

Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

Suivi des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

> CONTEXTE

En amont de la préparation du futur Plan d'urbanisme, l'arrondissement a élaboré en 2011 une révision des hauteurs et des densités de constructions permises au centre-ville, notamment pour le pourtour du centre des affaires. Avec 34 projets réalisés depuis 2007, près d'une trentaine en chantier et 34 autres qui sont désormais approuvés, le centre-ville connaît dernièrement un développement immobilier exceptionnel.

Tenant compte de cette réalité, l'arrondissement a proposé à l'automne dernier la modification de certains paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme pour le territoire de Ville-Marie. Avec cette démarche, l'arrondissement vise à rappeler le rôle stratégique que joue le centre-ville dans le développement urbain de Montréal.

Les modifications proposées respectent ainsi les grands principes fondateurs définis dans le Plan d'urbanisme et qui éclairent depuis 20 ans les interventions de la Ville, à savoir : la mixité des activités avec une cohabitation commerces, logements et bureaux, la qualité de l'environnement piétonnier, et la mise en valeur de l'identité de la ville ainsi que de son patrimoine bâti et paysager.

« 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 lui confèrent sa vitalité et qui lui donnent son caractère attrayant et dynamique. »

Extrait du rapport produit par l'OCPM

Deux ajustements importants sont présentés dans *le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* :

- **augmenter les hauteurs et densités** dans certains secteurs du centre des affaires et à son pourtour
- **réduire les hauteurs**, notamment aux abords du Vieux-Montréal et sur le flanc sud du mont Royal pour préserver les atouts patrimoniaux existants et certaines vues essentielles

> UNE DÉMARCHE SALUÉE

À la suite des consultations publiques et des auditions de mémoires qui ont eu lieu à l'automne 2011, la commission de l'OCPM a émis un **avis favorable** au projet et reconnaît l'utilité du travail de révision ainsi que la qualité du document produit par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Les participants aux consultations voient la démarche d'un œil positif et reconnaissent que le projet permettrait de :

- **renforcer l'image et l'attractivité du centre-ville et de Montréal**
- **attirer de nouveaux résidents pour améliorer la vitalité économique et la qualité des milieux de vie**
- **développer harmonieusement l'aménagement urbain tout en respectant les attraits paysagers et patrimoniaux**

> RECOMMANDATIONS DE L'OCPM

La commission propose **huit recommandations** qui couvrent aussi bien les orientations générales que les aspects plus spécifiques du programme.

Liste des recommandations formulées par la commission

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI
---------------------------	-------------------------------------	-----------------------

Produit en collaboration avec la Direction du développement économique et urbain, le tableau présenté dans ce document expose les positions de l'arrondissement et de la Ville envers les recommandations de la commission.

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.	<ul style="list-style-type: none"> Une démarche en ce sens a récemment été entamée par le Bureau du Plan. Il s'agit plus précisément de dresser un portrait spécifique des forces et faiblesses du centre-ville en vue de la stratégie d'intervention du prochain plan d'urbanisme. 	Arrondissement de Ville-Marie
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.	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet 	Arrondissement de Ville-Marie
3	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La zone 2 comprend essentiellement 4 édifices dont les hauteurs se caractérisent comme suit : <ul style="list-style-type: none"> 41 mètres pour le 1400, rue Sherbrooke Ouest ; 27 mètres pour le Musée des beaux-arts de Montréal ; 60 mètres pour le 1300, rue Sherbrooke Ouest ; 38 mètres pour magasin Holt Renfrew d'origine et 20 mètres pour la rangée d'anciennes maisons victoriennes occupées par le magasin Holt Renfrew. <p>En ce qui concerne le magasin Holt Renfrew, une surhauteur de 18 mètres est autorisée depuis bientôt 20 ans au-dessus des anciennes maisons victoriennes. Par conséquent, au total, il n'y a pas un seul bâtiment dans cette zone qui ne soit pas présentement en droits acquis. La modification proposée permettrait de corriger la situation, tout en étant cohérent avec les paramètres existants du côté nord de la même rue.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nous proposons de corriger les limites de la zone 7 afin de retirer la partie incluse dans le nouveau site du patrimoine du square Dorchester. Cette correction donne suite à une requête du Conseil du patrimoine de Montréal effectuée après l'adoption du nouveau site du patrimoine. 	Arrondissement de Ville-Marie
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.	<ul style="list-style-type: none"> Le rehaussement de hauteur proposé dans la zone 12 vise à souligner la spectaculaire entrée au centre-ville dans l'axe du projet Bonaventure. Cette modification s'inscrit pleinement dans la logique des exercices de planification de la Société du Havre pour ce secteur, ainsi que dans les orientations des Plans d'urbanisme de 1992 et 2004. L'entité urbaine constituée de l'axe de l'autoroute Bonaventure s'apparente davantage au centre des affaires qu'au secteur 	

Liste des recommandations formulées par la commission

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant la zone 16 (ouest du square Victoria), elle recommande de maintenir à 120 mètres la hauteur permise.</p>	<p>Griffintown, qui s'étend plutôt à l'ouest du pont ferroviaire de la gare Centrale. Dans le respect de ce concept d'entrée marquante du centre-ville, il importe davantage d'assurer une continuité avec la trame urbaine du centre des affaires, que celle de la partie ouest de Griffintown. En somme, la planification de cette entrée de ville se rapporte plus à la dynamique urbaine du centre des affaires qu'à celle de l'arrondissement du Sud-Ouest. En fait, c'est serait plutôt dans la planification du secteur Griffintown qu'il faudrait prendre en compte la dynamique de mise en valeur retenue pour le centre des affaires voisin, et non l'inverse.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La modification dans la zone 13 vise à assurer la mise en valeur d'un bien culturel national classé monument historique, soit l'entrepôt Buccanan. Le plafond de hauteur de 45 mètres se rattache ainsi au plafond retenu pour la plus grande partie du faubourg des Récollets. ▪ Dans le cas de la zone 16, en bordure du square Victoria, il s'agit essentiellement de reconnaître la nouvelle configuration du square Victoria. Face aux inquiétudes manifestées par l'office, il faut préciser que cette modification n'est pas susceptible d'attribuer plus de potentiel de développement au site. En effet, le règlement de programme de développement en vigueur sur cet emplacement depuis la construction de l'OACI au début des années 90 permet déjà une hauteur maximale de 200 mètres. Par conséquent, la modification proposée au Plan d'urbanisme n'a pas d'impact sur l'autorisation accordée dans les années 90 et vise essentiellement à souligner la nouvelle géométrie du square Victoria. Par ailleurs, concernant l'ensoleillement du square, les simulations de la division de l'urbanisme permettent d'affirmer que les impacts sont exactement les mêmes avec 120 ou 200 mètres de hauteur. 	<p>Arrondissement de Ville-Marie</p> <p>Arrondissement du Sud-Ouest</p>
<p>5</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La modification dans la zone 26 consistait à augmenter de 44 à 80 mètres la partie sud-est de la zone (face au palais de justice) et à augmenter de 60 à 80 mètres la tête d'îlot située au nord de l'avenue Viger, ainsi que la partie de la zone située à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Considérant les commentaires de l'OCPM, nous proposons de retirer les rehaussements à 80 mètres, et plutôt d'étendre la hauteur existante dans la partie ouest à l'ensemble de la zone, soit 65 mètres. ▪ La modification dans la zone 28 vise essentiellement à harmoniser le bâti de part et d'autre du boulevard René-Lévesque dans cette partie du centre-ville. Ce territoire est visé par deux projets particuliers, dont la hauteur maximale est fixée à près de 35 mètres. Néanmoins, la réduction de la limite du Plan d'urbanisme à 35 mètres uniquement pour cet emplacement nécessiterait la création d'un micro zone, ce qui n'est pas souhaitable. 	<p>Arrondissement de Ville-Marie</p>

Liste des recommandations formulées par la commission

	RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI
6	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les modifications proposées dans les zones 26 et 27 font précisément suite à plusieurs exercices de planification, dont celui du Cadre de révision lui-même. Un ajustement est néanmoins proposé afin de ne pas modifier la hauteur à l'est de la rue Hôtel-de-Ville puisque cet emplacement n'a pas d'impact sur les vues protégées vers la montagne. 	Arrondissement Ville-Marie
7	<p>La commission recommande de donner suite aux modifications proposées à la carte des densités du Plan d'urbanisme 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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le rehaussement de densité dans la zone F est retiré de la proposition. La modification proposée pour la zone I vise à harmoniser les paramètres pour les têtes d'îlots au nord et au sud du boulevard René-Lévesque. Cette dernière recommandation de l'OCPM nécessiterait de créer une mini zone dans la carte des densités du Plan d'urbanisme, ce qui n'est pas souhaitable. 	Arrondissement Ville-Marie
8	<p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les critères d'analyse d'un projet sont très circonstanciels et le règlement vise à préciser les orientations de ces critères, par exemple qu'une requête doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme. Pour intégrer l'ensemble des critères possibles, il faudrait traduire en critères toutes les normes de la réglementation d'urbanisme existante. Cette façon de faire réduirait la clarté du règlement et pourrait par ailleurs occasionner une confusion entre les normes et les critères usuels de la réglementation d'urbanisme. Néanmoins, l'arrondissement s'engage à peaufiner les critères actuels du règlement afin d'enrichir la procédure d'encadrement des projets particuliers. 	Arrondissement Ville-Marie
	<p>AUTRES PROPOSITIONS DE L'OCPM</p>		
	<p>La Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ) demande de rehausser la hauteur permise sur la moitié nord de l'îlot délimité par les rues Ontario et Berri, le boulevard De Maisonneuve et l'avenue Savoie.</p> <p>Revoir la réglementation d'urbanisme afin de rapprocher les paramètres de hauteurs et de densités des paramètres du Plan d'urbanisme.</p> <p>Ajouter la carte des densités dans le document complémentaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Cette proposition concerne davantage le règlement d'urbanisme et pourrait être prise en compte dans le cadre d'une révision omnibus de ce règlement, d'ici la fin de la présente année. L'arrondissement de Ville-Marie s'engage à revoir les paramètres de son règlement d'urbanisme, notamment afin d'ajouter des zones de surhauteur dans le secteur Bishop-Crescent. Les paramètres de hauteur et de densité seront également étudiés dans l'optique de réduire les grandes différences entre les orientations du Plan d'urbanisme et le règlement d'urbanisme. L'arrondissement de Ville-Marie a déjà fait valoir combien l'ajout d'une carte thématique à même le document complémentaire était inapproprié... (à compléter). 	

■ Recommandations impliquant une modification au document de travail du Cadre de révision

■ Recommandations prises en compte pour la mise en œuvre du Cadre de révision

> ÉTAPES À VENIR

- **Février 2012** : Présentation par l'OCPM des recommandations de la commission aux autorités de la Ville
- **29 février 2012** : Rapport de l'OCPM rendu public – publication d'un communiqué
- **29 mars 2012** : Présentation aux élus de l'arrondissement
- **4 avril 2012** : Présentation de la version révisée et finale du Cadre de révision au comité exécutif
- **11 avril 2012** : Adoption de la version révisée et finale du Cadre de révision au comité exécutif
- **16 avril 2012** : Adoption de la version révisée et finale du Cadre de révision par le conseil municipal