

Division de l'urbanisme et du développement économique
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8
Téléphone : 514 872-9545
Télécopieur : 514 872-4912
www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

PAR COURRIEL

Le 5 juin 2015

Madame Élise Naud
Secrétaire – analyste
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : **Questions de la commission chargées de la consultation publique sur la modification au Plan d'urbanisme – projet Carré des Arts**
N/Réf. : 1155289001

Madame,

La présente faite suite à votre demande de précisions, transmise par courriel le 27 mai dernier, relativement au sujet mentionné en rubrique, dans laquelle la commission adressait deux questions à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Voici les éléments de réponses soumis à l'égard de celles-ci.

Question 1

L'utilisation du tréfonds de la rue du Square-Amherst, à des fins d'aménagements d'une aire de stationnement souterraine, aurait été évoquée lors des étapes préliminaires des négociations relatives à ce projet immobilier, le soussigné n'étant alors pas le responsable attiré à ce dossier.

Cette éventualité n'aurait pas été retenue lors de ces échanges, le projet immobilier ayant pu être subséquemment développé de manière à atteindre le nombre minimal d'unité de stationnement exigé par la réglementation pour cet agrandissement.

Quant aux infrastructures présentes sous la rue, de récentes vérifications aux registres de la Ville de Montréal effectués à notre demande par la Direction des travaux publics de l'arrondissement, sans relevé exhaustif sur les lieux, confirment notamment la présence d'une conduite d'aqueduc de 8" de diamètre située à environ 5' de profondeur du côté nord sous la chaussée, reliant les infrastructures présentes sous les rues Amherst et Wolfe.

L'excavation de la voie publique nécessaire à de tels travaux impacterait également le réseau électrique aérien situé du même côté, desservant, à partir de la rue Wolfe, un lampadaire sur poteau situé à peu près au centre de l'îlot.

Ces travaux obligeraient également la reconstruction des trottoirs et de la chaussée en plus d'impliquer la fermeture temporaire de ce tronçon de rue et l'élimination provisoire du stationnement en rive desservant le secteur immédiat.

...2

Finalement, selon les orientations municipales en la matière, il y a lieu de souligner qu'un dégagement minimal de 2,5 m de sol entre la chaussée reconstruite et le plafond de l'aire de stationnement souterraine ainsi créée devrait alors être prévu pour assurer la possibilité d'implanter toutes infrastructures municipales et d'en permettre leur entretien à long terme.

Question 2

Le secteur de limite de hauteur de 25 m situé à l'ouest de la rue Amherst, en bordure de cette voie ainsi que des rues Sherbrooke et Ontario Est a été notamment introduit lors de l'adoption par le conseil municipal, le 11 octobre 1990, du *Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie*, afin de définir « les grandes orientations qui seront suivies, à l'avenir, lorsqu'il s'agira de développer le centre de Montréal » comme le souligne cet extrait de la lettre du maire de Montréal, M. Jean Doré, intégrée en préambule de ce document de planification.

Il y a lieu de noter que la limite orientale de l'arrondissement Ville-Marie d'alors se situe dans l'axe de la rue Amherst. L'emplacement visé par l'actuelle modification aurait été situé, à cet époque, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – Centre-Sud. Ces hauteurs maximales ont résulté de l'analyse du contexte urbain et de la vision devant encadrer le développement de cette partie du territoire de la Ville de Montréal.

Cette limite de hauteur de 25 m a été reconduite intégralement pour le secteur en question, lors de l'adoption par le conseil municipal, le 18 décembre 1992, du premier *Plan d'urbanisme de Montréal*, comme visible au plan des hauteurs maximales de la section intitulée *Plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie*.

Le 1^{er} janvier 2002, l'actuel arrondissement de Ville-Marie a été constitué, principalement, par la réunion de la majorité du territoire de l'ancien arrondissement Ville-Marie et du territoire de l'ancien « Centre-Sud », détaché au profit de la constitution de l'actuel arrondissement Le Plateau-Mont-Royal voisin, au nord de la rue Sherbrooke.

L'adoption par le conseil municipal, le 23 novembre 2004, du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* est venue confirmer à nouveau le découpage original de 1990 pour ce secteur. Le seul changement apporté depuis a été l'agrandissement de ce secteur vers l'est pour inclure l'îlot délimité par les rues Amherst, du Square-Amherst, Wolfe et Ontario Est, occupé par le Marché Saint-Jacques, modification au Plan d'urbanisme adoptée par le conseil municipal, le 26 août 2013.

L'évolution cartographique du secteur de limite de hauteur à l'ouest de la rue Amherst, de 1990 à nos jours, est illustrée en annexe, par des extraits constitués par notre division.

Il y a lieu de rappeler que les limites du Plan d'urbanisme ne sont pas opposables aux tiers, celles-ci s'incarnant plutôt comme paramètres de hauteur en étages et en mètres au plan « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), suivant un découpage plus fin du territoire qui tient compte du cadre bâti en place ou des visées de développement ou redéveloppement de celui-ci, le cas échéant.

À titre d'exemple, ce secteur de limite de hauteur de 25 m au Plan d'urbanisme est actuellement traduit en secteur où la hauteur minimale doit être de 2 étages et d'au plus 4 étages pour 16 m maximum (niveau de la toiture principale) et selon le respect des règles d'insertion prévues par la réglementation.

La limite de hauteur du Plan d'urbanisme sert également de cadre d'analyse pour évaluer la conformité des demandes de dérogations mineures ou de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), lorsqu'une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au Règlement d'urbanisme est sollicitée.

Il s'agit alors d'une mesure d'exception, nécessitant une autorisation réglementaire du conseil d'arrondissement, pour fixer la hauteur maximale applicable sur un site précis, comme pour le présent dossier de modification au Plan qui est accompagné d'une demande de projet particulier (sommaire décisionnel 1155289002).

Dans le cas présent, l'arrondissement de Ville-Marie n'a pas autrement l'intention de modifier les dispositions régissant les hauteurs à son Règlement d'urbanisme, malgré le changement au Plan d'urbanisme proposé pour l'ensemble de l'îlot, celui-ci demeurant assujéti au respect d'une hauteur minimale de 2 étages et d'au plus 3 étages pour 12,5 m maximum.

De futures demandes de projet particulier s'avéreront alors requises pour tout autre immeuble ou partie d'immeuble de l'îlot visé souhaitant dépasser la hauteur prescrite, selon le respect de l'ensemble du processus habituel pour ce type d'approbation, comprenant notamment une assemblée publique de consultation et requérant également l'approbation des personnes habiles à voter de la zone visée et des zones contiguës à ce projet.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir, Madame, nos salutations les meilleures.



Étienne Longtin
Conseiller en aménagement

EL/

p. j. Évolution cartographique aux plans directeur et d'urbanisme de 1990 à ce jour

c. c. M. Marc Labelle, directeur

Extrait de la carte des limites de hauteur du Plan directeur
de l'arrondissement Ville-Marie (1990)



**Hauteur maximale
(au-dessus du sol)**



jusqu'à 12,5m



jusqu'à 25m



jusqu'à 60m



jusqu'à 120m



plus de 120m



secteur d'aménagement
différé



non applicable
(ces terrains
demeureront
essentiellement
non bâtis)

**Arrondissement
Ville-Marie**



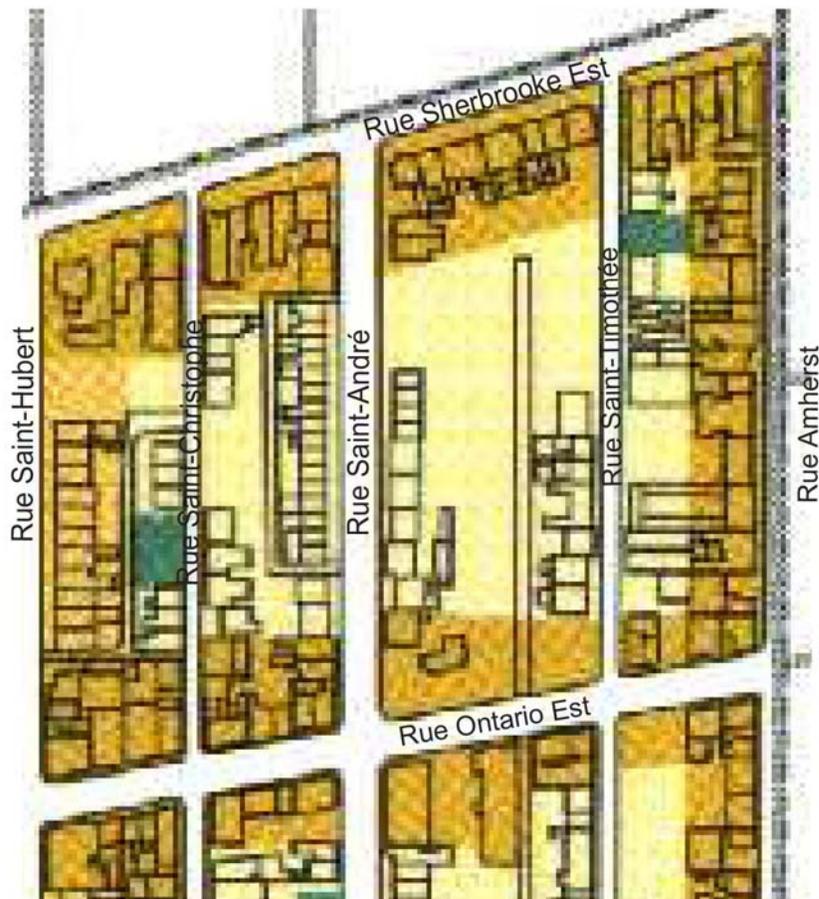
Ville de Montréal

Service de l'habitation
et du développement urbain
Bureau du plan d'urbanisme



Octobre 1990

Extrait de la carte des limites de hauteur du Plan d'urbanisme de Montréal / Plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie (1992)



 Ville de Montréal

Service de l'habitation
et du développement urbain

Décembre 1992



Échelle: 1 : 10 000

Extrait de la carte des limites de hauteur du Plan d'urbanisme de Montréal / Les documents de l'arrondissement de Ville-Marie (2004 à 2013)



Plan d'urbanisme: Les limites de hauteur

- Plus de 120 m *
- 120 m
- 80 m
- 65 m
- 45 m
- 35 m
- 25 m
- 16 m
- Non applicable
- Grand espace vert ou parc riverain

* Aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur du sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer.

Autre

- Espace vert de quartier

Extrait de la carte des limites de hauteur du Plan d'urbanisme de Montréal / Les documents de l'arrondissement de Ville-Marie (2013 à ce jour)



Plan d'urbanisme: Les limites de hauteur

- Plus de 120 m *
- 120 m
- 80 m
- 65 m
- 45 m
- 35 m
- 25 m
- 16 m
- Non applicable
- Grand espace vert ou parc riverain

* Aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur du sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer.

Autre

- Espace vert de quartier