



Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs

Suivi des recommandations
de l'Office de consultation
publique de Montréal

L'analyse a été préparée par l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec le Service de l'habitation, le Service du développement économique, le Service de l'urbanisme et de la mobilité et le Bureau de la transition écologique et de la résilience.

Recommandation 1

Afin de respecter la silhouette de Montréal, d'éviter un effet de cuvette entre le front fluvial et la montagne et pour créer une densité douce et conviviale, la commission recommande de revoir les paramètres de hauteurs pour toute la partie sud du territoire et de ne pas les rehausser au-delà de 45 mètres.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Abaisser à 65 m la zone de hauteur de 80 m et conserver les hauteurs proposées par le PPU dans sa partie sud.

Dans son rapport, l'OCPM note que l'orientation de la Ville de faire reposer la consolidation du territoire sur une densité d'intensité moyenne similaire aux récents réaménagements dans les quartiers adjacents au centre-ville est « reçue de manière favorable ». L'OCPM relève que « des participants reconnaissent que la densification est souhaitable pour justifier les investissements en transport actif et collectif, rentabiliser les équipements et les espaces publics, ainsi que pour contribuer à l'économie et à la vie culturelle locales. De plus, la densification des quartiers centraux apparaît indispensable afin de freiner l'étalement urbain et contribuer à la lutte aux changements climatiques. » (p. 47). Les promoteurs des terrains à redévelopper dans le sud du territoire ont plaidé pour des hauteurs plus élevées (70 ou 80 m). Des personnes résidentes ont souhaité des hauteurs de 4 étages maximum afin de « constituer un milieu favorable aux familles ».

Dans le secteur en requalification du projet de PPU des Faubourgs, les hauteurs maximales proposées pour les nouveaux développements sont de 45 m, 65 m et une autre à 25 m. L'un des objectifs, avec les hauteurs différenciées proposées, est de bénéficier à terme d'un paysage urbain (skyline) suffisamment diversifié pour ne pas être homogène.

Il faut rappeler que le PPU propose deux types de hauteur maximale (la surhauteur et la hauteur sur rue) et une superficie d'étage restreinte au-delà de 30 m. La surhauteur correspond à la hauteur maximale fixée par le PPU. La hauteur sur rue sera fixée dans le règlement d'urbanisme d'arrondissement. La partie de l'immeuble en surhauteur doit être placée en retrait par rapport à la rue, de sorte que depuis le trottoir, un effet d'escalier et de dégagement progressif soit perceptible. L'objectif est aussi d'avoir des hauteurs sur rue en rapport avec les largeurs différentes des rues, afin de créer un paysage urbain adapté à l'échelle de chaque rue. Enfin, le PPU propose que les édifices en surhauteur aient une superficie d'étage limitée pour la partie située au-dessus du basilaire, afin d'éviter des volumes trop imposants en hauteur et favorisant ainsi l'ensoleillement, l'ouverture des perspectives notamment vers le fleuve et donc le confort du piéton.

La proposition du PPU s'inscrit dans la continuité de la forme urbaine visée dans le redéveloppement des faubourgs du centre-ville – faubourgs des Récollets à l'ouest du Vieux-Montréal, Saint-Laurent au nord et Québec à l'est. Ces faubourgs offrent un cadre bâti plus dense que les anciens quartiers ouvriers comme Centre-Sud et se rapprochent davantage de la densité bâtie du Vieux-Montréal. La forme urbaine visée dans le redéveloppement de ces faubourgs comprend un ancrage sur rue très urbain (immeubles mitoyens, sur la ligne de lot) mais avec des espaces verts dans des cours intérieures. Les hauteurs dans les faubourgs varient entre 25 m et 65 m.

La hauteur ne peut pas non plus être considérée indépendamment de la densité. Dans le PPU, la densité a été proposée pour répondre aux objectifs de la transition écologique : excellente desserte existante en transport collectif pour les terrains à redévelopper, masse critique justifiant la création d'équipements publics et l'implantation de commerces dans un secteur qui en est dépourvu.

La densité proposée avec une hauteur maximale de 45 m, tel que préconisé par l'OCPM, risque de rendre les bâtiments trop massifs, alors que l'objectif recherché est de minimiser l'impact des bâtiments en répartissant une même surface

constructible sur plus d'étages, ce qui en réduit la masse. Enfin, il sera difficile d'assurer la conservation des bâtiments de Molson sans un mécanisme permettant de répartir la densité à certains endroits spécifiques pouvant aller en hauteur, comme le PPU le propose avec le mécanisme de hauteur conditionnelle.

Recommandation 2

Afin d'assurer la conservation du parc de logements actuel, la commission recommande d'augmenter les ressources pour réaliser davantage d'inspections et pour remédier aux problèmes d'insalubrité.

Le PPU est conforme à la politique visée

La Ville de Montréal poursuit la mise en œuvre du Plan d'action pour des conditions de logements décentes 2018-2021. Ces efforts sont menés à l'échelle de l'ensemble de la Ville, de concert avec les arrondissements, en fonction d'un indicateur de priorité d'inspection. Précisons que la Division de la salubrité du Service de l'habitation vient en aide aux arrondissements dans la gestion des cas les plus complexes de salubrité. L'équipe d'inspection en salubrité du Service de l'habitation a quasi doublé depuis l'adoption du budget 2018. Des efforts considérables ont ainsi été faits à ce chapitre au cours des dernières années.

Recommandation 3

La commission recommande que le droit de préemption soit utilisé pour acquérir des propriétés dans les quartiers existants afin d'accroître le parc de logement social et abordable et de réaliser des projets immobiliers à vocation sociale.

Le PPU est conforme à la politique visée

La carte des sites assujettis au droit de préemption à des fins de logement social a été déposée sur le site de l'OCPM lors de la consultation (doc 5.5.4). Dans le secteur du PPU des Faubourgs, une dizaine de lots ont ainsi été désignés. Lorsque l'un de ces terrains sera mis en vente, au cours des 10 prochaines années, la Ville aura le droit de l'acheter en priorité sur tout autre acheteur.

Recommandation 4

La commission recommande que tout bâtiment ou terrain public excédentaire sur le territoire du PPU des Faubourgs demeure de nature publique et soit réservé exclusivement à des fins sociales pour y développer en priorité des projets d'habitation.

Le PPU est conforme à la politique visée

Les terrains publics avec potentiel de requalification appartenant à la Ville de Montréal dans le secteur des Faubourgs sont la portion sud de l'îlot Voyageur (place Émilie-Gamelin) et l'ancienne station de pompage Craig, pour lesquels le PPU énonce les intentions. À noter par ailleurs que la Ville de Montréal collabore avec le Ministère de la santé et des services sociaux en vue d'une requalification du site de l'hôpital de la Miséricorde. Ainsi, le Plan de relance 2020 de la Ville de Montréal mentionne que l'hôpital de la Miséricorde pourra faire l'objet d'un appel d'intérêt pour déterminer un promoteur (logements privés, logements sociaux, bureaux, centre de la petite enfance, ateliers d'artistes). Toutefois, bien que la Ville ait développé une vision sociale pour la reconversion du site et participe activement à la requalification, il est important de mentionner que ce site n'appartient pas à la Ville et que sa requalification est principalement de la responsabilité du MSSS. Ainsi, dans la démarche collaborative MSSS-Ville de Montréal, des critères de sélection de projet seront établis et le projet s'y conformant le mieux sera sélectionné.

Recommandation 5

La commission recommande qu'en plus de l'offre de logement social développée par le secteur à but lucratif, le PPU soutienne l'émergence de projets et de modèles collectifs et communautaires d'habitation.

Le PPU est conforme à la politique visée

La Ville de Montréal utilisera tous les outils et ressources financières à sa disposition, que ce soit le Règlement pour une métropole mixte ou le droit de préemption, pour réaliser le potentiel de logement social et communautaire estimé pour le secteur des Faubourgs. En outre, tel que le recommande la Commission, le Service de l'habitation poursuivra la collaboration avec les organismes à but non lucratif pour l'exploration de nouveaux modèles de logements abordables.

Recommandation 6

La commission recommande que les logements abordables dans les nouveaux projets d'habitation soient soumis à des exigences garantissant une abordabilité pérenne, et que se poursuive, notamment en collaboration avec les organismes à but non lucratif, l'exploration de nouveaux modèles de logements abordables.

Le PPU est conforme à la politique visée

L'exploration de nouveaux modèles de logements abordables se fait en continu, notamment à l'intérieur de l'axe 3 de la Stratégie 12 000 logements. Par ailleurs, le Service de l'habitation vient de soumettre aux instances un nouveau moyen d'intervention, le Programme pour une métropole abordable, en lien avec le Règlement pour une métropole mixte (RMM). Il s'agit d'un programme d'aide visant notamment à augmenter l'offre de propriétés abordables pérennes. Toujours en lien avec le RMM, d'autres modes de contribution en abordable sont possibles, faisant appel à la cession de bâtiments à des OBNL. Le Service de l'habitation demeure à l'affût des propositions soumises par les promoteurs pour poursuivre le développement d'outils d'intervention nouveaux.

Recommandation 7

La commission recommande que le PPU fixe des objectifs chiffrés de nouveaux logements sociaux et abordables pour tout le territoire.

Le PPU est conforme à la politique visée

La Ville de Montréal se fixe des objectifs chiffrés de logements sociaux pour l'ensemble de son territoire. Elle ne le fait ni par arrondissements, ni par secteurs, car cela dépend grandement des crédits budgétaires gouvernementaux et des opportunités immobilières. En adoptant, au cours de la dernière année, un règlement encadrant son droit de préemption ainsi que le Règlement pour une métropole mixte, elle s'est toutefois donnée des moyens supplémentaires pour assurer une offre diversifiée de nouveaux logements dans tous les arrondissements.

Recommandation 8

La commission recommande que le processus administratif de sélection des projets de logements sociaux soit clarifié afin de rendre transparentes les informations relatives aux priorités de la Ville, aux critères de sélection des projets et des promoteurs, au suivi et à l'évaluation des projets.

Le PPU est conforme à la politique visée

Le programme AccèsLogis Montréal fait actuellement l'objet d'une révision importante et celle-ci s'accompagnera d'une réflexion importante concernant le processus de sélection des projets, dans un contexte où les facteurs de décision sont nombreux, complexes et comportant souvent des renseignements confidentiels : viabilité des projets, engagements du gouvernement du Québec, priorités de la Ville de Montréal, etc. Par ailleurs, rappelons que le Plan d'urbanisme exige maintenant la confection d'un plan quinquennal en habitation. La reddition de compte annuelle prévue permettra de faire des suivis tout en présentant une vue d'ensemble.

Enfin, les enjeux liés à l'habitation sera abordés au sein du comité de suivi du PPU ou des comités par projet.

Recommandation 9

La commission recommande d'apaiser la circulation sur tout le territoire du PPU, de repenser la place de la voiture et d'aménager plusieurs rues piétonnes et rues partagées.

Le PPU est conforme à la politique visée

Depuis 2019, en lien avec son Plan local de déplacement (PLD), l'arrondissement de Ville-Marie a pris un arrêté qui limite la vitesse de circulation à 30 km/h sur les rues locales et 40 km/h sur les rues artérielles. Comme dans tout autre secteur de l'arrondissement, les orientations du PLD et du Plan Climat seront mises en œuvre.

Recommandation 10

La commission recommande de revoir l'aménagement de la rue Fullum afin d'y apaiser la circulation et d'empêcher toute circulation de transit automobile.

Modification apportée au PPU

Proposition (Stratégie d'intervention 6.2) :

La rue Fullum, en lien avec la présence de nombreux équipements et services de quartier, sera réaménagée dans le but de réduire le trafic de transit, d'élargir les trottoirs, d'accroître le verdissement et de sécuriser l'itinéraire cyclable. Le tronçon au sud de la rue Sainte-Catherine sera aménagé pour assurer un lien sécuritaire aux mobilités actives voulant rejoindre la piste cyclable de la rue Notre-Dame, le parc Au-pied-du-courant et la promenade riveraine.

Recommandation 11

La commission recommande de revoir le projet de la tête de pont et de privilégier une configuration au sol, sans structure en hauteur pour éviter la construction de passages sous les voies du pont.

Modification apportée au PPU

Les différentes études déjà réalisées ont identifié deux enjeux majeurs pour une configuration au niveau du sol de la tête de pont. Un enjeu de sécurité pour la giration des véhicules sortant du pont et rejoignant l'avenue de Lorimier vers le sud. Un enjeu de débit sur les rues avoisinantes sans projet alternatif de report modal pour les déplacements avec la rive sud.

Proposition (Stratégie d'intervention 7.1) : Les passages sous le pont bénéficieront d'une attention particulière, notamment par l'intégration des objectifs de la Vision Zéro et de l'analyse différenciée selon les sexes (ADS+), afin d'être agréables et sécuritaires en tout temps.

Le projet de la Tête de pont se réalisera après les travaux de réfection du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine. D'ici là, l'émergence de projets de transport collectif sur la Rive-Sud dans le cadre du Plan vert provincial sera à prendre en compte lors des études de réalisation du projet de la tête de pont, afin de l'optimiser éventuellement.

Recommandation 12

La commission recommande de préciser au PPU les balises encadrant la création des passages piétonniers sur terrain privé et préciser qu'ils devront être libres de construction, non couverts, sécuritaires, publics et accessibles en tout temps.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Précision apportée dans la stratégie d'intervention 4.3 du PPU.

De plus, c'est l'outil de la servitude de passage public, qui sera négociée avec chaque promoteur au fur et à mesure du développement, qui leur garantira un caractère public.

Recommandation 13

La commission recommande d'inscrire au PPU une stratégie de gestion du stationnement et de préciser des actions permettant :

- De limiter de manière substantielle le nombre de cases de stationnement dans les nouveaux projets immobiliers ;
- De réserver les nouvelles rues à d'autres usages que le stationnement ;
- D'adopter une stratégie de gestion du stationnement écoresponsable pour l'ensemble du territoire qui comprendra des mesures de conversion des stationnements extérieurs existants et l'adoption règlementaire de plans de gestion des déplacements (PGD).

Modification apportée au PPU

Après le développement des grands sites (Radio Canada, Molson et Portes Sainte-Marie), l'hôpital Notre-Dame et le siège de la SQ seront les derniers sites avec de grands stationnements de surface. Des représentations seront poursuivies pour que ces propriétaires mettent en place des mesures d'atténuation.

D'autres mesures telles que les plans de gestion des déplacements relèvent des orientations du PLD et seront poursuivies.

Proposition (ajout d'une stratégie d'intervention supplémentaire 6.3 dans 3.1 : Nouvelle trame urbaine) :

Stratégie d'intervention 6.3 Développer une stratégie de gestion du stationnement et de réduction de la place de l'automobile sur rue

En raison de l'hétérogénéité du territoire, des mesures adaptées seront mises en œuvre. Ainsi, dans les rues existantes bordées par un bâti ancien sans capacité de stationnement privatif, le maintien partiel ou total du stationnement sera considéré, tout en recherchant des solutions de mutualisation du stationnement de surface existant pour la population résidente.

Les nouveaux développements immobiliers disposeront en souterrain de stationnements privés.

Dans les nouvelles rues, la présence du stationnement de surface devra être considérée pour des besoins temporaires : stationnement des services d'urgence, livraison, dépose minute, visiteurs, stationnement pour l'autopartage, etc.

Recommandation 14

La commission recommande à la Ville de ne pas imposer un modèle unique d'implantation et permettre ainsi plus de créativité architecturale.

Maintien proposition PPU

Le modèle d'implantation proposé par le PPU est une orientation. L'implantation qui est encadrée par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (O1-282) est géré par critères et non par normes afin de favoriser la créativité architecturale.

Recommandation 15

La commission recommande de permettre la modulation entre hauteurs sur rue et de plus importantes marges de recul afin d'éviter l'effet d'écrasement et d'améliorer l'expérience piéton par l'aménagement de lieux de rassemblement et d'animation.

Maintien proposition PPU

Les hauteurs sur rue seront fixées dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et non dans le PPU. Le PPU précise des orientations pour la transposition

dans le règlement, soit la modulation des hauteurs maximales autorisées en fonction de la largeur de la rue, ou selon l'emplacement du bâtiment, illustrées notamment par les coupes de rues du PPU montrant des basiliaires de hauteurs variables (p. 94 et 95).

Les marges de recul sont déterminées en fonction du contexte d'insertion d'un projet. Par exemple, une des caractéristiques de plusieurs rues de Centre-Sud est de ne pas avoir de marge de recul, les espaces libres étant tous situés à l'arrière du bâtiment. Le PPU prévoit la création de rues d'une largeur variant entre 11 m et 25 m avec l'objectif d'utiliser le domaine public pour du verdissement et une large place au piéton. La présence de marges de recul n'est donc pas forcément requise lorsque le ratio entre la largeur de la rue et la hauteur sur rue est équilibré et que la rue intègre des arbres et du verdissement sur le domaine public.

Recommandation 16

La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

La disposition restreignant les superficies planchers pour les étages en hauteur est supprimée du PPU : il s'agit maintenant d'une orientation en faveur de volumes plus élancés (stratégie d'intervention 11.2 et mise en œuvre).

L'objectif est d'inciter à construire des tours moins massives et ainsi, assurer un meilleur ensoleillement, une meilleure ouverture visuelle, prévenir l'effet d'écrasement qui pourrait en résulter et améliorer l'expérience piéton, tel que mentionné à la recommandation 16. De plus, le lien entre la restriction de superficie d'étage pour les volumes en surhauteur et l'abordabilité des logements n'est pas démontré, ni même son caractère non écologique. Les hauteurs permises, conjuguées aux restrictions d'étages permettent d'atteindre la densité fixée pour les terrains. Il n'y a donc pas de surcoût engendré par cette restriction quant au potentiel de développement.

Recommandation 17

La commission recommande l'adoption d'une certification de santé et bien-être pour tous les nouveaux bâtiments dans le secteur à requalifier.

Hors PPU

Ce type de certification est à l'initiative du promoteur et sur la base du volontariat puisqu'elle relève d'une organisation privée. La Ville interrogera les promoteurs quant aux suites qu'ils comptent donner à cette recommandation. Quant aux exigences de la Ville, le PPU énonce que la construction de bâtiments efficaces sera favorisée par l'ajout de critères et des normes qui peuvent être intégrées à la réglementation d'urbanisme (p. 129).

Recommandation 18

La commission recommande de clarifier l'approche réglementaire relative au cadre bâti à l'occasion de la révision du projet de PPU.

Maintien proposition PPU

Le cadre réglementaire actuel de l'arrondissement de Ville-Marie s'appuie sur la combinaison des approches normatives et discrétionnaires, tel qu'expliqué au chapitre 3 du Plan d'urbanisme auquel le PPU sera intégré une fois adopté.

Rappelons que c'est aussi le fondement de l'encadrement du cadre bâti défini par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). En effet, la LAU permet aux municipalités d'adopter des paramètres fixes (normatifs) par exemples pour les hauteurs ou les densités maximales, les usages, le nombre de cases de stationnement. En parallèle, la LAU prévoit aussi un encadrement discrétionnaire, c'est-à-dire fondé sur des critères. Ainsi certains éléments d'intégration architecturale sont guidés par des critères que l'on retrouve à plusieurs endroits dans la réglementation d'arrondissement : critères encadrant les surhauteurs, caractéristiques d'unités de paysage qu'un projet doit tendre à respecter, etc.

Recommandation 19

La commission recommande de réévaluer les objectifs et les potentiels de construction de nouveaux bureaux et commerces au profit de l'habitation.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Une précision expliquant la méthode de calcul du potentiel a été apportée dans la Vision.

Le PPU énonce un potentiel, et non des objectifs, lorsqu'il évoque le nombre de logements et d'emplois que pourrait accueillir le secteur en requalification. Ce potentiel est présenté à titre indicatif, en fonction :

- des paramètres proposés par le PPU (affectation du sol, densité) ;
- et des tendances de développement des dernières années, soit un ratio approximatif de 75 % de développement résidentiel et 25 % d'activités regroupant emplois, commerces, équipements, etc.

Toutefois, la réglementation mise en place par le PPU permettra une mixité d'usages (autant bureau que résidentiel) et ainsi, toute la flexibilité selon les demandes et les besoins.

Par ailleurs, la préservation d'une mixité de fonctions et de zones d'emplois dans les quartiers centraux bien desservis par les transports en commun constitue un enjeu important pour maintenir une compétitivité économique à l'échelle régionale, voire internationale. Une analyse plus fine des espaces de bureaux et de commerces pourra être réalisée par le Service du développement économique en collaboration avec l'arrondissement afin de déterminer les besoins (actuels et futurs) mais aussi les sous-secteurs les plus propices à une concentration de l'activité économique dans le territoire couvert par le PPU. La Ville souhaite, par cette démarche, identifier les mesures les plus appropriées pour assurer le maintien de l'activité économique dans le cœur de la métropole tout en assurant une réponse adéquate aux besoins de logements. Pour rappel, la Ville a récemment lancé le plan de relance centre-ville en collaboration avec le gouvernement du Québec pour assurer la relève sociale et économique de ce territoire. Certaines mesures visent notamment les espaces de bureaux et les commerces.

Recommandation 20

La commission recommande que le développement économique dans le PPU des Faubourgs s'appuie davantage sur l'économie sociale et intègre les actions inscrites aux Plans de relance économique, parmi lesquelles, mais non limitées à :

- Renforcer l'accompagnement des entreprises d'économie sociale ;
- Offrir des subventions à la rénovation et à l'acquisition par la bonification du volet Économie sociale du programme Accélérer l'investissement durable ;
- Soutenir les projets collectifs, basés sur les principes de l'économie sociale, pour la réalisation de projets d'habitation collectifs, de locaux communautaires et de locaux commerciaux abordables.

Plan de relance 2021

La Ville travaille activement à ce que l'économie sociale devienne le pivot d'une relance inclusive et durable sur le territoire de Montréal. Le Plan de relance 2021 prévoit à cet effet plusieurs actions, pouvant aussi s'appliquer au territoire du PPU, dont :

- Une enveloppe à la rénovation et à l'acquisition par la bonification du volet Économie sociale du programme Accélérer l'investissement durable ;
- L'appui à des projets structurants permettant de répondre aux défis de la transition écologique et de l'inclusion sociale ;
- L'accompagnement des entreprises d'économie sociale ;
- La mise sur pied d'un projet pilote pour encourager les citoyen.nes à investir dans les entreprises collectives par les obligations communautaires.

Recommandation 21

La commission recommande de prioriser la consolidation des artères commerciales existantes, d'intégrer au PPU les actions et les modifications règlementaires prévues dans les Plans de relance économique de la Ville de Montréal et dans les recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation.

Modification apportée au PPU

Plan de relance 2021

Modification proposée :

Retrait de l'obligation de continuité commerciale sur les rues de la Commune, De La Gauchetière et Notre-Dame et élargissement des activités autorisées au rez-de-chaussée sur ces rues (stratégie d'intervention 3.1 et mise en œuvre section « animation d'une rue commerciale »)

La consolidation des artères commerciales du secteur s'inscrit dans l'objectif de réduire le nombre de locaux vacants et est une réponse directe à l'une des recommandations de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation portant sur le commerce. La Commission avait notamment identifié l'étalement et l'abondance d'espaces commerciaux comme un facteur structurel expliquant le nombre croissant de locaux vacants à Montréal.

L'orientation d'apaisement de la circulation sur la rue Ontario découle directement des besoins exprimés par le milieu commerçant lors des consultations publiques en amont (OCPM, 2019). Ainsi, la circulation de transit sur la rue Ontario avait été identifiée comme le principal enjeu à la vitalité commerciale de la rue.

La Ville contribue également à la consolidation des artères commerciales montréalaises en développant des programmes spécifiques aux sociétés de développement commercial (SDC). Ainsi le PPU prévoit-il un exercice de vision (stratégie d'intervention 3.1) en collaboration avec la SDC du Village et les regroupements de commerces de la rue Ontario pour assurer une complémentarité de l'offre future qui prendra place sur le site de Radio-Canada et celui de Molson.

Enfin le Plan de relance 2021 annonce que la Ville se dote d'un budget de 5 millions \$ pour l'acquisition de locaux commerciaux, ce qui pourrait être applicable dans le secteur des Faubourgs.

Recommandation 22

La commission recommande de mieux définir les objectifs de complémentarité et les outils règlementaires à adopter pour le développement de l'offre commerciale sur tout le territoire du PPU, et d'y ajouter l'objectif de soutenir le développement d'une offre alimentaire abordable.

Précision dans le PPU

Plan de développement social 2020-2022

Modification proposée :

Énoncé de la stratégie d'intervention modifiée pour mettre l'accent sur la vision d'ensemble du développement des rues commerciales (stratégie d'intervention 3.1)

De plus, l'objectif d'assurer une répartition de l'offre commerciale alimentaire à travers le territoire est ajouté à l'exercice de vision qui devra être entamé avec la SDC du Village, le regroupement de commerces de la rue Ontario et les promoteurs des sites Radio-Canada et Molson (stratégie d'intervention 3.1)

Sur plusieurs rues commerciales, une grande variété d'activités est déjà autorisée au rez-de-chaussée, outre le commerce de détail puisque tous les usages en dehors du résidentiel et de l'industriel y sont autorisés. À titre d'exemple, sont autorisés au rez-de-chaussée de ces artères : les activités communautaires, les garderies, les salles d'exposition ou salles de spectacle. Toutefois, sur la rue Sainte-Catherine, les ateliers d'artistes et d'artisans, le bureau ou les cliniques médicales sont interdits au rez-de-chaussée à l'ouest de l'avenue Papineau. Cette restriction vise à favoriser des activités qui accueillent du public pour assurer l'animation de l'artère dans le Village.

Si au niveau règlementaire, les usages liés à l'offre alimentaire (épicerie, fruiterie, etc.) sont autorisés sur de nombreuses rues, cela ne garantit pas que de tels commerces vont s'y installer. L'enjeu de l'abordabilité des locaux peut être un facteur. L'arrondissement de Ville-Marie, à travers son Plan de développement social 2020-2022 s'est donné pour engagement de « Contribuer à la sécurité alimentaire des plus vulnérables et favoriser l'accès à une alimentation saine et diversifiée dans les quartiers. ». L'arrondissement mise notamment sur le soutien aux initiatives du milieu en matière d'agriculture urbaine (production, transformation, vente). Ces actions seront poursuivies sur le territoire des Faubourgs.

Recommandation 23

La commission recommande d'inclure les actions suivantes au PPU des Faubourgs : favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture, s'assurer de l'insertion d'art public sur le territoire du PPU, notamment dans les aménagements sur le domaine public et, dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la création d'espaces destinés aux arts et à la culture.

Modification apportée au PPU

Plan d'action – Quartier culturel (à venir)

Ajout dans le PPU :

Section sur le Pôle Parthenais comme cœur du pôle de création des Faubourgs, avec l'objectif de consolidation et de prise en compte dans l'aménagement du domaine public (stratégie d'intervention 5.1 et Mise en œuvre, section « Usages résidentiels dans les zones du secteur d'affectation activités diversifiées »)

Dans le PPU, il est ainsi proposé de ne pas autoriser l'habitation de plein droit dans le pôle Parthenais et d'imposer la condition de contribuer à la vitalité du pôle culturel. Cela s'inscrit en lien avec le projet de Quartier culturel, qui couvrira la rue Ontario Est et ses abords et pour lequel un plan d'action est prévu en 2021. Un ajout a également été fait à la stratégie d'intervention 3.1 afin que l'exercice de vision portant sur les rues commerciales intègre notamment l'objectif de soutenir la dynamique culturelle des Faubourgs. Enfin, la réglementation mise en place par le PPU permettra une mixité d'usages, donc les activités des secteurs de l'art et de la culture seront autorisés.

L'intégration de l'art public dans les projets de parcs et d'espaces publics est une orientation générale de la ville de Montréal à laquelle se conforme les services de l'arrondissement. L'arrondissement réalise également de nombreux projets en art public temporaires et éphémères. Le type d'interventions est évalué à chaque projet en fonction de son contexte urbain et social. Un ajout a été fait dans l'intervention 4.2 « mettre en valeur l'histoire du quartier par les espaces publics » et dans la section sur la consolidation du pôle Parthenais.

Recommandation 24

La commission recommande d'inclure au PPU la mise en valeur du patrimoine religieux, en intégrant notamment les actions prévues au Plan d'action en patrimoine (2017-2020), dont l'élaboration de plans de conservation pour les lieux de cultes, ainsi qu'une stratégie détaillée de commémoration des lieux et événements historiques.

Maintien de la proposition du PPU

Plan d'action patrimoine 2017-2022

La Ville poursuit l'application de la Politique du patrimoine par l'intermédiaire de la division du patrimoine (Service de l'urbanisme et de la mobilité) et cela s'applique notamment au territoire des Faubourgs. De plus, dans son Plan de mise en valeur du patrimoine local (2020), l'arrondissement de Ville-Marie a établi dix interventions dont l'une est de « préserver les bâtiments religieux ». Cette intervention vise à lancer une étude patrimoniale, financière et immobilière sur les bâtiments religieux présents sur le territoire, en collaboration avec divers partenaires. Celle-ci servira à établir

un inventaire des bâtiments religieux, comprenant notamment leur état de conservation, afin d'établir une marche à suivre pour assurer leur pérennité.

Par ailleurs, le PPU propose une démarche de planification détaillée pour l'îlot communautaire Alexandre-De Sève, qui comprend l'église Sacré-Cœur de Jésus, dans le but de soutenir les efforts des propriétaires et d'impulser une dynamique à l'échelle de l'îlot. Enfin, l'arrondissement accompagne les projets impliquant le patrimoine religieux, tel que le projet du Centre-Sainte-Pierre (ensemble de l'église Saint-Pierre-Apôtre).

Recommandation 25

Afin de favoriser la mise en valeur et la transmission du patrimoine ancestral et archéologique, la commission recommande à la Ville de préciser les préoccupations archéologiques dans le PPU et :

- d'intégrer les recommandations de la section « Archéologie » que l'on retrouve dans son texte en réponse au comité mixte, notamment le volet « mise en œuvre » pour encadrer la démarche proposée ;
- d'intégrer à la conception de projets une démarche comprenant notamment la collaboration entre les communautés autochtones concernées et la Ville.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Ajout d'une disposition rendant le dépôt d'une étude de potentiel archéologique obligatoire préalablement la construction où la transformation d'un bâtiment comportant des travaux souterrains et intégration d'une révision visant la mise en valeur et la conservation du patrimoine archéologique (p. 130).

Recommandation 26

La commission recommande que le PPU s'assure de conserver et de mettre en valeur l'enseigne et l'horloge Molson.

Modification apportée au PPU

Réglementation d'urbanisme

Modification proposée :

Ajout dans les critères pour la hauteur conditionnelle sur l'îlot des Voltigeurs (PPCMOI) et dans les critères pour les demandes de permis (PIIA) : protéger les caractéristiques architecturales de l'enseigne Molson tout en encourageant leur reprise dans l'expression d'un vocabulaire architectural contemporain (Mise en œuvre)

De plus, une modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement encadrant les enseignes (entrée en vigueur en janvier 2021) a prévu des dispositions afin de

préservé les enseignes dites emblématiques. Ces enseignes comprennent celle de Molson.

Recommandation 27

La commission recommande que le PPU soit exemplaire dans la préservation des propriétés publiques, principe que l'on retrouve dans la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal.

Maintien proposition PPU

Le PPU a établi une stratégie d'intervention spécifique visant à « mettre en valeur le patrimoine bâti à caractère public » (stratégie 9.3). La stratégie d'intervention propose des démarches de conservation et de requalification de deux sites municipaux délaissés soit la Station Craig et le Tunnel Beaudry et prévoit la démarche conjointe pour la propriété provinciale de l'hôpital de la Miséricorde. La stratégie de reconfiguration du boulevard urbain est organisée de manière à pouvoir réintégrer la station Craig à un îlot pour en faciliter son accessibilité et ainsi sa reconversion. Un parc est prévu à ses abords, tout comme aux abords du tunnel Beaudry. Un comité de travail intégrant les groupes intéressés a aussi été mis sur pied pour la station Craig (p. 84 à 87 du PPU).

En parallèle, les programmes de rénovations pour les propriétés municipales continuent de s'appliquer et des projets sont en cours ou en projet. Ainsi, l'ancienne caserne de pompiers 11 située rue Ontario, à l'angle de rue Beaudry, fera l'objet de travaux de préservation dans les prochaines années, tout comme le bain Quintal, situé à la limite est du territoire du PPU.

Recommandation 28

Dans l'optique de préserver les éléments les plus significatifs pour l'ensemble du territoire du PPU, la commission recommande de préciser les dispositions qui seront ajoutées au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Réglementation d'urbanisme

Les objectifs des PIIA sont précisés dans le PPU, mais le détail des critères sera élaboré dans le règlement d'urbanisme

de l'arrondissement, à partir de l'étude typomorphologique commandée en amont du processus.

Recommandation 29

La commission recommande de prévoir au PPU la réglementation nécessaire pour intégrer l'art public dans l'aménagement des parcs et espaces publics, incluant les performances théâtrales, la réalisation de murales et les actions éphémères.

Le PPU est conforme à la politique visée

L'intégration de l'art public dans les projets de parcs et d'espaces publics est une orientation générale de la ville de Montréal à laquelle se conforme les services de l'arrondissement. Le type d'interventions est évalué à chaque projet en fonction de son contexte urbain et social. De plus, l'arrondissement de Ville-Marie est en cours de création d'un « quartier culturel » autour de la rue Ontario, entre les rues Saint-Hubert et L'Espérance, qui intégrera ces éléments, et réalise de nombreux projets en art public temporaires et éphémères.

Recommandation 30

La commission recommande d'intégrer à la mise en œuvre du PPU un exercice de planification visant spécifiquement les locaux communautaires.

Le PPU est conforme à la politique visée

L'arrondissement a déjà entamé la démarche d'inventaire des installations communautaires municipales et de définition des besoins dans le cadre du PPU des Faubourgs. Cette démarche se matérialisera de manière plus formelle dans le cadre de l'élaboration de son Plan directeur des équipements culturels, sportifs, de loisirs et communautaires prévue en 2022. Ce plan sera complémentaire à celui des infrastructures communautaires en voie d'élaboration par les services centraux de la Ville pour l'ensemble de Montréal et qui pourrait tenir compte de certains besoins spécifiques à l'arrondissement de Ville-Marie. Ainsi, selon le diagnostic préliminaire, de nouveaux locaux communautaires devraient être aménagés sur certains sites en requalification, notamment en matière de sécurité alimentaire.

Recommandation 31

La commission recommande de prioriser le développement des équipements collectifs et des écoles pour tisser un quartier vivant où les interactions sociales peuvent se déployer dans des lieux publics de qualité.

Maintien de la proposition PPU

Avis de réserve

La réalisation des équipements collectifs et des écoles est une priorité pour les futurs milieux de vie sur le territoire du PPU. L'arrondissement travaille de façon étroite avec le CSSDM sur l'intégration d'une école à court ou moyen terme. De plus, un pôle civique a déjà été prévu dans l'entente signée pour le site Molson et un avis de réserve a été annoncé sur le site Radio-Canada.

Recommandation 32

La commission recommande que le PPU développe une approche intégrant la transition écologique au cœur de ses actions et visant la carboneutralité.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Le PPU des Faubourgs est l'un des secteurs laboratoires retenus dans le cadre de l'élaboration d'une Charte montréalaise des écoquartiers, annoncée dans le Plan Climat 2020-2030 (Chantier A, action 3). Cette mention est ajoutée dans la vision du PPU (p. 18).

L'ensemble des actions du PPU vise en effet à s'inscrire dans une perspective de transition écologique. La présence de 5 stations de métro à une distance toujours inférieure à 1 km, la densité de 6 proposée pour le secteur en transformation, la réalisation d'un réseau de chaleur et de galeries multiréseaux sont des piliers de la transition écologique car ils contribuent à la réduction des gaz à effet de serre. De même, la mixité fonctionnelle, les futurs parcs et espaces verts et l'objectif général de milieux de vie complets s'inscrivent pleinement dans les objectifs de transition écologique. De plus, le verdissement sur le domaine public comme privé, l'intégration de la gestion de l'eau au verdissement du domaine public, la construction de galeries multiréseaux sont autant de pratiques exemplaires qui viennent diminuer la vulnérabilité de la ville face aux changements climatiques (tempêtes destructrices, inondations, canicules). Ainsi, le PPU contribuera et servira la mise en œuvre de la carboneutralité préconisée par le Plan Climat, et s'intègre aux priorités de Montréal 2030.

Recommandation 33

La commission recommande de prioriser le verdissement et la lutte aux îlots de chaleur par une planification et un phasage détaillé pour les secteurs existants, et d'intégrer des mesures pour protéger les arbres matures sur le territoire.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Ajout de l'orientation de préservation des arbres matures existants (stratégie d'intervention 12.3) et d'une action de mise en œuvre visant à bonifier la réglementation concernant la protection des arbres matures sur le domaine privé lors de travaux de réaménagement (Mise en œuvre).

La mise en œuvre d'un exercice de planification comme le PPU va se dérouler sur plus d'une décennie. La planification de la réfection des rues dans les secteurs existants n'est pas connue à ce jour. Cependant, le verdissement, la plantation d'arbres et la protection des arbres matures font partie des priorités de la Ville lors de travaux, tant pour l'augmentation de la qualité des espaces publics que la lutte aux îlots de chaleur.

Recommandation 34

La commission recommande de proposer davantage de mesures de gestion des eaux de pluie sur tout le territoire, mesures devant s'appliquer autant aux terrains privés que publics.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Précisions apportées dans les stratégies d'intervention 4.1 et 4.3

Des mesures de rétention des eaux de pluie dans les parcs publics (du jardin de pluie au water square) seront prévues. Plus globalement, en lien avec le service de l'eau, d'autres mesures seront mises en œuvre lors de la réalisation des nouvelles infrastructures.

Pour les terrains privés, le PPU intègre une mesure réglementaire visant la perméabilité du revêtement dans les cours, la végétalisation sur les toits des basilières et l'épaisseur du substrat dans une cour aménagée sur dalle, afin que l'eau de pluie puisse être absorbée sur place. De plus, les terrains privés sont déjà soumis à des restrictions de rejets des eaux dans le réseau public, les mesures applicables étant encadrées par le règlement sur les branchements aux réseaux

d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales, dont une refonte majeure date de l'été 2020.

Recommandation 35

La commission recommande de réaliser une analyse de la biodiversité en amont des interventions prévues sur le territoire, afin que les aménagements tiennent compte de leur impact sur la biodiversité, en vue de la protéger, sinon de l'accroître.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Ajout de la protection et l'enrichissement de la biodiversité comme orientation lors du réaménagement des parcs, espaces publics et rues (orientation 4)

La contamination avancée des terrains visés par une requalification dans le PPU (terrains vacants utilisés comme stationnement, stationnement asphalté ou site industriel) nous permet de croire que la décontamination nécessaire au redéveloppement du secteur fera accroître la biodiversité et qu'il ne s'agit pas d'enjeux de protection d'une biodiversité existante. Par contre cela peut être précisé pour les espaces verts existants.

Recommandation 36

La commission est d'avis que le PPU devrait intégrer des mesures telles que la construction de murs végétaux, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et la récupération des eaux grises domestiques.

Maintien de la proposition du PPU

Le PPU comprend des dispositions relatives à l'implantation du premier réseau thermique initié par la Ville et alimenté par des énergies renouvelables ou récupérées.

Recommandation 37

La commission recommande qu'une démarche rigoureuse de certification environnementale pour les bâtiments et les aménagements extérieurs soit exigée pour les nouveaux projets immobiliers sur le territoire des Faubourgs.

Maintien de la proposition du PPU

Ce type de certification est à l'initiative du promoteur et sur la base du volontariat puisqu'elle relève d'une organisation privée. Des bonifications au règlement municipal sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) afin d'intégrer des mesures de transition écologique applicables à l'échelle de la ville sont présentement à l'étude.

Recommandation 38

La commission recommande que le PPU intègre une section relative à l'économie circulaire, notamment pour les projets de démolition, de rénovation et de construction.

Le PPU est conforme à la politique visée

Une réflexion à l'échelle de la ville est en cours afin d'intégrer des mesures de transition écologique telles que la gestion des résidus de démolition-construction dans la réglementation.

Recommandation 39

La commission recommande que le PPU comprenne un plan de gestion des déchets provenant des opérations de redéveloppement. Le PPU pourrait aussi inclure des modifications réglementaires afin de ne pas utiliser le domaine public pour le dépôt des déchets domestiques.

Le PPU est conforme à la politique visée

La Ville a adopté récemment un plan directeur de gestion des matières résiduelles 2020-2025. L'objectif est de tendre vers une agglomération zéro déchet, en misant sur une réduction à la source et le déploiement d'une meilleure gestion des matières organiques, notamment pour les bâtiments de plus

de 9 logements (voir action 2.1.1: méthode logistique de collecte dans les immeubles de neuf logements et plus).

De plus, le Règlement civisme, respect et propreté a des paramètres sur les déchets (article 52 et suivants sur l'entreposage et article 57.1 et suivants relatifs à la collecte).

Recommandation 40

La commission recommande la création d'un comité de coordination composé des partenaires institutionnels provinciaux et fédéraux concernés, avec un lien de communication direct avec le comité de suivi.

Modification apportée au PPU

Précisions proposées :

Mise en place de comités de suivi intégrant les partenaires institutionnels provinciaux et fédéraux et des organismes du milieu pour suivre les grands projets et d'un comité de suivi du PPU (stratégie d'intervention 2.4 et chapitre 6.5 Gouvernance et concertation)

En plus du comité de suivi pour l'ensemble du PPU, des comités de suivi multipartites pour chacun des grands projets prévus dans le PPU seront mis en place. Le lien entre les projets sera fait à la fois administrativement, mais aussi lors de présentations des projets – publics et privés – devant le Comité d'accompagnement des Grands projets du Centre-Sud, lors d'un événement public annuel sur l'état d'avancement et dans des publications régulières sur le site internet de la Ville.

Recommandation 41

La commission recommande de prioriser la réalisation des espaces publics et des équipements collectifs, en les inscrivant dès les premières phases de la mise en œuvre.

Modification apportée au PPU

La réalisation des équipements collectifs, des espaces publics et des écoles est une priorité pour les futurs milieux de vie. Elle dépendra des accords à venir avec les promoteurs immobiliers propriétaires actuels des terrains identifiés et de l'implication des parties prenantes concernées.

Le phasage des interventions a été modifié à la section 6.1 Grandes étapes de réalisation.

Recommandation 42

La commission recommande que le PPU prévoie l'utilisation d'outils d'évaluation des impacts des travaux sur la santé et l'environnement, ainsi que l'adoption de mesures de mitigation des nuisances pour les résidents.

Modification apportée au PPU

Modification proposée :

Nouvelle mention annonçant que la Ville encouragera la création de comité de bon voisinage (p. 132).