme d'architecture et d'urbanisme IBI/CHBA note qu'il n'est pas évident d'affirmer si un bâtiment va avoir un impact sur une vue ou non et que, par conséquent, « *il faut se donner des outils beaucoup plus précis pour être capable de l'évaluer* »<sup>72</sup>. De même, Héritage Montréal estime que la Ville ne dispose pas actuellement de règles qui préviendraient les éventuelles obstructions, mais seulement d'outils de révision architecturale, ce que l'organisme juge insuffisant<sup>73</sup>. Enfin, Les amis de la montagne sont inquiets quant aux processus et aux outils d'évaluation des projets en fonction de leur impact sur les vues. Ils citent le cas des simulations visuelles pour la construction du stade Percival-Molson, lequel démontre, selon eux, le manque de précision et de fiabilité des outils utilisés<sup>74</sup>.

### **2.3.2 Insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain**

Certains principes de design énoncés dans le *Cadre de révision* ont été soulignés ou parfois réfutés dans les mémoires. Ainsi, plusieurs intervenants considèrent très pertinent que soit institué comme principe de base du *Cadre de révision* le respect des deux massifs<sup>75</sup>. À l'inverse, le constructeur Samcon recommande d'abandonner ce principe qu'il trouve désuet et qui, affirme-t-il, en limitant la hauteur permise au sommet du mont Royal et en imposant la lisibilité des deux massifs, enlève à Montréal la possibilité de voir la réalisation de projets novateurs et emblématiques<sup>76</sup>. Cette dernière opinion est également partagée par un citoyen<sup>77</sup>. De même, le principe d'harmonisation des hauteurs a été remis en cause par un intervenant. Ainsi, pour Consultations Libcorp, cet objectif n'est pas pertinent, puisque le centre-ville compte déjà des immeubles de hauteurs très variées et que « *ce paysage bigarré fait partie du caractère du cœur du centre des grandes villes, où les immeubles contemporains côtoient les constructions modestes d'une autre époque* »<sup>78</sup>.

Pour d'autres, certains principes de design ou éléments du paysage auraient été négligés. Héritage Montréal mentionne d'autres éléments de paysage qui seraient aussi à prendre en considération, comme le paysage nocturne et ses repères symboliques<sup>79</sup>. Trois participants ont souhaité que le *Cadre de révision* s'inscrive plus en lien avec les quartiers environnants. L'Institut de développement urbain du Québec (IDU) aurait aimé voir apparaître, dans le document, les grandes orientations des Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés en 2011 et portant sur les quartiers limitrophes au secteur d'intervention du *Cadre de révision* (Grands jardins et Sainte-Marie), ainsi que celles concernant le secteur Griffintown<sup>80</sup>. Quant au parti municipal Vision Montréal, il recommande qu'il soit davantage tenu compte du secteur

---

<sup>72</sup> IBI/CHBA, doc. 6.3., l. 1535-1540.

<sup>73</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 9.

<sup>74</sup> Les amis de la montagne, doc. 7.1.15., p. 8.

<sup>75</sup> Les amis de la montagne, doc. 7.1.15., p. 4; IBI/CHBA, doc. 6.3., l. 1720-1722.

<sup>76</sup> Samcon, doc. 7.2.15.

<sup>77</sup> M. Olivier Laurent Cazaban, doc. 6.5., l. 1040-1050.

<sup>78</sup> Consultations Libcorp Inc., doc. 7.1.4., p. 9.

<sup>79</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 15.

<sup>80</sup> IDU, doc. 7.1.2., p. 3.

Griffintown, en vue d'une meilleure intégration à la limite des deux arrondissements<sup>81</sup>. Pour sa part, Héritage Montréal s'est dit préoccupé quant à l'impact de ces modifications sur l'ensemble du centre-ville, lequel dépasse les limites de l'arrondissement de Ville-Marie : « *On voudrait comprendre comment une telle proposition contribuera non pas à accentuer des fractures résultant de visions locales ou ponctuelles de développement, mais bien à réaliser les objectifs du Plan d'urbanisme et le renforcer comme principal outil de cohérence pour le développement urbain de Montréal* »<sup>82</sup>.

Différents intervenants ont insisté sur l'importance des règles d'insertion des nouvelles constructions. Pour une citoyenne, les modifications de hauteur et de densité ne posent pas de problèmes tant que les constructions sont assujetties à des règles d'insertion<sup>83</sup>. Elle mentionne, par exemple, l'inclusion de basiliaires pour les nouvelles constructions sur Sainte-Catherine, afin de ne pas compromettre l'ensoleillement de la rue. La firme IBI/CHBA attire l'attention sur les bâtiments de grande hauteur et leur impact : « *Bien qu'on ne puisse établir des normes précises sur cet aspect, il n'en demeure pas moins que des critères doivent être élaborés et précisés quant à l'insertion de ces bâtiments en hauteur qui ont des répercussions importantes en termes d'environnement et de microclimat* »<sup>84</sup>. Elle évoque différents critères qu'elle suggère d'intégrer dans les exercices de planification ultérieurs, portant sur les distances à respecter entre deux bâtiments de grande hauteur, la qualité de repère dans la ville, le dialogue avec l'espace public. La firme préfère cette dernière approche à celle des retraits préconisée pour les constructions en surhauteur. IBI/CHBA s'est également référée à une approche venant de Toronto et qu'elle juge intéressante à intégrer dans le futur plan directeur du centre-ville : un plan de développement qui déterminerait la localisation idéale des tours<sup>85</sup>. Enfin, en se référant au cas de son client, la firme Consultations Libcorp recommande que le propriétaire d'un site adjacent à un mur mitoyen aveugle puisse construire aussi haut, dans le but de cacher les murs aveugles<sup>86</sup>.

Enfin, la question de l'intégration des nouvelles constructions au patrimoine bâti a fait l'objet de plusieurs remarques. Pour un citoyen, on ne peut pas densifier et construire partout dans le centre-ville<sup>87</sup>. Selon lui, il doit y avoir un équilibre entre le développement et l'intégration avec les sites patrimoniaux ou les secteurs de plus faibles hauteur et densité. Par contre, pour un autre citoyen, les bâtiments en hauteur ne représentent pas de problème pour l'intégration avec les bâtiments patrimoniaux, les uns pouvant mettre en valeur les autres<sup>88</sup>. De son côté, Héritage Montréal estime que les augmentations de hauteur et de densité pourraient exercer une pression sur les ensembles patrimoniaux et la trame urbaine originale. L'organisme souhaite ainsi que l'on utilise davantage « *les mécanismes de protection du patrimoine, mais aussi y ajouter des actions de valorisation des éléments distinctifs du centre-ville tel son*

---

<sup>81</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 13.

<sup>82</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 7.

<sup>83</sup> Mme Claire Adamson, doc. 7.1.1.

<sup>84</sup> IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 6.

<sup>85</sup> IBI/CHBA, doc. 6.3., l. 1542-1560.

<sup>86</sup> Consultations Libcorp Inc., doc. 7.1.4., p. 9.

<sup>87</sup> M. Mathieu Bergeron, doc. 7.2.4., p. 3.

<sup>88</sup> M. David Seto, doc. 7.2.8.

*patrimoine, sa trame - lotissement, structure des îlots, diversité et modulation du bâti, ses repères significatifs et de manière générale, son paysage urbain dans son identité diurne et nocturne* »<sup>89</sup>. L'organisme enjoint finalement la Ville de Montréal à poursuivre sa réflexion, en prévision du prochain Plan d'urbanisme, sur le patrimoine et le paysage urbains.

## 2.4 Stratégie règlementaire

Un certain nombre de participants ont donné leur avis sur la stratégie règlementaire de l'arrondissement, soit l'approche par projets particuliers. Quelques-uns ont formulé des propositions à ce sujet.

### 2.4.1 L'approche par projets particuliers

Parmi les personnes qui se sont prononcées sur la stratégie règlementaire, la majorité l'approuve. Pour Consultations Libcorp, cette stratégie est « *des plus intéressantes et des plus brillantes* », car elle « *permettra à la Ville de travailler avec le promoteur afin de maximiser l'insertion du projet dans son milieu urbain immédiat* »<sup>90</sup>. Selon la firme, ce cadre, ou encore l'outil des PIIA, permettra « *un respect rigoureux des critères suivants : l'échelle appropriée, la protection du patrimoine, la limite de hauteur des basiliaires en bordure de la rue, le volume des niveaux supérieurs, l'intégrité de l'architecture, etc.* »<sup>91</sup>. Elle approuve également l'évaluation de la surhauteur que l'arrondissement évoque pour la zone 5 (Bishop-Crescent) comme un outil permettant de maintenir l'échelle de la rue. Pour la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), l'approche par projets particuliers constitue une « *stratégie optimale pour la recherche d'un équilibre entre la densification et la consolidation de la particularité du cadre bâti montréalais* »<sup>92</sup>. De même, pour Interaction du quartier Peter-McGill, les projets particuliers représentent un « *grand avantage* », car « *c'est un outil qui permet au service d'urbanisme de figurer les détails d'un projet* »<sup>93</sup>. Cet avis est partagé par un citoyen pour qui la procédure des projets particuliers permet, malgré la dérogation à la réglementation, de développer un projet qui s'insérera dans son milieu et qui aura été l'objet d'une concertation<sup>94</sup>. Toutefois, pour Héritage Montréal, les critères d'évaluation des projets particuliers ne sont pas assez précis et seraient à revoir : *il serait nécessaire de préciser considérablement les critères actuellement très généraux, voire flous qui sous-tendent la préparation de projets particuliers* »<sup>95</sup>. L'organisme regrette que ces critères ne soient pas spécifiques à chaque secteur selon ses caractéristiques propres, au contraire des critères dans les règlements sur les PIIA<sup>96</sup>.

---

<sup>89</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 14.

<sup>90</sup> Consultations Libcorp Inc., doc. 7.1.4., p. 10.

<sup>91</sup> *Ibid*, p. 12.

<sup>92</sup> Société d'habitation et de développement de Montréal, doc. 7.2.13., p. 2.

<sup>93</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 2.

<sup>94</sup> M. Olivier Laurent Cazaban, doc. 6.5., l. 950-970.

<sup>95</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 8.

<sup>96</sup> Héritage Montréal, doc. 6.3., l. 3060-3080.

Par ailleurs, l'IDU n'approuve pas le choix de l'arrondissement de conserver le règlement d'urbanisme tel quel, sans y apporter les modifications en concordance avec celles proposées pour le Plan d'urbanisme. L'Institut juge que ces deux paramètres – densité et hauteur – ont fait, avec le *Cadre de révision*, l'objet d'une étude fine et que, par conséquent, l'arrondissement devrait fixer ces paramètres dans le règlement, pour ne pas avoir à y revenir au cas par cas<sup>97</sup>.

#### **2.4.2 Propositions des participants**

Certains participants ont formulé d'autres moyens de mise en œuvre qui pourraient s'appliquer au centre-ville. Le groupe IBI/CHBA estime que le centre-ville a besoin d'un cadre plus flexible. Il propose la mise en place d'un moyen d'échange pour la plupart des critères. Par exemple, si un propriétaire n'atteint pas la hauteur permise, il peut échanger ses droits avec son voisin. La formule de boni de densité est également une piste à explorer, selon la firme, en échange d'une contribution financière à certains équipements de transport en commun comme le tramway<sup>98</sup>.

Pour l'Association des résidents du Vieux-Montréal, la stratégie des projets particuliers est pertinente pour des projets dont l'insertion présente un défi spécifique, mais elle l'est beaucoup moins lorsqu'il s'agit de secteurs entiers. Pour ces cas de figure, l'application des projets particuliers pose différentes problématiques : « *comment s'évaluent les effets cumulatifs des diverses démarches ponctuelles et l'intégration dans un milieu où les paramètres évoluent constamment ? S'agit-il en bout de course d'une démarche équitable et transparente ?* »<sup>99</sup> Selon l'Association, il y aurait lieu de déterminer les secteurs où les projets passeraient par projet particulier et ceux où s'appliqueraient des outils de planification tels que les PPU (programme particulier d'urbanisme). En effet, elle croit que certains secteurs doivent être abordés de manière globale, en intégrant différentes dimensions, telles que la présence d'espaces verts ou la desserte en transports et non pas projet par projet.

D'autres avis sur la stratégie règlementaire ont plutôt porté sur les processus de consultation publique et d'approbation des projets qui en découlent. Ces aspects sont relatés dans la section suivante.

#### **2.5 Mécanismes de consultation publique et d'approbation des projets**

Une partie des commentaires exprimés à ce sujet vise un assouplissement du processus d'approbation des projets, tandis qu'une deuxième partie évoque le type de consultation publique qu'ils attendent pour les projets de construction au centre-ville.

Les firmes d'architecture et d'urbanisme IBI/DAA et IBI/CHBA, ainsi que l'IDU, la SHDM et deux citoyens souhaitent un assouplissement ou un allègement des processus d'approbation des

---

<sup>97</sup> Institut de développement urbain du Québec, doc. 7.1.2., p. 5 et doc. 6.3., l. 615-625.

<sup>98</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 7 et doc. 6.3., l. 1565-1580.

<sup>99</sup> Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 7.1.18., p. 4.

projets<sup>100</sup>. Tout d'abord, IBI/CHBA affirme que les documents demandés lors du processus sont parfois inutiles. Quant à l'IDU, il souhaite que les délais soient raccourcis. En ce qui a trait aux objets susceptibles d'approbation référendaire, l'IDU souhaite que leur nombre soit réduit, ou encore que l'approbation référendaire soit entièrement éliminée. Un citoyen professionnel en urbanisme se réjouit, pour sa part, des modifications proposées en ce qu'elles vont déjà faciliter le processus d'approbation en supprimant une étape potentielle, la demande de modification au Plan d'urbanisme. Enfin, pour la SHDM, il serait opportun de réduire le nombre d'instances à consulter. À l'inverse, le FRAPRU se dit « *alarmé* » par la proposition d'alléger le processus d'approbation de projet dans le centre-ville<sup>101</sup>.

Pour d'autres intervenants, il faudrait revoir les processus plus en profondeur et les différencier selon les types de projet. Vision Montréal souhaite que les projets suivent un processus différent selon leur ampleur et l'importance des dérogations demandées<sup>102</sup>. La formation politique propose ainsi une catégorisation des projets du plus mineur au plus important et les processus d'approbation correspondants. En accord avec la position de l'arrondissement, elle déplore aussi le manque de flexibilité entourant les projets autorisés en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, lesquels, s'ils doivent être modifiés après leur autorisation, devront à nouveau passer par le même processus d'approbation.

Habiter Ville-Marie souligne « *l'importance du maintien de mécanismes de consultation publique crédibles afin d'encadrer les projets d'envergure* »<sup>103</sup>. Le groupe estime que, pour ces projets, la consultation publique doit être prévisible, transparente, en plusieurs étapes (information puis opinion), accompagnée d'un rapport assorti de recommandations et menée par une instance indépendante. Il considère que les consultations publiques d'arrondissement ne répondent pas à ces critères et que, dès lors, seuls les projets de petite et moyenne envergure, conformes au Plan d'urbanisme, devraient y être soumis. Les projets de grande envergure devant être soumis, selon Habiter Ville-Marie, à une consultation publique menée par l'OCPM.

Héritage Montréal partage ces préoccupations et « *considère insuffisant et inadéquat dans le contexte du centre-ville de Montréal, le mécanisme actuel des assemblées publiques de consultation selon les termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* »<sup>104</sup>. Il estime aussi nécessaire que l'OCPM soit chargé des consultations publiques portant sur les projets majeurs, en termes de volume, d'impact sur le paysage et le patrimoine et d'intensité d'usage. Toutefois, il craint que l'adoption du *Cadre de révision* ne soustraie des projets importants de ce type de consultation. L'organisme souhaite, par ailleurs, la mise en place d'un mécanisme conjoint Ville – arrondissement – organisations civiles pour accompagner la mise en œuvre du *Cadre de révision*. Dans un même ordre d'idée, l'Association des résidents du Vieux-Montréal demande à

---

<sup>100</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 5; IBI/DAA, doc. 7.1.16., p. 3; IDU, doc. 7.1.2., p. 5; SHDM, doc. 7.2.13.; Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 3; M. Olivier Laurent Cazaban, doc. 6.5., l. 945-950.

<sup>101</sup> FRAPRU, doc. 7.1.3., p. 3.

<sup>102</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 11.

<sup>103</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 7.1.9., p. 16.

<sup>104</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., p. 8 et 16.

ce que l'OCPM soit chargé des projets dérogatoires à la fois au règlement et au Plan d'urbanisme<sup>105</sup>. Elle estime que les consultations publiques d'arrondissement ne peuvent tenir ce rôle adéquatement.

## 2.6 Mixité sociale et inclusion de logements abordables

Une dizaine d'intervenants sont revenus sur le thème de l'habitation pour mettre de l'avant la nécessité d'assurer une offre diversifiée de logements comprenant des logements abordables, sociaux et communautaires. La mixité sociale est actuellement une « *caractéristique essentielle* »<sup>106</sup> du centre-ville, selon Interaction du quartier Peter-McGill et, à ce titre, elle doit être préservée, affirme-t-elle. Pour Habiter Ville-Marie, la révision entreprise par l'arrondissement est « *non seulement justifiée, mais souhaitable, seulement si elle est accompagnée d'orientations claires et de mesures concrètes assurant le développement d'une offre diversifiée de logements au centre-ville, en matière de taille comme de prix* »<sup>107</sup>. L'organisme souhaite que l'arrondissement affirme clairement son intention d'assurer un centre-ville mixte et inclusif. Offrir du logement abordable, afin de rendre le centre-ville accessible à tous, est également une préoccupation pour les firmes IBI/CHBA et Béïque Legault Thuot Architectures<sup>108</sup>. Ces derniers l'expriment ainsi : « *Notre défi : permettre une offre de logement qui évitera l'augmentation excessive des prix : par son abondance, ses qualités et sa diversité, on peut espérer tempérer la spéculation immobilière* »<sup>109</sup>.

Le FRAPRU partage ce point de vue et ajoute que, dans la mesure où les modifications proposées viendraient accélérer le développement immobilier, un soutien plus important au développement de logements coopératifs et sans but lucratif pour les personnes qui ne peuvent accéder à la propriété est d'autant plus urgent<sup>110</sup>. Vision Montréal va dans le même sens et se dit inquiet de la « *quasi-absence* » de la question de l'inclusion de logements abordables, sociaux et communautaires alors que le *Cadre de révision* vise à stimuler la construction résidentielle<sup>111</sup>. Cette opinion est partagée par le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV)<sup>112</sup>. Ensuite, le FRAPRU recommande que la Ville acquière les terrains vacants et les immeubles résidentiels dégradés, pour les retirer de la spéculation en vue de leur rénovation et d'une transformation en coopérative ou en OBNL. Toujours dans l'optique de ne pas exclure les plus pauvres du centre-ville, il souhaite que l'arrondissement se dote d'une réglementation claire pour protéger le parc de maisons de chambres et de logements locatifs abordables. De son côté, un citoyen interpelle l'arrondissement pour qu'il revoie les échelles de prix des programmes Accès Condo et Habiter Montréal afin qu'ils soient applicables au centre-ville, car actuellement, selon lui, les prix des condos au centre-ville sont

---

<sup>105</sup> Association des résidents du Vieux-Montréal, doc. 6.3., l. 2645-2650.

<sup>106</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20., p. 1.

<sup>107</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 7.1.9., p. 15.

<sup>108</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 5; Béïque Legault Thuot Architectures, doc. 7.1.13., p. 4.

<sup>109</sup> Béïque Legault Thuot Architectures, doc. 7.1.13., p. 4.

<sup>110</sup> FRAPRU, doc. 7.1.3., p. 5-8.

<sup>111</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 7.

<sup>112</sup> Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, doc. 7.2.3., p. 5.



bien au-dessus des prix donnant accès à ces programmes<sup>113</sup>. Le CACV recommande aussi à l'arrondissement de se donner les outils pour protéger son parc de logements locatifs<sup>114</sup>.

Quatre intervenants se sont prononcés plus spécifiquement sur la *Stratégie d'inclusion de logement abordable*, sur laquelle l'arrondissement revenait dans la troisième partie du *Cadre de révision*. Vision Montréal s'interroge sur les difficultés d'application de la *Stratégie d'inclusion* au centre-ville évoquées par l'arrondissement et sur le contenu de l'approche spécifique que l'arrondissement annonce dans son document<sup>115</sup>. Pour la formation politique, la *Stratégie d'inclusion* devrait être obligatoire, ce qui garantirait la mixité sociale même au centre-ville, et devrait imposer des règles claires quant aux options de construction des logements sociaux et communautaires *in situ* ou de versement d'une compensation financière. De la même façon, le FRAPRU recommande que la Ville rende obligatoire la *Stratégie d'inclusion* dans tout projet résidentiel de 100 logements et plus et exige une contribution financière pour les projets de 20 à 99 logements<sup>116</sup>. Sur la question de la compensation financière, la firme IBI/CHBA décrit une situation floue, où la propension actuelle est à la compensation, mais sans règles claires pour l'encadrer<sup>117</sup>. Pour la firme, cette pratique devrait être encadrée et proactive, par exemple, utilisable dans le secteur ou pour la réutilisation de bâtiments existants. De son côté, Habiter Ville-Marie suggère de clarifier la *Stratégie*<sup>118</sup>. L'organisme estime qu'elle ne devrait pas seulement s'appliquer aux projets dérogatoires, car il voit un malaise à l'idée de négocier des dérogations avec de l'inclusion. Il souhaite, lui aussi, une stratégie obligatoire s'appliquant à tous les projets, mais avec une application souple et offrant différentes options.

## 2.7 Conditions complémentaires à la densification

Outre l'habitation, d'autres implications de la densification du centre-ville ont été abordées par certains intervenants. Ainsi, pour eux, permettre la densification à travers ces nouveaux paramètres de hauteur et de densité n'est qu'une étape qui, pour avoir du sens et être profitable à tous, doit être complétée par d'autres mesures.

En effet, selon Habiter Ville-Marie, la densification « *pour être acceptable socialement, doit se faire de façon intégrée, dans le respect du patrimoine naturel et bâti, de la trame urbaine existante, tout comme des besoins de la population qui habite sur le territoire* »<sup>119</sup>. Quant à la firme IBI-CHBA, elle a tenu à réorienter la problématique : « *la prise de conscience de la nécessité de densifier nos milieux de vie est bonne, mais il ne faut pas oublier que la densité ne fait pas la ville. La diversité prévaut à la densité, assurant l'animation continue de l'espace urbain* »<sup>120</sup>. Elle ajoute qu'elle préfère la notion d'intensité urbaine qui, selon elle, est plus

---

<sup>113</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 1.

<sup>114</sup> Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, doc. 7.2.3., p. 6-8.

<sup>115</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 7.

<sup>116</sup> FRAPRU, doc. 7.1.3., p. 8.

<sup>117</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 6.3., l. 1465-1502.

<sup>118</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 6.3., l. 1115-1170.

<sup>119</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 7.1.9., p. 11.

<sup>120</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 5.

complète et mieux adaptée au contexte urbain actuel. Pour sa part, le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) énonce, d'après sa propre politique de densification urbaine, une série de conditions obligatoires à respecter pour tout projet de densification et que l'arrondissement devrait mettre de l'avant. Il s'agit, entre autres, de répondre aux besoins en logements de la population locale, d'après un portrait du quartier, de favoriser le maintien des résidents dans leur milieu, de respecter la trame urbaine, l'architecture locale et le patrimoine, d'augmenter le nombre de logements sociaux ainsi que le nombre d'espaces verts et enfin, dans les cas de dérogation à la règlementation, d'engager un processus de consultation publique accessible et transparent<sup>121</sup>.

Enfin, deux citoyens ont attiré l'attention sur la sécurité des constructions de grande hauteur, à la lumière de leur tragédie personnelle : « *notre devoir est de nous assurer que ce nouveau parc immobilier sera construit avec une rigueur et une attention spéciale axée sur la sécurité* »<sup>122</sup>.

### 2.7.1 Mixité des fonctions

Plusieurs interventions ont porté sur l'importance de maintenir une mixité des fonctions au centre-ville. Ainsi, pour un citoyen, « *we must densify the City's core by introducing more residents, businesses and offices. Each is dependent upon on another in order to function properly* »<sup>123</sup>. Tout en appuyant les mesures de l'arrondissement pour favoriser le développement résidentiel, certains participants ont aussi rappelé la nécessité de créer des espaces à bureau au centre-ville. Pour la SHDM, les paramètres proposés dans le *Cadre de révision* favorisant des immeubles plus étroits, afin d'accueillir plus facilement de l'habitation, vont également cadrer avec les tendances envisageables d'immeubles à bureau, de plus petite superficie de plancher pour maximiser l'apport de lumière naturelle<sup>124</sup>. De son côté, Vision Montréal déplore que le *Cadre de révision* reste « *peu explicite quant à la manière d'encourager la construction d'espaces à bureau et d'attirer des entreprises et sièges sociaux* »<sup>125</sup>. Selon le parti municipal, il reste à développer une stratégie de développement économique visant à attirer sièges sociaux et entreprises, à intégrer dans le prochain Plan directeur. Enfin, une citoyenne est intervenue sur la localisation des développements résidentiels, en vue d'assurer une mixité des fonctions dans tout le centre-ville<sup>126</sup>. Elle suggère, en effet, de concentrer des immeubles résidentiels avec rez-de-chaussée commerciaux dans l'est du centre-ville, entre McGill et Saint-Denis, afin d'animer la vie de quartier et ainsi développer un sentiment d'appartenance dans ce secteur.

---

<sup>121</sup> Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, doc. 7.2.3., p. 9.

<sup>122</sup> M. Hani Beitinjaneh, doc. 7.1.11., p. 1.

<sup>123</sup> M. Mathieu Bergeron, doc. 7.2.4., p. 2.

<sup>124</sup> SHDM, doc. 7.2.13., p. 3.

<sup>125</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 6.

<sup>126</sup> Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 2.

### 2.7.2 Équipements et espace verts

Un certain nombre de participants ont insisté sur la nécessité de fournir des équipements et surtout des espaces verts en complément d'une densification résidentielle. « *L'ouverture d'écoles primaires et secondaires de qualité, ainsi que de CPE et autres services essentiels est également une condition sine qua non à un développement important de logements tels que celui envisagé par le Cadre.* »<sup>127</sup> a affirmé Habiter Ville-Marie. Cette position est partagée par un citoyen, pour qui d'autres éléments doivent être mis en place pour que le centre-ville soit attrayant pour les résidents, comme les écoles primaires et les bibliothèques de quartier<sup>128</sup>. Selon lui, la masse critique de résidents étant déjà là, il n'y a pas lieu de remettre à plus tard l'implantation de ces nouveaux équipements. Pour d'autres, il y aurait lieu de bonifier l'offre d'espaces verts si le centre-ville venait à se densifier. Vision Montréal en fait l'une de ses recommandations : « *Une majoration au fonds de parc doit être exigée. De plus, la Ville devrait rapidement décréter des réserves foncières sur certains terrains vacants afin de geler la spéculation foncière et dans le but éventuel d'y aménager des parcs publics* »<sup>129</sup>. Une citoyenne propose, quant à elle, que tous les projets fournissent un espace vert, à hauteur de 5 % pour les projets commerciaux et 10 % pour les projets résidentiels<sup>130</sup>. Pour une autre citoyenne, c'est en favorisant les stationnements souterrains que l'espace sera libéré pour accueillir du verdissement<sup>131</sup>. Une troisième citoyenne insiste sur les besoins en termes d'espace vert de quartier, dont un parc à chien<sup>132</sup>, tandis qu'un citoyen espère que les nouveaux projets intégreront plus d'espaces verts et notamment d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine<sup>133</sup>. Quant à Interaction du quartier Peter-McGill, l'organisme attire l'attention sur les espaces publics et souhaite voir naître des projets qui viendraient marquer symboliquement et esthétiquement le centre-ville, comme l'a fait la place Jean-Paul-Riopelle<sup>134</sup>. Le regroupement prend l'exemple de l'espace situé devant l'église du Gesù, qui pourrait être mis en valeur de la sorte.

### 2.7.3 Terrains vacants et stationnements

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) consacre la majeure partie de son mémoire à l'outil de gestion durable du stationnement comme outil complémentaire et efficace pour atteindre les objectifs émis par le *Cadre de révision*<sup>135</sup>. Il recommande diverses mesures qu'il juge plus efficaces que la modification des paramètres de hauteur et de densité pour encourager le développement immobilier sur les espaces de stationnement extérieurs telles que : la baisse, voire l'abolition des normes minimales de stationnement intérieur; l'abaissement des normes maximales; la création d'une taxe de remplacement, qui serait

---

<sup>127</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 7.1.9., p. 12.

<sup>128</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., p. 1.

<sup>129</sup> Vision Montréal, doc. 7.1.12., p. 13.

<sup>130</sup> Mme Claire Adamson, doc. 7.1.1.

<sup>131</sup> Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 3.

<sup>132</sup> Mme Marion Gale, doc. 7.2.9.

<sup>133</sup> M. Philippe Landry, doc. 7.2.14.

<sup>134</sup> Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 7.1.20, p. 3.

<sup>135</sup> Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 7.1.19., p. 2-9.

reversée aux transports collectifs; ou encore la hausse de la taxe foncière pour les stationnements extérieurs. L'organisme croit, en effet, qu'il faut accompagner la densification d'une réflexion sur la place de l'automobile au centre-ville : « *Certes, le développement immobilier réduit le nombre d'aires de stationnement de surface. Dans quelle mesure faut-il remplacer des stationnements de surface par des stationnements intérieurs ?*<sup>136</sup> », demande-t-il. Une autre participante partage cette opinion, puisqu'elle suggère de diminuer la présence de l'automobile au centre-ville en modifiant le ratio de stationnement, en taxant la deuxième auto par logement, en relevant la tarification du stationnement sur rue pour les résidents, en supprimant tout espace de stationnement gratuit, et enfin, en relevant significativement la taxe pour les terrains vacants<sup>137</sup>. Une autre citoyenne souhaite, quant à elle, que l'arrondissement mise sur le stationnement souterrain et un réseau de transport en commun plus efficace afin d'assurer la fonctionnalité de quartiers qui deviendront plus compacts<sup>138</sup>. À l'inverse, une citoyenne estime nécessaire de conserver du stationnement public au centre-ville, notamment dans le secteur Bishop-Crescent<sup>139</sup>.

## 2.8 Autres éléments d'orientation

Quelques participants ont abordé des éléments d'orientation que l'arrondissement a présentés dans la troisième partie de son *Cadre de révision*. Ont ainsi été mentionnées à plusieurs reprises les exclusions dans le calcul de la densité. La firme d'architectes IBI/CHBA, dans une perspective de cadre réglementaire plus flexible, trouve cet outil utile pour favoriser l'insertion de certains usages. Dès lors, elle considère « *fondamental de revoir les exclusions du COS, surtout dans le cas des constructions résidentielles* »<sup>140</sup>. Pour ces dernières, la firme suggère, à titre d'exemple, d'exclure du calcul de densité les superficies des aires communes ainsi que des aires commerciales donnant sur rue. De même, pour deux autres intervenants, la superficie des commerces au rez-de-chaussée, sur la rue Sainte-Catherine pour l'une et dans le secteur Bishop-Crescent pour l'autre, devrait être exclue du calcul de densité<sup>141</sup>. L'un de ces deux intervenants a également précisé qu'elle appuyait l'exclusion des équipements culturels de ce calcul<sup>142</sup>.

Un intervenant s'est prononcé sur la question de la présence ou non des cartes de densité et de hauteur dans le Document complémentaire. Habiter Ville-Marie croit que la carte des hauteurs devrait rester dans le Document complémentaire, dans un souci de clarté pour le public, car affirme le groupe : « *d'un point de vue citoyen, beaucoup de gens se reconnaissent davantage dans les hauteurs que les densités* »<sup>143</sup>.

---

<sup>136</sup> Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 7.1.19., p. 2-9.

<sup>137</sup> Mme Claire Adamson, doc. 7.1.1.

<sup>138</sup> Mme Fanette Montmartin, doc. 7.2.10.

<sup>139</sup> Mme Marion Gale, doc. 7.2.9.

<sup>140</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 7.

<sup>141</sup> Consultations Libcorp Inc., doc. 7.1.4., p. 12; Mme Fanette Montmartin, doc.7.2.10.

<sup>142</sup> Mme Fanette Montmartin, doc.7.2.10.

<sup>143</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 6.3., l. 1045-1080.

Enfin, le projet de Plan directeur pour le centre-ville a été relevé. Un Plan directeur permettra « *d'offrir des outils d'urbanisme adaptés au contexte très particulier du centre-ville* », déclare la firme d'architectes-urbanistes IBI/DAA<sup>144</sup>.

## 2.9 Droit de rectification de l'arrondissement

Par suite de la présentation des mémoires, l'arrondissement de Ville-Marie a tenu à rectifier certains faits qu'il jugeait erronés<sup>145</sup>. En réplique à une intervention jugeant très généraux les critères d'évaluation des projets particuliers, il a souhaité préciser qu'une série de critères se trouvaient également dans le règlement d'urbanisme, et non pas seulement dans le *Règlement sur les projets particuliers* et qu'ils étaient adaptés aux différents territoires. Il a également ajouté qu'un guide illustré de l'encadrement réglementaire en urbanisme était en cours d'élaboration. Il a mentionné, par ailleurs, que la plupart des cartes ne présentent pas de limites d'arrondissement et que l'arrondissement du Sud-Ouest a été pris en considération dans le travail. À propos du ratio de stationnement, il a précisé qu'il n'y avait pas de minimum pour les logements sociaux et que les ratios avaient récemment été baissés pour l'arrondissement de Ville-Marie. Enfin, à l'aide de simulations visuelles<sup>146</sup>, il a répondu à différents intervenants à propos de l'impact des augmentations de hauteur sur les vues vers le mont Royal identifiées dans le *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*. Avec ces simulations visuelles, il a voulu démontrer qu'une hauteur de 40 m en face de l'hôtel de ville (zone 27) cachait la vue sur le mont Royal depuis la terrasse de l'hôtel de ville, contrairement à ce qu'un intervenant avait affirmé. Il a ensuite passé en revue sept vues vers le mont Royal qui ont été mentionnées dans les présentations et montré par les simulations visuelles que les modifications du *Cadre de révision* n'avaient pas d'impact sur ces vues, sauf pour celle depuis la pointe de la Cité du Havre où, ajoute-t-il, les projets de constructions seront encadrés en fonction de celle-ci.

---

<sup>144</sup> IBI/DAA, doc. 7.1.16., p. 3.

<sup>145</sup> Doc. 6.5., l. 2685 et suivantes.

<sup>146</sup> Doc. 3.8.



### 3. Les constats et l'analyse de la commission

#### Introduction

La majorité des interventions entendues ou lues par la commission, y compris celles qui émettaient des réserves sur certaines des modifications proposées, ont souligné la qualité du travail accompli par l'arrondissement de Ville-Marie. La commission partage cette appréciation.

#### 3.1 Le mandat de la commission

Au cours de la consultation sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*<sup>147</sup>, plusieurs ont rappelé que la planification du développement du centre-ville ne peut pas se limiter à la seule question des hauteurs et des densités. Ces deux paramètres sont fort importants, mais tous conviennent – y compris les professionnels de l'arrondissement de Ville-Marie – que la vision du centre-ville montréalais de demain ne peut pas s'exprimer uniquement à travers des modifications de hauteurs et de densité.

La planification du développement du centre-ville renvoie, en effet, à d'autres paramètres, comme la question des usages préconisés, et aussi à un grand nombre d'enjeux : par exemple, l'ampleur de la densification souhaitée, la qualité des milieux de vie, la mixité sociale résidentielle, les paysages à mettre en valeur, la mobilité des personnes et des marchandises, l'aménagement des espaces verts et des espaces publics ou privés, les services à mettre en place, telles les écoles. Elle doit, en outre, s'appuyer sur une analyse serrée des forces et des faiblesses du centre-ville montréalais et sur un effort partagé en vue de se doter collectivement d'une vision claire des gestes à poser pour contribuer ainsi à son développement.

Dès lors, la question qui se pose – et qui a été posée par quelques intervenants – est la suivante : pourquoi ne pas avoir attendu la prochaine révision du Plan d'urbanisme pour procéder aux modifications souhaitées de hauteurs et de densités ? Pourquoi ne pas avoir situé celles-ci dans le contexte plus large des orientations à définir et des autres paramètres à réviser dans le cadre de cet exercice qui devrait débuter en 2013 ?

Au cours des soirées d'information, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie ont fourni à cet égard les explications suivantes<sup>148</sup> :

- D'abord, la révision des hauteurs et des densités s'appuie sur les orientations déjà formulées dans le cadre du Plan d'urbanisme de 1992 et de celui de 2004. Elle découle du chapitre d'arrondissement préparé en 2004, qui n'a jamais pu être adopté. On vient en quelque sorte compléter ici un travail qui aurait dû être fait depuis longtemps, en se basant sur des orientations et des choix stratégiques déjà établis.

---

<sup>147</sup> Le dossier général de présentation est le document 3.1.

<sup>148</sup> Voir en particulier les interventions à ce sujet de MM. Marc Labelle et Sylvain Villeneuve au cours de la soirée d'information du 7 novembre dernier. Transcription, volume 2, document 6.2, pages 74 à 76.

- De plus, dans le contexte où le centre-ville connaît actuellement une grande activité immobilière résidentielle, il ne serait pas souhaitable d'attendre la mise à jour du Plan d'urbanisme, puisque la révision des hauteurs et des densités, dès ce moment-ci, contribuerait à la réalisation de certains projets immobiliers.

Selon l'arrondissement, il est d'autant plus impératif de s'attaquer dès maintenant à ce dossier, puisque la mise à jour à venir du Plan d'urbanisme s'étalera sur quelques années encore. Il y aura d'abord un exercice de bilan et un plan de développement de Montréal, prévu pour 2013, à la suite de quoi les travaux de révision du Plan débiteront, de telle sorte que le nouveau projet de Plan d'urbanisme ne serait pas soumis à la consultation et adopté avant 2015 ou 2016.

Dès lors, il ne serait pas opportun de reporter le dossier à plus tard. D'une part, le travail est prêt, et il est attendu depuis longtemps; de l'autre, la révision proposée contribuerait à encadrer ou à permettre la réalisation autrement qu'à la pièce de projets immobiliers en cours de préparation. Pour la commission, ce point de vue, développé par les représentants de l'arrondissement est logique. Il n'en demeure pas moins, selon elle, que l'exercice de révision des hauteurs et des densités du centre-ville sur lequel porte l'actuelle consultation a permis d'aborder plusieurs enjeux qui devront être approfondis dans le cadre de la mise à jour du prochain Plan d'urbanisme. En ce sens, il constitue aussi une étape dans la démarche qui mènera ultimement au nouveau Plan.

### **3.2 La nécessité d'un énoncé d'aménagement du centre-ville**

Si le développement immobilier relativement important que connaît actuellement le centre-ville amène l'arrondissement de Ville-Marie à conclure à l'importance de revoir les hauteurs et les densités à certains endroits, la commission considère que, pour la même raison, il serait également urgent de mettre à jour la vision stratégique de l'aménagement et du développement du centre-ville de Montréal.

En effet, la croissance immobilière des dernières années soulève plusieurs enjeux fondamentaux et renvoie à la nécessité de faire le point sur les orientations d'aménagement retenues, d'identifier celles qui sont jugées souhaitables pour le centre-ville, et de préciser les conditions permettant à celui-ci de préserver et d'accentuer son rôle de moteur économique de l'agglomération montréalaise. Comme l'a constaté la commission à la lumière de plusieurs interventions entendues, le moment est venu de susciter une réflexion publique sur ces enjeux, en préparation du prochain Plan d'urbanisme.

L'arrondissement de Ville-Marie était très conscient de cette nécessité, puisqu'il envisageait de travailler en 2010 sur un énoncé d'aménagement dédié au centre-ville. Ce travail devait



permettre de jeter les bases d'un plan directeur<sup>149</sup> et, ultimement, préparer ainsi le futur chapitre d'arrondissement à l'intérieur du prochain Plan d'urbanisme. Rappelons que le conseil de l'arrondissement avait donné mandat en ce sens aux services municipaux concernés, par le biais d'une résolution adoptée le 16 juin 2010<sup>150</sup>, tandis que le comité exécutif de Montréal mandatait, pour sa part, l'OCPM afin d'accompagner l'arrondissement dans ce travail<sup>151</sup>.

L'objectif général de cet énoncé d'aménagement, conçu comme une démarche préliminaire à la révision du Plan d'urbanisme, était le suivant : « *Dégager une vision stratégique de l'aménagement et du développement du centre-ville, en faisant le bilan des orientations d'urbanisme et de la croissance urbaine des dernières années* »<sup>152</sup>. À l'époque, l'exercice devait se dérouler sur un an et se terminer au printemps 2011. Il comportait un volet de débat public et devait déboucher sur des recommandations en relation avec la mise à jour du Plan d'urbanisme. Son programme portait sur l'ensemble des grands enjeux d'aménagement, notamment :

- Le choix du centre-ville comme pôle moteur de Montréal;
- Les paramètres d'encadrement des projets immobiliers (la réglementation d'urbanisme et les mécanismes d'approbation des projets);
- Les stratégies de prise en charge des friches urbaines;
- Le patrimoine et la forme urbaine;
- La densification résidentielle;
- Le logement abordable et communautaire;
- Le transport des personnes et des marchandises<sup>153</sup>.

Malheureusement, ce travail semble avoir été suspendu. Dans le document de présentation du *Cadre de révision*, l'arrondissement propose que le prochain Plan d'urbanisme comprenne un plan directeur dédié spécifiquement au centre-ville montréalais « *afin de faciliter une approche de planification unifiée et adaptée à son statut exceptionnel* »<sup>154</sup>. Toutefois, cette proposition ne fait pas mention de la production préalable d'un énoncé d'aménagement. La commission partage l'avis de l'arrondissement à l'effet que le prochain Plan d'urbanisme comprenne un plan directeur pour le centre-ville. Cependant, elle croit que, pour bien appuyer ce plan directeur, la préparation d'un énoncé d'aménagement et la tenue d'un débat public sur celui-ci, comme cela était prévu, seraient une chose nécessaire.

C'est pourquoi elle trouve regrettable que ce travail n'ait pas été mené à terme, du moins jusqu'à maintenant. Plusieurs des questions soulevées au cours des séances d'audition de

---

<sup>149</sup> Le document 3.1, présentant le *Cadre de révision des hauteurs et des densités*, établit à la page 8 une distinction entre le territoire couvert par le centre-ville et celui de l'arrondissement Ville-Marie. La définition du centre-ville retenue ici correspond plutôt à celle du Conseil d'agglomération : elle exclut les extrémités est et ouest de l'arrondissement, mais couvre, en revanche, le secteur du Havre. Aux fins du présent rapport, la commission retiendra, elle aussi, cette définition.

<sup>150</sup> Résolution CA 10 240283.

<sup>151</sup> Résolution CE10 1075, 7 juillet 2010.

<sup>152</sup> Sommaire décisionnel accompagnant la résolution ci-dessus. Numéro de dossier : 1104400039.

<sup>153</sup> Idem.

<sup>154</sup> Document 3.1., page 46.

mémoires débordaient du cadre strict des propositions de hauteurs et de densités et renvoyaient à d'autres enjeux d'aménagement et de développement qui auraient pu être abordés dans le cadre d'un débat public entourant la réalisation d'un tel énoncé d'aménagement. Que l'on pense, par exemple, aux questions liées au développement économique, à celles concernant le patrimoine, la forme urbaine et les vues, la mixité sociale résidentielle, ou encore à celles concernant des stratégies possibles en vue de développer les friches urbaines.

C'est pourquoi la première recommandation de la commission, avant même d'aborder les propositions avancées par le *Cadre de révision des hauteurs et densités*, porte sur l'importance de mener à terme et de rendre public un énoncé d'aménagement consacré au centre-ville, conformément au mandat formulé par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie en juin 2010. Puisque nous sommes à quelques années de la rédaction finale du Plan d'urbanisme, un tel exercice peut encore être réalisé et permettrait de formuler un ensemble d'orientations susceptibles de favoriser à la fois le développement et la qualité de vie du centre-ville, et à partir desquelles les questions entourant les hauteurs et les densités, entre autres, seraient mises en contexte. La préparation de cet énoncé et le débat public qu'il susciterait pourraient constituer un cadre de discussion approprié pour bon nombre de questions soulevées devant la commission au cours de la consultation.

Rappelons, par ailleurs, que le cheminement préconisé ici est un peu semblable à celui qui a mené au premier Plan d'urbanisme de 1992. Celui-ci a débuté, pour l'arrondissement de Ville-Marie, par la production en 1988 d'un *Énoncé d'orientations sur l'aménagement de l'arrondissement Centre*; ce document et le débat auquel il a donné lieu ont permis de jeter les bases du *Plan directeur d'aménagement et de développement* en 1990 et, enfin, du chapitre sur l'arrondissement dans le Plan d'urbanisme de l'époque<sup>155</sup>. Ces travaux remontent à près de 20 ans. Le moment n'est-il pas venu de les reprendre en profondeur, à partir d'une démarche de même nature ?

### **Recommandation 1**

**La commission recommande que l'arrondissement de Ville-Marie produise d'ici un an, en préparation du Plan d'urbanisme de Montréal, un énoncé d'aménagement du centre-ville, et soumette celui-ci au débat public.**

D'ici là, en vertu du mandat qui lui est confié, la commission abordera dans les pages qui suivent les modifications proposées par le *Cadre de révision des hauteurs et densités*, de même que les prémisses sur lesquelles elles reposent. Elle le fera sur la base de considérations qui seront présentées ci-dessous. De même, elle commentera certaines des pistes de réflexion formulées dans la troisième section du document de présentation du *Cadre de révision*, notamment à la lumière des commentaires issus de la consultation.

---

<sup>155</sup> Ces trois documents figurent sur le site de l'Office. Ils portent les numéros 3.3., 3.4. et 3.5. La commission remercie l'arrondissement de Ville-Marie de les avoir mis à la disposition du public.

### 3.3 Analyse des modifications proposées

#### 3.3.1 Les principes sur lesquels repose l'analyse de la commission

D'une façon générale, Montréal bénéficie d'un caractère identitaire unique. Ses caractéristiques géographiques et climatiques, son histoire et son patrimoine, sa forme urbaine et son activité sociale, culturelle et économique sont autant de facteurs qui contribuent à son identité.

Plus spécifiquement, un ensemble d'attributs, tous aussi significatifs les uns que les autres, concourent au caractère unique du paysage urbain du centre-ville. Ce caractère distinctif fournit des éléments importants de son image de marque, contribuant ainsi à la liste des atouts compétitifs en vue de préserver son rayonnement économique. Dans la mesure où ces attributs améliorent la désirabilité du centre-ville comme milieu de vie et milieu de travail, ils renforcent davantage son attrait, non seulement pour le tourisme, mais surtout pour les personnes susceptibles d'y travailler ou d'y résider, tout en facilitant ainsi la consolidation des divers secteurs économiques qui le caractérisent (services financiers, culture, administration publique, industries du savoir, etc.).

Ces attributs représentent également autant d'enjeux qui méritent d'être pris en considération dans l'élaboration du *Cadre de révision* ainsi que dans l'analyse et l'approbation des projets de développement à venir. Ces enjeux, dont plusieurs sont déjà identifiés par le Plan d'urbanisme, sont notamment les suivants :

- Le mont Royal et le fleuve Saint-Laurent sont sans doute les premiers éléments qui caractérisent le paysage de Montréal et son image de marque. Leur présence représente donc un enjeu de première importance et mérite d'être mise en valeur par la protection des cônes et des axes visuels les plus stratégiques, tant depuis le centre-ville et le Vieux-Montréal que depuis la montagne.
- Situé partiellement dans le territoire des anciens faubourgs (des Récollets, Saint-Laurent et Québec) en périphérie du Vieux-Montréal et du Vieux-Port, le centre-ville bénéficie d'un patrimoine urbain, bâti et paysager significatifs. Plusieurs sites y sont aussi marqués par les traces de l'histoire. Ces composantes significatives participent, elles aussi, à l'image de marque de Montréal, et méritent d'être protégées et mises en valeur.
- La morphologie urbaine qui s'est déployée jusqu'à maintenant fait également partie du caractère identitaire du centre-ville. Le profil de sa volumétrie générale, qui s'apparente à celui du mont Royal, la trame des rues, la forme et l'orientation des îlots, les modes d'implantation et les hauteurs qui contribuent à la configuration, à la hiérarchie et à l'échelle urbaine des rues et des espaces publics sont autant de caractéristiques qui doivent être prises en considération. Les entrées au centre-ville par l'éventuel

boulevard Bonaventure et le pont Jacques-Cartier sont toutes aussi déterminantes dans le paysage urbain et méritent également d'être mises en valeur.

- Les conditions climatiques doivent, elles aussi, être considérées dans l'aménagement du centre-ville, puisque la succession des saisons modifie le paysage. Les conditions variables d'ensoleillement selon les saisons, de même que les impacts éoliens, contribuent à façonner la forme des bâtiments, notamment ceux de grandes hauteurs.

Dans l'analyse des propositions relatives aux hauteurs et aux densités du centre-ville, la commission tentera de tenir compte de ces enjeux. Elle fait siens également les six motifs invoqués par l'arrondissement de Ville-Marie pour proposer les modifications suggérées, et s'en servira comme grille de référence dans son analyse :

- Stimuler le développement des terrains vacants jugés stratégiques;
- Surmonter les contraintes liées aux sites ou au développement résidentiel;
- Raffiner les transitions de hauteur;
- Confirmer l'échelle des rues et des espaces publics;
- Mettre en valeur les vues sur le mont Royal et/ou des éléments patrimoniaux;
- Procéder à des ajustements techniques.

Ces motifs s'appuient, comme nous l'avons vu ci-dessus, sur les grandes orientations déjà formulées en 1992 et reprises en 2004, notamment la densification du bâti et le parti-pris favorable au développement résidentiel; ils s'appuient également, avec raison, sur le choix maintes fois réitéré de consolider la position économique dominante du centre-ville montréalais et de mettre en valeur, pour ce faire, l'ensemble des atouts dont il dispose. Faut-il rappeler qu'une ville – ou un centre-ville – qui est agréable à vivre réussit mieux à attirer et à retenir les talents recherchés par les divers secteurs économiques sur lesquels elle veut bâtir son avenir ?

### **3.3.2 Modifications proposées aux classes de hauteur**

L'exercice de révision concerne, dans un premier temps, les classes de hauteur inscrites au Plan d'urbanisme. L'arrondissement de Ville-Marie, dans le *Cadre de révision des hauteurs et densités*, propose que la classe de 60 mètres soit rehaussée à 65 mètres, afin de pouvoir intégrer plus facilement les constructions hors toit. La classe de 44 mètres passerait, quant à elle, à 45 mètres dans le but d'harmoniser les intervalles de classes de hauteur. Enfin, une nouvelle classe serait introduite dans le Plan d'urbanisme : elle serait de 35 mètres, ce qui correspond à environ 10 étages résidentiels. Selon l'arrondissement, cette nouvelle catégorie apparaît utile dans la mesure où 10 étages constitueraient le minimum requis pour qu'une construction résidentielle en béton soit rentable. On entend ainsi favoriser le développement de ce type d'immeuble dans certains endroits du centre-ville, comme dans le sud du secteur Bishop-Crescent.

La commission juge appropriées les modifications proposées dans ces deux catégories de hauteur, de même que l'ajout d'une nouvelle classe de hauteur fixée à 35 mètres.

### **Recommandation 2**

**La commission recommande de donner suite à la proposition de modifier le Plan d'urbanisme de Montréal concernant l'arrondissement de Ville-Marie, de telle sorte que la catégorie de hauteur actuellement fixée à 60 mètres passe à 65 mètres, et que la catégorie de 44 mètres passe à 45 mètres. De plus, elle approuve l'introduction d'une nouvelle catégorie de hauteur fixée à 35 mètres.**

### **3.3.3 Modifications proposées aux cartes de hauteurs et de densités**

Au total, le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* propose 28 modifications à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Ville-Marie, de même que 9 modifications à la carte des densités. Chacune des modifications s'applique sur une zone en particulier, et la plupart des zones sont localisées dans le quartier des affaires ou à ses abords. La commission réfère le lecteur à la carte 3.2, qui accompagne le document de présentation du *Cadre de révision* : celle-ci identifie et délimite chacune des zones concernées<sup>156</sup>. La commission fera l'analyse des propositions zone par zone, parfois en les regroupant; elle débutera par celles qui concernent la carte des hauteurs, et abordera par la suite la carte des densités.

#### **3.3.3.1 Modifications proposées à la carte des hauteurs dans les secteurs nord et ouest du centre-ville (zones 1 à 11)**

##### Zone 1 : Mille Carré Doré

Cette vaste zone, localisée sur le flanc du mont Royal, est située au nord de la rue Sherbrooke, et correspond en grande partie au Mille Carré Doré. On y trouve plusieurs grandes maisons victoriennes, de même que le Collège de Montréal et le Grand Séminaire. Le *Cadre de révision* propose d'abaisser à 16 mètres la hauteur prévue au Plan d'urbanisme, qui est actuellement de 25 mètres. L'objectif de cette modification est de protéger des vues sur le mont Royal et de « *maintenir l'échelle actuelle du bâti dans cette partie du centre-ville où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont particulièrement présents* »<sup>157</sup>.

Cinq mémoires se sont prononcés sur cette proposition. Quatre d'entre eux l'approuvent. Par contre, les Prêtres de Saint-Sulpice, propriétaires du site du domaine de la Montagne englobant le Grand Séminaire de Montréal et le Collège de Montréal, s'y opposent. Comme nous l'avons vu au chapitre 2, le mémoire des Sulpiciens questionne les principes invoqués pour justifier cette modification. Il considère que la baisse proposée pourrait leur créer préjudice en cas de

---

<sup>156</sup> Cette carte est reproduite au chapitre 1 du présent rapport, à la page 7.

<sup>157</sup> Document 3.2.1, page 1.

reconstruction, du fait que leurs bâtiments seraient en droits acquis. De plus, il rappelle que le site du domaine de la Montagne comporte déjà beaucoup de mesures de protection (classement, zone non constructible), ce qui rendrait superflue cette nouvelle mesure<sup>158</sup>.

Pour sa part, la commission approuve la proposition de l'arrondissement. Elle retient le point de vue de l'Association du Mille Carré Doré, qui écrit : « *Cette volonté de l'administration de la Ville de Montréal de maintenir l'échelle actuelle du bâti dans cette partie du centre-ville où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont particulièrement présents est tout à fait bienvenue* »<sup>159</sup>. La commission note, par ailleurs, que l'article 709 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie précise qu'une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou d'une autre cause et constituant un site historique au sens de la Loi sur les biens culturels peut être reconstruite à l'identique<sup>160</sup>. Selon l'interprétation qu'elle en fait, cette disposition du règlement d'urbanisme devrait permettre de répondre aux appréhensions des Sulpiciens, qui craignent que la réduction à 16 mètres de la hauteur permise crée une situation de « droits acquis » susceptible de causer un problème en cas de reconstruction par suite d'un sinistre. Si tel n'était pas le cas, le règlement d'urbanisme pourrait être clarifié en conséquence.

#### Zone 2 : sud de la rue Sherbrooke, entre les rues Bishop et de la Montagne

Cette zone correspond aux têtes d'îlot au sud de la rue Sherbrooke, entre les rues de la Montagne et Bishop. La proposition vise à augmenter la hauteur permise de 25 à 65 mètres. Le secteur est déjà totalement bâti; l'on y trouve des édifices en hauteur, et cette proposition viendrait, en quelque sorte, selon l'arrondissement, reconnaître leur existence. Le fait de rehausser à 65 mètres correspond également à la hauteur permise du côté nord de la rue.

La commission note que cinq mémoires se sont prononcés spécifiquement sur cette proposition, et que tous s'y opposent. Les intervenants comprennent mal la pertinence d'une telle hausse, au sein d'un secteur d'une superficie relativement faible, et qui comporte des bâtiments de grande valeur, dont le pavillon Jean-Noël Desmarais du Musée des beaux-arts de Montréal et l'édifice Holt Renfrew, le tout sur un segment remarquable de la rue Sherbrooke. C'est ainsi que l'Association du Mille Carré Doré craint que de tels ajustements apparemment techniques, liés notamment à la gestion des situations de droits acquis, ne causent de nouveau le genre de confusion qui a prévalu et nui dans le dossier de la maison Redpath; elle propose, en conséquence, que la hauteur actuelle de 25 mètres soit maintenue, ce qui contribuerait, selon elle, à préserver, depuis le flanc de la montagne, des dégagements visuels vers le sud et la modulation du bâti sur la rue Sherbrooke<sup>161</sup>. La commission partage ce point de vue. Relever à 65 mètres la hauteur permise dans cette zone caractérisée par des édifices d'une grande valeur n'enverrait pas le bon message en matière de protection patrimoniale. Elle recommande donc de ne pas donner suite à cette proposition.

---

<sup>158</sup> Document 7.1.6., pages 4, 5 et 6.

<sup>159</sup> Document 7.2.2.

<sup>160</sup> Document 4.7., page 181.

<sup>161</sup> Document 7.2.2., page 11.

### Zone 3 : intersection du boulevard De Maisonneuve et de la rue de la Montagne

Cet espace, situé à la limite du centre des affaires, comprend deux terrains vacants majeurs, dont l'un est adjacent à l'édifice du Club Mount Stephen, classé monument historique. La proposition du *Cadre de révision* vise à relever la hauteur permise au Plan d'urbanisme de 45 à 65 mètres. Une telle hausse faciliterait le développement de ces deux terrains. Elle s'inscrirait également dans la transition de hauteur du massif du centre-ville et permettrait un bâti cohérent avec l'échelle du boulevard De Maisonneuve.

La commission note que deux intervenants s'opposent à cette proposition, notamment en raison de la proximité de l'édifice du Club Mount Stephen. Elle constate, cependant, que la zone visée comporte déjà des édifices de grande hauteur, dont l'Hôtel de la Montagne, et qu'elle est bordée par un secteur où la hauteur prévue au Plan d'urbanisme est déjà de 65 mètres. Par conséquent, elle n'a pas d'objection à la proposition, à la condition que les éventuels projets immobiliers soient astreints à des critères d'insertion susceptibles de tenir compte de la présence, à proximité, du Club Mount Stephen, par exemple, par une gradation appropriée des hauteurs.

### Zone 4 : intersection des rues Guy et Sainte-Catherine

Cette zone correspond aux têtes des îlots situés au nord de l'intersection des rues Guy et Sainte-Catherine. La modification proposée vise l'abaissement de la hauteur de 80 à 65 mètres. Selon l'arrondissement, il s'agit ici de corriger une erreur graphique apparue dans le Plan d'urbanisme de 2004. En effet, la hauteur permise sur la rue Sainte-Catherine ne devait pas dépasser 65 mètres à cet endroit, puisque c'est la hauteur qui prévaut du côté sud de la rue, à la hauteur de Guy, de même qu'à travers l'ensemble du quartier des affaires. Maintenir à 80 mètres la hauteur permise sur ce tronçon de la rue Sainte-Catherine en ferait, de loin, le tronçon prédominant de l'ensemble de la rue, même par rapport au cœur du centre des affaires; il y aurait là un manque de cohérence. En conséquence, la commission approuve le changement proposé.

### Zones 5, 6 et 7 : le secteur Bishop-Crescent

Ces trois zones sont contiguës et couvrent ensemble le secteur Bishop-Crescent, caractérisé par la présence de très nombreux terrains vacants depuis des décennies, par une grande hétérogénéité dans le bâti, mais aussi par un certain nombre de bâtiments victoriens d'une valeur patrimoniale significative.

La zone 5 correspond au cœur du secteur. Elle est située entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, de la rue Guy à l'ouest jusqu'au-delà de la rue de la Montagne en direction est. Malgré le mouvement de consolidation des quartiers centraux des dernières années, pratiquement aucun des terrains vacants n'a été comblé dans ce secteur depuis 20 ans. Le *Cadre de révision* propose de rehausser de 25 à 35 mètres la hauteur dans cette zone, afin

de permettre la construction de bâtiments de béton d'une dizaine d'étages, ce qui favoriserait ainsi leur rentabilisation. Ce rehaussement serait accompagné d'un règlement sur les surhauteurs, en vertu duquel les éventuels volumes de 35 mètres devront être en retrait de la rue, afin de préserver l'échelle du bâti patrimonial, qui est généralement de trois ou de quatre étages.

La zone 6 prolonge le secteur vers l'est, entre l'arrière de la rue de la Montagne et la rue Drummond. L'arrondissement propose d'y augmenter davantage la hauteur, en la faisant passer de 25 à 65 mètres, afin d'assurer la transition vers la zone de plus grande hauteur du centre des affaires.

Quant à la zone 7, elle s'étend au centre des îlots entre la rue Sainte-Catherine, le boulevard René-Lévesque, la rue Drummond<sup>162</sup> et le square Dorchester. La modification est motivée par les mêmes considérations que dans les zones 5 et 6. Toutefois, afin d'assurer la transition vers la zone de grande hauteur située à proximité, la hauteur permise passerait de 25 à 80 mètres.

Le développement du secteur Bishop-Crescent a soulevé beaucoup d'intérêt. Certains intervenants suggèrent de relever davantage les hauteurs permises au sein de la zone 5. Par exemple, la firme Consultations Libcorp, craignant que le relèvement à 35 mètres ne constitue pas un incitatif suffisant pour permettre la rentabilité de projets immobiliers, propose un rehaussement à 45 mètres<sup>163</sup>. D'autres interventions vont dans le même sens. C'est notamment le cas d'Interaction du quartier Peter-McGill, selon qui la Ville devrait encourager la construction de tours élancées, dépassant la limite de hauteur proposée, en retrait des maisons victoriennes existantes afin de les mettre en valeur. L'organisme propose, par ailleurs, l'établissement d'un système de compensation des droits aériens<sup>164</sup>. Un autre intervenant, au contraire, s'oppose au relèvement à 35 mètres. En s'appuyant sur des exemples de développements résidentiels récents qui ont su s'inscrire dans les paramètres de hauteurs actuels, il soutient qu'il serait important de conserver à 25 mètres la hauteur permise afin de préserver l'harmonisation des futures constructions avec le bâti victorien existant<sup>165</sup>.

Si l'on tient compte de l'échelle urbaine des rues nord-sud attribuable à l'alignement d'un grand nombre de maisons victoriennes dont les hauteurs varient entre 12 et 15 mètres, et de la profondeur limitée des terrains vacants de la zone 5, qui ne dépasse souvent pas 30 mètres, il est difficile d'imaginer l'implantation de basiliaires d'une hauteur de 15 mètres, surmontés de tours en retrait. Pour la commission, ce secteur représente un grand défi d'harmonisation de projets en hauteur avec les maisons existantes et c'est probablement pour cette raison que la hauteur maximale proposée par le *Cadre de révision* est limitée à 35 mètres. On y applique ici, en quelque sorte, le principe de précaution.

---

<sup>162</sup> Selon la carte présentée au document 3.2.

<sup>163</sup> Document 7.1.4., pages 8 et 9.

<sup>164</sup> Document 7.1.20., page 2.

<sup>165</sup> M. Robert Hajaly, doc. 7.1.14., page 2.



Par ailleurs, si le relèvement à 65 mètres de la zone 6 n'a soulevé aucun commentaire, il en est autrement de la zone 7, qui jouxte en partie le square Dorchester. Selon Héritage Montréal, la proposition de permettre une hauteur de 80 mètres au sein de cette zone « *ne semble pas tenir compte des démarches en cours pour constituer un site du patrimoine avec l'ancien square Dominion et ses abords* »<sup>166</sup>. Cette opinion rejoint celle qui a été exprimée par le Conseil du patrimoine de Montréal dans un complément d'avis reçu au cours de la consultation publique<sup>167</sup>. D'après le Conseil, il n'y aurait pas lieu de relever à 80 mètres l'îlot bordant la partie nord-ouest du square. Ce secteur est déjà inclus dans un segment de la rue Sainte-Catherine où les hauteurs sont maintenues à 65 mètres, et le Conseil du patrimoine estime qu'il serait nécessaire de conserver cette limite de hauteur pour assurer une certaine cohérence au site du square Dorchester et mettre en valeur l'édifice Dominion Square, dont la valeur patrimoniale est jugée exceptionnelle.

La commission a examiné avec attention chacune des trois propositions relatives au secteur Bishop-Crescent. Elle en conclut que le relèvement à 35 mètres dans la zone 5 et le relèvement à 65 mètres dans la zone 6 constituent des propositions raisonnables. Il n'est pas souhaitable, selon elle, de maintenir le plafond actuel à 25 mètres dans la zone 5. Il est vrai, comme l'affirme un intervenant<sup>168</sup>, qu'un projet de développement actuellement en cours semble respecter ce plafond, mais il est également évident que l'approche de « downzoning » pratiquée à cet endroit depuis vingt ans s'est avérée inopérante, et il n'y a pas lieu, selon elle, de la prolonger. À l'inverse, permettre des hauteurs égales ou supérieures à 45 mètres dans cette zone, comme certains le proposent, compliquerait l'insertion des éventuelles constructions au sein d'un bâti souvent remarquable. C'est pourquoi la commission approuve la proposition du relèvement à 35 mètres dans la zone 5, dans la mesure où il permettrait de rentabiliser des constructions de béton d'une dizaine d'étages, correspondant à une typologie relativement fréquente autour du quartier des affaires. La commission est consciente qu'un relèvement des hauteurs permises ne permettra pas, à lui seul, de combler tous les terrains vacants qui parsèment le secteur. Cette initiative devrait s'inscrire à l'intérieur d'une stratégie plus générale visant le développement des friches urbaines. Mais d'ici là, le relèvement à 35 mètres constitue une initiative souhaitable.

Par delà la nécessité d'encourager la construction d'immeubles sur ces terrains vacants, l'enjeu, dans les zones 5 et 6, est l'insertion harmonieuse des éventuelles constructions à l'intérieur du bâti actuel. L'arrondissement en est conscient, puisqu'il préconise un mécanisme de surhauteur qui ferait en sorte que ces constructions offriraient un retrait au-delà d'une certaine hauteur. De plus, tous les projets dérogatoires seraient soumis à une évaluation qualitative en vertu de la procédure des projets particuliers. Selon la commission, il faudrait s'assurer ainsi que les éventuels projets de développement soient impérativement soumis à des règles d'insertion très serrées. Elle y reviendra à la fin de la présente section.

---

<sup>166</sup> Document 7.1.10., page 11.

<sup>167</sup> Document 1.4.3.2.1.

<sup>168</sup> M. Robert Hajaly, document 7.1.14., page 2.

En ce qui concerne la zone 7, la commission est sensible aux objections soulevées concernant la hauteur proposée pour l'îlot qui borde la portion nord-ouest du square Dorchester. Elle considère qu'il n'est pas souhaitable de préconiser un rehaussement qui dépasserait de beaucoup la hauteur des édifices qui sont dans le voisinage immédiat. Or, au nord de la zone concernée, l'édifice Dominion Square est haut de 50 mètres<sup>169</sup>, tandis qu'au sud, l'édifice Le Windsor est à 31 mètres<sup>170</sup>. Dans ces conditions, et pour assurer une certaine cohérence à cette partie du square, la commission croit qu'il serait sage de limiter la hauteur permise à 65 mètres plutôt que 80 m dans cette zone, ce qui correspond déjà à la hauteur qui prévaut sur l'ensemble de l'axe de la rue Sainte-Catherine entre les rues Drummond et le boulevard Saint-Laurent.

#### Zone 8 : intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay

Cette zone de dimension très réduite correspond à l'arrière des lots situés de part et d'autre de la rue Mackay, sur les têtes d'îlots localisés au nord du boulevard René-Lévesque. La modification proposée consiste en un rehaussement de 25 à 120 mètres; il s'agirait en fait d'agrandir vers le nord la zone qui borde le boulevard René-Lévesque, où la hauteur permise par le Plan d'urbanisme est déjà de 120 mètres. La profondeur de cette zone est actuellement d'environ 37 mètres; elle passerait à environ 64 mètres<sup>171</sup>, afin d'offrir une profondeur un peu plus considérable pour la construction d'immeubles de grande hauteur sur le boulevard René-Lévesque.

Un intervenant a manifesté son opposition à cette modification, qui risquerait, selon lui, d'encourager la démolition des quatre maisons victoriennes situées sur le boulevard René-Lévesque, à l'ouest de la rue Mackay<sup>172</sup>. Comme ces maisons sont déjà localisées dans la zone de 120 mètres qui borde le boulevard, il propose d'abaisser celle-ci à 25 mètres. La commission ne retient pas cette suggestion : elle n'est pas cohérente avec la hauteur permise sur l'ensemble du tronçon de René-Lévesque situé entre les rues Guy et Crescent, qui est partout de 120 mètres. Ici encore, l'enjeu en est un d'insertion entre un éventuel développement immobilier de grande envergure et la préservation des bâtiments patrimoniaux de grande valeur; l'ajout à la zone de 120 mètres d'une bande de terrain localisée à l'arrière de ces maisons est, dans ce contexte, susceptible d'élargir la marge possible de retrait des éventuelles constructions en hauteur. C'est pourquoi la commission n'y a pas objection. Ici encore cependant, il va de soi que les règles d'insertion de futurs projets de développement devront être très serrées afin de préserver le patrimoine bâti.

---

<sup>169</sup> <http://www.emporis.fr/building/dominionsquarebuilding-montreal-canada>.

<sup>170</sup> <http://www.emporis.com/building/lewindsor-montreal-canada>.

<sup>171</sup> Selon l'évaluation de la commission, qui se base sur les calculs présentés dans le mémoire décisionnel relatif à un projet de développement à cet endroit étudié en 2009 (dossier 1084400088). Il s'agissait en l'occurrence d'un projet d'immeuble au 1475, boulevard René-Lévesque Ouest, qui fit l'objet d'une consultation par l'OCPM. Ce projet nécessitait, pour sa réalisation, un élargissement plus considérable de la zone de 120 mètres que ce qui est proposé ici, de même qu'une augmentation de densité.

<sup>172</sup> M. Robert Hajaly, document 7.1.14.

### Zone 9 : nord du centre des affaires

La zone 9 correspond, en gros, au secteur compris entre les rues Sherbrooke, Peel, City Councillors et le boulevard De Maisonneuve. L'arrondissement propose d'y abaisser la hauteur de 210 mètres à 120 mètres. Cette zone est déjà consolidée et la hauteur de 120 mètres correspond à la hauteur réelle de presque tout le bâti existant. La modification proposée permettrait de confirmer le profil urbain du centre-ville, où le massif naturel du mont Royal et le massif bâti du centre des affaires restent distincts en raison de la hauteur plus faible des bâtiments situés au nord du centre des affaires. La commission appuie cette modification.

### Zones 10 et 11 : avenue McGill College

Celles-ci correspondent aux portions ouest et est de l'avenue McGill College, au nord de la rue Sainte-Catherine. L'arrondissement propose d'abaisser à 65 mètres la hauteur de la zone 10, qui est actuellement de 210 mètres, et d'augmenter de 60 à 120 mètres la hauteur permise dans la zone 11. Les deux modifications sont de caractère technique : elles visent à ajuster les limites de zones du Plan d'urbanisme au découpage utilisé dans le règlement d'urbanisme. La commission appuie ces modifications.

#### **Recommandation 3**

**La commission recommande de donner suite aux modifications proposées à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme de Montréal concernant les zones 1 à 11, localisées au nord et à l'ouest du centre-ville, tel qu'elles figurent à la carte 3.2 qui accompagne le *Cadre de révision*, à l'exception des zones 2 et 7.**

**Concernant la zone 2 (sud de la rue Sherbrooke, entre Bishop et de la Montagne), la commission recommande de maintenir la hauteur permise à 25 mètres.**

**Concernant la zone 7 (entre la rue Drummond et le square Dorchester, au sud de la rue Sainte-Catherine), elle recommande que l'augmentation de la hauteur permise ne dépasse pas 65 mètres.**

### **3.3.3.2 Modifications proposées à la carte des hauteurs dans la partie sud du centre-ville (zones 12 à 16)**

#### Zone 12 : le corridor Bonaventure

Cette zone longe le quartier Griffintown et comprend une partie du faubourg des Récollets. Elle suit le corridor de la rue Duke, entre le canal de Lachine et la rue Notre-Dame. La rue Prince et son prolongement en constituent la limite est, tandis que la limite ouest correspond à la démarcation entre les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest et englobe les travées de l'autoroute Bonaventure en direction nord. La proposition du *Cadre de révision* vise à y faire passer la hauteur permise de 60 mètres (dorénavant 65) à 80 mètres. L'ensemble du secteur

connaîtra de profonds changements dans les années à venir avec le projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, dont la conception a été confiée à la Société du Havre de Montréal (SHM). La modification proposée s'inscrirait dans l'esprit de ce projet.

Trois intervenants s'opposent à ce rehaussement : l'Association des résidents du Vieux-Montréal<sup>173</sup>, Héritage Montréal<sup>174</sup>, de même qu'un citoyen<sup>175</sup>. Tous trois invoquent le danger de créer ainsi une barrière qui rendra plus difficile la création ou la consolidation de liens entre le faubourg des Récollets et Griffintown. Pour sa part, l'Institut de développement urbain, sans prendre formellement position sur la hauteur proposée, insiste pour que celle-ci soit « *en harmonie avec celles de la zone contiguë située dans l'arrondissement du Sud-Ouest* ». <sup>176</sup>

Rappelons que la Société du Havre de Montréal a rendu public en 2009 un avant-projet détaillé de la phase 1 de ce projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure<sup>177</sup>, et que celui-ci a fait l'objet d'une consultation publique par le biais de l'OCPM entre novembre 2009 et janvier 2010. Le rapport de la commission a été déposé le 18 mars 2010<sup>178</sup>.

Le projet de réaménagement vise notamment à ramener au sol la partie surélevée de l'autoroute Bonaventure au nord du bassin Peel pour former deux boulevards parallèles, entre lesquels seraient créés des îlots susceptibles d'accueillir des tours de bureau et d'habitation. La forme et la hauteur des bâtiments projetés sur ces îlots centraux les distingueraient des secteurs avoisinants pour signaler de façon monumentale l'entrée de ville. C'est ainsi que l'aménagement préconisé comprend une large place publique sur l'îlot situé entre les rues William et Ottawa et un ensemble immobilier réparti sur les autres îlots. Cet ensemble immobilier comporterait l'implantation de basiliaires de quatre étages sur la quasi-totalité de la superficie des îlots, surmontés de trois tours variant entre 27 et 33 étages et de trois édifices en forme de barres de sept étages. Quant à l'îlot de la Commune, qui correspond à l'actuel terrain municipal situé au nord de la rue de la Commune et à l'est de la rue Nazareth, le bâtiment évoqué par la SHM comporterait deux corps principaux, le premier de 80 mètres de hauteur et le second de 44 mètres. Un autre aspect du projet, qui a fait l'objet de débats intenses devant la commission de cette consultation, concernait la mise en place d'un corridor exclusif de transport collectif le long de l'actuelle rue Dalhousie.

Par suite du dépôt du rapport de la commission responsable de ce dossier, le comité exécutif de la Ville a approuvé le 11 août 2010 une version révisée de l'avant-projet<sup>179</sup>. Celle-ci introduit des éléments de bonification par rapport au dossier soumis à la consultation, notamment sur la question du corridor de transport collectif, et insiste sur la nécessité d'un retissage urbain des

---

<sup>173</sup> Document 7.1.18., page 4.

<sup>174</sup> Document 7.1.10., page 12.

<sup>175</sup> M. Robert Hajaly, document 7.1.14., page 2.

<sup>176</sup> Document 7.1.12., page 4.

<sup>177</sup> *Quartier Bonaventure – Le nouveau Montréal – Réaménagement de l'autoroute Bonaventure, phase 1*, Document 3.1 de la consultation publique tenue sur ce dossier par l'OCPM en 2009. Disponible sur le site web de l'Office.

<sup>178</sup> *Projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, rapport de consultation publique*, 18 mars 2010. Disponible sur le site web de l'OCPM, sous la rubrique concernée.

<sup>179</sup> Résolution CE 10 1239.

quartiers adjacents, sur la création de lieux publics et sur la mise en valeur du patrimoine du secteur. Elle confirme, par ailleurs, le maintien au cœur du site d'un potentiel de développement immobilier. La proposition du *Cadre de révision* en vue de relever à 80 mètres la hauteur permise au sein de la zone 12 viendrait en quelque sorte concrétiser, au plan réglementaire, cet aspect du projet de la SHM.

Toutefois, il convient de souligner un élément important. Selon le document de présentation de la première phase du projet Bonaventure rendu public en 2009 par la Société du Havre de Montréal, le secteur d'intervention au sein duquel son projet se déploierait est circonscrit par la rue Duke à l'est et par la rue Dalhousie à l'ouest<sup>180</sup>. Il est constitué par une bande de terrain qui englobe les deux futures voies de Bonaventure et les îlots centraux localisés entre ces deux voies, de la rue Saint-Jacques au nord à la rue de la Commune au sud. La limite entre l'arrondissement de Ville-Marie et l'arrondissement du Sud-Ouest étant située dans l'axe entre les rues Duke et Nazareth, le secteur d'intervention du projet de réaménagement chevauche donc les deux arrondissements. Or, la proposition de relèvement des hauteurs à 80 mètres est limitée à la portion du territoire couvert par Ville-Marie, tandis que l'autre portion, localisée dans l'arrondissement du Sud-Ouest (de la rue Dalhousie à la moitié ouest de l'emprise actuelle de l'autoroute Bonaventure) demeure en bonne partie à 44 mètres. Ceci crée une situation conflictuelle. En outre, la zone 12 déborde vers l'est de la rue Duke jusqu'à la rue Prince et son prolongement vers le nord, en dehors du secteur d'intervention identifié par la SHM; elle englobe ainsi une portion du faubourg des Récollets, ce qui soulève une problématique supplémentaire.

Il y a donc ici deux cas de figure, que la commission tentera d'analyser séparément, en établissant une distinction entre la zone « 12 ouest », celle qui est située à l'ouest de la rue Duke, et la zone « 12 est », située entre les rues Duke et Prince.

En ce qui concerne la zone « 12 ouest », la commission est sensible au commentaire de l'IDU qui considère que la hauteur proposée devrait être « *en harmonie avec celles de la zone contiguë située dans l'arrondissement du Sud-Ouest* ». <sup>181</sup> Elle croit que le plafond de hauteur à établir devrait s'appliquer sur l'ensemble du territoire compris entre les rues Duke et Dalhousie, puisqu'il correspond au secteur d'intervention identifié par la Société du Havre de Montréal. Dès lors, il y aurait lieu que les deux arrondissements concernés se concertent sur cette question, afin d'établir une approche commune. En outre, la commission insiste sur l'importance, dans le cadre des réaménagements à venir, du « retissage » des liens est-ouest entre le faubourg des Récollets et le quartier Griffintown. Déjà en 2010, le rapport de la commission de l'Office sur le projet Bonaventure avait soulevé cet enjeu. Il recommandait aux arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest d'établir des critères communs d'aménagement urbain et paysager du domaine public<sup>182</sup>. L'actuelle commission reprend cette

---

<sup>180</sup> Société du Havre de Montréal, *Quartier Bonaventure, réaménagement de l'autoroute Bonaventure, phase 1*. Document 3.1 déposé dans le cadre de la consultation publique sur ce projet, page 4.

<sup>181</sup> Document 7.1.12., page 4.

<sup>182</sup> *Projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, rapport de consultation publique*, 18 mars 2010, recommandation 11. Disponible sur le site web de l'OCPM, sous la rubrique concernée.

proposition; de plus, elle recommande le maintien du statu quo (65 mètres) quant à la hauteur permise au sein de la zone « 12 ouest », tout au moins d'ici à ce que les deux arrondissements se concertent dans le but de déterminer la hauteur jugée appropriée dans l'ensemble du secteur qui fait l'interface entre le faubourg des Récollets et le quartier Griffintown.

En ce qui concerne la zone « 12 est », la commission ne croit pas non plus qu'il y aurait lieu de relever à 80 mètres la hauteur permise. D'une part, les constructions récentes le long de la façade est de Duke ne dépassent pas 15 étages et il apparaît logique de préconiser des gabarits équivalents dans les parcelles encore constructibles de ces îlots. De l'autre, il semble souhaitable de maintenir une transition plus harmonieuse entre la zone « 12 est » et la hauteur existante dans le cœur du faubourg des Récollets, qui est de 45 mètres. En conséquence, la commission est en désaccord avec la proposition de relever à 80 mètres la hauteur permise dans les îlots situés entre les rues Duke et Prince (et le prolongement de celle-ci, au nord de la rue William). Elle recommande plutôt de maintenir à 65 mètres la portion est de la zone 12<sup>183</sup>.

### Zone 13 : l'îlot Brennan

Cette zone correspond à l'îlot délimité par les rues Duke, Prince, Brennan et de la Commune. On y trouve notamment l'entrepôt Buchanan, classé monument historique par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF). Un terrain vacant subsiste également sur cet îlot. Le *Cadre de révision* propose d'abaisser la hauteur de cette zone de 60 (dorénavant 65) à 45 mètres, afin de la rattacher à la zone de 45 mètres qui couvre la majeure partie du faubourg des Récollets.

Les propriétaires de la zone concernée s'opposent à cet abaissement de la hauteur permise, craignant qu'elle entraîne une dévalorisation de leur propriété, qui se trouverait alors enclavée par des zones de plus grandes hauteurs. Selon eux, le potentiel de mise en valeur de l'entrepôt Buchanan (dont la construction remonterait entre 1845 et 1868) et surtout du bâtiment adjacent (l'entrepôt Penn) serait plus difficile si la hauteur de la zone était plafonnée à 45 mètres<sup>184</sup>. L'Institut de développement urbain du Québec partage le même point de vue<sup>185</sup>.

La commission est sensible à ces arguments. Elle constate que cette zone 13 se situe dans le prolongement vers le sud des îlots compris entre les rues Duke et Prince, où elle propose de maintenir à 65 mètres la hauteur permise. Il lui apparaît donc logique de maintenir aussi à 65 mètres cette zone, de telle sorte que celle-ci et la zone « 12 est » forment ensemble une bande tampon entre le corridor Bonaventure à l'ouest et le cœur du faubourg des Récollets du côté est, maintenu à 45 mètres. Ainsi, le principe de la gradation des hauteurs serait préservé. Elle recommande donc de maintenir à 65 mètres la hauteur permise au sein de la zone 13.

---

<sup>183</sup> Le 12 décembre dernier, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie a adopté une résolution autorisant la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel à l'intersection des rues Wellington et Duke (CA11 24 0761). Il s'agissait du deuxième projet de résolution. La hauteur projetée du bâtiment serait de 20 étages ou 66 mètres. Néanmoins, la commission juge que sa recommandation est toujours pertinente.

<sup>184</sup> Présentation verbale de M. George Bonhomme au nom des propriétaires du site concerné, transcription de la séance du 30 novembre en soirée, pages 15 et suivantes, document 6.4.

<sup>185</sup> Document 7.1.2., page 4.

### Zone 14 : nord du faubourg des Récollets

Cette zone, localisée dans la partie nord du faubourg des Récollets, correspond à l'îlot situé entre les rues Saint-Paul, Saint-Maurice, Saint-Henri et Dupré. Elle comprend un terrain vacant majeur situé à la rencontre du Quartier international, du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets. Le *Cadre de révision* propose d'en augmenter la hauteur de 44 à 65 mètres. Cette augmentation viserait à faciliter le développement de ce terrain. La hauteur proposée assurerait également la transition entre les hauteurs du faubourg des Récollets et les grandes hauteurs du centre des affaires, un peu plus au nord.

La commission considère que cette proposition est justifiée. Par ailleurs, certains intervenants ont suggéré d'agrandir la zone 14 vers le sud, jusqu'à la rue William. Entre les rues Saint-Paul et William, il y a en effet un autre vaste terrain vacant, et l'Institut de développement urbain du Québec a proposé d'y relever, là aussi, la hauteur à 65 mètres afin de favoriser son développement immobilier<sup>186</sup>. La commission a, cependant, conclu que l'élargissement de la zone jusqu'à la rue William n'était pas approprié, et ce, pour des raisons d'harmonisation des hauteurs avec celles du faubourg des Récollets et avec l'échelle urbaine de la rue William, marquée par des bâtiments remarquables. Par ailleurs, elle rappelle la valeur patrimoniale de l'îlot situé entre les rues Saint-Paul et William, puisqu'il s'agit du site sur lequel fut implanté le premier séminaire des Sulpiciens de Montréal. Cet îlot a également abrité l'ancien Marché aux Foins et se situe dans la continuité de la place d'Youville et de la Pointe-à-Callière, où coulait la rivière Saint-Pierre. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, on y trouvait même un canal creusé par les Sulpiciens pour alimenter un moulin à farine. Tous ces éléments, qui méritent d'être rappelés, pourraient être mis en valeur au sein d'un éventuel espace public à la disposition des résidents et des travailleurs du quartier. Un tel équipement serait susceptible de rendre le secteur encore plus attrayant et d'en augmenter la valeur foncière.

### Zone 15 : rue McGill

Cette zone correspond au corridor de la rue McGill, entre la rue de la Commune et la rue Notre-Dame. Elle fait partie intégrante de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal. Le cadre bâti est déjà consolidé, mais deux terrains vacants subsistent. La modification proposée vise à abaisser la hauteur de 60 à 45 mètres. Cette proposition est cohérente avec la hauteur du bâti existant et vise, selon l'arrondissement, à garantir que les projets de construction à venir sur les terrains encore disponibles respecteront la hauteur caractéristique de cet axe majeur sur le plan patrimonial. La commission approuve la modification proposée, qui n'a d'ailleurs soulevé aucune objection parmi les intervenants à la consultation publique.

---

<sup>186</sup> Document 7.1.2., page 4.

### Zone 16 : ouest du square Victoria

Cette zone correspond à la tête de l'îlot situé du côté ouest du square Victoria, entre les rues Saint-Antoine et Viger. La modification proposée est d'augmenter la hauteur permise de 120 à ± 210 mètres. Elle viserait à s'adapter au nouveau tracé du square Victoria. Le contour de cette zone n'avait pas été mis à jour après la réfection du square en 2002.

Dans leur avis conjoint, le CPM et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme s'opposent au rehaussement de 120 à 210 mètres proposé à l'ouest du square Victoria, compte tenu de l'impact négatif d'une telle hauteur sur l'ensoleillement du square<sup>187</sup>. La commission partage cet avis, repris par deux intervenants au cours de la consultation, et recommande de maintenir à 120 mètres la hauteur permise.

#### **Recommandation 4**

**La commission recommande de donner suite aux modifications proposées à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme de Montréal concernant les zones 14 et 15, localisées au sud du centre-ville, tel qu'elles figurent à la carte 3.2 qui accompagne le *Cadre de révision*.**

**Elle recommande de maintenir à 65 mètres la hauteur de la portion est de la zone 12 (entre les rues Duke et Prince) en vue d'assurer une meilleure transition avec la hauteur de 45 mètres déjà prévue dans le faubourg des Récollets.**

**Elle recommande également le statu quo quant à la hauteur permise dans la portion ouest de cette zone, de même qu'un exercice de concertation entre l'arrondissement de Ville-Marie et l'arrondissement du Sud-Ouest dans le but de déterminer la hauteur jugée appropriée dans l'ensemble du secteur qui fait l'interface entre le faubourg des Récollets et le quartier Griffintown.**

**Concernant la zone 13 (l'îlot Brennan), délimitée par les rues Duke et Prince, la commission recommande d'en maintenir la hauteur à 65 mètres.**

**Concernant la zone 16 (ouest du square Victoria), elle recommande de maintenir à 120 mètres la hauteur permise.**

### **3.3.3.3 Modifications proposées à la carte des hauteurs dans la partie est du centre-ville (zones 17 à 28)**

#### Zone 17 : sud de René-Lévesque, entre Jeanne-Mance et Bleury

Cette zone correspond à un arrière de lot donnant sur le côté sud de René-Lévesque, entre les rues Jeanne-Mance et Bleury. On propose d'y faire passer la hauteur permise de 60 à 210

---

<sup>187</sup> Document 1.4.3.2.



mètres, comme dans la zone contiguë. C'est une modification technique, destinée à corriger une erreur graphique du Plan d'urbanisme de 2004. La commission est en accord avec cette proposition.

### Zones 18 à 23 : secteur de la Place des Arts et de l'Université du Québec

Dans le secteur de la Place des Arts et du campus de l'Université du Québec localisé au sud de la rue Sherbrooke, le *Cadre de révision* propose des modifications de hauteurs à six endroits. Selon le cas, les changements proposés visent divers objectifs : confirmer le bâti existant, assurer un meilleur encadrement des nouveaux espaces publics, favoriser le potentiel de développement, ou encore, mettre en valeur certaines vues.

Les zones 18 et 20 et 21 entourent la nouvelle place des Festivals. La zone 18 correspond, d'une part, à la partie ouest de l'îlot Eugène-Lapierre, où la hauteur actuelle est de 60 mètres, et, d'autre part, à la partie nord-ouest de l'îlot Balmoral, où la hauteur actuelle est de 120 mètres. Dans les deux cas, la proposition du *Cadre de révision* vise à établir la nouvelle hauteur à 80 mètres. De la sorte, cette modification faciliterait le développement immobilier sur l'îlot Eugène-Lapierre, tout en fixant un plafond de hauteur correspondant à celui du bâti le plus haut du secteur. Quant à la partie nord-ouest de l'îlot Balmoral, le plafonnement à 80 mètres de la hauteur permise vise à protéger la qualité de la place des Festivals, en évitant que la hauteur d'un bâtiment construit à cet endroit ne cause une perte d'ensoleillement ou des impacts éoliens excessifs.

La zone 20, pour sa part, correspond à la place des Festivals elle-même et à la partie de l'îlot Balmoral comprenant l'édifice Wilder. La modification proposée vise à y abaisser la hauteur de 120 à 65 mètres. De la sorte, la hauteur proposée se rapprocherait de celle de l'édifice Wilder, localisé en bordure de la place.

Enfin, la zone 21 correspond à la partie est de l'îlot Eugène-Lapierre. La modification proposée consiste à abaisser la hauteur de 60 à 16 mètres. L'arrondissement vise ainsi à garantir la pérennité de la vue sur le mont Royal à partir de l'esplanade de la Place des Arts. Cette vue ne fait pas partie des « vues d'intérêt vers le mont Royal » identifiées par le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et confirmées par l'annexe D du document complémentaire au Plan d'urbanisme; la commission en apprécie d'autant plus l'intention de la protéger. De plus, la modification proposée à la zone 21 permettrait d'assurer la continuité avec les maisons classées monument historique que l'on trouve immédiatement au nord, du côté ouest de la rue Jeanne-Mance. Selon l'arrondissement, elle devrait entraîner la construction, sur l'îlot Eugène-Lapierre, d'un bâtiment dont la hauteur serait modulée selon les dispositions de deux zones, soit 16 et 80 mètres, respectivement. Au total, la commission considère que les modifications proposées aux zones 18, 20, et 21 sont justifiées.

Les zones 19 et 22 correspondent à la partie nord et à la partie sud du Cœur des sciences de l'UQAM. Dans le premier cas, l'arrondissement propose une baisse des hauteurs de 60 à 25 mètres; dans le deuxième cas, la baisse proposée est de 60 à 45 mètres. L'ensemble du secteur

couvert par ces deux zones est presque entièrement construit, et les modifications visent à reconnaître la hauteur du bâti existant. La commission considère également que ces modifications sont justifiées.

La zone 23 correspond à l'intersection des boulevards Saint-Laurent et De Maisonneuve. Elle comprend trois terrains vacants à un emplacement particulièrement stratégique pour le Quartier des spectacles. La modification proposée vise à augmenter la hauteur permise de 60 à 80 mètres, afin de stimuler le développement à cet endroit. Elle devrait également faciliter la construction d'un éventuel projet à l'échelle du Parterre, récemment complété dans le cadre du Quartier des spectacles. La commission est en accord avec la modification proposée.

#### Zones 24 et 25 : le cône de vision entre l'hôtel de ville et le mont Royal

Le *Cadre de révision* propose des baisses de hauteur dans ces deux zones afin de préserver la vue vers le mont Royal à partir de la place Vauquelin, au pied de l'hôtel de ville. La zone 24 couvre le centre de l'îlot d'Hydro-Québec : la hauteur y serait abaissée de 210 à 65 mètres. La zone 25, pour sa part, s'étend de part et d'autre de l'intersection de la rue Saint-Dominique et du boulevard René-Lévesque. Elle comprend un grand terrain vacant à l'intersection sud-est du boulevard Saint-Laurent et du boulevard René-Lévesque. La hauteur proposée dans cette zone, actuellement fixée à 60 mètres, serait de 35 mètres.

Si la proposition concernant l'îlot situé derrière l'édifice Hydro-Québec n'a pas soulevé d'objections, il en est autrement pour la zone 25. L'IDU s'oppose à cette baisse, craignant qu'une telle restriction ne bloque le potentiel de développement du terrain vacant de la rue Saint-Laurent<sup>188</sup>. Il en est de même pour les représentants du propriétaire de ce terrain. Ceux-ci préconisent plutôt de limiter la baisse à 45 ou 48 mètres, ce qui préserverait un potentiel de développement viable tout en maintenant, selon eux, la vue vers le mont Royal, à partir de l'hôtel de ville et de la place Vauquelin<sup>189</sup>.

La vue vers le mont Royal à partir de cet emplacement est l'une des vues jugées « d'intérêt » en vertu du *Plan de développement et de mise en valeur du mont Royal*. La pertinence de sa mise en valeur a été confirmée par le document complémentaire au Plan d'urbanisme de Montréal, lequel indique, à la section 5.1.3, qu'il y aurait lieu de tendre à maintenir les vues d'intérêt, dont celle-ci<sup>190</sup>. Cette disposition justifie, aux yeux de la commission, la proposition de l'arrondissement. Un développement à hauteur de 60 mètres aurait pour résultat de bloquer le cône de vision vers la montagne à partir de la place Vauquelin. Par ailleurs, en l'absence de preuve ou de simulation visuelle démontrant qu'une hauteur de 45 mètres n'affecterait pas ce cône de vision, la commission ne peut recevoir cet argument. Dès lors, elle appuie la proposition de l'arrondissement.

---

<sup>188</sup> Document 7.1.2., page 5.

<sup>189</sup> Document 7.1.7., page 3.

<sup>190</sup> [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3098649&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098649&_dad=portal&_schema=PORTAL).

### Zones 26 et 27 : l'emprise de l'autoroute Ville-Marie et ses abords

Ces deux zones couvrent le secteur de l'autoroute Ville-Marie et de ses abords, entre le Palais des congrès (ou la rue Saint-Urbain) et le prolongement de la rue Sainte-Élizabeth. Elles comprennent la tranchée de l'autoroute et ses accès, de même que les abords des rues Viger et Saint-Antoine, marqués par la présence de nombreux terrains vacants. La zone 26 est située du côté ouest du secteur. Elle s'étend de la rue Saint-Urbain jusqu'aux têtes d'îlot situées de part et d'autre de la rue Saint-Dominique. Afin d'en favoriser le redéveloppement, le *Cadre de révision* propose d'augmenter à 80 mètres la hauteur permise, qui est actuellement en partie à 60 m et en partie à 44 mètres. En revanche, la hauteur permise dans la zone 27, qui s'étend de l'ouest de la rue De Bullion jusqu'à la rue Sainte-Élizabeth et son prolongement, serait ramenée à 25 mètres afin de préserver la vue sur le mont Royal à partir de la place Vauquelin et de la terrasse de l'hôtel de ville<sup>191</sup>.

L'ensemble du secteur englobe le futur Quartier de la santé, appelé à se développer dans la foulée de la construction du CHUM et du Centre de recherche du CHUM (CRCHUM).

Rappelons que la construction du CRCHUM est déjà en cours. Il est localisé au nord de la rue Saint-Antoine, entre les rues Saint-Denis et Sanguinet. Quant au CHUM lui-même, sa construction va débiter bientôt. Il sera situé, pour l'essentiel, sur le site actuel de l'hôpital Saint-Luc. Ces deux institutions bordent les zones 26 et 27 à l'est et au nord-est.

C'est dans le but de tirer profit de leur présence que le projet de Quartier de la santé a été élaboré. Il est le fruit d'un partenariat entre le CHUM, l'Université de Montréal et la Chambre de commerce du Montréal métropolitain. Pour ses promoteurs, qui ont fondé ensemble en 2006 la Société du Quartier de la santé de Montréal (SQS), les futurs développements préconisés pourraient servir de bougie d'allumage à la revitalisation du centre-ville est, et permettraient ainsi de favoriser le recouvrement de l'autoroute. Ils seraient donc appelés à devenir un moteur de développement pour l'est du centre-ville, au même titre que le Quartier international pour l'ouest du Vieux-Montréal, où l'effet combiné de l'implantation de la Caisse de dépôt et placement et du développement d'espaces publics de grande qualité ont entraîné des investissements privés considérables dans le domaine immobilier.

Deux projets majeurs sont pilotés par la SQS. Le premier est l'édification d'un Campus de santé publique, qui regrouperait sous un même toit l'École de santé publique de l'Université de Montréal, la Direction de santé publique de Montréal et l'Institut national de santé publique du Québec (concernant ses effectifs montréalais). Le second projet est celui d'un Pavillon de la santé. Il s'agirait d'une construction qui offrirait des locaux pour bureaux et laboratoires à des industries ou à des centres de recherche susceptibles de développer des activités complémentaires à celles qui seront déployées au CHUM ou au CRCHUM. Ces projets totaliseraient ensemble 60 000 mètres carrés et devaient être localisés tous les deux le long de

---

<sup>191</sup> La place Vauquelin est située au niveau de la rue Notre-Dame, alors que la terrasse de l'hôtel de ville est située au premier étage de ce bâtiment. On parle donc ici de deux points de vue différents. Aux fins de la présente analyse, la commission se basera sur la vue qui se déploie à partir de la place Vauquelin, laquelle est très fréquentée par les Montréalais et les touristes.

la rue Saint-Antoine. De la sorte, le créneau prometteur des sciences de la vie, pour lequel Montréal se positionnerait favorablement, pourrait profiter d'une opportunité majeure de développement. Les modifications proposées par l'arrondissement de Ville-Marie auraient été élaborées en tenant compte de ces projets<sup>192</sup> même si, entretemps, les journaux ont annoncé que le Campus de santé publique serait construit ailleurs<sup>193</sup>.

Les propositions de l'arrondissement ont soulevé plusieurs commentaires. Dans son mémoire, la Société du Quartier de la santé, appuyée par Technoparc Montréal et le CHUM, s'oppose à la baisse proposée à 25 mètres de la zone 27. Pour faciliter la réalisation de ses projets, elle propose plutôt de ramener à 40 mètres la hauteur maximale sur l'ensemble du territoire compris dans les zones 26 et 27<sup>194</sup>.

À l'inverse, l'Association des résidents du Vieux-Montréal, dans son mémoire, exprime des doutes à l'effet que l'abaissement à 25 mètres de la hauteur permise au sein de la zone 27 soit suffisant pour protéger la perspective visuelle vers le centre-ville à partir du Champ-de-Mars. Elle écrit : « Si l'on se fie aux simulations fournies dans le rapport et en audiences, la modification n'apparaît pas suffisante pour rencontrer ces objectifs et assurer la protection visuelle de cet ensemble et les perspectives actuelles »<sup>195</sup>. L'association insiste également sur l'importance de préserver et de mettre en valeur la prééminence visuelle de l'ensemble formé par le Champ-de-Mars, l'hôtel de ville et le Vieux palais de justice, à partir du métro. Enfin, elle s'oppose au rehaussement à 80 mètres de la hauteur permise dans la zone 26, afin d'éviter que le Vieux-Montréal ne se trouve enclavé. Elle réclame, au contraire, que les hauteurs actuelles y soient maintenues<sup>196</sup>.

Héritage Montréal s'inquiète lui aussi du rehaussement à 80 mètres de la zone 26, sise de part et d'autre du boulevard Saint-Laurent entre le Vieux-Montréal et le Quartier chinois. L'organisme propose que son impact sur le paysage urbain soit évalué de manière détaillée à l'aide de simulations au niveau du sol, en tenant compte de la fermeture visuelle qu'imposerait déjà au secteur la construction du CHUM et de son Centre de recherche, rue Saint-Denis. Il s'oppose également à l'utilisation du palais de justice comme référence pour établir les hauteurs permises dans le secteur<sup>197</sup>.

Aux yeux de la commission, il est évident que le territoire localisé autour de l'autoroute Ville-Marie a besoin d'une opération majeure de mise en valeur. Elle salue, dans ce contexte, la volonté d'en faire le site d'un éventuel Quartier de la santé, qui tirerait profit de la présence du CHUM et du CRCHUM pour bâtir un pôle d'activités de recherche et d'innovation lié aux sciences de la vie et souhaite que ce projet soit l'amorce d'un redéveloppement de qualité.

---

<sup>192</sup> Transcription de la soirée d'information du 1<sup>er</sup> novembre, page 59, lignes 1770-1780, document 6.1.

<sup>193</sup> Le Devoir, 18 décembre 2011, *Un campus de la santé publique occupera l'îlot Voyageur*.

<sup>194</sup> Document 7.1.8., page 5.

<sup>195</sup> Document 7.1.18., page 3.

<sup>196</sup> Transcription de la présentation du mémoire de l'Association devant la commission, 30 novembre 2011, volume 1, page 82, document 6.3.

<sup>197</sup> Document 7.1.10., page 12.

Cela dit, ce redéveloppement soulève de nombreux défis. Le premier de ceux-ci est la préservation de la vue vers le mont Royal à partir de la place Vauquelin. À cet égard, les hauteurs proposées le permettraient, comme le confirment les simulations présentées par le porte-parole de l'arrondissement le 2 décembre dernier<sup>198</sup>. Le second défi est la préservation du panorama vers le centre-ville à partir de la place Vauquelin et, de façon corollaire, la prééminence visuelle de l'ensemble composé par l'hôtel de ville, le Vieux palais de justice et le Champ-de-Mars dans le paysage environnant. De ce côté, le bât blesse. La simulation visuelle mentionnée ci-dessus permet également de constater que le panorama sur le centre-ville risque d'être bloqué par d'éventuelles constructions le long de la rue Saint-Antoine dont la hauteur serait supérieure à 16 mètres<sup>199</sup>. Pourtant, il s'agit d'un paysage de grande valeur aux yeux des Montréalais et des touristes, tout comme la vue sur le Champ-de-Mars et sur l'hôtel de ville à partir de la station de métro Champ-de-Mars et de l'espace vert localisé à proximité. Pour la commission, le maintien de ce lien visuel apparaît aussi important que le maintien de la perspective vers la montagne.

Au cours de la soirée d'information sur le projet de *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, il a été fait mention par le porte-parole de l'arrondissement que le secteur correspondant aux zones 26 et 27 était sensé faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) dans la foulée de l'implantation du CHUM, mais que ce projet n'a pas été mené à terme, mises à part certaines études préliminaires. Cependant, celles-ci sont disponibles. Elles font partie de la documentation déposée par l'arrondissement dans le cadre de la consultation publique tenue par l'OCPM en 2006 sur le projet du CHUM. L'une d'elles était une étude d'intégration visuelle qui portait sur le territoire du CHUM et du Quartier de la santé<sup>200</sup>. Elle présentait des simulations visuelles destinées à mesurer l'impact du projet du CHUM sur le paysage urbain du quartier. L'une de ces simulations portait précisément sur le panorama vers le centre-ville depuis le Champ-de-Mars. Elle conclut que, pour préserver ce panorama, « *le gabarit des immeubles immédiatement à l'ouest de la rue de l'Hôtel-de-Ville devrait être abaissé à une hauteur variant entre 14 et 19 mètres* »<sup>201</sup>. Un tableau figurant à la page 10 du même document indique que la hauteur de 13,7 mètres est proposée le long de la rue Saint-Antoine, tandis que la hauteur de 19 mètres est préconisée le long de la rue Viger. L'étude semble porter sur la perspective depuis le Champ-de-Mars, et non pas depuis la place Vauquelin; même en faisant cette distinction, les constats qui s'en dégagent sont difficilement compatibles avec les hauteurs proposées pour la zone 26, et en partie aussi pour la zone 27. À tout le moins, ils incitent à la prudence.

Même si la commission approuve l'objectif d'implanter un quartier de la santé au sein du secteur situé entre le Palais des congrès et le CHUM, elle estime que ce développement ne peut pas se faire au détriment du panorama sur le centre-ville. Une construction ou un ensemble de constructions qui constituerait une barrière visuelle entre le Champ-de-Mars et le centre-ville entraînerait la perte irrémédiable d'un paysage urbain remarquable. Il importe, au

---

<sup>198</sup> Document 3.8.

<sup>199</sup> Document 3.8., tableau 3.

<sup>200</sup> Document 4.3., disponible sur le site de l'OCPM portant sur la consultation du CHUM.

<sup>201</sup> Idem, page 7.

contraire, de ne pas enclaver l'ensemble formé par l'hôtel de ville et le Champ-de-Mars, et de configurer l'éventuel développement de telle sorte qu'il permette de préserver une fenêtre visuelle significative sur le centre-ville.

Dès lors, la commission ne peut pas accepter le rehaussement à 80 mètres dans la zone 26, puisque cela ferait obstacle au panorama vers le centre-ville. Elle considère cependant acceptable la hauteur proposée pour la zone 27, puisqu'une partie seulement de cette zone se situe dans le cône de vision à conserver vers le centre, ce qui permettrait de moduler les éventuelles constructions de manière à préserver ce cône.

Il apparaît donc qu'une étude plus raffinée (simulation en 3D) du paysage urbain serait souhaitable, dans le but de bien vérifier l'impact des hauteurs proposées pour les zones 26 et 27 sur les principales composantes de celle-ci, c'est-à-dire : l'échelle du Vieux-Montréal, du Palais des congrès et du quartier situé au nord de l'autoroute, d'une part, de même que la mise en valeur de la place Vauquelin, du Champ-de-Mars, de la station de métro du même nom et des vues vers la montagne et le paysage du centre-ville, de l'autre.

Dans ce contexte, la commission recommande d'effectuer un exercice de planification du développement du quartier, en complétant le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) déjà entamé en 2006. La réalisation d'un PPU permettra de faire émerger une vision intégrée quant aux liens à établir entre les composantes paysagères significatives et quant aux critères d'insertion requis pour les futurs projets. Ainsi, sera-t-il possible de se donner les moyens en vue de réconcilier le développement de ce secteur – y compris les projets du Quartier de la santé – avec la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du paysage, dont les vues. La commission rejoint ici une proposition formulée par l'Association des résidents du Vieux-Montréal<sup>202</sup> qui suggère que le secteur fasse l'objet d'une planification d'ensemble, qui intégrerait notamment le projet d'un espace public en prolongement du Champ-de-Mars, dont il a été fait mention à différentes reprises devant la commission. Rappelons que l'un des ingrédients du succès du Quartier international de Montréal, duquel s'inspirent les promoteurs du Quartier de la santé, a été l'élaboration d'un exercice de planification serrée du territoire et la mise en place d'un processus rigoureux de concertation entre les multiples intervenants concernés. Il serait donc pertinent de faire de même avec le Quartier de la santé, en s'appuyant sur une démarche de PPU.

Très récemment, comme il a été dit plus haut, les journaux nous ont appris que le projet de Campus de santé publique sera déplacé : il verra le jour sur le site de l'îlot Voyageur<sup>203</sup>. Ce nouvel emplacement accueillera en deux phases les trois composantes de ce campus. Pour la commission, ce nouvel élément permet de disposer du temps nécessaire pour compléter la réflexion déjà entamée en 2006 sur l'aménagement de l'ensemble du secteur de l'autoroute Ville-Marie, en évitant d'ici là des décisions dont l'impact pourrait s'avérer malheureux.

---

<sup>202</sup> Document 7.1.18., page 2.

<sup>203</sup> Le Devoir, 18 décembre 2011, *Un campus de la santé publique occupera l'îlot Voyageur*.

### Zone 28 : intersection du boulevard René-Lévesque Est et de la rue Wolfe

Cette zone correspond aux têtes d'îlot de part et d'autre de la rue Wolfe, au nord du boulevard René-Lévesque Est. Elle comprend deux terrains vacants. La modification proposée vise à augmenter la hauteur permise de 16 à 45 mètres. L'arrondissement affirme vouloir ainsi assurer, le long de René-Lévesque et en face du site de la Société Radio-Canada, des hauteurs cohérentes avec l'échelle de cet environnement.

La commission croit que la hausse proposée à 45 mètres sur les têtes d'îlots entre Amherst et Montcalm devrait être ramenée à 35 mètres, et ce, pour plusieurs raisons. D'abord, elle permettrait ainsi une meilleure harmonisation de la hauteur des têtes d'îlots sur René-Lévesque avec les hauteurs du quartier environnant au nord; celles-ci varient, dans les faits, entre 12 et 15 mètres. Elle s'harmoniserait avec la construction résidentielle en face, à l'intersection sud-est de René-Lévesque et Amherst, dont la hauteur ne dépasse pas 35 mètres (10 étages). Elle faciliterait la transition entre la hauteur permise sur le site de Radio-Canada, qui est de 45 mètres, et celle qui prévaut dans le quartier Saint-Jacques, qui est de 16 mètres. Elle permettrait d'éviter une réduction significative de l'impact sur l'ensoleillement des cours situées au nord des têtes d'îlots. Enfin, elle contribuerait mieux à la qualité du paysage urbain, de même qu'à la mise en valeur des églises du quartier (dont les corps principaux varient entre 15 et 20 mètres) et des perspectives sur leurs clochers et le pont Jacques-Cartier. Cette préoccupation a été évoquée par Héritage Montréal<sup>204</sup>.

D'une certaine façon, la fixation à 35 mètres de la hauteur maximale au sein de la zone 28 ferait écho à la hauteur équivalente pour le quartier Bishop-Crescent. Rappelons que ce secteur représente un grand défi d'harmonisation de projets en hauteur avec les maisons existantes et c'est probablement pour cette raison que la hauteur maximale est limitée à 35 mètres. Le même raisonnement devrait s'appliquer, selon la commission, à la zone 28.

Par ailleurs, la commission remarque que le territoire d'application du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* semble s'arrêter à la rue Plessis, alors que le territoire d'application du PPU du quartier Sainte-Marie (présenté en consultation en mai 2011) s'arrête aux rues De Champlain et Papineau, ce qui laisse un vide entre les deux territoires. Dans son rapport de consultation, la commission de l'époque avait d'ailleurs fortement suggéré à l'arrondissement de mieux situer la problématique d'aménagement du quartier Sainte-Marie dans l'ensemble de l'arrondissement, en tenant compte de sa proximité avec le centre-ville<sup>205</sup>. Il y aurait peut-être lieu, là aussi, de réfléchir à coordonner la limite entre les territoires concernés et d'harmoniser les paramètres de développement proposés de part et d'autre de celle-ci, notamment sur les têtes d'îlot bordant le côté nord du boulevard René-Lévesque jusqu'à la rue Papineau.

---

<sup>204</sup> Document 7.1.10., page 12.

<sup>205</sup> OCPM, *Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie, rapport de consultation publique*, 30 août 2011, pages 46 et 47. Disponible sur le site de l'Office.

### **Recommandation 5**

**La commission recommande de donner suite aux modifications proposées à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme de Montréal concernant les zones 17 à 25, localisées à l'est du centre-ville, tel qu'elles figurent à la carte 3.2 qui accompagne le *Cadre de révision*.**

**Elle recommande également de donner suite à la modification de hauteur proposée pour la zone 27 (abords de l'autoroute Ville-Marie, à l'est du palais de justice), mais de rejeter celle qui est proposée pour la zone 26 (abords de l'autoroute Ville-Marie, du palais de justice et à l'ouest de celui-ci).**

**Enfin, elle recommande de limiter à 35 mètres la hauteur permise au sein de la zone 28 (côté nord du boulevard René-Lévesque, de part et d'autre de la rue Wolfe).**

### **Recommandation 6**

**La commission recommande que le territoire correspondant aux zones 26 et 27 fasse l'objet d'une planification d'ensemble par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), en terminant les travaux déjà commencés en 2006.**

#### **3.3.3.4 Modifications proposées à la carte des densités**

Au total, neuf zones font l'objet de propositions de modification de leur densité. Dans certains cas, elles recourent des zones où l'on propose des modifications de hauteur.

##### Zone A : sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Drummond et Stanley

Cette zone correspond à la partie ouest de la zone 7 de la carte des hauteurs. Elle est située au centre de l'îlot situé au sud de Sainte-Catherine, entre les rues Drummond et Stanley. La proposition du *Cadre de révision* vise à relever la densité de 6 à 9, afin de contribuer au développement du nombre important de terrains vacants qui parsèment ce secteur. Dans le cadre de son analyse de la hauteur proposée au sein de cette même zone, la commission a proposé de limiter à 65 mètres la hauteur maximale, de telle sorte qu'elle s'aligne sur la hauteur qui prévaut déjà dans l'ensemble de l'axe de la rue Sainte-Catherine entre les rues Drummond et Saint-Laurent. Suivant la même logique, elle considère justifié d'augmenter à 9 la densité dans la zone, puisque cette nouvelle densité correspondrait, elle aussi, à celle qui prévaut dans l'axe de la rue Sainte-Catherine à travers l'ensemble du quartier des affaires.

##### Zone B : sud de l'îlot Overdale

Cet îlot, qui se trouve à la frontière du centre des affaires, comprend un grand terrain, vacant depuis plusieurs décennies. On y trouve la maison de Louis-Hippolyte Lafontaine. Le *Cadre de révision* propose d'augmenter à 6 la densité au sud de l'îlot, qui est actuellement de 3. Pour sa



part, la partie nord de l'îlot est d'une densité de 9 et celle-ci demeurerait inchangée. La densité globale permise sur l'ensemble du lot étant établie en calculant la moyenne des densités permises selon la part respective qu'y occupent les zones, cette augmentation de densité au sud permettrait de réaliser un projet plus important sur l'ensemble de l'îlot.

Un intervenant, au cours des séances d'audition de mémoires, s'est opposé à ce rehaussement de la densité au sud de l'îlot Overdale, de crainte qu'un éventuel développement immobilier ne vienne écraser par sa masse la maison Louis-Hippolyte Lafontaine<sup>206</sup>. Toutefois, afin d'assurer la transition avec les constructions de faible gabarit au sud de la rue Overdale, l'arrondissement a rappelé que la hauteur permise au sud de l'îlot est maintenue à 25 mètres. Dans ces conditions, la commission est d'accord avec la modification proposée.

#### Zone C : sud de René-Lévesque, entre les rues Jeanne-Mance et De Bleury

La proposition vise ici à augmenter la densité de 6 à 12. Comme dans le cas de la zone 17 qui concerne le même périmètre, cette modification vise à corriger une erreur graphique du Plan d'urbanisme de 2004. La commission est en accord avec cette proposition.

#### Zones D et E

La zone D correspond à l'intersection Saint-Urbain et René-Lévesque. La zone E, pour sa part, correspond aux têtes d'îlot du boulevard René-Lévesque, entre les rues Saint-Dominique et Saint-Urbain. Dans les deux cas, la modification proposée vise à faire passer la densité de 6 à 9 : ces deux zones sont déjà en bonne partie consolidées et les modifications proposées visent à reconnaître la densité existante. La commission est en accord avec ces modifications.

#### Zone F : emprise de l'autoroute Ville-Marie, entre Saint-Urbain et Saint-Dominique

Le territoire couvert par la zone F correspond à celui de la zone 26 de la carte des hauteurs. Rappelons que la proposition du *Cadre de révision* pour la zone 26 était de relever à 80 mètres la hauteur permise à cet endroit. L'augmentation de densité proposée ferait passer celle-ci de 6 à 9. Cette modification accompagne la modification de hauteur proposée. Selon l'arrondissement de Ville-Marie, elle vise à donner une capacité constructible suffisante pour rentabiliser le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. La commission est en désaccord avec cette proposition, compte tenu des raisons mentionnées dans la section qui porte sur la zone 26.

#### Zone G : intersection de la rue Saint-Hubert et du boulevard De Maisonneuve

Cette zone se trouve de biais à la place Émilie-Gamelin et on y trouve un terrain vacant. La densité passerait de 3 à 6 afin, selon le *Cadre de révision*, de faciliter le développement de ce terrain. La modification proposée viendrait donner à l'ensemble du pourtour de la place Émilie-

---

<sup>206</sup> M. Robert Hajaly, document 7.1.14., page 1.

Gamelin une densité égale, dans le contexte où la hauteur maximale prévue au Plan d'urbanisme est déjà à 65 mètres pour l'ensemble du pourtour de la place. La commission est en accord avec cette proposition.

### Zones H et I

Il existe une certaine ambiguïté concernant la délimitation exacte de ces deux zones. Selon la note explicative accompagnant la carte 3.2<sup>207</sup>, la zone H s'étendrait sur les têtes d'îlot situées au nord du boulevard René-Lévesque, entre les rues Saint-Thimotée et Wolfe. Pourtant, selon la carte 3.2 elle-même, cette zone s'arrêterait à la rue Amherst et serait prolongée à l'est d'Amherst par la zone I. Cette délimitation correspond à celle qui prévaut à la carte des densités figurant dans le document de présentation du *Cadre de révision*<sup>208</sup>. La commission est portée à croire que c'est la rue Amherst qui sépare les deux zones et traitera sur la base de cette délimitation les propositions du *Cadre de révision* à leur sujet.

Au sein de la zone H (c'est-à-dire entre Saint-Thimotée et Amherst), il est proposé de faire passer la densité de 6 à 9. La raison invoquée est que ce secteur est déjà consolidé et que la modification proposée vient reconnaître ce qui existe déjà en matière de densité au sein de la zone. La commission est en accord avec cette proposition.

Il en est autrement pour la zone I, qui comprend les têtes d'îlot de part et d'autre de la rue Wolfe, au nord de René-Lévesque. Elle correspond à la zone 28 de la carte des hauteurs. La proposition du *Cadre de révision* vise à y faire passer la densité de 3 à 9, afin de donner une densité adaptée à l'échelle du lieu à l'éventuel projet qui s'implantera sur le boulevard René-Lévesque en face du site de la Société Radio-Canada, où la densité est déjà de 9.

La commission est en désaccord avec cette proposition. Elle considère que la proposition de rehausser la densité de 3 à 9 dans la zone 28 (ou zone I) n'est pas cohérente avec celles qui prévalent généralement dans le secteur. Il est vrai que le site de Radio-Canada comporte une densité de 9, mais il est bordé du côté sud par la partie sud du faubourg Québec, d'un COS de 6, et par la partie nord du même faubourg, d'un COS de 3; par ailleurs, les têtes d'îlots longeant le côté nord comme le côté sud du boulevard René-Lévesque à l'est de Saint-Hubert ont une densité de 6, à l'exception de la zone H. Dans ce contexte, la commission comprend mal qu'on élève le COS de 6 à 9 entre Amherst et Montcalm (zone I) même si on doit le faire dans la zone H pour reconnaître des bâtiments existants. Elle croit donc qu'il serait plus cohérent avec les secteurs avoisinants de relever à 6 plutôt qu'à 9 la densité des têtes d'îlots concernées, sur le côté nord de René-Lévesque. Ceci permettrait d'assurer une meilleure transition avec la densité du quartier au nord, qui est de 3.

---

<sup>207</sup> Document 3.2.1.

<sup>208</sup> Document 3.1., page 31.

### **Recommandation 7**

**La commission recommande de donner suite aux modifications proposées à la carte des densités du Plan d'urbanisme de Montréal concernant les zones A à E, de même qu'aux zones G et H, tel qu'elles figurent à la carte 3.2 qui accompagne le *Cadre de révision*.**

**Elle recommande de ne pas donner suite à la proposition relative à la zone F (abords de l'autoroute Ville-Marie, du palais de justice vers l'ouest).**

**Elle recommande de relever à 6 plutôt qu'à 9 la densité de la zone I (nord du boulevard René-Lévesque, de part et d'autre de la rue Wolfe).**

#### **3.3.3.5 Autres propositions**

La commission a reçu un certain nombre de propositions relatives à des modifications supplémentaires de hauteur à divers endroits du centre-ville. Elle remercie les intervenants concernés pour ces propositions, mais elle estime qu'il y aurait plutôt lieu de les analyser dans le cadre de la mise à jour à venir du Plan d'urbanisme.

Cependant, elle note deux demandes en particulier, en provenance de deux institutions majeures de Montréal : celle du Musée des beaux-arts, qui propose de relever les hauteurs et les densités dans l'axe de la rue Bishop, au sud de la rue Sherbrooke, afin de faciliter une éventuelle expansion; celle de Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), qui souhaite, elle aussi, un relèvement de la hauteur permise sur le terrain situé au nord de la Grande Bibliothèque, dans le but, là aussi, de faciliter la réalisation d'un éventuel projet d'expansion<sup>209</sup>.

Dans leur domaine respectif, chacune de ces deux institutions constitue un phare majeur de la culture à Montréal. La commission salue ici leur grande contribution à l'image de marque du centre-ville, par leurs activités, par les services offerts aux visiteurs et à la population, leur rayonnement international et la qualité de leurs bâtiments. Il est important, pour l'intérêt général, de faciliter leur développement. D'ailleurs, la Ville de Montréal a depuis longtemps fait le choix de favoriser la vocation culturelle dans le centre-ville. C'est ainsi que le document de présentation du *Cadre de révision* rappelle que le Plan d'urbanisme de 1992 offrait la possibilité d'exclure un équipement culturel du calcul de la densité, dans le but de contribuer à son développement.

Dans ce contexte, la commission accueille la proposition du Musée des beaux-arts de Montréal et celle de BAnQ. Cependant, elle croit qu'il serait préférable, le moment venu, de rechercher une solution plus adaptée au projet spécifique d'expansion qui sera présenté dans chacun des deux cas. Elle est certaine que l'arrondissement et la Ville sauront trouver les solutions

---

<sup>209</sup> Documents 7.2.11. et 7.1.5.

raisonnables appropriées, de concert avec ces institutions, afin de permettre leur développement tout en respectant les meilleurs critères d'insertion.

### 3.4 L'approche par projets particuliers

Au terme des modifications proposées par le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, plusieurs secteurs du centre-ville montréalais verraient les hauteurs modifiées à la hausse ou à la baisse. Se pose alors la nécessité d'ajuster le règlement d'urbanisme au Plan d'urbanisme. Ce sera le cas, là où les baisses proposées seraient en deçà des dispositions du règlement d'urbanisme. Il y aura alors un règlement de concordance. Cependant, nous avons vu que, pour les zones où la hauteur augmenterait, l'arrondissement de Ville-Marie choisit de maintenir les hauteurs actuelles figurant au règlement d'urbanisme, plutôt que de faire concorder le règlement au Plan modifié. Ainsi, les projets de développement dont la hauteur se situerait entre les deux hauteurs autorisées – celles du Plan d'urbanisme, modifié par le présent *Cadre de révision*, et celles du règlement d'urbanisme – devront passer par la procédure des projets particuliers.

Cette procédure, encadrée par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*<sup>210</sup>, implique une évaluation qualitative par l'arrondissement, basée sur une série de critères portant sur la qualité du projet, son insertion, la mise en valeur des espaces extérieurs ou encore l'organisation du stationnement. Elle comprend aussi un avis du comité consultatif en urbanisme (CCU) et une consultation publique d'arrondissement, et peut faire l'objet d'un référendum.

Selon la commission, cette approche par projets particuliers, fondée sur l'évaluation qualitative des projets présentés, est appropriée pour le centre-ville montréalais, où la complexité du bâti existant implique une foule d'éléments particuliers à prendre en considération dans chacun des cas. D'ailleurs, elle n'est pas nouvelle. La plupart des développements récents dans le centre-ville ont été approuvés en vertu de cette procédure.

Au cours de la consultation publique, la majorité des personnes ou des organismes qui se sont prononcés sur cette stratégie réglementaire l'ont approuvée. Notons, toutefois, que l'IDU a proposé que le règlement d'urbanisme soit modifié pour tenir compte, non seulement des baisses de hauteur, mais aussi des relèvements<sup>211</sup>.

Un autre organisme, Héritage Montréal, a exprimé l'opinion que les critères d'évaluation qui figurent dans le *Règlement sur les projets particuliers* ne sont pas assez précis et seraient à revoir<sup>212</sup>. À cela, l'arrondissement a répondu que le règlement d'urbanisme était très détaillé et comporterait « *une multitude de normes et de critères*<sup>213</sup> ». La commission prend acte de cette

---

<sup>210</sup> *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, document 4.3. Ce règlement est spécifique à l'arrondissement de Ville-Marie.

<sup>211</sup> Document 7.1.2.

<sup>212</sup> Héritage Montréal, doc. 7.1.10., page 8.

<sup>213</sup> Intervention de M. Bruno Collin, transcription, document 6.5., lignes 2695 et suivantes.

réponse, mais elle n'en constate pas moins, elle aussi, que le *Règlement sur les projets particuliers* énonce en des termes très généraux la liste des critères d'évaluation des projets. Puisque la majorité des projets de développement au centre-ville passe par cette procédure et que cette situation est même appelée à s'intensifier à l'avenir, elle croit qu'il serait opportun que l'on regroupe dans ce règlement l'ensemble des dispositions et des critères utilisés dans le cadre de cette procédure, ne serait-ce que par souci de transparence. Ainsi, serait-il possible de faire comprendre plus facilement quelles sont les règles qui guideront l'évaluation des projets concernés. Il y a donc ici un enjeu qui relève du domaine de la communication.

L'approche par projet particulier comporte, par définition, une dimension discrétionnaire, donc le risque que cela ouvre la porte à un certain arbitraire. Le fait de rassembler dans le *Règlement sur les projets particuliers* les critères d'évaluation des projets permettrait de baliser quelque peu cette marge discrétionnaire, mais il est également important que ces critères et ces dispositions soient communiqués largement, de telle sorte que les règles d'approbation soient connues de tous. À cet égard, la commission trouve positive l'intention exprimée par l'arrondissement de Ville-Marie de diffuser un guide destiné à rendre public et à vulgariser son mode opératoire dans le cas de l'approbation des projets de développement, de même que les principales règles d'urbanisme qui s'appliquent<sup>214</sup>. Un tel guide serait utile pour les promoteurs et les autres professionnels de l'industrie, dans la mesure où il permettrait de rendre plus explicites, donc plus prévisibles, les règles qui président à l'évaluation des projets. Il serait également très utile pour le grand public et les organismes de la société civile qui suivent l'actualité urbaine. Il pourrait notamment comporter la liste des critères d'évaluation – sous forme de grille d'analyse – tels qu'ils figurent dans le règlement d'urbanisme et dans le *Règlement sur les projets particuliers*, des exemples d'application, de même qu'un schéma sous forme d'organigramme qui donnerait un résumé visuel des étapes, délais et processus d'une approbation. De la sorte, la démarche d'analyse des projets gagnerait non seulement en prévisibilité, mais aussi en transparence.

#### **Recommandation 8**

**La commission recommande que l'on regroupe au sein du *Règlement sur les projets particuliers* les critères d'évaluation des projets qui seront analysés en vertu de ce règlement, et qu'ils y soient explicités.**

**Elle appuie également la volonté de l'arrondissement de publier un guide d'approbation des projets, à l'usage des promoteurs et du grand public, et lui recommande d'aller de l'avant avec ce projet.**

---

<sup>214</sup> M. Bruno Collin, transcription de la soirée du 1<sup>er</sup> décembre, volume 3, page 91, ligne 2740, document 6.5.

### **3.5 Commentaires sur le bilan et sur certains des éléments d'orientation**

Le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* s'inscrit dans la trame des travaux qui devraient mener, à terme, à la révision du Plan d'urbanisme de Montréal. Celui-ci, fondé sur une perspective d'aménagement arrimée à une vision à long terme, vise à établir un cadre stable pour la mise en valeur du territoire de la ville. Il établit notamment des paramètres de développement comme l'affectation, la hauteur et la densité. Il s'appuie aussi sur des politiques complémentaires, comme celles visant à favoriser la mixité sociale, l'inclusion du logement abordable et communautaire, la revitalisation des quartiers et le développement durable. C'est dans cet esprit que le document de présentation du *Cadre de révision* énonce, dans la troisième section, un certain nombre de pistes de réflexion ou d'orientation qu'il propose de prendre en considération lors de la mise à jour du Plan. Selon la commission, l'ensemble des sujets mentionnés mérite réflexion, mais cela ne signifie pas qu'elle acquiesce, à priori, aux propositions qui sont énoncées dans cette section du document de présentation. Pour sa part, elle identifie quatre questions concernant le centre-ville, qui reprennent certaines des préoccupations énoncées et qui mériteraient une analyse approfondie pouvant déboucher sur autant de politiques sectorielles complémentaires au prochain Plan.

#### **3.5.1 Un plan d'action économique pour le centre-ville**

Pour l'arrondissement de Ville-Marie, l'un des objectifs du *Cadre de révision des hauteurs et densités* est de contribuer à consolider le rôle du centre-ville comme principal moteur économique de la région métropolitaine.

Le centre-ville de Montréal compte plus de 300 000 emplois. C'est, de loin, la plus grande concentration d'emplois au sein de l'agglomération et de la région métropolitaine; la nature même de ces emplois en fait le cœur économique de la région et du Québec tout entier. À titre de centre névralgique pour une foule d'activités internationales, il constitue également la principale fenêtre du Québec sur le monde. C'est aussi un territoire aux multiples facettes, avec ses sièges sociaux, ses grandes institutions universitaires, ses hôpitaux universitaires et ses nombreuses institutions culturelles d'envergure nationale. C'est, enfin, la rue Sainte-Catherine, la plus grande artère commerciale du Canada, avec ses 1 200 commerces sur rue et ses galeries marchandes. Le tout s'appuie sur un réseau dense de transport en commun comportant plus d'une douzaine de stations de métro.

Le document de présentation du *Cadre de révision* dresse un portrait plutôt positif du niveau de vitalité économique du centre-ville montréalais. C'est ainsi qu'au cours des dernières décennies, il a su préserver sa position dominante au sein de la région, et concentre toujours 58 % de toute la surface de bureaux du Montréal métropolitain, tout en connaissant un certain essor au niveau du marché résidentiel. Mais on peut y constater aussi des fragilités. Le développement des espaces à bureaux est au ralenti depuis une décennie; le nombre de sièges sociaux est en baisse; la vitalité des services financiers, pourtant l'un des piliers majeurs de l'économie du centre-ville, est menacée. S'ajoutent à cela des éléments d'ordre conjoncturels qui sont également préoccupants. Le ralentissement de l'économie québécoise, qui entraîne

une hausse considérable du taux de chômage à Montréal, aura inévitablement des conséquences sur l'activité économique du centre-ville. De même, les problèmes de congestion autoroutière (particulièrement sur les ponts), tant au niveau du transport des personnes que du transport des marchandises, risquent d'affecter la croissance économique de Montréal et de son centre. Enfin, presque toutes les voies d'entrée et de sortie de Montréal feront l'objet de travaux majeurs au cours des années à venir. Ceci impose la nécessité de prévenir une situation de congestion chronique qui risque d'avoir pour effet d'entraîner le déménagement d'emplois du centre vers les couronnes nord et sud.

Dans tout ce contexte, la commission salue l'initiative annoncée par la Ville à l'effet de produire un plan d'action spécifique au centre-ville dans le cadre de la nouvelle stratégie de développement économique rendue publique en juin 2011<sup>215</sup>. Ce plan d'action pourrait permettre de mettre en place les initiatives propres à contrecarrer les fragilités du centre et, ainsi, consolider son image de marque et son caractère compétitif comme milieu de travail et de résidence attrayant. Il contribuerait à dégager une valeur ajoutée à son économie et à la valeur marchande de son patrimoine immobilier. Il permettrait également d'élaborer une stratégie de planification concertée susceptible de faciliter le maintien et la croissance de ce pôle majeur d'activité économique dans le contexte des grands travaux d'infrastructure qui affecteront les principaux réseaux de transport métropolitain au cours de la prochaine décennie.

### **3.5.2 Le centre-ville au cœur de l'identité montréalaise**

Le *Cadre de révision* se positionne comme « *une occasion de se pencher sur les paramètres d'urbanisme qui influencent de manière concrète le paysage et l'architecture du centre-ville*<sup>216</sup> ». Les modifications proposées visent à consolider le cadre bâti, mais aussi à « *renforcer la protection des principales qualités spatiales et paysagères du centre des affaires et de son pourtour* »<sup>217</sup>. Selon le *Cadre de révision*, ces modifications reposent sur certains principes fondamentaux inscrits dans le Plan d'urbanisme de 2004, dont l'harmonisation des deux massifs (transition des hauteurs) et l'accessibilité visuelle de la montagne. Or, plusieurs interventions d'organismes et de citoyens indiquent que les préoccupations sur la mise en valeur du paysage du centre-ville devraient inclure aussi d'autres perspectives, outre les deux qui sont retenues dans le document du *Cadre de révision*, ou encore celles qui sont identifiées dans le document complémentaire au Plan d'urbanisme. Certains ont évoqué qu'il serait important de mettre en valeur les vues sur d'autres éléments significatifs du paysage urbain, par exemple, des bâtiments patrimoniaux ou des édifices présentant une grande valeur architecturale, de même que certaines places ou lieux publics. D'autres ont exprimé l'opinion, à l'instar des représentants de l'arrondissement, que le panorama sur le centre-ville en tant qu'entité paysagère comportait un intérêt visuel à valoriser. Enfin, il a été mentionné que certaines vues qui se dégagent lors du parcours des piétons dans les rues du centre-ville peuvent être aussi importantes pour favoriser le sentiment d'appartenance à leur ville.

---

<sup>215</sup> <http://www.sdemontreal.com>.

<sup>216</sup> Document 3.1., page 8.

<sup>217</sup> Idem, page 27.

La commission partage ces points de vue. À l'instar de plusieurs intervenants, elle est d'avis que le *Cadre de révision*, en se limitant à ne reconnaître que deux vues en relation avec la montagne, ne semble pas lui accorder le poids que lui donne le Plan d'urbanisme qui, à l'article 2.5, confirme le mont Royal comme étant « le symbole majeur de l'identité montréalaise ». Elle est donc d'avis que d'autres vues méritent d'être retenues, de même que des éléments significatifs du paysage urbain du centre-ville. Elle approuve en ce sens la proposition, à la troisième section du *Cadre de révision*, de procéder à une hiérarchisation de l'importance des autres vues identifiées par le document complémentaire au Plan d'urbanisme. Mais pour ce faire, il lui semble qu'une réflexion plus large doit être poursuivie sur ce qui constitue le caractère distinctif du paysage urbain au centre-ville, ce que l'on peut appeler son identité, son image de marque et sa désirabilité comme milieu de travail et de résidence.

Les éléments relevés par plusieurs mémoires, comme la commission l'a remarqué dans le second chapitre, révèlent plusieurs caractéristiques visuelles et physiques (morphologiques) distinctives de cette identité. Mais, il y en a d'autres, moins tangibles, à prendre en considération, telle que la qualité des ambiances que l'on retrouve, l'animation des rues, le sentiment de sécurité ou d'inconfort, etc. Ce sont là aussi des éléments à prendre en considération. L'entreprise de définition de l'identité du centre-ville montréalais est une entreprise à laquelle il faudrait s'attaquer à travers l'élaboration du Plan d'urbanisme. Cet exercice devrait aussi identifier les facteurs de succès à prioriser pour améliorer la qualité des milieux de vie, de même que le caractère compétitif du centre-ville aux yeux des entreprises de l'industrie du savoir, des sièges sociaux et du tourisme, notamment en tirant les enseignements de plusieurs études similaires déjà complétées par d'autres municipalités dans le monde.

Dès lors, la commission suggère de mettre en place un chantier qui aurait pour mandat de caractériser et de confirmer les composantes spécifiques et significatives du paysage urbain du centre-ville de Montréal. Ces travaux devraient s'effectuer à l'échelle de l'arrondissement, en lien avec les arrondissements voisins et en tenant compte des grandes caractéristiques du territoire montréalais (notamment pour ce qui touche aux entrées de ville et aux autres éléments caractéristiques de l'identité montréalaise tels que le fleuve et les autres plans d'eau comme le canal de Lachine, la trame urbaine, etc.). Les résultats contribueraient à identifier les facteurs de succès du centre-ville et à enrichir l'identité montréalaise.

Le travail sur le paysage urbain du centre-ville permettrait à ceux et celles qui y seront conviés d'apprécier ce territoire en faisant émerger les préoccupations et les valeurs qui font l'objet de consensus, que ce soit en matière de valorisation patrimoniale, de requalification ou de création de lieux urbains ou naturels en tant que signes et symboles de l'identité montréalaise.

Ce chantier pourra s'appuyer sur les travaux déjà réalisés au sein de l'arrondissement ou des services centraux, mais aussi sur la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel, adoptée en octobre 2011, qui a introduit la notion de « *paysage culturel patrimonial* », défini comme « *tout territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le*



*cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire »<sup>218</sup>.*

Il n'appartient pas à la commission de privilégier, parmi les diverses approches possibles, laquelle choisir pour un tel exercice. Montréal n'est pas en reste d'expertise pour collaborer avec les professionnels de l'arrondissement de Ville-Marie et ceux des services centraux à cet exercice de caractérisation. Celui-ci nécessitera, compte tenu de la pluralité des points de vue qui devront être exprimés, la mise en place de partenariats entre divers intervenants de la société civile, des institutions publiques et du privé. Il devrait permettre d'élaborer les outils de mise en valeur ou de protection appropriés. Il s'agit d'un exercice complexe et délicat, mais il est nécessaire et pertinent pour trois raisons principales. Tout d'abord, il est demandé par plusieurs intervenants ou plusieurs organismes qui œuvrent de multiples façons à l'amélioration du caractère convivial de notre ville et de son centre. Ensuite, parce que le travail sur l'identité du centre-ville montréalais que le chantier sur le paysage permettrait de faire émerger est susceptible d'alimenter celui des professionnels qui seront appelés à mettre à jour le Plan d'urbanisme au cours des prochaines années. Enfin, il permettrait d'identifier et de prioriser les atouts susceptibles de procurer la sécurité, l'animation et la haute qualité architecturale et paysagère qui constituent autant de facteurs de succès économique pour le centre-ville.

### **3.5.3 Une stratégie visant le développement des terrains vacants**

Le troisième chantier proposé par la commission aurait comme objectif d'élaborer une stratégie plus générale en vue de susciter et d'inciter au développement des terrains vacants, utilisés ou non comme stationnements de surface. La convivialité de notre centre-ville sera, à l'avenir, l'outil concurrentiel privilégié pour le recrutement de talents et pour augmenter la valeur de l'immobilier. Or, l'amélioration de cette convivialité passe par la réduction, voire la disparition des terrains vacants, qui sont encore nombreux.

Tous reconnaissent que leur présence constitue toujours un problème, malgré les progrès évidents des dernières années. L'un des objectifs à la base du *Cadre de révision* était précisément d'inciter à leur développement, en augmentant les hauteurs permises sur certains des sites vacants et aussi, parfois, les densités. Toutefois, au-delà de cette initiative réglementaire et des efforts considérables déployés par l'arrondissement en vue de fermer les stationnements de surface dépourvus de droits acquis, il ne semble pas exister de politique d'ensemble ou de stratégie ayant comme objectif de réduire substantiellement le nombre de terrains vacants au centre-ville.

Pourtant, force est de constater, à la lumière des remarques formulées par le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CREM)<sup>219</sup>, que la corrélation évidente entre la densité et la valeur économique d'un terrain ne suffit pas à elle seule pour espérer le développement de ces

---

<sup>218</sup> Article 2 de la loi,

<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2011C21F.PDF>.

<sup>219</sup> Document 7.1.19.

terrains. Par exemple, plusieurs terrains vacants un peu partout au centre-ville ou ses abords bénéficient déjà, et depuis longtemps, de droits fort généreux en matière de hauteurs et de densité; pourtant, ils ne sont toujours pas développés.

Comme en font foi les recommandations formulées ci-dessus, la commission ne s'oppose pas au relèvement, là où c'est approprié, des hauteurs et des densités sur les terrains concernés. Une telle initiative constitue sûrement un facteur positif pour favoriser le développement des terrains vacants, par exemple, dans le secteur Bishop-Crescent, mais elle ne peut pas le garantir à elle seule. C'est pourquoi elle suggère une stratégie de développement de l'ensemble des terrains vacants.

Cette stratégie pourrait comporter des volets incitatifs, mais aussi des volets plus contraignants, en utilisant, par exemple, l'approche de la fiscalité. Elle pourrait s'appuyer sur des études économiques qui permettraient d'élaborer les outils fiscaux, réglementaires et administratifs appropriés.

Dans le contexte où le marché immobilier ne peut absorber qu'une certaine quantité de mètres carrés de développement chaque année, l'enjeu ici est d'orienter de façon proactive et prioritaire ce développement en direction des terrains vacants, en vue de les combler le plus rapidement possible.

### **3.5.4 Un centre-ville accessible à tous**

Le quatrième chantier concerne l'habitation. La mixité sociale constitue l'une des caractéristiques qui font de notre centre-ville un milieu de vie animé et chaleureux, et cette qualité doit être préservée. Pourtant, le marché immobilier y fait actuellement bien peu de place aux ménages de la classe moyenne, encore moins aux ménages à revenu modeste, et ce, depuis déjà plusieurs années.

À l'instar de plusieurs intervenants, la commission croit qu'il y aurait lieu de tenter d'infléchir cette tendance. Les ménages à revenu modeste ou moyen devraient, eux aussi, pouvoir avoir accès au centre dans le cadre des développements résidentiels futurs, notamment par le biais de programmes d'accès à la propriété plus adaptés et aussi par une meilleure offre de logements locatifs. Comme l'écrit dans son mémoire la firme CHBA, « *il faut trouver le moyen de rendre la ville accessible à tous, en s'assurant que des balises soient mises en place pour que le logement abordable soit perpétué*<sup>220</sup> ». La commission rejoint ainsi les objectifs formulés par la *Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables*<sup>221</sup>.

Toutefois, compte tenu du contexte particulier du centre-ville, l'atteinte des cibles proposées par cette stratégie, qui vise à ce que 30 % de l'ensemble des nouvelles unités de logement à Montréal soient des logements sociaux, communautaires et abordables, représente un défi

---

<sup>220</sup> Document 7.1.17., page 5.

<sup>221</sup> Ville de Montréal, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, août 2005.

considérable. Il lui apparaît donc urgent que soient révisés les paramètres des programmes d'habitation, afin de mieux répondre à la réalité du centre-ville montréalais et de ses abords. À cet égard, elle accueille de façon positive l'annonce, durant les séances d'information, de la volonté municipale de relancer l'application de la *Stratégie* et de concevoir des formules susceptibles d'en faciliter l'application au centre-ville, dans la mesure évidemment où cette relance ne se traduira pas par une diminution de la portée de la *Stratégie*<sup>222</sup>. Elle note également la création d'un comité de travail à l'échelle de la Ville, auquel participe l'arrondissement de Ville-Marie, chargé de revoir la *Stratégie* dans cette perspective. Ce comité pourrait également inclure dans ses travaux un bilan des bénéfices concrets conférés aux clientèles visées suite à l'application des diverses mesures destinées à favoriser la mixité sociale dans le logement, notamment le programme Accès-Condo, afin de poursuivre dans ce domaine les meilleures pratiques.

D'une part, il importe que la *Stratégie* soit transparente et claire, applicable dans tous les cas et non pas à la pièce. De l'autre, il faudrait que la mise en œuvre de cette *Stratégie* soit telle que les logements concernés soient bel et bien mis à la disposition des clientèles visées et que, si possible, les bénéfices en soient partagés afin de financer la multiplication de logements abordables. Enfin, même si la *Stratégie* doit être neutre quant à la forme juridique (achat, OSBL, coop), il faudrait privilégier des formes qui permettent aux bénéficiaires de profiter de la plus-value éventuelle, et qui leur confèrent un sentiment d'appartenance, sentiment garant d'un meilleur entretien.

L'accessibilité au centre-ville passe également par d'autres conditions. Au cours de la consultation, des organismes et des intervenants ont, par exemple, rappelé l'importance d'y bonifier les espaces verts et les équipements publics. La commission partage ce point de vue. Parmi les facteurs de succès pour le centre-ville, il y a lieu d'inclure et de préciser une offre adéquate d'infrastructures et de services communautaires pour les personnes qui travaillent ou résident au centre-ville, ceci comprenant des places publiques, des espaces de jeux et des espaces verts accessibles à courte distance, le verdissement et la réduction des îlots de chaleur, des lieux appropriés pour les activités sportives, culturelles et communautaires, des écoles publiques et des centres de la petite enfance. À l'heure actuelle, les infrastructures et les services communautaires de cette nature déjà en place sont souvent insuffisants et parfois inexistantes. L'arrondissement de Ville-Marie a mentionné lors des audiences qu'une politique de développement des parcs et espaces verts au centre-ville serait dévoilée sous peu. La commission encourage les autorités à poursuivre leurs efforts en ce sens.

### **3.6 Autres considérations**

Dans la foulée de propositions émanant du *Cadre de révision*, plusieurs intervenants ont commenté devant la commission la question des procédures d'approbation des projets, de même que divers aspects concernant les processus de consultation. La commission abordera cette question dans la présente section de son rapport. Au préalable, elle formulera des

---

<sup>222</sup> M. Marc Labelle, transcription, volume 2, pages 44 et 45, document 6.2.

commentaires sur l'introduction de la carte de densité dans le document complémentaire au Plan d'urbanisme.

### 3.6.1 La carte des densités et le document complémentaire

Le document du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* rappelle que le Plan d'urbanisme comprend un document complémentaire qui fixe le contenu obligatoire des règlements d'urbanisme. On y ajoute qu'en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, toute modification de ce document complémentaire doit être soumise à une consultation publique menée par l'OCPM. Or, parmi les cartes thématiques du Plan d'urbanisme, « *seule la carte des hauteurs de l'arrondissement Ville-Marie figure dans le Document complémentaire*<sup>223</sup>. »

Selon les professionnels de l'arrondissement, une telle situation aurait pour effet, du point de vue règlementaire, de rendre plus contraignant le paramètre de hauteur que celui de la densité, ce qui ne refléterait pas l'importance relative de ces deux paramètres. Ceux-ci sont en effet d'avis que : « *la densité est sans doute le paramètre le plus structurant du cadre d'aménagement du centre-ville*<sup>224</sup> ». Ils ajoutent, d'une part, que c'est elle qui conditionne le plus fortement la valeur d'un terrain et son potentiel de développement en termes de superficie de plancher constructible. D'autre part, ils considèrent que la densité « *représente probablement le paramètre le plus marquant pour la forme bâtie puisqu'elle en détermine la dimension ultime*<sup>225</sup>. » Partant de là, la densité devrait être plus contraignante que la hauteur « *qui relève principalement d'un enjeu d'intégration architecturale*<sup>226</sup> ». En conséquence, le *Cadre de révision* propose de remplacer, dans le document complémentaire, la carte des hauteurs par celle des densités, quand viendra le moment de mettre à jour le Plan d'urbanisme.

Lors des soirées d'information, un citoyen a demandé de mieux comprendre pour quels motifs l'arrondissement propose de remplacer la carte des hauteurs par celle de la densité dans le document complémentaire : « *Ce n'est pas simple. Ce n'est pas évident. Je ne suis pas sûr que ce que fait l'arrondissement va faciliter le commun des mortels dans le quartier à comprendre ce qui va se construire à côté de chez eux. Donc, je voudrais comprendre la vraie nécessité de modifier ça*<sup>227</sup> ». Pour sa part, l'organisme Habiter Ville-Marie a exprimé l'opinion que la carte des hauteurs devrait rester dans le document complémentaire, dans un souci de clarté à l'égard du public. Selon l'affirmation de son représentant, « *D'un point de vue citoyen, beaucoup de gens se reconnaissent davantage dans les hauteurs que les densités*<sup>228</sup> ».

À l'instar des représentants de l'arrondissement, la commission est d'avis que la densité est le paramètre qui conditionne le plus fortement le potentiel de développement d'un terrain et sa

---

<sup>223</sup> Document 3.1., page 46.

<sup>224</sup> Idem.

<sup>225</sup> Idem, page 47.

<sup>226</sup> Idem.

<sup>227</sup> Doc. 6.1., p. 82, ligne 2485. Séance du 7 novembre 2011 (vol. 2 première partie).

<sup>228</sup> Habiter Ville-Marie, doc. 6.3., l. 1045-1080.

valeur immobilière. Il a également un impact direct sur l'utilisation des infrastructures et sur la spéculation foncière. Toutefois, elle n'est pas d'accord avec l'énoncé de l'arrondissement à l'effet que la densité, plus que la hauteur, représente « *probablement* » le paramètre le plus marquant pour la forme bâtie.

La commission considère que le paramètre de hauteur est tout aussi structurant, au point de vue de la forme urbaine, que celui de la densité. De plus, il constitue un paramètre qui, ajouté à la densité, permet aux citoyens de mieux apprécier en trois dimensions ce qu'il en sera de la volumétrie d'un projet. Ceci est particulièrement utile dans le cas du développement du centre-ville de Montréal, et le fait que l'arrondissement de Ville-Marie soit le seul à voir sa carte des hauteurs dans le document complémentaire apparaît très pertinent, eu égard à la spécificité du centre-ville.

La carte des densités illustre la répartition des différents potentiels de développement sur l'ensemble du territoire, représentant ainsi les premiers paramètres de schématisation de la volumétrie urbaine, une volumétrie dont la forme est loin d'être achevée. Par ailleurs, si l'on superpose la carte des hauteurs à celle des densités, il est facile de constater que la répartition des hauteurs contribue à une articulation plus détaillée de la forme urbaine et que celle-ci est tout aussi structurante à l'égard du paysage urbain. Par exemple, la hauteur est un paramètre déterminant en vue du maintien du profil du centre-ville, de la protection et de la mise en valeur des perspectives significatives depuis et vers la montagne et le centre-ville, et de l'échelle de plusieurs artères et espaces publics.

Il en est de même à l'échelle d'un terrain. Une densité de 6 représente un potentiel de développement équivalant à 6 fois sa superficie. Toutefois, elle ne signifie pas l'obligation de construire une masse de 6 étages sur la totalité de la superficie du terrain. Une hauteur permettant de construire 15 étages sur ce même terrain contribue à l'articulation d'une forme susceptible de favoriser l'insertion harmonieuse d'un projet dans son contexte urbain. C'est d'ailleurs en ces termes que l'arrondissement a expliqué le concept de la densité lors de la séance d'information du 7 novembre 2011, suite à une question posée par une citoyenne<sup>229</sup>. C'est donc dire que les paramètres de densité et de hauteur sont tout aussi structurants l'un que l'autre à l'égard de la forme urbaine.

Considérant ce fait, et considérant également que la plupart des citoyens se reconnaissent davantage dans les enjeux concernant les hauteurs, la commission est d'avis que les deux cartes, celle des hauteurs et celle des densités de l'arrondissement de Ville-Marie, devraient figurer dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme à venir.

### **3.6.2 Les processus d'approbation et de consultation**

Dans le document de présentation du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, l'arrondissement de Ville-Marie formule certaines pistes de réflexion concernant divers aspects

---

<sup>229</sup> Doc 6.2., pp. 54, 55, 56, l. 1620 à 1675.

du processus d'approbation des projets. On y affirme que, compte tenu de la complexité particulière de l'environnement urbain du centre-ville, « *les procédures d'étude et d'approbation de projets doivent offrir plus de souplesse, afin de faciliter la réalisation des projets tout en assurant un niveau suffisant d'intégration*<sup>230</sup> ». Ces commentaires ont été repris par les représentants de l'arrondissement au cours des soirées d'information<sup>231</sup> : il a été fait mention, par exemple, à propos de la procédure des projets particuliers, qu'il y a « *beaucoup* » de comités liés à l'étude d'un dossier, beaucoup d'étapes d'approbation au conseil municipal; de même, la procédure d'approbation en vertu de l'article 89 de la Charte offrirait très peu de flexibilité, principalement quand un projet adopté doit être modifié ou revu par la suite.

En conséquence, l'arrondissement estime qu'il serait nécessaire « *d'explorer la possibilité d'alléger cette procédure d'approbation (en vertu de l'article 89), notamment dans le cas d'éventuelles modifications, et d'améliorer les procédures d'approbation en ce qui a trait aux comités consultatifs*<sup>232</sup> » dans le document de présentation du *Cadre de révision*. De façon plus générale, il propose « *que les processus d'approbation soient examinés dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme pour en augmenter l'efficacité et, le cas échéant, qu'une démarche soit entamée afin de modifier leur cadre légal*<sup>233</sup> ».

La commission a reçu plusieurs commentaires sur cette question. Certains préconisent, dans la foulée du *Cadre de révision*, d'assouplir ou d'alléger les processus d'approbation en vigueur. C'est le message lancé, comme nous l'avons vu au chapitre 2, par les firmes d'architecture et d'urbanisme IBI/DAA et IBI/CHBA, par la SHDM et par une citoyenne<sup>234</sup>. Il en est de même pour l'IDU, qui souhaite, par ailleurs, que l'approbation référendaire soit éliminée ou, tout au moins que ses objets soient réduits<sup>235</sup>. D'autres intervenants ont présenté leur point de vue, non seulement sur les processus d'approbation des projets, mais aussi sur les procédures de consultation, en général pour demander qu'elles soient élargies. C'est ainsi que le groupe Habiter Ville-Marie souligne « *l'importance du maintien de mécanismes de consultation publique crédibles afin d'encadrer les projets d'envergure*<sup>236</sup> ». C'est également la position d'Héritage Montréal et de l'Association des résidents du Vieux-Montréal qui, par ailleurs, estiment que l'OCPM devrait être chargé des projets dérogatoires à la fois au règlement et au Plan d'urbanisme puisque, selon eux, les consultations publiques d'arrondissement ne peuvent tenir ce rôle adéquatement<sup>237</sup>.

La commission formule à cet égard les remarques suivantes. Le processus d'approbation d'un projet donné renvoie à deux volets, par ailleurs, très reliés l'un à l'autre. Le volet administratif

---

<sup>230</sup> Document 3.1., page 48.

<sup>231</sup> M. Bruno Collin, transcription de la soirée du 7 novembre, lignes 1415 à 1426. Voir également la réponse à la question 12 posée par la commission à l'arrondissement, document 5.2.

<sup>232</sup> Document 3.1., page 48.

<sup>233</sup> Idem.

<sup>234</sup> Groupe IBI/CHBA, doc. 7.1.17., p. 5; IBI/DAA, doc. 7.1.16., p. 3; SHDM, doc. 7.2.13.; Mme Marie-Eve Harvey, doc. 7.2.5., p. 3.

<sup>235</sup> IDU, doc. 7.1.2., p. 5.

<sup>236</sup> Document 7.1.9., page 16.

<sup>237</sup> Héritage Montréal, document 7.1.10., pages 8 et 16; Association des résidents du Vieux-Montréal, transcription, document 6.3., volume 1, lignes 2645 à 2650.

d'abord, qui concerne les façons de faire à l'interne en vue de le recevoir, d'échanger avec le promoteur, de l'évaluer à la lumière des règles et des outils d'évaluation appropriés, le tout à l'intérieur de délais raisonnables. Le volet consultatif ensuite, qui renvoie, selon la nature et l'ampleur du projet, à divers mécanismes de consultation, aux comités consultatifs en place à l'échelle de la Ville ou des arrondissements (Comité d'architecture et d'urbanisme, Comité consultatif d'urbanisme, Conseil du patrimoine de Montréal), aux conseils d'arrondissement eux-mêmes, aux dispositions réglementaires concernées et, le cas échéant, à l'Office de consultation publique de Montréal. Selon la commission, la réflexion proposée par l'arrondissement comporte des incidences évidentes sur le second de ces deux volets, celui qui porte sur les processus consultatifs. C'est également ainsi que l'ont compris plusieurs des intervenants qui ont fait des commentaires sur la question.

Les divers processus de consultation à la Ville ont pour but ultime de permettre un débat transparent sur les projets étudiés, dans une perspective d'aide à la décision des élus. La société civile – y incluant les citoyens et les groupes d'intérêt de toute nature – demande aujourd'hui à être associée de beaucoup plus près aux décisions concernant la gestion de notre ville, et cela est devenu un principe démocratique de base. C'est parce qu'elle reconnaît ce principe que la Ville de Montréal a élaboré en 2005 une « *Politique de consultation et de participation publiques* », qui est le fruit d'une réflexion amorcée notamment lors du Sommet de Montréal, en 2002. Cette politique encadre les pratiques de toutes les instances municipales de consultation auprès des citoyens. Si elle ne détaille pas chacune des pratiques utilisées, elle en fournit les paramètres de base, de même que les objectifs généraux. L'un de ceux-ci est d'ailleurs formulé ainsi : « *favoriser les pratiques de consultation publique transparentes, crédibles, efficaces et utiles à la prise de décision* ». La politique rappelle également que les trois volets fondamentaux de la démocratie participative sont l'information, la consultation en tant que telle, et la participation. L'information complète et détaillée constitue un préalable essentiel à une participation utile; la consultation doit être encadrée par des règles claires et connues; la participation se traduit par un partenariat entre la société civile et l'administration municipale. À partir de ces trois volets, la *Politique* énonce à la fois des principes directeurs et des pratiques jugées souhaitables. Toutefois, celle-ci n'a pas été revue depuis son adoption, alors qu'il était prévu initialement d'en faire une révision aux deux ans. La commission est d'avis que les modifications évoquées ou suggérées, soit par les autorités municipales, soit par les participants, devraient être abordées, le cas échéant, dans le cadre d'une éventuelle revue de la *Politique de consultation*. Il s'agirait, selon elle, du forum le plus approprié. Cet exercice devrait également pouvoir référer, non seulement aux processus de consultation, mais aussi, le cas échéant, aux volets administratifs des processus d'approbation des projets, dans le but de circonscrire au mieux les problèmes et d'identifier les meilleures solutions.





## Conclusion

Tout au long des séances d'information et d'audition de mémoires, la commission a pu constater que les enjeux soulevés par les diverses propositions issues du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, de même que les enjeux plus généraux touchant de nombreux aspects de l'aménagement du centre-ville montréalais, ont soulevé beaucoup d'intérêt. La qualité des interventions en témoigne avec éloquence. C'est pourquoi le débat auquel ce dossier a donné lieu s'est avéré très riche. La commission en remercie les participants. Elle remercie également l'arrondissement de Ville-Marie et ses représentants pour la qualité des présentations même si, tous en conviendront, les sujets abordés ont pu s'avérer à l'occasion fort techniques.

Avec cet exercice de révision des hauteurs et des densités du centre-ville, c'est le débat sur la mise à jour du Plan d'urbanisme qui vient de commencer. Par delà l'ensemble des sujets abordés, il s'agissait, dans les faits, du début de la démarche en vue de revoir collectivement notre vision de l'avenir de Montréal et de son centre-ville, et tous les participants à la consultation publique en étaient très conscients.

Dans ce contexte, la commission considère que l'exercice en vue de revoir les hauteurs et les densités du centre-ville est utile et pertinent, compte tenu du fait que les cartes concernées n'ont pas été mises à jour depuis longtemps et que le développement de certains projets pourrait s'en trouver facilité. Mais, si le *Cadre de révision* est un exercice pertinent, il est toutefois incomplet. Selon la commission, il aurait été de loin préférable qu'il soit précédé d'un débat public à partir d'une proposition d'énoncé d'aménagement du centre-ville, comme cela était prévu. Ainsi, il aurait été possible de disposer d'un terrain plus propice pour approfondir plusieurs des enjeux soulevés devant la commission. Les questions relatives aux hauteurs et aux densités auraient pu s'en trouver encadrées de façon plus précise. Selon la commission, la production d'un tel énoncé d'aménagement du centre-ville, comportant les divers volets prévus à l'origine, s'avère toujours nécessaire pour bien mettre en selle l'ensemble de la démarche menant à la mise à jour du Plan d'urbanisme. C'est pourquoi elle recommande que soient entrepris dans les plus brefs délais les travaux nécessaires à la rédaction d'un tel énoncé, comme cela était prévu en 2010.

Cela dit, à la suite de ce qu'elle a entendu et de sa propre analyse, la commission approuve une bonne partie des modifications proposées par le *Cadre de révision*, dont celles relatives au secteur Bishop-Crescent et à ses alentours. Elle recommande aussi un certain nombre de modifications aux propositions formulées concernant quelques zones particulièrement stratégiques.

C'est ainsi, notamment, qu'elle suggère de ne pas donner suite à la proposition de rehausser à 80 mètres la hauteur qui serait permise dans la zone 26 (abords de l'autoroute Ville-Marie, vis-à-vis du palais de justice et à l'ouest de celui-ci), en particulier pour préserver le lien visuel vers

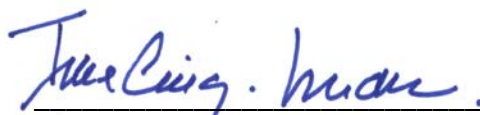
le centre-ville à partir de la place Vauquelin. Avant de procéder, il faudrait, selon elle, une évaluation plus fine des hauteurs compatibles avec le maintien de cette vue fort prisée par les Montréalais. De plus, afin de se donner les moyens de réconcilier le développement de ce secteur – y compris les projets du Quartier de la santé – avec la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables du paysage, dont les vues, elle suggère que le territoire correspondant aux zones 26 et 27 fasse l'objet d'une planification d'ensemble par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (recommandations 5 et 6).

Elle recommande également le statu quo (65 mètres) quant à la hauteur permise au sein de la zone 12, qui concerne le corridor Duke-Bonaventure, et insiste plutôt sur l'importance d'un exercice de concertation entre l'arrondissement de Ville-Marie et l'arrondissement du Sud-Ouest, dans le but de déterminer conjointement la hauteur jugée appropriée pour l'ensemble du secteur qui fait l'interface entre le faubourg des Récollets et le quartier Griffintown (recommandation 4).

Par ailleurs, elle recommande que l'on rassemble au sein du *Règlement sur les projets particuliers* les critères d'évaluation des projets analysés en vertu de ce règlement et qu'ils soient détaillés (recommandation 8). Elle salue également la volonté, exprimée par l'arrondissement, de diffuser un guide qui permettrait d'expliquer les règles en vigueur et leur mode d'application.

De plus, la commission a tenu à rappeler dans son rapport l'importance de compléter la caractérisation du paysage urbain du centre-ville, d'établir une stratégie de développement des terrains vacants, de bonifier les politiques d'habitation et, enfin, de produire un plan d'action pour le centre-ville dans le cadre de la nouvelle politique de développement économique de la Ville. Ces quatre chantiers ont leur importance propre, mais ils contribueront, eux aussi, à alimenter les travaux menant à la mise à jour du Plan d'urbanisme. Ils pourront faciliter l'identification de mesures susceptibles de mettre en valeur les qualités multiples du centre-ville, afin d'en faire un milieu de vie et un milieu de travail accueillant et convivial.

Fait à Montréal, le 14 février 2012.



Irène Cinq-Mars  
Présidente de la commission



Jean-Claude Boisvert  
Commissaire



Viateur Chénard  
Commissaire

## **Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, conformément à la résolution CM11 0528 du 20 juin 2011. Ce projet de règlement porte le numéro P-04-047-106. Ce mandat est encadré par l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

### **La consultation publique**

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le journal *Métro* le 14 octobre 2011. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet. Entre le 27 et le 29 octobre 2011, des annonces sont parues dans les quotidiens *The Gazette*, *Métro* et *24H* et sur le site web *La Métropole*.

Près de 63 000 dépliants ont été distribués sur le territoire concerné par le *Cadre de révision*. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire s'est tenue le 27 octobre 2011 avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, dans les locaux de l'OCPM.

La commission a tenu deux séances d'information les 1<sup>er</sup> et 7 novembre 2011. Ces séances se sont déroulées à la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde et au Centre Saint-Pierre. Elle a également tenu trois séances d'audition des mémoires le 30 novembre en après-midi et en soirée, puis le 1<sup>er</sup> décembre 2011, à la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et sur son site Internet.

### **La commission et son équipe**

Mme Irène Cinq-Mars, présidente de la commission

M. Jean-Claude Boisvert, commissaire

M. Viateur Chénard, commissaire

M. Richard Brunelle, secrétaire de commission

Mme Charlotte Horny, analyste

### **L'équipe de l'OCPM**

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique

M. Louis-Alexandre Casal, webmestre

Mme Brunelle-Amélie Bourque, M. Félix Hébert, M. Nhat Tan Le, M. Laurent Maurice Lafontant, responsables de l'accueil

### **Les porte-parole et les personnes-ressources**

*Pour l'arrondissement de Ville-Marie*

M. Marc Labelle, directeur, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises;

M. Sylvain Villeneuve, chef de division, division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;

M. Bruno Collin, chef d'équipe et conseiller en aménagement, division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises.

### **Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)**

M. Eric Michaud

M. Robert Hajaly

M. Philippe Landry

Mme Caroline Nabozniak

M. Michel Tremblay

Mme Nathalie Kaiser

Mme Christine Caron

M. Gabriel Clairét

Mme Marie-Odile Trépanier

M. Serge Larue

M. Ionne Rosa

Mme Firoozeh Djavedani

M. Lucien Landry

Mme Marie-Josée Corriveau

M. Pierre Malot

Mme Marie-Paule Rouleau

M. Robert Brunet

M. André Querry

Mme Marion Gale

M. Jean Jacques

M. Gabriel Bégin

M. Serge Péloquin

M. Pascal Walsh

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

## **Annexe 2 – La documentation**

### **1. Procédure et objet du mandat**

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
  - 1.2.1. Addenda
- 1.3. Interventions
  - 1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière, Direction
    - 1.3.1.1. Résolution de contrôle intérimaire
      - 1.3.1.1.1. Annexe A
        - 1.3.1.1.1.1. Annexe A - modifié
      - 1.3.1.1.2. Annexe B
        - 1.3.1.1.2.1. Annexe B - modifié
    - 1.3.1.2. Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)
      - 1.3.1.2.1. Annexe A – Limites de hauteur – Plan 1 et Plan 2
        - 1.3.1.2.1.1. Annexe A - modifié
      - 1.3.1.2.2. Annexe B – Hauteurs maximales dans les secteurs de surhauteur
        - 1.3.1.2.2.1. Annexe B - modifié
    - 1.3.1.3. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
    - 1.3.1.4. Annexe A – Modifications des hauteurs du plan d'urbanisme
    - 1.3.1.5. Annexe B – Modifications des densités du plan d'urbanisme
  - 1.3.2. Développement et des opérations – Culture et Patrimoine
  - 1.3.3. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain
- 1.4. Pièces jointes au dossier
  - 1.4.1. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville
  - 1.4.2. Notes explicatives détaillées des modifications aux cartes de hauteurs et de densités
  - 1.4.3. Addenda
    - 1.4.3.1. Avis du comité consultatif d'urbanisme – 30 juin 2011
    - 1.4.3.2. Avis conjoint du conseil du patrimoine de Montréal et du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme
      - 1.4.3.2.1. Addenda – Avis du conseil du patrimoine de Montréal – novembre 2011
- 1.5. Résolutions
  - 1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance extraordinaire du lundi 20 juin 2011 – CE 11 0960

1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal –  
Assemblée ordinaire du lundi 20 juin 2011 – Séance tenue le 21 juin 2011 –  
CM11 0528

1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal –  
Assemblée ordinaire du lundi 20 juin 2011 – Séance tenue le 21 juin 2011 –  
CM11 0528-1

## **2. Démarche de consultation**

2.1. Avis public

2.2. Dépliant

## **3. Documentation déposée par l'arrondissement Ville-Marie**

3.1. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville – Juin 2011

3.2. Synthèse des interventions

3.2.1. Notes explicatives détaillées des modifications aux cartes de hauteurs et de  
densités

3.3. Énoncé d'orientations sur l'aménagement de l'arrondissement Centre – mars 88

3.4. Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie  
– octobre 1990

3.5. Plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie – Plan d'urbanisme – 1992

3.6. Informations supplémentaires en réponse aux questions de Les amis de la Montagne

3.7. Présentation faite par l'arrondissement Ville-Marie lors des séances du 1<sup>er</sup> et 7  
novembre 2011

3.8. Présentation visuelle dans le cadre du droit de rectification (voir transcription de la  
séance du 1<sup>er</sup> décembre 2011 – document 6.5)

## **4. Documents de référence et liens utiles**

4.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – 2004

4.1.1. Documents d'arrondissement Ville-Marie

4.1.2. Orientations d'aménagement – Un centre prestigieux, convivial et habité

4.1.3. Document complémentaire

4.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282)

4.3. Règlement sur les projets particuliers – arrondissement de Ville-Marie

4.4. Le zonage discrétionnaire au centre-ville de Montréal, Bruno Collin, revue Urbanité  
Août 2011

4.5. Règlement sur les projets particuliers – Guide La prise de décision en urbanisme

4.6. Densité d'occupation du sol – Guide La prise de décision en urbanisme

## **5. Documentation déposée par la commission**

5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de  
l'arrondissement Ville-Marie – 27 octobre 2011

- 5.2. Questions posées par la commission à l'arrondissement – réponses de l'arrondissement
  - 5.2.1. Schéma des outils d'urbanisme
- 5.3. Questions posées par des citoyens lors de la séance du 7 novembre 2011 – réponses de l'arrondissement
- 5.4. Lettre du cabinet du maire de l'arrondissement du Sud-Ouest à la présidente de la commission

## **6. Transcriptions**

- 6.1. Transcription de la séance d'information du 1<sup>er</sup> novembre 2011
- 6.2. Transcription de la séance d'information du 7 novembre 2011
- 6.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 novembre 2011 en après-midi
- 6.4. Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 novembre 2011 en soirée
- 6.5. Transcription de la séance d'audition des opinions du 1<sup>er</sup> décembre 2011

## **7. Mémoires**

- 7.1. Mémoires avec présentation orale
  - 7.1.1. Mme Claire Adamson
  - 7.1.2. Institut de développement urbain du Québec – IDU Québec
  - 7.1.3. FRAPRU
  - 7.1.4. Consultations Libcorp Inc.
  - 7.1.5. Bibliothèque et Archives nationales du Québec – BANQ
  - 7.1.6. Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
  - 7.1.7. Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert et associés
  - 7.1.8. Quartier de la santé, CHUM et Technoparc Montréal
    - 7.1.8.1. Présentation PowerPoint
  - 7.1.9. Habiter Ville-Marie
    - 7.1.9.1. Présentation PowerPoint
  - 7.1.10. Héritage Montréal
  - 7.1.11. M. Hani Beitinjaneh et M. Nabil Beitinjaneh
  - 7.1.12. Vision Montréal
  - 7.1.13. Beïque Legault Thuot Architectes
  - 7.1.14. M. Robert Hajaly
    - 7.1.14.1. Complément au mémoire
  - 7.1.15. Les amis de la Montagne
    - 7.1.15.1. Présentation PowerPoint
  - 7.1.16. Daniel Arbour et Associés
  - 7.1.17. Groupe IBI – CHBA
  - 7.1.18. Association des résidents du Vieux-Montréal

- 7.1.18.1. Présentation PowerPoint
- 7.1.19. Conseil régional de l'environnement de Montréal
- 7.1.20. Interaction du quartier Peter-McGill
- 7.2. Mémoires sans présentation orale
  - 7.2.1. Investissement Elias (1982) Inc.
  - 7.2.2. Association du Mille Carré Doré / Golden Square Mile Association
  - 7.2.3. Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun
  - 7.2.4. M. Mathieu Bergeron
  - 7.2.5. Mme Marie-Eve Harvey
  - 7.2.6. Mme Andrea Piccolo
  - 7.2.7. M. Simon Péloquin
  - 7.2.8. M. David Seto
  - 7.2.9. Mme Marion Gale
  - 7.2.10. Mme Fanette Montmartin
  - 7.2.11. Musée des beaux arts de Montréal
  - 7.2.12. M. Isaak Montalva
  - 7.2.13. Société d'habitation et de développement de Montréal
  - 7.2.14. M. Philippe Landry
  - 7.2.15. Samcon
- 7.3. Présentations orales sans dépôt de mémoire
  - 7.3.1. Les propriétaires du 799 De la Commune (transcriptions – voir 6.4)
    - 7.3.1.1. Présentation PowerPoint
  - 7.3.2. M. Olivier Laurent Cazaban (transcriptions – voir 6.5)



## **Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-106**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2011, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** La carte intitulée « Les limites de hauteur » incluse au chapitre 25 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée tel qu'il est illustré à l'annexe A du présent règlement.

**2.** La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré à l'annexe B du présent règlement.

-----

#### **ANNEXE A**

PLAN INTITULÉ « MODIFICATIONS DES HAUTEURS DU PLAN D'URBANISME »

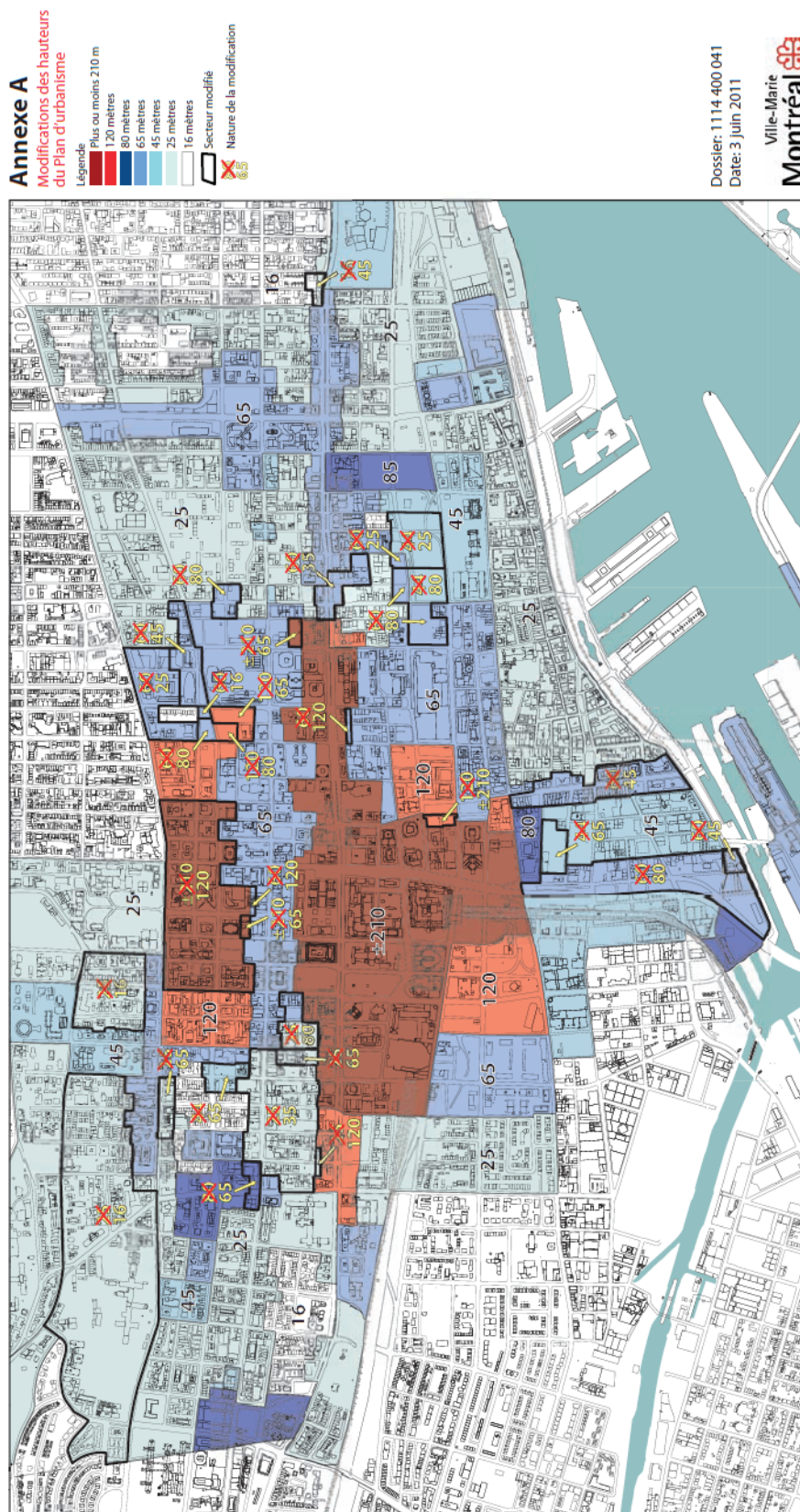
#### **ANNEXE B**

PLAN INTITULÉ « MODIFICATIONS DES DENSITÉS DU PLAN D'URBANISME »

---

DD 1114400041

Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville  
Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal



**Annexe B**  
**Modifications des densités**  
**du Plan d'urbanisme**

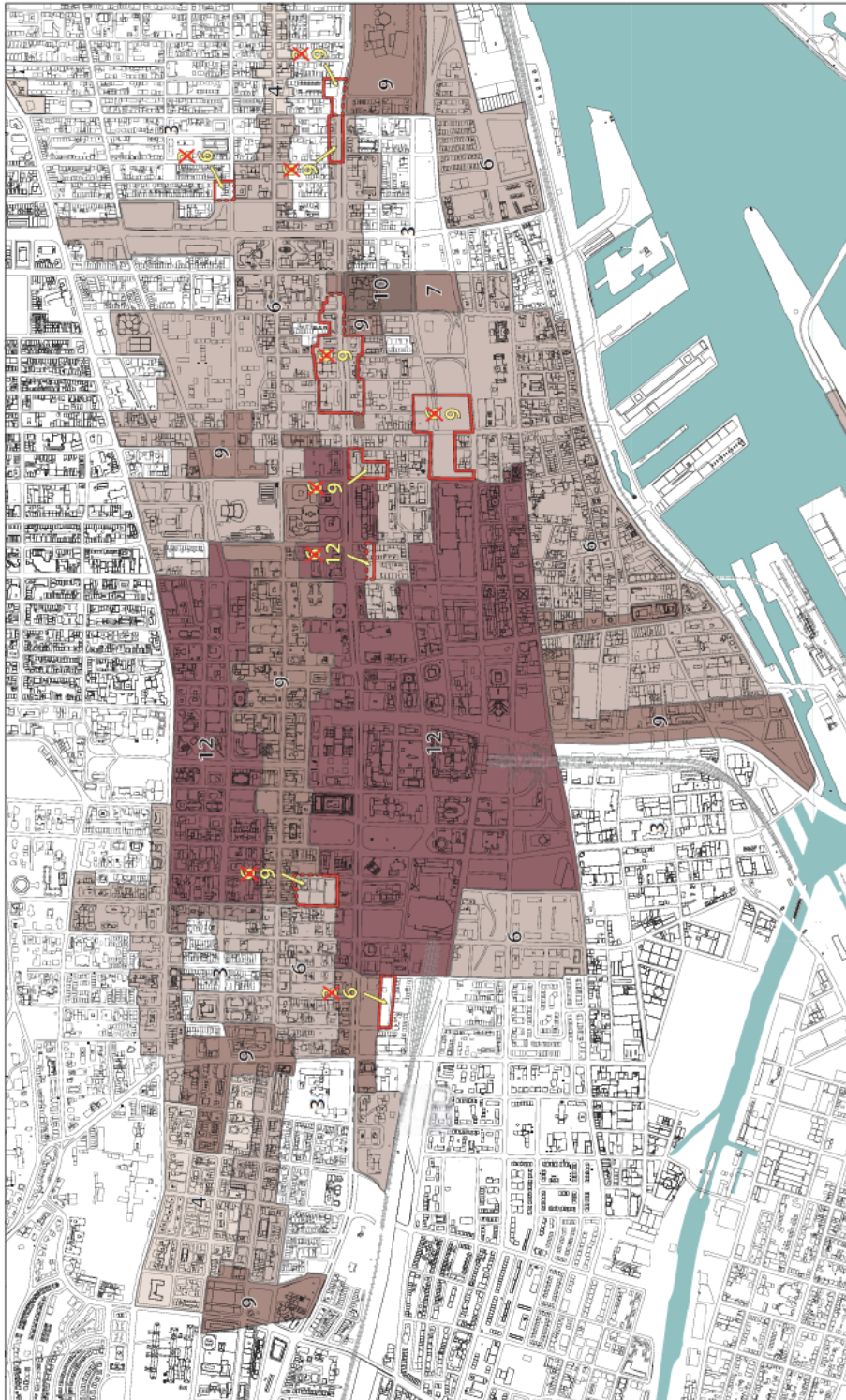
**Légende**

- CO.S.12
- CO.S.9
- CO.S.6
- CO.S.4
- CO.S.3

Secteur modifié

Nature de la modification

X



Dossier: 1114-400-041  
Date: 3 juin 2011

Ville-Marie  
**Montréal**



## Annexe 4 – Synthèse des interventions (tableau)

| Lieu                          |    | modification    |                 | Considérations motivant la modification                         |   |                                      |  |  |  |
|-------------------------------|----|-----------------|-----------------|---|---|--------------------------------------|--|--|--|
|                               |    | Ancienne valeur | Nouvelle valeur | Mettre en valeur les vues sur le Mont-Royal et/ou le patrimoine | Confirmer l'échelle des rues et des espaces publics | Raffiner les transitions de hauteurs | Stimuler le développement de terrains vacants stratégiques | Surmonter les contraintes liées au site et /ou au dev. résidentiel | Ajustement technique et/ou correspondance au règlement |
| Sud du mont Royal             | 1  | 25 m            | 16 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Sherbrooke / Crescent         | 2  | 25 m            | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Secteur Bishop / Crescent     | 3  | 44 m            | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 4  | 80 m            | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 5  | 25 m            | 35 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 6  | 25 m            | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 7  | 25/60 m         | 80 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 8  | 25 m            | 120 m           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | A  | COS 6           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |
| îlot Overdale                 | B  | COS 3           | COS 6           |   |   |                                      |  |  |  |
| Nord du centre des affaires   | 9  | 210 m           | 120 m           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 10 | 210 m           | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Faubourg des Récollets        | 11 | 60 m            | 120 m           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 12 | 60 m            | 80 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 13 | 60 m            | 45 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Square Victoria               | 14 | 44 m            | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 15 | 60 m            | 45 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| René-Lévesque / De Bleury     | 16 | 120 m           | 210 m           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 17 | 60 m            | 210 m           |   |   |                                      |  |  |  |
| Place-des-Arts / UQAM         | C  | COS 6           | COS 12          |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 18 | 60/120 m        | 80 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 19 | 60 m            | 25 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 20 | 120 m           | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 21 | 60 m            | 16 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 22 | 60 m            | 45 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Saint-Laurent / René-Lévesque | 23 | 60 m            | 80 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 24 | 210 m           | 65 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 25 | 60 m            | 35 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Autoroute Ville-Marie         | D  | COS 6           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | E  | COS 6           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 26 | 44/60 m         | 80 m            |   |   |                                      |  |  |  |
| Émilie-Gamelin                | 27 | 44/60 m         | 25 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | F  | COS 6           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |
| René-Lévesque / Radio-Canada  | G  | COS 3           | COS 6           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | 28 | 16 m            | 45 m            |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | H  | COS 6           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |
|                               | I  | COS 3           | COS 9           |   |   |                                      |  |  |  |