

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

30 juin 2011

s.o.

4.8.1

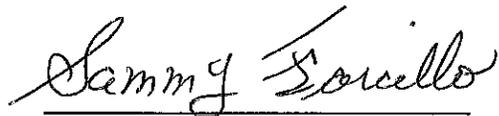
- Objet :** **MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**
- Endroit :** Arrondissement de Ville-Marie
- Responsable :** Bruno Collin, Pierre-Étienne Gendron-Landry, Laurent Lussier
- Description :** La démarche porte essentiellement sur des enjeux relatifs au cadre bâti du centre des affaires et de ses abords immédiats. C'est une démarche de bonification technique du cadre réglementaire existant qui s'ajoute aux autres exercices de planification entrepris par la Ville concernant les programmes particuliers d'urbanisme et les politiques sur le patrimoine, le transport, l'habitation et le développement durable. Afin de jeter les bases de ce Plan pour le territoire du centre-ville et de répondre, à court terme, à certaines lacunes que l'absence d'un chapitre d'arrondissement avait causées, le conseil d'arrondissement a mandaté la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pour qu'elle coordonne un énoncé d'aménagement du centre-ville. L'objectif immédiat de ce projet consiste à modifier les cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme. Ce projet de modifications est également accompagné d'un projet de règlement de contrôle intérimaire concernant les hauteurs permises par le Règlement d'urbanisme 01-282.
- Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville comprend également un bilan des orientations d'aménagement retenues depuis 20 ans pour le centre des affaires et son pourtour immédiat. En plus d'une révision des paramètres de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme, le Cadre de révision présente une série de suggestions d'orientations pour le centre-ville en vue de la mise à jour du Plan d'urbanisme en 2013.
- La proposition de modification du Plan d'urbanisme consiste principalement à remplacer la catégorie de hauteur de 44 m par une nouvelle catégorie de 45 m et celle de 60 m par une nouvelle catégorie de 65 m; à réduire les hauteurs maximales sur le flanc sud du mont Royal, dans la partie nord du centre des affaires, à la limite ouest du Vieux-Montréal et dans l'axe de certaines vues importantes vers le mont Royal; à augmenter les hauteurs maximales dans certaines zones situées à l'est, à l'ouest et au sud du centre des affaires, là où d'importantes surfaces constructibles subsistent; à augmenter les densités dans certaines zones situées au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, dans l'est du boulevard René-Lévesque et sur d'autres emplacements où d'importantes surfaces constructibles subsistent.

Dans l'ensemble, excluant les changements aux catégories, la carte des hauteurs présente 33 modifications de zone dont la moitié concerne des rehaussements et l'autre, des réductions. Pour ce qui est de la carte des densités, elle présente 9 modifications de zone qui concernent uniquement des rehaussements.

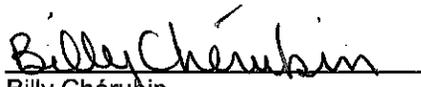
Le rehaussement des plafonds de hauteur ou de densité du Plan d'urbanisme n'entraîne pas l'obligation de modifier la réglementation de zonage. En revanche, puisque plusieurs des modifications proposées présentent des hauteurs inférieures aux hauteurs actuellement autorisées dans le Règlement d'urbanisme, un règlement de contrôle intérimaire (RCI) doit être adopté par le conseil municipal. Le RCI réduit les plafonds de hauteur du Règlement d'urbanisme 01-282 pour 4 zones dans le plan des hauteurs et 3 zones dans le plan des surhauteurs. Ces modifications visent essentiellement le flanc sud du mont Royal, la partie nord du centre des affaires et deux emplacements dans le Quartier des spectacles.

- Élément particulier :** Aucun.
- Remarque importante :** Aucune.
- Considérant que :** La Ville de Montréal entreprendra la mise à jour de son Plan d'urbanisme en 2013.
- Considérant que :** Les paramètres existants ont été conçus en fonction du développement d'espaces de bureaux et qu'une mise à jour de ses paramètres est nécessaire afin de favoriser l'habitation.
- Considérant que :** Le nouveau marché de l'habitation au centre-ville offre une opportunité de combler de nombreux terrains vacants.
- Considérant que :** Le rehaussement de la hauteur, sans modification de la densité, favorisera des typologies de bâtiments plus compatibles avec la réalité actuelle du marché immobilier au centre-ville.
- Considérant que :** Le pourtour du centre des affaires doit être modelé avec soin, puisqu'il assure la transition entre le cœur du massif bâti et certaines zones particulièrement sensibles, dont le flanc sud du mont Royal et l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.
- Considérant que :** Le traitement des hauteurs sur ce territoire est également déterminant afin de préserver certaines fenêtres significatives sur la montagne.
- Considérant que :** Les terrains vacants aux abords du centre des affaires nuisent à son dynamisme, dégradent le paysage, diminuent l'animation sur la rue et créent une offre massive de stationnement de longue durée en période diurne qui encourage les travailleurs et les étudiants à se déplacer en voiture.
- Considérant que :** Cette révision permettra de consolider des secteurs déstructurés du centre-ville.
- Considérant que :** La densification du territoire permet d'augmenter les activités urbaines dont l'habitation, à l'intérieur des secteurs déjà construits, plutôt que d'urbaniser les milieux naturels et agricoles qui subsistent en périphérie.

Par conséquent, à l'unanimité, le Comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.



Sammy Forcillo
Président



Billy Chérubin
Secrétaire