

Identification

Dossier : 1114400041	Date de création : 12/04/02	Statut : Déficelé	Date de ficelage :
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	-		
Projet	-		
Objet	Adopter un règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ».		
Responsable : Bruno COLLIN	Signataire : Alain DUFORT		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Contexte

Le 21 juin 2011, le conseil municipal a adopté en première lecture un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) » et l'a ensuite acheminé pour étude à l'Office de consultation publique de Montréal (CM11 0528).

Publié le 29 février 2012, le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été déposé au conseil municipal le 19 mars suivant (CM12 0161). Le présent sommaire addenda vise à répondre aux préoccupations soulevées par l'office et à bonifier le projet de règlement.

Description

Rappelons que ce projet vise une série de modifications aux cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme. Ces modifications sont appuyées par une analyse détaillée dans le document de référence intitulé Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. En résumé, les objectifs poursuivis consistent à :

- stimuler la construction des terrains vacants stratégiques du centre-ville;
- mettre en valeur le patrimoine bâti et la présence du mont Royal dans le paysage urbain;
- adapter les paramètres de cadre bâti au nouveau marché immobilier de l'habitation.

Entre le mois de juin 2011 et le mois de février 2012, l'OCPM a tenu deux séances d'information, quatre séances d'audition et a recueilli 35 mémoires et 2 opinions verbales. Dans l'ensemble, l'office souligne la qualité et l'intérêt de la démarche de l'arrondissement et approuve la majorité des propositions qui en découlent. Son rapport comporte huit recommandations.

La première vise la réalisation d'un énoncé d'aménagement pour le territoire du centre-ville. Les recommandations suivantes (2 à 7) visent plus spécifiquement des modifications proposées aux cartes

des hauteurs et des densités. La sixième recommandation concerne la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme pour la zone de l'autoroute Ville-Marie. Enfin, la dernière recommandation vise la modification du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) afin de clarifier les critères d'analyse.

Correctifs proposés au projet de règlement

Concernant le premier point soulevé par l'office, c'est-à-dire l'élaboration d'un énoncé d'aménagement pour le centre-ville, il s'agit d'un exercice de planification qui sera assuré par l'équipe du Bureau du Plan, conjointement avec l'arrondissement. Les modalités de cet exercice ne sont pas encore déterminées, mais le principe consistera à assurer un volet d'aménagement spécifique au centre-ville, en amont et en complément de la réalisation du Plan d'urbanisme.

En regard des modifications projetées aux cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme, l'office propose des ajustements dans six zones. Plusieurs corrections sont apportées en conséquence.

Zone de la rue Sherbrooke, à l'ouest de la rue de la Montagne

Pour cette zone, le projet initial consistait à augmenter la hauteur de 25 à 65 m. Cette zone comprend essentiellement 4 édifices dont les hauteurs varient de 20 à 60 m. A priori, la rangée d'anciennes maisons victoriennes occupées par le magasin Holt Renfrew est le seul élément bâti de cette zone qui a une hauteur conforme au Plan d'urbanisme, soit 20 m. Cependant, il s'avère qu'un exhaussement de ces bâtiments (de 18 mètres) est autorisé depuis plus de 20 ans. Ainsi, le bâti de cette zone est totalement en droits acquis. Le rehaussement initialement proposé est néanmoins réduit de 65 à 45 mètres afin de reconnaître le bâti existant et de maintenir un équilibre avec les paramètres existants du côté nord de la même rue.

Par ailleurs, à l'instar de l'OCPM, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande de rehausser la hauteur permise pour le site du Musée des Beaux-arts situé dans l'axe de la rue Bishop. Une zone additionnelle de 35 mètres est conséquemment ajoutée au sud de la nouvelle zone de 45 m.

Zone située entre les rues Peel et Drummond, au nord du boulevard René-Lévesque

Les limites de cette zone sont corrigées afin de contourner les emplacements situés dans le nouveau site du patrimoine du square Dorchester. Cette correction donne également suite à une requête effectuée en ce sens par le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité d'architecture et d'urbanisme.

Zone située dans l'axe de l'autoroute Bonaventure

Le rehaussement de hauteur proposé dans cette zone (de 60 à 80 m) vise à souligner la spectaculaire entrée du centre-ville dans l'axe du projet Bonaventure. Cette proposition 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 Griffintown, qui s'étend plutôt à l'ouest du pont ferroviaire de la gare Centrale.

En somme, la planification de cette entrée de ville se rapporte davantage à la dynamique urbaine du centre des affaires qu'à celle de l'arrondissement Sud-Ouest. À ce titre, les paramètres de hauteur du secteur Griffintown doivent être peaufinés, particulièrement entre l'autoroute Bonaventure et le pont ferroviaire, afin justement de mieux prendre en compte la dynamique retenue pour cette majestueuse entrée du centre des affaires.

Zone située à l'est des rues Brennan et Duke

Le rabaissement de hauteur proposé ici 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 proposé se rattache ainsi au plafond existant dans la plus grande partie du faubourg des Récollets. D'ailleurs, compte tenu de la dimension restreinte de ce terrain, une construction de plus de 15 étages ne pourrait pas contribuer à la mise en valeur l'édifice classé.

Zone située en bordure ouest du square Victoria

Dans le cas de cette zone, la modification proposée vise essentiellement à 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.

Zone résiduelle située entre les rues De Bleury et Anderson, au sud du boulevard René-Lévesque

La cartographie soumise à la consultation publique comportait une erreur typographique pour cette zone. L'ajustement initialement proposé devait en effet indiquer que cette zone est intégrée à celle du boulevard René-Lévesque, dont la hauteur maximale est de ± 210 mètres, et non 120 mètres.

Zone située dans l'axe de l'autoroute Ville-Marie, à l'ouest du Champ-de-Mars

Cette proposition consistait à augmenter de 44 à 80 mètres la partie est de la zone (en face du 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 entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Urbain. Considérant l'avis de l'OCPM, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose de retirer les rehaussements à 80 mètres, et d'étendre le secteur de hauteur de 65 mètres existant au nord et à l'ouest à l'ensemble de la zone.

De même, le rehaussement de densité initialement proposé pour cette zone est retiré du projet de règlement final.

Zone située dans l'axe de l'autoroute Ville-Marie, face au Champ-de-Mars

De récentes vérifications additionnelles permettent d'établir que le rabaissement de hauteur initialement projeté du côté est de l'avenue Hôtel-de-Ville n'a pas d'impact sur la protection de la vue du mont Royal à partir de la Place Vauquelin. Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande de limiter l'intervention à la zone qui s'étend du côté ouest de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville.

Zone située au nord-est de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Amherst

Cette modification vise essentiellement à harmoniser le bâti de part et d'autre du boulevard René-Lévesque dans cette partie du centre-ville. La réduction de la limite du Plan d'urbanisme à 35 mètres uniquement pour cet emplacement, tel que suggérée par l'OCPM, aurait pour effet de créer une micro zone, ce qui n'est pas souhaitable au niveau du Plan d'urbanisme.

Autres considérations

L'OCPM est d'avis que l'arrondissement de Ville-Marie devrait revoir les critères d'analyse de son règlement sur les projets particuliers. L'arrondissement reçoit favorablement cette opinion et envisage d'entamer une révision de son cadre réglementaire afin de clarifier la procédure des projets particuliers, ainsi que d'ajuster le règlement de zonage en continuité avec les changements apportés au Plan d'urbanisme. Par conséquent, lorsque le présent projet de modification sera adopté par le conseil municipal, le conseil d'arrondissement pourra mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin de réaliser cette révision des règlements d'urbanisme.

Enfin, l'office propose de réaliser un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le territoire situé au nord et à l'ouest du Champ-de-Mars, dans l'axe de l'autoroute Ville-Marie. À ce propos, il importe de rappeler d'abord que ce secteur est déjà visé par de nombreuses démarches de planification, notamment en liaison avec le projet du CHUM. L'avenir de cette zone est tributaire de plusieurs grands projets d'importance métropolitaine et par conséquent, il est trop tôt pour engager un processus de PPU. Par ailleurs, en regard des nombreux projets à l'étude pour le boulevard urbain de la rue Notre-Dame, le recouvrement de l'autoroute, l'agrandissement du Palais des congrès et, bien sûr, l'aménagement du

domaine public pour mettre en valeur cette entrée de ville et les abords du CHUM et du CRCHUM, il ne semble pas y avoir aucun manque en matière de planification.

Conclusion

Le projet de règlement proposé est nettement amendé afin de prendre en considération les préoccupations soulevées par l'OCPM. En plus des ajustements apportés aux cartes de hauteur et de densité, la vue du mont Royal à partir de l'esplanade de la Place des Arts est ajoutée dans la liste des vues protégées du Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Martin C. ROY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Bruno COLLIN

Conseiller en aménagement - Chef d'équipe

Tél. : 514 872-7998

Télécop. : 514 868-4912

Numéro de dossier : 1114400041