

Le 22 octobre 2020

Office de consultation publique de Montréal

Objet : **Consultation publique sur le PPU des Faubourgs - Réponses aux questions de la commission**

Voici les réponses aux questions transmises par l'OCPM à l'arrondissement le 14 octobre 2020.

1. Objet : Stratégie d'inclusion et fonds de compensation

a. Avez-vous un calendrier d'adoption du projet de Règlement pour une métropole mixte?

Le calendrier d'adoption doit être rendu public incessamment (automne 2020).

b. Afin de mitiger les effets de la spéculation foncière sur le parc de logement, la Ville dispose-t-elle d'une réserve de terrains pouvant servir à la construction de logements sociaux/abordables communautaires, coopératifs ou participatifs sur le territoire du PPU ?

La Ville ne dispose pas de réserve de terrains à proprement parler sur le territoire du PPU. Trois grands projets privé (Radio-Canada, Molson et site de l'ancien projet de Portes-Sainte-Marie) sont actuellement en développement dans le secteur comprenant un potentiel important en matière de logements sociaux en vertu d'ententes signées ou à être signées.

Par ailleurs, la Ville a identifié des lots dans le cadre de l'adoption du Règlement déterminant le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et sur lequel des immeubles peuvent être ainsi acquis aux fins de logement social.

c. Pouvez-vous préciser la gestion et l'utilisation à ce jour du fonds de compensation de l'arrondissement de Ville-Marie (gouvernance, répartition des sommes utilisées à ce jour, etc.) ?

Ce fonds est dédié pour l'acquisition de terrain ou d'immeubles pour fins de logements sociaux ou pour compléter le financement de projets.

Au 30 septembre 2020, environ 8 058 670 \$ ont été versés dans le fonds de contribution du logement social lié à l'Arrondissement Ville-Marie. Le solde est maintenant de 5 917 510 \$. Deux projets ont fait l'objet de versements et de réserves :

- projet de la coopérative Montagne verte – versements et réserve (1 645 000 \$)
- projet Amarilys – réserve seulement (496 160 \$)

Pour des informations générales sur la Stratégie d'inclusion, son application et son bilan :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/inclusion_bilanstrategie2005-2018_sept2019_corrige.pdf

d. Face à la crise du logement, du logement abordable dans tout le secteur, l'arrondissement a-t-il envisagé de créer plus de 20% de nouveaux logements abordables? D'autres cibles, plus élevées, sont-elles possibles ?

Le 20 % de logement abordables dont il est question est une référence au projet de Règlement pour une métropole mixte. Comme ce projet de règlement doit être adopté par le conseil municipal prochainement, les arrondissements n'ont pas le pouvoir d'y apporter des exigences supplémentaires.

Par ailleurs, le nombre de logements abordables et sociaux dépend également de la mise en œuvre des divers programmes municipaux et gouvernementaux sur ce territoire.

2. Objet : État d'avancement des dossiers majeurs (SRC, Molson, Portes Sainte-Marie)

a. Quel est l'état d'avancement des projets (modifications éventuelles aux phases de planification ou de développement) ?

Le projet Esplanade Cartier (Portes Sainte-Marie) s'est vu attribué un permis de construction pour sa phase 1 et est en chantier. La phase 2 est à l'étude. Ces deux phases sont en bordure de la rue Sainte-Catherine et respectent les paramètres actuels autant que le règlement de contrôle intérimaire adopté avec le projet de PPU des Faubourgs.

Pour le projet de Radio-Canada une demande pour un projet à l'angle de la rue Wolfe et du boulevard René-Lévesque respectant les paramètres actuels ainsi que ceux du règlement de contrôle intérimaire a été soumise et demeure à l'étude. Aucune demande n'a été soumise pour le développement du site. Également, l'accord de développement doit être amendé pour remplacer la rue Beaudry par la rue de la Visitation: aucune modification n'est prévue en ce qui concerne l'inclusion de logement social et abordable.

Concernant le site de Molson, la brasserie a conclu, en 2019, un bail de 5 ans avec les nouveaux propriétaires et a annoncé le début du déménagement de ses activités à la fin de 2021. La requalification du site débutera donc à partir de ce déménagement. Par ailleurs, avant l'adoption du PPU, seule l'industrie est permise sur ce site.

b. Avez-vous des informations relatives aux projets menés par la SHDM (notamment en ce qui a trait au logement étudiant, au site de la Molson, à l'îlot Voyageur et au projet de la SHDM à l'intersection des rues Atateken et de la Commune) ?

Comme le mentionne le PPU (p.27), la SHDM a le mandat de réaliser l'étude de faisabilité pour le redéveloppement de la portion sud de l'îlot Voyageur. Les résultats de ce mandat n'ont pas encore été communiqués.

Par ailleurs, la SHDM est en effet propriétaire d'un terrain situé au coin des rues De la Commune et Atateken. Tel que convenu dans l'entente entourant les terrains de la brasserie Molson, conclue avec les groupes Sélection et Montoni en 2019, le terrain de la SHDM sera consolidé par l'acquisition du terrain adjacent. L'objectif est d'y construire du logement abordable. L'échéancier d'un projet de la SHDM sur ces terrains dépend donc du phasage du redéveloppement du site de Molson, puisque le terrain doit être

libre de construction et décontaminé pour sa cession à la Ville. Le projet sera donc défini en fonction de cet échéancier.

3. Objet : Passages et servitudes

a. Pouvez-vous clarifier le statut et l'aménagement des passages sur les nouvelles emprises publiques projetées (SRC, Molson, Portes Sainte-Marie) ?

Le statut de ces passages est public. Comme pour une ruelle verte, chaque passage aura un aménagement adapté à son contexte. Il est donc trop tôt pour en préciser l'aménagement.

b. Avez-vous un exemple de servitude de passages publics déjà négociés ?

Dans le PPU du Quartier des gares, il a été convenu d'aménager un passage public entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne pour prolonger le lien dans l'axe des avenues des Canadiens-de-Montréal et Overdale. Une partie ce passage est situé sur un terrain privé et bénéficie de deux servitudes d'accès publics. La portion ouest est incluse comme condition de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) alors que la portion ouest est attachée à un acte de vente. (Voir documentation ci-jointe pour plus de détails sur la servitude de la portion est.)

À la page 116 du PPU on peut lire : « La construction d'une passerelle au-dessus des voies ferrées dans l'axe de la rue de la Visitation, afin de rejoindre les terrains du port de Montréal et d'accéder au site du Vieux Port... »

c. Que signifie pour l'arrondissement Ville-Marie la proposition de « rejoindre les terrains du port de Montréal » ?

La construction de la passerelle dans l'axe de la rue de la Visitation rejoint le terrain du Port situé entre deux activités distinctes. En effet, ce site est enclavé entre l'activité portuaire à l'est et un bail pour une voie de desserte en faveur du Vieux-Port à l'ouest. Cette parcelle de terrain pourrait faire l'objet d'une entente avec le Port de Montréal, sous réserve d'un accord avec Vieux-Port et en tenant compte de tous les aspects relatifs à la sécurité, aux exigences réglementaires et des besoins opérationnels des activités du port.

4. Objet : Hauteur conditionnelle sur le site Molson

a. Est-ce possible de rendre obligatoire la préservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales de l'îlot des Voltigeurs ?

Sauf dans le cas où il n'y aurait qu'une transformation de l'aménagement intérieur, l'autorisation de modifier substantiellement le bâti existant de l'îlot des Voltigeurs du complexe Molson-Coors devra se faire avec la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), laquelle permettra effectivement d'imposer des conditions de conservation des composantes architecturales les plus significatives.

b. Est-ce que la conservation (ou la relocalisation) de l'enseigne et l'horloge Molson est prévue par l'arrondissement ?

Pour ce qui est des enseignes et de l'horloge, rien n'est prévu pour le moment mais il s'agit en effet de composantes significatives du complexe et leur conservation est privilégiée.

5. Objet : Usages commerciaux dans les bâtiments (boulevard Ville-Marie et nouvelles rues sur les sites de Molson et de Radio-Canada)

a. Pouvez-vous préciser les usages autorisés au rez-de-chaussée, compte tenu de l'objectif de consolidation des commerces sur les rues Ontario et Sainte-Catherine ?

La liste détaillée des usages commerciaux n'est pas encore arrêtée puisque c'est une disposition qui relève de la réglementation d'urbanisme. Par contre, il est fort probable que les usages autorisés sur les rues commerciales soient les mêmes que ceux qui se trouvent sur la rue Ontario tels que les commerces de détail, les usages de restauration, les épiceries, les pharmacies, les débits de boissons alcooliques, les salles de spectacles, les salles d'exposition, les centres d'activité physique.

À noter que des conditions pourraient s'appliquer, telles que des superficies planchers maximales ou un contingentement de certains usages.

b. Quel sont les outils disponibles pour la revitalisation et la consolidation commerciale souhaitée sur les rues Sainte-Catherine et Ontario ?

En plus des conditions nommées dans la précédente réponse, l'arrondissement contrôle l'aménagement du domaine public qui a le pouvoir d'influencer le type de commerce qui peut s'implanter dans un secteur. par exemple, la mise en sens unique de la rue Ontario qui supprimera le transit vers le pont Jacques-Cartier permettra l'aménagement de terrasses plus conviviales, ou encore les choix de réaménagement pour la rue Sainte-Catherine (piétonnisation saisonnière, réaménagement, agrandissement des trottoirs, etc.).

Par ailleurs, l'arrondissement de Ville-Marie opère un [programme de subvention](#) pour les commerçant.e.s (soutien aux regroupements commerçants, à l'animation ou promotion d'un secteur commercial). Ce programme est temporairement suspendu en raison de la pandémie mais est remplacé par un [programme temporaire d'aide financière](#) pour les commerçant.e.s.

Enfin, le Service de développement économique travaille sur l'enjeu des locaux vacants.

À la page 34 du PPU, on peut lire : « Les objectifs de cohésion et de complémentarité doivent guider la définition de l'offre des nouvelles artères, en vue de compléter l'offre du quartier sans la concurrence »

c. De quels outils précisément dispose la ville pour influencer le type de commerces qui s'installent sur une rue ou une autre ?

En plus des outils réglementaires, l'arrondissement joue un rôle en tant membre des conseils d'administration des Sociétés de développement commercial (SDC). Les SDC sont des associations sans but lucratif qui contribuent au développement économique et à la mise en valeur des artères commerciales dans un secteur d'activité. La SDC du Village prend en charge une partie des commerces compris dans le secteur du PPU des Faubourgs (rue Sainte-Catherine Est et rue Atateken).

Au sujet de la SDC du Village, le PPU prévoit les orientations suivantes: « Afin d'assurer la vitalité des artères actuelles et futures et de répondre aux besoins de la population, un exercice de vision du développement commercial à l'échelle du secteur pourra être mené par les acteurs du milieu – la Société de développement commerciale (SDC) du Village, les représentants des commerces de la rue Ontario et les promoteurs des sites de Radio-Canada, de Molson et des Portes Sainte-Marie – et la Ville de Montréal. Les objectifs de cohésion et de complémentarité doivent guider la définition de l'offre des nouvelles artères, en vue de compléter l'offre du quartier sans la concurrencer. ».

d. De quels types d'outils réglementaires la Ville dispose-t-elle pour favoriser l'implantation commerces de proximité au lieu des commerces de destination?

Les outils réglementaires sont indirects. En plus des limites maximales de superficies planchers et de l'aménagement du domaine public plus favorable aux transports actifs qu'à la voiture, le nombre maximal d'unités de stationnement est un autre outil réglementaire qui permet d'orienter le type de commerce.

6. Objet : normes de stationnement

a. Pouvez-vous fournir les taux minimums et maximums de cases de stationnement par logement pour l'ensemble du secteur?

Il n'y a pas de minimum de stationnement pour autos requis et le maximum permis par le Règlement d'urbanisme varie selon les paramètres suivants : 2 unités par logement pour un bâtiment de 3 logements et moins; 1 unité par logement pour un bâtiment comportant plus de 3 logements ayant une superficie de plancher d'au plus 50 m²; 1,5 unité par logement pour un bâtiment comportant plus de 3 logements ayant une superficie de plancher supérieure à 50 m².

7. Objet : Pôle artistiques, pôle de création

a. Quels sont les outils disponibles pour encourager le maintien des artistes, des artisans et des activités de création dans les pôles identifiés ?

Tout d'abord, la réglementation d'urbanisme peut contribuer à maintenir les activités de création par l'affectation du sol autorisée. Ainsi le PPU des Faubourgs propose l'affectation « secteur d'activités diversifiées » pour le pôle Parthenais, et maintient l'affectation « secteur d'emploi » pour le secteur de la Canadian Rubber. De plus, la Ville dispose d'un droit de préemption pour ce dernier site.

La Ville soutient également la réalisation d'un projet mixte intégrant des ateliers d'artistes sur le site de l'ancien hôpital de la Miséricorde.

Par ailleurs, la Ville dispose de plusieurs programmes d'aide au loyer destinés aux artistes et artisans : programme d'aide financière pour les OBNL locataires, programme de subvention destiné aux artistes professionnels des arts visuels et des métiers d'art pour l'occupation d'un atelier d'artiste.

Enfin, tel qu'annoncé dans le Plan de relance économique de la Ville, un programme d'aide financière pour les ateliers d'artistes sera mis en place. Doté d'une enveloppe de 30 M\$, ce programme vise la protection et le développement des ateliers d'artistes professionnels en arts visuels et en métiers d'art grâce à une subvention à la rénovation, à la construction et à l'agrandissement d'un bâtiment ou d'espaces accueillant des ateliers d'artistes.

8. Objet : Archéologie

a. Pouvez-vous préciser le caractère obligatoire ou non des études d'archéologie dans le cadre des projets privés majeurs ?

Les études de potentiel archéologique sont obligatoires dans des secteurs protégés en vertu de la Loi sur le Patrimoine culturel : aire de protection, site patrimonial. Dans le PPU des Faubourgs, on compte une seule aire de protection (maison Marguerite-Haye), qui touche une partie du site de Molson et une petite portion du site de Radio-Canada. Pour le reste du territoire, la Loi sur le patrimoine culturel énonce que quiconque découvre un bien ou un site archéologique doit en informer le Ministère de la culture (article 74).

Par ailleurs, le Plan d'urbanisme identifie les secteurs d'intérêt archéologique ([carte 2.6.2](#)). Le Plan d'urbanisme n'émet pas d'obligation ou de prescription pour les projets dans ces secteurs, toutefois, il est fortement recommandé aux responsables de travaux de procéder à une étude de potentiel archéologique

en amont. Dans le PPU la majeure partie du secteur en requalification est situé dans un secteur d'intérêt archéologique ou secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel.

9. Objet : Entente de développement sur le site Barsalou

a. Quels sont les objectifs, les orientations et l'échéancier pour le développement de ce site ?

Les orientations et objectifs pour le site sont décrits dans le PPU, tandis que l'échéancier d'une éventuelle entente est encore à venir. Rappelons qu'il s'agit notamment d'améliorer l'intégration de l'édifice Barsalou dans son contexte excentrique aux abords de la tête du pont Jacques-Cartier (conservation du bâti significatif existant, maintien de l'occupation actuelle, construction du stationnement de surface, prolongement de la rue Logan, retrait des enseignes publicitaires, etc.).

Précisions que l'arrondissement s'est engagé à fournir

• Estimation du nombre de logements sociaux par site

L'idée de départ était de fournir une approximation du nombre de logement sociaux dans le secteur en requalification. Ce potentiel a été établi de manière théorique, à partir des données suivantes :

- une estimation de la superficie constructible dans le secteur en requalification, une fois les rues et espaces publics retirés.
- Puis, un ratio résidentiel / bureaux a été établi à partir d'une moyenne dans l'arrondissement ces dernières années.
- La densité proposée dans le PPU a ensuite été appliquée.
- le ratio de 20 % de logements sociaux (prévu dans le projet de Règlement pour une métropole mixte déposé à ce moment, et dans l'accord de développement pour le site de Radio-Canada) a été appliqué.

Le calcul n'a donc pas été fait site par site. Le calcul réel sera fait lors de la conclusion des ententes en vertu du Règlement pour une métropole mixte, en fonction du nombre réel de logements qui seront construits.

• Documents de référence sur le contrôle de salubrité de logements

La Ville poursuit la mise en œuvre du [Plan d'action pour des conditions de logements décentes 2018-2021](#). Ces efforts sont menés à l'échelle de l'ensemble de la Ville, de concert avec les arrondissements, en fonction d'un indicateur de priorité d'inspection. Ceci étant dit, quelques initiatives spécifiques en matière de maisons de chambres ont été menées depuis deux ans à l'intérieur du secteur des Faubourgs, initiatives concertées avec le milieu et adaptées aux besoins sensibles des résident.e.s.

• Si possible, partager des informations sur la localisation du centre communautaire

LGBTQ+

La démarche de création d'un centre communautaire LGBTQ+ relève d'un regroupement d'organismes qui ont créé l'organisme à but non lucratif « Espace LGBTQ+ ». La Ville appuie et apporte son soutien mais n'a pas le mandat de réalisation de ce centre.

- **Vérifier l'omission de la piste cyclable de la rue Plessis, entre les rues Ontario et Sainte-Catherine, sur la carte interactive**

Les bandes existantes sur la rue Plessis ont été installées pour réduire la largeur de la chaussée, dans le but de réduire la vitesse des véhicules, elles ne correspondent pas à des bandes cyclables.

- **Plan d'action en développement social 2020-2022 – particulièrement en ce qui a trait au maintien de logements**

Voici le document : <https://www.realisonsmtl.ca/10663/widgets/41812/documents/32436/download>

L'engagement 3 (page 12) vise le domaine de l'habitation.

- **Liste de terrains assujettis au droit de préemption – numéros de lots et leur localisation**

La résolution identifiant les numéros de lot ainsi que la carte en annexe ont été déposées dans la liste de documentation (documents [5.5.4](#) et [5.5.5](#))

- **Règlement sur le bruit**

Le Règlement sur le Bruit (RRVM c. B-3) de l'arrondissement de Ville-Marie est disponible à cette adresse: <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=30676&typeDoc=1>