

**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME ET ADOPTION D'UN REGLEMENT AUTORISANT ET ENCADRANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN ENSEMBLE  
RÉSIDENTIEL AUX 1980-2080, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE**  
*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 25 à 65 mètres et modifier l'affectation «couvent, monastère et lieu de culte», par l'affectation «secteur résidentiel » pour les propriétés sises du côté sud du boulevard René-Lévesque, à l'ouest de l'Esplanade Ernest-Cormier et délimitées au sud par les voies ferrées du C.P. et à l'ouest par le secteur résidentiel de la rue du Souvenir. Un projet immobilier est également projeté sur une partie de ce territoire et visée par un règlement soumis par la procédure prévue à l'article 89 de la Charte, afin de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	
R-1	La commission considère comme acceptable le changement de vocation proposé du site des Franciscains qui permettrait un usage résidentiel dans le futur, sous réserve des recommandations formulées dans le présent rapport.	S/O
R-2	La commission recommande que la hauteur retenue pour le projet n'excède pas 54,164 mètres afin de ne pas nuire aux vues protégées vers et depuis le mont Royal, sans augmenter de façon significative l'empreinte au sol.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) La vue telle qu'illustrée au plan d'urbanisme (photo prise environ en 2007) n'existe plus, la végétation ayant pris le dessus.</li> <li>2) De plus, des réfections importantes à la géométrie de l'intersection Cedar/Côte-des-Neiges vont modifier considérablement le contexte paysager et les points d'observation vers le fleuve (l'agrandissement du parc du Mont-Royal permettant l'aménagement du secteur du nouveau Seuil).</li> <li>3) Bien que cette vue soit littéralement obstruée par des alignements d'arbres situés au sud, la hauteur des bâtiments proposée à 60 m et leur faible implantation au sol permettrait de préserver des percées visuelles vers le fleuve, puisque des bâtiments plus hauts et le bâti de Verdun sont déjà dans l'axe visuel de cette vue, portant la présence du fleuve loin au troisième plan.</li> <li>4) Le photomontage fourni par le promoteur comporte donc un problème d'échelle ; les photos jointes au présent tableau représentent davantage la réalité.</li> </ol>
R-3	La commission recommande à la Ville de devancer son processus d'évaluation de l'impact sur les vues protégées et d'utiliser une instrumentation qui fournisse aux instances concernées des simulations réalistes et justes sur l'impact des modifications aux hauteurs, notamment sur les vues protégées.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) L'arrondissement de Ville-Marie dispose d'une maquette numérique permettant d'évaluer aisément les impacts visuels d'un nouveau bâtiment. Par ailleurs, nous n'avons pu intégrer le bâti des arrondissements voisins. À ce titre, la vue Cédar/Côte-des-Neiges vers le fleuve est la plus problématique.</li> <li>2) L'arrondissement souhaite également raffiner son analyse avec des outils plus à jour (nouvelles études de la pertinence de certaines vues, ajout de vues et inclusion des perspectives à protéger, pas nécessairement seulement vers ou depuis le fleuve et la montagne, mais aussi vers des bâtiments d'intérêt).</li> </ol>
R-4	La commission recommande, nonobstant la nouvelle classification du site comme unité de paysage de type « centre - ville », de prendre en compte en priorité les paramètres applicables aux unités de paysage attribuées aux secteurs adjacents au site des Franciscains, soit « maisons en rangée » (rue du Souvenir et village Shaughnessy) et « grandes propriétés institutionnelles » (CCA), et ce, afin de préserver une cohérence d'échelle au secteur.	Le règlement CA 24 282.109 intègre la propriété des Franciscains dans l'unité de paysage Grande propriété institutionnelle (GPI) reflétant le caractère que l'on souhaite maintenir à la propriété, et ce malgré son changement d'affectation.

R-5	Étant donné que le site des Franciscains mérite une attention particulière, la commission recommande qu'un comité aviseur coordonné par la Table de Concertation du quartier des grands jardins soit mis en place afin d'assurer l'intégration du design et de l'aménagement paysager du projet à l'architecture environnante et au paysage.	Ce commentaire sera pris en compte dans la planification des espaces verts à être cédés à la Ville.
R-6	La commission recommande que dans la conception et la réalisation des deux nouveaux parcs publics rattachés au projet, soient pris en compte : a) les enjeux paysagers, patrimoniaux et esthétiques; b) la création d'espaces propices à l'interaction sociale et à l'utilisation récréative; c) l'avis de représentants des groupes qui bénéficieront de ces espaces verts.	1) Voir suites proposées pour la recommandation 5 (R-5). 2) La démarche de planification proposée comporte nécessairement une validation auprès des différents intervenants du milieu.
R-7	La commission recommande que des expertises appropriées soient retenues afin de planifier la conservation et la mise en valeur du potentiel biologique, archéologique, et de patrimoine paysager de la partie de la falaise Saint - Jacques se trouvant sur le Lot A du projet de site immobilier, et que les mesures appropriées de sécurité soient mises en œuvre pour tenir compte de la proximité de la voie ferrée.	1) L'article 13 du règlement encadrant le site est modifié afin d'inclure un sixième paragraphe visant le dépôt d'un plan de conservation et de mise en valeur de la falaise au préalable d'une demande de permis. 2) En concordance avec les objectifs du schéma d'aménagement, le règlement d'urbanisme (01-282) compte maintenant des objectifs et critères pour les terrains adjacents aux voies ferrées.
R-8	La commission recommande que la partie du règlement d'amendement qui hausse de 25 à 65 mètres la hauteur permise par le Plan d'urbanisme ne s'applique pas sur l'ensemble du site, mais seulement sur le lot A sur lequel les deux tours doivent être érigées.	Les classes de hauteur du Plan d'urbanisme ont été déterminées à partir d'une typologie du bâti montréalais. Elles sont généralement plus élevées que celles du règlement d'urbanisme. Dans le présent cas, nous proposons de maintenir l'agrandissement de la zone de 65 m, tout en limitant par contre, dans le règlement encadrant le développement du site, la hauteur à 60 m, et ce, uniquement pour le lot A.
R-9	Pour assurer une meilleure protection pour les maisons Judah et Masson et leurs jardins, et afin de rendre ce patrimoine plus aisément éligible aux programmes de subventions disponibles maintenant ou dans l'avenir, la commission recommande : a) leur assujettissement aux dispositions de la Loi sur le patrimoine culturel (Québec), en recourant à l'une ou l'autre des procédures de citation ou de classement prévues à cet effet. La même recommandation s'applique au sujet de la falaise Saint - Jacques; et b) l'obtention de la meilleure protection disponible en vertu des pouvoirs réglementaires des autorités municipales.	1) Cette démarche dépasse les limites et la portée des modifications réglementaires proposées. 2) Des conditions d'entretien et de restauration des maisons et de leurs aménagements paysagers sont incluses dans le règlement, lequel comprend une disposition pénale. 3) Une servitude de conservation, dont la Ville serait partie prenante, peut être envisagée afin d'assurer la pérennité des maisons et de leurs jardins.
R-10	La commission recommande que l'arrondissement : a) porte une attention particulière à la sécurité des automobilistes ainsi qu'à celle des piétons lors de l'aménagement de l'accès véhiculaire au site; b) s'assure que la fluidité de l'accès véhiculaire au site ne nuise pas à la sécurité et à la quiétude des résidents des rues Seymour et Hope	L'aménagement des accès est largement documenté par une étude de circulation.
R-11	La commission recommande que des places pour des véhicules d'autopartage soient incluses dans le projet.	Nous encourageons le développeur à fournir des espaces dédiés au partage d'automobile. Dans les limites des pouvoirs de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nous ne pouvons prévoir dans un règlement d'urbanisme une telle disposition.
R-12	Il est recommandé qu'un mécanisme de suivi de la construction soit créé afin que le promoteur puisse se concerter avec les voisins pour minimiser les nuisances découlant des travaux de construction.	L'arrondissement a adopté le Règlement sur les nuisances occasionnées par des travaux de construction (CA 24-102). Ce règlement stipule, entre autres, que les travaux peuvent être effectués uniquement du lundi au samedi : de 7 h à 19 h (dimanche et jour férié : interdit) Il en va de même pour la livraison et les opérations entourant la construction des projets.

**RECOMMANDATIONS DE L'OCPM**

**SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS**

<p><b>R-13</b></p>	<p>La commission recommande à l'arrondissement : 1) de rendre publique les analyses disponibles sur l'aménagement d'un parc et d'un terrain de mini soccer sur le site des Franciscains; 2) d'expliquer plus en détail aux résidents du quartier les motifs de sa décision de ne pas aménager le site des Franciscains en parc public; 3) d'informer les résidents du quartier sur l'état d'avancement des projets d'espaces verts et d'infrastructures communautaires annoncés dans le PPU.</p>	<p>L'arrondissement a motivé lors de séances du conseil d'arrondissement ses motifs quant à l'aménagement d'un mini-soccer sur le site des Franciscains. Les conséquences d'un tel aménagement, les accès au site et le coût d'acquisition ne permettaient pas d'atteindre les objectifs de l'arrondissement quant à la mise en valeur du site et la pérennisation des maisons et de leurs aménagements paysagers.</p>
<p><b>R-14</b></p>	<p>La commission recommande : 1) que les espaces verts qui résulteront de la requalification du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants soient aménagés pour répondre aux besoins exprimés en matière de loisirs variés; 2) que les résidents du quartier soient associés à leur aménagement.</p>	<p>Cette recommandation dépasse la portée des modifications réglementaires proposées. La planification du secteur du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants sera présentée à l'OCPM éventuellement.</p>