

Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

7 novembre 2011

Contenu de la présentation

1. Mise en contexte
2. Bilan 1990-2010
 - Retour sur les principes fondateurs
 - Les outils d'urbanisme
3. Modifications des hauteurs et densités du Plan d'urbanisme
4. Éléments d'orientation

Mandats de planification



Mandats de planification



1

Consolider les forces du centre-ville : une priorité

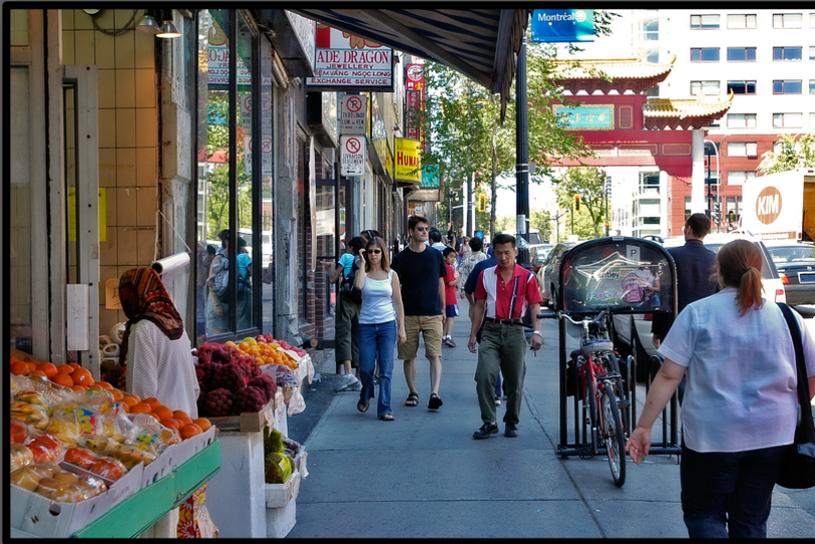
- Un centre-ville fort augmente la viabilité du transport en commun



1

Consolider les forces du centre-ville : une priorité

- Un centre-ville fort augmente la viabilité du transport en commun
- Un centre-ville mixte est plus vivant et favorable aux transports alternatifs;



1

Consolider les forces du centre-ville : une priorité

- Un centre-ville fort augmente la viabilité du transport en commun
- Un centre-ville mixte est plus vivant et favorable aux transports alternatifs;
- La qualité de l'expérience offerte par le centre-ville a un impact direct sur son attractivité régionale et internationale;



1

Consolider les forces du centre-ville : une priorité

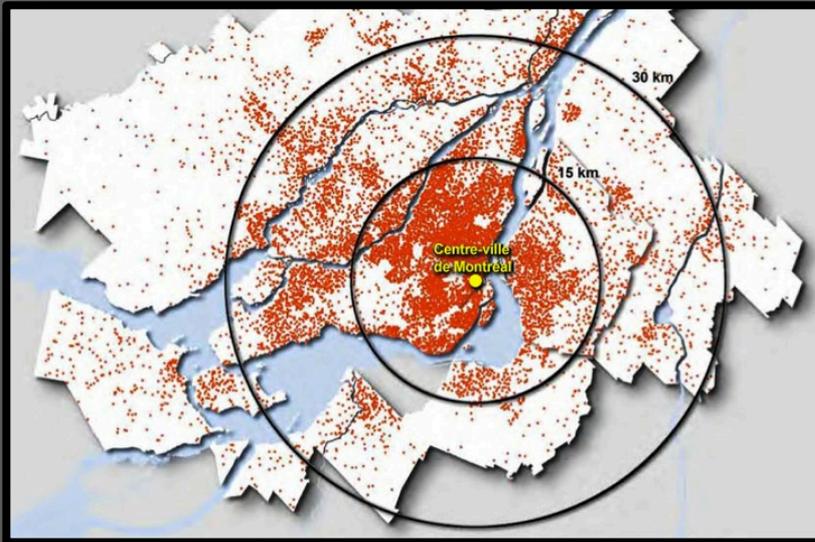
- Un centre-ville fort augmente la viabilité du transport en commun
- Un centre-ville mixte est plus vivant et favorable aux transports alternatifs;
- La qualité de l'expérience offerte par le centre-ville a un impact direct sur son attractivité régionale et internationale;
- Le centre-ville recèle encore un important potentiel de développement



1

Consolider les forces du centre-ville : une priorité

- Un centre-ville fort augmente la viabilité du transport en commun
- Un centre-ville mixte est plus vivant et favorable aux transports alternatifs;
- La qualité de l'expérience offerte par le centre-ville a un impact direct sur son attractivité régionale et internationale;
- Le centre-ville recèle encore un important potentiel de développement
- La consolidation du centre-ville s'inscrit dans les mêmes objectifs que le PMAD.



1

L'origine du cadre de planification actuel

- Élaboré entre 1986 et 1990
- Formalisé dans des outils règlementaires
- Confirmé dans les plans d'urbanisme de 1992 et 2004



1

L'origine du cadre de planification actuel

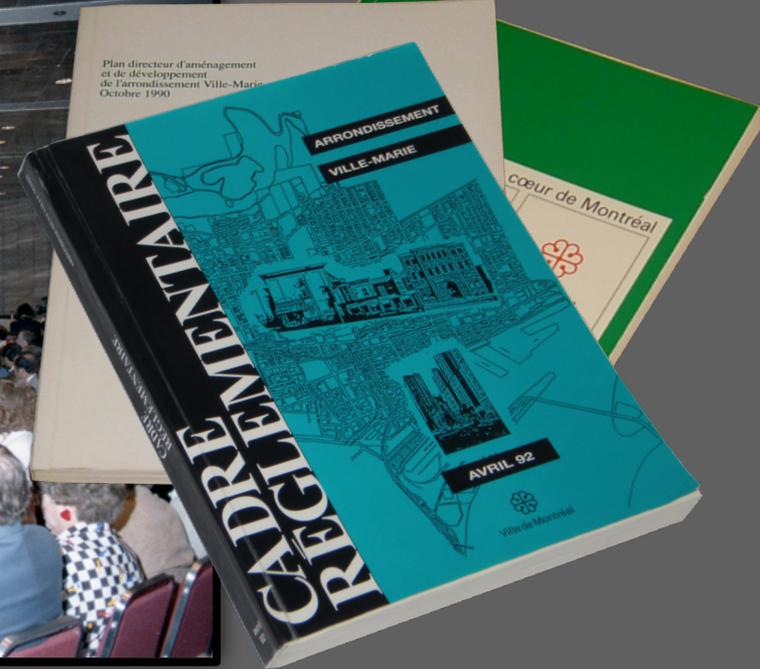
- Élaboré entre 1986 et 1990
- Formalisé dans des outils règlementaires
- Confirmé dans les plans d'urbanisme de 1992 et 2004



1

L'origine du cadre de planification actuel

- Élaboré entre 1986 et 1990
- Formalisé dans des outils règlementaires
- Confirmé dans les plans d'urbanisme de 1992 et 2004

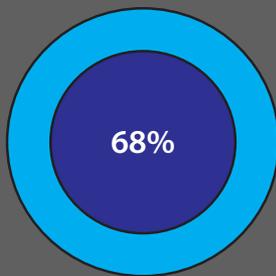


Retour sur les principes fondateurs / Bilan

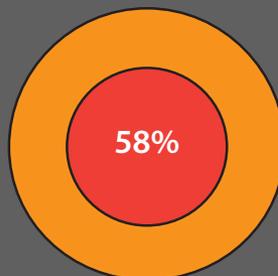
- Concentration des activités motrices

Montréal conserve un centre très fort

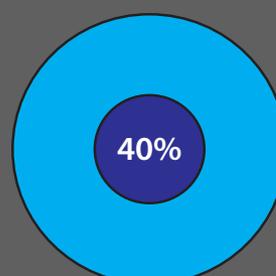
- + 48 000 emplois en 10 ans
- 72 000 m² de bureau par année depuis 1988
- 58% des bureaux se trouvent au centre-ville



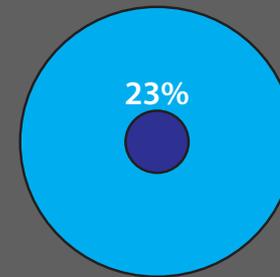
New York



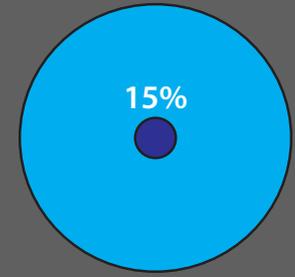
Montréal



Toronto



San Francisco



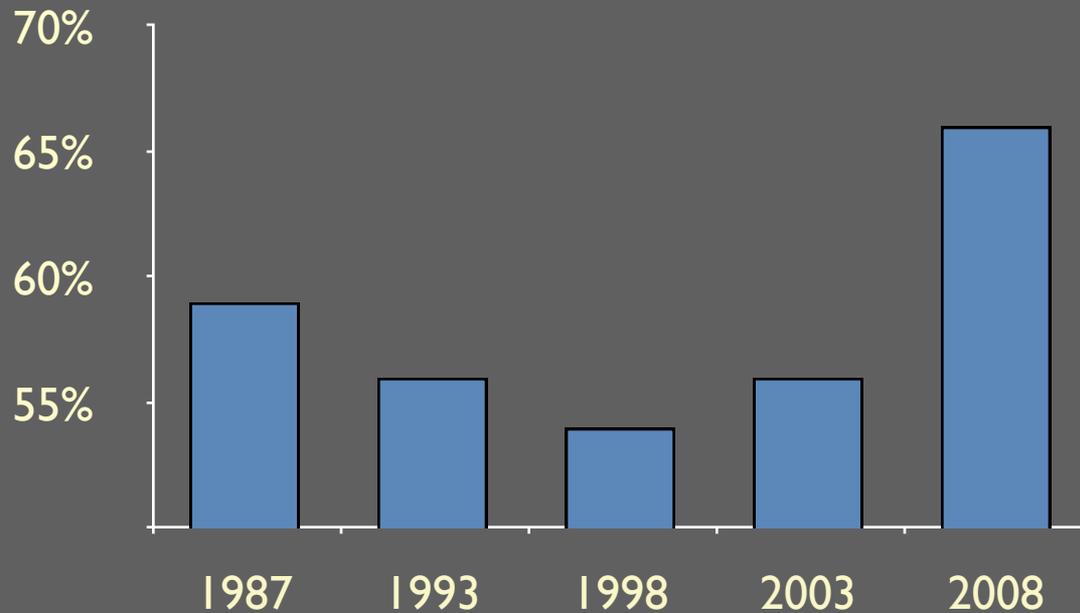
San Diego

La force du centre-ville est un avantage pour le transport en commun et pour l'attractivité de la région.

Retour sur les principes fondateurs / Bilan

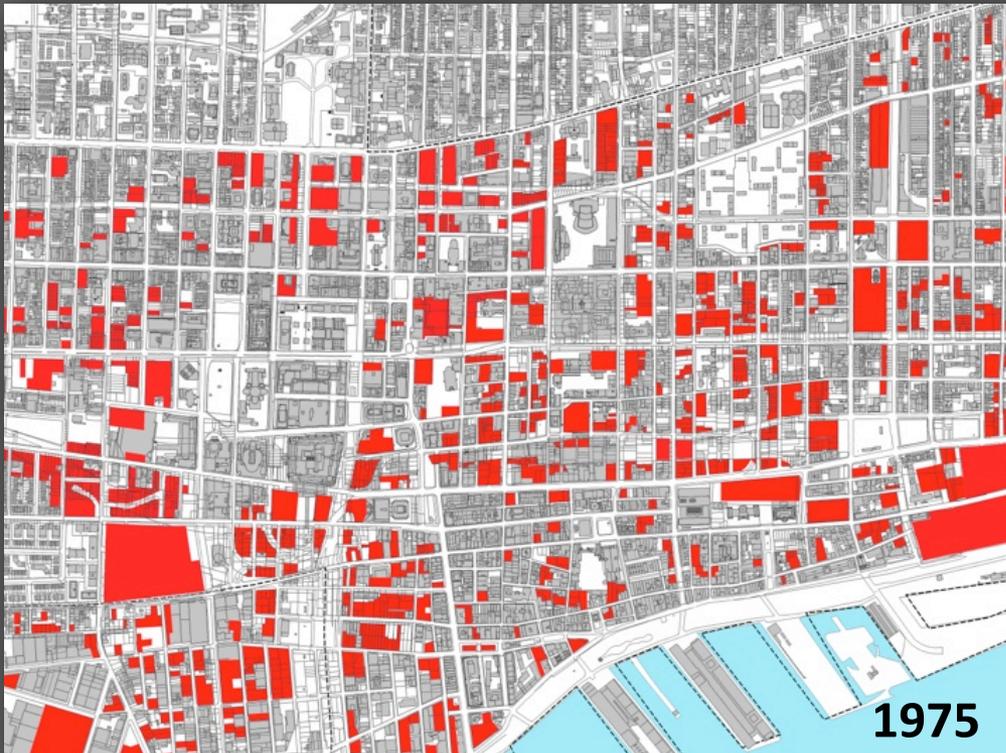
- Concentration des activités motrices
- Renforcement du transport en commun

Le transport en commun a regagné du terrain depuis 2003



Retour sur les principes fondateurs / Bilan

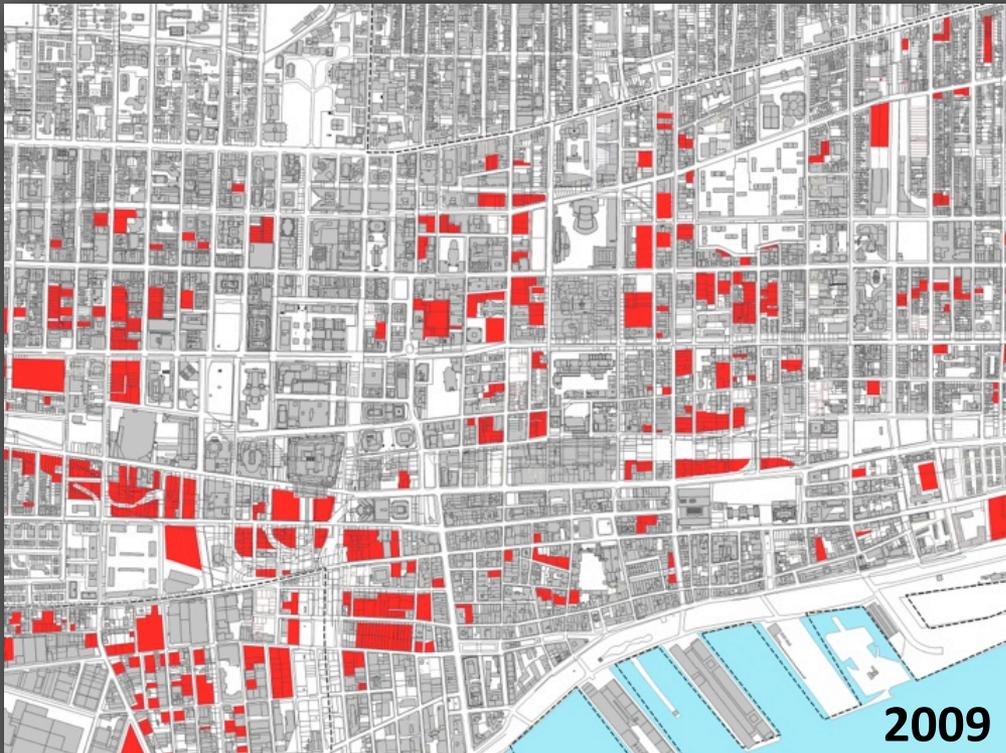
- Concentration des activités motrices
- Renforcement du transport en commun
- Éliminer les terrains vacants et les stationnements de surface hors rue



2

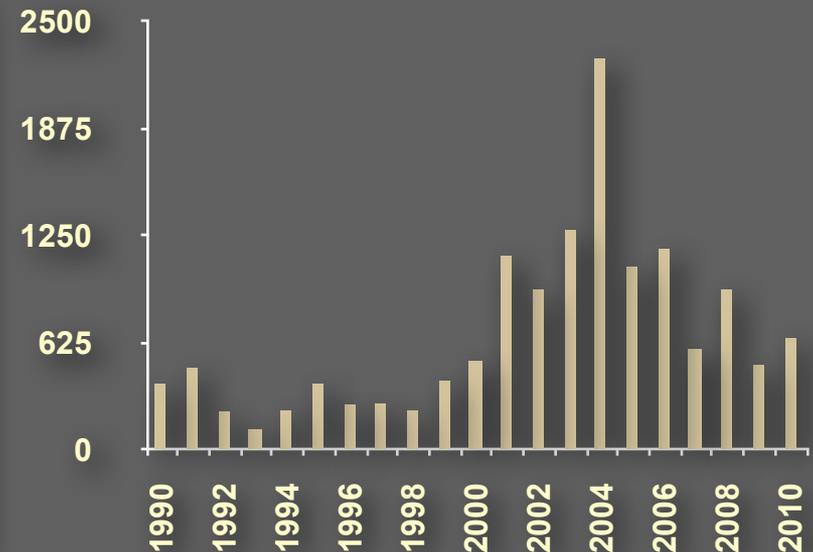
Retour sur les principes fondateurs / Bilan

- Concentration des activités motrices
- Renforcement du transport en commun
- Éliminer les terrains vacants et les stationnements de surface hors rue



Retour sur les principes fondateurs / Bilan

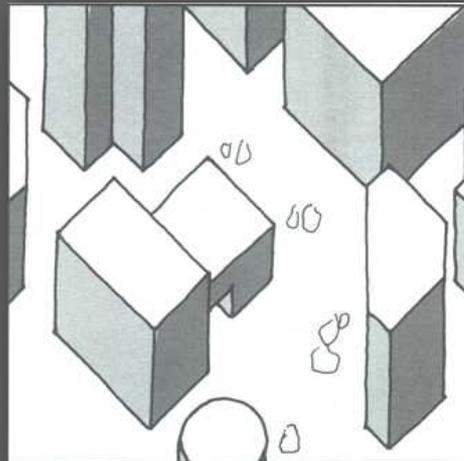
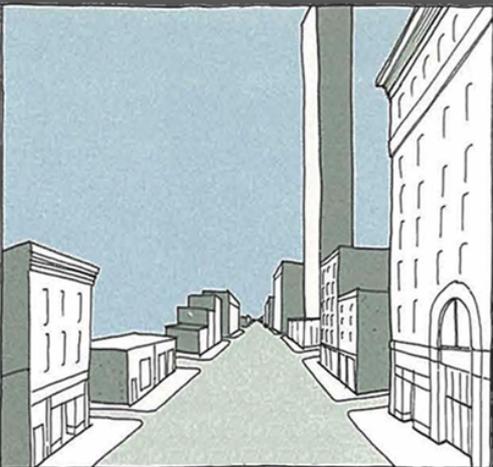
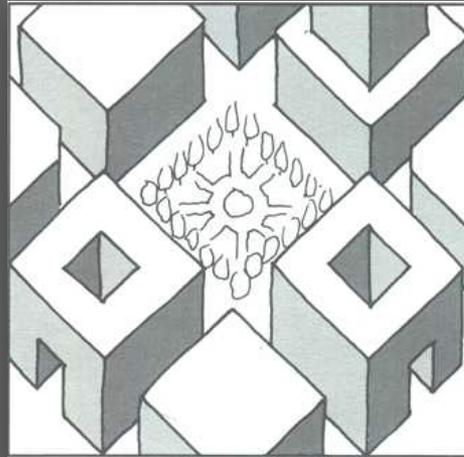
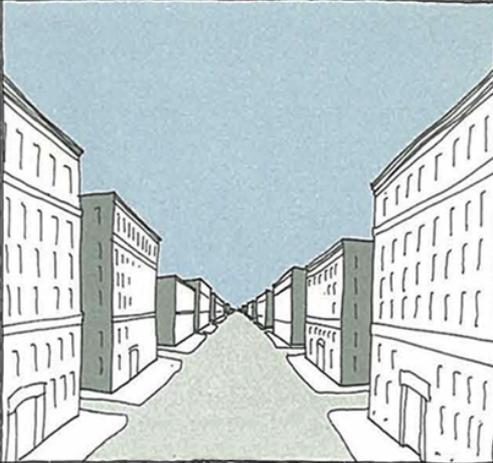
- Concentration des activités motrices
- Renforcement du transport en commun
- Éliminer les terrains vacants et les stationnements de surface hors rue
- Favoriser la mixité des usages, notamment avec l'habitation



2

Principes de design urbain

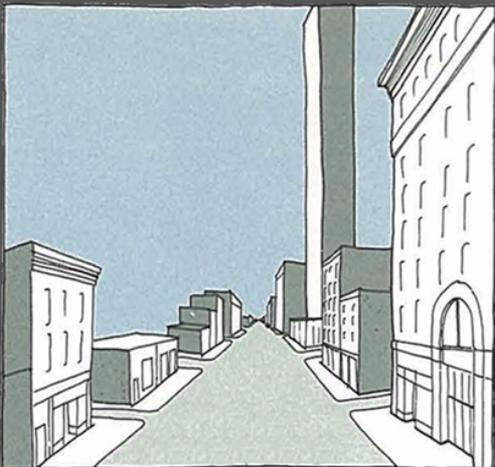
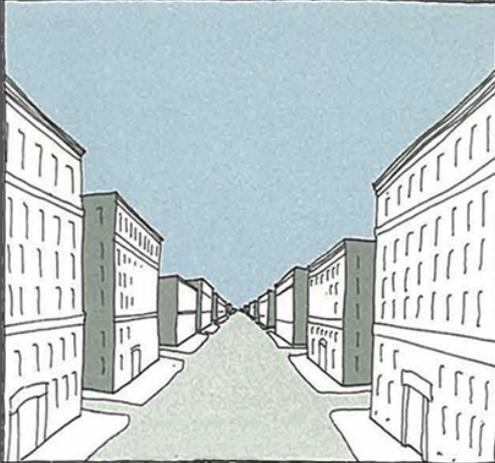
- Encadrement de l'espace public



2

Principes de design urbain

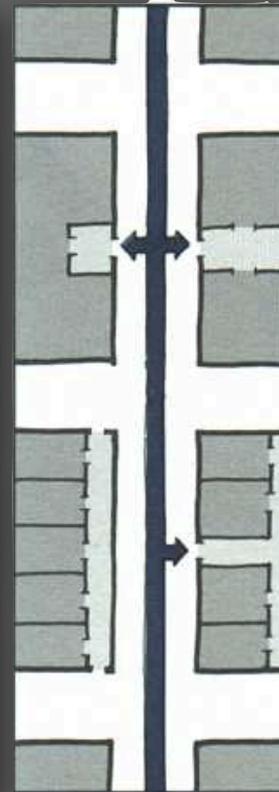
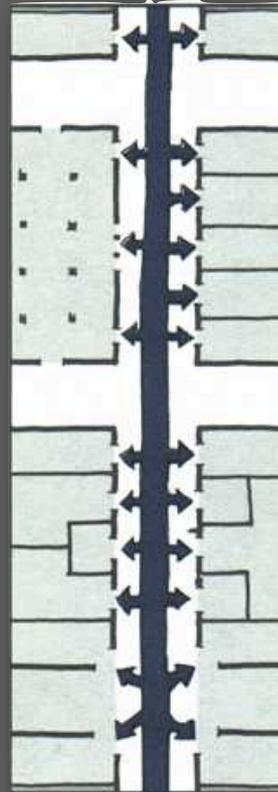
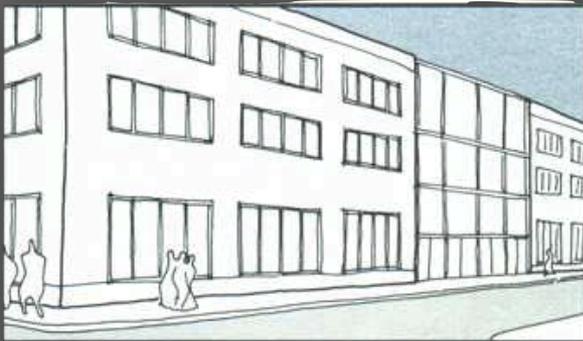
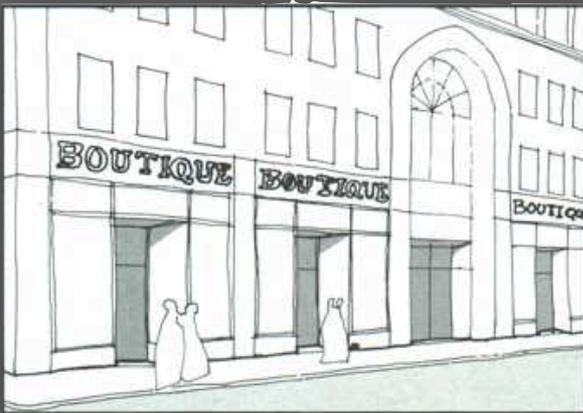
- Encadrement de l'espace public



2

Principes de design urbain

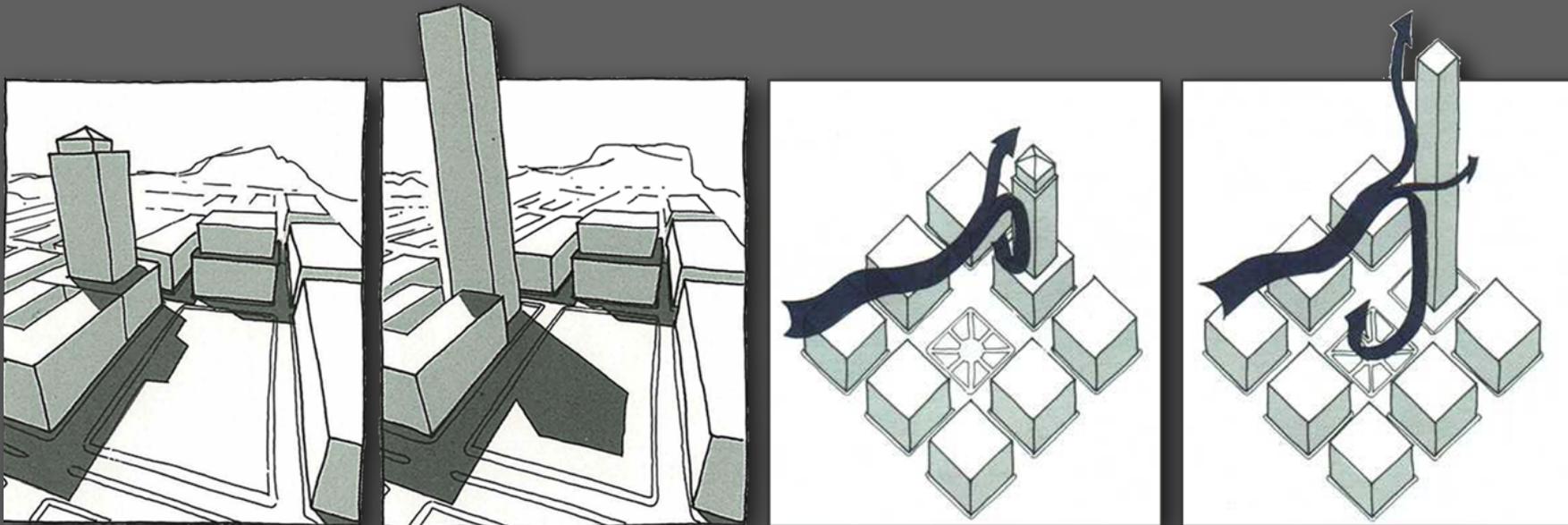
- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons



2

Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons



2

Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons
- Intégration architecturale



Lundi 7 novembre 2011



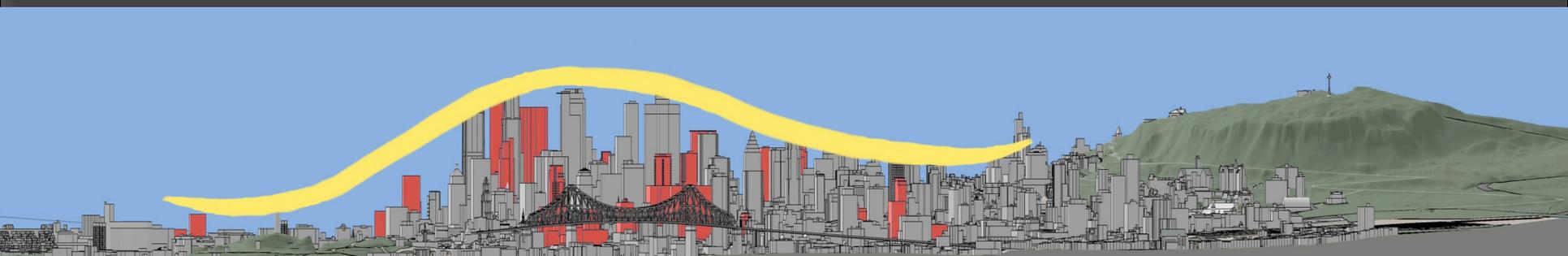
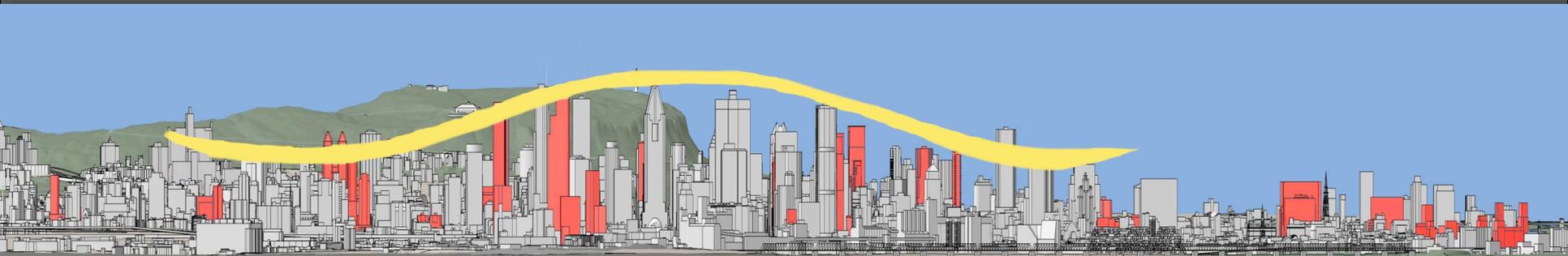
Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie



2

Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons
- Intégration architecturale
- L'harmonisation des deux massifs



2

Principes de design urbain

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

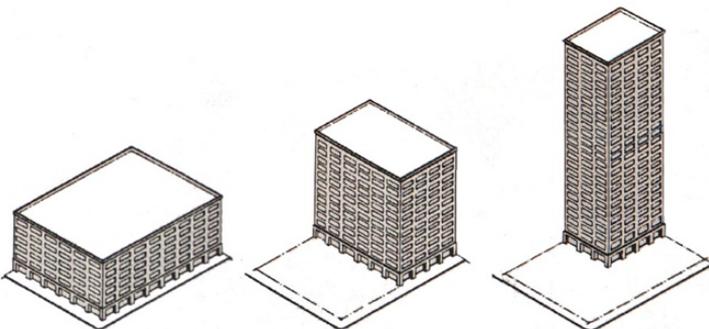


2 Les outils d'urbanisme

Du général au particulier...

- Le Plan d'urbanisme
- Le règlement de zonage
- La procédure des projets particuliers

Densité (COS) 6

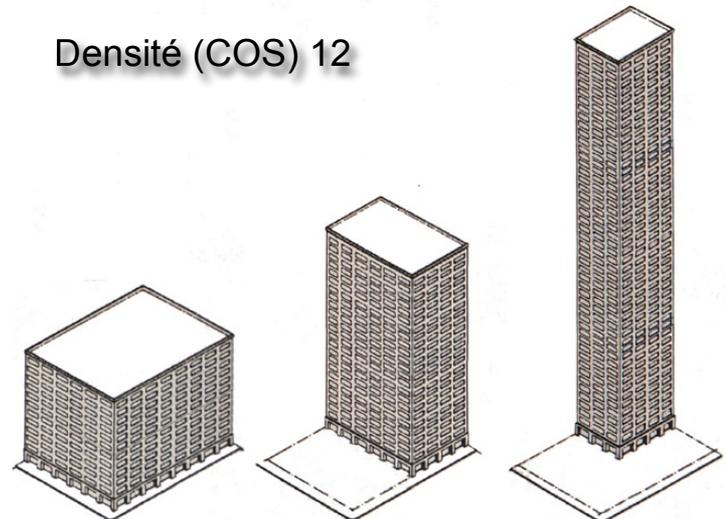


100 % d'occupation
6 étages

50 % d'occupation
12 étages

25 % d'occupation
24 étages

Densité (COS) 12

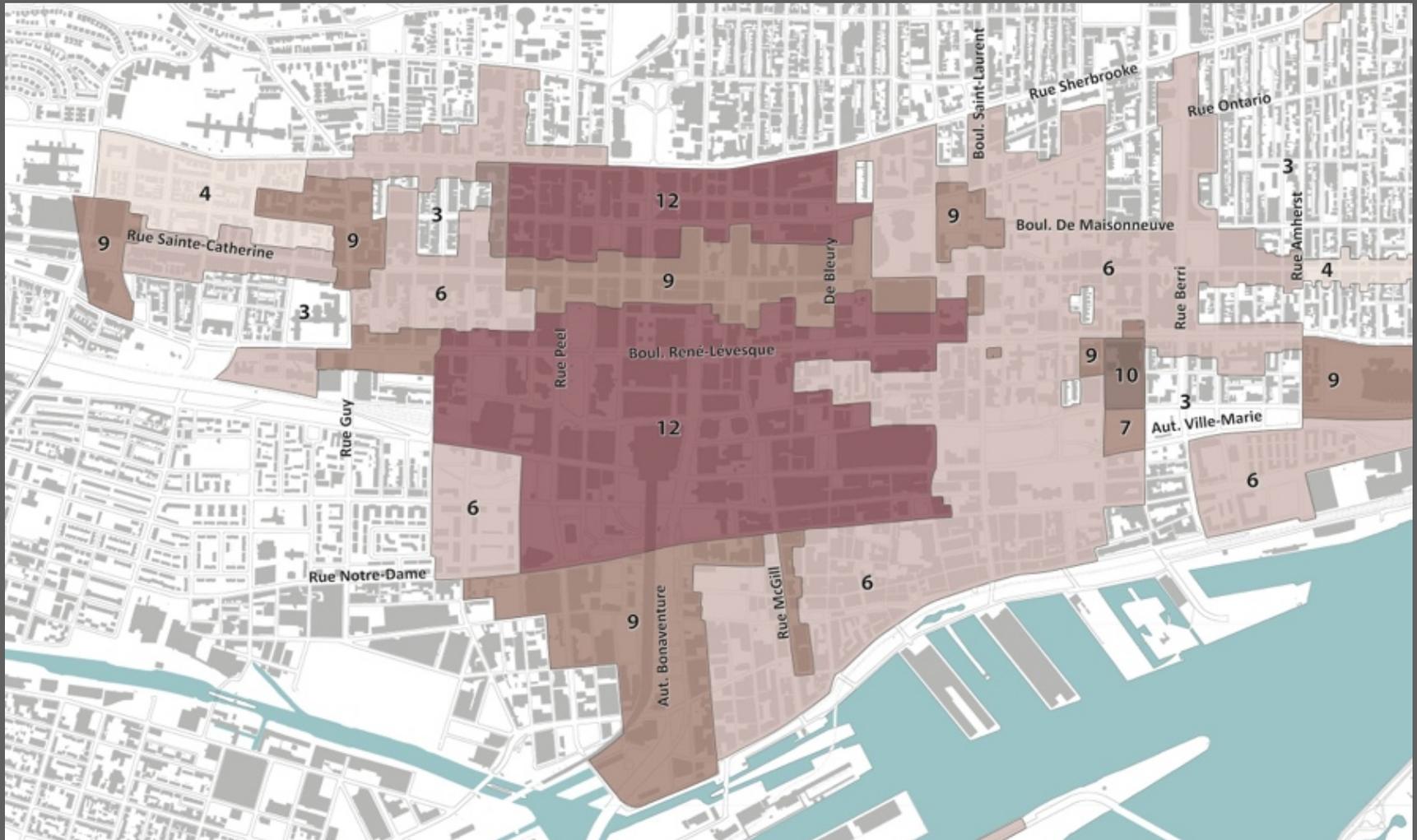


100 % d'occupation
12 étages

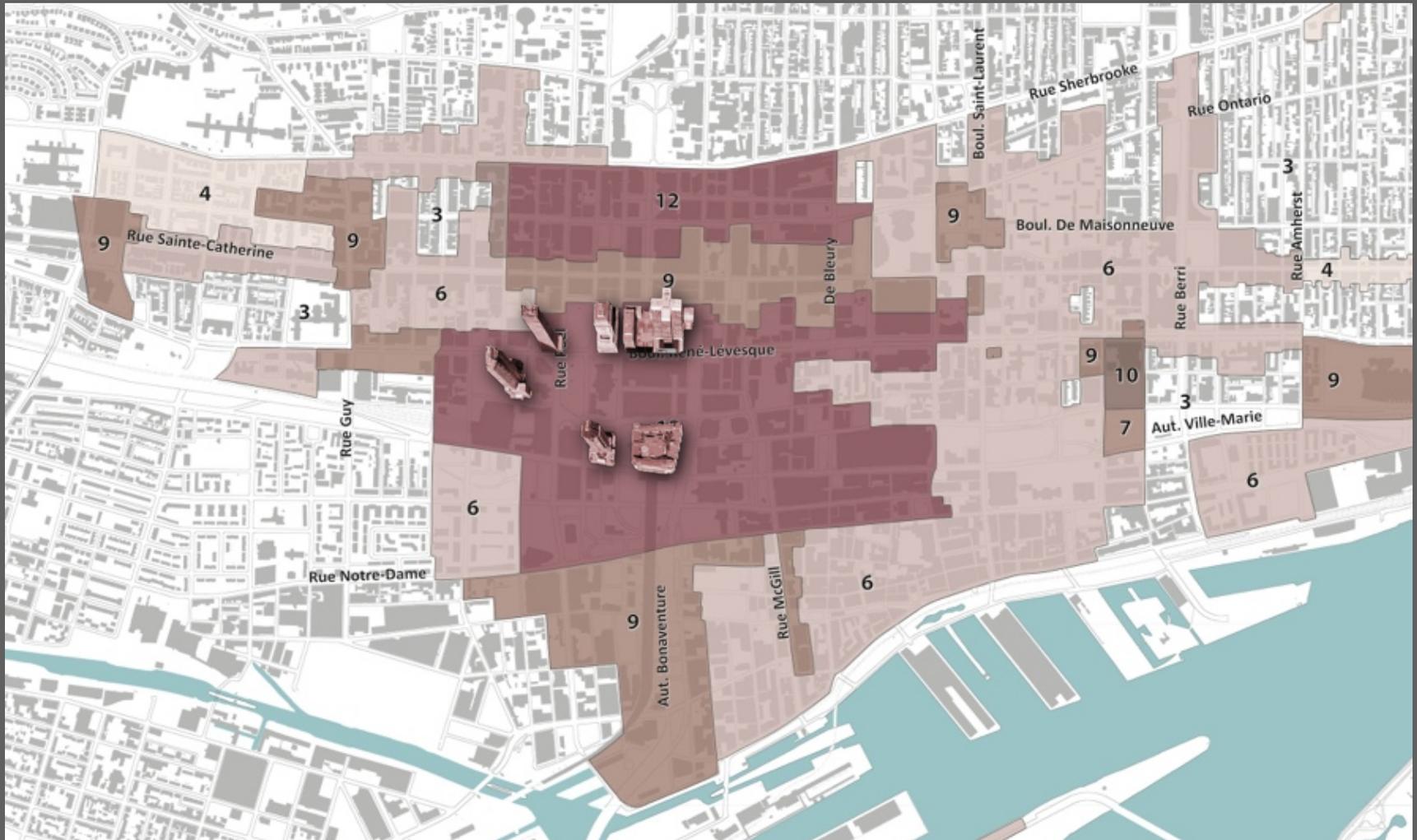
50 % d'occupation
24 étages

25 % d'occupation
48 étages

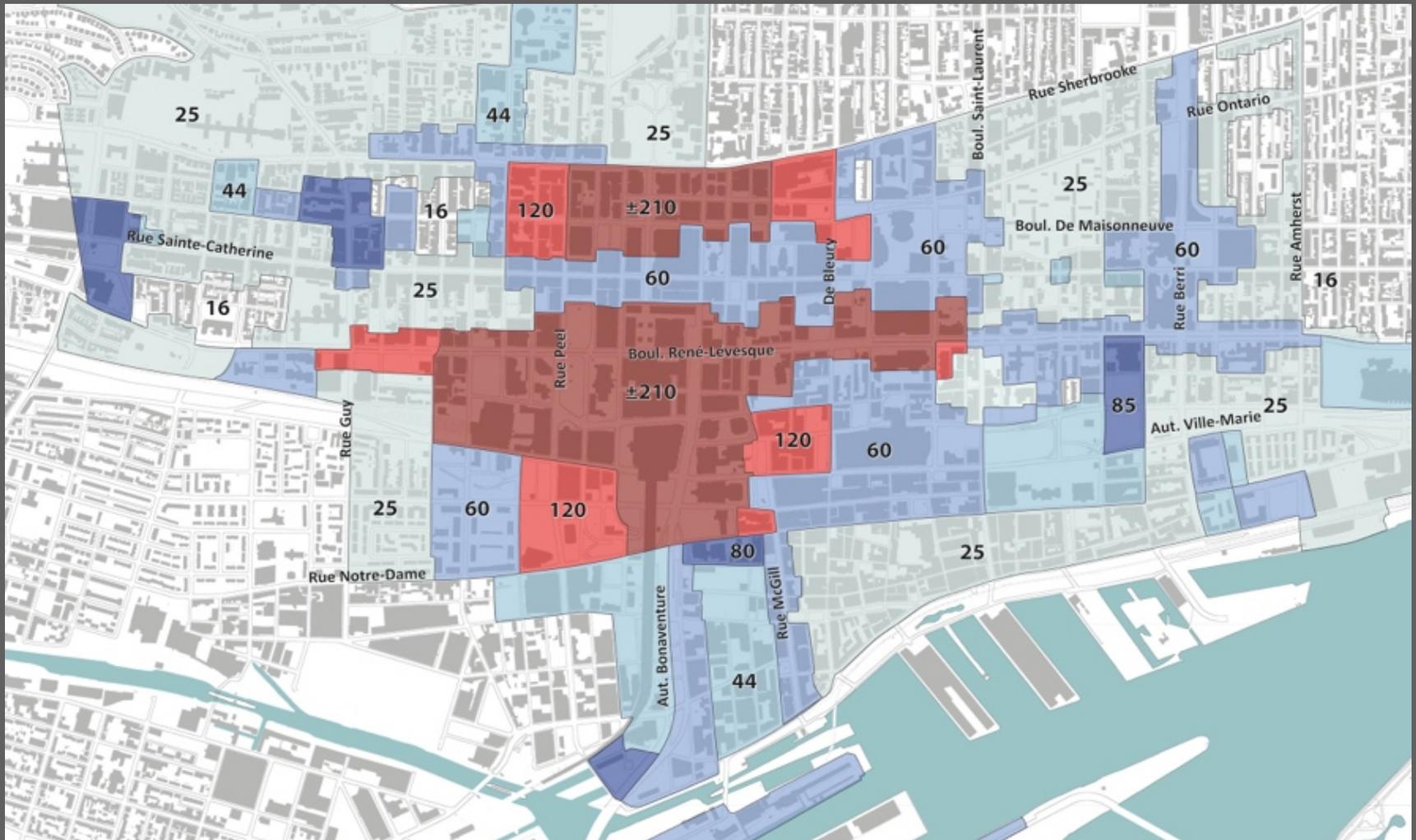
Les outils d'urbanisme - Densité



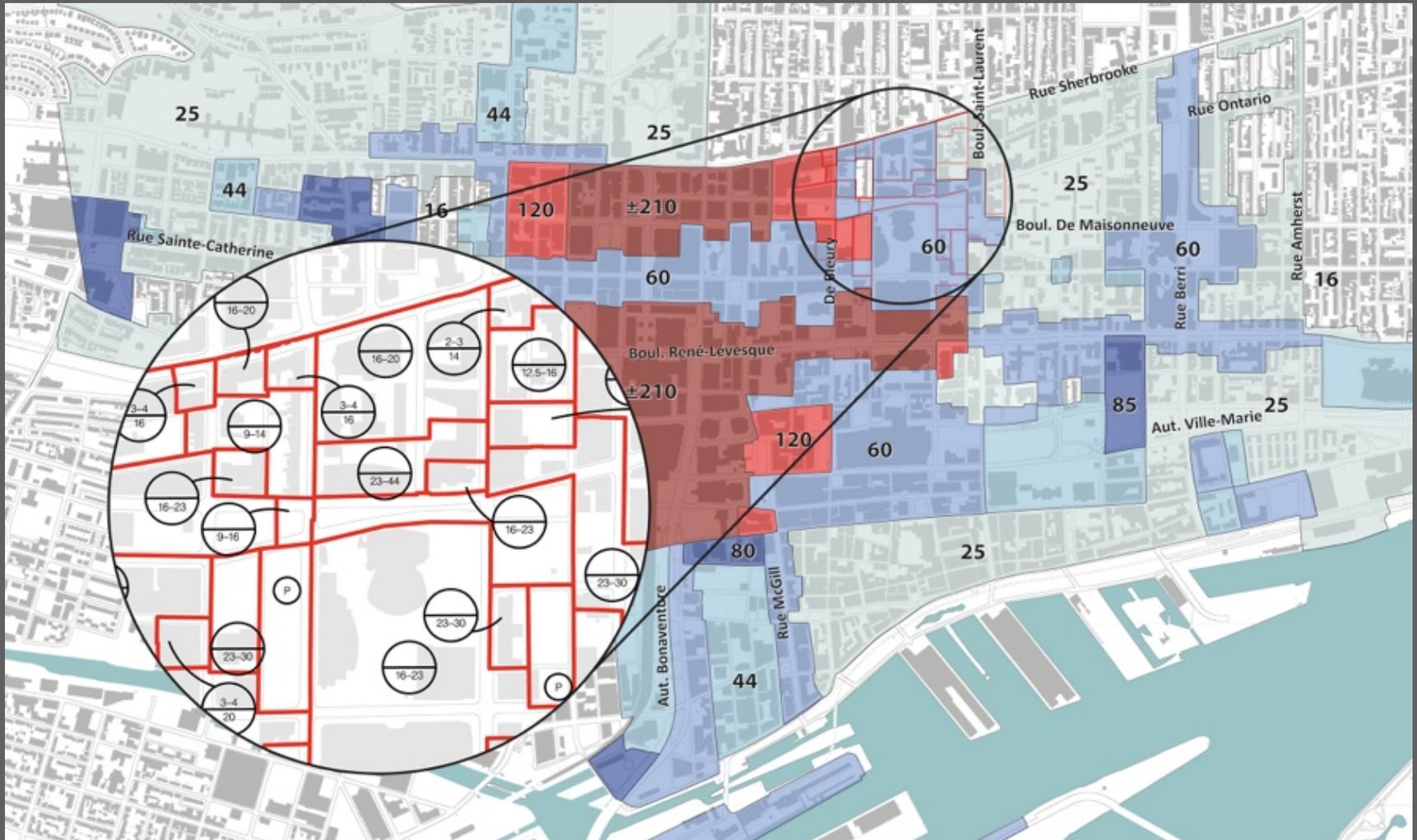
Les outils d'urbanisme - Densité



Les outils d'urbanisme - Hauteur



Les outils d'urbanisme - Hauteur



2

La procédure des projets particuliers

- Encadrement par projet fondé sur les orientations et les principes du Plan d'urbanisme
- Adapté aux emplacements particuliers et aux équipements exceptionnels
- Adapté pour protéger l'identité d'un milieu urbain complexe, dense et ancien comme celui du centre-ville



2

La procédure des projets particuliers

Les projets particuliers depuis 40 ans



En bref...

Le bilan confirme la pertinence des orientations adoptées il y a 20 ans et des outils conçus pour le mettre en oeuvre.

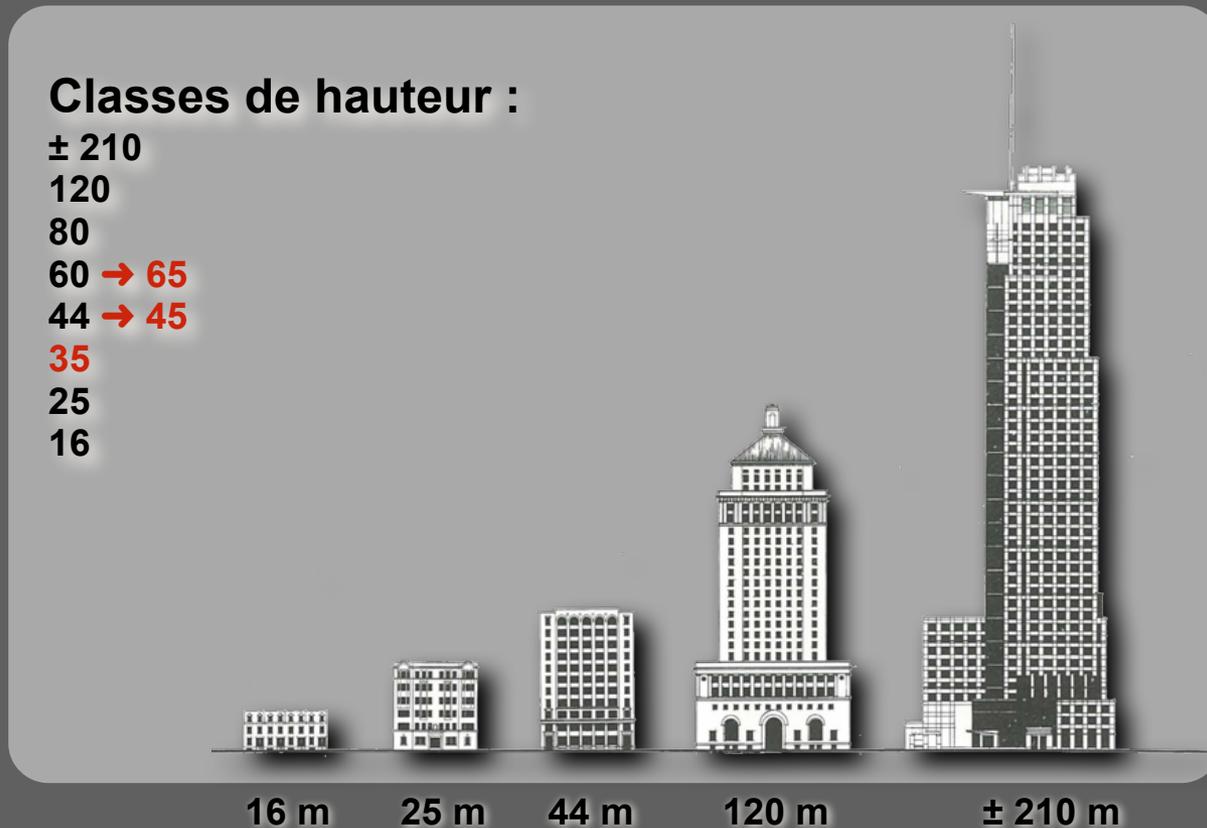


Modifications proposées au Plan d'urbanisme

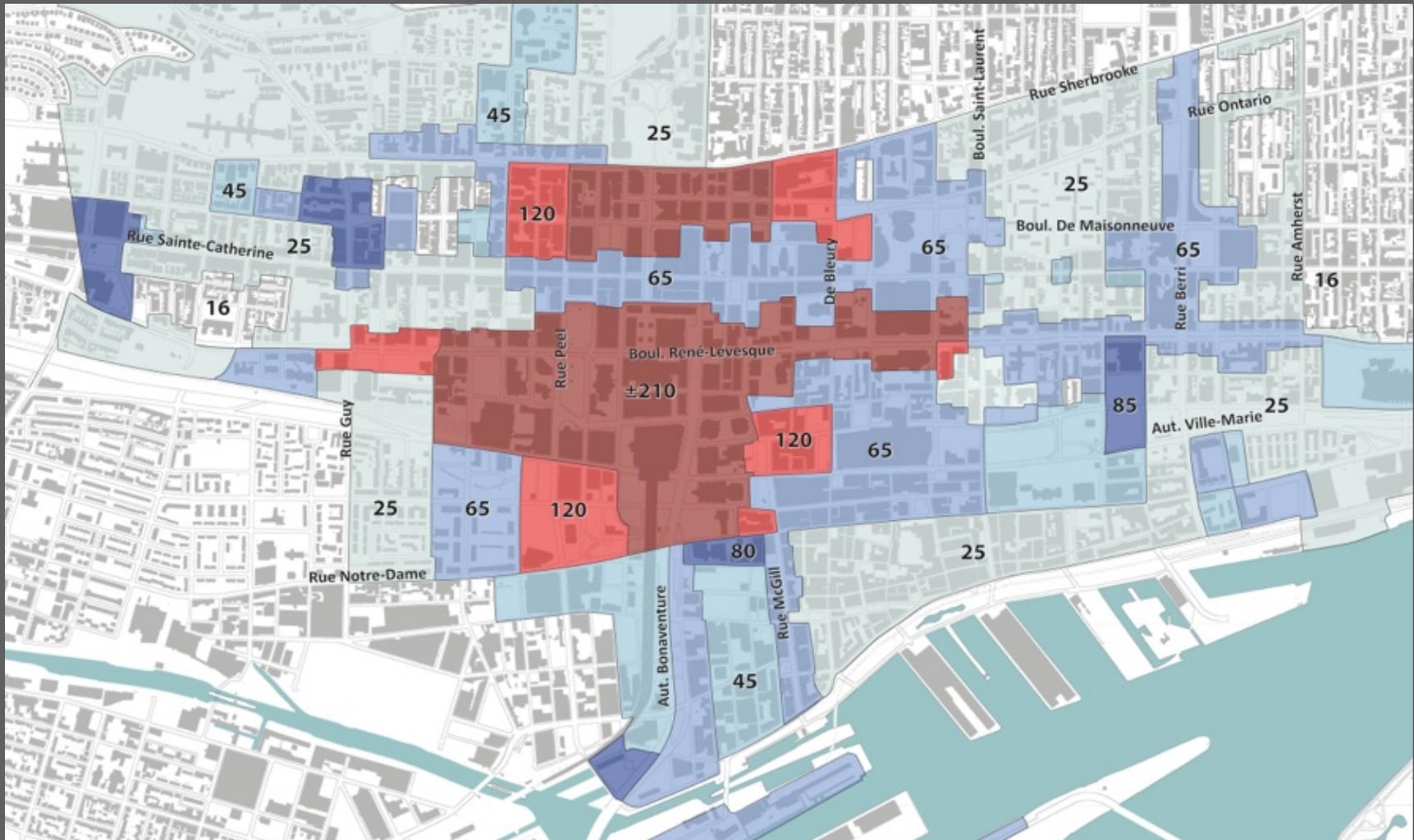
Le bilan révèle également des améliorations souhaitables :

- Les classes de hauteur correspondent mal à l'habitation
- Des terrains vacants qui résistent toujours au développement
- Certains éléments de paysage et de patrimoine qui peuvent être mieux protégés

Modifications proposées - Les classes de hauteurs



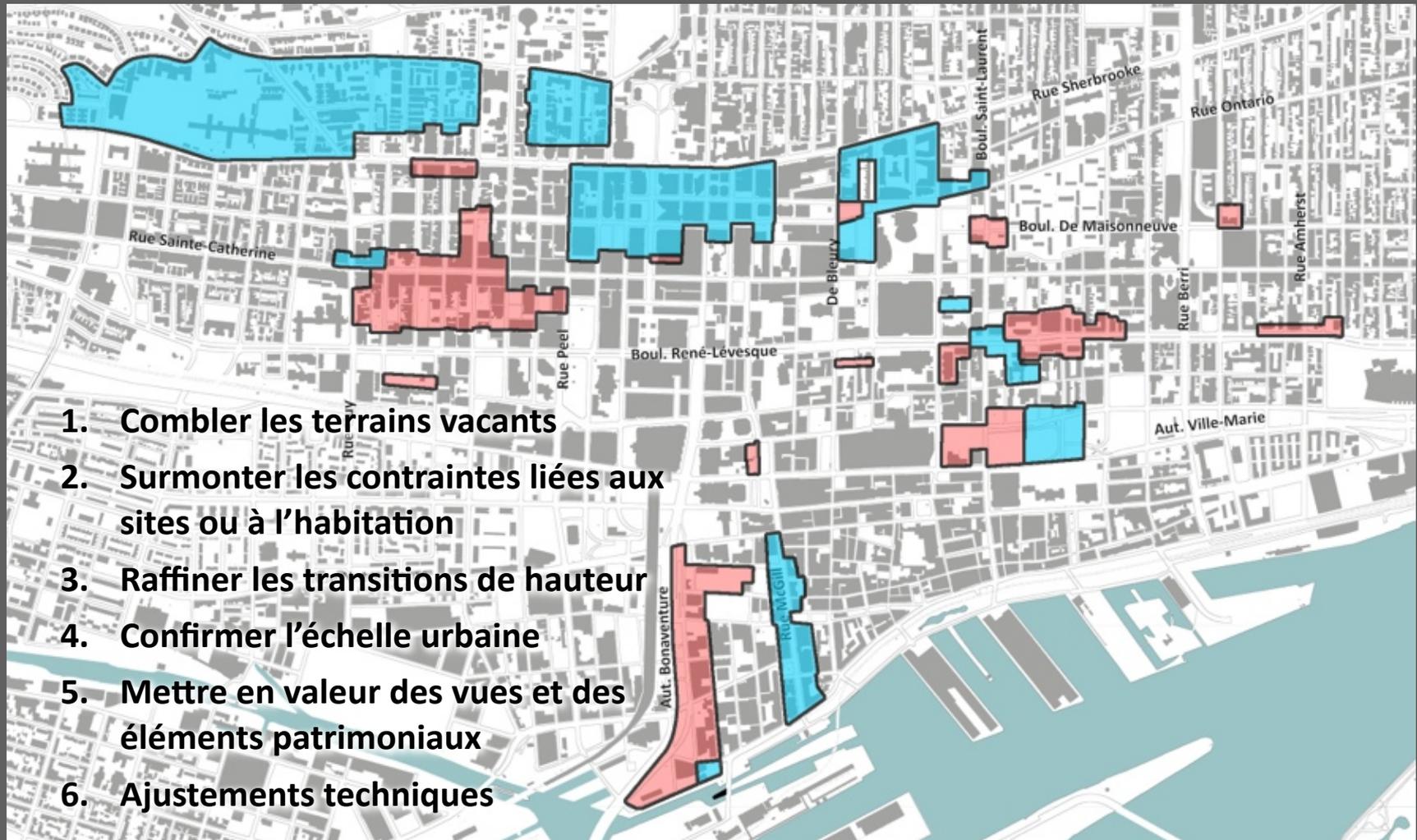
Modifications proposées - Les classes de hauteurs



Modifications proposées - Les limites de zones



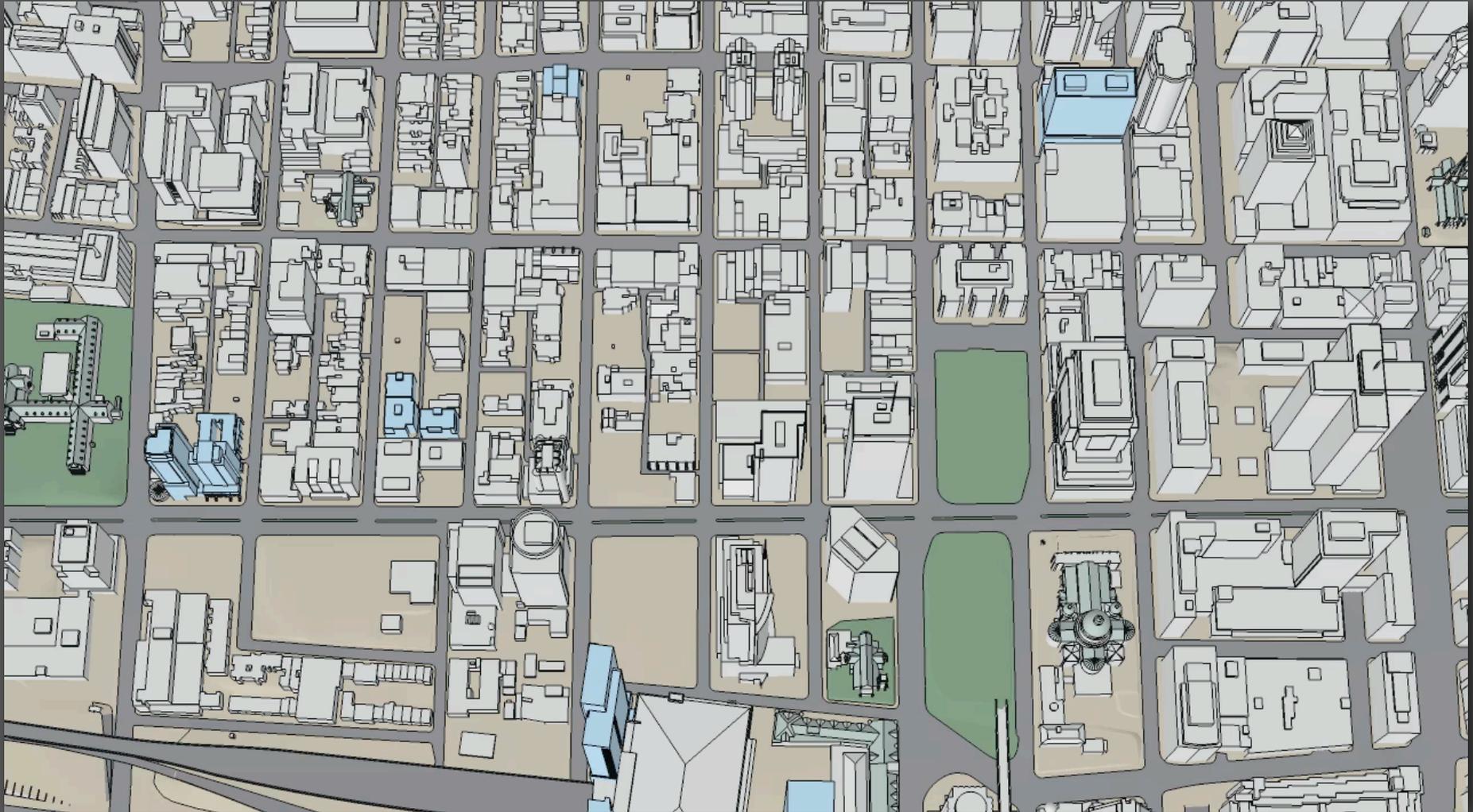
Modifications proposées - Les limites de zones



Comblir les terrains vacants



Comblir les terrains vacants / Bishop-Crescent

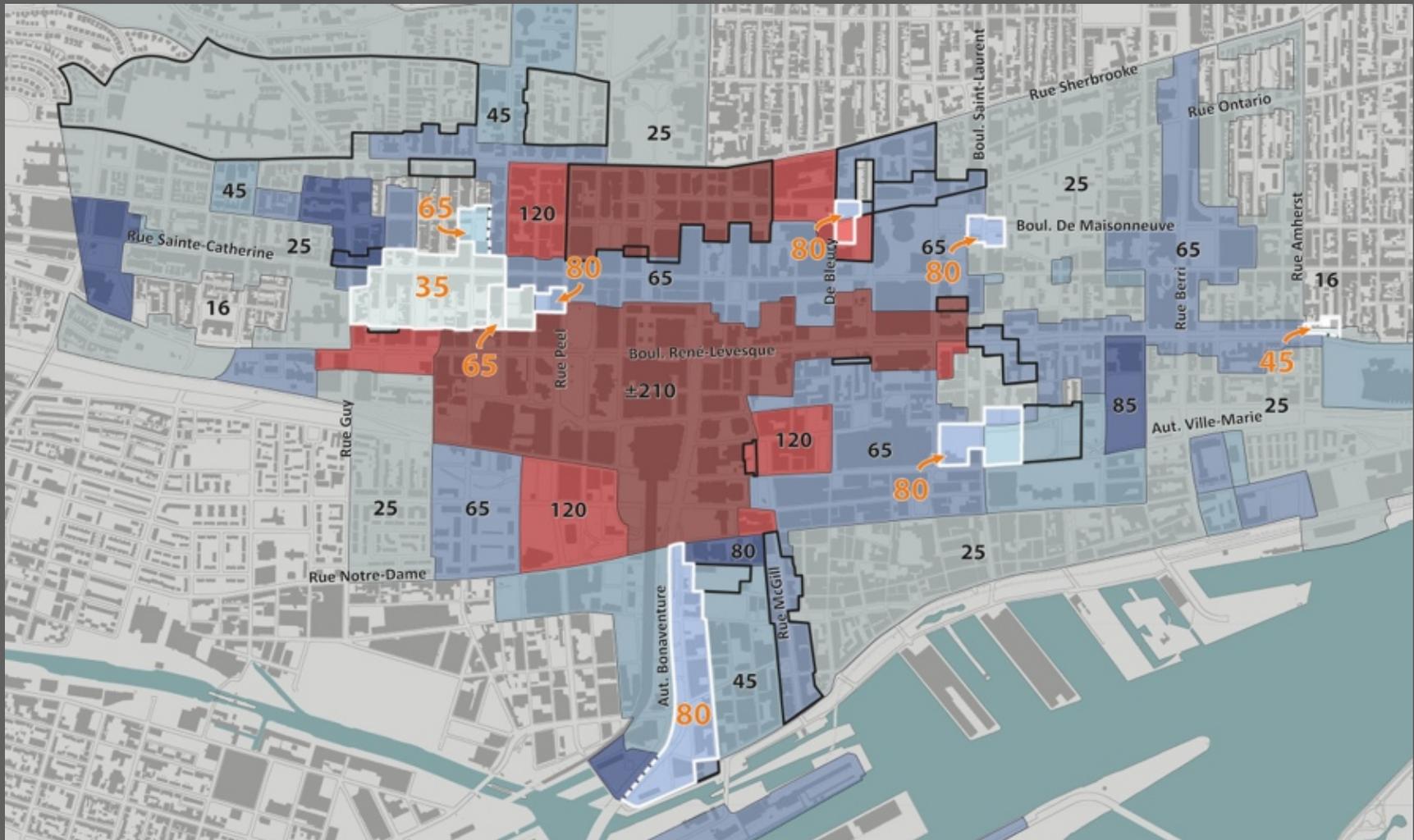


3

Contraintes liées au site / Habitation



Contraintes liées au site / Habitation



Contraintes liées au site / Habitation

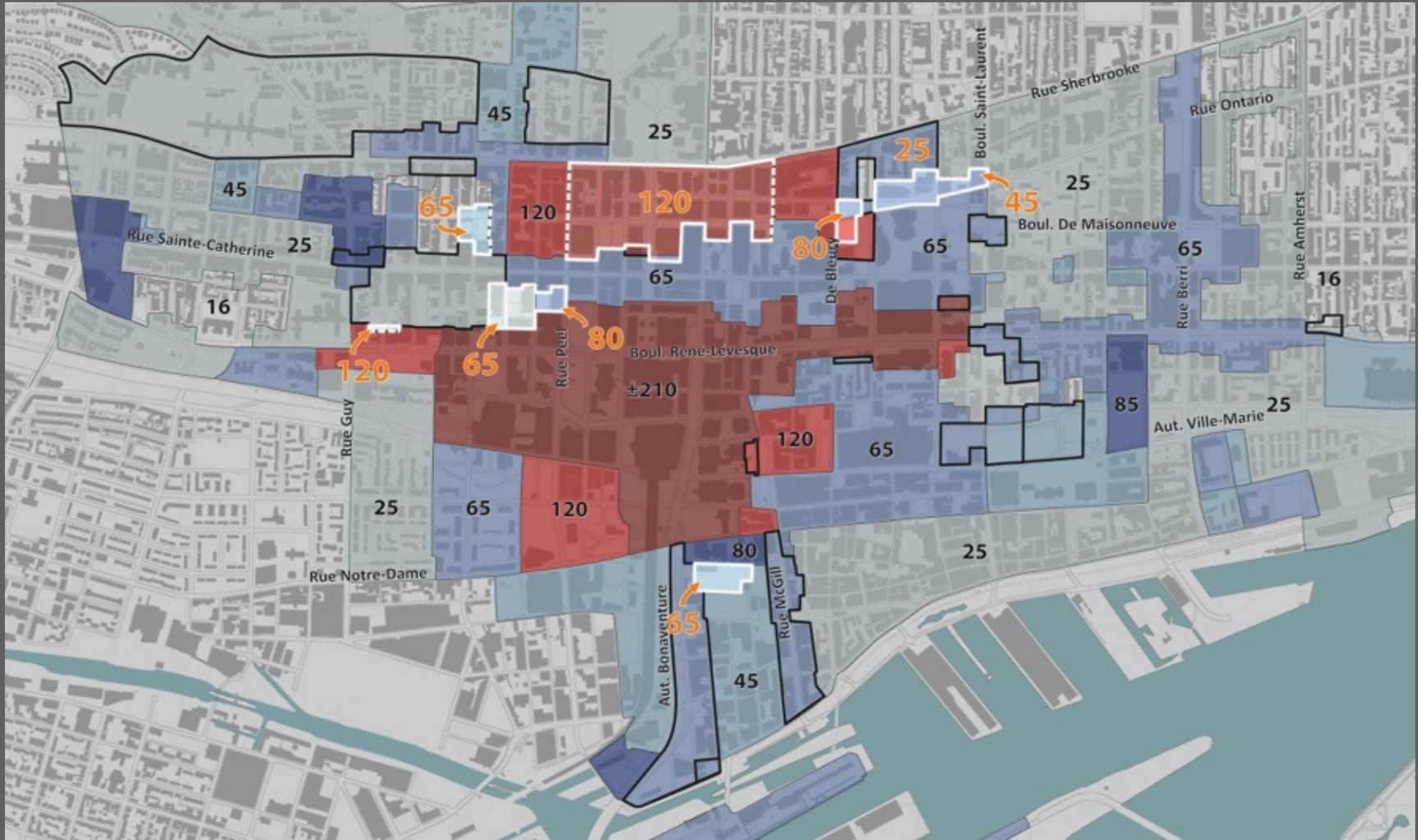


3

Raffiner les transitions de hauteur



Raffiner les transitions de hauteur

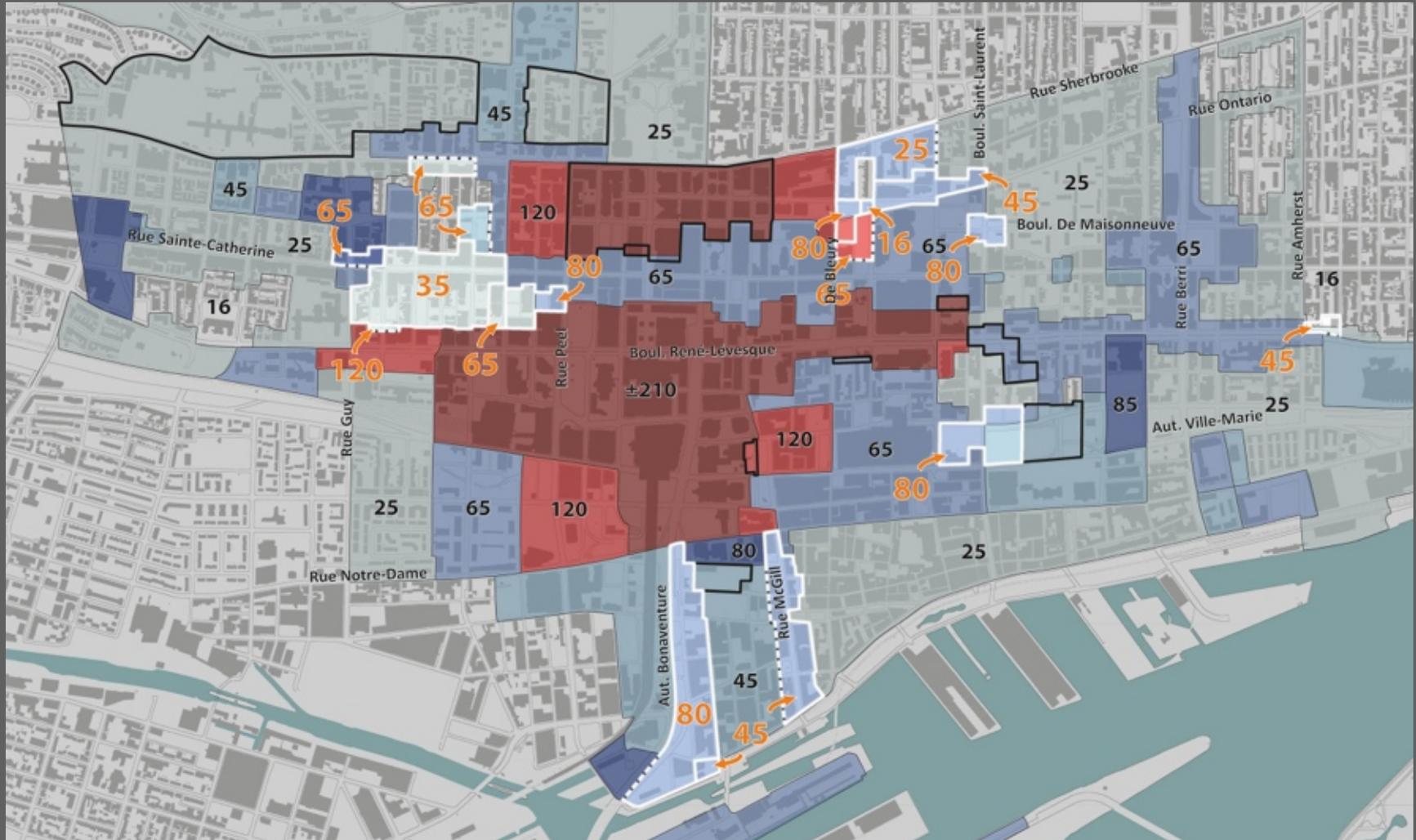


3

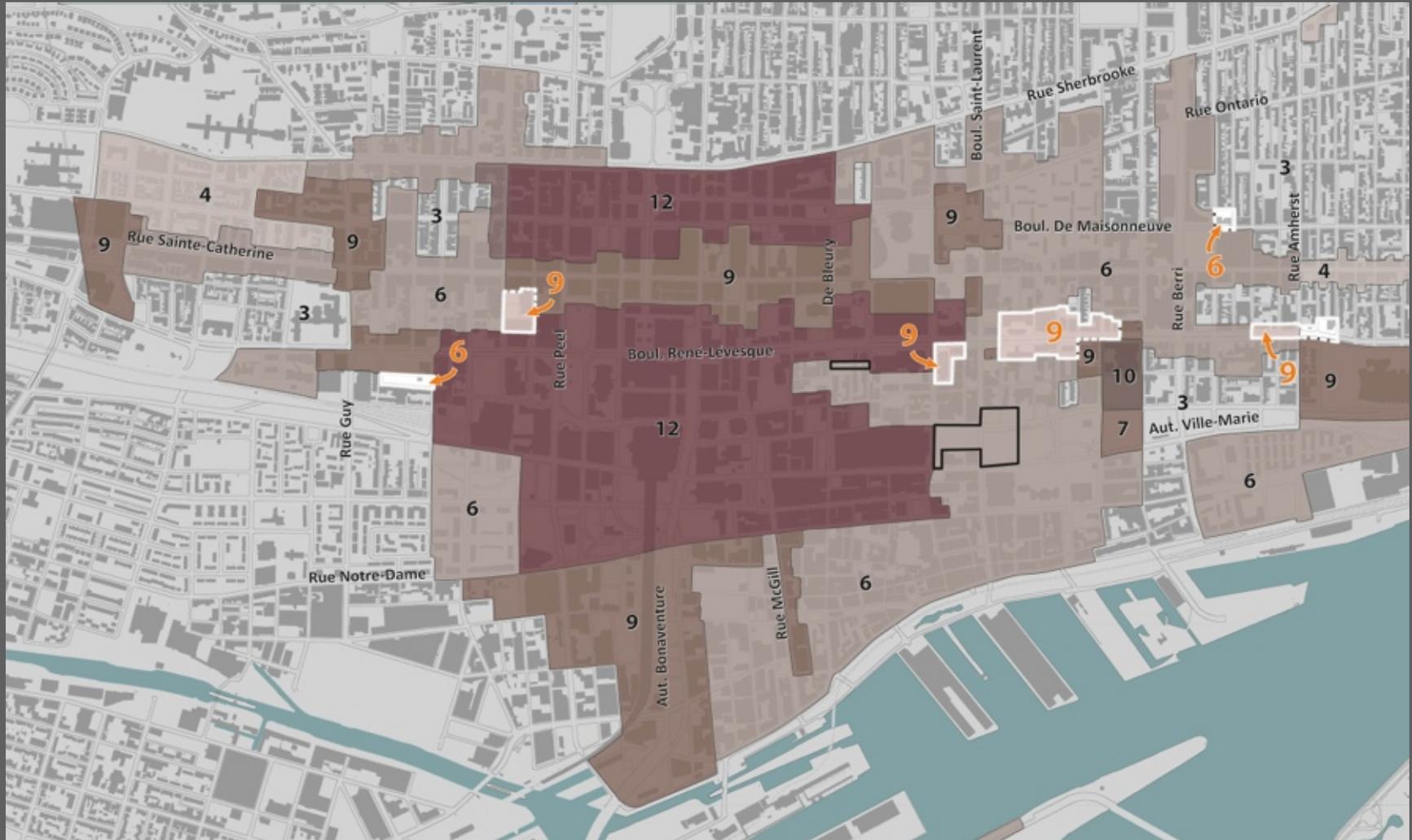
Confirmer l'échelle des espaces publics



Confirmer l'échelle des espaces publics

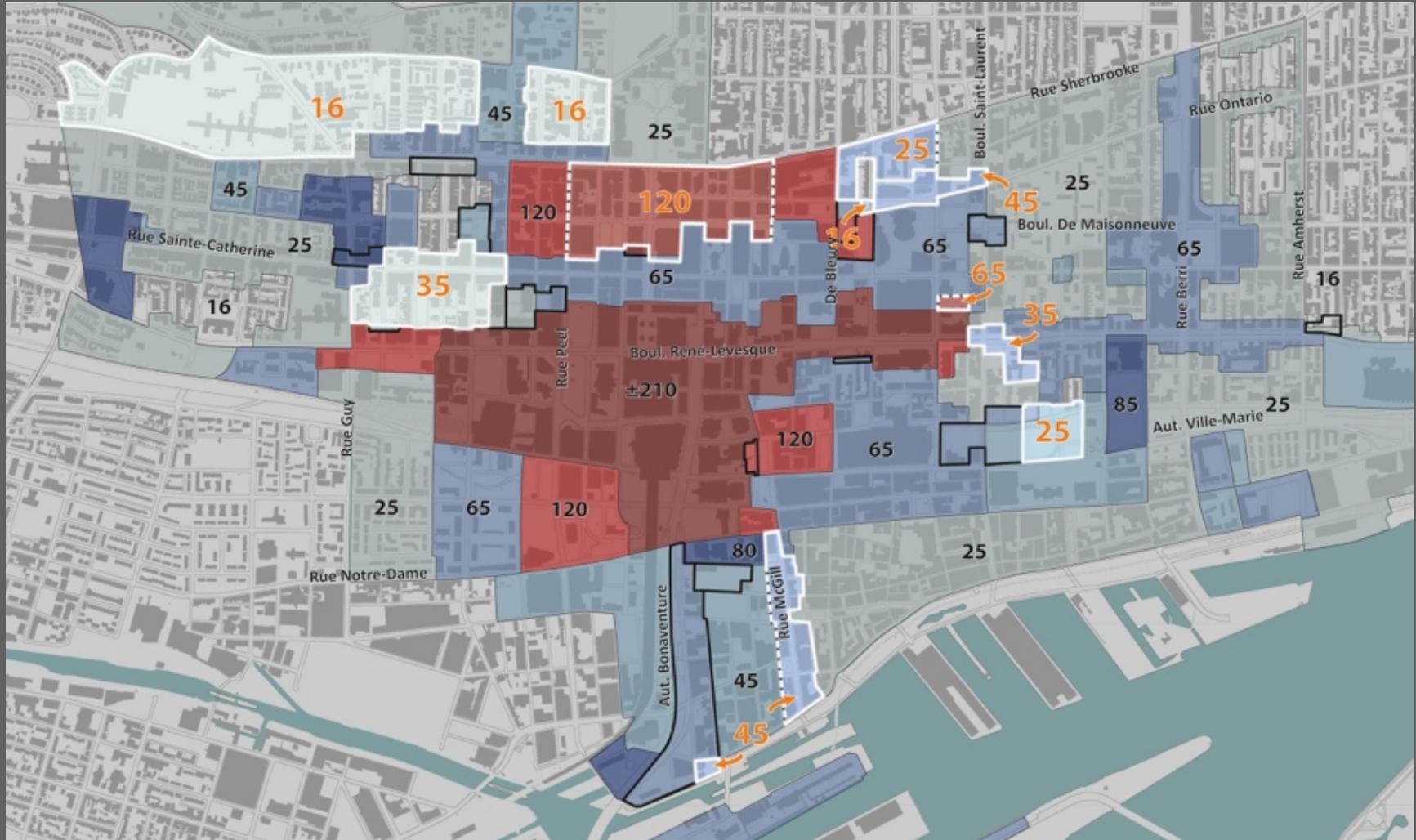


Confirmer l'échelle des espaces publics

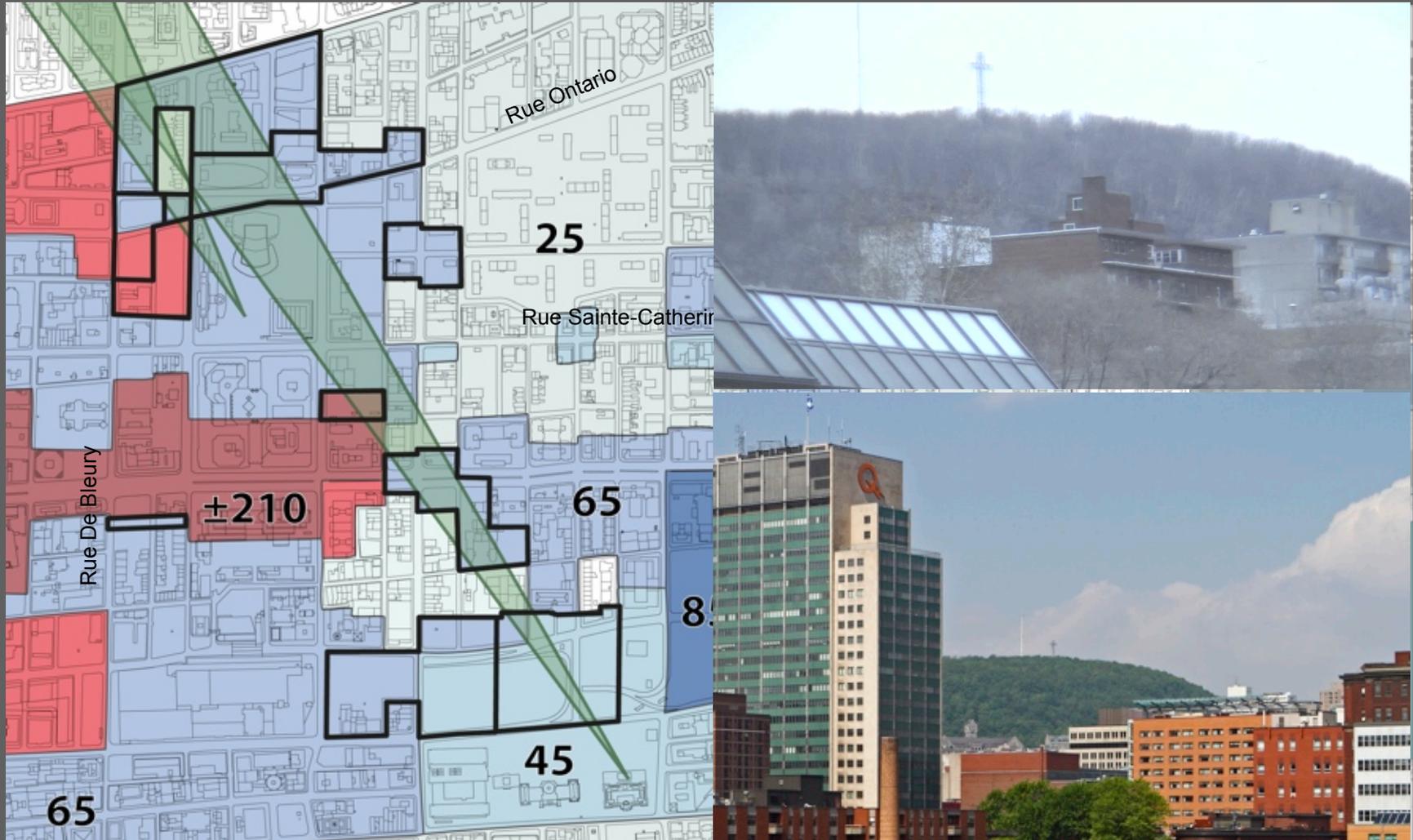




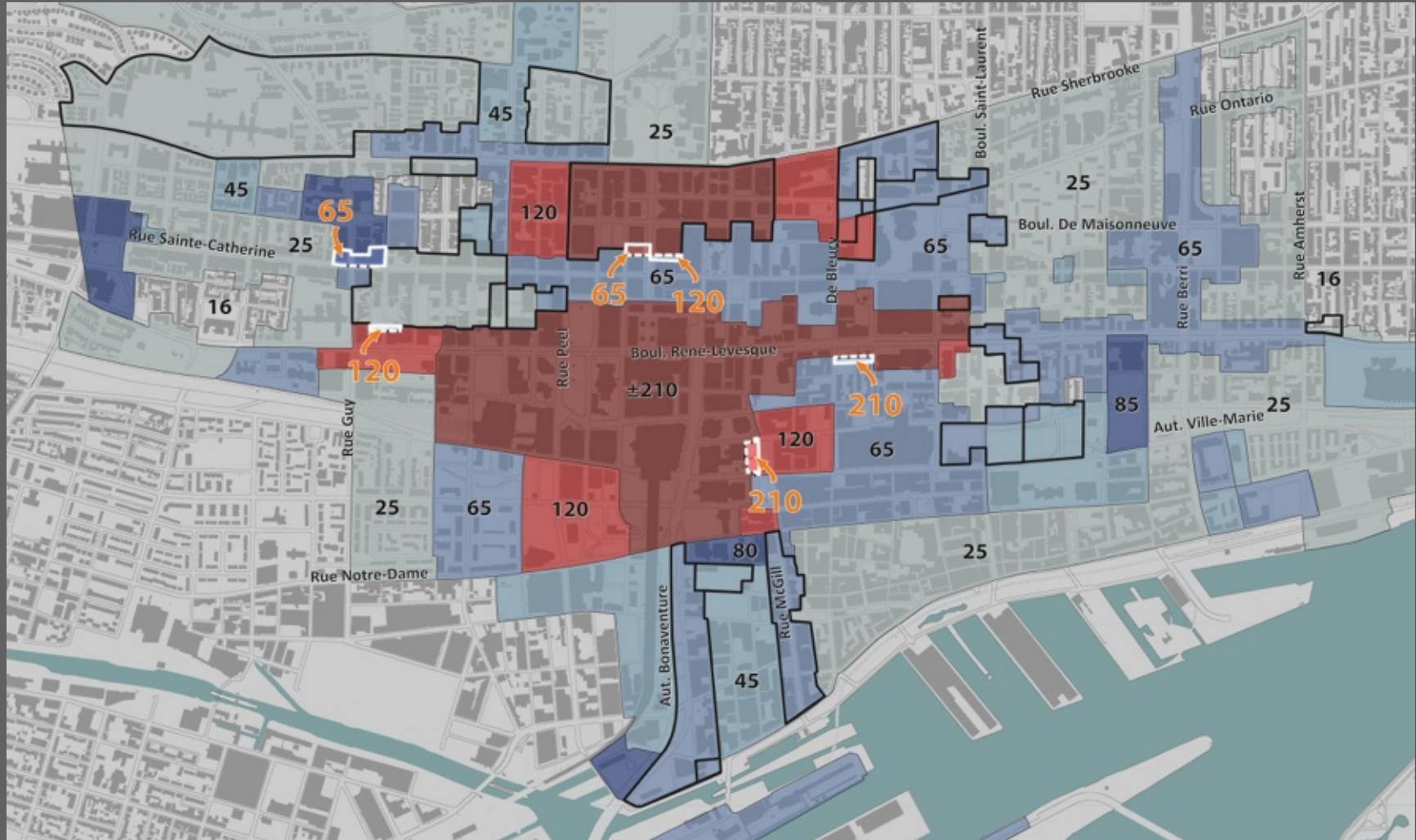
Mise en valeur vues / patrimoine

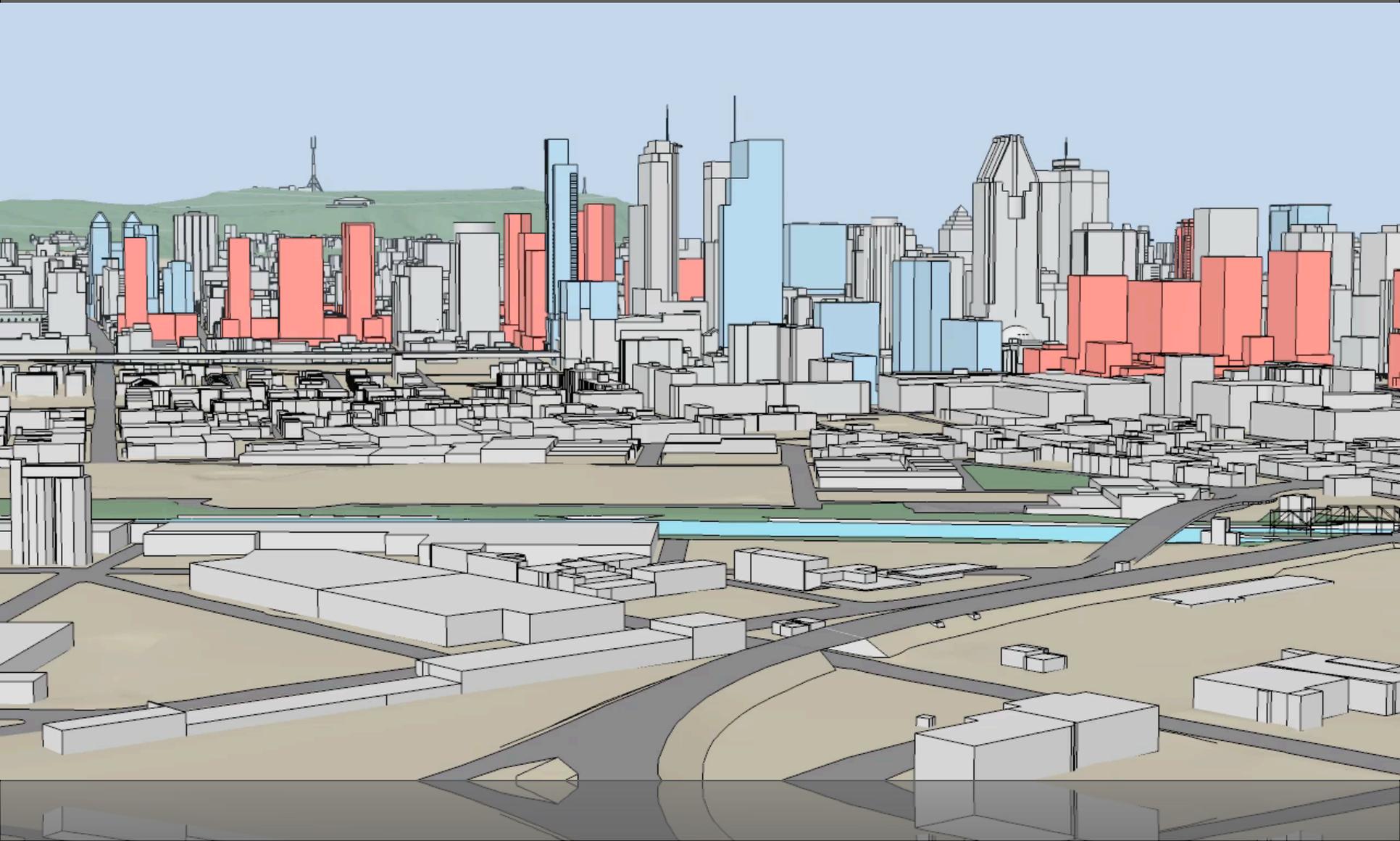


Mise en valeur vues / patrimoine



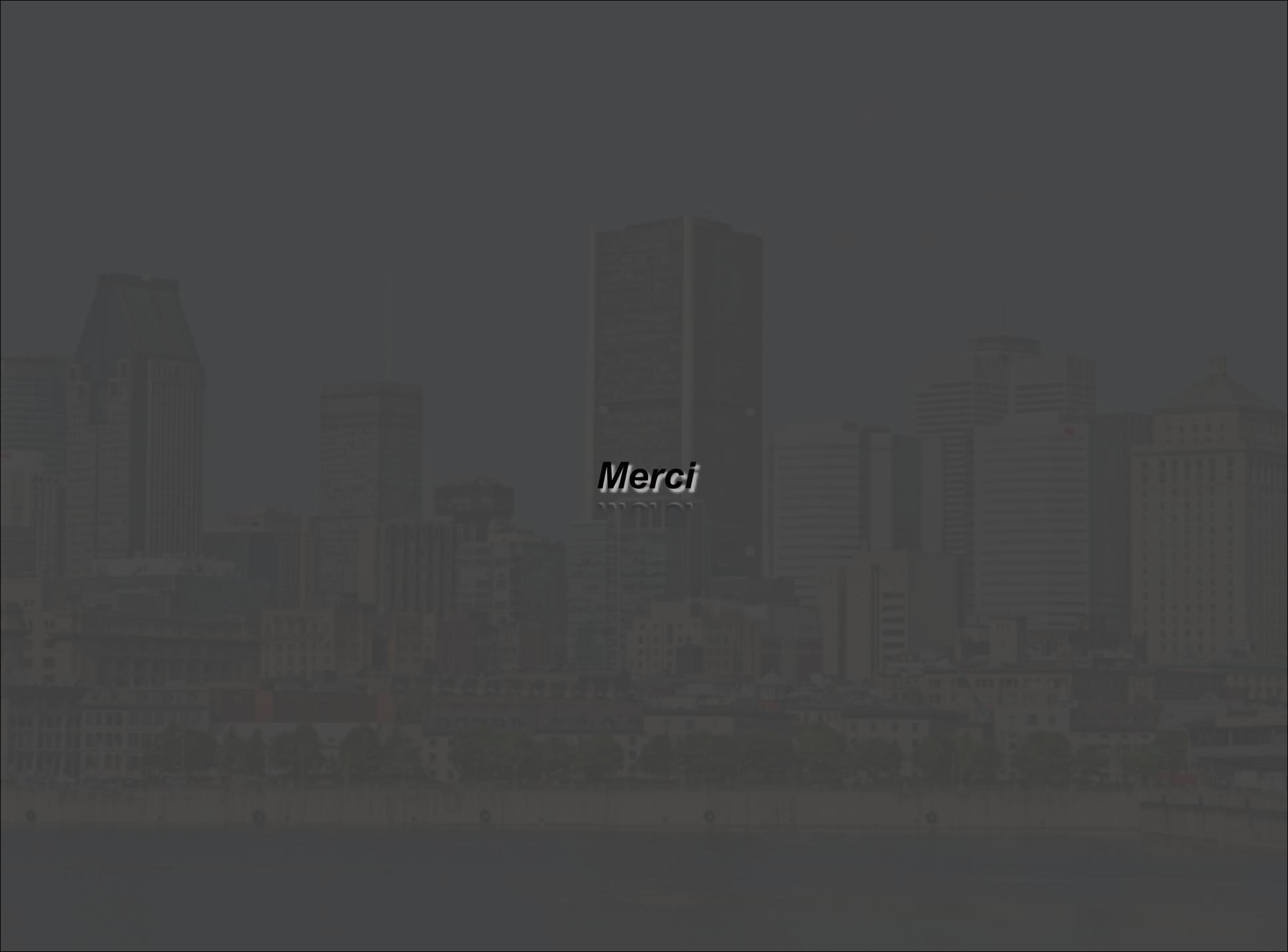
Ajustements techniques





4 Éléments d'orientation

- Réintroduire la notion de plan directeur pour le centre-ville (ou l'arrondissement de Ville-Marie).
- Remplacer la carte des hauteurs par la carte des densités dans le Document complémentaire.
- Revoir certaines exclusions dans le calcul de la densité.
- Alléger le processus d'approbation de projet.
- Développer une approche spécifique au centre-ville concernant l'inclusion de logements abordables.
- Distinguer plus clairement le stationnement pour résidents dans la stratégie de transport.
- Hiérarchiser les vues protégées vers et depuis la montagne en fonction de leur importance.



Merci