

MÉMOIRE
CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

À L'INTENTION DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MISE EN CONTEXTE

Le Plan d'urbanisme de Montréal est dans une phase de mise à jour qui devrait s'achever après 2013. Le projet de révision jette les bases de cette mise à jour pour le centre-ville en proposant certaines modifications immédiates sur les hauteurs et densités et en soulevant, à propos des outils d'aménagement, des questions à considérer dans la suite de la démarche.

L'Institut de développement urbain du Québec (**IDU**) entend participer activement au processus de mise à jour du Plan d'urbanisme puisque ce plan a des répercussions majeures sur le fonctionnement des entreprises immobilières, la conduite des projets immobiliers et le développement économique de Montréal et de son centre-ville.

Les membres de l'IDU sont préoccupés par la prospérité, la vitalité, la convivialité et la qualité de l'aménagement du centre-ville. S'ils sont soucieux de participer avec transparence, inclusivité et efficacité au développement de Montréal, ils souhaitent que leurs réflexions et leurs recommandations soient prises en considération et contribuent positivement à cette révision du Plan d'urbanisme

MISSION DE L'INSTITUT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

L'IDU est un organisme indépendant et sans but lucratif fondé en 1987, représentant l'industrie immobilière du Québec. Il compte plus de 2 500 personnes parmi les plus influentes de l'industrie immobilière du Québec, propriétaires, gestionnaires, promoteurs et développeurs, financiers, courtiers et professionnels de l'industrie oeuvrant sur tout le territoire du Québec.

En tant que porte-parole de l'industrie immobilière québécoise, L'IDU a pour mission :

- De favoriser le développement économique du secteur immobilier.
- De défendre les intérêts de ses membres.
- D'assurer des politiques urbaines efficaces.
- De maintenir de bonnes relations avec ses membres, les instances gouvernementales et la communauté.

COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DE L'IDU

Les commentaires et recommandations de l'IDU Québec porteront sur les éléments et aspects suivants du projet de cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville :

- L'appréciation globale du projet et les raisons sous-tendant l'analyse de l'IDU
- Le fondement des interventions proposées
- Des modifications à certaines interventions proposées
- La modification éventuelle du Plan d'urbanisme et de la réglementation de zonage
- Le processus d'approbation de projet.

En guise de préambule, nous pensons qu'il aurait été souhaitable que le document ait comporté une annexe sur les principales orientations des projets de plan particulier d'urbanisme des secteurs des Grands Jardins et Sainte-Marie et du plan particulier du secteur Griffintown.

APPRÉCIATION GLOBALE DU PROJET DE RÉVISION

L'IDU, nonobstant le commentaire précédent, tient à féliciter l'arrondissement Ville-Marie pour avoir entrepris ce processus de modification des hauteurs et densités du centre-ville et, par ailleurs, pour la qualité générale du document tant en termes de structure et d'analyse que de présentation.

L'IDU endosse de façon générale ce projet de révision des hauteurs et densités pour plusieurs raisons :

- Les cartes de densité et de hauteur devaient être modifiées dans le chapitre de l'arrondissement lors de l'adoption du nouveau plan d'urbanisme en 2004, mais elles ne l'ont pas été. Le Plan de 2004 reprenait essentiellement les paramètres du plan d'urbanisme de 1992.
- Depuis un bon nombre d'années, la plupart des projets approuvés dans les secteurs limitrophes au centre des affaires ont nécessité des modifications au Plan d'urbanisme.
- Beaucoup de terrains vacants ne seront pas mis en valeur à moins que les paramètres de hauteur permettent d'atteindre les densités prescrites à la réglementation.
- La densification résidentielle du centre-ville contribue au développement durable de l'agglomération par une meilleure utilisation des infrastructures existantes et une réduction des déplacements. Ces changements vont permettre d'accélérer les investissements au centre-ville et d'améliorer l'assiette fiscale de la ville.

FONDEMENTS DES RÉVISIONS PROPOSÉES

L'IDU adhère aux principes sur lesquels l'arrondissement s'est appuyé pour procéder à la révision des hauteurs et densités :

- Le dynamisme de l'habitation dans plusieurs secteurs du centre-ville au cours des dernières années .
- La morphologie de ces nouvelles constructions dans le paysage urbain.
- Les impératifs économiques.
- Un examen systématique des hauteurs et densités dans les secteurs où l'on retrouve un nombre significatif de terrains vacants en tenant compte des tendances de développement et des composantes du paysage urbain.

Grâce au dynamisme de l'industrie de la construction résidentielle des dernières années, l'image "trou de beigne" du centre-ville est en train de se transformer et la qualité de vie s'est considérablement améliorée. Il est impératif de miser sur ces tendances.

DES MODIFICATIONS À CERTAINES INTERVENTIONS PROPOSÉES

De façon générale, l'IDU se dit confortable avec une très grande majorité des interventions proposées.

Dans certains secteurs, la baisse des hauteurs proposées n'apparaît pas comme nécessité urgente pour protéger le bâti et les paysages existants. Cependant, étant donné le peu de chances qu'un projet dont la hauteur envisagée dépasse la hauteur maximale du règlement de zonage, le fait de ramener la hauteur prévue au Plan à celle du règlement de zonage envoie un message clair à l'effet qu'un projet dont la hauteur serait supérieure à celle du zonage a peu de chance d'être approuvé .

Le secteur Sud

- Les hauteurs de la zone située de part et d'autre de l'autoroute Bonaventure devraient être en harmonie avec celles de la zone contiguë située dans l'arrondissement du Sud-Ouest et tenir compte de la morphologie des lots qui résultera du nouveau tracé des rues remplaçant éventuellement l'autoroute Bonaventure
- L'abaissement de la hauteur du terrain situé au coin des rues de la Commune et Brennan devrait être réexaminé en tenant compte des problèmes que soulève la mise en valeur de cette parcelle
- L'augmentation de la hauteur de la zone Saint-Paul-Maurice/ Saint-Maurice du Quartier des Récollets devrait s'étendre jusqu'à la rue William

Le secteur Est du centre des affaires

Il s'agit d'un secteur très disparate avec une morphologie et une typologie de bâtiments très variées. Plusieurs des interventions proposées, ajoutées aux modifications qu'a nécessitées le CHUM, vont accroître l'effet mosaïque actuel. Plusieurs terrains situés dans le cône de vision de la terrasse de l'Hôtel de Ville seront pénalisés par les hauteurs prévues à un point tel qu'ils resteront vacants pour plusieurs années à venir.

- L'IDU est d'avis que l'arrondissement devrait revoir les interventions sur plusieurs des terrains situés dans le champ du cône de vision, notamment l'îlot Balmoral, les terrains situés à l'intersection des Boulevards René-Lévesque et Saint-Laurent .
- L'arrondissement devrait effectuer des simulations de la forme urbaine qui en résultera et analyser les impacts.

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME ET DE LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE

L'IDU insiste pour que les amendements nécessaires au Plan d'urbanisme soient approuvés le plus tôt possible afin de ne pas retarder l'approbation de plusieurs projets à l'étude.

Concernant les modifications de zonage qui devraient suivre cet exercice, le document laisse entendre que l'arrondissement ne procèdera pas à modifier les cartes de zonage dans le sens des modifications apportées au Plan d'urbanisme. Étant donné que l'exercice de l'arrondissement peut équivaloir à la réalisation d'un plan particulier d'urbanisme, l'IDU est d'opinion que l'adoption d'un règlement de modification de zonage par concordance pourrait suivre l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

PROCESSUS D'APPROBATION DE PROJET

Concernant les autres recommandations, l'IDU se dit favorable en général aux objectifs poursuivis par l'arrondissement et ne juge pas nécessaire de les commenter à cette étape, sauf au sujet du processus d'approbation de projet.

L'IDU, étant donné que très peu de projets peuvent être construits de plein droit dans le centre-ville et qu'il est nécessaire d'obtenir des modifications de zonage, la plupart du temps par la procédure des projets particuliers, souhaite que la ville examine et trouve des moyens de simplifier le processus, de réduire les délais et d'éliminer l'approbation référendaire ou d'en réduire les objets.

CONCLUSIONS

Pour conclure, l'IDU appuie ce projet de cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville et souhaite que le Plan d'urbanisme soit modifié dans les meilleurs délais. Plusieurs projets actuellement à l'étude en dépendent.

Novembre 2011