

IDENTIFICATION **Dossier # :1198416001**

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Aménagement et design urbain
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter, avec changements, le règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Partie nord de L'Île-des-Sœurs

CONTENU

CONTEXTE

CONTEXTE

Le 20 août 2019, le conseil municipal a adopté le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme du secteur de planification Partie nord de L'Île-des-Sœurs » et a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour la tenue d'une consultation publique (CM19 0942).

La consultation s'est tenue entre du 28 au 30 octobre 2019. Le rapport de consultation de l'OCPM a été rendu public le 14 mai 2020.

À la suite du processus de consultation, le programme particulier d'urbanisme (PPU) a été révisé. La version définitive du PPU fait l'objet du présent sommaire addenda. De plus, un suivi détaillé des recommandations de l'OCPM est présenté dans un tableau annexé à ce sommaire.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PPU

La version définitive préserve la vision, les orientations et les objectifs du projet de PPU, mais intègre une conception plus arrimée aux préoccupations de la population, en misant sur un équilibre entre les caractéristiques de la cité-jardin sur l'île des Sœurs (L'IDS), les composantes intrinsèques d'une aire de *transit-oriented development* (TOD) associée au REM de même que les pratiques municipales actuelles en termes d'aménagement.

Le nouveau plan d'aménagement proposé présente des implantations construites moins importantes et un verdissement plus présent, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. Le contrôle des hauteurs est encore un élément central pour favoriser une protection des vues d'intérêt et une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage montréalais. L'ensemble des nouveaux paramètres normatifs et

discrétionnaires proposés contribue à une diminution de la capacité d'accueil potentielle ($\pm 2\ 900$ logements) sur le territoire du PPU, tout en assurant le respect de la densité minimale de 110 logements par hectare brut de territoire prescrite dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD). De plus, malgré la faible maîtrise foncière municipale, différentes clarifications sont intégrées dans le PPU (objectifs, balises d'aménagement ou paramètres réglementaires) afin de soutenir l'intégration d'équipements ou espaces collectifs sur le territoire, en complément aux vastes espaces publics aménagés ou réaménagés par le gouvernement provincial ou le gouvernement fédéral dans le territoire.

Enfin, le plan de mise en œuvre exprime plusieurs nouveaux moyens, notamment des études en cours ou à lancer (passerelles, mobilité, équipements collectifs, etc.) qui touchent le territoire du PPU ou qui concernent des projets associés hors du territoire.

Les principales modifications apportées au projet de PPU sont expliquées de façon plus détaillée ci-bas :

Mise en contexte :

- Explication sur les limites conservées du territoire du PPU et révision du calendrier de PPU (p. 3)
- Clarification sur les seuils de densité minimale prescrits pour un TOD dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et le SAD (p. 5)
- Explication sur les objectifs de transition écologique de la Ville à travers le futur Plan climat (p. 7)
- Clarification sur la portée légale d'un PPU en matière de logement social, abordable et familial par rapport au Règlement pour une métropole mixte (RMM) (p. 8)
- Résumé de la démarche de consultation de l'OCPM (p. 10)

Portrait et constats :

- Explication sur la capacité d'accueil initiale de l'île (population et infrastructures) lors de la planification dans les années 1960 (p. 16)
- Ajout de la limite de l'écoterritoire des Rapides de Lachine sur la carte des équipements et espaces collectifs (p. 19)
- Clarification sur le patrimoine archéologique et les limites de sites d'interventions potentiels (p. 21)
- Explication détaillée et nouvelles cartes des corridors visuels à préserver, qui sont indiqués dans le Plan d'urbanisme (PU), ainsi que bonification du constat sur ce thème (p. 23, 25, 26 et 31)
- Bonification au constat sur l'aire TOD afin de soutenir l'exigence de densité et la mixité sociale (p. 27)

Vision, orientations et objectifs :

- Modification au 2^e objectif de l'orientation 3 concernant le parcours riverain et la biodiversité (p. 36, 41 et 42)
- Explications concernant la diversité de logements (mixité sociale) préconisée dans le PPU, possible grâce au RMM (p. 38)

- Améliorations au plan synthèse d'organisation spatiale et à certains croquis et explications de principes d'aménagement (p. 45-49)

Concept d'aménagement :

- Bonifications au plan d'aménagement, montrant une capacité d'accueil potentielle réduite par rapport à la version de 2019, un plus faible taux d'implantation et de plus grands espaces verdis. Le plan propose maintenant des interventions dans l'ancien site de planification différée (p. 53-54)
- Clarification sur les interventions potentielles liées aux pôles d'activités en regard des terrains tant privés que publics (p. 55)
- Mise à jour des plans explicatifs découlant du plan d'aménagement (p. 57-63)
- Mise à jour des modélisations montrant le parcours d'entrée de ville ainsi que l'ensemble du secteur de planification (p. 64 et 66)
- Ajout de modélisations et d'explications démontrant l'impact positif du concept proposé dans le PPU concernant la préservation des vues vers le fleuve depuis le belvédère Kondiaronk du mont Royal (p. 65)

Interventions détaillées :

- Ajustements mineurs au plan de découpage des aires d'ambiance (p. 69)
- Mises à jour variées des objectifs, balises d'aménagement, plans, coupes et visions d'ambiance proposés pour chaque aire d'ambiance afin de tenir compte des bonifications au plan d'aménagement (p. 70-96)
 - Des clarifications particulières ont été intégrées pour l'aire d'ambiance Littoral est, anciennement secteur établi à titre de planification différée. Certains objectifs et balises d'aménagement ont été bonifiés afin de tenir compte de la stratégie réglementaire proposée à la section 6, notamment pour promouvoir l'intégration d'équipements ou espaces collectifs.

Mise en œuvre :

- Ajout d'une référence au PU pour comprendre la portée et la séquence d'adoption d'un PPU (p. 98)
- Mise à jour et bonification du plan de mise en œuvre, notamment afin d'expliquer le moment où les moyens de mise en œuvre sont effectués (p. 99-102). Parmi les thèmes bonifiés : mention des différentes études en cours ou à venir, notamment concernant les équipements collectifs sur L'IDS et la mobilité.
- Clarification au plan de phasage, notamment en déterminant les porteurs de chaque intervention (p. 103-104)
- Explication détaillée du nombre d'unités résidentielles requis dans le territoire du PPU afin de respecter le seuil minimal de densité prescrit par le PMAD et le SAD (p. 105)
- Clarification des approches sur les hauteurs et les densités du PPU (p. 107-108)
- Mise à jour du plan des limites de hauteur au PU (p. 109)
- Mise à jour du plan de la densité de construction au PU (p. 110)
- Mise à jour des paramètres pour les secteurs à construire et à transformer au PU (p. 111)

- Établissement d'une hauteur minimale (sauf exceptions) pour les bâtiments et pour les secteurs à construire ou à transformer (p. 113)
- Abrogation des C.O.S. maximaux à intégrer dans les règlements d'urbanisme (p. 113)
- Mise à jour du taux d'implantation proposé dans les règlements d'urbanisme afin de le diminuer dans divers secteurs du PPU (p. 113)
- Mise à jour du taux de verdissement proposé dans les règlements d'urbanisme afin de ne pas tenir compte des toitures et aussi afin de tenir compte de l'espace d'un terrain non occupé par des bâtiments (p. 113)
- Modification aux marges prescrites et mise à jour de la carte de marges de recul (p. 113-114)
- Ajustement au ratio de stationnement pour les groupes d'usage commercial, qui intègre également l'usage bureau (p. 115)
- Mise à jour du plan des usages et explications (p. 116)
- Nouvelles conditions pour certains usages dans les zones localisées dans le littoral est et dans la partie est du boulevard René-Lévesque (sud), notamment afin de favoriser l'intégration d'équipements ou espaces collectifs (p. 117)
- Clarification sur les objectifs et critères de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au territoire d'application du PPU et modification à la carte d'application (p. 119-120)
- Modification ou abrogation de certains critères s'appliquant au PIIA relatif aux bâtiments de grande hauteur, dont la hauteur est maintenant supérieure à 39 m (p. 122)
- Abrogation du tableau de suivi des PIIA à la fin du PPU. Les objectifs et critères applicables aux aires d'ambiance doivent maintenant s'inspirer de la section 5 - Interventions détaillées
- Ajouts ou abrogation d'abréviations et de définitions (p. 124-126)

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
 Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Frédéric ST-LOUIS, Verdun
 Sylvain THÉRIAULT, Verdun
 Sonia THOMPSON, Service des infrastructures du réseau routier
 Chantal MUNGER, Service de la gestion et de la planification immobilière
 Marlène M GAGNON, Verdun
 Julie MAHONEY, Verdun
 Sabrina GRANT, Service des affaires juridiques
 Marianne CLOUTIER, Service de l'habitation
 Jean-Francois DUTIL, Verdun

Lecture :

Frédéric ST-LOUIS, 29 octobre 2020
Jean-Francois DUTIL, 28 octobre 2020
Marlène M GAGNON, 28 octobre 2020
Sylvain THÉRIAULT, 26 octobre 2020
Sabrina GRANT, 19 octobre 2020

RESPONSABLE DU DOSSIER

Maxime LEMIEUX
conseiller(ere) en aménagement

514 872-6958

Tél :

Télécop. : 000-0000