

# PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME SUR UN TERRITOIRE DÉLIMITÉ PAR LES RUES DE LA MONTAGNE, SAINT-ANTOINE, JEAN-D'ESTRÉES, TORRANCE ET SON PROLONGEMENT

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

La modification du Plan d'urbanisme proposée consiste à rehausser la hauteur de 65 à 120 mètres et la densité (COS) de 6 à 9 sur les propriétés sises du côté sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées. Un projet immobilier 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	À l'instar de divers participants, la commission recommande à l'arrondissement de profiter de la fenêtre de temps que crée le long échéancier de réalisation prévu pour le déploiement du projet d'ensemble de Cadillac Fairview pour effectuer la planification détaillée du secteur d'implantation, tel que prévu par l'arrondissement dans le cadre de la révision des hauteurs et des densités du centre-ville par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).	<ul style="list-style-type: none"> <li>À cet effet, l'arrondissement propose d'effectuer une démarche de programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la partie sud-ouest du centre des affaires. Cette planification visera notamment les terrains de Cadillac-Fairview, ainsi que l'aménagement du domaine public au pourtour du Centre Bell et aux abords des bretelles d'accès à l'autoroute Ville-Marie. Depuis le 8 juillet dernier, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est mandatée à cet effet par le conseil d'arrondissement (CA14 240452).</li> </ul>	Division de l'urbanisme en collaboration avec le bureau de projet de l'arrondissement, la Direction des transports et la Direction de l'urbanisme
R-2	Dans le contexte, la commission recommande de n'autoriser sous condition que les modifications de hauteur et de densité demandées pour la portion ouest du projet (site 1) de la rue Saint-Antoine. Le projet de tour sur le site 2 devrait être intégré au Plan particulier d'urbanisme (PPU) à être développé pour le secteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter la modification proposée à un seul terrain occasionnerait une répartition illogique du potentiel de développement de part et d'autre de la rue Saint-Antoine, et serait contraire au principe de répartition graduelle des hauteurs et des densités du Plan d'urbanisme. Notons également que l'OCPM suggère de limiter la modification à la première phase du projet immobilier, qui était initialement prévue sur l'emplacement ouest, en bordure de la rue de la Montagne. Or, à l'heure qu'il est, la première phase serait plutôt située sur l'emplacement est, en bordure de la rue Jean-D'Estrées.</li> </ul>	S. O.
R-3	La nécessité d'une concertation étroite entre les trois grands propriétaires de terrains du secteur, la Ville de Montréal, le MTQ et le promoteur Cadillac Fairview ne faisant aucun doute, la commission recommande à l'arrondissement de prendre le leadership du développement de ce secteur en invitant ses partenaires à collaborer étroitement à l'élaboration d'un PPU et d'y associer aussi la société civile.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La démarche de planification proposée comporte nécessairement une validation auprès des principaux intervenants du milieu.</li> </ul>	Division de l'urbanisme
R-4	La commission recommande à l'arrondissement de s'assurer au moment opportun que la percée visuelle depuis le belvédère Kondiaronk sur le fleuve à travers le massif du centre-ville ne soit aucunement obstruée par l'emplacement de la tour du site 2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cet enjeu sera pris en compte dans la recommandation finale du projet particulier (PPCMOI) à l'étude dans l'arrondissement de Ville-Marie.</li> </ul>	Division de l'urbanisme
R-5	La commission recommande que les vues depuis et vers le mont Royal soient prises en considération dans la planification détaillée du secteur afin notamment de préserver les rares percées visuelles restantes. Une attention particulière devrait être portée à la rue Peel, puisqu'elle s'avère être la seule rue qui relie la montagne au fleuve.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir suites proposées pour la recommandation 1 (R-1). Dans le cadre de la démarche de planification, la protection des vues sera analysée et une caractérisation des vues identifiées au Plan d'urbanisme sera élaborée.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et bureau de projets de l'arrondissement

	RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI
R-6	La commission recommande que des rappels culturels et historiques perceptibles renvoient à l'histoire riche du secteur ainsi qu'aux bâtiments patrimoniaux encore présents comme la gare Windsor, l'édifice des services de l'immigration et l'édifice des postes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir suites proposées pour la recommandation 1 (R-1). Les composantes historiques et patrimoniales du secteur sera partie intégrante de la démarche de planification ainsi que l'importance des gares dans le secteur.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et bureau de projets de l'arrondissement
R-7	La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie et à la ville centre que la planification détaillée du secteur soit guidée par des critères d'insertion architecturale prenant en compte les éléments patrimoniaux et la forme urbaine du secteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir suites proposées pour la recommandation 1 (R-1).</li> <li>Notre réglementation d'urbanisme prévoit déjà des objectifs et critères suivant un découpage en unité de paysage pour s'assurer de la qualité de l'intégration urbaine et architecturale. La planification proposée permettra de raffiner ces critères.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et bureau de projets de l'arrondissement
R-8	Plusieurs tours de grande hauteur sont prévues dans le projet de développement des sites 3 et 4. Ces tours feront face aux édifices existants de moindre hauteur au sud et à l'est. La commission recommande, en préparation du PPU, de réaliser une étude de transition des hauteurs afin de valider l'insertion des tours de manière harmonieuse dans le cadre bâti existant.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette composante de l'analyse urbaine sera effectuée dans le respect des principes usuels du Plan d'urbanisme et en continuité avec le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville réalisé en 2012.</li> </ul>	Division de l'urbanisme
R-9	La commission propose que le bâtiment des services de l'immigration, le 1162 Saint-Antoine, soit intégré en plus grande partie, sinon complètement, à la tour du site 2, compte tenu de sa valeur patrimoniale et de ses qualités architecturales. La commission propose également d'inclure une commémoration des fonctions du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des discussions sont en cours afin d'intégrer davantage de composantes du 1162, rue Saint-Antoine Ouest. Notons toutefois que cet édifice est situé pratiquement au centre du terrain et que sa conservation intégrale compromettrait sérieusement le programme de construction proposé, particulièrement en regard du stationnement et des quais de chargement souterrains.</li> </ul>	Division de l'urbanisme de l'arrondissement
R-10	La commission recommande de surseoir au projet de passerelle jusqu'à ce que soit complétée la politique en préparation, précisant les conditions d'aménagement et les cas d'exception rendant les passerelles acceptables, le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cela correspond à l'objectif de l'arrondissement. Néanmoins, en raison des étapes incontournables d'une telle politique, son échéancier de réalisation et d'approbation pourrait malgré tout surpasser celui du projet immobilier à l'étude.</li> </ul>	Division de l'urbanisme de l'arrondissement
R-11	Considérant l'impact de l'arrivée des passerelles dans le paysage visuel du centre-ville et son importance pour Montréal, la commission recommande également que cette politique soit menée par la ville centre et que le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine soient associés à son élaboration. De l'avis de la commission, cette politique devrait faire l'objet de consultations publiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Considérant qu'il s'agit d'un enjeu qui concerne principalement le centre-ville, le projet de politique est initié et dirigé par l'équipe de l'arrondissement de Ville-Marie et il sera réalisé conjointement avec la Direction de l'urbanisme et du développement économique. Ce projet fera bien sûr l'objet d'une consultation publique, de même que d'une analyse par les comités consultatifs mentionnés.</li> </ul>	Divisions de l'urbanisme de l'arrondissement et Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal
R-12	La commission recommande que des efforts raisonnables soient faits par le promoteur pour obtenir la certification LEED pour la tour 1 et qu'une copie de la demande de cette certification soit remise à l'arrondissement pour qu'il puisse suivre le processus. De plus, la conception de l'immeuble devrait intégrer toutes les mesures à la fine pointe de la conservation énergétique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La certification LEED ne peut faire l'objet d'une condition dans le présent projet d'autorisation, notamment parce que ce type de certification ne respecte pas les prémisses d'aménagement élémentaires de l'arrondissement de Ville-Marie en matière de patrimoine bâti.</li> </ul>	S. O.
R-13	La commission recommande à l'arrondissement de modifier son règlement d'urbanisme afin de se prévaloir de la possibilité qu'offre l'article 117.1 de la LAU qui lui permettrait d'exiger du promoteur un montant allant jusqu'à 10 % de la valeur de ses terrains pour créer des espaces verts à proximité des quatre sites.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition de la loi vise à assurer une contribution de l'entreprise privée principalement dans le cas de nouveaux lotissements. Dans le cas du centre-ville, il s'agit d'un territoire urbanisé qui avant d'être occupé à des fins institutionnelles et commerciales était principalement résidentiel. Le plan directeur de l'arrondissement en matière de parc tient compte des besoins actuels et à venir. De plus, la planification particulière proposée permettra une mise à jour de ce plan directeur pour le secteur visé.</li> </ul>	S. O.
R-14	La commission recommande que l'arrondissement de Ville-Marie étudie la possibilité de la mise à double sens de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées et de la Montagne. Cette évaluation devrait être réalisée avant l'adoption des permis de construction de la tour 1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir suites proposées pour la recommandation 1 (R-1).</li> <li>La planification du secteur accordera une place importante à la fonctionnalité et l'aménagement du domaine public et comportera une étude de circulation.</li> <li>Le projet immobilier à l'étude présente une implantation au sol qui permet un éventuel élargissement de l'emprise du domaine public de la rue Saint-Antoine.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et bureau de projet de l'arrondissement

	RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI
R-15	La commission recommande que l'arrondissement réalise une étude de mobilité, en collaboration avec la ville centre et le MTQ, portant notamment sur les accès et les sorties de l'autoroute et incluant une analyse de la mise à double sens de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées et de la Montagne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voir suites proposées pour la recommandation 14 (R-14). La planification particulière proposée comprendra une étude de circulation spécifique au secteur.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et bureau de projet de l'arrondissement
R-16	La commission encourage fortement l'arrondissement et la direction de l'habitation à produire un état des lieux de la présence de logements sociaux et communautaires ainsi qu'un bilan des effets de l'application de la Stratégie d'inclusion au centre-ville depuis 2007.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La direction de l'habitation effectue annuellement un bilan de l'application de la Stratégie. Le stock de logements de l'arrondissement est composé de plus de 18% de logements sociaux, soit davantage que la cible convenue de 15% de logements sociaux. Un tableau de bord annuel est produit par la Direction de l'habitation.</li> </ul>	Direction de l'habitation
R-17	La commission recommande à l'arrondissement d'être proactif et de donner priorité à l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans ses négociations avec le promoteur dans le développement des sites 2, 3 et 4, afin d'atteindre l'objectif de 15 % de logement social et communautaire et de 15 % de logement abordable, favorisant ainsi une mixité sociale dans le district Peter-McGill.	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'arrondissement, en collaboration avec la direction de l'habitation, a engagé des négociations avec le promoteur en vue d'une contribution financière à la stratégie de logements abordables. Le projet comportera un volet de logements abordables privés. À cet effet, une lettre d'engagement du promoteur sera déposée sous peu à la Direction de l'habitation. Bien sûr, cet engagement ne vise que les projets formellement à l'étude, l'occupation future des autres propriétés du promoteur étant encore incertaines.</li> <li>Rappelons que l'arrondissement s'est déjà engagé à appliquer les modalités de la stratégie d'inclusion de logements abordables.</li> </ul>	Division de l'urbanisme de l'arrondissement et Direction de l'habitation
R-18	La commission recommande à l'arrondissement de coordonner avec les institutions de la famille, de la santé, des services sociaux, de l'éducation et des loisirs, une analyse des besoins nécessaires à la mise en place d'équipements dans le secteur ainsi que dans les quartiers avoisinants, en collaboration avec l'arrondissement du Sud-Ouest. Il en serait de même pour les commerces de proximité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La planification du secteur comportera un inventaire des équipements existants ainsi que des besoins estimés par les institutions.</li> </ul>	Division de l'urbanisme et Institutions gouvernementales