

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME SUR LE SITE DU PROJET IMMOBILIER LE BOURBON ET SUR LES TERRAINS OCCUPÉS PAR LE GROUPE TVA

SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)

La modification au Plan d'urbanisme proposée concerne une zone située entre le boulevard De Maisonneuve Est, l'avenue Papineau, et les rues Alexandre-DeSève, Gareau et Sainte-Catherine Est. Elle vise à agrandir une microzone existante qui présente un plafond plus élevé de hauteur et de densité, sur un court tronçon de la rue Sainte-Catherine Est, dans l'axe de la «Cité des ondes» et ce, de façon à englober le complexe TVA et l'îlot du projet Bourbon. Cette zone aurait ainsi un plafond de hauteur de 35 m, au lieu de 16 m, et un coefficient d'occupation du sol (COS) d'au plus 6, au lieu de 4. Le projet immobilier Bourbon est également à l'étude sur une partie de ce territoire dans le cadre de la procédure du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie pourra autoriser ce projet immobilier lorsque la modification du Plan d'urbanisme sera elle-même adoptée par le conseil municipal.

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI	
R-1	La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie de retirer du projet de modification du Plan d'urbanisme tous les lots situés au nord de la rue Sainte-Catherine et qui sont la propriété de TVA et que la zone visée par les modifications au Plan d'urbanisme soit limitée aux cinq lots du projet Le Bourbon	<ul style="list-style-type: none"> Les plages de hauteur et de densité doivent être le plus large possible afin d'éviter le zonage parcellaire. Le règlement de zonage étant inchangé, les terrains visés au nord de la rue Sainte-Catherine conservent un potentiel immobilier inchangé. Pour se prévaloir des changements apportés au Plan d'urbanisme, les propriétaires de ces terrains devront faire une demande de projet particulier et offrir une compensation pour les avantages d'un rehaussement de densité ou de hauteur. 	Division de l'urbanisme
R-2	La commission recommande que les modifications prévues au Plan d'urbanisme soient accordées (hauteur de 35 m et COS de 6) si les conditions suivantes sont intégrées au projet : <ul style="list-style-type: none"> le deuxième étage de l'immeuble est offert à des organismes communautaires LGBT du milieu dans des conditions leur permettant une occupation durable de ces locaux; l'architecture est audacieuse afin de contribuer au caractère de destination touristique d'envergure du Village; le design du projet inclut des mesures modernes de conservation d'énergie et de lutte aux îlots de chaleur. 	<ul style="list-style-type: none"> La recommandation est suivie en partie seulement puisque la procédure des projets particuliers ne permet pas d'introduire une condition relative à la tenure des locaux d'un bâtiment. Par contre, des critères relatifs à l'architecture et au design seront effectivement intégrés aux critères d'évaluation du projet particulier. 	Division de l'urbanisme
R-3	La commission recommande que le deuxième étage de l'immeuble soit offert à des organismes communautaires LGBT du milieu dans des conditions leur permettant une occupation durable de ces locaux.	<ul style="list-style-type: none"> La procédure des projets particuliers ne permet pas de limiter à ce point l'usage possible d'un local. Cela pourrait en effet s'apparenter à une expropriation déguisée. 	S. O.
R-4	La commission recommande que pour bien distinguer l'espace public du privé, l'arrondissement aménage deux nouvelles ouvertures dans la partie nord du parc, l'une sur la rue Alexandre-DeSève et l'autre sur la rue Champlain plutôt que les entrées proposées par le promoteur qui pourraient être perçues comme des entrées privées des résidents du projet Le Bourbon.	<ul style="list-style-type: none"> La recommandation s'applique dans un cadre plus large que celui du projet particulier ou d'une modification au plan d'urbanisme. Le mandat d'examiner la révision de l'aménagement et des accès du parc Charles-S.-Campbell sera acheminé à la Direction des travaux publics de l'arrondissement. 	S. O.
R-5	La commission recommande à la Ville de faire en sorte que les limites entre la propriété du projet Le Bourbon et le domaine public soient clairement identifiées sur la rue Gareau.	<ul style="list-style-type: none"> Recommandation suivie 	Division de l'urbanisme

R-6	La commission recommande d'aménager un passage sécurisé pour piétons le long de l'immeuble menant aux deux entrées (logements locatifs et étage communautaire) situées sur la rue Gareau; il faudra aussi prévoir un éclairage adéquat tout le long de la rue Gareau.	<ul style="list-style-type: none"> Cette recommandation s'applique dans un cadre plus large que celui du projet particulier ou d'une modification au plan d'urbanisme. 	S. O.
R-7	En l'absence de mesures de verdissement dans le projet Le Bourbon, la commission recommande à la Ville de veiller à la protection des arbres déjà en place tout autour de la propriété.	<ul style="list-style-type: none"> Cette recommandation est prise en compte dans la réglementation existante relative à l'abattage d'arbre. 	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et direction des travaux publics
R-8	La commission recommande que le promoteur mette en place les installations nécessaires à la collecte sélective des déchets, aussi bien pour les logements que pour les commerces.	<ul style="list-style-type: none"> Cette recommandation est suivie. 	Division de l'urbanisme
R-9	La commission recommande d'apporter une attention particulière à l'insonorisation des logements, et ce, dès la conception du projet.	<ul style="list-style-type: none"> Cette recommandation est prise en compte dans la réglementation existante relative au bruit. 	Division de l'urbanisme
R-10	Compte tenu de la proximité avec les habitations et les commerces environnants, la commission recommande que : - l'arrondissement applique de manière soutenue la réglementation prévue pour ce type de chantier; - le promoteur mette en place des outils de communication appropriés pour répondre aux besoins d'information des résidents et des commerçants du quartier.	<ul style="list-style-type: none"> Cette recommandation sera suivie. 	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et direction des travaux publics
R-11	La commission recommande à la Ville de mettre en place un processus de planification détaillée pour le quartier Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie.	<ul style="list-style-type: none"> Notons, d'une part qu'un PPU a été adopté pour le quartier Sainte-Marie en 2012 et, d'autre part qu'une planification particulière du secteur est prévue dans le cadre de la Stratégie centre-ville. Le territoire de planification pourra inclure les abords du pont Jacques-Cartier, incluant une partie du secteur visé par le présent projet. 	Divisions de l'urbanisme