

## Identification

<b>Dossier</b> : 1114400007	<b>Date de création</b> : 11/10/18	<b>Statut</b> : Ficelé	<b>Date de ficelage</b> : 12/01/19
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil municipal		
<b>Sommet</b>	-		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Transmettre au conseil municipal le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Sainte-Marie		
<b>Responsable</b> : Louis-Henri BOURQUE	<b>Signataire</b> : Alain DUFORT		
<b>Inscription au CA</b> :	<b>Inscription au CE</b> :	<b>Inscription au CM</b> :	

## Contenu

Le présent sommaire introduit des modifications au projet de Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie. Il s'agit d'une version révisée tenant compte des préoccupations, commentaires et recommandations formulés par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Les séances d'information de l'OCPM se sont tenues les 3, 11 et 12 mai 2011 et l'audition des mémoires s'est déroulée les 1er, 2 et 6 juin 2011. Le rapport de l'OCPM a été rendu public le 13 septembre 2011. Dans ce rapport, l'Office de consultation publique de Montréal formule 13 recommandations.

Dans la mesure où le conseil municipal entend aller de l'avant avec l'adoption du PPU, l'Arrondissement de Ville-Marie propose de donner suite à certaines recommandations de l'OCPM par un ensemble d'ajustements, de bonifications et de précisions du contenu du PPU. Parmi les principales modifications apportées, soulignons les suivantes :

- L'insertion d'un paragraphe sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans la section portant sur la cohésion avec les politiques de la Ville (section 1.2)
- L'ajout d'un secteur d'intervention prioritaire couvrant les abords du pont Jacques-Cartier (section 3.4.5)
- La création d'un nouveau secteur d'emplois couvrant la tête de l'îlot occupé par l'usine de la JTI-Macdonald (section 4.1.1)

Plusieurs modifications ont également été faites pour tenir compte des commentaires des intervenants lors des consultations. Par exemple, des précisions ont été incluses quant à la vision d'aménagement qui a guidé l'élaboration du programme particulier d'urbanisme. En outre, des corrections d'ordre technique ont été apportées pour corriger des erreurs dans le document qui ont été soulignées par les intervenants lors des consultations publiques.

Les paragraphes suivants énumèrent les 13 recommandations de l'OCPM avec la réponse de

l'Arrondissement vis-à-vis chacune d'elles.

## **1- Contexte d'intervention**

### **Recommandation, p.47**

**La commission recommande que la section « 2. Contexte d'intervention » situe le territoire d'application du PPU, correspondant à celui du quartier Sainte-Marie, dans le contexte plus large de l'ensemble du territoire incluant la partie ouest de l'arrondissement, le port et le fleuve, et traite des enjeux que soulève sa proximité avec le centre-ville et le fleuve. Un tel complément faciliterait la bonne compréhension de certains enjeux, entre autres :**

- Les liens entre les différents PPU en cours et à venir sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement et leur complémentarité;
  - La rupture entraînée par la présence du pont Jacques-Cartier entre les parties est et ouest de l'arrondissement, et son potentiel restructurant du tissu urbain, par l'illustration de son rôle d'entrée de ville et de sa valeur symbolique dans le paysage du quartier;
  - La continuité et les transitions nécessaires dans les composantes du paysage urbain et de la morphologie de la trame des rues, notamment dans le cadre des grandes artères est-ouest telles qu'Ontario, de Maisonneuve, Sainte-Catherine, René-Lévesque et Notre-Dame;
  - La complémentarité entre les différents secteurs de l'arrondissement en matière de vocation, d'affectations, d'équipements collectifs, d'espaces publics et des modes de transport;
  - L'aménagement de liens visuels et fonctionnels avec le fleuve.
- Le contenu de la section 2.1 (Territoire d'application) sera étayé afin de situer le territoire d'application dans un contexte plus large en comparant les caractéristiques propres au quartier Sainte-Marie avec ceux des autres secteurs de l'arrondissement en mettant de l'emphase sur les qualités urbaines du quartier et de son potentiel de développement ainsi que sa localisation stratégique.
  - Un plan clé sera ajouté localisant le quartier Sainte-Marie dans l'arrondissement de Ville-Marie.

## **2- Histoire du quartier Sainte-Marie**

### **Recommandation, p.51**

**La commission recommande qu'une étude plus exhaustive de l'histoire du quartier soit effectuée afin de définir, dans la version définitive du PPU, les enjeux et les objectifs propres au rappel de celle-ci et à la mise en valeur des composantes significatives du patrimoine urbain et paysager du quartier, et de proposer des mesures et des moyens de mise en œuvre de ces objectifs.**

- Plusieurs études exhaustives ont déjà été réalisées sur le quartier Sainte-Marie. Ces études ont été prises en compte dans l'élaboration du PPU (ex. : BENOÎT, Michèle et Roger GRATTON, Pignons sur rue: Les quartiers de Montréal, Éditions Guérin, Montréal, 1991, 393 p.). Dans cette optique, la réalisation d'une nouvelle étude ne serait pas une allocation judicieuse des ressources de l'Arrondissement. Une bibliographie sera ajoutée à la fin de la section 2.2 (Historique) identifiant les ouvrages qui ont servis à la rédaction de cette section.
- Les sites d'intérêt patrimonial identifiés au plan Patrimoine du document du PPU feront l'objet d'avis d'intérêt patrimonial lors de leur changement de vocation d'où ressortiront des orientations de développement visant la commémoration de l'histoire des sites et du quartier.
- L'histoire du quartier est commémorée notamment dans l'aménagement des espaces publics réalisé par l'Arrondissement (ex. : place publique à l'angle de l'avenue de Lorimier et de la rue Sainte-Catherine commémorant le 75<sup>e</sup> anniversaire de la construction du pont Jacques-Cartier et honorant les artisans ayant œuvré à sa réalisation, placette à l'angle de l'avenue de Lorimier et de la

rue Ontario en l'honneur de Jackie Robinson). La toponymie est un autre exemple de commémoration historique.

### **3- Qualité des milieux de vie**

#### **Recommandation, p.56**

**En ce qui concerne la qualité des milieux de vie, la commission recommande :**

- 1. que la Ville et l'arrondissement mettent en place un plan d'intervention majeure en matière de salubrité et portent une attention particulière aux problèmes de moisissure;**
  - 2. que l'arrondissement détermine des mesures incitatives pour les propriétaires de terrains vagues ou sous-utilisés afin de mettre en œuvre diverses mesures de verdissement ou d'aménagement favorables à la santé et à la réduction des îlots de chaleur;**
  - 3. que dans la mise au point du PLD et de son harmonisation avec le Plan de déplacements urbains du secteur est du centre-ville, une attention particulière soit apportée à l'apaisement de la circulation, à la sécurisation de la rue Ontario et des abords des écoles, ainsi qu'à la mise en place de passages piétonniers et cyclistes dans le voisinage des écoles et des stations de métro;**
  - 4. que des pressions soient exercées pour obtenir des propriétaires concernés la décontamination des terrains contaminés.**
- (1) Le cadre bâti du quartier Sainte-Marie est vieillissant. Des programmes mis sur pied par la Ville permettent aux propriétaires d'obtenir des subventions pour réaliser des travaux sur leur bâtiment. Or, l'ensemble du quartier Sainte-Marie est défini comme secteur désigné où les propriétaires peuvent bénéficier de subvention via ces programmes.
  - (1) Les inspecteurs de l'Arrondissement interviennent rapidement lorsqu'il y a plainte. Des discussions ont déjà été entamées avec le Service du Développement et des Opérations pour évaluer la possibilité de mettre en place des mesures plus musclées.
  - (1) Si les données sur les plaintes venaient à révéler une accumulation de problèmes dans un secteur ou un immeuble, l'Arrondissement est prêt à agir rapidement de concert avec ses partenaires.
  - (1) Procéder à une opération d'inspection afin de sensibiliser les propriétaires à améliorer la salubrité de leurs immeubles et à respecter le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. Une attention particulière pourra être portée aux problèmes de moisissures, et ce, conformément au paragraphe 9 de l'article 25 : la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.
  - (1) Les inspecteurs des bâtiments responsables de l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements ont reçu une formation spécifique sur les problèmes de moisissures. À cet égard, des avis d'infraction et des constats d'infraction sont émis aux propriétaires fautifs.
  - (2) De façon générale, l'apaisement de la circulation et la sécurisation des milieux de vie sont des priorités de l'Arrondissement. À cet égard, plusieurs mesures majeures ont été entreprises dont la diminution des limites de vitesse à 40 km/h dans les milieux de vie et l'installation de stèles radars. Le Comité de sécurité, qui se penche spécifiquement sur les problématiques de sécurité reliées à la circulation automobile, a déposé un plan d'action prévoyant une série de mesures d'apaisement.
  - (2) L'Arrondissement soutient très activement plusieurs organismes, dont l'Éco-Quartier Sainte-Marie dont le mandat comprend notamment la mise en place de mesures pour réduire les îlots de chaleur.
  - (3) La rue Ontario est une des priorités d'aménagement du PPU. Pour cette raison, l'artère fait l'objet d'une planification détaillée. En outre, 11,2 M\$ sont réservés au PTI 2011-2013 pour financer ce réaménagement qui comprendra la sécurisation des intersections.
  - (3) Dans le cadre de l'élaboration du Plan local de déplacement (PLD), une attention particulière sera portée à l'apaisement de la circulation, à la sécurisation de la rue Ontario et des abords des écoles. À cet égard, la Commission scolaire de Montréal siège sur le Comité de sécurité.
  - (4) La contamination des terrains relève de la *Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres*

*dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains .* Conformément à cette Loi, l'Arrondissement tient à jour la *Liste des terrains contaminés* sur son territoire (article 31.68).

- (4) Des représentations sont faites pour inciter les propriétaires concernés à entreprendre les travaux de décontamination requis pour la réhabilitation de leurs terrains.

#### **4- Logement social**

##### **Recommandation, p.61**

##### **La commission recommande :**

1. **que le PPU fixe des objectifs de logements sociaux et communautaires pour l'ensemble du quartier Sainte-Marie, de façon à assurer la mixité sociale, le maintien des populations en place et l'établissement de familles avec enfants;**
2. **que la Stratégie d'inclusion de logements abordables soit resserrée et mise en place de façon rigoureuse, soit par l'abaissement de la norme de projet de 200 logements, soit par des contributions obligatoires de tout nouveau projet résidentiel privé à un fonds de développement de logement social et communautaire dans le quartier;**
3. **que les différents programmes de rénovation soient mis en œuvre de façon coordonnée en surveillant étroitement l'augmentation des loyers;**
4. **que la Ville étudie la possibilité de s'assurer que le propriétaire soustrait du calcul des éventuelles hausses de loyers la portion du financement des travaux de rénovation provenant des programmes de subvention;**
5. **que l'appui financier nécessaire au bon fonctionnement des organismes locaux de protection des droits des locataires soit amélioré;**
6. **qu'une attention particulière soit portée aux processus concertés, de mise en œuvre du PPU pour que les individus et les groupes aient des chances équivalentes de faire valoir leurs points de vue.**

- Ajouter un paragraphe sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables à la section 1.2, Cohésion aux politiques municipales.

- (1, 2, 3, 4, 5) Il faut souligner tout d'abord que l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables fait l'objet d'une réflexion plus large qui dépasse les limites territoriales du PPU. Il s'agit plutôt d'un enjeu à l'échelle montréalaise.

- (1, 2, 3, 4, 5) Dans cette optique, un comité de travail a été créé dans la foulée de l'élaboration des PPU du Quartier des grands jardins et du quartier Sainte-Marie soumis à l'OCPM. Composé des représentants de l'arrondissement et de la Direction de l'habitation, ce comité a tenu sa première réunion le 19 août dernier.

- Mandat à deux volets :

- Étudier la possibilité de modifier les programmes d'habitation existants afin de mieux les adapter à la réalité immobilière du centre-ville et des quartiers centraux;

- Évaluer pour les mêmes raisons la possibilité de revoir l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

- (1, 2, 3, 4, 5) Un plan de travail ainsi qu'un échéancier seront élaborés et l'opportunité d'élargir le comité pour y inclure des représentants de la SHDM et de la SHQ sera évaluée.

- (1, 2, 3, 4, 5) Finalement, l'ajout de toute charge supplémentaire pour les promoteurs peut toutefois compromettre la viabilité de certains projets immobiliers dans les quartiers centraux. Une analyse sérieuse de la part du comité de travail doit en évaluer l'impact.

- (1, 2, 3, 4, 5) Plusieurs projets de logements sociaux et communautaires (8 / 345 unités) seront réalisés dans le quartier Sainte-Marie de 2010-2013 selon le Plan d'action de la Direction de l'habitation.

- (6) Dans le cadre de modifications réglementaires, des mécanismes de consultation seront prévus dans le processus d'autorisation.

## **5 Usages autorisés dans les secteurs d'emplois**

### **Recommandation, p.63 (haut)**

**La commission recommande qu'une attention particulière soit accordée à la réglementation qui régira le nouveau secteur d'emplois pour l'adapter aux besoins de la production créative et pour encourager les organismes culturels à venir s'y établir.**

- Les usages autorisés dans le nouveau secteur d'emplois (Grover) seront adaptés aux besoins de la production créative et aux activités des organismes culturels.

*Selon l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le législateur ne peut discriminer sur les types d'usages autorisés spécifiquement. Par exemple, le législateur ne pourrait attribuer à une zone uniquement les usages reliés à la culture ou à l'économie sociale.*

## **6- Continuité commerciale sur la rue Ontario**

### **Recommandation, p.63 (bas)**

**La commission recommande à l'arrondissement d'étudier la possibilité d'une réglementation spécifique au quartier Sainte-Marie, imposant l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée, sur la rue Ontario, entre les rues Champlain et Lespérance.**

- La réglementation en vigueur est conforme à cette recommandation. La catégorie d'usage C.4C, selon laquelle la continuité commerciale est exigée au rez-de-chaussée, est actuellement autorisée sur la totalité du parcours de la rue Ontario inclus dans le territoire d'application du PPU.

- L'exigence de continuité commerciale n'est pas appropriée pour certains sites sur la rue Ontario où la concentration commerciale est faible. La pertinence d'opposer cette contrainte pourra être évaluée à la pièce par la procédure des projets particuliers.

## **7- Nouveaux secteurs d'emploi**

### **Recommandation, p.64**

**La commission recommande de désigner dans le projet de PPU les zones suivantes comme secteurs d'emploi :**

- 1. le secteur sud du site actuel de la JTI-McDonald, entre les rues D'Iberville et Dufresne, de la rue Ontario jusqu'à l'arrière du bâtiment patrimonial;**
- 2. le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords;**
- 3. le secteur en triangle situé à l'est de Florian, entre Hochelaga et de Rouen, le long de la voie ferrée.**

- (1) **Attribuer l'affectation secteur d'emplois au secteur sud du site de la JTI-Macdonald**, entre les rues d'Iberville et Dufresne, de la rue Ontario jusqu'à l'arrière du bâtiment patrimonial. Un plan directeur sera exigé pour le développement de l'ensemble du site afin d'en assurer le développement intégré advenant la fermeture de l'usine (voir orientations générales associées au secteur de la JTI-Macdonald).

- (2) La **catégorie d'usage E.6(2)**, équipements civiques et administratifs, est actuellement autorisée sur le site de la **Sûreté du Québec** et cette catégorie d'usage s'inscrit dans les **composantes d'un secteur d'emplois** telles que définies par le Plan d'urbanisme. Par ailleurs, des centaines de personnes travaillent au grand quartier général de la Sûreté du Québec et celui-ci constitue un des principaux pôles d'emplois du quartier. Des pourparlers ont été entrepris avec la Société immobilière du Québec pour évaluer le potentiel de développement du site. Dans cette

perspective, aucune option n'est à écarter. Les besoins de la SQ primeront. Une modification réglementaire serait requise pour autoriser un changement de vocation.

- (3) La **catégorie d'usage I.2C**, industrie légère, est actuellement attribuée à ce site (**Victoria Précision**). Cette catégorie d'usage s'inscrit dans les **composantes d'un secteur d'emploi** telles que définies par le Plan d'urbanisme. Une modification réglementaire serait requise pour autoriser un changement de vocation.

## **8- Secteur d'intervention prioritaire additionnel**

### **Recommandation, p.66**

**La commission recommande que l'emprise et les abords du pont Jacques-Cartier, incluant le parc des Faubourgs, les abords de la station Papineau et le tronçon de la rue Sainte-Catherine, depuis celle-ci jusqu'à la rue Frontenac, soient considérés comme secteur d'intervention prioritaire et fassent l'objet d'orientations générales et de balises d'aménagement. Ces balises devraient traiter notamment des espaces publics sous le pont et de l'accessibilité du parc des Faubourgs.**

- Créer un nouveau secteur d'intervention : secteur Pont-Jacques-Cartier. Ce secteur couvrira les abords du pont Jacques-Cartier et le quadrilatère délimité par la rue Sainte-Catherine, l'avenue Papineau, la rue Ontario et l'avenue De Lorimier. Les balises d'aménagement traiteront notamment de l'importance d'améliorer la perméabilité entre les secteurs à l'ouest et à l'est du pont et de l'amélioration de l'accessibilité au parc des Faubourgs.
- Certaines interventions pourront être réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PLD, par exemple la sécurisation de certaines intersections et des accès au parc des Faubourgs.
- Plusieurs aménagements ont été réalisés dans les dernières années aux abords du pont Jacques-Cartier : place publique à l'angle de l'avenue de Lorimier et de la rue Sainte-Catherine commémorant le 75e anniversaire de la construction du pont Jacques-Cartier et honorant les artisans ayant œuvré à sa réalisation, parc de planche à roulettes à l'angle du boul. De Maisonneuve, opération verdissement de SOVERDI soutenu partiellement par l'Arrondissement.

## **9- La rue Ontario**

### **Recommandation, p.67**

**La commission recommande une étude plus approfondie des conditions existantes de la rue Ontario dans le but de préciser :**

- 1. les balises d'aménagement du domaine public, à l'égard de ses interfaces avec certaines composantes spécifiques telles que l'école Pierre-Dupuy, la JTI-McDonald et la frange industrielle située entre les rues Bercy et Lespérance;**
- 2. des balises spécifiques au domaine privé concernant l'harmonisation des nouveaux bâtiments au caractère et à l'échelle de la rue et aux composantes significatives du cadre bâti en termes d'implantation et de hauteurs.**

- (1) Les interventions sur la rue Ontario devront tenir compte du développement des sites aux abords de l'artère, notamment le développement du pôle Frontenac. Il est déjà prévu de réaliser des études approfondies, mais celles-ci devront être réalisées subséquemment au développement de ces sites afin d'assurer une vision intégrée. À cet égard, l'Arrondissement a mandaté la SHDM pour réaliser les études de faisabilité pour le réaménagement du pôle Frontenac et du terrain de la STM situé au sud de l'îlot. Ces études sont en cours de réalisation et nous sommes en attente des conclusions. Plusieurs rencontres avec les acteurs concernés (représentants de l'Arrondissement, SHDM, STM, etc.) ont déjà eu lieu au cours des derniers mois et un comité technique a été constitué. En outre, l'élaboration du PLD dictera la programmation de plusieurs des aménagements.

- (2) Créer un nouveau secteur significatif à critères dans l'axe de la rue Ontario entre les rues de Bordeaux et L'Espérance. Tous les projets de construction ou de transformation situés dans ce nouveau secteur seront soumis à procédure du Titre VIII du Règlement d'urbanisme prévoyant des critères concernant l'harmonisation des nouveaux bâtiments au caractère et à l'échelle de la rue ainsi qu'aux composantes significatives du cadre bâti en termes d'implantation et de hauteurs.

## **10- Création d'une place publique Ontario / du Havre**

### **Recommandation, p.70**

**La commission recommande à l'arrondissement, dans le cadre de la consolidation du pôle Frontenac, d'étudier la possibilité d'aménager une place publique ouverte sur les rues Ontario et du Havre, laquelle serait encadrée par la Place Frontenac restructurée, la maison de la culture, la station de métro et le Centre Jean-Claude-Malépart.**

**Elle recommande également que cette possibilité fasse l'objet de balises d'aménagement dans le PPU et que des démarches soient entreprises auprès du propriétaire de la Place Frontenac pour négocier une entente de développement à cet effet.**

- Le terrain visé par cette recommandation est un terrain privé. Dans le cadre d'un redéveloppement du centre commercial Place-Frontenac, l'opportunité de créer une place publique pourra être évaluée. Dans cette évaluation, il sera important de considérer l'impact sur la continuité commerciale et les coûts qu'engendrerait la création d'une place publique sur ce site. Ces études antérieures ont démontré qu'il était possible de développer un front bâti consolidant la fonction commerciale de la rue Ontario tout en créant un espace public interne en continuité avec les espaces publics aux abords de la station de métro Frontenac.
- Une réserve foncière à des fins de parc a été imposée pour créer une nouvelle place publique devant l'école Gédéon-Quimet, sur le parcours de la rue Ontario entre les rues Dufresne et Poupart.

## **11- JTI-Macdonald**

### **Recommandation, p.72**

**En ce qui concerne le secteur JTI-McDonald, la commission recommande de revoir le libellé de certaines orientations et balises d'aménagement dans les buts:**

- 1. de favoriser la mise au point d'un plan directeur de redéveloppement en concertation avec le milieu social et communautaire;**
- 2. de préciser les paramètres de hauteur sur le site de la JTI-Macdonald, ayant pour effet d'harmoniser les hauteurs du cadre bâti existant sur les rues Dufresne, Larivière et D'Iberville, et de limiter les hauteurs sur la rue Ontario et dans la partie centrale du site à celle du corps de l'édifice patrimonial;**
- 3. de promouvoir la mixité des tenures d'habitation et des typologies de logements;**
- 4. de désigner comme secteur d'emploi la partie sud du site de la JTI-Macdonald située entre la rue Ontario et l'alignement de la façade arrière de l'édifice patrimonial, tout en privilégiant la continuité de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments.**

- (1) Voir la 1<sup>re</sup> orientation générale : Favoriser le développement intégré de l'ensemble du secteur en exigeant le dépôt d'un plan directeur. Dans le cadre de modifications réglementaires, des mécanismes de consultation seront prévus dans le processus d'autorisation.
- (2) Des études typomorphologiques ainsi que des simulations 3D seront requises. (Voir balise 2).
- (3) De façon générale, l'Arrondissement fait toujours la promotion d'une mixité de typologie de logements malgré que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de pouvoir habilitant à cet effet et de là l'impossibilité de mentionner cet objectif informel dans le texte du PPU. Il en va de même pour la mixité des tenures.

- (4) L'affectation secteur d'emplois sera attribuée au secteur sud du site de la JTI-Macdonald, entre les rues d'Iberville et Dufresne, de la rue Ontario jusqu'à l'arrière du bâtiment patrimonial. (voir également 7<sup>e</sup> recommandation, point n° 1)
- (4) L'Arrondissement soutient activement et a mandaté la Société d'investissement Sainte-Marie (SISM) pour œuvrer au développement économique dans le quartier Sainte-Marie. La SISM a entrepris des pourparlers avec les représentants de la JTI-Macdonald pour mettre en valeur les terrains de l'usine.

## **12- Secteur Parthenais**

### **Recommandation, p. 75**

**Dans le cadre du redéveloppement du secteur Parthenais, la commission recommande de préciser les balises d'aménagement afin :**

- 1. de favoriser l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires sur l'avenue De Lorimier et la rue Dorion pour améliorer l'accessibilité du parc du Faubourg;**
  - 2. de prioriser la continuité des liens d'est en ouest de la trame des rues, et ce, dans le but de privilégier une morphologie d'îlot compatible avec le voisinage résidentiel;**
  - 3. de promouvoir la prédominance de l'habitation dans la mixité des usages et la mixité des tenures et des typologies de logements;**
  - 4. de privilégier un cadre bâti dont le mode d'implantation et les paramètres de hauteur contribuent à la continuité de l'encadrement des rues et de leur échelle urbaine, à l'aménagement d'espaces verts collectifs au centre des îlots et, s'il y a lieu, à l'augmentation de la densité d'occupation par l'ajout de surhauteurs en retrait des gabarits structurant les rues;**
  - 5. de favoriser le rappel des traces de l'histoire, la mise en valeur des vues sur le fleuve et le pont Jacques-Cartier et la prise en compte de l'interface avec la rue Notre-Dame dans l'aménagement du complexe De Lorimier au Pied-du-Courant.**
- (1) Certaines interventions pourront être réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PLD, par exemple la sécurisation de certaines intersections et des accès au parc des Faubourgs (voir 8<sup>e</sup> recommandation).
  - (2) Bien qu'il pourrait être envisagé de prioriser des liens est en ouest de la trame de rue pour certains îlots, certains d'entre eux sont historiquement des mégas îlot qui accueillait de grandes industries (ex. : îlot de Lorimier) et rappel l'occupation historique du territoire. Le morcellement de ces îlots serait en quelque sorte contradictoire à l'histoire du quartier et leur conservation pourrait au contraire favoriser un rappel historique de l'occupation industrielle du territoire. Il sera possible cependant d'assurer la perméabilité des îlots en favorisant, entre autres, l'aménagement de corridors piétonniers.
  - (3) Continuer de faire la promotion d'une mixité de typologie de logements malgré que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de pouvoir habilitant à cet effet et de là l'impossibilité de mentionner cet objectif informel dans le texte du PPU. Il en va de même pour la mixité des tenures. La prédominance de l'habitation peut être souhaitable, mais il est préférable de ne pas limiter le développement du secteur en fixant des balises contraignantes en termes d'usage. Par ailleurs, cette recommandation est contradictoire à la recommandation au point 2 de la 7<sup>e</sup> recommandation.
  - (4) Des études typomorphologiques ainsi que des simulations 3D seront requises et un éventuel projet de redéveloppement sera présenté dans le cadre de consultation publique. Dans le cadre de projets particuliers, les critères d'évaluation prévoient une évaluation du projet par rapport à la qualité des espaces communs. L'insertion au centre de l'îlot peut être une option, mais d'autres options peuvent être également étudiées ponctuellement dépendamment de la programmation du projet.
  - (5) Voir les balises 2, 3 et 7. Une nouvelle balise sera cependant ajoutée relativement à l'importance de mettre en valeur les vues sur le pont Jacques-Cartier.

### 13- Validation des hauteurs maximales

#### Recommandation, p. 80

La commission recommande que les hauteurs maximales proposées dans la version définitive du PPU soient préalablement validées par les études typomorphologiques et les simulations visuelles en 3D pertinentes à cet effet. Ces études devraient démontrer l'insertion harmonieuse de ces hauteurs dans le paysage urbain, notamment à l'égard du respect de la continuité du caractère et de l'échelle urbaine de la rue Ontario et des rues résidentielles, de l'affirmation des pôles d'attraction du quartier, de la mise en valeur des immeubles patrimoniaux et des perspectives visuelles, en vue de valoriser les composantes significatives du paysage urbain, en autres, le fleuve et le pont Jacques-Cartier.

De plus, les paramètres règlementaires devraient être accompagnés de critères architecturaux relatifs à l'articulation volumétrique visant l'harmonisation d'un nouvel édifice au cadre bâti existant.

- Les modifications de hauteur proposées dans le PPU reflètent la vision du Plan de transport et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement, notamment dans l'objectif dédensifié aux abords des grands équipements de transport, tels les métros.
- Les hauteurs proposées dans le PPU sont des hauteurs plafonds et le Règlement d'urbanisme devra être modifié ponctuellement pour autoriser des hauteurs supérieures à ceux actuellement autorisés. Ces modifications de hauteurs devront être validées par des études typomorphologiques ainsi que des simulations 3D requises lors de telles modifications et seront présentées dans le cadre de consultations publiques. Par ailleurs, tous les projets devront être soumis à une révision architecturale tel que prévu par le Règlement d'urbanisme (voir Titre VIII) et présentés au CCU pour approbation. Des critères architecturaux relatifs à l'articulation volumétrique visant l'harmonisation d'un nouvel édifice au cadre bâti existant sont déjà prévus dans le Règlement d'urbanisme encadrant cette procédure.

\*\*\*

#### RECOMMANDATION DE L'ARRONDISSEMENT

L'Arrondissement de Ville-Marie recommande qu'une suite favorable soit accordée aux modifications proposées au Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie.

#### Validation

##### **Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :

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

Avis favorable :

Ville-Marie , Direction de la culture\_des sports\_des loisirs et du développement social (Dominique ARCHAMBAULT)

Avis favorable avec commentaires :

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

##### **Autre intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable du CCU lors de la séance spéciale du 3 mars 2011 / Avis favorable du CAU lors de la séance du 25 février 2011 /

Avis favorable du CPM lors de la séance du 28 février 2011

##### **Responsable du dossier**

Louis-Henri BOURQUE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-3794

Télécop. : 514 868-4912

Numéro de dossier : 111440007