

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du jeudi 26 août 2021
à 11 h 30**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Ouverture
CA *Direction des relations avec les citoyens des communications du greffe et des services administratifs*

Ouverture de la séance

- 10.02** Ordre du jour
CA *Direction des relations avec les citoyens des communications du greffe et des services administratifs*

Adopter l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement extraordinaire du 26 août 2021

- 10.03** Questions
CA *Direction des relations avec les citoyens des communications du greffe et des services administratifs*

Période de questions du public

- 10.04** Questions
CA *Direction des relations avec les citoyens des communications du greffe et des services administratifs*

Période de questions des membres du conseil

40 – Réglementation

40.01 Règlement - Urbanisme
CA Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité - 1217303005

Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs - 2^e projet de règlement

40.02 Ordonnance - Bruit
CA Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité - 1216220005

Édicter une ordonnance concernant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2021

District(s) : Saint-Jacques

70 – Autres sujets

70.01 Levée de la séance
CA Direction des relations avec les citoyens des communications du greffe et des services administratifs

Levée de la séance

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 6 juillet 2021

Avis de motion: CA21 240303

Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs – Avis de motion

Avis de motion est donné par la mairesse Valérie Plante annonçant l'adoption d'un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

40.21 1217303005

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2021

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 6 juillet 2021

Résolution: CA21 240304

Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs – 1^{er} projet de règlement

Attendu que, à cette même séance du conseil d'arrondissement, un avis de motion de l'adoption du règlement ci-dessous a été donné et qu'une copie a été déposée;

Attendu que l'objet et la portée de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel :

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Richard Ryan

D'adopter le premier projet d'un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

De remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

Adoptée à l'unanimité.

40.21.1 1217303005

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2021

IDENTIFICATION

Dossier # :1217303005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

CONTENU

CONTEXTE

La consultation a généré 18 commentaires écrits qui abordaient les thèmes suivants :

- la superficie plancher maximale;
- la hauteur maximale sur rue et la hauteur de surhauteur;
- les critères d'évaluation des projets et les unités de paysages;
- le taux d'implantation maximal;
- la méthode de calcul du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.);
- les servitudes de passage;
- l'animation des rues.

Chaque citoyen a également reçu une réponse écrite de l'arrondissement. Le rapport de la consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 9 au 23 août 2021, est joint au présent sommaire addenda, dans la section « Pièces jointes addenda ».

Également, un citoyen a fait parvenir, hors-délai, le commentaire suivant à la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie:

« Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison dans le centre sud, très proche du pont Jacques Cartier et station Craig.

Je voulais savoir comment poser une réclamation sur les hauteurs de constructions prévues dans le plan sur les îlots qui sont aujourd'hui des parkings... je suis pour de nouvelles habitations, par contre, les hauteurs qui semblent annoncer dans le plan semblent bien trop élevées, ce qui viendrait entièrement cacher le soleil...aujourd'hui, dans mon quartier les immeubles font 2 ou 3 étages... pas 5 ou 6.

Merci de votre aide ».

Ce commentaire a également fait l'objet d'une réponse écrite de l'arrondissement.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

514872-8524

Tél :

Télécop. : 000-0000

Dossier # : 1217303005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs



[Rapport consultation MR concordance PPU.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514872-8524
Télécop. : 000-0000

**Assurer la concordance au PPU des Faubourgs
(dossier 1217303005)**
Modification réglementaire

Description

Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme et le Règlement sur les PPCMOI notamment afin d'assurer la concordance au PPU des Faubourgs.

Contexte

En conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur, toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Pour le dossier 1217303005, un avis public a été publié à cet effet le samedi 7 juillet 2021. Ainsi, une consultation écrite s'est tenue pendant 15 jours, soit du 9 août 2021 au 23 août 2021, inclusivement.

Voici pour ce dossier une compilation des commentaires reçus par courriel et par courrier pendant cette période, afin que le conseil puisse en apprécier la valeur avant de rendre une décision le 26 août 2021.

Commentaires reçus

Coordonnées	Commentaires reçus
2021-08-17, M. Éric Croteau, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-19, M. David Deschênes et Mme Laurence Vincent, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-20, M. Charles Laurence Proulx, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-20, M. Carl Cloutier, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-22, M. Jacques Nantel, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, Mme Laurence Le Beux, M. Maxime Frappier et M. Robert Martin, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, Mme Stéphanie Galella, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, M. Francis Duval, M. Olivier Laurent Cazaban, M. Olivier Perron-Collins, M/Mme Lebire et M. Marc-André Fullum, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.

**Assurer la concordance au PPU des Faubourgs
(dossier 1217303005)**
Modification réglementaire

[REDACTED]	
2021-08-23, M. Francis Duval, M. Olivier Perron-Collins, M. Olivier Laurent Cazaban et Mme Constance Aspart, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, M. James Goulet, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, M. Alain Compéra, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, au nom de Fahey et associés Inc, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, Mme Maire-France Bougie et M. Frédéric Clairoux, [REDACTED]	Réception de deux mémoires - Voir en annexe.
2021-08-23, Mme Julie Anne Boisvert Lessard, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, M. Pierre-Olivier Bouchard, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, Mme Évelyne Paris, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.
2021-08-23, M. Louis Fauchard au nom de M. Ron Rayside, [REDACTED]	Réception d'un mémoire - Voir en annexe.

a/s de : Division de l'urbanisme
Arrondissement de Ville-Marie
800, boul. De Maisonneuve Est, 17e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

MÉMOIRE

Règlement de concordance CA-24-282.1XX— Secteur des Faubourgs

Le redéveloppement du secteur des Faubourgs de Montréal représente une opportunité incroyable pour la ville et ses citoyens. Ce projet majeur de redéveloppement d'un secteur d'entrée de ville offre une opportunité inouïe de redéfinir la signature urbaine de Montréal et de créer un milieu de vie riche et animé, où la mixité des usages rend ce quartier vivant et attractif.

Ces nouveaux développements ont l'unique potentiel d'offrir des opportunités de conserver, promouvoir ou, a contrario, d'entamer la réputation de Montréal comme étant une ville mixte, accessible, abordable et animée.

Le cadre réglementaire est donc un outil essentiel pour conserver ou mettre l'accent sur une vision du développement urbain, en cadrant les qualités et les valeurs que l'on aimerait voir intégrer à notre ville, à un quartier.

La lecture du règlement de concordance CA-24-282.1XX— Secteur des Faubourgs m'a étonné sur bien des aspects. Effectivement, il est étonnant de constater le peu de considération donné aux règles de bases du développement immobilier, et ce tant pour des fonctions bureau que pour un usage d'habitation. La forme actuelle du règlement met certainement en péril l'usage bureau et place l'habitation dans la zone des projets luxueux et peu abordables. Les développeurs se prononceront sans aucun doute à ce sujet, mais cette mouture de règlement met probablement en péril la faisabilité des projets du secteur.

Je traiterai donc dans ce mémoire des points suivants :

1. Superficies autorisées selon les usages :
 - a. Usage bureau
 - b. Usage habitation
2. Espace extérieur / Balcons
3. Les hauteurs, les surhauteurs et les proportions
4. Encadrement du parti architectural

1. Superficies autorisées selon les usages :

Usage bureau

La superficie optimale d'un plancher pour un usage bureau se situe entre 18 000pi² et 32 000pi², soit de 1 672m² à 2 974m². Les éléments tels que les puits d'ascenseur, les puits mécaniques, moyens d'évacuations sont pratiquement incompressibles et vont occuper entre 120m² et 200m² par plancher. Les corridors de distribution eux vont varier selon la superficie de plancher de l'étage, mais pas de façon linéaire. C'est-à-dire qu'une petite superficie de plancher va toujours exiger un corridor de l'ordre de 75% de la superficie du même corridor desservant une grande superficie de plancher. Ainsi le ratio entre la superficie construite et la superficie locative de bureau devient problématique sur de très petites superficies de plancher.

Exemple 1 – tour de 750m²:

Superficie locative 750m² – 100m² de corridors et puits / Superficie brute 750m² = % efficacité de plancher

$$650\text{m}^2/750\text{m}^2 = 86\% \text{ efficacité}$$

Exemple 2 – Tour de 2 325m²

Superficie locative 2 974m² – 200m² de corridors et puits / Superficie brute 2 974m² = % efficacité de plancher

$$2774\text{m}^2/2974\text{m}^2 = 93\% \text{ efficacité}$$

Ainsi, on peut constater que dans l'exemple 1 une efficacité de plancher relativement bonne selon les normes de l'industrie avec 86% d'efficacité, mais la résultante est une superficie locative de plancher de seulement 650m², morceler par un cœur de bâtiment massif rendant l'espace peu désirable aux yeux des locataires potentiels recherchant des espaces a bureaux en ne pouvant en aucun cas se qualifier comme bureau Classe A.

Pour ce qui est de l'exemple 2, l'efficacité de plancher est excellente, ce qui permet de maintenir des loyers raisonnables et donc de faciliter l'implantation des entreprises au centre de Montréal. La superficie locative restante par plancher de 2 774m² devient aussi attractive pour de grands locataires ou de plus petits si l'étage est configuré pour une occupation par de multiples locataires.

Une superficie brute de plancher de 750m² n'est pas du tout adaptée pour un usage bureau. On souhaiterait que les rédacteurs des règlements soient mieux informés ou mieux dirigés.

Un plancher de 750m² se rapproche plus d'un usage résidentiel de luxe et j'aborderais ce sujet au paragraphe suivant.

Usage Habitation

L'article 34.2 limite la superficie des planchers à 750m². Cette dimension est presque optimale pour la conception de tours résidentielles luxueuses, comprenant environ 8 unités par plancher.

En fait, la dimension optimale pour ces tours à cœur central est de 790m². Cette superficie permet d'obtenir un 85% d'efficacité de plancher, qui est un standard de l'industrie.

Encore une fois, il faut rappeler que le prix de vente des unités sera automatiquement influencé par l'efficacité de la construction. Ainsi, si les services mécaniques et ascenseur de la tour distribuent seulement 8 logements par étage, les coûts de ces infrastructures seront donc répartis au prorata sur 8 logements. Si nous estimons rapidement et simplement le coût de 2 arrêts d'ascenseurs et les services mécaniques à 200 000\$ / par étage, le coût de reviens par unité est alors de 25 000\$.

Prenons l'exemple d'une barre résidentiel de 1 500m², superficie optimale pour obtenir une efficacité de plancher de 85%. Elle aurait une superficie de 225m² par plancher de corridors, puits, ascenseurs et moyens d'évacuations et 1275m² de logements, soit environ 20 logements par étages. Ainsi, les coûts des ascenseurs et services mécaniques de 200 000\$/étage répartis sur 20 unités, nous donnent un coût de reviens de 10 000\$ par unité.

Donc, le différentiel en coûts de construction brute par unité entre une tour de 750m² et une tour de 1500m² est de 15 000\$ par unité + administration et profit + Finition supérieure pour produit de luxe + niveaux de services supérieurs pour produit de luxe. Je ne suis ni entrepreneur ni développeur, mais il est facilement concevable que la facture de chaque unité grimpe de plus de 75 000 à 100 000\$ par unité, seulement à cause des limitations induites par le règlement.

Ensuite, le règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement CA-24-282.1XX fait référence à quelques reprises à une préoccupation légitime, importante, voir cruciale dans ce contexte de changements et bouleversement climatique, soit l'économie d'énergie. Alors, il est important de mentionner que la surface d'une tour la plus faible au niveau thermique, mais aussi la plus importante, est l'enveloppe du bâtiment. Ainsi, si l'on reprend les 2 exemples ci-haut mentionnés et que l'on calcule l'enveloppe la superficie de l'enveloppe d'un niveau résidentiel de 3m de chaque exemple, on y trouvera une information très importante au sujet de l'économie d'énergie.

Ainsi, dans l'exemple 1, la petite tour de 750m², disons que l'enveloppe serait de 30mx25mx3m = 330m² d'enveloppe par étage. Répartie sur 8 unités, ça nous donne une moyenne de 41.25m² d'enveloppe par unité.

Pour l'exemple 2, la grande tour de 2325m², supposons une dimension de bâtiment de 21m X 110.7mX3m = 790m². Répartie sur 20 unités, ça nous donne une moyenne de 39.51m² d'enveloppe par unité.

Alors, pour la même valeur R effective d'enveloppe du bâtiment, la grande tour sera 4.4% plus efficace. Plusieurs diront : 4.4% c'est négligeable! Toutefois, augmenter la valeur R effective de 4.4% peut représenter un investissement initial en construction de plusieurs milliers de dollars par unité qui se reflétera dans le prix de chaque unité ou sera une autre charge à notre bilan énergétique et environnemental.

Je pense que de permettre seulement une superficie 750m² brute pour les surhauteurs est une décision irresponsable, tant au niveau environnemental qu'au niveau de l'abordabilité. Il faut favoriser une meilleure efficacité constructive, surtout dans cette période où l'inflation des coûts

de construction est galopante. Quand les terrains sont morcelés, les projets avec de petites superficies trouvent leurs justifications dans leurs exclusivités et leurs financements dans le luxe. Ici, de vastes terrains sont à réaménager, offrant cette opportunité incroyable de réaliser des projets efficaces, intelligents et innovants. Il est clair qu'en limitant la superficie à 750m pour les surhauteurs, on rate cette opportunité.

La question demeure donc ouverte. Mais quelles places fait-on à la mixité sociale et à l'abordabilité? Le règlement dans sa forme actuelle, quoi que fondée sur de nobles intentions, je n'en doute point, entraîne des conséquences négatives réelles et mesurables sur l'accessibilité à la propriété.

2. Espace extérieur / Balcons

La présente pandémie et le confinement que presque tous les habitants de la planète ont dû subir dans la dernière année et demie ont mis en évidence le besoin essentiel d'adjoindre des espaces extérieurs aux unités d'habitations. Besoin parfois difficile à combler dans un contexte urbain densément peuplé. Je dirai sans doute que dans la dernière année le balcon est passé à un statut de bien essentiel.

J'ai donc été très surpris de voir dans le document « CA-24-282.1XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en concordance au Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs » voir apparaître l'article 34.2 suivant :

« 34.2. Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute **incluant les balcons** d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

1° 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame ;

2° 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. »

Je ne peux concevoir que l'on inclue la superficie de balcon dans un maximum développable. C'est un incitatif direct à faire des tours sans balcons. Encore une fois, l'équation est simple et parle d'elle-même : Balcon 4.5m² x prix de vente de 4304\$/m² = 19 368\$ / unité.

Donc on peut d'ores et déjà prédire que le résultat net de cette façon d'écrire un règlement aura encore une fois un impact négatif sur l'abordabilité des unités et poussera inévitablement les développeurs à proposer des unités sans balcons. De plus, je ne crois pas avoir déjà rencontré à une telle disposition réglementaire, incitant l'élimination des balcons, en plus de 22 ans de carrière. Il est normal et souhaitable de légiférer pour encadrer le développement urbain, mais cette façon d'écrire un règlement est inacceptable à mon avis. C'est une forte incitation à proposer des unités sans aire extérieure individuelle.

3. Les hauteurs, les surhauteurs et les proportions

L'analyse de l'annexe C – Modifications apportées au plan intitulé « hauteur et Surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) me laisse perplexe. La tour Radio-Canada fait déjà 100m et il y a un vaste terrain à redévelopper. Ceci implique donc des investissements majeurs, voire colossaux. La densité est la clé. Donc si l'on veut tenter de créer de multiples petites tours limitées dans leurs superficies, offrons-nous, collectivement l'occasion de grimper en hauteur. Ceci est la clé du contrôle des coûts, donc garant d'une accessibilité et d'une mixité.

Il est aussi difficile de comprendre la logique des limites de surhauteur. Pourquoi passer de 30m à 23m? Pourquoi le secteur de Radio-Canada passe à 23m alors qu'il est de 30m au sud de la rue Viger?

À mon avis, le boulevard René-Levesque constitue une séparation assez large, plus de 40m, pour justifier de garder la limite de sur hauteur à 30m, et ce même s'il fait face à certains bâtiments de tête d'îlot de 3 étages et demi.

Ensuite, j'aimerais souligner que la qualité architecturale prend vie, beaucoup, dans les proportions. Les projets en surhauteurs doivent se conformer à toute sorte de règles un peu désuètes qui n'ont rien à voir à la qualité architecturale ni même à leurs qualités d'intégration urbaine. L'architecture contemporaine trouve son élégance et son intégration dans la forme, la dynamique des façades, la matérialité et les proportions. Vouloir appliquer les dogmes du passé, l'architecture tripartite, en imposant une base, un corps et une tête (voir l'article 36.1 4°), n'est à mon avis pas très contemporain.

Les proportions entre un 23m ou un 30 m et 65 m ne sont pas idéales. Une proportion de 30m/80m est déjà naturellement plus intéressante.

4. Encadrement du parti architectural

L'article 36.1 comporte des irritants à la conception des bâtiments qui n'ont, selon moi, pas leur place dans un cadre réglementaire. (pages 7 et 8 du document CA-24-282.XXX)

1° une volumétrie composée d'un basilaire et d'un volume en retrait présentant une silhouette élancée doit être favorisée;

Un peu classique comme approche, mais on a déjà vu ça avec la réglementation sur les surhauteurs montréalaises, qui devrait être revue de fond en comble pour être plus contemporain.

2° le projet doit tendre à comporter des ouvertures verticales représentant une proportion d'un maximum de 50 % de la superficie de sa façade;

Ici, je pense sincèrement que cet article est de trop. Premièrement, pour quelles raisons une tectonique architecturale qui exprimerait l'horizontalité serait-elle moins bonne ou moins intéressante qu'une verticale? En quoi est-elle gages de qualité? Ensuite, pourquoi 50%

d'ouverture? Le nouveau code de l'énergie, maintenant applicable, comporte déjà plusieurs nouvelles exigences et contraintes. Cet article réglementaire est-il gage de qualité? D'efficacité énergétique? Et si 50% de fenestration n'était pas ce qu'il faut pour l'usage du bâtiment, alors pourrait-on refuser le projet?

3° le projet doit favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve;

Voici une exigence réglementaire claire.

4° un traitement architectural distinctif des deux derniers étages du bâtiment afin de marquer le couronnement doit être favorisé. ».

Il est encore une fois difficile de comprendre en quoi cette exigence est gages de qualité? On désire bien marquer la tête du bâtiment dans le cadre d'une approche classique? Bien distinguer les penthouses du reste de la tour? Et s'il y avait 3 ou 4 niveaux de penthouse, ou même aucun?

Les processus de CCU sont en place afin de s'assurer de la qualité architecturale et de l'intégration urbaine des bâtiments. Les articles réglementaires qui sont trop spécifiques briment la créativité, l'innovation et ne sont en aucun cas gages de qualité. Ces articles n'apportent rien de positif et de constructif et devraient être retirés du règlement.

Le travail de conception des milieux de vie de qualité est un défi extraordinaire dans le contexte actuel de changement climatique, de crise sanitaire, de pénurie de main-d'œuvre, d'explosion des coûts. Le cadre réglementaire doit être la pierre d'assise de la conception de projet efficace, abordable, inspirant, novateur et adapter aux réalités actuelles. Tel qu'argumenté dans le présent mémoire, la présente mouture du règlement a besoin de quelques modifications afin d'offrir une bonne base de départ pour ce réaménagement majeur d'un secteur important de la ville. Je pense que nous avons collectivement l'obligation de bien faire les choses, de mieux planifier et de mieux comprendre les effets, les résultats concrets de l'écriture de nos règlements sur les projets. Je souhaite ardemment que mes commentaires soient entendus et pris en compte.

Eric Croteau, Architecte MOAQ A4171

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PPU DES FAUBOURGS - RÈGLEMENT DE CONCORDANCE (CA-24-282.1XX)
CONSULTATION ÉCRITE
ESPLANADE CARTIER PAR PRÉVEL (SITE DES PORTES SAINTE-MARIE)



INTRODUCTION

Dans le cadre du PPU des Faubourgs, Prével, développeur du projet Esplanade Cartier (Portes Sainte-Marie), souhaite soumettre une demande de modification du premier projet de règlement de concordance (CA-24-282.1XX) présenté lors de la séance du Conseil d'arrondissement du 6 juillet 2021.

Les recommandations formulées dans le présent document ont pour but de permettre la réalisation d'un projet qui répond aux attentes de la Ville, tel que stipulé dans son PPU et dans le respect des principes directeurs qui ont encadré la conception du plan d'ensemble du projet Esplanade Cartier. Ces principes découlent d'une analyse rigoureuse du contexte et de l'environnement, de la compréhension des besoins et des enjeux du secteur, du dialogue avec la communauté existante et de notre volonté de créer un milieu de vie durable et exemplaire sur le site des Portes Sainte-Marie.

10 PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET ESPLANADE CARTIER :

1. Concevoir et développer avec le milieu ;
2. Favoriser la diversité et la mixité ;
3. Contribuer à la vitalité commerciale de la rue Sainte-Catherine ;
4. Construire un milieu de vie animé de jour comme de soir ;
5. Favoriser la mobilité durable ;
6. Soutenir le transport actif et l'esprit de communauté ;
7. S'assurer d'une intégration harmonieuse à la trame urbaine existante ;
8. Développer de façon durable ;
9. Concevoir un site perméable, invitant et interconnecté avec le quartier ;
10. Favoriser une densification intelligente.

Il nous apparaît essentiel d'adresser les questions suivantes :

- 1. la superficie maximale des étages des tours**
- 2. le coefficient d'implantation au sol**
- 3. la méthode de calcul de la densité (cos).**

D'ailleurs, nous recommandons que ses trois points soient traités dans le règlement de concordance et non dans le cadre d'un PPCMOI. Dans le contexte du secteur des Faubourgs, ce processus n'est pas souhaitable ni pour la Ville, ni pour les développeurs et ni pour les citoyens puisqu'il crée des délais supplémentaires et parce qu'il expose les projets à des refus concernant des éléments qui ne concernent pas les non-conformités visées et qui peuvent aller à l'encontre des orientations du PPU telles que les hauteurs, la volumétrie, le logement social, etc.

1) Superficie des étages des tours, le projet de règlement stipule que :

La superficie maximale ne doit pas dépasser 750 m² incluant les balcons aux étages en surhauteur :

Extrait du projet de règlement : « 34.2. Dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égal ou supérieur à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum, la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 750 m² . ».

Cet élément de réglementation entraîne des impacts majeurs sur les projets résidentiels, allant à l'encontre de certains des objectifs du PPU lui-même, notamment :

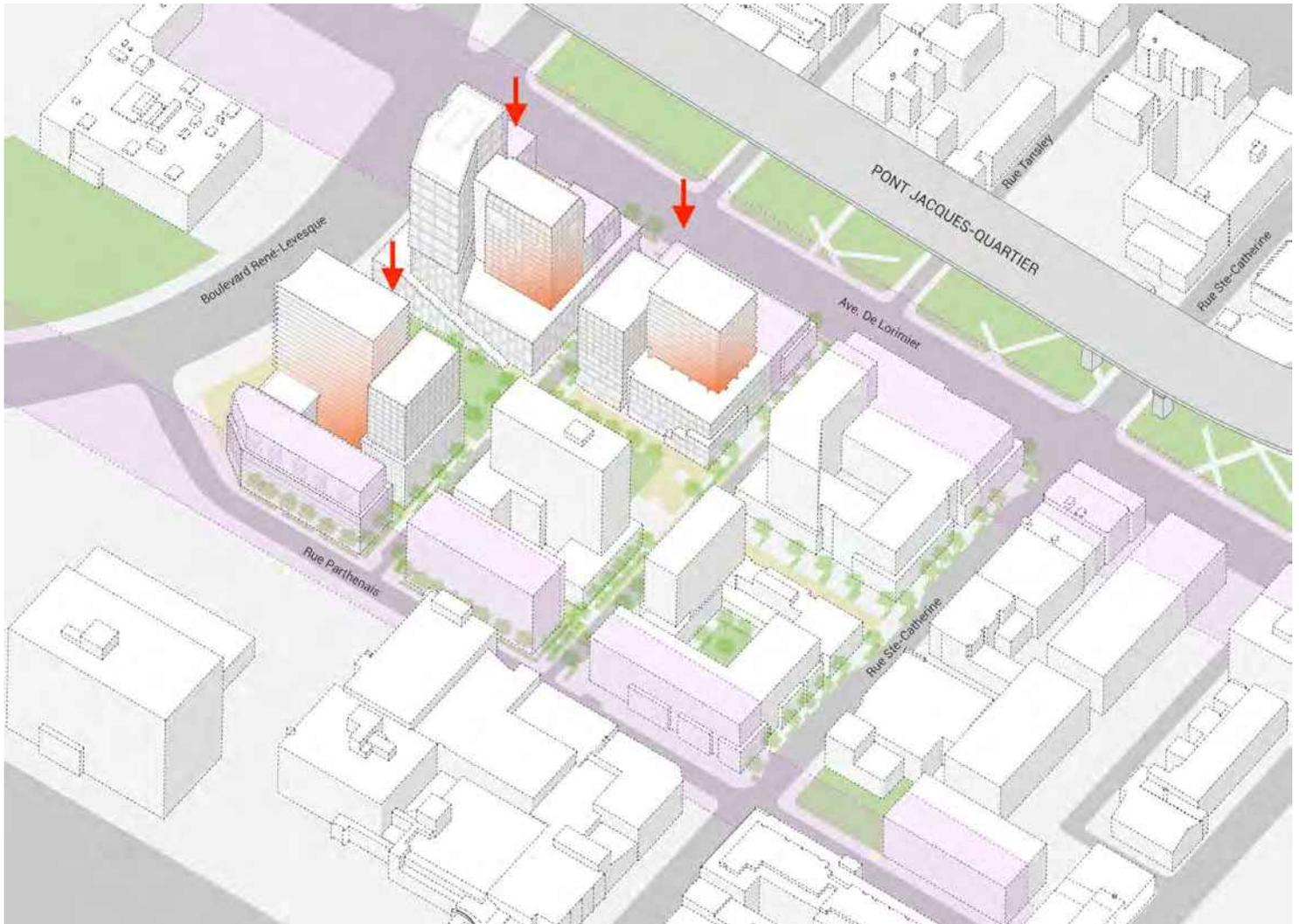
1. Cela compromet l'abordabilité des habitations, principalement pour les premiers acheteurs :
 - a. Cette mesure diminue de façon significative l'efficacité des bâtiments, ainsi que l'efficacité du ratio superficie des étages / enveloppe extérieure. Ces deux ratios ont un impact majeur sur les coûts de construction, un enjeu très important qui affecte actuellement le marché et se répercute sur l'abordabilité et la mixité des habitations.
 - b. Considérant que le PPU limite la hauteur des bâtiments à 65 m et que le projet de règlement propose de diminuer le taux d'occupation au sol des bâtiments, l'atteinte de l'objectif de densité (COS) de 6 est compromise, ce qui aura un impact supplémentaire sur la faisabilité financière du projet et amplifiera la pression à la hausse sur les prix de vente ou de location des habitations, limitant encore plus l'accessibilité. Dans un contexte de pénurie de logements, il nous apparaît contre-productif de limiter l'offre et d'en augmenter le prix.
2. Diminution de la qualité des habitations et de la qualité de vie des futurs résidents :
 - a. Si les superficies de plancher permises sont limitées en deçà des exigences d'efficacité, l'inclusion des balcons dans la superficie maximale est une mesure qui incitera les développeurs à ne plus en intégrer aux bâtiments. Ceux-ci sont essentiels à la qualité de vie des habitants dans les milieux de vie urbain et dense. La pandémie et le confinement vécu depuis mars 2020 ont confirmé l'importance d'un accès à des espaces extérieurs privés. D'ailleurs, l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie exclut les balcons du calcul de la superficie de plancher dans son règlement d'urbanisme, afin de favoriser leur intégration.

Notre position :

Les modifications à la réglementation d'urbanisme ne doivent pas avoir pour effet indirect, en affectant la faisabilité financière des projets, de réduire l'abordabilité et la qualité des habitations. Nous comprenons les objectifs de la Ville qui souhaite maintenir ou mettre en valeur les vues d'intérêts et qui demande que les projets s'inscrivent dans des principes de légèreté, mais nous pensons qu'il est tout à fait possible d'atteindre ces objectifs sans restreindre l'abordabilité et la qualité des logements, tout en laissant à la Ville la marge de manœuvre pour soutenir les principes de densification intelligente.

Considérations :

1. Afin de répondre aux objectifs de légèreté, de maintien de la qualité des espaces publics et de mise en valeur des vues d'intérêts, nous proposons une stratégie de découpage des bâtiments en surhauteur en volumes architecturaux distincts, ne dépassant pas une superficie d'étage de 750 m² par volume. Lorsque le découpage des volumes n'est pas possible, nous proposons de limiter la superficie par étage des volumes en surhauteur à 1200 m².



Découpage des bâtiments en surhauteur en deux volumes distincts

2. Le plan d'ensemble du projet Esplanade Cartier répond aux attentes de la Ville et des citoyens quant à la préservation des vues d'intérêts propres au site, soit le pont Jacques-Cartier. À la demande de la Ville, les bâtiments en surhauteur sont stratégiquement situés au centre du site, ce qui permet de préserver les cônes de vision imposés sur les rues Parthenais. En plus, nous avons créé une place centrale sur la rue Sainte-Catherine ce qui permet de cadrer une vue unique sur le Pont Jacques-Cartier. Malgré ces contraintes, nous avons conçu un projet qui contribue à enrichir la silhouette de la Ville de Montréal, en proposant une architecture, des hauteurs et des volumes diversifiés. Un principe essentiel à la création d'un patrimoine architectural riche pour Montréal.



Angle De Lorimier et Sainte-Catherine E.

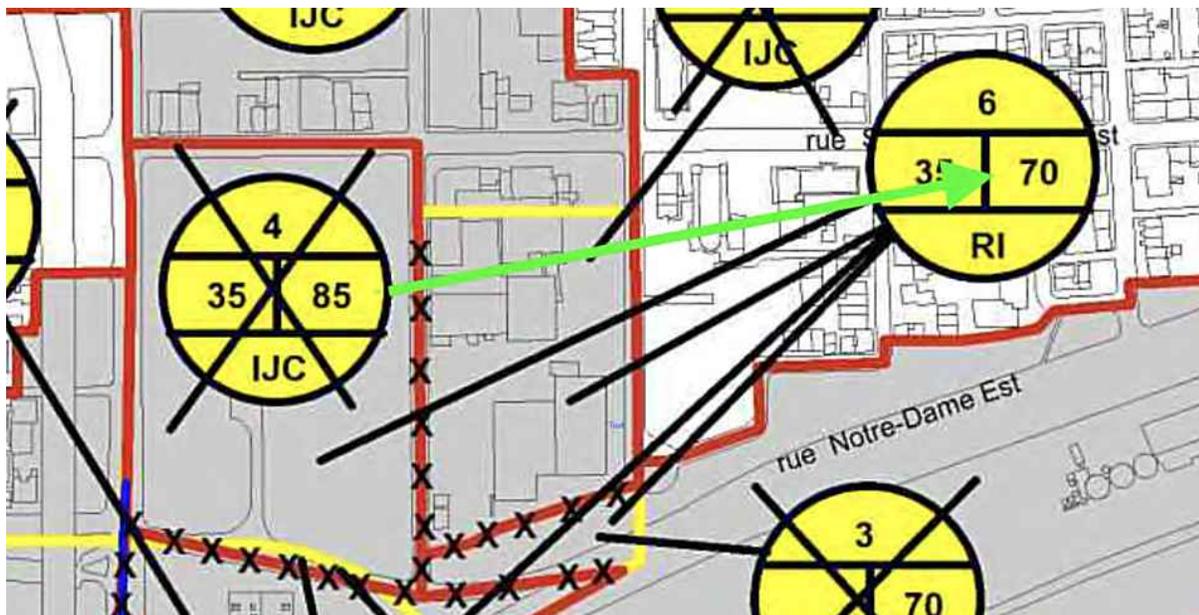


Vue de la placette centrale vers le sud



Vue aérienne

2) Coefficient d'implantation au sol, le projet de règlement propose une réduction de 85 % à 70 %.



Cet élément de réglementation entraîne aussi des impacts majeurs sur les projets, qui iront à l'encontre de certains des objectifs du PPU lui-même notamment :

1. La réduction du taux d'implantation des bâtiments au sol de 85 % à 70 % compromet l'intégration d'espaces bureaux et d'espaces communautaires dans les niveaux basiliaires, puisque ses usages requièrent de plus grandes superficies de plancher.
 - a. La présence de bureaux et d'espaces communautaires est essentielle afin de créer un milieu de vie durable, diversifié, animé de jour comme de soir, où les gens pourront y vivre, s'y divertir et y travailler, et ce, en toute sécurité ;

- b. La présence de bureaux et d'espaces communautaires permet d'avoir une masse critique et diversifiée de clients, qui permettront d'assurer la vitalité des commerces et des services du secteur ;
- c. Les espaces de bureaux sont complémentaires aux autres usages et ils permettent de générer des revenus et améliorent la faisabilité financière du projet et par conséquent permettent d'offrir des habitations plus abordables.

Considérations :

Nous comprenons que l'un des objectifs de la Ville est de s'assurer que le secteur propose à l'ensemble de la communauté suffisamment d'espaces publics de grande qualité et sécuritaires. Nous sommes convaincus que le projet Esplanade répond à ses objectifs, en proposant que 30 % du terrain soit des espaces publics ou accessibles au public, et ce, avec un coefficient d'implantation de 85 %. Ce coefficient nous permettra d'atteindre l'efficacité nécessaire aux espaces bureaux, communautaires et commerciaux. Ses usages sont essentiels à la création d'un milieu de vie diversifié, animé et s'inscrivant dans les principes de développement durable.

1. Les bureaux et les espaces communautaires sont situés dans les îlots 2, 4 et 6, puisque ceux-ci sont situés sur le boul. De Lorimier, une artère achalandée. Cette contrainte rend l'emplacement propice pour ces usages dans les niveaux basiliaires ;



Bureau et espaces communautaires sur De Lorimier

2. 30 % du site est constitué d'espaces publics ou accessibles au public ;
 - a. De nombreuses placettes accessibles au public, notamment autre entre les îlots 1 et 2
 - b. Deux parcs centraux, traversant les îlots 3 à 6
 - c. Deux rues partagées (Tansley et Falardeau)



Espace public - parc central



Rue Tansley - concept de rue partagé

3) Méthode de calcul de la densité (COS) :

Extrait du projet de règlement : « Dans le secteur en requalification, le site des Portes Sainte-Marie (Projet Esplanade Cartier) voit son COS passer de 4 à 6. »

Dans le but de préserver la faisabilité financière du projet et de ne pas amplifier davantage les enjeux d'abordabilité, nous recommandons une approche de calcul qui permettrait de répartir intelligemment la densité autorisée sur l'ensemble des îlots (1 à 6) du projet Esplanade Cartier permettant d'atteindre un COS moyen de 6.

Considérations :

Afin de supporter les principes de densification intelligente, le projet Esplanade Cartier propose une gradation des hauteurs et de la densité permettant de respecter le cadre bâti du secteur ;

1. Sur la rue Sainte-Catherine E., nous proposons une hauteur et une densité plus faible qui offre une expérience piétonne à échelle humaine
2. Sur le boul. René-Lévesque E., nous proposons une densité et une hauteur plus élevées, en cohérence avec la nature de ce boulevard et ainsi que sa proximité au fleuve Saint-Laurent.

DEMANDES DE RÉVISION

En conséquence et dans le but de répondre aux objectifs du PPU et de préserver l'abordabilité, la mixité, et la qualité des habitations, nous proposons les modifications suivantes au projet de règlement :

a) Nous demandons à ce que l'Article 34.2 du Premier projet de modification réglementaire soit modifié comme suit:

34.2. Dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égal ou supérieur à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum, la superficie de plancher brute, excluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite peut dépasser 750 m² si elle respecte toutes les conditions suivantes :

1. *Les bâtiments visés sont assujettis à des restrictions de cônes de vues en vertu de l'annexe G du présent règlement et l'architecture proposée et respectent intégralement les exigences des Articles 9.6 et 36.1 du présent règlement ;*
2. *Les étages en surhauteurs, situés au-dessus de la hauteur maximale prescrite sont soit :*
 - a) *scindé en deux volumes architecturaux distincts reliés par une articulation (retrait et traitement architecturaux) dont la superficie de plancher brut totale de chacun des volumes, incluant l'articulation, compte moins de 750 m² ;*

ou

b) d'une superficie de plancher brute totale, excluant les balcons, de moins de 1200 m².

b) Nous demandons à ce que l'Annexe B du Premier projet de modification réglementaire, concernant la limitation du taux d'implantation maximum, maintienne le coefficient d'implantation au sol à 85 % comme il était avant le premier projet de modification réglementaire, plutôt que le 75 % proposé par celui-ci.

c) Nous demandons à ce que le règlement de concordance stipule que la densité maximale (COS) se calcule de façon globale, sur l'ensemble des lots d'un projet composé de plusieurs bâtiments développés dans le cadre d'un projet d'ensemble (comme le projet Esplanade Cartier), plutôt que lot par lot. Cette modification concerne une modification de l'Article 47.

Mémoire - Règlement de concordance – août 2021

Extrait du projet de règlement :

« 34.2. Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute incluant les balcons d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :
1° 650 m2 pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame ;
2° 750 m2 pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. »

ARGUMENTAIRE

L'article 34.2 doit prendre en compte qu'un seul bâtiment peut comporter plusieurs volumes en surhauteur distincts. Dans ce cas, il serait pertinent de le clarifier et de permettre l'application de l'article 34.2 sur plusieurs volumes en surhauteur, qu'ils soient contigus ou non, à condition du respect des critères additionnels pour les bâtiments en surhauteur. (en référence à la sous-section III, art. 9.6) :

PROPOSITION

XX.X Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs volumes en surhauteur, les dispositions de l'article 34.2 peuvent s'appliquer à un seul volume, qui peut être contigu, à condition que celui-ci respecte les critères suivants:

1° favoriser une volumétrie et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public notamment:

- a) les parcs et places publiques
- b) la rue Sainte-Catherine ;
- c) le boulevard René-Lévesque ;
- d) la rue de la Visitation ;
- e) la rue Saint-Antoine ;
- f) l'avenue Viger ;
- g) la rue de la Commune ;
- h) l'avenue De Lorimier ;
- i) la rue Notre-Dame ;
- j) la rue Alexandre-DeSève ;
- k) l'avenue Papineau ;

2° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt identifiées à l'annexe I du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;

3° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole ;

4° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes ;

5° favoriser l'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables ;

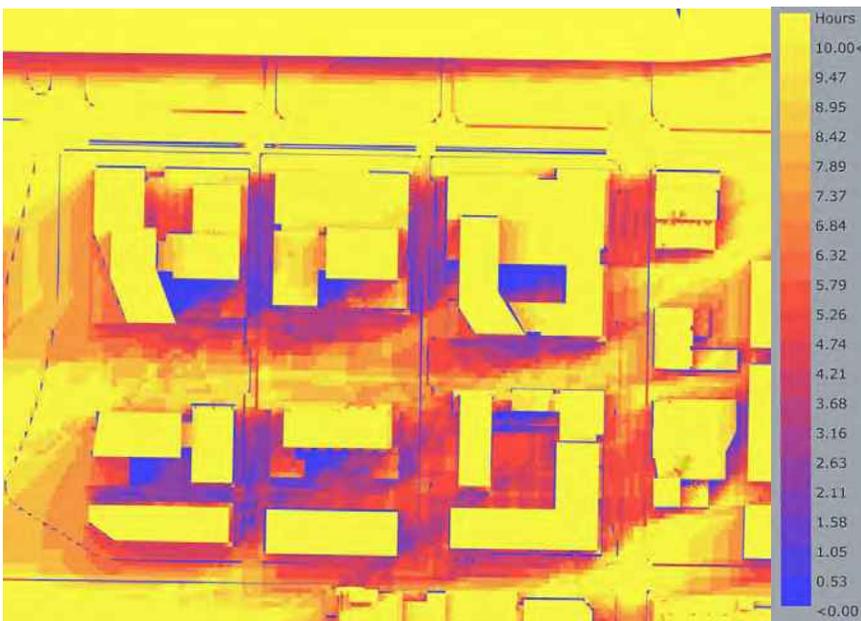
6° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs.



DÉMONSTRATION

Volumes en surhauteur contigus (proposition)

La configuration contiguë des volumes en surhauteur assure une densification optimale, qui évite les vis-à-vis de proximité entre les logements, assure un ensoleillement adéquat et une alternance de formes et d'orientations de bâtiment qui favorise une expérience urbaine dynamique et harmonieuse.





Volumes en surhauteur non contigus

Selon une configuration non-contiguës, des vis-à-vis de moins de 12m se présentent comme la seule alternative vu la contrainte des cônes de vision sur le pont Jacques-Cartier. Cette configuration amène une répétition de formes qui peut présenter une certaine monotonie et une expérience urbaine diminuée. De plus, la prédominance de volumes en surhauteur orientés dans l'axe est-ouest limite les percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent et affecte négativement l'ensoleillement du domaine public.





Institut de
développement
urbain du Québec

PPU DES FAUBOURGS

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

AOÛT 2021

TABLE DES MATIERES

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	2
CHANGEMENTS PROPOSÉS.....	3
SUPERFICIE MAXIMALE DE PLANCHER BRUTE EN SURHAUTEUR	4
HAUTEUR DES BASILAIRES	9
RECOMMANDATIONS	10

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Organisme indépendant et à but non lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie de l'immobilier commercial du Québec. Il se consacre au progrès de l'industrie et au développement urbain responsable au Québec. Ses membres sont des propriétaires, des promoteurs, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels et des fournisseurs de services de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial ajoute annuellement 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards de dollars en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers de personnes travaillent dans ce secteur. L'industrie verse 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux aux différents gouvernements.

Dans la région métropolitaine, l'industrie a généré une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribué à soutenir près de 93 000 emplois. Elle a permis de récolter 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % de tous les revenus fonciers dans le non-résidentiel du Grand Montréal.

CHANGEMENTS PROPOSÉS

Le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté, le 6 juillet 2021, un projet de règlement sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs qui fait l'objet d'une consultation écrite, du 9 au 23 août 2021.

Le projet de règlement propose plusieurs modifications par rapport à la version initiale du règlement soumis à la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). On retrouve parmi celles-ci :

- Une superficie maximale de plancher brute pour les niveaux en surhauteur, incluant les balcons, de 750 m²;
- Une hauteur maximale sur rue (basilaire) qui passe à certains endroits de 30 à 23 m, sur laquelle pourrait s'ajouter une surhauteur sans toutefois dépasser au cumulatif de 35 à 65 m selon la zone ou le lot concerné;
- Un coefficient d'occupation de sol (COS) maximal de 6 et 7 selon les secteurs;
- Des critères à respecter pour pouvoir déroger à la réglementation touchant la superficie maximale de plancher brute dans le cadre d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et le recours à des usages conditionnels pour implanter un usage résidentiel au rez-de-chaussée sur certains tronçons de rue.

Les commentaires de l'IDU portent notamment sur la superficie maximale de plancher brute en surhauteur et la hauteur des basilaires.

SUPERFICIE MAXIMALE DE PLANCHER BRUTE EN SURHAUTEUR

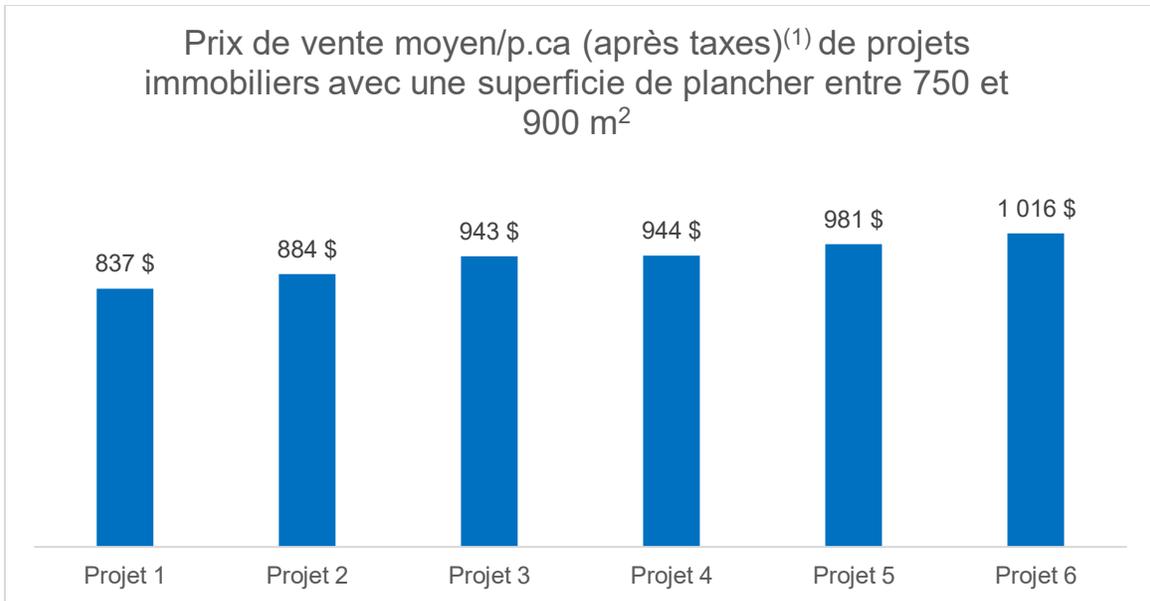
La transposition des objectifs de densité dans le Plan d'aménagement et de développement (PMAD), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal se concrétise dans la réglementation balisant le développement par zone. On retrouve parmi ceux-ci notamment :

- Le nombre d'étages hors sol (excluant les mezzanines);
- Le coefficient d'occupation du sol, entre autres dans les secteurs à transformer ou à construire;
- La superficie maximale de plancher pour les portions de bâtiment en surhauteur.

Le concept des surhauteurs vise à baliser les constructions au-delà d'une certaine hauteur sur rue, soit au-dessus du basilaire, afin d'assurer une échelle humaine des bâtiments et volumes perçus à partir du domaine public. Ainsi, lorsqu'on introduit le concept de superficie maximale de plancher en surhauteur, il est souhaité que la surface de construction soit moins importante que celle au basilaire afin de dégager de l'espace entre les bâtiments, d'optimiser l'ensoleillement dans les espaces privés et publics et de préserver des vues pour les occupants des logements ou dans une optique de protection des vues d'intérêt.

Dans le cas du PPU des Faubourgs, pour les bâtiments situés entre les rues Atateken et Fullum, un volume en surhauteur au-dessus du basilaire est autorisé, mais limité à une superficie maximale de plancher brute par étage de 750 m², incluant les balcons¹. Pour l'IDU, cette dimension correspond à la conception de tours résidentielles de haut de gamme qui sont limités à environ 8 unités par étage. Cela réduit le taux d'efficacité aux alentours de 75%, ce qui est nettement inférieur au standard de l'industrie qui est plutôt de 85%. La conséquence est évidemment une hausse des prix. Étant donné que les services mécaniques et les ascenseurs restent sensiblement les mêmes par étage et que le coût de ceux-ci devra être réparti sur un nombre moins élevé de logements, il est à prévoir que cette limite de superficie de plancher aura un effet très important sur l'abordabilité des logements dans le secteur des Faubourgs. Un relevé réalisé, à partir de données *du Groupe Altus*, sur six projets d'habitation avec une superficie de plancher par étage se situant entre 750 et 900 m², nous démontre que le prix de vente moyen des unités se situait entre 837 \$ et 1 016 \$ le pied carré après taxes applicables.

¹ Article 34.2 du projet de règlement



Source : Groupe Altus, Outil Condo– Centre-ville de Montréal, Mai 2021

(1) Excluant les stationnements sous-terrain se vendant entre 70 000\$ et 100 000\$ à Montréal.

Au sujet des balcons, il est à noter que l'arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie exclut les balcons du calcul de la superficie de plancher et d'implantation dans son règlement d'urbanisme, afin de favoriser leur intégration. La crise sanitaire actuelle nous a fait réaliser qu'il est important de favoriser l'aménagement d'espaces de détente extérieurs au maximum. Le projet de règlement soumis à la consultation prévoit le contraire, alors qu'il devrait plutôt l'encourager.

RECOMMANDATION DE L'OCPM

À la page 104 du rapport de l'OCPM² sur le projet de PPU, il est mentionné :

« La limite proposée des superficies de plancher en surplomb du basilaire a aussi été fortement discutée et contestée. La commission partage un grand nombre de ces opinions. En premier lieu, la commission est préoccupée par ces limites, craignant qu'elles constituent un obstacle majeur à l'intégration des unités de logement social ou abordable et puissent encourager, tant sur le plan de l'efficacité économique qu'énergétique, la construction d'unités dans la fourchette supérieure de prix. Une telle restriction pourrait limiter le nombre ou la taille de logements par étage, ce qui aurait un impact direct sur le type de clientèle à y avoir accès, eu égard à la fois aux besoins en termes d'espace et aux coûts associés à ces logements.

² https://ocpm.gc.ca/sites/ocpm.gc.ca/files/pdf/P109/rapport_final-ppu_des_faubourgs.pdf

Aussi, une limitation trop importante des superficies de plancher, de 650 m² ou 750 m², sans tenir compte des spécificités d'insertion et des particularités de chaque site, peut donner lieu à des formes architecturales inadaptées et incompatibles avec le milieu environnant. Sur un plan plus technique, à l'instar de certains participants, la commission se questionne aussi quant à la pertinence d'inclure les balcons dans le calcul de limite de superficie. Le contexte sanitaire actuel ayant permis de constater l'importance de ce type d'équipements, il apparaît inopportun d'imposer aux constructeurs le choix entre cet équipement et les espaces habitables.

Recommandation #16

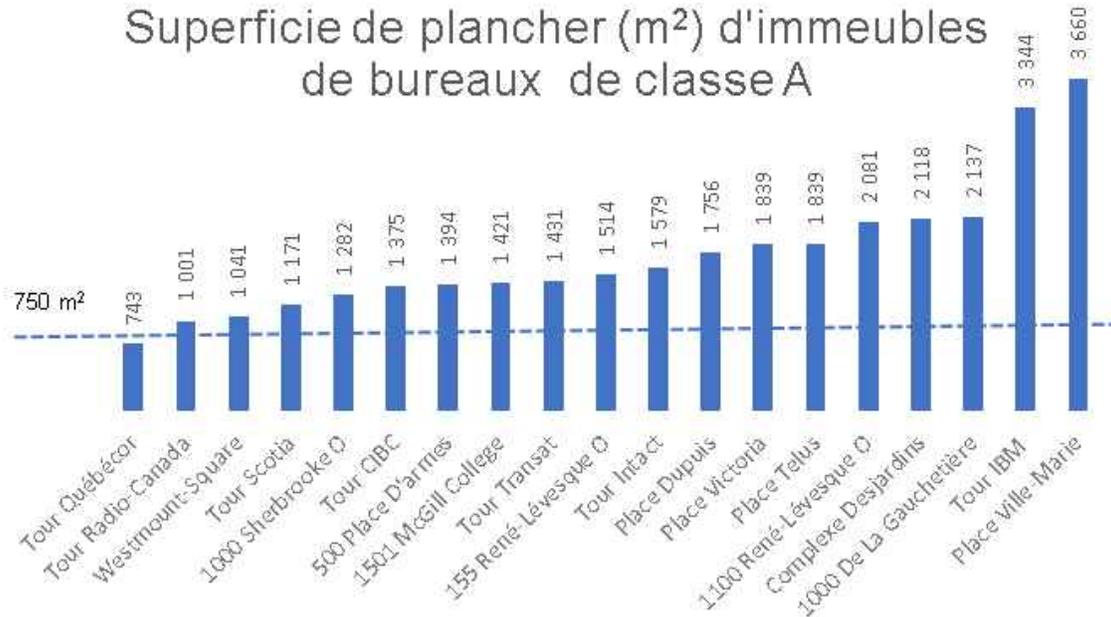
La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables. »

IMMEUBLES DE BUREAUX

À ces considérations, il faudrait ajouter les contrecoups de l'application d'une superficie de plancher maximale de 750 m² au-delà du basilaire pour les immeubles de bureaux. Parmi ces contrecoups, un premier se traduira par des loyers plus élevés en raison des coûts de construction plus importants, et le second, par un manque d'espaces pour réaliser des aménagements sécuritaires et conviviaux dans les aires de travail et de circulation des bâtiments. Finalement, l'IDU tient à souligner que les immeubles de bureaux les plus demandés (classe A) à Montréal ont rarement des superficies de plancher inférieures à 750 m² par étage. Un récent inventaire réalisé par le Groupe Mach (tableau ci-dessous) nous révèle que la superficie de plancher des immeubles de bureaux de classe A ³ se situerait plutôt entre 1 850 et 3 200 m².

³ Ces chiffres ont été arrondis pour faciliter la lecture du tableau

Superficie de plancher (m²) d'immeubles de bureaux de classe A



COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL

La version initiale du projet de PPU des Faubourgs soumise à des consultations de l'OCPM faisait référence à un COS maximal moyen de 6⁴. L'OCPM mentionnait dans son rapport que cette proposition était « bien accueillie par les participants⁵ ». Dans la nouvelle version du règlement sur le PPU, on propose des COS maximaux de 6 et 7 selon les secteurs.

Malheureusement, avec les limitations de hauteurs et de superficies de plancher en surhauteur, le COS autorisé dans la nouvelle version du PPU des Faubourgs sera pratiquement inatteignable pour les projets d'habitation et de bureaux. On peut même supposer qu'il serait difficile de répondre aux conditions de du programme d'Accès Logis de la Société d'habitation du Québec (SHQ) en ce qui concerne le logement social. Le résultat prévisible de cette multiplication des exigences sera moins de logements, moins d'abordabilité et une offre clairement inadaptée aux besoins des entreprises.

⁴ « Le concept d'aménagement proposé pour le secteur sud à requalifier est fondé sur la partie d'un COS maximal moyen de 6, à l'exception de certaines parties à 3 ou 4, comme en bordure de la rue Sainte-Catherine, à l'est de l'avenue De Lorimier. Un secteur est à 7 pour tenir compte de la spécificité de l'ancienne maison de Radio-Canada qui comprend des sous-sols pouvant être reconvertis pour accueillir des activités. Cette densité moyenne semble la plus appropriée pour s'harmoniser au quartier existant tout en assurant une masse critique de nouveaux résidents et de lieux d'emplois.

Également, la tête de l'îlot Voyageur, située en face de la place Émilie-Gamelin, est dotée d'un COS maximal de 7 afin de permettre la construction d'un édifice multifonctionnel à l'échelle du cadre bâti existant de part et d'autre de cette même place publique, soit le pavillon Judith-Jasmin de l'UQAM à l'ouest et la place Dupuis à l'est. Initialement, le projet de l'îlot Voyageur s'étendait jusqu'à la rue Ontario, mais depuis que le site a été scindé en deux, la partie située au sud de la gare d'autobus comprend une superficie de terrain qui limite le potentiel immobilier de cette tête d'îlot structurante. », dans VILLE DE MONTRÉAL, *Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs*, mars 2020, page 88. https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P109/3-1_ppu_des_faubourgs_vf2_web.pdf

⁵ *Rapport de l'OCPM sur le projet de règlement P-04-047-209*, 4 mars 202, page 102

Pour l'IDU, le COS, la superficie de plancher par étage et les hauteurs des bâtiments sont des leviers incontournables pour augmenter le nombre d'unités (donc accroître l'offre) et pour réduire les coûts de construction par logement (donc meilleure abordabilité) tout en permettant une plus grande variété architecturale et volumétrique (ex. : tours carrées, rectangulaires, élancées, etc.). Dans cette perspective, il serait nuisible d'établir une norme quant aux superficies de plancher d'un édifice sans considérer les autres enjeux qui caractérisent la situation du logement à Montréal. La superficie des planchers par étage et la hauteur des bâtiments conditionnent l'atteinte du COS autorisé. Dans un monde confronté à une crise climatique, s'assurer de rencontrer ce COS ne devrait pas être considéré comme une faveur, mais comme une obligation de résultat permettant de freiner l'étalement urbain par la densification.

Afin de mieux répartir la volumétrie du cadre bâti et de favoriser l'intégration à la trame urbaine, il aurait lieu de permettre aux développeurs de transférer la densité d'un même projet sur plusieurs lots distincts.

PROCESSUS DE DÉROGATION

Le projet de règlement propose de traiter les projets de grande hauteur en dérogation au PPU dans le cadre de demandes de PPCMOI. On propose à cet effet d'ajouter au règlement touchant les PPCMOI une liste de sept critères à respecter pour obtenir une telle dérogation. Les délais d'analyse et de traitement liés à des demandes d'autorisation d'un projet particulier peuvent facilement dépasser les 12 mois à partir du dépôt d'une demande complète. Pour l'IDU, ce processus ajoute des éléments de complexité, des délais de réalisation et d'incertitude. Parmi ceux-ci, il y a la consultation référendaire qui fait entendre des oppositions pour des raisons qui souvent ne concernent même pas la dérogation visée. Cela ne favorisera pas une augmentation de l'offre ni une réduction des coûts.

Afin d'éviter ces conséquences tout en assurant la capacité de la Ville à évaluer en fonction de la qualité des projets, il serait préférable de traiter la question des superficies de plancher maximales en s'appuyant sur des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui intégreraient les objectifs et les sept critères proposés dans le projet de règlement de concordance. Ainsi, il n'y aurait pas de nécessité de modification réglementaire pour aller de l'avant avec des projets conformes aux orientations du PPU.

HAUTEUR DES BASILAIRES

Outre les superficies de plancher autorisées, le projet de règlement propose de diminuer de 30 à 23 m la hauteur maximale des basiliaires dans certaines zones. Ce changement, lorsqu'il est combiné avec la superficie maximale de plancher, enlève de la flexibilité aux promoteurs dans la conception de projets et aux comités consultatifs d'urbanisme (CCU) dans leur évaluation des projets soumis. À ces considérations, il faudrait ajouter que l'ajout d'une telle contrainte rendra encore plus difficile l'atteinte des COS permis dans les différents secteurs des Faubourgs. Finalement, sachant que la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux est habituellement d'au moins 5 m ou 6 m selon le type de commerçant, les étages résidentiels de 3 m au-dessus ne permettront pas toujours l'atteinte de la hauteur maximale des basiliaires proposée. Pour favoriser la conception de projets adaptés au milieu, il faudrait revenir à la proposition initiale en établissant une hauteur maximale des basiliaires à 30 m pour tous les secteurs.

RECOMMANDATIONS

Le secteur des Faubourgs constitue la porte d'entrée Est du centre-ville de Montréal pour lequel il y a un large consensus sur le besoin d'adopter une réglementation favorisant l'augmentation de l'offre de logements et leur abordabilité, la création d'un milieu de vie complet et dynamique ainsi que le développement d'un cadre bâti adapté au milieu (architectural, social, économique et culturel). Afin d'atteindre ces objectifs, l'IDU recommande :

- De retirer de son cadre normatif les superficies maximales de plancher pour les étages des bâtiments situés en surhauteur :
 - si une superficie de plancher maximale est préservée pour les étages en surhauteur, de rehausser celle-ci à 2 500 m² pour le bureau et à 1 200 m² pour le résidentiel;
- D'exclure les balcons du calcul de la superficie de plancher et d'implantation afin de favoriser l'aménagement d'espaces de détente extérieurs au maximum;
- D'établir une hauteur maximale des basiliaires à 30 m pour l'ensemble du secteur des Faubourgs;
- D'adopter une approche flexible à l'égard du COS en permettant leur transfert pour les projets sur plus d'un lot;
- De retirer la nécessité de passer par un processus lourd, fastidieux et risqué qu'est le PPCMOI pour un type de projet que l'on juge déjà acceptable, en adaptant dès maintenant les objectifs et critères des PIIA dans le règlement d'urbanisme au véritable contexte, et ce, en incluant les enjeux d'intégration urbaine et de protection des vues d'intérêt pour les volumes en surhauteur. (soit les conditions proposées actuellement dans le PPCMOI).

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation relative au Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en concordance au Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

**Jacques Nantel C.M., Ph.D.
Professeur émérite
HEC Montréal**

Le présent mémoire a pour objectif d'alerter le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie de certaines conséquences, sur la viabilité du commerce de proximité, pouvant découler du projet de Règlement adopté le 6 juillet 2021.

Le projet de Règlement propose plusieurs modifications par rapport à la version initiale du Règlement soumis à la consultation de l'OCPM notamment une superficie maximale de plancher brute pour les niveaux en sur hauteur, incluant les balcons, de 650 m² et 750 m². Une telle modification, si elle était adoptée, aura pour conséquence de diminuer la densité du PPU des Faubourgs affectant alors l'intérêt pour des commerçants de proximité à vouloir s'y implanter.

Voilà plus de 40 ans que je contribue, comme professeur, chercheur et consultant, à l'analyse de l'évolution du commerce de détail. Nous réalisons tous, à la suite des bouleversements occasionnés par la pandémie, à quel point le commerce électronique a modifié et continue de modifier les habitudes des consommateurs. Or si la crise sanitaire a amplifié l'accélération du commerce électronique elle n'en a pas changé la trajectoire. Déjà en 2019 plus de 10% de ce que les Québécois et les Québécoises achetaient passait par le Web dont la moitié sur des sites étrangers. Nous avons depuis largement dépassé ce seuil. La conséquence est claire, tant les propriétaires d'espaces commerciaux que les détaillants traditionnels sont désemparés. On compte désormais, dans la grande région du Montréal Métropolitain, plus de 12% des espaces commerciaux qui sont vides et qui ne trouvent pas preneur.

Si cette situation a considérablement modifié la façon dont se vendent et s'achètent la majorité des produits durables à faible implication il n'en va heureusement pas même pour les produits et services à caractère hédonique pour lesquels l'interaction entre le marchand et les consommateurs est encore essentielle. Les produits alimentaires, les services de divertissement

ainsi que les produits culturels caractérisent bien ce type d'achat. Pour de tels produits et services le commerce de proximité dévient la planche de salut des détaillants concernés.

À Montréal, le cas du Plateau Mont Royal est éloquent puisqu'on y a vu se maintenir et se bonifier une riche offre commerciale de proximité. Or ce cas n'est pas fortuit puisque le Plateau Mont-Royal est le quartier bénéficiant de la plus forte densité de population au Canada.

Dans le cas des nouveaux développements qui voient le jour à Montréal, développements autour desquels la Ville de Montréal souhaite voir apparaître de nouvelles vies de quartier, la situation pourrait être similaire à celles des quartiers plus vibrants de Montréal mais uniquement si l'on y favorise une densité de population équivalente. C'est justement là l'enjeu entourant le PPU des Faubourgs.

Il existe de nombreuses analyses et études qui démontrent que pour qu'un commerce de proximité soit rentable il doit pouvoir compter sur un bassin de clientèle se situant entre 3000 et 5000 consommateurs. C'est le cas dans le domaine de l'alimentation. Dans le cas du projet des Faubourgs cet enjeu est encore plus important puisque l'offre commerciale actuelle dans ce quartier est pratiquement nulle. Afin de pouvoir amorcer la naissance d'un quartier vibrant et actif on devra donc convaincre des commerçants de venir s'y établir. Or la situation actuelle pour de tels commerçant, à l'exception des grandes bannières de restauration et des dépanneurs, n'est pas facile. On y éprouve partout un déclin de la rentabilité des opérations courantes combinés à une importante pénurie de main d'œuvre.

Dans un tel contexte il sera donc important de pouvoir tabler, tant pour des développements résidentiels que pour les espaces à bureaux, sur une très haute densité d'occupation.

Voilà pourquoi le fait de vouloir limiter la superficie maximale de plancher brute pour les niveaux en sur hauteur risque de limiter l'intérêt pour les commerçants à vouloir d'établir dans ce quartier. En somme, il s'agit d'un équilibre entre, d'une part, la densité de la population résidant ou travaillant dans un quartier et, d'autre part de la capacité de ce même quartier à attirer une offre commerciale qui puisse favoriser la qualité de vie qu'on y retrouve.

Selon moi, en limitant la superficie maximale de plancher brute à 650 m² et 750 m², on court le risque de créer un désert commercial.

Jacques Nantel est membre de l'Ordre du Canada.

Il a principalement oeuvré au sein de HEC Montréal de 1981 à 2016. À la suite à sa retraite HEC Montréal lui a décerné le titre de professeur émérite.

Il agit désormais comme expert auprès des média, conférencier et siège au sein de nombreux conseils d'administration d'entreprises Québécoises et Canadiennes notamment d'entreprises liées au commerce de détail.



À qui droit,

C'est avec plaisir que nous soumettons ce bref mémoire dans le cadre de l'adoption prochaine du règlement de concordance CA-24-282.1XX.

D'entrée de jeu, nous souhaitons préciser que nous ne sommes pas impliqués dans le projet Quartier des lumières piloté par le groupe Mach ni sur l'îlot Molson de Groupe Sélection malgré le fait que nous ayons été impliqués dans l'établissement d'une vision urbaine pendant le processus d'appel de proposition (plan d'aménagement qui n'a jamais été présenté d'ailleurs).

Il apparaît aussi important de souligner que nous avons la chance de réaliser des projets dans la région métropolitaine de Vancouver depuis plusieurs années et où nous sommes soumis à un règlement similaire qui limite la superficie d'un plancher d'un bâtiment de grande hauteur à 7500 pica pour les étages qui se situent au-delà d'une hauteur de 80' à partir du niveau de la rue.

Notre agence a également eu la chance de travailler à la réalisation de plusieurs plans d'ensemble d'envergure similaires dans la région métropolitaine de Montréal et nous souhaitons, par le biais de ce mémoire abrégé, communiquer les connaissances acquises au fil de tous ces projets.

Nous sommes forcés de constater que, depuis plusieurs années, les couronnes périphériques de Montréal se développent avec beaucoup de vigueur. Repentigny, Terrebonne, Brossard, Longueuil, Kirkland, Point-Claire, Saint-Hyacinthe, St-Bruno, Mirabel...la liste est longue. Avec le REM déjà en construction, son prolongement vers l'Est qui est en développement et le prolongement du Métro sur la ligne bleue il ne sera pas surprenant de voir encore davantage de projets se développer en périphérie du centre. Le nouveau mode de travail (partiellement à distance) post covid favorisera-t-il aussi cette tendance? On peut croire que oui.

Dans toutes les grandes villes du monde, nous constatons l'éveil des premières couronnes périphériques (ring 1 dans le jargon populaire). Paris en est un bel exemple. Montréal vit la même situation. Pensons aux projets Royal Mount, Smart Centre (Sainte-Croix et Décarie), la cité Midtown, le site Blue Bonnet et ses abords, le site Triangle, les abords du Métro Namur, le Westbury, le Carré Décarie, Pointe-Claire, Kirkland, District Union Terrebonne, Solar à Brossard et beaucoup d'autres. Les projets d'ensemble qui sont en développement aux abords de l'autoroute Ville-Marie (Quartier des lumières, site Molson), en plein centre-ville, constituent une occasion absolument unique pour continuer à renforcer le centre de la ville, le cœur, cet organe vital urbain essentiel qui irrigue tous les autres secteurs.



Fervent défenseur du centre-ville de Montréal, nous avons la chance de participer à son émancipation, au meilleur de nos capacités, par la réalisation de nombreux projets dans plusieurs arrondissements dans le centre-ville. Nous sommes des témoins privilégiés de la densification des dernières années et nous sommes effectivement d'avis qu'il est important de réfléchir au modèle de développement Montréalais basé sur la mitoyenneté, sur des coefficients de densité et de hauteur. La notion de la superficie des planchers est rarement abordée et le règlement de concordance CA-24-282.1XX permet d'ouvrir un débat sur cette question. Voilà son principal mérite car nous sommes d'avis que la superficie maximale visée (750m²) n'est pas viable à court et moyen termes et surtout qu'elle nous dirige dans le sens inverse des réponses architecturales qui devraient être promues pour s'attaquer aux enjeux de développement durable auxquels nous sommes confrontés.

Vous trouverez ci-après l'analyse que nous faisons de la situation, les avantages liés aux tours de petites superficies et les inconvénients qui en découlent.

Compte-tenu des défis environnementaux auxquels nous sommes confrontés nous avons le devoir de mieux réfléchir à l'utilisation des ressources matérielles dans la réalisation des composantes du cadre bâti (bâtiment, infrastructure, etc.). Le récent rapport du GIEC nous donne froid dans le dos. Il faut agir.

Plusieurs principes devront dorénavant être favorisés par tous pour répondre mieux aux enjeux environnementaux et la densification de nos villes. Il n'y a pas une seule façon de densifier un secteur. Le déploiement en hauteur est une solution parmi d'autres.

Plusieurs facteurs doivent être pris en compte lorsqu'on conçoit une tour. Son apport dans la ville (silhouette urbaine, vues protégées, etc.), ses impacts sur le secteur immédiat (ombrages, vents, intégrations volumétriques, etc.) et surtout son impact sur l'expérience piétonne, aspect souvent oublié par les concepteurs. Voilà les trois considérations qui guidaient notre travail depuis déjà trop longtemps. Cependant, aucune considération environnementale...ou si peu. Or, il est important de mentionner que la construction d'une tour à petite superficie de plancher est plus néfaste que la construction d'une tour de superficie plus raisonnable. C'est d'abord une question de compacité. En architecture, la compacité d'un bâtiment représente le rapport entre l'aire de son enveloppe et son volume. Une superficie de plancher plus petite impacte nécessairement le rapport de compacité d'une tour puisque l'ensemble des composantes (ressources) n'est pas optimisé. À titre d'exemple, les flux verticaux de la tour (escaliers, ascenseurs et gaines mécaniques) desservent moins d'unités par étage, moins de superficie nette habitable. Le rapport de proportion des superficies d'enveloppe versus de superficies nette habitable sont aussi plus faible (beaucoup d'espace de service pour peu d'espace servi).



Nous avons aussi constaté qu'une tour de faible superficie (750m²) limite considérablement les options d'aménagements en plan, à court, moyen et long terme. Sur un plancher de 750 mc (8075 pica), on peut y aménager environ 7 logements de 1 ou 2 chambres. Il est très difficile d'aménager des logements de 3 chambres sans utiliser 2 coins de la tour, ce qui entraîne une forte pression financière sur les logements de 3 chambres les rendant presque automatiquement non viables. Il est vrai qu'une tour plus élancée est intéressante d'un point de vue esthétique mais ne constitue pas une forme urbaine résiliente pour Montréal. Un contre argumentaire pourrait bien faire valoir que les superficies perdues en hauteur pourraient être retrouvées aux niveaux du basilaire, certes. Cependant, la pression financière qu'exerce une tour de 750m² finirait par impacter l'ensemble de la qualité architecturale du projet, dans un marché comme Montréal. Nous n'avons pas ce type de problématique à Vancouver alors que les condominiums que nous avons réalisés sont vendus entre 2750\$/pi.ca et 3000\$/pi.ca. Le marché montréalais n'a rien à voir avec celui de Vancouver et nous sommes d'avis que pour permettre la réalisation de projets architecturaux de qualité et contributifs, il faut vraiment analyser cet enjeu de façon plus holistique.

Dans le contexte montréalais, construire des planchers de 750mc (8075 pica) mettrait inévitablement une pression additionnelle sur le prix des logements et tôt ou tard cela aurait aussi un impact sur le prix des logements plus abordables pour les personnes à faibles ou moyens revenus. La viabilité financière d'une tour doit être mesurée en fonction du coût de l'infrastructure principale du bâtiment soit : les ascenseurs, les circulations verticales, la structure, l'enveloppe et la mécanique. Plus la superficie de plancher est petite, moins il y a un grand nombre d'unités qui sont desservies par cette infrastructure et plus le coût de construction moyen par unité augmente. En résulte une diminution des budgets alloués à la qualité architecturale, à la résistance thermiques des murs, à la qualité des logements, à la qualité des espaces communs intérieurs et extérieurs, etc. Il faut trouver le juste équilibre parce que le laisser-aller des dernières années ne nous apparaît pas non plus une option optimale pour faire la promotion du vivre en ville.

Certains critères nous apparaissent importants pour trouver un équilibre entre viabilité, confort et harmonie visuelle dans le contexte urbain montréalais. Selon notre expérience, la superficie d'une tour devrait plutôt se situer entre 1100mc et 1200mc de plancher excluant les balcons. Déjà, cette limitation constituerait un énorme pas en avant. Pourrions nous-mêmes être plus créatifs ? Pourrions-nous, par exemple, imaginer un allègement aux promoteurs qui proposeraient des immeubles à faible empreinte carbone ? Une approche restriction/motivation pourrait-elle être une avenue viable pour nous permettre de mieux répondre aux enjeux environnementaux ?



Un autre critère important à examiner est la distance entre les tours. Celles-ci devraient avoir une distance suffisante pour permettre de libérer des vues autant extérieures qu'intérieures et faire pénétrer la lumière naturelle jusqu'au niveau de la rue. Selon nos dernières expériences à Vancouver, cette distance se situe aux alentours de 25 mètres (80 pieds) au-dessus des 25 premiers mètres (hauteur du basilaire d'approximativement 7 étages). À titre d'exemple, deux tours de 750m² de superficie de plancher proches l'une de l'autre auraient un impact plus dommageable (effets de vents, intimité compromise, vues bloquées, ombrage, etc.) que deux tours de 1200m² espacées judicieusement l'une de l'autre.

La notion de basilaire et du retrait en partie haute du bâtiment devrait aussi être questionnée. On peut comprendre les bénéfices d'un recul à partir d'une certaine hauteur lorsqu'un bâtiment de grande hauteur s'implante sur une rue étroite ou dans un tissu urbain assez homogène et de plus faible hauteur mais dans le cas d'un grand plan d'ensemble où tout peut être calibré en amont, dont la largeur des rues, nous sommes d'avis que le principe "podium plus tour en retrait" n'est pas optimal surtout pour des bâtiments résidentiels. Effectivement, le principe du basilaire est plus approprié pour des projets à usages mixtes (usage de bureaux au niveau basilaire et résidentiel aux étages supérieurs) mais même dans ce contexte, des ressources additionnelles et importantes sont requises pour que les fonctions programmatiques puissent bien cohabiter. Exemple, des étages résidentiels sont en retrait de 2m de la façade du basilaire. Les colonnes résidentielles ne sont donc pas alignées avec le mur extérieur des étages bureaux et leurs espacements, prescrits pas la largeur des appartements, nuisent ou rendent même non viable les étages bureaux. Des poutres de transfert sont ainsi ajoutées. Au-delà des coûts que de telles pirouettes structurales imputent au projet, il existe aussi et surtout l'enjeu des ressources qui doit être bien analysé. Qui dit poutre de transfert dit inévitablement 1,5m à 1,8m (5' à 6') de hauteur supplémentaire pour le basilaire, ce qui veut dire approximativement un demi-étage de plus d'enveloppe, de grain/déperdition de chaleur, de matériaux, d'entretien, d'opacité sur rue, des barres d'armature d'acier, de coffrage, d'efforts, etc. L'impact est important sur coût et sur l'empreinte environnementale.

La condition de basilaire lorsque la tour est 100% résidentielle va à l'encontre de plusieurs principes. En fait, il se produit un déséquilibre encore plus important. Les contraintes structurales dictées par l'aménagement des stationnements en sous-sol deviennent une donnée invariable dans la construction du modèle résidentiel. Les logements à l'intérieur du basilaire deviennent alors surdimensionnés, ce qui a pour conséquence que tous les efforts financiers sont attachés à la construction de pieds carrés excédentaires au lieu d'être utilisés pour créer des compositions de façade de qualité avec des matériaux nobles et pérennes. Nous ne sommes pas contre le principe du basilaire mais jugeons que dans un grand plan d'ensemble, ce principe devrait être mieux analysé. En réponse à la notion de basilaire, la composition architecturale permet de créer un rapport de proportion plus à l'échelle humaine.





Nous n'avons pas fait état de la situation pour une tour à bureaux nécessitant une superficie plus grande que les 750mc proposés afin de rencontrer une viabilité autant au niveau financier qu'environnemental.

En résumé, nous sommes d'avis que la réduction de la superficie de plancher des tours à 750 mc est une intention louable mais qui devraient être revue en faveur d'une superficie maximale plus réaliste et surtout écologiquement plus responsable. Nous sommes d'avis qu'il faut une analyse plus globale de la situation avant d'imposer des principes de composition qui pourraient avoir un impact nuisible sur la qualité des projets développés. Plusieurs autres critères de design peuvent contribuer davantage à l'expérience urbaine : distances entre les tours, le raffinement du traitement des premiers étages (qualité des matériaux, finesses des détails d'assemblage, etc.) qui sont les étages perceptibles de la rue, pourcentage accru d'arbres plantés en pleine terre, qualité des espaces extérieurs, animation des rues et ruelles, sécurité des promenades intra-îlot, espaces publics animés et verdoyants, etc.

En souhaitant que ce mémoire pourra contribuer au débat. Nous sommes amoureux de la ville de Montréal et souhaitons voir la ville se développer de façon responsable. Nous avons été interpellés par ce projet de règlement et souhaitons simplement communiquer notre opinion, en toute candeur.

Veuillez accepter nos salutations les meilleures.

Maxime-Alexis Frappier

Architecte. Président de ACDF ARCHITECTURE

Notes sur l'auteur

Maxime-Alexis Frappier a complété sa formation à l'École d'architecture de l'Université de Montréal en 2000 et il a remporté le prix « Canadian Architect Student Award of Excellence » pour son projet de fin d'études.

En septembre 2006, il fonde l'agence ACDF ARCHITECTURE. Alliant l'expérience des architectes Allaire, Courchesne et Dupuis au talent créatif de Maxime-Alexis Frappier, la nouvelle agence s'illustre rapidement sur la scène québécoise et canadienne par l'obtention d'une médaille du Gouverneur général du Canada pour le projet St-Germain Aqueducs et plusieurs prix de l'Ordre des architectes du Québec incluant la bibliothèque Laure Conan et la mairie de La Malbaie, la bibliothèque de Saint-Eustache, le centre aquatique de Saint-Hyacinthe, le palais de Justice de St-Jérôme et le centre d'art Diane Dufresne de Repentigny. Les projets réalisés par Maxime-Alexis Frappier et son agence ont également fait l'objet de plus d'une centaine de publications autant au Canada qu'à l'international.





C'est en 2012 que Maxime-Alexis Frappier prend la direction complète de l'agence. Quelques mois plus tard, il remporte le prestigieux Prix du jeune architecte du Canada (40 ans et moins) décerné par l'Institut royal d'architecture du Canada et est sélectionné parmi les 5 finalistes du concours international pour le Keelung Terminal à Taiwan où il a l'opportunité de concourir aux côtés des plus grandes figures de l'architecture mondiale (Asymptote, Mecanoo, Neil Denarirm et PAR architects). Fort de la reconnaissance acquise du milieu pour ce bel accomplissement sur la scène internationale et pour la qualité des projets qu'il conçoit depuis la création de l'agence ACDF, Maxime Frappier se voit alors octroyer des mandats pour la réalisation de projets de très grandes envergures. Parmi ceux-ci, notons le complexe hôtelier Parq Vancouver (730M\$), l'Hôtel Monville au centre-ville de Montréal (60M\$), le Avani Centre de Surrey (85M\$), le Pacific by Grosvenor à Vancouver (100M\$), le Sélection Panorama à Sainte-Dorothée (80M\$) et plus récemment, la nouvelle station Langelier de la ligne bleue du Métro de Montréal. ACDF ARCHITECTURE peut maintenant compter sur le savoir-faire et le savoir-être de plus de 100 collaborateurs et sur une structure organisationnelle souple qui lui permet de s'adapter à différentes échelles de projets ici comme ailleurs.

Depuis 2002, Maxime-Alexis Frappier partage sa passion de l'architecture dans plusieurs institutions d'enseignement canadiennes à titre de professeur invité, critique et conférencier. Il a également enseigné à l'Université de Hô Chi Minh au Vietnam.

Ses talents de communicateur l'invitent aussi à participer activement à la mise en valeur de l'architecture dans les médias où il est souvent invité à prendre position sur des sujets d'actualités touchant à l'architecture et le développement urbain. Il a d'ailleurs présenté en 2012 une chronique hebdomadaire à l'émission « L'après-midi porte conseil » de la Première Chaîne de Radio-Canada.

En complément de son implication dans la diffusion et l'enseignement de l'architecture, Maxime-Alexis Frappier a eu l'opportunité d'agir à titre de jury dans plusieurs concours nationaux et internationaux incluant les Médailles du Gouverneur Général du Canada en architecture, les Prix d'excellence de l'Institut royal d'architecture du Canada, le Prix Moriyama RAIC, le Prix Ernest Cormier en architecture décerné par le Gouvernement du Québec et plusieurs concours d'architecture pour des projets à vocation culturelle. Il a également siégé à titre de membre des conseils d'administration de la Maison de l'architecture du Québec et du Fonds d'assurance des architectes du Québec.





**REQUALIFICATION DU SITE DE RADIO-CANADA
PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NO. 01-282**

MÉMOIRE

PROVENCHER_ROY N° 190180

ÉMIS LE 20 AOÛT 2021

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
BIBLIOGRAPHIE	3
1. PARAMÈTRES CIBLÉS DU RÈGLEMENT	4
1.1. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	4
1.2. HAUTEUR DU BASILAIRE	5
1.3. SURHAUTEUR.....	7
1.4. SUPERFICIE MAXIMALE PAR PLANCHER AUX ÉTAGES DE SURHAUTEUR.....	8
1.5. UNITÉ DE PAYSAGE	10
1.6. ENCADREMENT DE L'AUTORISATION DU PROJET	11
CONCLUSION.....	12
ANNEXE 1 – PLAN DES DENSITÉS PROJETÉES	13
ANNEXE 2 – PLAN DES HAUTEURS ET SURHAUTEURS PROJETÉES	14
ANNEXE 3 – PLAN DES UNITÉS DE PAYSAGE PROJETÉES	15
ANNEXE 3 (SUITE) – PLAN DES UNITÉS DE PAYSAGE EN VIGUEUR.....	16

INTRODUCTION

Le présent mémoire est soumis à l'Arrondissement de Ville-Marie conformément à l'avis public permettant aux acteurs de se prononcer sur le projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme 01-282 afin d'assurer la concordance avec le Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (juin 2021).

Adopté en première lecture à la séance du Conseil de l'Arrondissement de Ville-Marie le 6 juillet dernier, le projet de règlement prévoit des exigences qui risquent de compromettre la vision de développement du projet d'envergure du Quartier des Lumières. Ces exigences ont trait au coefficient d'occupation du sol, à la hauteur du basilaire, à la surhauteur, à la superficie de plancher maximale des étages en surhauteur ainsi qu'au découpage des unités de paysage. Dans un esprit de collaboration, le mémoire cherche à exposer la nature et les motifs de révision de ces exigences qui méritent de faire l'objet de modification par souci de cohérence avec le Programme particulier d'urbanisme des Faubourg, et les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal. Ultimement, le mémoire sert à contribuer à la définition du cadre prescriptif approprié pour l'édification souhaitée d'un grand projet urbain d'envergure à la porte est du centre-ville de Montréal.

BIBLIOGRAPHIE

Documentation de référence

- Office de consultation publique de Montréal. 4 mars 2021. « Rapport de consultation publique : Programme particulier d'urbanisme (PPU) des faubourgs : Projet de règlement P-04-047-209 ».
- Ville de Montréal (Arrondissement de Ville-Marie). Juin 2021. « Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs ». Version finale, pages 136.
- Ville de Montréal. 7 août 2021. Avis public : APC (Règl. CA-240-XXX mod regl. 01-282 et CA-24-011 – concordance Programme particulier d'urb. des Faubourgs (avec plan).
http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav31633.pdf
- Isabelle Ducas. 2021, 10 juin. Secteur des Faubourgs : Un nouveau quartier à "échelle humaine", promet Valérie Plante. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2021-06-10/secteur-des-faubourgs/un-nouveau-quartier-a-echelle-humaine-promet-valerie-planté.php>
- André Dubuc. 2021, 29 juin. La Ville s'est appuyée sur une position caduque de l'Ordre des architectes. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-06-29/densification-du-territoire/la-ville-s-est-appuyee-sur-une-position-caduque-de-l-ordre-des-architectes.php>

1. PARAMÈTRES CIBLÉS DU RÈGLEMENT

1.1. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Demande

Au projet de règlement 01-282, le coefficient d'occupation du sol prescrit pour le site visé est de 6 pour la plus grande partie à l'exception d'un COS de 7 affecté sur le lot 3 et la partie du Quartier des Lumières autour de la tour de Radio-Canada jusqu'au prolongement de la rue Alexandre-de-Sève. La demande consiste à préciser le degré d'intensité « moyen » à la valeur exigée du coefficient d'occupation du sol. Cela a pour objectif de moduler l'atteinte du coefficient de manière répartie sur l'ensemble des lots 1, 2, et 3.

Motifs

Une gestion flexible de la densité adaptée au contexte physicospatial

L'application d'une valeur indiquant le degré d'intensité « moyen » au paramètre du coefficient d'occupation du sol permettra de moduler la densité/lot et d'atteindre, au total, la cible visée répartie sur l'ensemble du site (lots 1, 2, 3, cumulativement). La gestion de la densité applicable globalement entraînera une variation de l'intensité d'occupation du sol, à savoir réduite ou compensée dans l'un ou l'autre des lots. Il en résulterait, d'une part, une organisation spatiale indissociablement liée à une intégration contextuelle judicieuse avec le tissu existant et, d'autre part, une cohérence de la composition planifiée dans une perspective d'ensemble. De cette manière, le développement de la partie ouest du projet d'envergure du Quartier des Lumières ne risquera pas de refléter un développement immobilier à la pièce et dicté par un indicateur, qui a pour effet, dans ce cas-ci, de fragmenter/nuire à la lisibilité de la composition d'ensemble, et de fragiliser la représentation d'un intégration urbaine respectueuse des spécificités des secteurs avoisinants. Cette modulation permettra de rencontrer l'objectif au PPU d'« assurer [l'] adéquation [des hauteurs et des densités] avec le bâti existant » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 78).

Par ailleurs, une gestion flexible du COS permettra de libérer les espaces au sol de manière optimale et stratégique en vue de mieux pallier aux contraintes additionnelles qui résulteront des accords de développement à venir ayant trait aux interventions de la Ville sur le domaine public ou aux infrastructures des galeries souterraines « multiréseaux » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 116) selon les tenants et aboutissants des études de faisabilité. Par ailleurs, l'aménagement des commerces projetés dans la structure existante des sous-sols de l'ancienne maison Radio-Canada ne devrait pas amener à devoir comptabiliser ces superficies de plancher dans l'application du COS « moyen ». Dans le cadre de la maison Radio-Canada, le COS « moyen » devrait être exclusivement applicable aux superficies de plancher hors sol.

Une meilleure relation avec la rue et les espaces publics

D'après la stratégie d'intervention 11.1 du PPU des Faubourgs¹, « l'approche préconisée par le PPU pour baliser la densification proposée est fondée sur l'objectif de créer des rues d'ambiance de qualité, dans la continuité des rues existantes du quartier. » (Arrondissement de Ville-Marie, Juin 2021, p.92). Ainsi, l'encadrement physique défini pour les passages et voie publique sera tributaire d'une modulation du COS sensible à libérer de toute construction les passages piétonniers créés sur terrain privé en respect de l'esprit de planification du Quartier des Lumières et de la 12^{ème} recommandation de la Commission (OCPM, mars 2021, p. 158). Cette intention de libérer des passages piétonniers et de les border de bâtiments à échelle humaine amène une perte de mètres carrés constructibles pour certains terrains qui serait rémédée par l'application d'un COS « moyen » qui permettrait d'éviter cette perte.

Une porte d'entrée « exemplaire » du centre-ville de Montréal

Situé à 7 minutes de marche de la station Beaudry comme illustré au PPU (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 68), le degré d'intensité du COS devrait refléter l'intention de planifier une densité de l'occupation du sol exemplaire dans le contexte limitrophe du centre-ville. L'idée de limiter l'étalement urbain, mise de l'avant par la Mairesse de Valérie Plante au sujet du secteur des Faubourgs, est une préoccupation devant figurer au cœur de la requalification de ce site stratégiquement localisé et qui est visé par le projet du passage du REM sur René-Lévesque. L'Ordre des Architectes du Québec a également révisé son avis en faveur d'une densification dans le secteur des faubourgs et de sa contribution à réduire l'étalement urbain (La Presse, 29 juin 2021). Dans la lutte contre les gaz à effets de serre, « les constructions de 20 ou de 25 étages bien pensées devraient être permises dans des secteurs ciblés comme le centre-ville ou les abords de stations de métro et de gares du REM » selon Vivre en Ville comme le rapporte le journaliste André Dubuc (La Presse, 29 juin 2021).

1.2. HAUTEUR DU BASILAIRE

Demande

Le projet de règlement prévoit une hauteur maximale de 23 mètres pour le site visé ce qui représente un rabaissement de la hauteur maximale établit au règlement d'urbanisme en vigueur qui s'élève à 30 mètres. La demande vise à maintenir l'autorisation du seuil maximal de 30 mètres pour la hauteur du basilaire dans le projet de règlement.

Motifs

Une définition physique équilibrée de l'expérience piétonnière du boulevard René-Lévesque

La hauteur de 30 mètres du basilaire est cohérente avec l'échelle de l'emprise du boulevard René-Lévesque d'une largeur de 42 mètres. Cette hauteur permettra de rendre compte de la 15^{ème} recommandation de la Commission en faveur de planifier une modulation des hauteurs dont la

¹ « Favoriser un cadre bâti en relation stimulante avec la rue et les espaces publics » (Ville de Montréal, Juin 2021, p. 92).

définition physique a pour effet d'« éviter l'effet d'écrasement et d'améliorer l'expérience piéton (...) » (OCPM, mars 2021, p.158). Une hauteur maximale de 23 mètres amenuise le rapport d'encadrement équilibré profitable pour l'expérience piétonnière sur le boulevard René-Lévesque considérant le rapport déséquilibré entre la hauteur du basilaire et le dégagement de cette emprise du domaine public.

Une répartition judicieuse des hauteurs guidée par le rapport au centre-ville et au fleuve

La partie visée du Quartier des Lumières représente celle la plus près du centre-ville. Elle est structurée par deux infrastructures viaires importantes, le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie. Toutefois, ces trois lots constituant la porte d'entrée Est du centre-ville de Montréal est affectée du plus faible seuil de hauteur maximale de l'ensemble des terrains visés par le projet de requalification. Par rapport au milieu existant avoisinant, la hauteur du cadre bâti bordant la rue Wolfe ne constitue pas un alignement de référence pour moduler la hauteur du basilaire de la partie ouest du projet d'envergure du Quartier des Lumières. Une hauteur de 23 mètres aurait été utile dans le cas où le site partageait une relation spatiale physique de proximité significative qui permettrait de rendre lisible tout alignement entre la hauteur du basilaire et celle du cadre bâti de Faubourg Québec. Comprise dans un projet d'envergure à la porte d'entrée Est du Centre-Ville et du Port, la hauteur devrait être plutôt orientée vers le principe d'accroître toute relation visuelle sur le fleuve et son Port en suivant ce principe qui guide notamment la création d'une percée physique continue suivant le prolongement de la rue de la Visitation jusqu'aux quais et le prolongement de la rue de la Commune projetée à un niveau du sol plus élevé que celui actuel pour permettre de dégager des vues sur le fleuve au-dessus des installations portuaires (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 58).

Un degré de discontinuité formelle et temporelle avec Faubourg Québec

Le site de Radio-Canada n'a pas intérêt à être planifié dans la poursuite de la forme du développement reconnu sous le nom « Faubourg Québec ». Il est à rappeler que le développement de Faubourg Québec, inscrit dans les idées du temps entre les années 1990 et 2006, a été réfléchi selon les conditions politique et économique de l'époque de récession économique importante de Montréal. Ce quartier devait être plus haut, mais les promoteurs ont dû préconiser une faible densité, car ils n'avaient pas la capacité de supporter l'ambition d'un développement d'immeubles de plus forte hauteur. La requalification du site de Radio-Canada et de la Molson représente une opportunité de façonner un environnement bâti dont la hauteur et la densité reflète l'empreinte culturelle de notre génération et des progrès techniques de notre époque. Il s'agit d'un devoir, pour les architectes et planificateurs, de regarder l'ensemble du Quartier des Lumières et de pouvoir façonner une lecture des différentes marques du processus de développement de ce fragment de l'ancien Faubourg à m'lasse.

Originellement, le Faubourg à m'lasse, communément reconnu au 19^{ème} siècle, ancien territoire du Faubourg Québec, était « un quartier populaire canadien-français composé de maisons à deux ou trois étages et de services de proximité » (Paul-André Linteau, 11 décembre 2015). Le Quartier des Lumières correspond à un quartier disparu du Faubourg à m'lasse pour créer la Place de Radio-Canada au début des années 60. Cela fait au moins un demi-siècle que la maison de Radio-Canada

domine l'entrée est du centre-ville et le ponctue d'un repère montréalais. Cet historique de hauteur marque l'imaginaire de ce site dont l'entité faubourienne de jadis ne peut être restaurée. Ce quartier disparu représentait surtout l'esprit de quartier populaire, une signification immatérielle. C'est dans cet esprit qu'est orienté le développement du site de Radio-Canada et de la Molson, c'est-à-dire, façonner une forme actuelle d'un « quartier populaire » pour les générations futures, sans toutefois tomber maladroitement dans le pastiche. Il y a un devoir de mémoire sur le plan de l'essence vocationnelle au niveau de l'occupation d'usages mixtes qui ne peut être jumelé à la réplique d'un secteur résidentiel qui n'existe plus. L'apparence d'un village vertical traversé au cœur par le prolongement de la Gauchetière comme axe central apparaît comme une transformation inspirante pour l'avenir de ce site. La vocation résidentielle et mixte devient l'élément clé de résurgence de l'essence de l'ancien secteur faubourien.

Une meilleure planification de l'offre abordable de logements de taille convenable au centre-ville

La diminution du nombre d'étages du basilaire entraînera la diminution de la capacité en mètres carrés puisque les étages au-dessus du basilaire sont limités à 750 mètres carrés incluant l'aire des balcons, ce qui générera une augmentation des coûts de construction. L'augmentation du nombre d'étages impliquera une augmentation en mètres carrés qui aura pour effet d'augmenter le nombre d'unités, réduire le coût de construction par logement, et ainsi de mieux contrôler la valeur du mètre carré dans le but de maximiser l'accès à l'espace abordable dans le quartier. L'offre d'une quantité moindre d'unités et de tailles peu diversifiées entre en contradiction avec le principe fondamental d'accroître l'accès au logement social, familial et abordable. La demande de conserver la hauteur maximale prescrite au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur mise à répondre à la 16^{ième} recommandation de la Commission qui « recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables. » (OCPM, mars 2021, p.158).

1.3. SURHAUTEUR

Demande

Le projet de règlement prévoit une surhauteur établie à 45 mètres pour la plus grande partie du site visée, à l'exception des parties nord-ouest du lot 1 et de la partie sud sur l'avenue Viger qui sont visées par une surhauteur à 65 mètres. La demande vise à autoriser une surhauteur de 65 mètres comme prévu au PPU pour l'ensemble des lots visés.

Motifs

Une meilleure adéquation par rapport aux composantes existantes et projetées

La contrainte d'une surhauteur limitée à 45 mètres pour la partie au nord de l'autoroute Ville-Marie apparaît difficilement justifiable considérant qu'une surhauteur de 65 mètres soit autorisée pour la partie sud de l'autoroute Ville-Marie et que ces deux parties partagent le même secteur voisin limité à 25 mètres. De surcroît, la partie nord de Ville-Marie, fragment urbain structuré par deux boulevards, s'avère un emplacement stratégique approprié pour accueillir une surhauteur plus élevée en rapport à la hiérarchisation de la trame structurante, incluant celle du prolongement de la rue de Gauchetière, l'atteinte d'un encadrement équilibré du domaine public et la présence d'un parc central libérant un vaste dégagement. Ainsi, une surhauteur établie à 65 mètres n'exposerait pas de nuisances pour l'ensemble des lots visés à l'exception de la partie aux abords de la rue Wolfe à proximité du milieu résidentiel existant qui mériterait d'être soumise à une exigence particulière relative à la modulation des volumes. Ainsi, il s'avère justifiable de proposer une surhauteur maximale à 65 mètres en prévoyant le traitement soigné d'une interface intéressante avec le milieu existant avoisinant.

De plus, une surhauteur fixée à 45 mètres ne permettrait pas d'atteindre la densité attendue de 6,0 et même de 7,0 dans certains secteurs avec la contrainte prescrivant une superficie de planchers maximale à 750 mètres carrés pour les étages en surhauteur. Afin de se donner les moyens de créer un ensemble d'envergure qui s'inscrit dans la poursuite du langage formel du centre-ville, il y a lieu d'établir un compromis entre l'autorisation d'une surhauteur plus élevée, ou l'autorisation de superficies plus grandes en surhauteur. À titre d'exemple, la phase 1 déjà autorisée à l'extrémité nord-ouest du lot 1 est limitée à une surhauteur de 45 mètres selon la réglementation en vigueur sans toutefois être assujettie à une prescription de superficies de plancher aux étages en surhauteur.

1.4. SUPERFICIE MAXIMALE PAR PLANCHER AUX ÉTAGES DE SURHAUTEUR

Demande

La superficie maximale par plancher aux étages en surhauteur est limitée à 750 mètres carrés incluant la superficie occupée par les balcons comme énoncé à l'article 1 du projet de règlement modifiant le l'article 34.2 du règlement d'urbanisme 01-282 : « Dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égal ou supérieur à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum, la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 750 m² ». La demande vise à augmenter de manière significative le seuil de superficie de plancher maximal des étages en surhauteur qui pourrait être augmentée à 1 200 mètres carrés.

Motifs

Une prise de conscience de la superficie de planchers habitable « réelle »

La superficie en mètres carrés maximale prescrite de 750 mètres carrés ne représente pas réellement la superficie habitable du bâtiment puisqu'elle inclue celle du plancher habitable, de la structure, des espaces de circulation/mécanique, de l'enveloppe du bâtiment et des balcons. Non seulement l'objectif d'accroître l'accessibilité à des logements de taille convenable est compromis par cette exigence limitative, mais également celui d'offrir un habitat de qualité adapté aux nouvelles pratiques de vie conditionnée par la période pandémique. L'importance de planifier de manière consciencieuse la configuration et le programme des espaces de vie des logements est également soulignée par la Commission selon laquelle « il apparaît inopportun d'imposer aux constructeurs le choix entre cet équipement et les espaces habitables » considérant le « contexte sanitaire actuel ayant permis de constater l'importance de ce type d'équipements » (OCPM, mars 2021, p. 118). À titre d'exemple, 750 mètres carrés de superficie incluant les balcons représentent environ 500 à 550 mètres carrés par étage de superficie habitable pour les logements.

Le grand souhait de la Ville de Montréal d'offrir des logements au centre-ville à des superficies de plancher convenables et accessibles à des ménages diversifiés n'est pas cohérent avec la superficie de plancher maximale de 750 mètres carrés en surhauteur. Cette contrainte semble s'opposer à l'indication au PPU que « la réglementation d'urbanisme doit prévoir une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements permettant ainsi le maintien d'un parc de logements de grande superficie » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p.131).

Une forme architecturale reflétant l'appartenance au centre-ville montréalais

En considérant l'ensemble des paramètres normatifs, la superficie de plancher en surhauteur maximale de 750 mètres carrés ne permet pas d'atteindre la cible de la densité prescrite par le coefficient d'occupation du sol de 6,0 et même de 7,0 dans certains secteurs. Elle expose le risque de devoir empiéter sur l'occupation des espaces libres au sol prévus pour le verdissement et l'aménagement de lieux voués à la dynamique communautaire et à l'animation du domaine public et privé.

Une augmentation de cette superficie, ou bien le retrait d'une exigence du nombre de mètres carrés aux étages en surhauteur permettrait de développer une variété de formes architecturales dont l'articulation mènera à la composition d'un ensemble urbain d'exception excentré du centre-ville. Cette volonté s'inscrit dans la poursuite de la 14^{ième} recommandation de la Commission qui implore à la Ville de Montréal « de ne pas imposer un modèle unique d'implantation et permettre ainsi plus de créativité architecturale.» (OCPM, mars 2021, p.158).

En effet, la partie ouest du Quartier des Lumières a pour intérêt de représenter une forme architecturale qui appartient davantage au langage du centre-ville montréalais en raison notamment de la dynamique commune liée à la concentration spatiale des activités mixtes et des déplacements, de son rapport de proximité excentrée du centre-ville, de sa représentation et de son positionnement sur le boulevard René-Lévesque, de son mode de lotissement selon un découpage de méga-parcelles et de son

processus de développement. L'expression de la partie ouest du Quartier des Lumières devrait refléter le principe de développement en contexte de centre-ville lié à la rentabilisation de la valeur foncière afin d'amortir le coût de l'accessibilité aux mètres carrés.

Bref, ce n'est pas la superficie par plancher qu'il faut restreindre, mais plutôt l'essentiel des principes à encourager pour orienter le concept en surhauteur : (1) la pénétration de la lumière naturelle dans les logements; (2) l'articulation de la forme bâtie dégager des vues vers le fleuve ou autres attraits montréalais; (3) l'orientation des formes bâties limitant les ombres portées; (4) le rapport efficace de la superficie brute et de la superficie nette habitable de manière à favoriser l'abordabilité des logements.

1.5. UNITÉ DE PAYSAGE

Demande

Au projet de règlement, le périmètre de l'unité de paysage FQ « Faubourg Québec » est redéfini pour comprendre le Quartier des Lumières et s'étendre au nord jusqu'à la rue Saint-Catherine et jusqu'à l'est de l'arrondissement de Ville-Marie. Au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur, le site de Radio-Canada est compris dans l'unité de paysage CV « Centre-Ville ». La demande vise à constituer le découpage d'une unité de paysage distincte pour le Quartier des Lumières, ou de maintenir son appartenance à l'unité de paysage CV « Centre-Ville ».

Lors de l'évaluation du projet en PIIA, un des critères du projet de règlement à prendre en compte s'avère orienter un fort degré de continuité architecturale avec le cadre bâti existant de l'unité paysagère adjacente FQ : 1° une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte telles que l'alignement, la hauteur des étages et le traitement des garde-corps et des ornementsations, doit être favorisée (article 127.0.1. rapporté à l'article 7 du projet de règlement modifiant le règlement 01-282).

Motifs

Un découpage des unités de paysage fondé sur les caractéristiques similaires

La nouvelle limite de l'unité de paysage FQ met en péril la lecture du fragment de territoire de l'ancienne Cité des Ondes Radio-Canada dont la forme actuelle témoigne du processus de développement caractéristique des vastes chantiers modernistes du centre-ville montréalais.

Cette volonté de rompre avec le caractère du centre-ville traduite par l'inscription du site visé dans l'unité de paysage FQ entraînera, de manière maladroite et erronée, l'orientation des interventions vers un fort degré de continuité architecturale avec le cadre bâti existant de l'unité de paysage adjacente FQ. L'objectif d'une unité de paysage vise entre autres à « détailler les caractéristiques architecturales et urbaines dominantes de chaque secteur » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 77) qui

forment une lecture paysagère et urbaine homogène. Il est clair que les parties est et ouest de la rue Wolfe ne partagent pas de telles caractéristiques. La nouvelle définition de l'unité de paysage FQ semble plutôt se fonder sur une volonté arbitraire de restituer les anciennes limites du territoire de Faubourg Québec. Cela ne fait plus sens aujourd'hui considérant le processus de développement de secteurs industriels ou institutionnels ayant transformé le visage de ces anciens quartiers disparus dont en témoigne la forme urbaine actuelle. Il s'avère pertinent de réviser le découpage de l'unité paysagère du Quartier des Lumières et de s'assurer de l'adéquation de certaines dispositions du projet de règlement ayant trait à « l'intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte du secteur des Faubourgs » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p.131) de manière à ne pas imposer, de manière maladroite, un degré de continuité avec l'unité de paysage FQ.

1.6. ENCADREMENT DE L'AUTORISATION DU PROJET

Demande

Une dernière demande vise à rendre compte des modifications présentées ci-haut dans le règlement d'urbanisme 01-282 de Ville-Marie de manière à favoriser l'autorisation de projets de plein droit dans le Quartier des Lumières.

Motif

Il est important de porter les modifications aux paramètres cités ci-haut afin d'éviter le recours, en série, à la procédure d'adoption de règlement sur les PPCMOI pour toute demande de projet de construction dans le Quartier des Lumières. S'imaginer l'adoption parallèle de plusieurs règlements sur les PPCMOI pour chaque projet de cet ensemble urbain d'envergure amène logiquement à anticiper l'ajustement des exigences du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans un contexte où l'objet des modifications demandées se fondent sur les recommandations de l'OCPM et du PPU des Faubourgs, une révision du projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme permettrait, à long terme, d'être bénéfique à l'administration municipale et sa gestion de l'encadrement des demandes de permis de construction. Cela permettra, d'une part, de mieux anticiper les balises de planification et d'aménagement, et d'autre part, d'améliorer l'efficacité du traitement de l'autorisation des projets immobiliers du Quartier des Lumières qui risque, autrement, d'être conditionné par la stratégie d'un « zonage à la pièce ».

CONCLUSION

À l'attention des instances municipales, il est à retenir les points fondamentaux ainsi que d'autres points d'intérêt visés par les demandes exprimées dans le cadre de ce mémoire portant sur le projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme 01-282 afin d'assurer la concordance avec le PPU des Faubourgs.

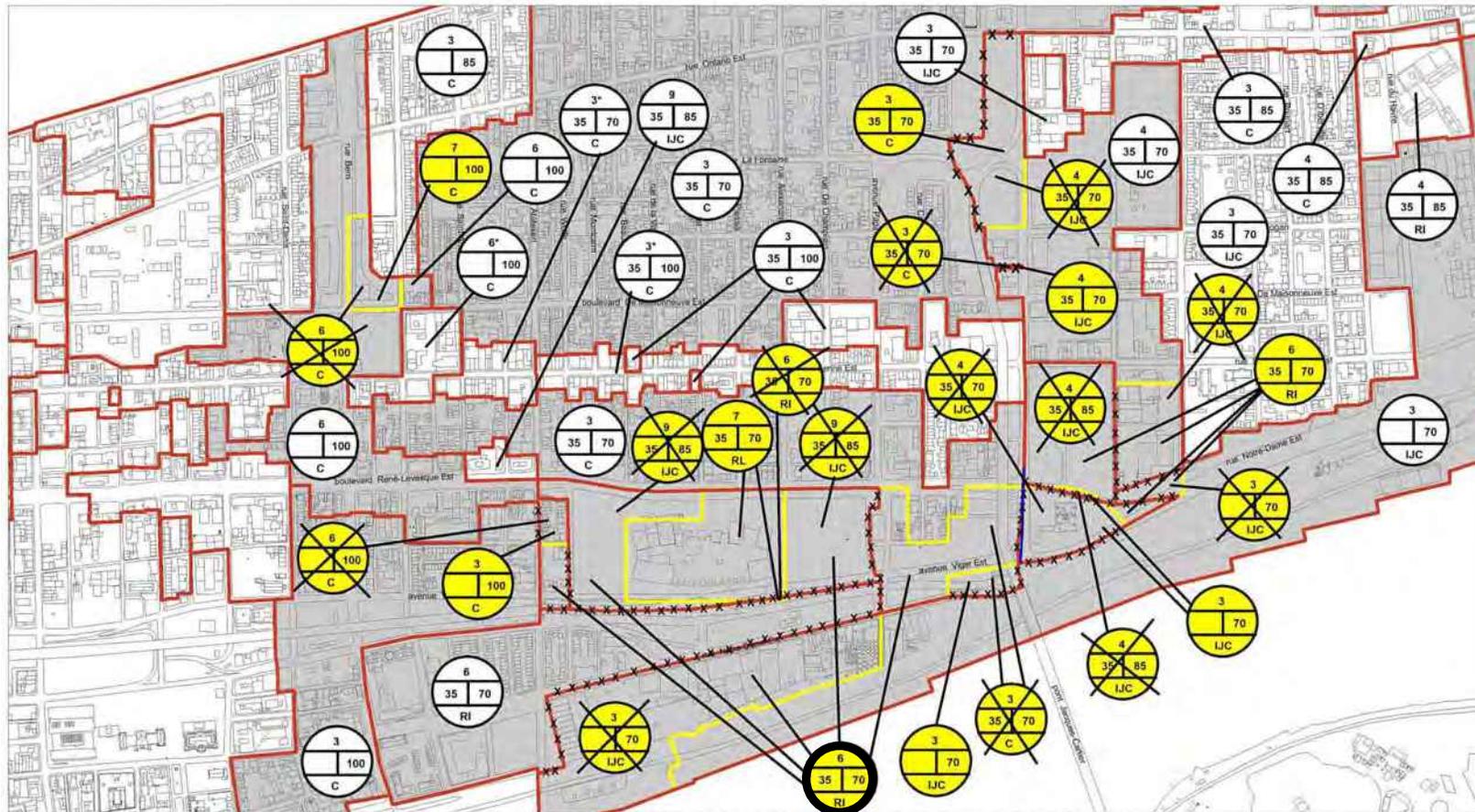
Points fondamentaux présentés aux instances municipales

- Coefficient d'occupation du sol : L'attribution du degré d'intensité « moyen » à la valeur exigée du COS afin d'atteindre la cible visée de manière répartie sur l'ensemble des lots visés.
- Hauteur du basilaire : Le rétablissement d'une hauteur maximale du basilaire à 30 mètres comme prévu au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur;
- Superficie maximale par plancher aux étages de surhauteur : L'établissement d'une superficie maximale de 1 200 mètres carrés par plancher aux étages de surhauteur;
- Encadrement de l'autorisation du projet : La révision du cadre réglementaire aux fins d'encadrer l'autorisation des projets de plein droit pour le territoire du Quartier des Lumières.

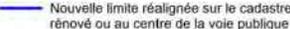
Autres points intéressants présentés aux instances municipales

- Surhauteur : L'autorisation d'une surhauteur maximale de 65 mètres comme prévu au PPU des Faubourgs pour l'ensemble des lots visés;
- Unité de paysage : L'attribution de l'unité de paysage CV « Centre-Ville » pour le territoire du Quartier des Lumières comme prévu au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur.

ANNEXE 1 – Plan des densités projetées (extrait du projet de règlement cité)

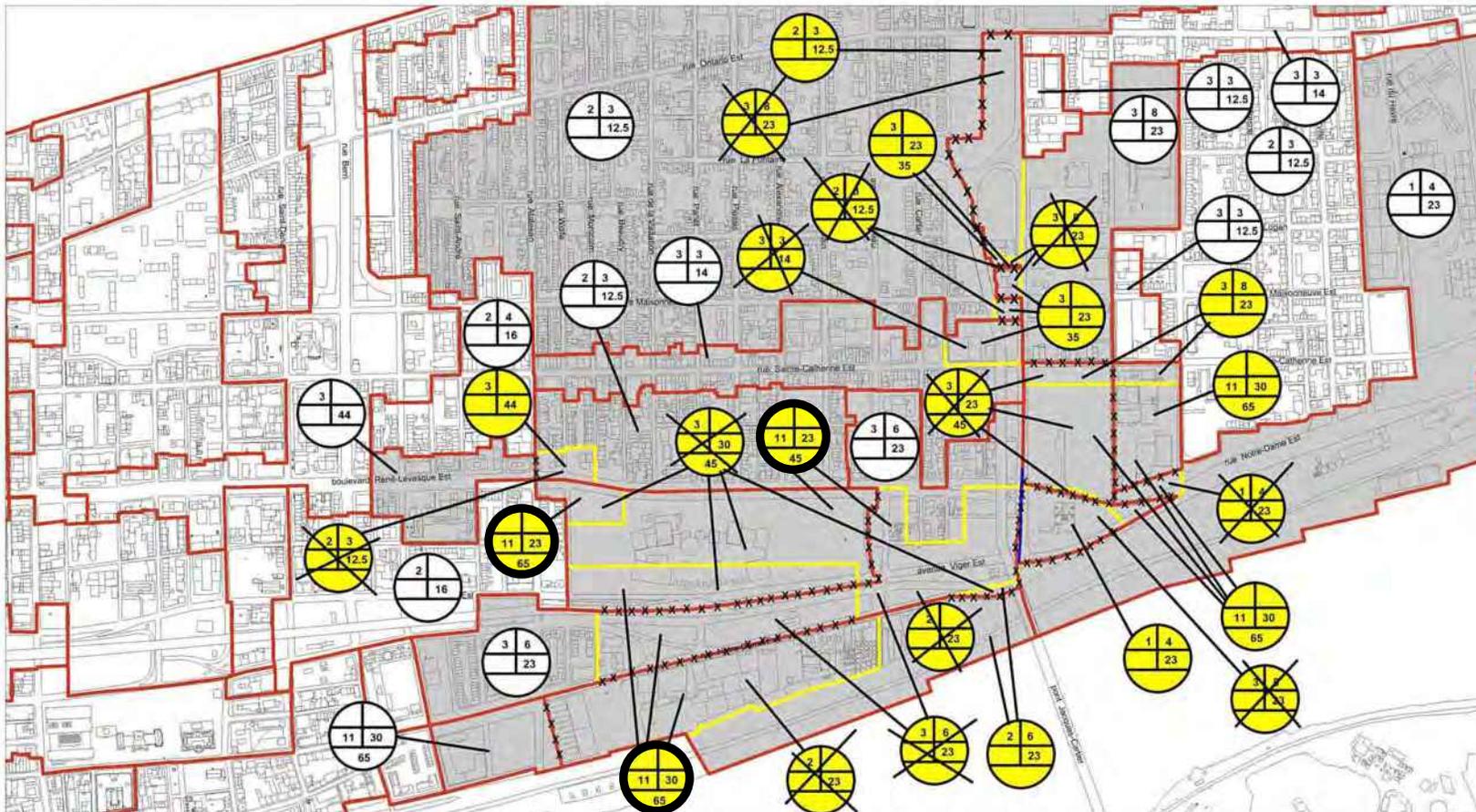


Annexe B - Modifications apportées au plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur de densité et implantation retiré
-  Nouveau secteur de densité et implantation
-  Secteur touché

Dossier : 1217303005
 Juin 2021

ANNEXE 2 – Plan des hauteurs et surhauteurs projetées (extrait du projet de règlement cité)

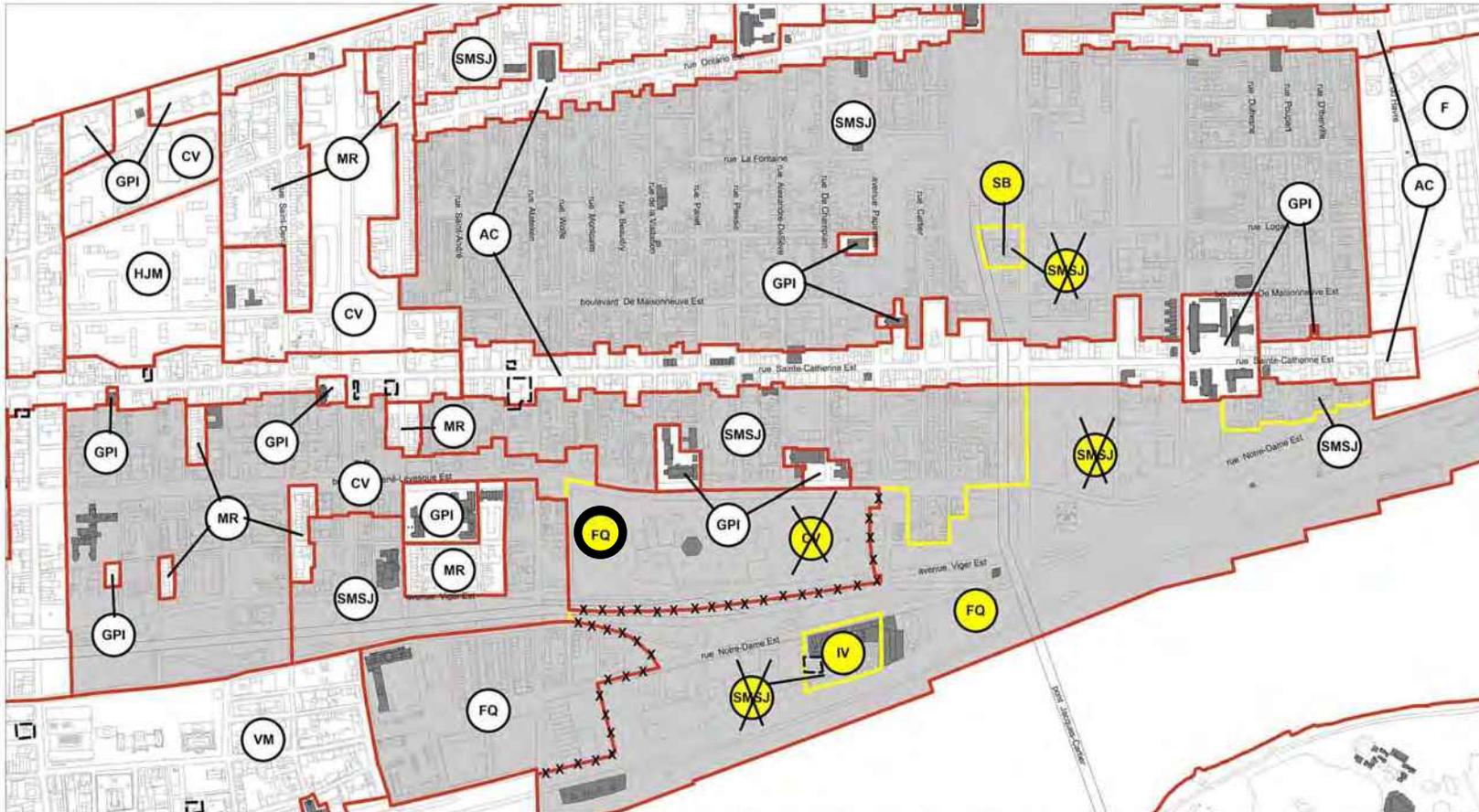


Annexe C - Modifications apportées au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

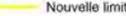
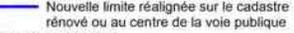
-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur de hauteur et surhauteur retiré
-  Nouveau secteur de hauteur et surhauteur
-  Secteur touché

Dossier : 1217303005
 Juin 2021

ANNEXE 3 – Plan des unités de paysage projetées (extrait du projet de règlement cité)

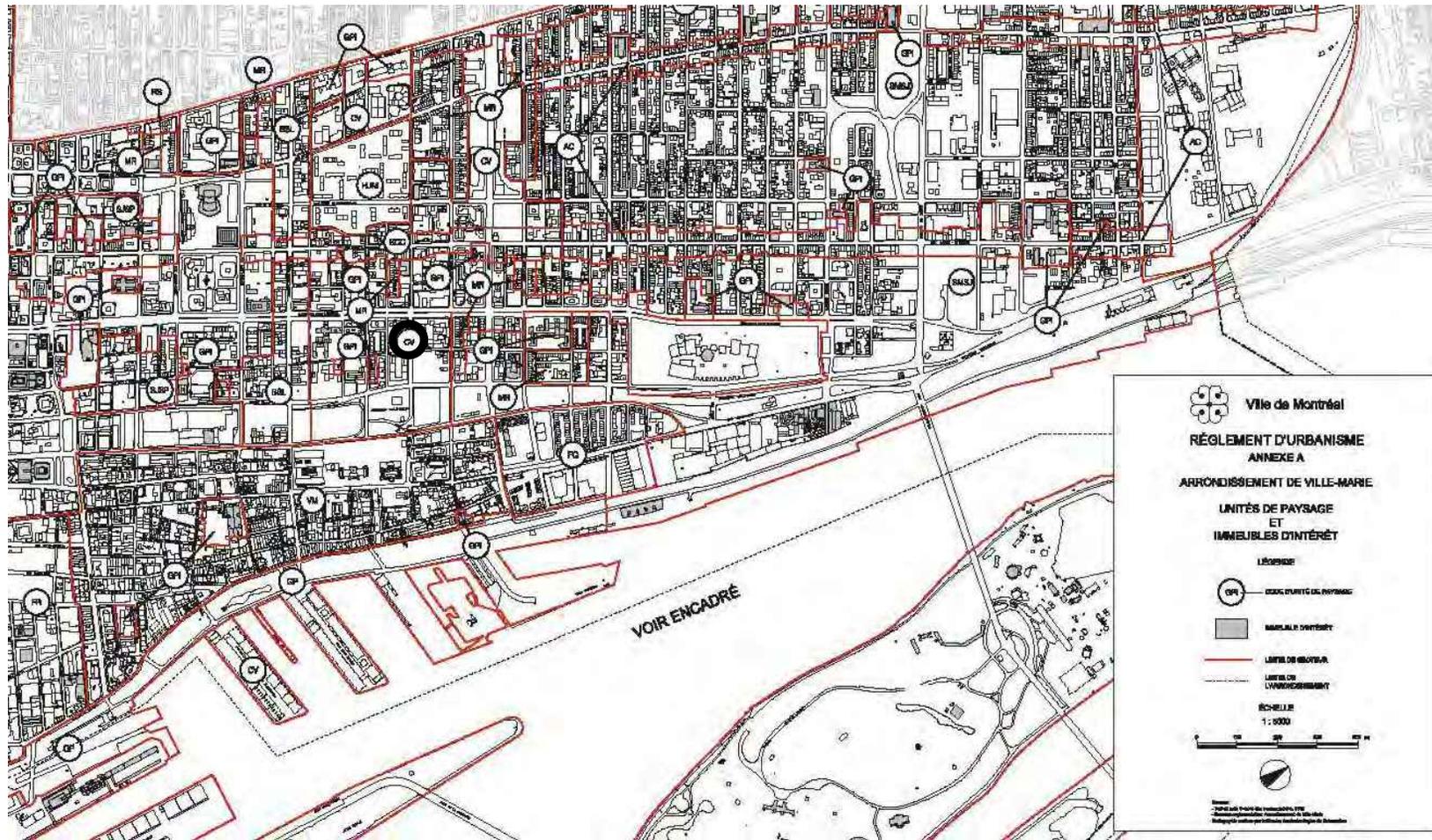


Annexe D - Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur touché
-  Secteur d'unité de paysage retiré
-  Nouveau secteur d'unité de paysage
-  Immeuble d'intérêt
-  Immeuble comportant une enseigne d'intérêt

Dossier : 1217303005
 Juin 2021

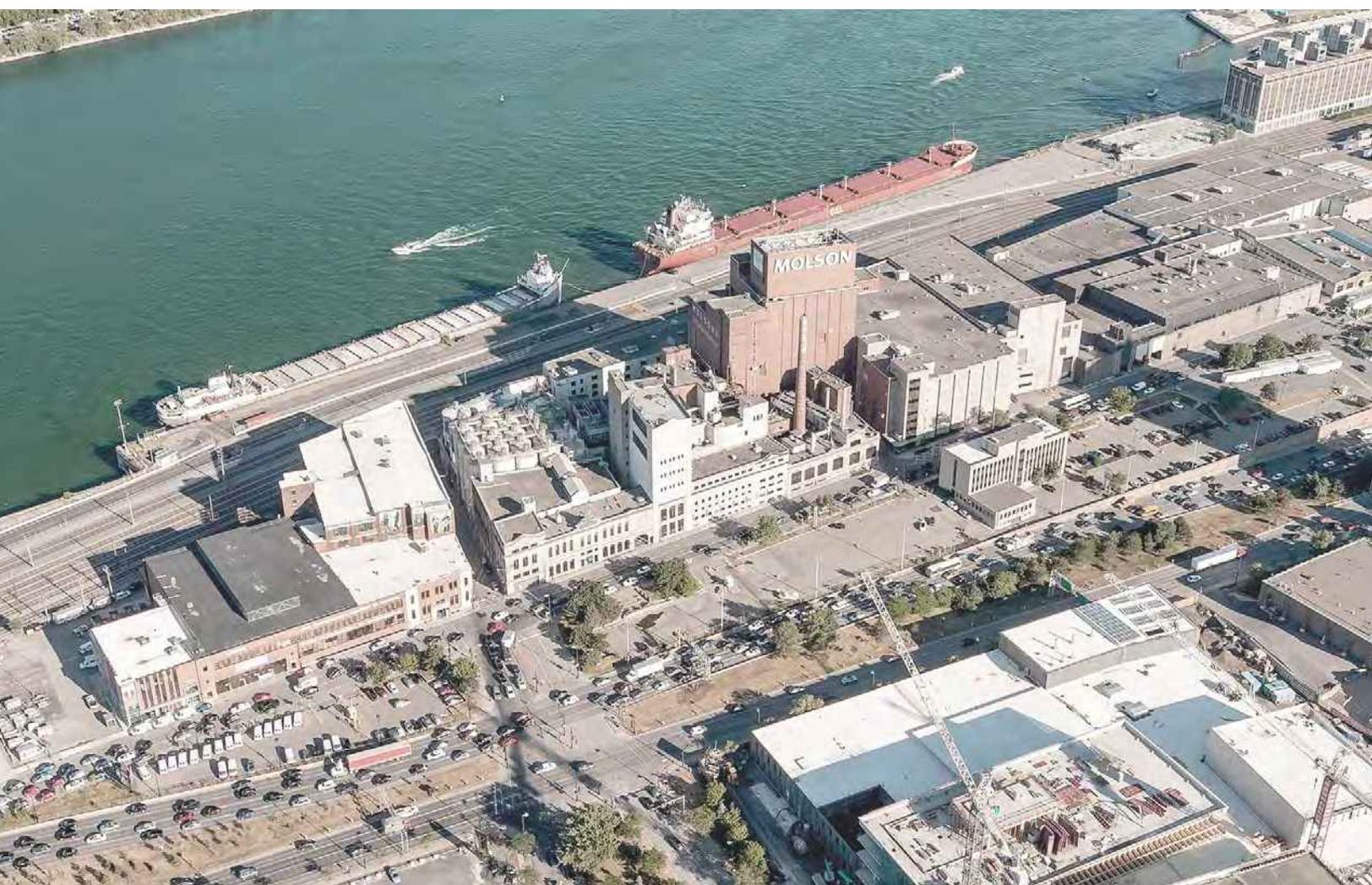
ANNEXE 3 (suite) – Plan des unités de paysage en vigueur (extrait du règlement d'urbanisme 01-282)



OPINION

PRÉSENTÉE À LA VILLE DE MONTRÉAL DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE

DOSSIER 1217303005



DOCUMENT PRÉPARÉ
EN COLLABORATION
AVEC

BC2 | **sidlee**
architecture

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE	1
2	PRÉSENTATION DU CONSORTIUM	2
3	DESCRIPTION DU SITE	4
4	ENJEUX DU RÈGLEMENT DE CONCORDANCE	5
4.1	LE CADRE BÂTI	5
4.1.1	Limitation des superficies de planchers des tours en surhauteur à 650-750 m ²	5
4.1.2	Îlot périmétrique contemporain	6
4.1.3	Les hauteurs et la densité	7
4.1.4	Le mécanisme 2 pour 1	8
4.2	LE DOMAINE PUBLIC	9
4.2.1	Les passages publics	9
4.2.2	Les gabarits des rues	10
4.3	LA PROGRAMMATION.....	10
4.3.1	La répartition des usages	10
4.3.2	La viabilité et l'attractivité du site	11
4.3.3	Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles (PPCMOI) 12	
5	RECOMMANDATIONS	13

1 MISE EN CONTEXTE

L'arrondissement de Ville-Marie tient une consultation écrite du 9 au 23 août en vue de la modification de son règlement d'urbanisme 01-282 et du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Ces modifications règlementaires s'inscrivent dans le projet de concordance avec le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des Faubourgs, adopté en juin dernier.

Les modifications règlementaires proposées présentent des impacts importants pour le développement des grands sites à requalifier. Le Consortium formé par Groupe Sélection, MONTONI et le Fonds immobilier de solidarité FTQ est propriétaire du site de la brasserie Molson Coors.

Le Consortium s'est démarqué parmi les acheteurs potentiels par sa vision globale pour le site axée sur un développement aux usages mixtes, durables, dans le respect du patrimoine et de l'héritage de l'iconique brasserie. Son positionnement comme propriétaire, développeur, constructeur, opérateur et acteur impliqué du développement économique et communautaire de Montréal assure également le respect et la pérennité de la vision de redéveloppement du site.

Le Consortium vise la création d'un milieu de vie complet à dominance résidentielle où les Montréalaises et Montréalais pourront y travailler et s'y divertir. Site connu comme étant à l'origine du Montréal industriel du 18^e siècle, et témoin de plus de deux siècles d'histoire de la métropole, ce redéveloppement sera l'assise et la bougie d'allumage d'un renouveau urbain du 21^e siècle.

Le projet de redéveloppement du Consortium sera compromis par les modifications règlementaires proposées dans le règlement de concordance. La présente opinion écrite suit plusieurs opinions ainsi que de nombreuses rencontres avec l'arrondissement de Ville-Marie, avec qui une compréhension commune du potentiel de développement s'est développée. Au fil de ces événements, les modalités de redéveloppement du site Molson se sont resserrées, compromettant la vision du redéveloppement optimal de ce site emblématique.

2 PRÉSENTATION DU CONSORTIUM

Le Consortium, composé de trois groupes de leaders de l'industrie du développement immobilier présentés ci-dessous, bénéficie d'un positionnement fort en tant qu'investisseur et promoteur. Il développera le site Molson avec une vision globale pour la création d'un site de qualité.

GROUPE SÉLECTION

Groupe Sélection est un chef de file et une référence internationale dans la création de milieux de vie intergénérationnels. Guidé par le bien-être de ses résidents, Groupe Sélection utilise sa plateforme immobilière comme fer de lance pour investir dans des solutions innovantes qui permettent d'améliorer la qualité de vie des gens et de créer des projets multigénérationnels avant-gardistes. Avec sa vision intergénérationnelle et sa structure intégrée verticalement unique, Groupe Sélection poursuit son expansion géographique et la diversification de ses produits immobiliers destinés aux jeunes, aux familles et aux retraités:

- Yimby, des appartements locatifs conçus pour les jeunes professionnels, avec du mobilier intégré et modulable au gré des besoins des locataires, et un esprit de communauté hors du commun;
- Hoop, qui propose des condos locatifs qui s'adaptent parfaitement à tous les types de familles, que ce soit en couple, avec les enfants, les amis et même les compagnons à quatre pattes;
- Waltz, qui permet à ceux qui veulent profiter pleinement de leur liberté de vivre dans des condos locatifs de première qualité qui offrent des espaces aussi spacieux que raffinés, avec leurs finis impeccables jusque dans les moindres détails;
- Sélection Retraite, marque de renommée internationale en matière de gestion de complexes résidentiels pour retraités, Sélection Retraite dynamise et valorise la retraite de ses résidents en proposant des milieux de vie favorisant le maintien de saines habitudes de vie.

MONTONI

Leader dans le développement immobilier au Québec, le Groupe Montoni a réussi à se démarquer grâce à sa vision : bâtir un patrimoine durable fondé sur une expertise de pointe. Fier détenteur du titre des Sociétés les mieux gérées au Canada depuis 20 ans et membre du Club Platine depuis 2007, MONTONI compte à son actif près de 500 projets représentant plus de :

- 20 millions de pieds carrés de constructions industrielles, institutionnelles, commerciales et résidentielles;
- 30 centres corporatifs, et
- 22 millions de pieds carrés en développement.

Le Groupe a ainsi réussi à se tailler une place de choix dans l'industrie grâce à son portefeuille de terrains d'envergure dans la région métropolitaine, de même que par l'offre d'une gamme complète de services

verticalement intégrés couvrant la promotion, la construction – de l’excavation au design intérieur – et la gestion immobilière.

Membre agréé LEED du Conseil du bâtiment durable du Canada, MONTONI cumule plus de 4 millions de pieds carrés de bâtiments certifiés LEED. Afin de rendre plus accessible le bâtiment vert et intelligent, l’entreprise a également développé le programme DISTINCTION par MONTONI, qui vise à réduire au maximum l’impact environnemental de chaque bâtiment sur son environnement et à placer le bien-être des occupants au premier plan.

Se démarquant par l’aspect novateur et la qualité de ses réalisations, l’entreprise a notamment remporté, à deux reprises, le Prix INOVA de l’Institut de développement urbain du Québec, soit pour la construction du siège social du Groupe Lumenpulse, dans la catégorie Bâtiment intégré, industriel et de R&D, ainsi que pour celle du campus Ericsson dans la catégorie Commercial – Coûts de construction supérieurs à 50 M\$. MONTONI a également remporté le Prix Leader en transport durable MOBA pour la réduction de l’impact environnemental du campus Ericsson.

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

Depuis près de 30 ans, le Fonds immobilier de solidarité FTQ contribue au développement économique du Québec en participant financièrement et stratégiquement à la réalisation de projets immobiliers rentables, créateurs d’emplois et socialement responsables, en partenariat avec des leaders du secteur. Ses investissements rejaillissent sur les quelque 707 000 actionnaires-épargnants du Fonds de solidarité FTQ qui, grâce à ses investissements dans des milliers d’entreprises, constitue le plus grand réseau québécois en capital de développement. Le Fonds gère un actif net de 13,8 milliards de dollars.

Le Fonds immobilier et le Fonds ont une vision commune : celle d’un développement durable qui donne aux valeurs humaines toute la place qui leur revient.

Le Fonds immobilier choisit des projets immobiliers qui soutiennent l’économie autant qu’ils enrichissent les collectivités. Il privilégie le développement de projets mixtes, inclusifs et durables dont les retombées contribuent à la prospérité collective. Parce que le Fonds immobilier veut s’investir pour une meilleure société.

Au 31 mai 2020, le Fonds immobilier comptait :

- 58 projets en développement ou en construction d’une valeur de 3,7 milliards de dollars qui créeront 30 000 emplois;
- 80 immeubles en gestion d’actifs;
- 115 millions de dollars étaient investis pour des projets de logements sociaux, communautaires ou abordables qui, au fil des ans, ont permis de construire ou de rénover plus de 5300 logements de qualité pour ménages à faible revenu;
- 400 millions de dollars étaient consacrés à la réalisation de projets d’infrastructures immobilières à vocation socio-économique comme des écoles publiques, des centres culturels et sportifs;
- Le Fonds immobilier est membre du Conseil du bâtiment durable du Canada - division Québec.

3 DESCRIPTION DU SITE

Le site Molson est constitué de l'usine Molson Coors, de ses bâtiments administratifs et de ses stationnements. L'ensemble présente de nombreuses qualités, parmi lesquelles :

- Un positionnement enviable, au pied du pont Jacques-Cartier, à un jet de pierre du Vieux-Montréal et à distance de marche des stations de métro Beaudry et Papineau;
- Une vue sur le fleuve Saint-Laurent;
- Un cadre bâti d'intérêt;
- Un important potentiel de développement.

Le site est composé des trois grandes sections suivantes :

1. L'usine sise entre le chemin de fer au sud, la rue Notre-Dame au nord, l'avenue Papineau à l'est et la rue Atateken à l'ouest. Cette portion de site est la plus vaste. On y retrouve le plus grand ensemble bâti, lequel comprend principalement les fonctions d'usine de la brasserie, où l'on prépare la bière, on l'embouteille et l'on prépare à l'expédition. Ainsi, l'ensemble bâti sert des activités industrielles, ce qui se reflète dans l'aménagement intérieur, et parfois dans les volumes extérieurs.
2. Les stationnements et le bâtiment administratif compris entre la rue Notre-Dame au sud, l'autoroute/boulevard Ville-Marie au nord, le pont Jacques-Cartier à l'est et le tunnel Beaudry à l'ouest. Ces îlots seront agrandis grâce au réalignement de l'axe Ville-Marie permettant un développement de bâtiments plus réguliers et alignés.
3. Le stationnement entre l'autoroute/boulevard Ville-Marie au sud, la rue de la Gauchetière, la rue Érié et le boulevard René-Lévesque au nord, le pont Jacques-Cartier à l'est et l'avenue Papineau à l'ouest.



4 ENJEUX DU RÈGLEMENT DE CONCORDANCE

Le règlement de concordance pour la mise en vigueur du PPU des Faubourgs présente des articles qui auront des impacts importants et qui compromettront le développement des grands sites à redévelopper, dont la propriété Molson. Ci-dessous se trouvent les principaux éléments de concordance où le Consortium souhaite voir des modifications.

4.1 LE CADRE BÂTI

4.1.1 Limitation des superficies de planchers des tours en surhauteur à 650-750 m²

Le PPU des Faubourgs présente comme premier objectif de « maintenir un parc de logements diversifié et inclusif », avec la stratégie de « créer des logements sociaux, abordables et familiaux ». Le Consortium abonde en ce sens. Cependant, les dispositions réglementaires discutées ci-dessous ne permettent pas de remplir l'objectif que tous s'étaient fixés.

Dès l'adoption du projet de PPU, en mars 2020, le Consortium a souligné l'aspect problématique de la limitation des superficies de planchers à 750 m² au nord de la rue Notre-Dame et 650 m² au sud. Ce fut également un point réitéré lors des consultations publiques à l'OCPM.

Ces superficies sont petites et orientent dès lors la création de projets plus luxueux où l'on compte moins d'une dizaine de logements par étage. Cette disposition réglementaire ne tient pas compte du milieu d'implantation, et tend à privilégier une ségrégation verticale. En effet, en forçant le développement de tours fines en surhauteur on incite à concentrer les habitations luxueuses en hauteur, qui s'expliquent par les coûts de construction élevés. Les logements plus abordables, familiaux, pour aînés, ainsi que les bureaux sont amenés à être concentrés dans les basiliaires. Le Consortium ne souhaite pas développer le projet de la sorte, visant la création d'un milieu de vie mixte sans ségrégation au sein du cadre bâti. Il est notamment envisagé d'ériger des tours pour différents types de ménages aux profils socio-économiques variés.

La superficie de plancher maximale inclut les balcons dans le calcul. C'est un élément forçant les concepteurs à diminuer l'espace extérieur ou bien le nombre d'unités disponibles. En effet, pour rendre les logements attrayants, les superficies intérieures comme extérieures sont très importantes. La pandémie nous a souligné l'importance d'avoir accès à un espace extérieur.

Aussi, après l'adoption du projet de PPU, le Consortium a tenu des rencontres de travail avec la Ville de Montréal pour bien comprendre les différents paramètres de planification. À ce moment, il avait été assuré par la Ville de Montréal que les superficies maximales devaient s'appliquer uniquement au logement régulier. Or, l'application du règlement est maintenant destinée à tous les usages. Cette disposition n'est pas adaptée aux besoins d'espaces que nécessitent l'habitation abordable et familiale ou les bureaux. Le PPU identifie

site Molson comme pôle d'emploi projeté¹ impliquant la présence d'entreprises. La réglementation induit le positionnement de ces usages dans les basiliaires des bâtiments, ne bénéficiant pas alors de vues, qui sont souvent un élément attrayant pour la localisation de bureaux. Encore une fois, le télétravail imposé par la pandémie a amené les employeurs à ré-évaluer la qualité de leurs bureaux, notamment dans une logique d'inciter les employés à revenir au bureau.

L'ajout de l'article 2.1 permet de déroger à cette notion de surhauteur par le biais de Projet particulier de construction ou d'occupation d'un immeuble. L'adoption du PPU et de son règlement de concordance devrait toutefois avoir pour objectif d'éviter les PPCMOI et faciliter le développement de projets de plein droit.

En bref, l'introduction de l'article 34.2 au règlement d'urbanisme aura des conséquences importantes sur la forme urbaine et l'abordabilité du site Molson.

4.1.2 Îlot périmétrique contemporain

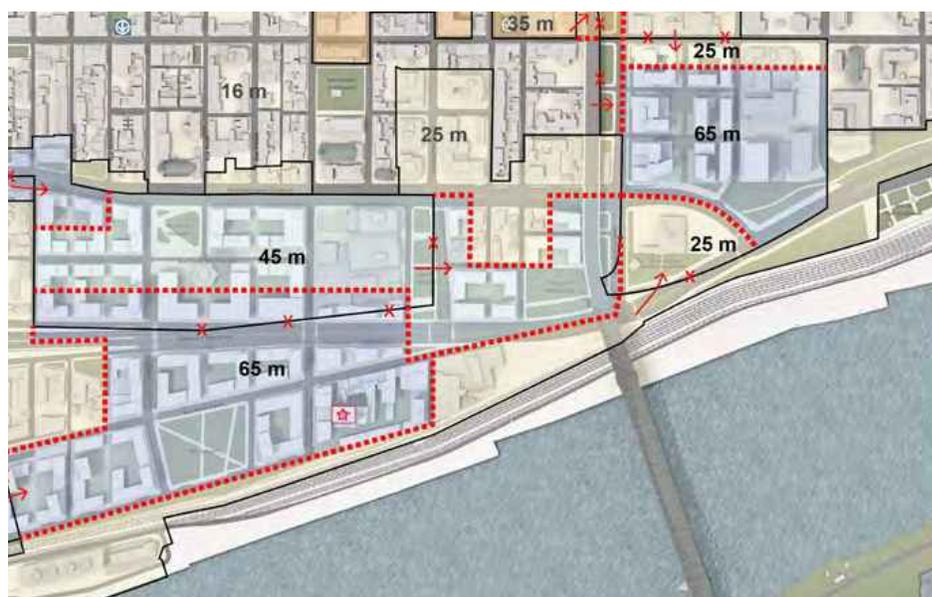
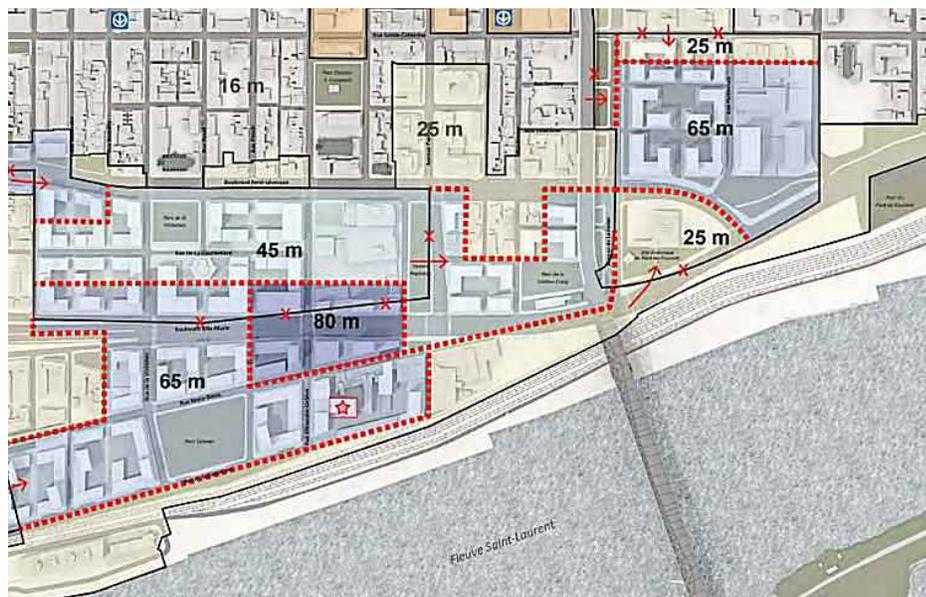
La question des surhauteurs est liée de près à la forme bâtie imposée par le PPU des Faubourgs. L'îlot périmétrique contemporain, préconisé par le PPU, est un modèle de morphologie de l'îlot auquel le consortium adhère complètement dans ses principes, car il avantage un cadre bâti structurant, un gabarit à l'échelle humaine et une mise en valeur d'espaces publics de qualité. Dans le cas du PPU des Faubourgs, il soulève cependant des questions pour la qualité de vie des piétons et cyclistes.

En effet, en privilégiant des basiliaires plus massifs, mais des tours plus fines, la majorité du cadre bâti et de la densité se retrouve au niveau de la rue. Une modulation de la taille des tours à même leur emprise au sol permet de dynamiser les façades et de créer des jeux de hauteur en passant de bâtiments de gabarits modestes à des tours.

¹ Ville de Montréal, Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs, p. 49.

4.1.3 Les hauteurs et la densité

Figure 1 Plafond des hauteurs, projet de PPU (2020) et PPU (2021)



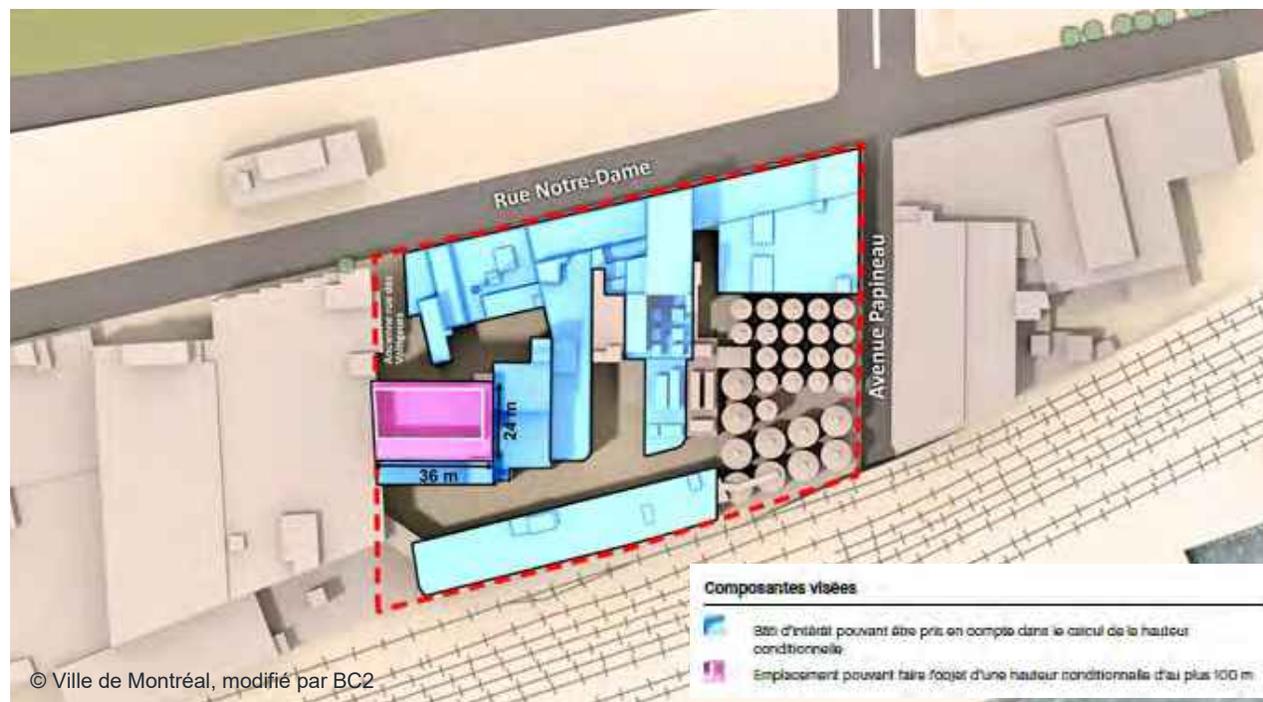
Lors de l'adoption du projet de PPU, on prévoyait un cadre de hauteurs incluant notamment des îlots permettant des hauteurs allant jusqu'à 80 mètres. Lors du passage de projet à règlement, cette hauteur a été retirée, réduisant le potentiel développable de la propriété. Le Consortium et de nombreux développeurs ont revendiqué des hauteurs et densités plus importantes lors de la consultation publique à l'OCPM, alors que celles-ci ont été partiellement réduites.

Une modulation des densités autorisées (COS) à même l'ensemble de la propriété a également été une solution proposée par le Consortium pour favoriser la création d'un milieu dynamique, tout en priorisant la conservation du patrimoine et en visant une atteinte du plein potentiel de développement. Cette solution n'a toutefois pas été retenue. Le manque d'ouverture de la Ville de Montréal induit à la conception d'un milieu où les bâtiments seront répétitifs et où la densité sera concentrée dans les basiliaires, tendant à créer des « canyons » et réduisant la qualité de l'espace au niveau du piéton.

En bref, les modifications des feuillets « Hauteurs et surhauteurs » et « Densités et implantation » présentent des avancées pour les possibilités de développement, mais elles auraient pu être plus ambitieuses pour favoriser la création d'un nouveau quartier d'autant plus visionnaire.

4.1.4 Le mécanisme 2 pour 1

Figure 2 Identification du bâti d'intérêt sur l'Îlot des Voltigeurs



La seule exception proposée à la hauteur se trouve au cœur de l'Îlot des Voltigeurs où une tour à la hauteur conditionnelle de 100 mètres sera autorisée. Cette hauteur serait autorisée avec la mobilisation d'un PPCMOI. Pour chaque mètre carré (1 m²) de superficie de plancher au-delà de 65 mètres sur la tour, deux

mètres carrés (2 m²) doivent être conservés au sein des bâtiments existants patrimoniaux identifiés. La caractérisation de l'Îlot des Voltigeurs par le Consortium permet déjà d'identifier certains éléments qui ne pourront être conservés. Le mécanisme 2 pour 1 est inapproprié pour l'Îlot des Voltigeurs. C'est une mesure théorique difficilement applicable qui représente encore beaucoup d'incertitude pour le Consortium.

4.2 LE DOMAINE PUBLIC

Figure 3 Les nouvelles emprises publiques projetées



4.2.1 Les passages publics

Les passages prévus en cœur d'îlots soulèvent de nombreuses questions. D'abord, il existe peu de précédents, réussis ou non, de tels passages à Montréal. Les espaces privés avec une servitude publique sont souvent cadencés. Leur responsabilité civile, l'entretien et le maintien sont flous. Également, ces passages viennent limiter le caractère intime des cours des futurs résidents en étendant la trame publique dans l'espace privé. Sur les rues commerçantes, la création de passages vient également briser le rythme des façades. Enfin, les emprises prévues à 9 mètres au sol et 8 mètres hors sol sont très larges en comparaison aux ruelles typiques montréalaises et nous contestons la nécessité de dégager autant d'espace. Suivant l'orientation du PPU de « Rétablir la trame des rues entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal », le Consortium invite la Ville de Montréal à revoir les emprises des passages à 6 mètres.

Cette planification normative de la trame des ruelles crée des contraintes qui détournent de la recherche de qualité de l'aménagement des lieux publics. L'ajout de l'article 55.1 au règlement d'urbanisme enchâsse cet aménagement alors qu'il reste beaucoup d'incertitude autour de sa réalisation et de sa tenue.

4.2.2 Les gabarits des rues

Bien que le positionnement des rues soit intéressant, les emprises prévues sont plus larges que les rues historiques du quartier des Faubourgs. Le PPU du quartier des Faubourgs prévoit que dans les nouveaux développements, comme le site Molson, le stationnement se fasse entièrement en souterrain et le stationnement sur rue servira pour des besoins temporaires. Pourtant, les nouvelles rues nord-sud sont prévues dans une frange de 19-25 mètres, qui est davantage appropriée pour des rues commerçantes, de transit et à l'activité importante. Le Consortium privilégierait l'aménagement de rues dans la frange 11-19 mètres, avec comme taille moyenne 15 mètres. Une emprise de cette taille serait plus adaptée au contexte urbain, majoritairement résidentiel, sans stationnement sur rue et priorisant la mobilité active. Les liens avec les rues existantes au nord et à l'ouest seraient également renforcis de la sorte.

4.3 LA PROGRAMMATION

4.3.1 La répartition des usages

Figure 4 Extrait de l'Annexe A, Avis public, Consultation écrite



L'introduction de la mixité sur le site Molson est la bienvenue. L'intention de la création d'un milieu de vie résidents, travailleurs, visiteurs, commerces et institutions. Le Consortium est également en accord avec l'affectation à dominante résidentielle. La construction de nouveaux logements est nécessaire pour soutenir la hausse démographique à Montréal, particulièrement au centre-ville, et offrir enfin de multiples choix de segments démographiques, socio-économiques et typologiques dans un cadre résolument urbain. De plus, le site Molson offre la possibilité de créer beaucoup de logements dans un lieu stratégique favorisant la vie active, à distance de marche du centre des affaires, des commerces, du quartier des Faubourgs, etc. En bref, ce lieu offre l'opportunité à plus de 5 000 ménages de s'établir en ville plutôt que de devoir prendre la voie de l'étalement urbain ou de l'exode vers la banlieue.

Le Consortium est toutefois déçu de la classification des rues Notre-Dame Est et de la Commune ayant pour obligation de présenter une continuité commerciale au rez-de-chaussée (Annexe A). L'identification de ces axes enlève la possibilité de demander une exclusion commerciale en usage conditionnel, ce qui pourrait s'avérer nécessaire ponctuellement. En effet, le PPU des Faubourgs souligne déjà un taux de vacance des locaux commerciaux important sur les rues Ontario et Sainte-Catherine Est. En 2019, le taux de vacance de ces deux artères dans le seul district Sainte-Marie était, respectivement, de 19 % et 26 %². Les rues commerçantes identifiées sur le site Molson, mais aussi dans le Quartier des lumières, au nord, pourraient entrer en compétition avec les rues existantes plus au nord.

L'annexe A, « Continuité commerciale au rez-de-chaussée obligatoire », oblige la création d'un programme commercial sur une base prospective. Le Consortium veut être en mesure d'éviter de développer des locaux vides.

4.3.2 La viabilité et l'attractivité du site

Comme mentionné précédemment, le Consortium vise la création d'un milieu attractif où l'on peut se loger, travailler et se divertir. Cette mixité assurera à long terme une viabilité et une attractivité du site Molson. Cependant, la contrainte de créer deux axes commerciaux sur les rues de la Commune et Notre-Dame Est induit à la mise en place d'un milieu répétitif. Nombreux sont les quartiers vivants à Montréal, comme le Plateau Mont-Royal par exemple, où des îlots entiers sont occupés par des fonctions résidentielles. La variation entre résidences, commerces et bureaux permettrait la cohabitation de plusieurs typologies créant du rythme et assurant une animation.

D'ailleurs, la fonction commerciale n'est pas la seule source d'animation et de vie sur la rue. Le déplacement de résidents et de visiteurs est aussi un signe d'activité. Le Chemin-qui-marche sera à cet effet un bon levier pour assurer l'attractivité du site Molson. L'identification des axes commerciaux nous semble peu en adéquation avec la réalité commerciale actuelle du Vieux-Montréal où les derniers commerces se situent au niveau du marché Bonsecours, après quoi on retrouve un ensemble résidentiel important.

Un autre élément qui contribuera à l'attractivité et la viabilité du site est la mixité socio-économique. Comme la brasserie Molson-Coors se trouve à mi-chemin entre le quartier des Faubourgs et le Vieux-Montréal, le Consortium souhaite y développer un projet qui accueillera toute une variété de ménages, notamment avec

² Arrondissement Ville-Marie/Groupe BC2 (2019). Étude du potentiel économique et commercial du district Sainte-Marie. 70 p.

des familles, aînés, ménages à revenus modiques, couples et personnes seules. Ces différents groupes socio-économiques assureront une vie complète sur le site. Ils ont toutefois des besoins et des moyens variés qui induisent l'introduction d'une plus grande flexibilité pour la conception du cadre bâti et de la forme urbaine, comme discuté à la section 4.1.1.

4.3.3 Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles (PPCMOI)

Le règlement de concordance prévoit la mobilisation des PPCMOI pour déroger aux superficies de planchers maximales dans le cadre d'un usage commercial, industriel ou d'équipement collectif et institutionnel. Avoir un recours systématique à cet outil pour des projets qui pourraient autrement se faire de plein droit complique le développement de la propriété. Tous les projets sont soumis au Plan d'implantation et d'intégration architecturale, tous seront donc évalués de façon discrétionnaire. Le PPCMOI, comme son nom l'indique, existe pour le développement de projets particuliers. Ce mécanisme existerait efficacement comme exception seulement. Si le développement de projets de nombreuses classes d'usages recherchées pour assurer la vitalité du site requiert la mobilisation de cet outil réglementaire, la vision du projet étalée sur de nombreuses années sera tronquée par l'outil d'urbanisme PPCMOI, de plus courte portée.

5 RECOMMANDATIONS

Le règlement de concordance modifiant le règlement d'urbanisme 01-282 aura des impacts négatifs notables sur le développement du site Molson. Afin d'en diminuer les effets, voici les recommandations du Consortium :

- Modifier l'article 34.2 pour qu'il se lise comme suit :

Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute d'un étage situé au-dessus de la hauteur prescrite, en mètres ou en étages doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

1° 1 200 m² (en excluant les balcons) pour les logements réguliers;

2° 2 500 m² (en excluant les balcons) pour les bureaux.

- Introduire une notion de partage de COS (densité) entre îlots à l'Annexe B ;
- Retirer l'identification des rues Notre-Dame Est et de la Commune de l'Annexe A, figure intitulée « Continuité commerciale au rez-de-chaussée obligatoire »;
- Réduire les emprises des passages en servitude à 6 mètres;
- Réduire les emprises de rues à la frange 11-19 mètres pour créer des rues aux emprises moyennes de 15 mètres;
- Profiter du règlement de concordance pour clarifier la question de la tenure des passages en servitude.



BC2

RÉFLÉCHIR
L'ESPACE



Groupe BC2

PROJET DE RÈGLEMENT
CA-24-282.1XX
CONSULTATION ÉCRITE – DOSSIER
1217303005

23 AOÛT 2021
PROJET 43971901

PARCE QUE TOUS LES
PROJETS D'AMÉNAGEMENT
ONT UN IMPACT DIRECT
DANS LA VIE DES GENS,
**NOUS PRENONS À CŒUR
DE RÉFLÉCHIR LES ESPACES
DE VIE DE MANIÈRE
INTÉGRÉE ET DURABLE**



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 FORME URBAINE ET PROGRAMMATION	2
1.1 SUPERFICIE DES ÉTAGES EN SURHAUTEUR.....	2
1.1.1 Pertinence des surfaces prescrites	2
1.1.2 Impacts sur le cadre bâti	3
1.1.3 Impacts sur les logements.....	3
1.2 PASSAGES PUBLICS.....	4
1.3 ANIMATION COMMERCIALE.....	5
1.3.1 Entrées sur rue	5
1.3.2 Continuité commerciale	5
2 CONCORDANCE AU PPU.....	7
2.1 CONCORDANCE, CONFORMITÉ ET ACCEPTABILITÉ.....	7
2.1.1 Concordance et acceptabilité sociale	7
2.1.2 Conformité au plan d'urbanisme.....	8
2.2 TRADUCTION NORMATIVE, DISCRÉTIONNAIRE ET PPCMOI	9
2.2.1 Recours au PPCMOI	10
2.2.2 Atteinte des objectifs du PPU par le titre VIII	11
RECOMMANDATIONS	12

INTRODUCTION

Le Groupe BC2 souhaite présenter à l'Arrondissement de Ville-Marie son opinion dans le cadre de la consultation écrite sur le projet de *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs*, adopté le 6 juillet 2021.

Avec des bureaux à Montréal, Québec et Magog, plus d'une centaine de professionnels de l'aménagement et des mandats allant de l'accompagnement de développements immobiliers privés à la planification urbaine pour le compte de municipalités de toutes tailles, le Groupe BC2 bénéficie d'une compréhension globale des enjeux des différentes parties prenantes. Nous avons également développé ces dernières années une fine connaissance du secteur en particulier par l'accompagnement de plusieurs projets immobiliers privés.

À la lecture du règlement de concordance et en tant qu'expert de l'aménagement et du secteur des Faubourgs, le Groupe BC2 souhaite ouvrir la réflexion sur le fond du règlement comme sur sa forme, en abordant notamment les points suivants :

- La forme urbaine et bâtie définie par le règlement dans le contexte du secteur des Faubourgs;
- La conformité du règlement au plan d'urbanisme et les outils et moyens juridiques à disposition de l'Arrondissement pour assurer la traduction du programme particulier d'urbanisme (PPU) dans la réglementation d'urbanisme.

1 FORME URBAINE ET PROGRAMMATION

1.1 SUPERFICIE DES ÉTAGES EN SURHAUTEUR

1.1.1 Pertinence des surfaces prescrites

À chaque type d'usages correspondent des besoins différents en termes de superficie d'étage optimale. La configuration et la taille d'un étage de bureaux ne correspond pas à celle d'un étage résidentiel, lui-même fondamentalement différent d'un niveau de chambres d'hôtel. La profondeur des unités, les couloirs, ascenseurs ou encore espaces communs divergent pour mieux répondre aux activités ciblées.

Des standards de superficies d'étages se dégagent pour chaque usage et, additionnellement, pour chaque niveau de gamme. Un immeuble à bureaux de classe A, par exemple, destiné à être occupé par des locataires de prestige occupant des étages complets n'aura pas la même superficie d'étage qu'un immeuble de classe B accueillant une multitude de locaux sur un même niveau. Dans la même logique, un immeuble de condominiums de luxe n'a pas la même forme qu'un bâtiment de logements communautaires.

Le Groupe BC2 s'étonne de voir une superficie maximale de 650 à 750 m² pour les étages en surhauteur, et ce, d'autant plus que ces chiffres présents dans la première mouture du PPU ont été retirés de la version finale adoptée en juin dernier :

« 34.2. Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute incluant les balcons d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

1° 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame;

2° 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. ».

Selon notre expertise, la superficie de plancher idéale pour le résidentiel de moyenne gamme visé dans le secteur des Faubourgs se situerait davantage autour de 1 200 à 1 500 m² par étage. Pour le bureau, on parle plutôt d'une superficie minimale de 1 800 à 2 000 m² pour ce secteur. La différence entre ces standards et les superficies maximales prescrites soulève des enjeux quant à la capacité du secteur à répondre aux besoins du marché, et par là même, à devenir le milieu de vie abordable et le pôle d'emplois attractif que la Ville souhaite voir émerger.

1.1.2 Impacts sur le cadre bâti

Au-delà de cet enjeu capital pour le redéveloppement des Faubourgs, le Groupe BC2 réitère ses réticences face à la forme bâtie proposée qui, si elle préconise des constructions fines en surhauteur, a pour effet inverse de concentrer la densité au sol. En effet, la viabilité économique d'un projet immobilier est directement liée à l'atteinte du coefficient d'occupation du sol (COS) maximal autorisé, i.e., le maximum de mètres carrés développable. C'est sur cette base que sont établis les prix d'achat des terrains et la programmation envisagée.

Si la superficie développable est limitée en surhauteur, celle-ci sera inévitablement concentrée dans les basiliaires pour maximiser la densité et atteindre le seuil de rentabilité. Il en résultera des basiliaires massifs au fort taux d'implantation, décourageant la création d'espaces privatifs extérieurs de qualité pour les résidents en rez-de-chaussée, d'une hauteur de 23 à 30 mètres, soit environ huit étages.

Nous comprenons que l'objectif est ici de limiter la visibilité des constructions en surhauteur à l'échelle du piéton, mais tenons à souligner qu'à contrario, ce sont les basiliaires qui créeront un effet de masse au niveau de la rue. Par ailleurs, l'interface systématique de bâtiments de 8 étages ne correspond pas forcément au milieu bâti du secteur des Faubourgs.

Le Groupe BC2, en tant qu'expert en design urbain, tient en premier lieu à souligner le peu de diversité bâtie que ces dispositions induisent. Les trois grands sites en requalification représentent plusieurs hectares qu'il serait selon nous malheureux de voir se développer de la même façon, à l'image d'une partie de Griffintown ou même du Solano. Bien qu'une insertion sensible des nouvelles constructions au milieu existant soit une priorité absolue dans le développement urbain, le Groupe BC2 souligne que c'est aussi la diversité de l'architecture et des formes bâties qui fait une ville. En l'occurrence, ces sites représentent un morceau de ville qu'il serait regrettable de lire visuellement comme la somme de grands ensembles immobiliers. Cet enjeu est d'autant plus important qu'il s'agit d'une entrée iconique de la métropole, qui marquera le paysage urbain pour des décennies.

Le Groupe BC2 comprend qu'une superficie maximale doit être fixée pour les étages au-dessus de 30 mètres afin d'assurer la concordance du règlement au PPU, mais invite minimalement l'Arrondissement à rehausser substantiellement ces superficies d'étages, et ce, afin d'assurer l'atteinte des densités maximales tout en permettant la modulation des retraits et hauteurs des premiers niveaux nécessaire à la création d'interfaces à échelle humaine.

1.1.3 Impacts sur les logements

Au-delà du design urbain, cette disposition a suscité une vive polémique pour le résidentiel notamment, celle-ci impliquant des surcoûts de construction et d'opération présageant d'une offre de logements inadaptée à la capacité de payer de la communauté en place dans le secteur des Faubourgs. Considérant la problématique de l'accès au logement dans les quartiers centraux de la métropole et la volonté affichée de l'Arrondissement et de la Ville centre de limiter ces phénomènes, le Groupe BC2 s'interroge sur la pertinence de cette disposition normative.

Chaque surcoût de développement relève le point de rentabilité des projets immobiliers et, *in fine*, est répercuté sur le prix d'achat ou le loyer. Ce sont les futurs résidents qui paieront le coût de ces dispositions. Le Groupe BC2 attire l'attention de l'Arrondissement sur la hausse des prix induite et un effet inverse à l'objectif de rétention de la population dans le secteur.

Rappelons également l'effet de ségrégation verticale induit : les logements dans les surhauteurs représentant des coûts accrus, c'est donc une clientèle plus aisée qui bénéficiera des vues et de la lumière naturelle, tandis que les familles et résidents moins fortunés n'auront accès qu'à des appartements profonds et peu éclairés dans les basiliaires.

Enfin, mentionnons que le logement communautaire crée ici un enjeu supplémentaire : les groupes de ressources techniques (GRT) demandent en effet d'occuper leur terrain de manière exclusive, limitant donc tout projet mixte en hauteur. Il en découlera une certaine incohérence dans le paysage, entre îlots standards développés en hauteur et îlots communautaires de faible densité.

Nous comprenons que l'objectif est ici de régir la forme bâtie des nouvelles constructions résidentielles, et ce, afin de conserver des vues et espaces de respiration entre celles-ci. Néanmoins, il est de notre avis professionnel que ces objectifs peuvent être atteints par le design, sans contraindre les superficies d'étages. *A contrario*, l'accessibilité au logement découle directement des coûts de construction et prix du marché et représente un enjeu majeur pour la communauté. Dans ce contexte, le Groupe BC2 remet en question le rapport coûts-bénéfices de cette disposition pour l'intérêt général et invite *a minima* l'Arrondissement à rehausser ces superficies pour atteindre un point d'équilibre entre les objectifs de préservation du paysage et d'accès au logement.

Enfin, mentionnons que l'inclusion des balcons à ces superficies maximales aura sans aucun doute pour conséquence d'en raréfier l'offre. Ces espaces de détente extérieurs ne font pas partie des superficies habitables que les promoteurs « vendent » directement, au même titre que les couloirs et autres espaces communs. Dans un contexte de rationalisation des prix, il y a fort à parier que ces 650 à 750 m² soient pleinement optimisés en superficies vendables, i.e., habitables, intérieures. Outre la pertinence d'offrir des espaces extérieurs privatifs en ville, l'inclusion de balcons permet également d'animer les façades et générer une surveillance naturelle sur les espaces publics. Le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à exclure explicitement les balcons et loggias des superficies maximales d'étages prescrites.

1.2 PASSAGES PUBLICS

Le règlement de concordance fixe des axes de 8 mètres de large devant demeurer dégagés de toute construction hors-sol. Cette largeur est de 9 mètres au PPU. Nous comprenons donc que les passages visés doivent avoir une emprise de 9 mètres au sol et que des portions de bâtiments pourront faire saillie dès l'instant qu'une largeur de 8 mètres reste libre de toute construction hors-sol.

Nos interrogations portent toutefois sur la gestion et la responsabilité de ces espaces. Ces problématiques ont été largement soulevées et ne trouvent pas de réponse précise dans le règlement de concordance. La notion de « non-construction hors-sol » mériterait selon nous quelques clarifications afin d'établir notamment

si la pose de grilles à certains endroits pour limiter l'accès des non-résidents la nuit rentrerait dans l'esprit de cette disposition. De la même façon, se posent les questions d'accès aux véhicules d'urgence.

Ces passages vont également, dans plusieurs cas, surplomber des constructions souterraines privées. Entre cession de terrain et servitude de passage public sur un espace privé se dessinent une multitude d'enjeux, du respect du Code national du bâtiment au lotissement et partage de responsabilités entre la Ville et les promoteurs. Le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à détailler le statut et l'aménagement de ces espaces dans la réglementation afin d'orienter le design urbain et régler les problématiques légales qui en découlent.

1.3 ANIMATION COMMERCIALE

1.3.1 Entrées sur rue

L'article 170.2 du règlement d'urbanisme, créé par le règlement de concordance, oblige les établissements commerciaux en rez-de-chaussée ou sous-sol à *« comporter une entrée principale accessible directement depuis la rue. »*

Selon nos discussions avec l'Arrondissement, et sans tomber dans la création de galeries commerciales, nous comprenons que quelques établissements pourraient partager une entrée commune sur rue. Le Groupe BC2 souhaiterait que cette précision soit apportée dans la réglementation afin d'éviter des problématiques d'interprétation, notamment dans le cas du redéveloppement commercial de la portion souterraine du site de Quartier des Lumières. Mentionnons en effet que le site bénéficie d'une superficie en souterrain présentant parfois une différence de niveau très importante avec le niveau de la rue qui impliquerait de multiplier des escaliers roulants, puits d'ascenseurs et escaliers extrêmement coûteux.

1.3.2 Continuité commerciale

Le règlement de concordance modifie l'article 136 du Règlement d'urbanisme afin de soustraire une portion des rues de la Gauchetière, Notre-Dame Est et de la Commune notamment, de la possibilité de demander, par la procédure des usages conditionnels, un usage résidentiel en rez-de-chaussée.

Cette traduction va selon nous au-delà des obligations de l'Arrondissement en termes de concordance au PPU qui indique simplement que *« la réglementation d'urbanisme doit prévoir que seuls les usages commerciaux, équipements collectifs et institutionnels et industriels sont autorisés au rez-de-chaussée d'un bâtiment »* situé sur celles-ci. Le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à considérer que cet objectif implique de ne pas autoriser le résidentiel en usage principal de plein droit, mais n'exclut pas la possibilité de l'autoriser en usage conditionnel.

Considérant que la composante commerciale révélait déjà des difficultés avant la présente pandémie, et ce, particulièrement dans le secteur des Faubourgs avec des taux de vacance de locaux commerciaux élevés sur les deux principales artères commerciales (Sainte-Catherine Est et Ontario Est), le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à reconsidérer cette stratégie.

Nous comprenons que l'objectif est d'animer davantage l'espace public dans le secteur, néanmoins, nous craignons en effet que le marché ne puisse offrir autant de superficie commerciale, avec pour conséquence une multiplication de locaux vacants qui aurait clairement l'effet inverse sur l'ambiance urbaine recherchée.

Ne pas exclure ces tronçons de la possibilité d'accueillir du résidentiel en rez-de-chaussée par la procédure des usages conditionnels permettrait simplement à l'Arrondissement de bénéficier d'une plus grande flexibilité advenant une difficulté à occuper ces espaces par des usages commerciaux. Rappelons que dans le cadre de ce processus, l'Arrondissement étudie la demande et reste libre d'accorder ou non l'usage résidentiel. Le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à ne pas se priver de cette flexibilité dans le contexte d'incertitude actuel.

2 CONCORDANCE AU PPU

2.1 CONCORDANCE, CONFORMITÉ ET ACCEPTABILITÉ

2.1.1 Concordance et acceptabilité sociale

D'entrée de jeu, nous comprenons que d'un point de vue légal la concordance d'un règlement au PPU peut se traduire par des normes plus précises et restrictives que les objectifs établis dans le PPU.

Néanmoins, dans le contexte d'un exercice de préconsultations et consultations publiques qui a mobilisé de nombreux acteurs de la société civile, avec des recommandations très claires de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le Groupe BC2 s'interroge sur la fixation de normes extrêmement contraignantes dans un règlement de concordance, qui, bien que pouvant découler d'objectifs larges du PPU, n'ont pas fait consensus.

C'est notamment le cas de la limitation des superficies de plancher des étages situés en surhauteur. Dans sa première mouture, de mars 2020, le PPU faisait référence à des superficies maximales de 650 et 750 m² :

« La réglementation d'urbanisme doit prévoir que, pour tout bâtiment situé dans le territoire du PPU à l'est de la rue Atateken et comportant des étages situés à une hauteur supérieure à 30 m, la superficie brute d'un étage doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

– 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame;

– 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. (...) »

À la suite de la consultation publique et aux vives critiques émanant notamment de l'industrie, l'Arrondissement a choisi de modifier cette section : la version finale du PPU, de juin 2021, indique seulement que *« la réglementation d'urbanisme doit prévoir une superficie maximale de plancher par étage pour le volume d'un bâtiment situé au-dessus de 30 m »*.

Dès lors, et considérant les nombreux avis d'experts dénonçant les possibles effets pervers de superficies si réduites sur l'accessibilité des logements et la viabilité des espaces de bureaux notamment, deux objectifs du PPU, ainsi que les recommandations claires de l'OCPM¹, le Groupe BC2 s'étonne de voir réapparaître ces superficies de 650 et 750 m² dans le règlement de concordance, et ce, au-dessus de la hauteur maximale prescrite (inférieure à 30 mètres dans bien des cas). Outre l'aspect légal de la manœuvre, nous l'interprétons

¹ Recommandation #16 : *« La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables »*.

comme une modification du projet de PPU pour tenir compte de la consultation publique, ignorée par la suite par le règlement de concordance.

2.1.2 Conformité au plan d'urbanisme

Dans le cas présent, la règle de conformité s'applique en vertu de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* : le règlement visé doit être conforme au plan d'urbanisme. Comme le rappelle le *Guide de la prise de décision en urbanisme*², les éléments qui « *risquent de compromettre la mise en œuvre des objectifs poursuivis devraient être déclarés non conformes* ».

Or, le Groupe BC2 s'interroge sur la conformité du présent règlement de concordance au plan d'urbanisme. En effet, et tel que détaillé ci-dessous, plusieurs dispositions compromettent, selon nous, fortement la mise en œuvre des objectifs du PPU.

Articles 1 et 14

L'article 1 fixe des superficies maximales d'étages tandis que le 14 renvoie aux hauteurs et surhauteurs. Il est de notre avis professionnel que ces articles compromettent l'atteinte des orientations suivantes du PPU :

— Orientation 1 – Maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs :

L'impact direct de ces dispositions sur les coûts de construction et d'opération des logements met en péril cet objectif de diversité et d'accessibilité des produits immobiliers, orientés de fait vers la disparition des projets de moyenne gamme dont le secteur manque cruellement;

— Orientation 5 – Renforcer la présence et la mixité des activités :

La limitation des superficies d'étages en surhauteur pour les bureaux notamment, compromet d'une part la consolidation des pôles d'emplois, mais aussi la diversification des activités dans le contexte d'une nouvelle offre homogénéisée par ces dispositions;

— Orientation 10 – Assurer une densification équilibrée dans le secteur à requalifier :

Le PPU établit des coefficients d'occupation du sol que le règlement de concordance, par la limitation des hauteurs et des superficies d'étages en surhauteur, ne permettra pas d'atteindre dans les faits. Le Groupe BC2 voit ici une non-conformité majeure qui se positionne en contradiction avec l'ensemble des outils de planification et politiques d'échelons supérieurs;

— Orientation 14 – Réduire la consommation énergétique à l'échelle du secteur :

La limitation des superficies d'étages implique un modèle de développement par mètre carré davantage consommateur de matériaux de revêtement, d'équipements mécaniques ou encore de circulations intérieures à ventiler.

² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/regle-de-conformite/>

Article 9

L'article 9 impose une continuité commerciale au rez-de-chaussée sur plusieurs tronçons de rues du secteur. Il est de notre avis professionnel que cet article compromet l'atteinte de l'orientation 3 – Stimuler la vitalité et la complémentarité des rues commerciales. Si le zonage sert à concentrer des usages dans certaines zones, le règlement de concordance pousse ici cette logique jusqu'à définir de façon stricte certaines catégories d'usages générant certes une continuité, mais créant aussi une suite de rez-de-chaussée monofonctionnels dans un secteur qui est loin de bénéficier du même dynamisme que le centre des affaires. Le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à la prudence dans le contexte actuel et compte tenu de la fragilité des artères commerciales existantes.

2.2 TRADUCTION NORMATIVE, DISCRÉTIONNAIRE ET PPCMOI

Parallèlement, le Groupe BC2 souhaite interpeller l'Arrondissement sur les moyens dont il dispose pour assurer la concordance entre le Règlement et le PPU des Faubourgs.

Pour reprendre l'exemple ci-dessous, le PPU contraint l'Arrondissement à prévoir une superficie maximale dans sa [réglementation d'urbanisme](#). Celle-ci inclut des dispositions normatives, mais aussi des critères discrétionnaires.

Il est de notre avis professionnel que l'Arrondissement a le choix de traduire cette intention dans les deux types de véhicules. Dans le cas ci-dessus des superficies de plancher, l'Arrondissement a fait le choix d'une approche normative en introduisant l'article 34.2 ci-dessus au Règlement d'urbanisme 01-282.

Les développeurs ont exprimé leur impossibilité de créer des projets conformes à ces superficies pour une multitude de raisons impliquant la multiplication annoncée des demandes de dérogation à cet article. L'Arrondissement reconnaît cette situation, en témoigne l'inclusion, dans le même règlement de concordance, de la possibilité de s'y soustraire pour certains usages dont les bureaux, dans le cadre d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) :

« 2.1. Malgré l'article 2, un étage comportant un usage commercial, industriel ou équipement collectif et institutionnel peut déroger à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme aux conditions prévues aux sections III, V et VI du présent règlement. »

Dès lors, se posent les questions suivantes :

- Sachant que les dérogations à cet article ne relèvent pas d'une exception, peut-on faire du PPCMOI la norme de développement du secteur?
- Quelles seraient les conséquences d'une approche discrétionnaire plutôt que normative pour atteindre les objectifs du PPU?

2.2.1 Recours au PPCMOI

Le PPCMOI est un outil qui permet d'appliquer une réglementation sur mesure à un site, plus communément appelé zonage parcellaire ou *spot zoning*. Ce zonage par projet est une mesure d'exception, accordée pour tenir compte de particularités intrinsèques au site et autoriser un développement qui apporte davantage à l'intérêt général que le respect de la réglementation en vigueur. Comme le souligne le Guide de la prise de décision en urbanisme, cette procédure « *peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du Règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant* »³.

Or, nous constatons tout d'abord que ces normes ne sont pas pertinentes pour le milieu environnant : les trois propriétaires des grands sites en redéveloppement du secteur l'ont en effet exprimé, mais aussi l'ensemble de l'industrie du développement immobilier par la voie de l'Institut du développement urbain (IDU). Il ne s'agit pas ici de dispositions qui ne seraient pas appropriées au redéveloppement de quelques sites en particulier, mais bien à l'ensemble du secteur des Faubourgs.

Ensuite, soulignons que l'obtention d'une résolution de PPCMOI implique le respect de critères et un processus de négociations entre le propriétaire et l'Arrondissement pour trouver un équilibre gagnant-gagnant dans les objectifs de développement du site propres à chacune des parties prenantes. *In fine*, la résolution de PPCMOI autorise le projet en y attachant un certain nombre de conditions à respecter (dépôt d'une garantie bancaire, etc.). En contrepartie de l'accord d'une dérogation au règlement d'urbanisme, l'Arrondissement exige davantage du propriétaire du terrain que de se conformer au reste de la réglementation en vigueur.

Nous comprenons que cette approche permettra à l'Arrondissement de s'assurer de la qualité des projets dans un contexte de redéveloppement de trois sites structurants pour la métropole. Néanmoins, d'une part le titre VIII du règlement d'urbanisme constitue déjà le levier discrétionnaire qui permet cette qualité, et d'autre part, il est de notre avis professionnel que le PPCMOI est une procédure d'exception. Le Groupe BC2 ne peut que souligner que la norme de développement du secteur doit être le zonage en vigueur, et le PPCMOI la procédure d'exception permettant de s'y soustraire considérant des conditions particulières au site.

Or, on comprend ici que le recours au PPCMOI sera, dans les faits, systématique. Le Groupe BC2 questionne donc fortement cette approche, qui détourne l'objet même du règlement sur les PPCMOI et constituerait un précédent discutable quant à l'équité et la neutralité de l'Arrondissement envers les acteurs privés du développement urbain, les résolutions de PPCMOI permettant d'imposer un éventail de conditions supplémentaires aux développeurs.

Mentionnons également le risque que les promoteurs délaissent le secteur des Faubourgs au profit de territoires moins risqués en termes d'approbation de projet. Les procédures particulières de type PPCMOI impliquent des délais de négociation et une incertitude quant à l'ampleur des conditions attachées à la résolution finale. Or, le secteur exprime déjà clairement une certaine exaspération face à la multiplication des

³ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-projets-particuliers-de-construction/>

contraintes au développement dans la métropole, notamment avec l'entrée en vigueur du Règlement pour une métropole mixte et face à l'attractivité grandissante des banlieues, dopée par l'arrivée du Réseau express métropolitain (REM) notamment. Le Groupe BC2 souhaite mettre en évidence le fait que le recours au règlement sur les PPCMOI constitue une contrainte supplémentaire au développement dans le secteur central de la métropole, dans un contexte de tensions préexistant.

Enfin, nous décelons tout de suite une problématique quant aux projets de logements communautaires en particulier dont la recherche d'efficacité économique exclut d'effectuer de coûteux retraits et étages si réduits en surhauteur. Ces projets, d'intérêt général, devront passer par la procédure de demande de PPCMOI. Le Groupe BC2 souligne l'incongruité de cette situation, les projets communautaires devant communément être réalisés de plein droit. Le PPCMOI n'est habituellement pas une alternative, justement en raison de l'incertitude qu'il crée.

2.2.2 Atteinte des objectifs du PPU par le titre VIII

Nous comprenons les objectifs du PPU et la traduction que l'Arrondissement a souhaité leur donner dans le règlement de concordance. Le Groupe BC2 attire cependant l'attention de l'Arrondissement sur une alternative permettant leur atteinte sans impliquer le règlement sur les PPCMOI : l'inclusion de critères discrétionnaires au titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282.

Cette section du Règlement établit des critères permettant à l'Arrondissement d'évaluer la qualité des projets et, *in fine*, de n'autoriser que les projets qui satisfassent à la fois le Service de l'urbanisme, la société civile et les élus. En effet, tout projet assujéti au titre VIII du Règlement d'urbanisme est présenté aux fonctionnaires de l'Arrondissement de Ville-Marie qui déterminent si le projet est prêt à être soumis au Comité consultatif d'urbanisme (composé de sept civils experts de l'aménagement urbain et de l'architecture notamment, ainsi que de deux élus).

Cette procédure bien rodée, basée sur l'atteinte d'objectifs et critères établis, assure à l'Arrondissement la qualité de l'insertion des projets de redéveloppement dans le milieu. Du côté des acteurs privés du développement urbain, il s'agit de balises connues qui laissent aux équipes de conception la possibilité d'innover et d'adapter le projet selon ses particularités intrinsèques.

Le règlement de concordance découpe l'ensemble du secteur des Faubourgs en aires et unités de paysage en définissant des critères discrétionnaires à atteindre pour chacune d'entre elles. Tout projet de redéveloppement dans le secteur sera donc soumis à cette procédure d'évaluation qualitative.

Dans la mesure où une appréciation des projets est déjà prévue, le Groupe BC2 invite l'Arrondissement à privilégier la bonification de cet outil plutôt que la fixation de dispositions normatives rigides et l'utilisation abusive du règlement sur les PPCMOI.

RECOMMANDATIONS

- Rehausser substantiellement les superficies maximales des étages en surhauteur, afin d'assurer l'atteinte des densités maximales tout en permettant la modulation des retraits et hauteurs des premiers niveaux nécessaire à la création d'interfaces à échelle humaine et trouver un point d'équilibre entre les objectifs de préservation du paysage et d'accès au logement;
- Exclure explicitement les balcons et loggias des superficies maximales d'étages prescrites;
- Détailler le statut et l'aménagement des passages publics d'orienter le design urbain et régler les problématiques légales qui en découlent;
- Établir explicitement la possibilité pour quelques commerces de partager une entrée sur rue commune;
- Offrir aux nouveaux tronçons de rues pour lesquels une continuité commerciale est prescrite, la possibilité d'accueillir du résidentiel en rez-de-chaussée par la procédure des usages conditionnels;
- Reconsidérer les dispositions qui n'ont pas fait consensus lors de la consultation publique;
- Modifier substantiellement les articles 1, 9 et 14, afin d'assurer leur conformité aux orientations du PPU;
- Bonifier le titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282 plutôt que d'établir des normes faisant du recours au règlement sur les PPCMOI le modèle de développement du secteur.



BC2
—

GRUPE**BC2**.COM

23 août 2021

Division de l'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie
Ville de Montréal
800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Objet : Commentaires transmis en lien avec la consultation écrite sur le projet de règlement modifiant les règlements 01282 et CA-21-011 notamment à des fins de concordance avec le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le PPU des Faubourgs

Madame,

Monsieur,

Devimco Immobilier souhaite d'abord remercier l'arrondissement Ville-Marie de lui donner l'opportunité de s'exprimer dans le cadre de la consultation écrite portant sur le projet de règlement (CA-24-282.1XX), adopté par le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie le 6 juillet 2021.

Le règlement proposé modifierait le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) et le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs. Il comprend 20 articles visant plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme tels que le redécoupage des paramètres de hauteurs, de densités et d'usages en conformité avec les paramètres du PPU des Faubourgs ainsi que le découpage de nouvelles unités de paysage. Enfin, des dispositions normatives supplémentaires sont prévues ainsi que l'ajout de critères de PIIA applicables pour les unités de paysage qui ont été énoncés dans le PPU des Faubourgs.

À travers cette opinion écrite, Devimco Immobilier fera part de ses commentaires sur le projet de règlement.

Mise en contexte

Depuis quelques années, Devimco Immobilier travaille à l'élaboration d'un projet de développement mixte sur une portion des terrains occupés par l'ancienne Maison Radio-Canada, encadrés par le boulevard René-Lévesque Est, la rue Wolfe, l'avenue Viger Est et le prolongement de la rue de la Visitation, soit sur une partie du territoire couvert par le PPU des Faubourgs. Le terrain d'une superficie totale de 17 992 m² est constitué du lot 6 380 792 (phase 1 du projet) et d'une partie du lot 6 380 793 du cadastre du Québec. Les approbations de la phase 1 ont déjà été obtenues et la construction du projet sera entamée dès que le permis sera délivré.

Conçue à l'image du PPU des Faubourgs, la proposition de Devimco Immobilier contribuera à prolonger la trame de rues existantes tout en offrant, au sein du projet, des cœurs d'îlots perméables accessibles à partir de passages piétonniers publics et verdis. Cet aménagement est en concordance avec la stratégie d'intervention 4.3 du PPU, laquelle consiste à préserver des espaces verts à l'échelle de l'îlot, ainsi qu'avec l'orientation 6 visant à rétablir la trame de rues entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal.

Implantée en trois lots bâtis, la volumétrie du projet est à échelle humaine, favorisant l'animation des rues et dégagant les vues vers le fleuve grâce à l'orientation nord-sud des volumes de plus grande hauteur. Cette approche reflète les stratégies d'intervention 11.1 à 11.3 du PPU qui sont de favoriser un encadrement spatial harmonieux des rues et des espaces publics, de moduler les hauteurs et leur intégration architecturale en fonction du contexte, puis de préserver les vues d'intérêt et les vues axiales.

Dans le cadre des consultations publiques sur le projet du PPU des Faubourgs, Devimco Immobilier a déjà déposé un mémoire concernant les hauteurs autorisées en bordure du boulevard René-Lévesque et du futur boulevard Ville-Marie, la limitation des superficies d'étages, les servitudes dans l'axe de la rue Montcalm et l'accès public au domaine privé. Alors que le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté son projet de règlement d'urbanisme en lien avec la concordance du PPU des Faubourgs, certains éléments parmi ces modifications proposées attirent l'attention de Devimco Immobilier alors que les nouvelles normes exigées demeurent problématiques pour le développement de ses terrains. On retrouve parmi celles-ci :

- Une superficie maximale de plancher en surhauteur (au-dessus de 23 m de hauteur), incluant les balcons, de 750 m² au nord de la rue Notre-Dame entre les rues Atateken et Fullum. Cette limitation s'appliquait à partir de 30 m de hauteur dans la version finale du PPU;
- Une hauteur maximale de 23 à 30 mètres dans plusieurs secteurs et une surhauteur maximale de 45 m à 65 m selon le secteur;
- Un coefficient d'occupation de sol (COS) maximal de 6 ou 7 selon les secteurs. Le découpage des secteurs et l'attribution des normes portent à confusion;
- Des critères à respecter pour pouvoir déroger à la réglementation touchant les hauteurs et les surhauteurs dans le cadre d'une demande de projet particulier (art. 34.2 du projet de règlement).

Donc, nous présentons nos réflexions afin de bonifier la nouvelle réglementation dans le but de concilier les objectifs de la Ville et ceux de Devimco Immobilier.

Maintenir un parc de logements diversifié et inclusif

Tout d'abord, Devimco Immobilier souhaite se prononcer sur le premier article du projet de règlement CA-24-282.1XX. Cette disposition introduit une superficie de plancher maximale de 750 m² pour les étages situés au-dessus de la hauteur maximale prescrite (23 m), ce qui inclut aussi les balcons. Il apparaît important de souligner que cette limitation débutait à partir de 30 m de hauteur et non 23 m dans la version finale du document du PPU des Faubourgs publiée en juin 2021 (p.93 et p.131). Alors que Devimco Immobilier ne s'opposait pas forcément au seuil de 30 m qui avait été fixé dans la version finale du PPU des Faubourgs, nous émettons notre opposition quant au fait que ce seuil a été abaissé davantage dans le règlement de concordance. Cet abaissement va aussi en sens contraire de la recommandation #16 de la commission de l'OCPM dans son rapport publié le 18 mars 2021 (p.104), soit d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques/durables et abordables. Dans cette perspective, Devimco Immobilier souhaite obtenir des clarifications de la part de l'arrondissement quant à la provenance de ce nouveau seuil de 23 m et la raison de sa non-concordance avec le PPU. À l'heure où tous les arrondissements adoptent de nouvelles normes réglementaires en lien avec le Plan climat 2020-2030 adopté par la Ville de Montréal, réduire la hauteur du basilaire et donc les superficies de plancher pour un même immeuble, va à l'encontre de cette

stratégie verte, au surcroît pour un site qui sera desservi par le futur REM de l'Est et donc deviendra une future aire TOD.

L'introduction du concept de la surhauteur vise à baliser les règles permettant de construire au-delà d'une certaine hauteur au-dessus d'un basilaire. Ainsi, lorsqu'on introduit le concept de superficie maximale de plancher en surhauteur, il est souhaité que la surface de construction soit moins importante que celle du basilaire afin de dégager de l'espace entre les bâtiments et de préserver des vues pour les occupants des logements puis d'assurer une échelle humaine des bâtiments perçus du domaine public.

Pour les promoteurs, les limitations en matière de densité imposées par les normes de hauteurs et de coefficient d'occupation du sol (COS) sont déjà très contraignantes. Le fait d'y rajouter des dispositions réglementaires limitant la superficie en surhauteur entraînerait le danger de ne pas atteindre le COS autorisé et les objectifs de densité prévus pour certains développements. Ceci est d'autant plus vrai considérant que le PPU adopté présente des surhauteurs plus basses que celles présentées au premier projet de PPU et que les portes cochères passant au-dessus des servitudes de passage piéton ne sont désormais plus autorisées.

Pour Devimco Immobilier, cette limitation de superficie en surhauteur réduit également la possibilité de produire des logements de typologies variées. Cette disposition réglementaire aura pour effet de favoriser la construction d'un plus grand nombre de petites unités ou encore d'un plus petit nombre de grandes unités, ce qui se traduira par une offre de logements réduite, moins diversifiée, moins attrayante pour les familles et moins accessible, allant à l'encontre du principe de logement accessible à tous. De plus, cette limitation entraînerait une augmentation des coûts de construction, notamment en lien avec l'obligation d'avoir deux séries d'ascenseurs, le coût du béton et la complexité dans les éléments de structures, ce qui rendrait difficile l'offre de logements abordables, particulièrement pour le volet familial.

Dans le cas d'une tour résidentielle avec des étages de 750 m², l'augmentation des prix des unités s'explique par le fait qu'il faut déduire une superficie « non vendant » d'environ 186 m² associée aux éléments mécaniques et structurels, notamment les circulations verticales (escaliers, ascenseurs, chutes à déchets, etc.) de la superficie de plancher des étages. Ceci se traduit par une superficie de 564 m² « vendant », représentant un taux d'efficacité de 75 %. Par conséquent, les prix de vente des unités doivent considérablement être augmentés pour contrer le manque d'efficacité des tours lorsqu'une superficie maximale de 750 m² par étage est exigée. À l'inverse, si nous construisons une tour résidentielle avec une superficie d'étage type de 1 200 m² ou plus, le taux d'efficacité de la tour sera plutôt de 85 %, puisque la superficie associée aux éléments mécaniques et structurels demeure la même pour une petite ou une grande tour. Cela étant dit, il est alors inutile d'augmenter les prix pour supporter le manque d'efficacité.

Le projet de Devimco Immobilier se veut accessible au type de marché situé dans ce secteur. L'augmentation de la valeur des travaux aura comme conséquence d'augmenter le coût des logements et donc de diminuer leur accessibilité à la clientèle visée. Tel que mentionné dans le mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique du PPU des Faubourgs, « plus les étages sont petits plus le coût de construction au pied carré augmente. Pour chaque 1 \$ d'augmentation de coût de construction, il y a une augmentation de 2 \$ de prix de vente. Cela s'explique par le financement nécessaire en début de projet. Les intérêts du financement encourus sont considérés dans les coûts de vente. Pour accepter d'appuyer un projet, les investisseurs veulent s'assurer d'un rendement "X" pour chaque dollar investi, ce qui est aussi considéré dans l'augmentation du coût de vente des logements. Ces investissements proviennent des banques et de fonds d'investissement à environ 50 % de fonds d'investissement publics, cette redevance est donc au profit d'un grand nombre de Québécois. »

Dans le cadre du redéveloppement du site de Radio-Canada, Devimco Immobilier avait l'intention d'offrir un produit permettant d'élargir le bassin de clients potentiels en proposant une offre distinctive de ses projets immobiliers plus centraux. Cette stratégie permettait d'une part d'adresser les préoccupations de la communauté et d'autre part de desservir une population déjà établie dans le quartier qui, notons-le, présente un revenu moyen par ménage équivalent à environ 70 % du revenu moyen de l'île de Montréal¹. La question de superficie maximale soulève aussi l'enjeu d'opportunité réelle de proposer une offre de logements familiaux. Rappelons que la disponibilité de ce type d'offre dans le centre-ville de Montréal est au cœur des préoccupations des groupes communautaires. Malheureusement, avec cette contrainte et malgré les efforts des concepteurs, force est de constater que Devimco Immobilier ne pourra proposer une nouvelle offre de logements à une plus grande tranche de la population si l'arrondissement maintient sa position. En dessous de 1 200 m² par étage, excluant les balcons, l'entreprise ne peut respecter son engagement moral à cet effet.

En effet, l'orientation 1 du PPU des Faubourgs est de « *Maintenir un parc de logements diversifié et inclusif* ». Cependant, il est difficile d'associer cet objectif avec la viabilité sans devoir augmenter la superficie des étages excluant les balcons. Alors que le PPU des Faubourgs prône la mixité et l'abordabilité à l'intérieur des nouveaux projets de développement, la norme proposée nuit à l'atteinte de ces objectifs à l'échelle du quartier, particulièrement dans les grands secteurs à requalifier, au sein des projets portés par les cinq grands développeurs immobiliers du secteur des Faubourgs (Devimco, Groupe Mach, Prével, Montoni, Groupe Sélection). D'ailleurs, le PPU cite à la page 27, dans le cadre de la stratégie d'intervention 1.1 : « *Dans les trois grands sites à requalifier — Radio-Canada, Molson et Portes Sainte-Marie —, l'intégration de logement **social, abordable** et **familial** sera favorisée afin d'assurer la création de milieux de vie **mixtes** et **destinés au plus grand nombre**.* »

Recommandations

Afin de bonifier la nouvelle réglementation, et ce, dans le but de favoriser la mixité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements dans le quartier des Faubourgs, nous proposons de modifier le projet de règlement en fonction des recommandations suivantes :

- Exclure la superficie des balcons dans le calcul de la superficie de plancher;
- Éliminer la limite de superficie de plancher par étage pour les constructions en surhauteur;
 - Si une superficie de plancher maximale est préservée, le minimum ne doit pas être inférieur à 1 200 m² pour le résidentiel (excluant les balcons);
- Fixer la hauteur du basilaire à 30 m dans le règlement de concordance, comme prévu dans la version finale du PPU des Faubourgs, publiée en juin 2021, plutôt que de l'abaisser à 23 m;
- Adopter une approche flexible à l'égard du COS pour les projets érigés sur plusieurs lots, notamment en offrant la possibilité d'effectuer un transfert de densité;
- Intégrer dès maintenant des objectifs et critères visant à réduire les enjeux d'intégration urbaine et de protection des vues d'intérêt pour les volumes en surhauteur dans les dispositions de PIIA du règlement d'urbanisme, plutôt que d'exiger le processus lourd, fastidieux et risqué qu'est le PPCMOI pour un projet déjà jugé recevable.

¹ Groupe Altus, Étude de marché Projet Auguste et Louis Phase 1, 2019.

Conclusion

De manière générale, nous soutenons la volonté de bien encadrer la requalification des sites sur le territoire du PPU des Faubourgs. Il s'agit d'un geste tout à fait compréhensible, mais il importe de ne pas doubler les processus et d'assurer une cohérence avec l'ensemble des autorisations requises dans le cadre d'un projet. Nous émettons toutefois notre opposition tant que les nouvelles normes exigées demeurent problématiques à plusieurs niveaux pour le redéveloppement des terrains. À cette fin, nous suggérons des pistes de bonification pour certains des éléments proposés, et ce, toujours dans un esprit de tenir compte des contraintes auxquelles font face les propriétaires. Ces grands sites à requalifier dans les secteurs centraux ne peuvent que tirer profit d'un redéveloppement en faveur de créer des milieux de vie complets prônant la mixité et l'abordabilité, puis offrant des logements variés.

Nous remercions l'ensemble des personnes et des organisations impliquées dans la continuité des démarches de consultation menées en lien avec le PPU des Faubourgs et son règlement de concordance. Nous espérons que la perspective et les préoccupations mises de l'avant dans cette opinion écrite contribueront à orienter l'arrondissement dans ses réflexions à cet égard. À cet effet, Devimco Immobilier demeure disponible afin de bonifier l'information et répondre à toute question dans un esprit de collaboration étroite avec toutes les parties prenantes affectées par ce processus.



**REQUALIFICATION DU SITE DE RADIO-CANADA
PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NO. 01-282**

MÉMOIRE

PROVENCHER_ROY N° 190031

ÉMIS LE 23 AOÛT 2021

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
BIBLIOGRAPHIE	3
1. PARAMÈTRES CIBLÉS DU RÈGLEMENT	4
1.1. SUPERFICIE MAXIMALE PAR PLANCHER AUX ÉTAGES DE SURHAUTEUR	4
1.2. HAUTEUR DU BASILAIRE	5
1.3. UNITÉ DE PAYSAGE	6
CONCLUSION	8
ANNEXE 1 – PLAN DES HAUTEURS ET SURHAUTEURS PROJETÉES	9
ANNEXE 2 – PLAN DES UNITÉS DE PAYSAGE PROJETÉES	10
ANNEXE 2 (SUITE) – PLAN DES UNITÉS DE PAYSAGE EN VIGUEUR	11

INTRODUCTION

Le présent mémoire est soumis à l'Arrondissement de Ville-Marie conformément à l'avis public permettant aux acteurs de se prononcer sur le projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme 01-282 afin d'assurer la concordance avec le Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (juin 2021).

Adopté en première lecture à la séance du Conseil de l'Arrondissement de Ville-Marie le 6 juillet dernier, le projet de règlement prévoit des exigences qui risquent de compromettre la vision de développement du projet d'envergure du Quartier des Lumières en visant en particulier le projet de requalification et de redéveloppement du terrain de la tour de Radio-Canada. Ces exigences ont trait à la superficie de plancher maximale des étages en surhauteur limitée à 750 mètres carrés, à la hauteur du basilaire, ainsi qu'au découpage des unités de paysage. Dans un esprit de collaboration, le mémoire cherche à exposer la nature et les motifs de révision de ces exigences qui méritent de faire l'objet de modifications par souci de cohérence avec le Programme particulier d'urbanisme des Faubourg (PPU), et les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal. Ultimement, le mémoire sert à contribuer à la définition du cadre prescriptif approprié pour l'édification souhaitée d'un grand projet urbain d'envergure à la porte est du centre-ville de Montréal.

BIBLIOGRAPHIE

Documentation de référence

- Office de consultation publique de Montréal. 4 mars 2021. « Rapport de consultation publique : Programme particulier d'urbanisme (PPU) des faubourgs : Projet de règlement P-04-047-209 ».
- Ville de Montréal (Arrondissement de Ville-Marie). Juin 2021. « Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs ». Version finale, pages 136.
- Ville de Montréal. 7 août 2021. Avis public : APC (Règl. CA-240-XXX mod regl. 01-282 et CA-24-011 – concordance Programme particulier d'urb. des Faubourgs (avec plan).
http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav31633.pdf

1. PARAMÈTRES CIBLÉS DU RÈGLEMENT

1.1. SUPERFICIE MAXIMALE PAR PLANCHER AUX ÉTAGES DE SURHAUTEUR

Demande

La superficie maximale par plancher aux étages en surhauteur est limitée à 750 mètres carrés incluant la superficie occupée par les balcons comme énoncé à l'article 1 du projet de règlement modifiant le l'article 34.2 du règlement d'urbanisme 01-282 : « Dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égal ou supérieur à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum, la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 750 m² ». La demande vise à retirer l'application de cette contrainte limitant la superficie maximale par plancher aux étages de surhauteur pour le terrain de la tour de Radio-Canada, ou bien, à augmenter la superficie au minimum entre 2 000 à 2 500 mètres carrés par étage en surhauteur.

Motifs

Un meilleur ratio aires communes/aires locatives dans le Quartier des Affaires

Une limite de l'occupation aux étages en surhauteur, restreinte à 750 mètres carrés est déraisonnable puisqu'elle compromet de manière importante le ratio acceptable entre la superficie de plancher brute (incluant l'occupation des divers espaces voués aux circulations, aux espaces techniques, mécaniques et aux espaces de support) et la superficie de plancher nette (comprenant les aires locatives). Il est d'ailleurs communément attendu d'une pratique architecturale exemplaire de concevoir la programmation des étages de manière à prévoir une superficie en mètres carrés suffisante pour justifier notamment l'occupation d'un noyau central intégrant transports verticaux, espaces techniques et de support et issues du bâtiment.

Mentionnons également que la tour existante de Radio-Canada, en termes de ratio net/brut, présente une piètre performance: les surfaces locatives par étage sont définitivement trop faibles par rapport au noyau central renfermant les espaces techniques et de support, les issues et les transports verticaux. Idéalement, les espaces de bureaux à venir dans le centre des affaires projeté, devrait compenser pour cette basse performance (de la même façon que l'ancien basilaire de Radio-Canada).

La perte de la performance de la tour de Radio-Canada au niveau de sa capacité en superficie de bureaux sera amenée à être compensée dans les autres complexes du centre des affaires projeté du Quartier des Lumières au sein duquel dominera la tour moderne dont l'enveloppe fera l'objet d'un projet de rénovation à la hauteur de son image iconique.

Une superficie d'étage de 750 mètres carrés en surhauteur impliquera une trop faible superficie locative relativement aux espaces communs, ce qui imposerait un coût locatif au pied carré très élevé, non compatible avec l'esprit du PPU, en termes d'accessibilité aux entreprises peu nanties.

Il en résulterait un ratio indésirable voire regrettable pour la Ville de Montréal qui énonce clairement dans le PPU des Faubourgs, les retombées économique et sociale de la vision de développement de ce secteur excentré du centre-ville et l'intention de démocratiser l'accessibilité aux espaces du centre-ville. La demande de retirer cette exigence ou de rehausser la superficie maximale autorisée en surhauteur mise spécifiquement à répondre à la 16^{ième} recommandation de la Commission qui « recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables. » (OCPM, mars 2021, p.158).

En prenant en considération l'application des autres contraintes comme la hauteur du basilaire (23 mètres maximum), la densité applicable (7,0) et l'emprise de passages publics dans l'axe des voies de la Gauchetière, Panet, de la Visitation, et Plessis, la redistribution des superficies de bureaux dans le complexe d'affaires projeté au pied de la tour de Radio-Canada entraînera un risque de devoir empiéter sur les espaces libres au sol prévus pour le verdissement du site.

De plus, la contrainte d'une superficie de plancher en surhauteur de 750 mètres carrés ne respecte pas l'esprit de planification du PPU des Faubourgs et de la fonction du Quartier des Affaires. Le Quartier des affaires représente essentiellement le cœur de la dynamique commerciale recherchée dans le futur « Pôle de la Gauchetière », tel que projeté au PPU des Faubourgs (Ville-Marie, Juin 2021, p. 50). Ultimement, cette exigence arbitraire risquera de compromettre l'attractivité du Quartier des Affaires du Quartier des Lumières, dont l'ambition concourt à ériger un ensemble urbain d'envergure à la porte Est du centre-ville.

1.2. HAUTEUR DU BASILAIRE

Demande

Le projet de règlement prévoit une hauteur maximale de 23 mètres pour le site visé ce qui représente un rabaissement de la hauteur maximale établi au règlement d'urbanisme en vigueur qui s'élève à 30 mètres. La demande vise à maintenir l'autorisation du seuil maximal de 30 mètres pour la hauteur du basilaire dans le projet de règlement.

Motifs

Une définition physique équilibrée des espaces publics

La hauteur de 30 mètres du basilaire est cohérente avec l'échelle de l'emprise des axes viaires circonscrivant les abords du terrain, nord et ouest, respectivement les rues de la Gauchetière et de la Visitation dont leur largeur projetée est établie entre 19 à 25 mètres au PPU des Faubourgs (Ville-Marie, Juin 2021, p.117). De plus, la vastitude des espaces dégagés au nord de l'axe de la Gauchetière, formé par l'îlot du futur Parc de la Visitation, du boulevard René-Lévesque d'une emprise de 42 mètres, ainsi que du futur boulevard Ville-Marie au sud du terrain, amène à devoir orienter un

rapport plus équilibré avec une hauteur du basilaire appropriée, soit de 30 mètres au maximum. Cette demande vise à rendre compte de la 15^{ième} recommandation de la Commission en faveur de planifier une modulation des hauteurs dont la définition physique a pour effet d'éviter l'effet d'écrasement et d'améliorer l'expérience piéton (...) » (OCPM, mars 2021, p.158). Une hauteur maximale de 23 mètres aurait pour effet de nuire au rapport d'encadrement équilibré profitable pour l'expérience piétonnière si importante sur le site visé considérant sa localisation au cœur du Quartier des Lumières.

Cette mesure entrainerait également une perte substantielle de pieds carrés sur au moins 2 étages (différentiel entre les hauteurs de 23 et 30 mètres).

Une répartition judicieuse des hauteurs guidée par le rapport au centre-ville et au fleuve

Le site visé est structuré par deux infrastructures viaires importantes, le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie. Toutefois, il est affecté du plus faible seuil de hauteur maximale de l'ensemble des terrains visés par le projet de requalification. Comprise dans un projet d'envergure à la porte d'entrée Est du Centre-Ville et du Port, la hauteur devrait être plutôt orientée vers le principe d'accroître toute relation visuelle sur le fleuve et son Port en suivant ce principe qui guide notamment la création d'une percée physique continue suivant le prolongement de la rue de la Visitation jusqu'aux quais et le prolongement de la rue de la Commune projetée à un niveau du sol plus élevé que celui actuel pour permettre de dégager des vues sur le fleuve au-dessus des installations portuaires (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 58).

1.3. UNITÉ DE PAYSAGE

Demande

Au projet de règlement, le périmètre de l'unité de paysage FQ « Faubourg Québec » est redéfini pour comprendre le Quartier des Lumières et s'étendre au nord jusqu'à la rue Saint-Catherine et jusqu'à l'est de l'arrondissement de Ville-Marie. Au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur, le site de Radio-Canada est compris dans l'unité de paysage CV « Centre-Ville ». La demande vise à constituer le découpage d'une unité de paysage distincte pour le Quartier des Lumières, ou de maintenir son appartenance à l'unité de paysage CV « Centre-Ville ».

Lors de l'évaluation du projet en PIIA, un des critères du projet de règlement à prendre en compte s'avère orienter un fort degré de continuité architecturale avec le cadre bâti existant de l'unité paysagère adjacente FQ : 1° une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte telles que l'alignement, la hauteur des étages et le traitement des garde-corps et des ornements, doit être favorisée (article 127.0.1. rapporté à l'article 7 du projet de règlement modifiant le règlement 01-282).

Motifs

Un découpage des unités de paysage fondé sur les caractéristiques similaires

La nouvelle limite de l'unité de paysage FQ met en péril la lecture du fragment de territoire de l'ancienne Cité des Ondes Radio-Canada dont la forme actuelle témoigne du processus de développement caractéristique des vastes chantiers modernistes du centre-ville montréalais. La nouvelle définition de l'unité de paysage FQ semble plutôt se fonder sur une volonté arbitraire de restituer les anciennes limites du territoire de Faubourg Québec. Ceci n'a plus de sens aujourd'hui considérant le processus de développement de secteurs industriels ou institutionnels ayant transformé le visage de ces anciens quartiers disparus dont en témoigne la forme urbaine actuelle. Le site visé, ponctué de la tour iconique, reflète de manière évidente son appartenance aux caractéristiques morphologiques du centre-ville.

Cette volonté de rompre avec le caractère du centre-ville traduite par l'inscription du site visé dans l'unité de paysage FQ entraînera, de manière maladroite et erronée, l'orientation des interventions vers un fort degré de continuité architecturale avec le cadre bâti existant de l'unité de paysage adjacente FQ. L'objectif d'une unité de paysage vise entre autres à « détailler les caractéristiques architecturales et urbaines dominantes de chaque secteur » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p. 77) qui forment une lecture paysagère et urbaine homogène.

Il s'avère pertinent de réviser le découpage de l'unité paysagère du Quartier des Lumières et de s'assurer de l'adéquation de certaines dispositions du projet de règlement ayant trait à « l'intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte du secteur des Faubourgs » (Arrondissement de Ville-Marie, juin 2021, p.131) de manière à ne pas imposer, de manière maladroite, un degré de continuité avec l'unité de paysage FQ.

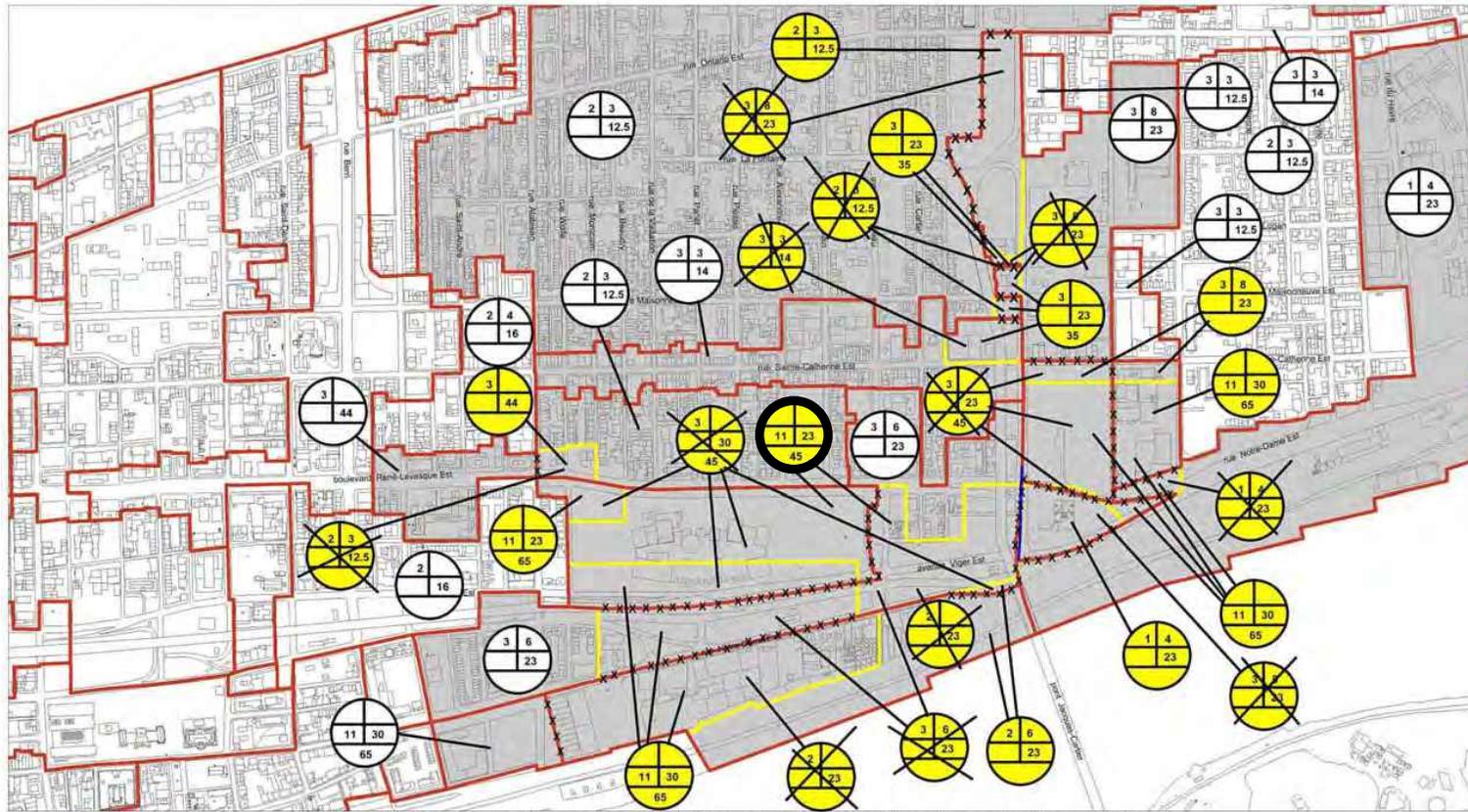
CONCLUSION

À l'attention des instances municipales, il est à retenir les principaux points visés par les demandes exprimées dans le cadre de ce mémoire portant sur le projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme 01-282 afin d'assurer la concordance avec le PPU des Faubourgs.

Points présentés aux instances municipales

- Hauteur du basilaire : Le rétablissement d'une hauteur maximale du basilaire à 30 mètres comme prévu au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur;
- Superficie maximale par plancher aux étages de surhauteur : L'établissement d'une superficie maximale de 2 000 à 2 500 mètres carrés par plancher aux étages de surhauteur;
- Unité de paysage : L'attribution de l'unité de paysage CV « Centre-Ville » pour le territoire du Quartier des Lumières comme prévu au règlement d'urbanisme 01-282 en vigueur.

ANNEXE 1 – Plan des hauteurs et surhauteurs projetées (extrait du projet de règlement cité)



Annexe C - Modifications apportées au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

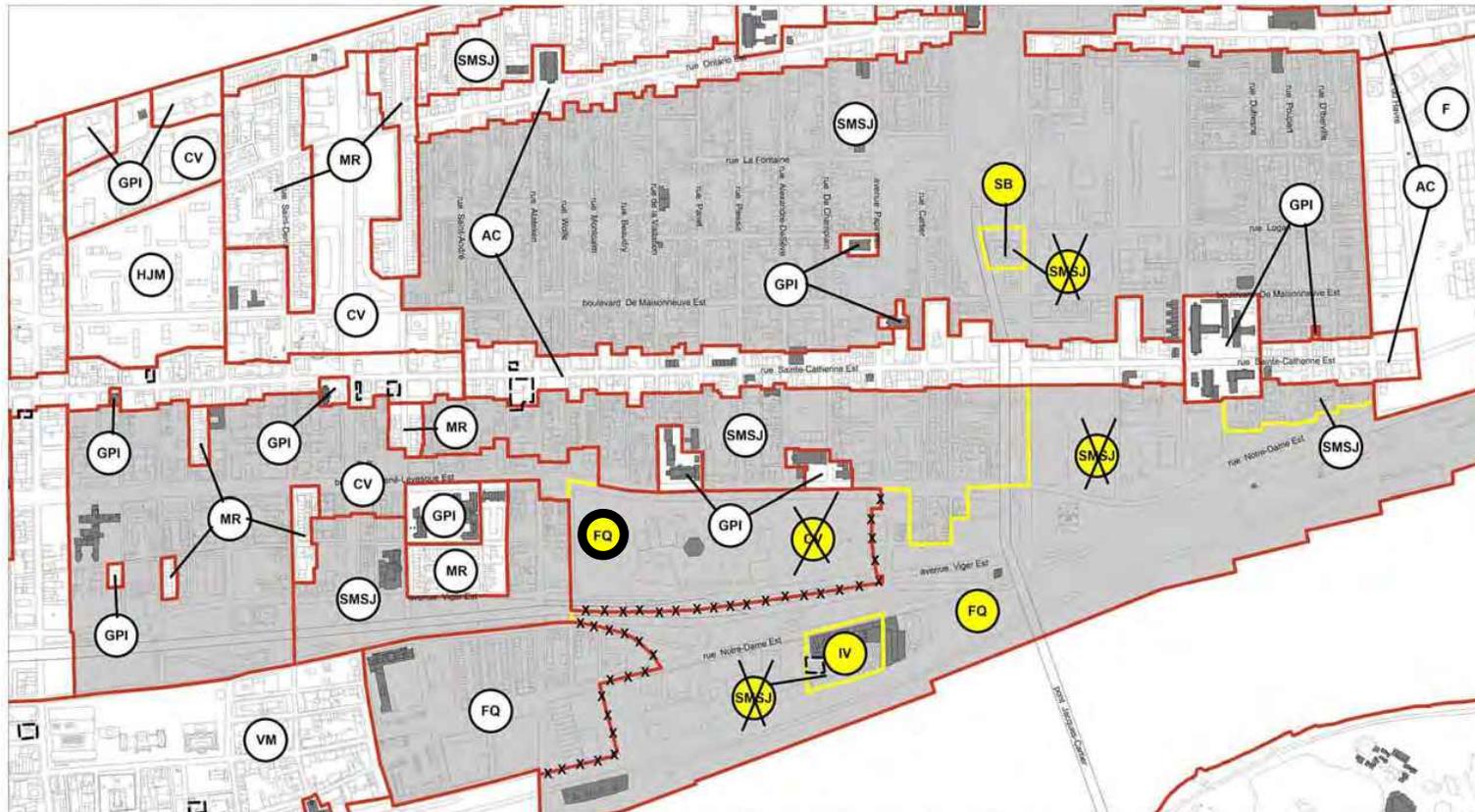
-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur de hauteur et surhauteur retiré
-  Nouveau secteur de hauteur et surhauteur
-  Secteur touché

Dossier : 1217303005
 Juin 2021

Ville-Marie
 Montréal 

 **OBJET DE DISCUSSION**

ANNEXE 2 – Plan des unités de paysage projetées (extrait du projet de règlement cité)



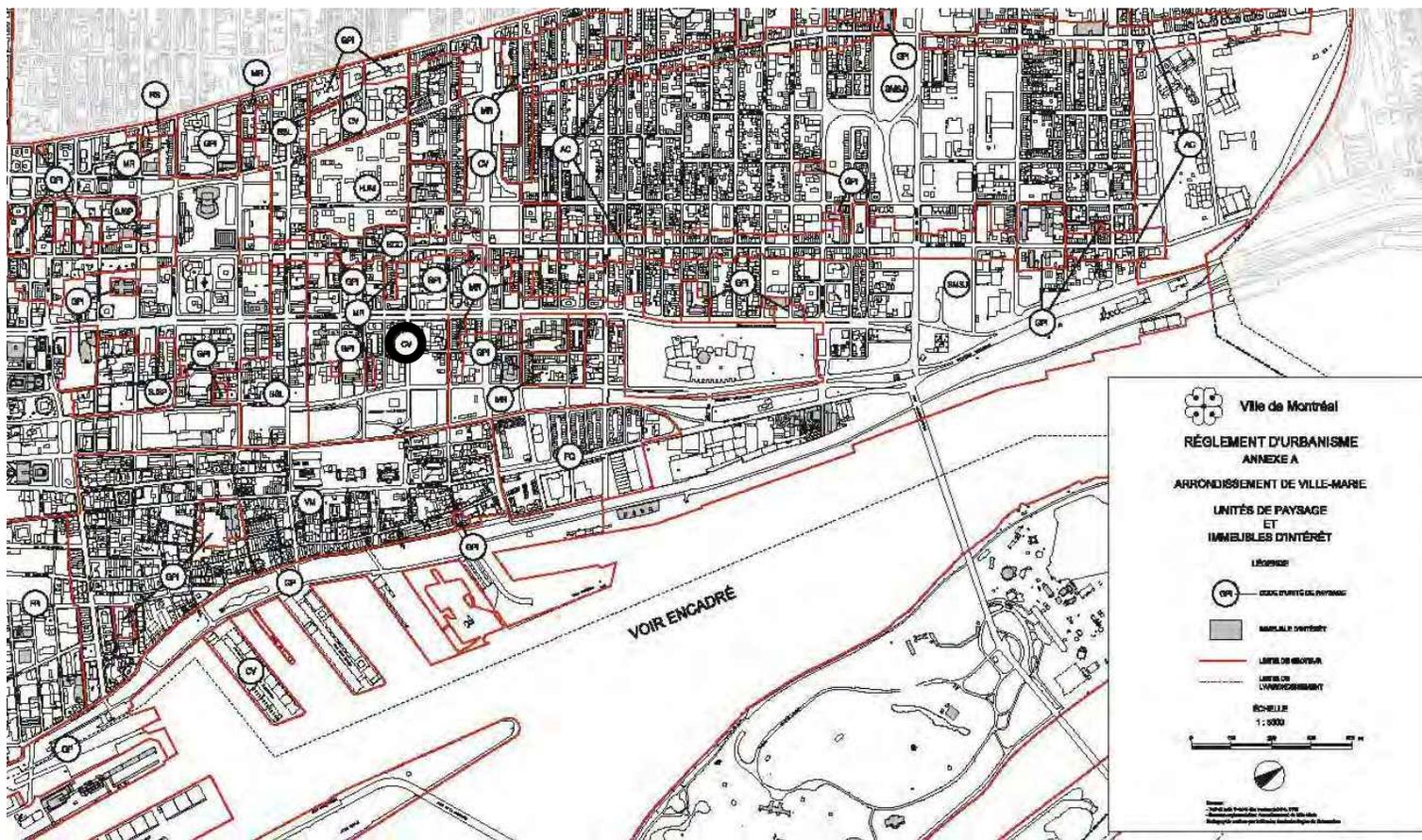
Annexe D - Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur d'unité de paysage retiré
-  Nouveau secteur d'unité de paysage
-  Secteur touché
-  Immeuble d'intérêt
-  Immeuble comportant une enseigne d'intérêt

Dossier : 1217303005
 Juin 2021

 **OBJET DE DISCUSSION**

ANNEXE 2 (suite) – Plan des unités de paysage en vigueur (extrait du règlement d'urbanisme 01-282)



 OBJET DE DISCUSSION

23 août 2021

Division de l'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie
Ville de Montréal
800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Objet : Opinion écrite déposée dans le cadre de la consultation écrite sur le projet de règlement CA-24-282.1XX adopté par le Conseil d'arrondissement le 6 juillet 2021

Fahey et associés remercie l'arrondissement de Ville-Marie de lui donner l'opportunité de s'exprimer à l'écrit dans le cadre de la consultation sur le projet de règlement modifiant les règlements 01-282 et CA-21-011 notamment à des fins de concordance avec le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le PPU des Faubourgs.

Adopté par le Conseil d'arrondissement de Ville-Marie le 6 juillet 2021, le règlement proposé comprend 20 articles visant plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme, notamment en ce qui a trait à la forme urbaine. Certains de ces aspects attirent l'attention de Fahey et associés, qui s'est déjà exprimée concernant ces aspects dans un mémoire déposé dans le cadre des consultations publiques de l'OCPM sur le projet du PPU des Faubourgs. Fahey et associés souhaite émettre à nouveau des réflexions critiques à cet égard par moyen de cette opinion écrite.

Dans les paragraphes qui suivent, nous proposerons des pistes pour bonifier certains éléments proposés, et ce, toujours dans un esprit de discuter des enjeux qui demeurent problématiques et de bonifier le règlement proposé.

Forme urbaine et flexibilité dans la conception architecturale

Afin de favoriser la construction de volumes plus élancés, une nouvelle disposition limitant la superficie des étages à 750 m² au-delà du basilaire a été introduite dans le projet de règlement (art. 1). Il est à noter que la hauteur du basilaire est fixée à 23 m pour certains secteurs, alors qu'elle est de 30 m dans d'autres. Fahey et associés ne remet pas en cause la limite des hauteurs en basilaire, c'est une composante essentielle aux bâtiments de grande hauteur. Nous remettons en cause la diminution de 30 m à 23 m de ce basilaire pour certaines parties du territoire du PPU et l'incohérence dans le découpage des secteurs.

Que le bâtiment ait une hauteur totale de 65 m ou de 45 m, la hauteur du basilaire devrait être la même afin d'offrir une constance au paysage urbain. La limitation des volumes de 30 m depuis le sol constitue un choix judicieux puisqu'elles correspondent à la hauteur des tours les plus récemment construites sur le boulevard René-Lévesque. La limite des hauteurs en basilaire tel que proposé dans le PPU est une composante essentielle afin de limiter la perception de la densité depuis la rue. Le champ de vision des

piétons étant orienté vers le bas, celui-ci est concentré sur les détails architecturaux des premiers étages du bâtiment, tout en permettant de distinguer la fin du premier volume en basilaire allégeant ainsi les volumes perçus. Les constructions en recul, au-delà du basilaire, sont donc généralement beaucoup moins remarquables d'un coup d'œil rapide et ainsi, contribuent de manière moins importante à l'effet perceptible de la densité. Le fractionnement du secteur du PPU en sous-secteurs de 23 m ou de 30 m aura pour effet contre indiqué d'attirer l'attention du piéton sur la hauteur des tours, ce qui est finalement contraire à l'utilisation principale des basilaires.

La présence de dispositions aussi importantes, telle que la limitation de la superficie de plancher par étage au-delà du basilaire, ne permet pas la conception de projets distinctifs, rendant ainsi la diversification du paysage urbain plus difficile. La conception des projets par le biais d'aménagements de qualité et par une architecture soignée devrait être priorisée aux normes qui visent un encadrement restrictif des caractéristiques de la densité, de la hauteur et de la superficie par étage. Tout projet qui prendra place dans le secteur devrait faire l'objet d'un concept de design urbain innovateur faisant ressortir le génie du lieu. En ce sens, les paramètres de conception au niveau architectural jouent un rôle tout aussi important afin de créer un cadre bâti de qualité pouvant être apprécié depuis le domaine public. Les jeux de volumes, les matériaux ainsi que la disposition des ouvertures permettent de mitiger les effets de perception de la densité sans introduire d'emblée des seuils maximums. À ce niveau, l'encadrement des projets par les PIIA et par les professionnels de l'arrondissement permet la création de projets n'ayant pas d'impacts négatifs sur la perception de la densité en jouant sur les caractéristiques architecturales, sans nécessiter une définition normative aussi stricte en aval.

À cet égard, Fahey et associés tient à souligner que la limitation de superficie proposée nuit à l'opportunité de créer des bâtiments à signature architecturale comportant des volumes et une morphologie diversifiée, par exemple des tours carrées, rectangulaires, élancées, etc. Dans son rapport publié le 18 mars 2021, la Commission de l'OCPM recommande à la Ville de « [...] **ne pas imposer un modèle unique d'implantation** et permettre ainsi plus de **créativité architecturale**. » (Recommandation #14, p.103). D'ailleurs, plusieurs critères reliés à la surhauteur et aux unités de paysage, touchant notamment la volumétrie des bâtiments, sont ajoutés dans le projet de règlement. L'OCPM en est aussi arrivé à la conclusion qu'il ne doit pas y avoir de superficie maximale de plancher en surhauteur (Recommandation #16, p.104).

Un des impacts de la disposition faite au projet de règlement d'encadrer de manière ferme les superficies des tours créera au terme du développement du secteur, une homogénéité architecturale. Avec des contraintes comme celles proposées par l'arrondissement, cela limite beaucoup la gamme de stratégies auxquelles les concepteurs (urbanistes, architectes) pourront avoir recours, ayant comme conséquence un cadre bâti similaire d'un projet à l'autre. Par exemple, l'utilisation de traitements volumétriques originaux tels des décrochés et des portes à faux pour marquer certaines transitions d'usages ou de volumes de bâtiment dans une même tour risque d'être un langage totalement absent dans ce secteur.

Cette nouvelle norme permet la création de volumes élancés qui sont intéressants à vol d'oiseau, mais elle n'a pas d'effet réellement significatif en ce qui concerne la perception depuis la rue. Afin de réduire la perception de densité depuis la rue, l'utilisation des reculs en basilaire, critère qui est déjà en place dans la réglementation de l'arrondissement et dans le nouveau PPU, est bien plus efficace.

La construction de bâtiments qui présentent des volumes articulés peut effectivement avoir un certain effet sur la perception de la densité, mais ce n'est pas la superficie maximale des étages qui contribue à la réussite de l'implantation, mais plutôt l'espacement entre les volumes distincts qui donne du rythme au bâtiment et crée une certaine animation des formes. Ces volumes articulés, qu'ils aient 650 m², 750 m², 900 m² ou même plus, n'ont pas un impact plus significatif depuis la rue si les superficies additionnelles sont orientées à l'arrière du bâtiment.



Le Séville présente trois volumes articulés d'une superficie variant entre 750 m² et 900 m² (image : Google Earth)



La profondeur du volume ayant une superficie de 900 m² n'est pas plus perceptible de la rue que le volume d'une superficie de 750 m² puisqu'il est orienté vers l'arrière. (image : Google Street View)

Pourtant, d'autres outils existent pour s'assurer que les volumes des bâtiments au-delà de 30 m soient raffinés, effilés, sans impact sur les vues et contribuent finalement à un paysage urbain équilibré. La combinaison des paramètres classiques de contrôle que sont le coefficient d'occupation du sol et des hauteurs maximales généreuses en est le meilleur exemple. Rappelons que l'augmentation de hauteur sans aucune limitation de superficie de plancher donne la possibilité d'une plus grande variété de morphologies de bâtiments (notamment des tours carrées, plus élancées, et pas seulement rectangulaires), ce qui donne aussi une plus grande possibilité de mieux gérer l'impact sur l'ensoleillement des bâtiments.

Il semble ici que la créativité des concepteurs balisée par la révision architecturale (PIIA) sont les outils à privilégier. Avec des objectifs et critères bien conçus, il est facile d'encadrer les interventions architecturales afin de limiter la construction de bâtiments à l'aspect massif par des jeux de matériaux, reculs, loggias, porte-à-faux, etc. La pertinence de cette disposition du projet de règlement concernant les superficies maximales par étage est donc remise en question pour l'ensemble des raisons énoncées plus haut.

Écologie, durabilité et abordabilité des bâtiments

En plus d'affecter la forme urbaine et la flexibilité dans la conception architecturale, l'inclusion de la superficie des balcons à cette nouvelle limitation de superficie au-delà du basilaire constitue un handicap supplémentaire à l'atteinte de la densité prévue. Elle tend plutôt vers la construction de formes bâties inefficentes alors que l'on devrait favoriser la construction de tours économiques, c'est-à-dire des tours comprenant une multitude de typologies résidentielles conçues pour répondre aux besoins variés des différents ménages en matière de taille, de configuration et d'abordabilité des logements.

La superficie des balcons n'est généralement pas incluse dans le calcul de la superficie de plancher, servant à déterminer la densité. Ce facteur rend difficile la conception de plans d'étages qui permettent

une exploitation efficace de la pleine superficie de plancher et une rationalisation des équipements et de la mécanique du bâtiment.

En matière d'environnement et d'écologie, la conception de volumes bâtis élancés distincts présentant une faible superficie de plancher occasionne un nombre de problématiques. Premièrement, la conception de ces volumes élancés aura pour effet d'entraîner d'importantes pertes éco énergétiques puisque la surface totale de façades du bâtiment augmentera, et par le fait même, les pertes thermiques augmenteront également. Ensuite, l'établissement d'une superficie maximale faible des étages implique une sous-utilisation des équipements mécaniques et techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. Le fait que les équipements tels que les ascenseurs desserviront un nombre réduit d'occupants signifie que l'acquisition supplémentaire d'équipements s'avèrera nécessaire, occasionnant par le fait même des externalités environnementales négatives plus importantes.

Concernant l'abordabilité du quartier, la taille et la variété de ses logements, il est important de noter que l'offre en ce sens sera réduite si cette norme est mise en application. La superficie de plancher limitée par étage, des étages supérieurs au basilaire, aura pour implication de réduire la possibilité de produire des logements de typologies variées. Le résultat sera la construction d'un plus grand nombre de petites unités ou encore d'un plus petit nombre de grandes unités. Cette offre de logements moins attrayante impliquerait un accroissement de la valeur des unités et, par le fait même, de rendre plus difficilement accessible l'acquisition de ces unités par la population moyenne, particulièrement pour les familles.

À l'égard des aspects discutés ci-haut, rappelons également que la Commission de l'OCPM a recommandé à la Ville « [...] **d'autoriser des superficies de planchers plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques/durables et abordables** » (Recommandation #16, p.104). En ce sens, Fahey et associés remet en question la nécessité de la disposition réglementaire visant à limiter les superficies de plancher par étage en surhauteur, alors que ses effets seraient visiblement incompatibles avec les recommandations émises par la Commission de l'OCPM, ainsi que plusieurs orientations et stratégies d'intervention du PPU, soit :

- **Orientation 1** : Maintenir un parc de logements **diversifié et inclusif**
 - 1.1 : Créer de nouveaux logements **sociaux, abordables et familiaux**
- **Orientation 10** : Assurer une **densification équilibrée** dans le secteur à requalifier
- **Orientation 11** : Assurer une intégration urbaine et architecturale **adaptée**
 - 11.1 : Favoriser un cadre bâti en relation **stimulante** avec la rue et les espaces publics
 - 11.2 : Moduler les hauteurs et leur intégration architecturale **en fonction du contexte**
- **Orientation 14** : **Réduire la consommation énergétique** à l'échelle du secteur
 - 14.1 : Favoriser la construction de **bâtiments efficaces**

Assurer une densification équilibrée dans le secteur à requalifier

Selon la stratégie d'intervention 10.1 du PPU des Faubourgs, la densité proposée pour le secteur de l'ancienne maison de Radio-Canada est d'un COS maximal moyen de 6, à l'exception d'un secteur immédiatement à l'est du site auquel on attribue un COS maximal de 7 « [...] pour tenir compte de la spécificité de l'ancienne maison de Radio-Canada qui comprend des sous-sols pouvant être reconvertis pour accueillir des activités. » (p.88 du PPU). Fahey et associés émet toutefois certaines réserves alors que le découpage des zones ainsi que les nouvelles normes et exceptions accordées dans ce projet de règlement demeurent problématiques sur le plan opérationnel.

En effet, au sens du règlement d'urbanisme (01-282), il existe plusieurs conditions pour lesquelles le calcul du COS peut exclure des superficies de plancher localisées en souterrain, par exemple dans le cas d'un sous-sol à plusieurs niveaux ainsi que dans le cas d'une aire de stationnement ou de chargement en sous-sol (art. 45, 47). Comment se fait-il alors que le secteur adjacent bénéficie d'une plus grande densité maximale que le secteur qui lui est immédiatement adjacent à l'ouest le long du boulevard René-Lévesque, simplement par le fait qu'il y existe des constructions souterraines? Si les propriétaires du terrain adjacent décident de ne pas conserver les sous-sols existants dans le cadre de leur projet de développement, ils bénéficieront tout de même d'un COS maximal de 7, alors que le COS maximal de 6 serait exigé pour les projets voisins.

Conclusion

Pour conclure, nous considérons que le PPU des Faubourgs présente une vision très intéressante qui saura créer un milieu de vie exceptionnel pour la collectivité locale et régionale qui occupera le secteur pour y habiter, y travailler ou s'y divertir. Nous sommes d'avis que les bases du travail accompli jusqu'à présent orientent le développement dans une bonne direction. Cependant, nous considérons que certaines dispositions prévues au règlement de concordance vont dans le sens contraire des orientations et des stratégies d'intervention du PPU. En particulier, les dispositions applicables aux développements des projets immobiliers prévus sont quelque peu restrictives et gagneraient à être révisées afin de permettre la conception de projets de haute qualité architecturale qui sont adaptés à leurs milieux d'insertion. L'ensemble de ces limitations en matière de hauteur, de densité, de basilairé et de superficie de plancher viennent énormément restreindre la possibilité de densifier les grands sites à requalifier dans les secteurs centraux, ce qui constitue d'ailleurs une obligation morale et un objectif clairement énoncé par la Ville de Montréal pour répondre à un besoin de plus en plus criant et auquel tous les paliers de gouvernement acquiescent. À cet égard, Fahey et associés a d'ailleurs déjà abordé ces réflexions en collaboration avec la Ville de Montréal lors de la préparation du guide « Décoder la densité », un document réalisé pour permettre des échanges constructifs sur le sujet de la densité urbaine dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050¹. Le document produit par notre équipe regroupe un glossaire illustré, une étude morphologique des pratiques récentes de densification à Montréal ainsi que des études de cas de projets et territoires desquels nous pouvons certainement tirer des enseignements.

¹ Ville de Montréal, Décoder la densité (2020). https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm_decoderdensite_urbanisme_mobilite.pdf

Sommaire des recommandations

Afin de bonifier la nouvelle réglementation et la forme urbaine qui s'en traduit, dans le but de promouvoir la diversité architecturale et la construction de projets économiques, écologiques et résilients dans le quartier des Faubourgs, nous proposons de modifier le projet de règlement en fonction des recommandations suivantes :

- Exclure les balcons du calcul de la superficie de plancher;
- Abroger la limite de superficie de plancher par étage pour les constructions en surhauteur;
- Conformément à la version finale du PPU des Faubourgs publiée en juin 2021, la hauteur du basilaire dans le règlement de concordance doit être fixée à 30 m et non à 23 m pour tous les secteurs de hauteur de 45 m et de 65 m;
- Adopter une approche flexible à l'égard du COS pour les projets implantés sur plus d'un lot, par exemple, en y autorisant les transferts de densité;
- Retirer la nécessité de passer par un processus de PPCMOI dans le cas de projets que l'on juge déjà acceptable en modifiant dès maintenant les objectifs et critères PIIA dans le règlement d'urbanisme en y incluant les enjeux d'intégration urbaine et de protection des vues d'intérêt pour les volumes en surhauteur, soit les conditions qui sont proposées pour un PPCMOI dans le cadre de la modification réglementaire.



MÉMOIRE : Règlement de concordance CA-24-282.IXX – Secteur des Faubourgs, bureaux

À Montréal, le 20 août 2021

À titre d'acteur initial dans le projet Quartier des Lumières, nous tenons à clarifier et mettre de l'avant l'importance de la réalisation du projet face à nos aspirations et valeurs professionnelles, en plus de signifier le profond enthousiasme et l'engagement de notre firme.

Clairoux est une firme de Design intérieur qui s'appuie sur la créativité, le confort et l'élégance. Pour ce faire, nous misons sur une structure organisationnelle rigoureuse qui a fait ses preuves. Agiles, en mode solution, toujours à l'affût d'idées neuves, nous croyons à la collaboration, l'éthique de travail et le respect des autres. Nous souhaitons créer un monde harmonieux mais surtout, accessible. **Nous sommes convaincus que tous méritent de vivre dans du beau.** Nous sommes motivés par le besoin de modeler, façonner et transformer les espaces intérieurs en lieux où il fait bon vivre.

En 2020, nous avons relocalisé nos bureaux dans le quartier Ville-Marie Est, spécifiquement pour l'effervescence de son développement sur l'horizon 2020-2030 et pour être actifs et inspirés en plein cœur de notre communauté. Ville-Marie Est est dans notre ADN. Les propriétaires et plusieurs membres de l'équipe résident dans le secteur. **Clairoux veut être un moteur du redéveloppement du quartier à échelle humaine.** Nous voulons participer à toutes les sphères d'activités dans la vie du citoyen, de son réveil à son travail, du café au souper au retour à la maison dans un milieu ergonomique, réfléchi, pensé pour ses utilisateurs, fonctionnel, sécuritaire et esthétique.

Nous avons choisi le quartier pour son accessibilité aux transports, ses activités, et pour être près de notre clientèle future. La démocratisation du design est au cœur de notre mission et de nos valeurs. Bien que les projets de luxe et les clientèles bien nanties fassent partie du portfolio Clairoux, nous tirons beaucoup de satisfaction et de fierté à nous impliquer dans autant de projets et mandats qui ont un impact sur le bien-être collectif et la communauté. Le Quartier des Lumières est entièrement aligné sur notre désir profond de démocratisation du design.

Madame, monsieur, l'adoption du règlement de concordance limiterait grandement l'attrait d'entreprises vers le secteur des Faubourgs. En limitant la superficie maximale des bâtiments, on réduit la flexibilité des espaces et les possibilités d'espaces adaptés aux besoins d'entreprises dont la venue est essentielle à la revitalisation des artères commerciales Sainte-Catherine et Atateken. Sa localisation avantageuse, la proximité des commerces de restauration et la vie qui en émane, attraits majeurs pour toute entreprise désireuse de s'implanter en ville, ne pourront pourtant pas suffire si la superficie des espaces ne correspond pas à leurs besoins actuels et de croissance. Un espace plus vaste est nécessaire pour un meilleur déploiement des cadastres, une plus grande flexibilité pour s'adapter aux besoins des entreprises. C'est sans compter que ces espaces sont devenus rares avec la saturation des espaces commerciaux disponibles à Montréal.



Nous appuyons fortement les recommandations de l'OCPM : « La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables. »

« On ne produit pas de la densité pour la densité, sans que les habitants en comprennent le motif et y trouvent leur compte. Densifier n'est pas déréglementer à outrance, mais régler de façon plus imaginative en vue d'une densification « mesurée », recherchant les meilleures formes possibles d'un habitat diversifié et convivial, adapté à la diversité des besoins et des choix de vie. Il ne s'agit aucunement de limiter ces choix, mais bien au contraire de les permettre, là où ils conviennent, tout en les harmonisant. » (Urbanité, Revue de l'Ordre des urbanistes du Québec, hiver 2012)

À titre de professionnels, notre firme souhaite vivement s'engager dans la revitalisation du quartier Ville-Marie. À titre de citoyens, encore davantage! Nous espérons que la Ville se ravisera et entendra le consensus du milieu en mesurant les conséquences contraires à ses valeurs et aspirations qu'engendrerait le règlement de concordance CA-24-282.1XX. L'attrait d'entreprises dans le Quartier des lumières est critique pour la création d'un pôle d'emploi dans le secteur des Faubourgs. Limiter leurs options en termes de superficie d'espaces constituerait un obstacle majeur à leur venue.



Frédéric Clairoux

Designer principal, président



MÉMOIRE : Règlement de concordance CA-24-282.IXX – Secteur des Faubourgs, résidentiel

À Montréal, le 20 août 2021

À titre d'acteur initial dans le projet Quartier des Lumières, nous tenons à clarifier et mettre de l'avant l'importance de la réalisation du projet face à nos aspirations et valeurs professionnelles, en plus de signifier le profond enthousiasme et l'engagement de notre firme.

Clairoux est une firme de Design intérieur qui s'appuie sur la créativité, le confort et l'élégance. Pour ce faire, nous misons sur une structure organisationnelle rigoureuse qui a fait ses preuves. Agiles, en mode solution, toujours à l'affût d'idées neuves, nous croyons à la collaboration, l'éthique de travail et le respect des autres. Nous souhaitons créer un monde harmonieux mais surtout, accessible. **Nous sommes convaincus que tous méritent de vivre dans du beau.** Nous sommes motivés par le besoin de modeler, façonner et transformer les espaces intérieurs en lieux où il fait bon vivre.

En 2020, nous avons relocalisé nos bureaux dans le quartier Ville-Marie Est, spécifiquement pour être près de son effervescence de développement sur un horizon 2020-2030, et pour être actifs et inspirés en plein cœur de notre communauté. Ville-Marie Est est dans notre ADN. Les propriétaires et plusieurs membres de l'équipe résident dans le secteur. **Clairoux veut être un moteur du redéveloppement du quartier à échelle humaine.** Nous voulons participer à toutes les sphères d'activités dans la vie du citoyen, de son réveil à son travail, du café au souper au retour à la maison dans un milieu ergonomique, réfléchi, pensé pour ses utilisateurs, fonctionnel, sécuritaire et esthétique.

Nous avons choisi le quartier pour son accessibilité aux transports, ses activités, et pour être près de notre clientèle future. La démocratisation du design est au cœur de notre mission et de nos valeurs. Bien que les projets de luxe et les clientèles bien nanties fassent partie du portfolio Clairoux, nous tirons beaucoup de satisfaction et de fierté à nous impliquer dans autant de projets et mandats qui ont un impact sur le bien-être collectif et la communauté. Le Quartier des Lumières est entièrement aligné sur notre désir profond de démocratisation du design.

Madame, monsieur, les limitations du règlement de concordance nuit grandement à la création d'un environnement mixte et accroît grandement le risque d'une inflation des prix des habitations, en réduisant ainsi l'accès à la clientèle même qui vise à être desservie par le projet. Ce règlement aura un impact majeur sur l'abordabilité du projet, ce qui est en totale divergence avec les demandes imposées par la ville de Montréal. Son implantation, par la ville, semble démontrer une volonté de faire du secteur des Faubourgs un projet de luxe. En limitant la superficie maximale des bâtiments, on réduit le nombre de résidents qui sont pourtant essentiels à la revitalisation des artères commerciales Sainte-Catherine et Atateken.



Un espace plus vaste est nécessaire pour un meilleur déploiement des cadastres, une plus grande variété d'unités d'habitation, du studio aux grandes unités familiales. C'est sans compter les restrictions au niveau des possibilités qu'offrent le design intelligent et la fonctionnalité des lieux.

Nous appuyons fortement les recommandations de l'OCPM : « La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables. »

« On ne produit pas de la densité pour la densité, sans que les habitants en comprennent le motif et y trouvent leur compte. Densifier n'est pas déréglementer à outrance, mais régler de façon plus imaginative en vue d'une densification « mesurée », recherchant les meilleures formes possibles d'un habitat diversifié et convivial, adapté à la diversité des besoins et des choix de vie. Il ne s'agit aucunement de limiter ces choix, mais bien au contraire de les permettre, là où ils conviennent, tout en les harmonisant. » (Urbanité, Revue de l'Ordre des urbanistes du Québec, hiver 2012)

Nous espérons que la Ville se ravisera et entendra le consensus du milieu en mesurant les conséquences contraires à ses valeurs et aspirations qu'engendrerait le règlement de concordance CA-24-282.IXX. À titre de professionnels, notre firme souhaite vivement s'engager dans la revitalisation du quartier Ville-Marie. À titre de citoyens, encore davantage!



Frédéric Clairoux

Designer principal, président



Le 23 août 2021

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité
Division de l'urbanisme
Ville de Montréal - Arr. Ville-Marie
800, boul. De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

OBJET : Consultation écrite / projet de règlement CA-24-282.1XX (dossier
1217303005)

Site de Radio-Canada (lot 6 380 793)

Madame, Monsieur,

La présente s'inscrit dans le cadre de la consultation publique sur le projet de règlement en objet, adopté le 6 juillet 2021, notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

MACH et ses consultants experts se joignent pour réitérer plusieurs recommandations faites à l'Arrondissement de Ville-Marie dans le cadre de la consultation publique sur le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs (le « **PPU** »), qui n'ont pas été prises en considération dans le présent projet de règlement de concordance.

Un milieu de vie complet... développé en douceur

➤ **Suppression des limites de superficie de plancher**

MACH répète que l'offre commerciale du Quartier des lumières doit pouvoir être développée progressivement, sans être régie par des limites de superficie de plancher. Des trois sites en requalification, seul le Quartier des lumières pourra accueillir des commerces populaires de grande surface, grâce à la réutilisation du sous-sol de Radio-Canada. Ce type de commerces manque cruellement dans le secteur, générant d'importantes fuites commerciales¹ : selon un sondage du Groupe Altus, plus de la moitié des achats effectués par les résidents du secteur sont réalisés à l'extérieur de la zone de marché des Faubourgs, faut d'offre.

MACH recommande à l'Arrondissement d'exclure le site de Radio-Canada des limites de superficies commerciales prescrites par la réglementation en vigueur, afin de permettre l'implantation de surfaces de plus de 4 000 m² en raison du format de certains commerces, même si ceux-ci sont aménagés de façon adaptée à un contexte de centralité urbaine.

¹ Groupe Altus, avril 2019. Étude d'impact de la fonction commerciale – Site Radio-Canada. 55 pages.

➤ **Suppression de la continuité commerciale obligatoire**

Nous croyons qu'une obligation d'implanter des commerces au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles n'est pas souhaitable. Il serait préférable d'implanter les espaces commerciaux là où il y a une opportunité de créer une véritable dynamique commerciale ou à l'inverse, un besoin d'animer l'espace. Selon nos études, il s'avère que certains ensembles ou bâtiments ne nécessiteront pas d'espace commercial.

MACH recommande à l'Arrondissement de laisser la possibilité aux développeurs d'implanter des usages résidentiels aux rez-de-chaussée. Cela va d'ailleurs dans le sens d'une volonté d'avoir des typologies résidentielles comme des maisons de villes ou plus largement, des logements avec accès direct sur rue, et ce, quel que soit le milieu; artère commerciale ou rue résidentielle.

➤ **Autorisation des entrées communes**

MACH renouvelle son souhait de voir le terme « entrée » principale remplacé par « accès », afin qu'il n'y ait pas de confusion sur le fait qu'un établissement puisse avoir un accès sur rue mais une entrée au sous-sol : il est en effet impensable que chaque commerce localisé exclusivement au sous-sol ait sa propre circulation verticale (escalier mobile ou ascenseur), et ce d'autant plus que le premier sous-sol présente par endroits une différence de plus de 10 mètres (3 étages) avec le rez-de-chaussée.

Des formes urbaines adaptées aux besoins

➤ **Suppression des dispositions volumétriques**

Basilaires

MACH renouvèle ses critiques sur la volumétrie prescrite, celle-ci paraissant disproportionnée et incompatible avec la volonté de créer un sentiment d'ouverture à l'échelle du piéton et de respiration dans le Quartier des lumières, en particulier autour de la place définie par la tour de Radio-Canada et du parc de la Visitation, ainsi que des interfaces sur la rue de la Gauchetière à l'est de la rue de la Visitation.

MACH souhaite que les professionnels aient la liberté de suivre le cadre bâti, sans minimum de hauteur et jusqu'à une hauteur maximale de 30 mètres, afin d'établir une volumétrie en fonction des conditions de design spécifiques de chacun des bâtiments du projet. La vision de MACH est notamment d'assurer une transition douce des formes urbaines vers la monumentalité de la tour Radio-Canada et sa place centrale.

Les hauteurs des basilaires sur le site de Quartier des Lumières ont également été abaissées à 23 mètres dans la portion nord. Cela pose un grand nombre d'enjeux, de la difficulté d'atteindre cette hauteur exacte compte tenu des hauteurs importantes des rez-de-chaussée commerciaux à l'impossibilité de rencontrer le coefficient d'occupation du sol autorisé. Nous comprenons le jeu de proportions que l'Arrondissement souhaite ainsi marquer, mais allié à la limitation des superficies d'étages en surhauteur, la manœuvre est doublement pénalisante pour le développeur. MACH demande à l'Arrondissement de rehausser la hauteur maximale à 30 mètres sur l'ensemble du site, ce qui est conforme à ce que prévoit le PPU.

Mentionnons également que MACH doit en particulier intégrer dans son projet une école et un centre communautaire. Ce type d'usages requiert des hauteurs de plancher à plafond qui dépassent largement la norme : les espaces communautaires en rez-de-chaussée doivent offrir une hauteur libre de 5,70 mètres, tandis qu'on parle de 4,50 à 5,50 mètres pour l'école. Ce type de bâtiments nécessite des hauteurs beaucoup plus élevées que 23 mètres si on veut pouvoir introduire une mixité avec de l'habitation. MACH doit, pour accommoder ces fonctions nécessaires à la communauté, avoir la flexibilité d'atteindre une hauteur maximale de 30 mètres. Dans le cas inverse, il sera impossible d'offrir à la population du quartier l'école et le centre communautaire demandés dans le PPU.

Enfin, l'ensemble des limitations (hauteurs, surhauteurs, superficies d'étages) ne permettra pas d'atteindre le coefficient d'occupation du sol autorisé. Dans un contexte de densification des quartiers centraux, notamment pour répondre aux enjeux d'étalement urbain et de changements climatiques, le COS devrait être théoriquement atteignable. Il ne le sera aucunement sur le site de Quartier des Lumières.

Étages supérieurs

MACH répète que le fait de limiter les tours au-dessus des basiliaires à 750 mètres carrés de superficie de plancher pour tous les types de bâtiments, incluant les balcons, en plus de contraindre la diversité des unités offertes, oriente indéniablement le développement vers des typologies résidentielles de plus grand standing. Notre analyse du marché montréalais démontre que les projets immobiliers ayant des surfaces d'environ 750 m² se positionnent majoritairement comme des produits haut de gamme². Cette conséquence est incompatible avec la vision de MACH (ainsi que celle de la Ville) d'offrir des logements accessibles au plus grand nombre. Qui plus est, ceci justifierait les craintes d'embourgeoisement du secteur exprimées par la communauté³. D'ailleurs, même si l'on peut vouloir cibler ce type de produit, il ne peut être proposé à la grandeur du site... et cela serait contraire à l'ambition de MACH de faire de Quartier des Lumières un milieu de vie mixte et inclusif pour toutes les catégories sociales et générationnelles.

Du côté du bureau⁴, MACH souhaite créer un environnement où pourront se côtoyer tous les types d'entreprises sans égard pour leur taille ou leur type d'industrie et niveau de prestation. La surface de plancher conventionnelle, pour les immeubles de classe A, est située entre 1 850 et 3 200 m². En établissant la superficie des plans de plancher des immeubles de bureaux à un maximum de 750 m², la Ville empêche la création d'espaces à bureaux de qualité dans le secteur de Faubourg Québec. Par ailleurs, MACH affirme que ces superficies ne permettront pas d'atteindre les coefficients d'occupation du sol autorisés pour Quartier des Lumières.

MACH recommande à l'Arrondissement d'aligner le règlement de concordance avec le marché, en retirant de son cadre normatif les superficies maximales de plancher pour les étages des bâtiments situés en surhauteur. Si une superficie de plancher maximale est préservée pour les étages en surhauteur, MACH recommande de rehausser celle-ci à 2 800 m² pour le bureau et à 1 200 m² pour le résidentiel (hors balcons).

² Voir mémoire spécifique au résidentiel en annexe

³ Le Devoir, 7 août 2019. *Les Faubourgs trop cher pour ses habitants?* : <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/560181/embargo-7-aout-0h00>

⁴ Voir mémoire spécifique aux bureaux en annexe.

MACH souligne sur ce point, d'une part que l'Arrondissement dispose du pouvoir pour ce faire et d'autre part que de telles dispositions ne sont pas en contradiction avec le PPU.

Critères discrétionnaires

MACH comprend les objectifs qui sous-tendent ces normes au niveau du cadre bâti, mais affirme que celles-ci ne pourront être respectées. Cela impliquera des demandes multiples de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), procédures lourdes et coûteuses dont l'issue n'est pas garantie, et ce, alors même que l'Arrondissement pourrait s'assurer de l'intégration des constructions par une simple révision architecturale (titre VIII du règlement d'urbanisme 01-282). À cela s'ajoutent les délais de traitement des demandes de permis, qui s'établissent aujourd'hui à plus de 12 mois.

Le processus de PPCMOI ne garantit pas par ailleurs qu'un projet jugé de qualité par l'Arrondissement voie effectivement le jour : nombreux sont les projets qui n'aboutissent pas suite à la consultation de la population dans le cadre de l'approbation référendaire. Citons notamment le projet Voks à Griffintown, avorté à la suite de commentaires émis par la population sur des éléments autres que les dérogations demandées. Cette incertitude capitale se rajoute aux délais que la procédure engendre. Ceux-ci s'établissent selon notre expérience à plus de 12 mois, sans aucune garantie que le projet soit effectivement jugé sur sa qualité et la pertinence des dérogations, et non refusé pour des raisons autres, qui relèvent bien souvent du « pas dans ma cour ». Le tout constitue un risque pour le promoteur, avec au final la possibilité que le produit ne trouve plus preneur.

En plus de présenter un risque et d'impliquer des délais, le processus de PPCMOI place les développeurs à la merci des demandes de la Division de l'urbanisme et du Comité consultatif d'urbanisme, souvent arbitraires et non constantes. Un enjeu de plus et un risque financier qui se répercuteront forcément dans les projets.

MACH exhorte l'Arrondissement de traiter la volumétrie des bâtiments via des critères discrétionnaires de PIIA, l'approche que nous préconisons ne va pas à l'encontre du PPU puisque ce dernier prévoit que ces dispositions doivent être intégrées à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement sans toutefois préciser dans quel règlement. Or, il est indéniable que les critères de PIIA font partie de la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement et que ce dernier dispose de la latitude nécessaire pour procéder ainsi. Dans l'intérêt de tous et en vue de créer des projets réalistes, adaptés au marché et de bonne qualité urbaine.

Un cœur reconnecté avec son quartier

➤ Clarification du statut des passages publics

MACH rappelle les enjeux d'entretien, de sécurité, de responsabilité et de conflits d'usagers que l'imposition de servitudes de passage en plein milieu d'îlots résidentiels pose et recommande à l'Arrondissement de clarifier cette question. Nous avons récemment fait parvenir l'avis de nos experts sur le sujet, démontrant toutes les questions complexes que soulèvent ces passages (Code national du bâtiment, lotissement, responsabilité, entretien), notamment du fait de la présence en souterrain de superficies commerciales

privées, et démontré l'intérêt de traiter ces espaces avec une servitude de passage public sur des terrains restant privés. MACH souhaiterait voir cette précision incluse au projet de règlement.

Pour conclure, MACH renouvelle son invitation à l'Arrondissement de travailler main dans la main dans un cadre réglementaire flexible et réfléchi.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Daniel Arbour
Vice-président Grands Projets

p.j. Annexe 1 Mémoire sur le résidentiel / MACH
 Annexe 2 Mémoire sur les bureaux / MACH

Annexe 1

QUARTIER DES LUMIÈRES

MÉMOIRE

Règlement de concordance CA-24-282.1XX — Secteur des Faubourgs

RÉSIDENTIEL

Mieux concevoir favorise l'abordabilité.

Avec la hausse croissante des coûts de construction, des biens immobiliers et des terrains, l'accessibilité au logement devient un enjeu important pour Montréal. Si nous souhaitons permettre à toutes les classes sociales d'habiter Montréal incluant les familles, nous devons collectivement concevoir des projets de qualité qui favorisent l'abordabilité, car l'élaboration d'un quartier humain est intrinsèquement reliée à son accessibilité et sa désirabilité. La Ville de Montréal doit choisir ses priorités en matière de développement du territoire : l'abordabilité des habitations neuves offertes sur le marché ou des percées visuelles en hauteur occasionnant des prix d'habitations plus élevés.

Ces caractéristiques ne passent pas uniquement par la construction de logements sociaux et abordables, financés par les paliers de gouvernement. Cela doit également passer par la conception et la construction d'unité d'habitation aux meilleurs coûts possible par les promoteurs ; l'incidence est directe, plus les coûts sont élevés, plus le prix d'achat ou de location le sera, et vice versa. Avec la récente explosion des différents coûts, ce sont inévitablement les acheteurs/locataires qui doivent assumer ces augmentations, diminuant ainsi l'accessibilité aux logements non subventionnés, principalement à la classe moyenne qui constitue le noyau fort de notre démographie.

Pour arriver à maintenir les prix les plus bas possible, les promoteurs doivent travailler main dans la main avec la ville dans un cadre réglementaire flexible, réfléchi. Cela permettra d'optimiser la conception de projets de qualité, en répondant aux besoins du quartier où ils seront construits, et en préservant une viabilité financière.

Un projet signé

MACH



RÉSIDENTIEL (Suite)

Mieux concevoir favorise l'abordabilité.

Plusieurs facteurs peuvent avoir un impact sur les coûts liés au développement immobilier. En premier lieu, la densité et la hauteur qui permettront de créer un plus grand nombre d'unités et ainsi, de répartir les frais communs sur un plus grand nombre de logements.

Cependant, un facteur non négligeable doit être également pris en compte : la surface des planchers d'étage. Lorsqu'on parle d'optimisation, celle-ci prend tout son sens quand vient le temps de trouver le parfait équilibre entre cette surface de plancher, l'impact sur le voisinage et le prix des unités.

Règlement de concordance CA-24-282.1XX — Secteur des Faubourgs

Dans le cas du règlement de concordance CA-24-282.1XX, la réglementation propose des surfaces de plancher maximales de 750 m² incluant les balcons. Selon l'ensemble des experts consultés, cette surface n'est aucunement optimisée pour le développement d'immeubles résidentiels avec un noyau central et entraîne une perte d'efficacité dans la conception des issues de secours et des circulations verticales.

Son application aura inévitablement un impact sur la hausse du coût des unités. Avec une réduction du nombre des unités par étage, les frais communs (corridor, ascenseurs, escaliers de secours) seront inévitablement plus élevés pour chaque unité et mettront ainsi une pression à la hausse sur le prix au pied carré.

Une analyse rapide du marché montréalais démontre que les projets immobiliers ayant des surfaces d'environ 750 m² se positionnent majoritairement comme des produits de type haut de gamme. Selon les données recueillies, le prix des appartements d'une chambre débute à 406 000 \$, celui des appartements de deux chambres autour de 667 000 \$ et, finalement, le prix de départ des appartements de trois chambres débute à plus de 1,2 million de dollars.

RÉSIDENTIEL (Suite)

Mieux concevoir favorise l'abordabilité.

Dans tous les cas, on ne peut parler d'abordabilité et encore moins, de projets accessibles à la majorité des Montréalais. En effet, selon les données du recensement de 2016, le revenu brut moyen d'un ménage dans l'agglomération de Montréal est de 76 614 \$/an. Un tel revenu limite la capacité d'emprunt à moins de 340 000 \$. Il en résulte qu'un ménage montréalais moyen serait incapable ou aurait de la difficulté à acquérir un studio dans le plus abordable de ces projets cités en exemple.

En ce qui concerne la question des balcons, lorsque la ville les inclut dans son calcul de 750 m², elle met littéralement en péril la présence de ceux-ci dans la conception des unités. Les promoteurs qui tentent d'optimiser les unités seront amenés à privilégier les surfaces habitables plutôt que de construire des balcons qui ne sont pas des pieds carrés habitables ou « vendables ». Dans le cas où un promoteur doit inclure les balcons dans son calcul de superficie, le nombre de pieds carrés habitables s'en verra réduit puisqu'il faut compter 5 à 10 % de la superficie totale d'une unité pour le balcon.

Ainsi, il y aura, encore une fois, une pression à la hausse sur le prix au pied carré. Le contexte sanitaire actuel nous a permis de constater l'incidence de ce type d'équipements sur la qualité de vie des résidents et tout particulièrement pour les familles, pour qui il devient essentiel. Imposer aux constructeurs le choix entre cet équipement et les espaces habitables pénalise directement les résidents.

L'application de cette réglementation aura également un impact majeur sur le développement de projets de logements sociaux. Il deviendra pratiquement impossible de rencontrer les normes des programmes de construction d'habitations sociales fixées par la Ville même.

À titre de promoteur du site Quartier des lumières, une superficie de plancher d'environ 1200 m² serait optimale et permettrait d'offrir des unités d'habitation beaucoup plus accessibles, répondant beaucoup mieux aux besoins du quartier dans lequel nous nous établissons. Notre souhait est de créer un projet immobilier qui favorise la mixité sociale

RÉSIDENTIEL (Suite)

Mieux concevoir favorise l'abordabilité.

Celle-ci passe, en partie, par le logement social subventionné, mais également par des produits immobiliers diversifiés auxquels les Montréalais, principalement la classe moyenne, peuvent accéder financièrement. C'est également la conclusion à laquelle en est venue l'OCPM après les consultations.

À l'exception de la ville de Montréal, tous les experts consultés sont de notre avis : un plan de plancher de 750 m² aura une incidence directe sur la nature du projet immobilier et mettra une pression à la hausse sur le prix des unités. Si, comme le règlement de concordance le laisse supposer, le souhait de la ville et de ses fonctionnaires est de concevoir un projet de luxe dans le secteur des Faubourgs, nous devons revoir nos intentions.

Depuis l'acquisition du site, MACH collabore avec le milieu pour concevoir un projet inclusif, accessible, responsable et durable. Cette vision ne pourra malheureusement prendre vie si la ville persiste et signe le règlement de concordance et impose le développement d'un projet donc inaccessible pour la grande majorité des Montréalais.

Annexe 2

QUARTIER DES LUMIÈRES

MÉMOIRE

Règlement de concordance CA-24-282.1XX — Secteur des Faubourgs

BUREAUX

La revitalisation et le dynamisme du secteur des Faubourgs reposent, en partie, sur la conception d'ensembles immobiliers mixtes, mais aussi sur le développement économique et la revitalisation de celui-ci. Le fameux « work, live, play » a démontré ses bienfaits sur le développement de nouveaux quartiers partout sur la planète, tout comme le concept du « 15 minutes city » qui permet la création de milieux de vie équilibrés, durables et surtout, animés. Le secteur des Faubourgs a l'occasion d'accueillir un nombre considérable de nouveaux résidents et de devenir un important pôle d'emplois. Sa situation géographique, aux portes du centre-ville, et l'infrastructure de transports déjà établie sont des atouts favorisant l'établissement d'un pôle économique fort pour le secteur.

Dans son rapport, l'OCPM souligne l'importance de cette mixité :

La préservation d'une mixité de fonctions et de zones d'emplois dans les quartiers centraux bien desservis par les transports en commun constitue un enjeu important pour maintenir une compétitivité économique à l'échelle régionale, voire internationale.

Parmi les trois ensembles immobiliers en développement dans le secteur des Faubourgs, le Quartier des lumières a été identifié comme étant celui qui avait le meilleur potentiel pour la création d'espaces de bureaux. La tour de Radio-Canada, qui a déjà cette vocation, deviendra le centre d'attraction des entreprises à la recherche d'espace dans le secteur des Faubourgs. Et le secteur des Faubourgs a tous les avantages recherchés : proximité des transports en commun, des principaux axes routiers, de nombreux services, des restaurants et de l'animation. Tout ça à distance de marche du centre-ville.

Un projet signé

MACH



BUREAUX (Suite)

Pour le Quartier des lumières, la notion d'inclusivité ne se limite pas à la mixité sociale résidentielle. Elle s'applique également aux immeubles de bureaux où pourront se côtoyer tous les types d'entreprises sans égard pour leur taille ou leur type d'industrie. Grâce à une conception réfléchie, orientée vers des modèles plus souples et plus polyvalents, les espaces de bureaux de nos immeubles pourront s'adapter facilement pour répondre adéquatement aux besoins et aux budgets de tous les types d'entreprises. De la *start-up* techno à la grande entreprise, plus conventionnelle, chacun y trouvera son compte et bénéficiera de la synergie générée par ce microsysteme.

Pour répondre aux besoins des fonctions de bureaux, la surface de plancher conventionnelle, pour les immeubles de classe A, est située entre 1850 et 3200 m². (Voir tableau 1) Au centre-ville et en périphérie, nous n'avons relevé qu'un seul immeuble bureau de classe A ayant une superficie d'étage de 750m², la Tour Québécois, au coin des rues Saint-Jacques et McGill. La grande majorité des immeubles relevés ont une superficie de plancher minimum de 1750 m².

Cette surface permet d'accueillir une multitude d'entreprises, de la plus petite à la plus grande. Il n'est pas rare que des entreprises montréalaises occupent un étage complet de 3200 m² de façon à regrouper toutes ses ressources en un seul point, et ce pour des raisons pratiques et économiques. D'autre part, ces mêmes grandes surfaces peuvent facilement être scindées pour s'adapter à de plus petites entreprises ce qui permet une utilisation optimale de l'espace.

La création de ce type d'espace devient de plus en plus difficile dans le centre-ville de Montréal qui a atteint un niveau de saturation en raison de la rareté des terrains potentiellement développables. La proximité du Quartier des lumières en fait donc, la porte d'entrée du centre-ville de Montréal et son prolongement naturel.

Le règlement de concordance CA-24-282.1XX n'est, en aucune façon, aligné avec une vision cohérente de développement pour le marché des espaces de bureaux. En établissant la superficie des plans de plancher des immeubles de bureaux à un maximum de 750 m², la Ville empêche la création d'espaces à bureaux de qualité dans le secteur des Faubourgs.

BUREAUX (Suite)

Les experts s'entendent pour le dire : une surface de plancher de 750 m² est très en dessous du seuil minimal nécessaire à une conception d'espaces de bureaux appropriée.

D'ailleurs, il est pratiquement impossible de trouver, parmi les développements récents, des espaces de catégorie A ayant une telle surface et c'est facilement explicable. Une pareille superficie crée une explosion des couts au pied carré tout en réduisant de façon importante l'efficacité des espaces ; et ce sont les occupants qui en subissent les impacts : ils payent plus et en obtiennent moins.

Dans un contexte où la superficie d'étage serait limitée à 750 m², un grand employeur choisissant de s'établir au Quartier des lumières serait contraint de répartir ses bureaux sur plusieurs étages, ce qui entrainerait une perte d'efficacité considérable. Les probabilités pour qu'il choisisse de se tourner vers le centre-ville ou même l'extérieur de la ville, pour occuper avec un espace qui réponde à ses besoins sur un seul étage, sont très élevées.

Il en va de même pour une entreprise en pleine croissance, qui verra d'un mauvais œil l'obligation de répartir ses nouveaux effectifs sur différents étages puisque la répartition des usagers/pi² serait moins avantageuse, le cout des loyers serait plus élevé et la quantité d'espaces de circulation (ascenseurs, corridors et escaliers) serait plus grande par pi² de superficie utilisable.

Pour créer le réel pôle d'emplois viable, mixte et innovant que nous souhaitons, il faut que nous soyons en mesure de concevoir des espaces de bureaux efficaces et durables, mais également accessibles financièrement à tous les types d'entreprises.

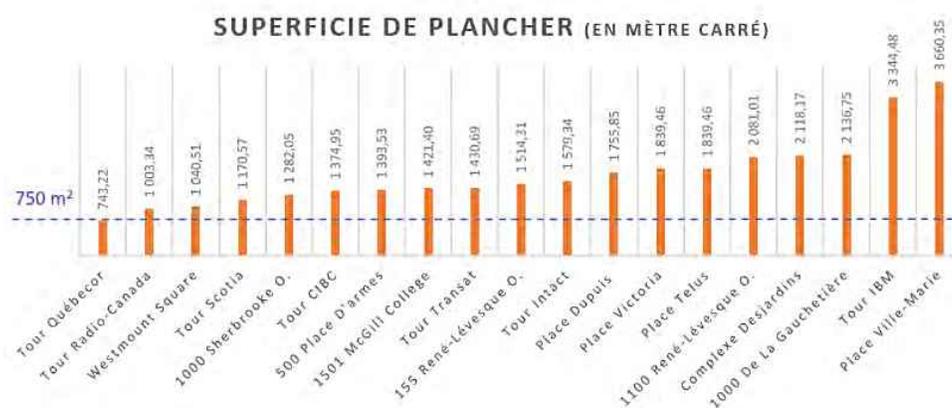
Le site se prête parfaitement à la création d'espaces de bureaux dans une perspective de mobilité durable puisqu'il est situé à distance de marche de deux stations de métro, d'une piste cyclable se rendant au centre-ville et, en plus, de la future ligne du REM.

BUREAUX (Suite)

En conclusion, nous devons travailler avec la ville, main dans la main, afin d'établir un cadre règlementaire flexible, approprié et réaliste pouvant assurer la conception d'immeubles de bureaux efficaces à tous les points de vue qui favoriseront le développement de l'activité économique des Faubourgs. Nous avons une occasion unique de concevoir, avec la ville et le milieu, un projet novateur tourné vers l'avenir. Nous devons nous donner les moyens et la flexibilité nécessaires à création d'un projet en phase avec notre époque, ayant la capacité d'évoluer et le plus durable possible.

L'imposition du règlement de concordance aurait un impact majeur, voir critique, sur la création d'un réel pôle d'emplois dans le secteur des Faubourgs.

(Voir tableau 1)



Montréal,
Le 23 août 2021



Division de l'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est,
17e étage, H2L 4L8

Envoyé par courriel à urbanisme_ville-marie@montreal.ca

Objet **Mémoire concernant le règlement de concordance CA-24-282.1XX
au PPU des Faubourgs**

Interloge est une entreprise collective à but non lucratif dont la mission est de développer et opérer des logements sociaux et abordables pour les ménages à faible et modeste revenu sur le territoire de la grande communauté métropolitaine. Fondé et établi depuis plus de 40 ans dans le quartier centre-sud, Interloge est très actif dans l'arrondissement Ville-Marie, et souhaite prendre part à la discussion entourant l'adoption du règlement de concordance au PPU des Faubourgs, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282). Par ailleurs, dans le cadre du règlement sur la métropole mixte, Interloge est le partenaire communautaire qui se joint au groupe MACH dans la réalisation de logements sociaux pour la première phase de développement du Quartier des Lumières (ancien site de Radio-Canada). C'est donc à titre d'exploitant et de développeur immobilier qu'Interloge soumet par la présente ses commentaires à la Ville de Montréal au regard du projet de règlement.

Après avoir pris connaissance de celui-ci, Interloge soulève des préoccupations aux égards de ses impacts potentiels sur le développement de logements sociaux, abordables et pérennes dans les secteurs visés. Ces inquiétudes concernent spécifiquement la modification du règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282) par l'insertion du nouvel article 34.2, se lisant comme suit :

« 34.2. Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute incluant les balcons d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

- 1° 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame ;
- 2° 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. ».

Typiquement, dans le cadre de la construction d'immeubles résidentiels multi-logements, le coût de construction est directement lié à l'efficacité du plan type du bâtiment. Par efficacité, on entend la capacité de l'aménagement de l'étage type proposé à répartir et optimiser les coûts de construction. Ainsi, pour absorber les coûts de construction des espaces non résidentiels (escaliers, ascenseurs, corridors et espaces communs, dites les aires « non vendables »), un minimum de superficie de logements par étage est requis (dites les aires « vendables »). Dans les exercices d'estimation visant la viabilité financière des projets, ce ratio aires vendables / aires non vendables est sensible, voire critique.

Or, en prenant l'exemple du Quartier des Lumières (zone 0024), l'intention de vouloir limiter la superficie brute maximale à 650 m² pour tous les étages situés au-dessus de la hauteur prescrite dans le règlement (soit pour les étages situés entre 23m et 45m de hauteur), entrainera une réduction de l'efficacité du plan type de ces étages et, nécessairement, une hausse des coûts de construction par unité de logement. De plus, cette baisse d'efficacité sera accentuée par le fait que la ville à l'intention d'exiger, par le même article, d'inclure les superficies des balcons dans le calcul de superficie brute totale, en opposition à la pratique courante qui les exclut.

Dans un contexte spécifique de développement de logements abordables et sociaux, Interloge se dit préoccupé pour deux raisons. D'une part, car la hausse des coûts de construction résultant de l'application du nouveau règlement pourrait mettre en péril la viabilité de projets de type abordable considérant que les coûts de loyers sont plafonnés à 80% du loyer médian. D'autre part, car il demeure à ce jour inconnu à savoir qui comblerait le manque à gagner dans le budget de réalisation du projet. En effet, les projets de logements abordables étant supportés par des programmes de financement gouvernementaux dont la souplesse est limitée, comment notre organisation peut-elle être assurée que les surcoûts résultants de l'application du nouveau règlement seront absorbés ? Par qui le seront-ils ? Est-ce que ce sont les programmes d'aide financière existants qui seront adéquatement ajustés, et si oui, est-ce que cela pourra être fait dans des délais raisonnables ? Si non, quels nouveaux mécanismes d'aide financière pourront être mis en place ? Et quand ? Ces questions visent à éviter que les Faubourgs se développent sans logements abordables parce que des projets susceptibles de s'y développer ne seraient pas viables économiquement parlant. Par ailleurs, Interloge propose, dans le cadre de ses projets dans les Faubourgs, des typologies familiales comportant une part significative de 3 et 4 chambres à coucher. Nous sommes soucieux que le cadre réglementaire préserve la flexibilité requise pour optimiser des plans d'étage dont l'aménagement conserve ce type de logement.

Dans un secteur aussi central que celui du Quartier des Lumières, là où l'abordabilité des nouveaux logements est déjà difficile à mettre en place et à maintenir, ces différents obstacles pourraient compromettre la capacité des mécanismes existants à en réaliser davantage.

Ainsi, sans s'opposer directement au projet de règlement et ses objectifs visant la concordance avec le PPU des Faubourgs, Interloge émet certaines réserves, soulevant l'enjeu des coûts additionnels résultants de son adoption, et dont les mécanismes financiers pour les absorber ne sont pas assurés, ce qui pourrait avoir pour conséquence la réduction, voire la perte de l'abordabilité des logements créés, en plus de réduire la flexibilité requise pour optimiser des plans d'étage comportant des typologies familiales.

Nous demeurons à votre disposition pour échanger davantage sur le sujet, à votre convenance.

Cordialement,



Pierre-Olivier Bouchard
Directeur du développement immobilier



INTRODUCTION

PRÉSENTATION DE LEMAY

INTELLIGENCE CRÉATIVE. VALEUR COLLECTIVE.

Fondée en 1957 comme société d'architecture, Lemay est aujourd'hui un chef de file canadien des services intégrés de conception de l'environnement bâti, alliant architecture, urbanisme, architecture de paysage, design urbain, design d'intérieur, développement durable, ingénierie et image de marque dans un ensemble synergique. Tirant profit de sa créativité, de sa capacité et de son expertise, la firme concrétise par ses projets les rêves de ses clients, générant une qualité de vie exemplaire pour les usagers et bâtissant un avenir meilleur pour les collectivités. Avec plusieurs bureaux à travers le monde et près de 450 professionnels, elle est classée 52e selon le World Architecture en 2018. Lemay s'est également méritée plus de 350 prix et mentions.

CE QUI NOUS DISTINGUE

Nous proposons de concevoir des projets distinctifs qui visent être nets positifs avec une approche transdisciplinaire en équipe de conception intégrée.

- Design remarquable
- Net positif
- Réalisation transdisciplinaire

NOS CLIENTS ET QUELQUES RÉALISATIONS

Lemay a su bâtir un important bassin de clients provenant autant du secteur privé que du secteur public. Lemay est fière de compter parmi ceux-ci les plus importantes institutions et organisations de la province. Des clients tels qu'Hydro-Québec, Aéroports de Montréal, la Ville de Montréal, la Caisse de dépôt et placement du Québec, la Banque Nationale, etc. nous accordent leur confiance afin de réaliser avec célérité et créativité leurs mandats. Lemay est également impliqué dans des projets majeurs de requalification urbaine, de plans directeurs et de développements immobiliers mixtes, nous mentionnerons entre autres :

- Quartier des Lumières, Montréal, Groupe Mach (ancien site de Radio-Canada), 2019-20
- Étude de recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, Ville de Montréal et MTQ, 2011
- Étude de l'entrée de ville de l'autoroute Bonaventure, Montréal, 2010 et 2014
- Programme particulier d'urbanisme, Quartier Ville-Marie, Montréal, 2007
- Projet mixte Humaniti, place Riopelle, Montréal, Cogir et FTQ, 2018-2020

OBJECTIFS DU MÉMOIRE

Compte tenu de notre expérience en matière de plans d'ensemble et projets immobiliers d'envergure et puisque nous sommes impliqués dans divers projets montréalais et tout particulièrement sur le territoire des Faubourgs, nos objectifs sont de:

- Participer à la bonification du PPU des Faubourgs;
- Commenter le PPU afin d'en faire un outil de planification souple et durable;
- Participer de façon constructive à l'élaboration d'un cadre réglementaire approprié pour ce territoire.

MISE EN CONTEXTE DU PPU

Nous saluons l'initiative de la Ville de doter ce territoire d'une planification portée par une vision ancrée sur le milieu et sensible aux multiples acteurs publics et privés. Nous adhérons à la vision qui s'appuie sur « *la reconnaissance et le renforcement des caractéristiques urbaines et sociales du territoire, ainsi que sur l'objectif de corriger les grandes ruptures laissées par les opérations de rénovation urbaine et les aménagements autoroutiers des années 1950 à 1980* ». Cette vision se résume comme suit :

- *Rétablir la relation du quartier avec le fleuve, le Vieux-Montréal et l'est du centre-ville par un décroissement et une ouverture sur le fleuve;*
- *Requalifier le secteur au sud du territoire en considérant tous les projets et les interventions en interrelation avec le milieu existant;*
- *Inscrire cette requalification dans une dynamique de continuité et de complémentarité avec les quartiers environnants et prendre en compte les répercussions potentielles;*
- *Réaffirmer et renforcer les qualités du milieu, notamment sa diversité sociale, son patrimoine architectural, son réseau d'équipements collectifs et communautaires, ses activités commerciales et culturelles et ses pôles d'emplois.*

En résumé, Lemay est fier de participer à cette consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et souhaite émettre de nouveaux commentaires « constructifs » afin de permettre la pleine réalisation des multiples projets majeurs et ce, aux bénéfices de tous, acteurs publics et privés, actuels et futurs.

OPINIONS

Nous sommes d'avis que l'adoption de ce règlement visant à restreindre les plans d'étage de l'ensemble des immeubles à 750 m², entraînerait des conséquences importantes sur l'accessibilité à l'habitation, sa mixité sociale, la gentrification du quartier et sur la viabilité d'un nouveau pôle d'emploi important.

En effet, la version définitive du PPU des Faubourgs, adoptée en juin 2021, recommande de fixer une limite de superficie de plancher sans toutefois en spécifier le nombre. Cette décision découle des recommandations de l'OCPM qui, dans son rapport daté du 4 mars, préconisait l'élimination du maximum de superficie de plancher entre 650 et 750 m² de la première version du PPU, car celles-ci viendraient à l'encontre de la vision inclusive de la ville en plus d'avoir un impact majeur sur la viabilité des projets.

En premier lieu, la commission de l'OCPM est préoccupée par ces limites, craignant qu'elles constituent un obstacle majeur à l'intégration des unités de logement social ou abordable et puissent encourager, autant au point de vue de l'efficacité économique qu'énergétique, la construction d'unités dans la fourchette supérieure de prix. Une telle restriction pourrait amener la réduction du nombre ou de la taille de logements par étage, ce qui aurait un impact direct sur le type de clientèle pouvant y avoir accès, eu égard à la fois aux besoins en matière d'espace et aux coûts associés à ces logements. Aussi, une limitation trop importante des superficies de plancher, de 650 m² ou 750 m², sans tenir compte des spécificités d'insertion et des particularités de chaque site, peut donner lieu à des formes architecturales inadaptées et incompatibles avec le milieu environnant.

Sur un plan plus technique, à l'instar de certains participants, la commission se questionne aussi quant à la pertinence d'inclure les balcons dans le calcul de limite de superficie. Le contexte sanitaire actuel ayant permis de constater l'importance de ce type d'équipements, il apparaît inopportun d'imposer aux constructeurs le choix entre cet équipement et les espaces habitables. L'OCPM, les organismes, et nous Lemay en tant que « Professionnels » se rattachant au domaine de la construction ainsi que les promoteurs partagent tous les mêmes opinions.

Recommandation N° 16 OCPM :

La commission recommande d'autoriser des superficies de plancher plus importantes afin de favoriser la construction d'immeubles en hauteur qui soient écologiques et abordables.

Malgré les recommandations de l'OCPM, la ville de Montréal a décidé, par son règlement de concordance, de fixer à 750 m² la superficie maximale de l'ensemble des bâtiments sur le site du Quartier des lumières incluant les balcons. TOUS les bâtiments sont visés par cette mesure : logements sociaux, résidentiels locatifs, condos et tours de bureaux. Selon l'ensemble des parties prenantes, à l'exception de la ville de Montréal, ce règlement aura un impact majeur sur l'abordabilité du projet, ce qui est en totale divergence avec les demandes imposées par la ville de Montréal.

CONCLUSION

En résumé, le territoire des Faubourgs est très étendu et très diversifié, en matière de population, d'usages, de densités et de hauteurs. La vision et les orientations dans le PPU *« consistent à créer un nouveau milieu de vie doté d'une densité de construction moyenne pouvant s'intégrer harmonieusement au contexte existant tout en accueillant une masse critique de résidents et d'usagers pour justifier une desserte complète de commerces et de services »*.

Bien que nous adhérons à cette vision « globale » du PPU, nous demeurons persuadés que les particularités de plusieurs des grands sites sur le territoire des Faubourgs, soit les sites de Radio Canada, de Molson Coors ainsi que le méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine, présentent des particularités qui les distinguent, soit :

- Par leur morphologie particulière : un grand parcellaire urbain et une échelle distinctive;
- Par leur localisation sur le fleuve ou au carrefour d'une entrée de ville importante;
- Par leurs activités monofonctionnelles et introverties;
- Par leur « sens du lieu » : la plus ancienne brasserie et l'ancienne maison de Radio-Canada.

Ces particularités dictent une approche innovante et distinctive qui doit nécessairement refléter les nouveaux modèles urbains internationaux en matière de planification d'ensemble, d'architecture et d'architecture de paysage.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre mémoire et à nos commentaires relatifs à cette orientation spécifiques proposée dans le PPU des Faubourgs.

Evelyne Paris, Architecte, MOAQ
Associée, Directrice de projets Architecture, Directrice de marché Divertissement

lemay

██

██

lemay.com



Montréal, le 23 août 2021

Objet : Opinion concernant le règlement de concordance CA-24-282.1XX au PPU des Faubourgs

Madame, Monsieur,

Rayside Labossière possède 35 ans d'expérience dans le développement et la réalisation de logements sociaux à Montréal. Depuis 40 ans, nous nous impliquons activement dans les nombreux enjeux sociaux du quartier Centre-Sud. Aujourd'hui nous coordonnons le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud en collaboration avec la CDC Centre-Sud. Par ailleurs, nous sommes des membres très actifs d'Habiter Ville-Marie.

Nous vous écrivons au sujet de l'article 1 du règlement de concordance faisant l'objet de la présente consultation écrite.

Sans s'opposer directement à son louable objectif, l'ajout d'une limite des superficies brutes d'étages permise pose la question des coûts additionnels des logements abordables et sociaux, dont les mécanismes financiers pour les assumer ne sont pas assurés.

En vous partageant, madame, monsieur, mes plus sincères salutations,

Ron Rayside
Rayside Labossière Architectes et Urbanisme



IDENTIFICATION

Dossier # :1217303005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

CONTENU

CONTEXTE

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment afin d'assurer une partie de la concordance au Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

14 juin 2021- Résolution CM21 0805 - Adoption du Règlement modifiant le plan d'urbanisme 04-047 afin d'y intégrer le PPU des Faubourgs

DESCRIPTION

Suite à l'adoption par le conseil municipal du 14 juin 2021 du PPU des Faubourgs, plusieurs dispositions entraînent des modifications au Règlement d'urbanisme et au Règlement sur les projets particuliers dont certaines sont des modifications par concordance. Ainsi, le Règlement proposé comprend 20 articles visant plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme tels que le redécoupage des paramètres de hauteurs, de densités et d'usages en conformité avec les paramètres du PPU des Faubourgs ainsi que le découpage de nouvelles unités de paysages. Rappelons que le territoire du PPU des Faubourgs est séparé en deux: le secteur habité situé au nord du boulevard René-Lévesque et de la partie de la rue Sainte-Catherine située à l'est du pont Jacques-Cartier et, au sud de ces axes, se trouve le secteur en requalification. Enfin, des dispositions normatives supplémentaires sont prévues ainsi que l'ajout de critères de P.I.I.A. applicables pour les unités de paysage qui ont été énoncés dans le PPU des Faubourgs.

Modifications apportées aux dispositions normatives

Le découpage des secteurs de catégories d'usages est d'abord modifié afin de se conformer aux dispositions du PPU. En premier lieu, il est proposé de modifier la catégorie d'usage du site de la brasserie Molson-Coors qui est de nature industrielle pour la catégorie M.7 C, soit une catégorie de mixité commerciale de moyenne intensité. Également, le secteur M.4, où l'habitation est interdite, est agrandi le long de la rue Parthenais jusqu'à la rue Ontario afin

de consolider le pôle culturel des Faubourgs. Enfin, une nouvelle disposition prévoit que dans les portions des rues Notre-Dame, de la Commune et De La Gauchetière situées à l'est de la rue de la Visitation, les usages résidentiels sont interdits au rez-de-chaussée et un nouvel article prévoit que les établissements commerciaux occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur situé à l'est de la rue Atateken devront désormais avoir un accès direct depuis la rue.

Le découpage des secteurs de densité est également modifié pour atteindre les paramètres du PPU. Dans le secteur habité, le site de l'Îlot Voyageur voit son coefficient d'occupation du sol (COS) passer de 6 à 7. Dans le secteur en requalification, le site des Portes Sainte-Marie (Projet Esplanade Cartier) voit son COS passer de 4 à 6 et ce COS est applicable à l'îlot voisin occupé par le Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur et autrefois occupé par les studios de Télé-Québec.

C'est d'ailleurs un COS de 6 qui est prévu pour l'ensemble des sites non construits du secteur en requalification, soit les sites Molson de part et d'autre de la rue Notre-Dame et le site Radio-Canada à l'exception de l'emplacement occupé par des installations souterraines pour lequel le COS proposé est de 7. Enfin, les sites construits voient leur COS être abaissé, notamment le site à l'est de la rue Wolfe qui passe de 6 à 3, afin d'atténuer la pression du développement immobilier sur le bâti patrimonial.

La hauteur des sites construits, autant dans la portion habitée que dans la portion en requalification, demeure la même, à l'exception du site de l'ancienne savonnerie Barsalou dont la hauteur augmente à 35 m. Les sites non construits du secteur en requalification voient leur hauteur augmenter à 45 m et à 65 m. Enfin, la hauteur sur rue proposée pour ces secteurs est de 23 m et 30 m.

Les dispositions de surhauteurs sont également bonifiées. Il est proposé, entre les rues Atateken et Fullum, de contraindre les superficies planchers des volumes en surhauteur à un maximum de 750 m². Les modifications au règlement sur les projets particuliers visent, par ailleurs, à préciser dans quel contexte une dérogation à cette disposition est recevable (impact sur le domaine public minimisé et construction favorisant l'économie d'énergie).

Enfin, la carte des vues axiales protégées du PPU des Faubourgs est intégrée au règlement afin de préciser les emplacements où les constructions hors-sol seront interdites.

Modification des dispositions de critères

Il est proposé de modifier les unités de paysage pour ajouter deux nouvelles unités: Îlot des Voltigeurs (IV) et Savonnerie Barsalou (SB). Ces deux unités de paysages reprennent la plupart des critères énoncés dans le PPU des Faubourgs tels que la protection des éléments patrimoniaux et l'enrichissement du paysage du front fluvial ou de l'entrée de ville. Il est également proposé d'agrandir le territoire de l'unité Faubourg Québec (FQ) afin que celle-ci couvre l'ensemble du secteur en requalification. Ce secteur est assujéti à plusieurs critères proposés par le PPU des Faubourgs tel que celui visant à privilégier une composition architecturale distincte ou un autre visant un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine.

Un nouveau critère de P.I.I.A. applicable aux constructions en surhauteur est ajoutés afin de favoriser la protection des vues d'intérêt du PPU des Faubourgs. Également, des critères de P.I.I.A. spécifiques applicables aux surhauteurs dans les unités de paysage FQ et IV sont

proposés afin d'assurer la continuité de la trame urbaine, tels que favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve.

Enfin, l'ensemble des unités de paysages du territoire du PPU des Faubourgs voient s'ajouter des critères tels que favoriser les accès individuels des logements des rez-de-chaussée, assurer l'intimité des logements implantés sans marge de recul, favoriser la végétalisation des toits de bâtiments souterrains et mettre en valeur le patrimoine archéologique.

JUSTIFICATION

La proposition est la traduction réglementaire de plusieurs des dispositions du PPU des Faubourgs. L'ensemble des paramètres d'usages, de hauteurs et densités proposés constitue une retranscription des paramètres proposés avec quelques précisions telles que les hauteurs sur rues. Ces hauteurs varient d'un secteur de surhauteur à l'autre en fonction du contexte et de la transition entre les secteurs consolidés existants et le secteur en requalification. L'approche au niveau des unités de paysage est également la traduction réglementaire du PPU et un raffinement pourra être fait dans le futur.

En réponse à une recommandation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), les superficies planchers maximales, qui étaient auparavant intégrées au document du PPU, sont désormais uniquement intégrées à la réglementation afin de permettre plus de souplesse. Par conséquent, il sera désormais possible de déroger à cette disposition lorsqu'un projet présentera une plus-value en faveur de la transition écologique et que l'effet massif des constructions sera atténué. Les usages non résidentiels pourront également bénéficier de ces exceptions.

Enfin, l'ensemble de ces dispositions permettront d'amorcer le développement du secteur en assurant le respect de ses composantes patrimoniales et paysagères. C'est également l'occasion de transformer un milieu dédié au tout à l'auto en un milieu de vie complet et convivial. Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette proposition.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

S.O.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

S.O.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S.O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de règlement

- Procédure de consultation publique écrite
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de règlement
- Procédure d'approbation référendaire
- Adoption de la règlement par le conseil d'arrondissement
- Émission du certificat de conformité

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

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

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

ENDOSSÉ PAR

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme

Tél : 438-351-3263
Télécop. :

Le : 2021-06-02

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Ramy MIKATI
Chef de division

Tél : 514-872-6530
Approuvé le : 2021-06-28



Dossier # : 1217303005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

Signé par Marc LABELLE **Le** 2021-06-29 09:22

Signataire : Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

Dossier # : 1217303005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs



[Procès-verbal - Comité consultatif d'urbanisme - 2021-06-10.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 juin 2021

S. O.

4.3.1

Objet : **MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME 01-282 SUIVANT L'ADOPTION DU PPU DES FAUBOURGS**

Endroit : Ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie

Responsable : Olivier Légaré

Description : Suite à l'adoption par le conseil municipal du 14 juin du PPU des Faubourgs, plusieurs dispositions entraînent des modifications au Règlement d'urbanisme et au Règlement sur les projets particuliers dont certaines sont des modifications par concordance. Ainsi, le Règlement proposé comprend 20 articles visant plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme tels que le redécoupage des paramètres de hauteurs, de densités et d'usages en conformité avec les paramètres du PPU des Faubourgs ainsi que le découpage de nouvelles unités de paysages. Rappelons que le territoire du PPU des Faubourgs est séparé en deux: le secteur habité situé au nord du boulevard René-Lévesque et de la partie de la rue Sainte-Catherine située à l'est du pont Jacques-Cartier et, au sud de ces axes, se trouve le secteur en requalification. Enfin, des dispositions normatives supplémentaires sont prévues ainsi que l'ajout de critères de P.I.I.A. applicables pour les unités de paysage qui ont été énoncés dans le PPU des Faubourgs.

Modifications apportées aux dispositions normatives

Le découpage des secteurs de catégories d'usages est d'abord modifié afin de se conformer aux dispositions du PPU. En premier lieu, il est proposé de modifier la catégorie d'usage du site de la brasserie Molson-Coors qui est de nature industrielle pour la catégorie M.7 C, soit une catégorie de mixité commerciale de moyenne intensité. Également, le secteur M.4, où l'habitation est interdite, est agrandi le long de la rue Parthenais jusqu'à la rue Ontario afin de consolider le pôle culturel des Faubourgs. Enfin, une nouvelle disposition prévoit que dans les portions des rues Notre-Dame, de la Commune et De La Gauchetière situées à l'est de la rue de la Visitation, les usages résidentiels sont interdits au rez-de-chaussée et un nouvel article prévoit que les établissements commerciaux occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur situé à l'est de la rue Atateken devront désormais avoir un accès direct depuis la rue.

Le découpage des secteurs de densité est également modifié pour atteindre les paramètres du PPU. Dans le secteur habité, le site de l'Îlot Voyageur voit son coefficient d'occupation du sol (COS) passer de 6 à 7. Dans le secteur en requalification, le site des Portes Sainte-Marie (Projet Esplanade Cartier) voit son COS passer de 4 à 6 et ce COS est applicable à l'îlot voisin occupé par le Ministère de l'Éducation et de

l'Enseignement Supérieur et autrefois occupé par les studios de Télé-Québec.

C'est d'ailleurs un COS de 6 qui est prévu pour l'ensemble des sites non construits du secteur en requalification, soit les sites Molson de part et d'autre de la rue Notre-Dame et le site Radio-Canada à l'exception de l'emplacement occupé par des installations souterraines pour lequel le COS proposé est de 7. Enfin, les sites construits voient leur COS être abaissé, notamment le site à l'est de la rue Wolfe qui passe de 6 à 3, afin d'atténuer la pression du développement immobilier sur le bâti patrimonial.

La hauteur des sites construits, autant dans la portion habitée que dans la portion en requalification, demeure la même, à l'exception du site de l'ancienne savonnerie Barsalou dont la hauteur augmente à 35 m. Les sites non construits du secteur en requalification voient leur hauteur augmenter à 45 m et à 65 m. Enfin, la hauteur sur rue proposée pour ces secteurs est de 23 m et 30 m.

Les dispositions de surhauteurs sont également bonifiées. Il est proposé, à l'est de la rue Atateken, de contraindre les superficies planchers des volumes en surhauteur à un maximum de 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame et à 750 m² lorsqu'il est au nord. Les modifications au règlement sur les projets particuliers visent, par ailleurs, à préciser dans quel contexte une dérogation à cette disposition est recevable (impact sur le domaine public minimisé et construction favorisant l'économie d'énergie).

Enfin, la carte des vues axiales protégées du PPU des Faubourgs est intégrée au règlement afin de préciser les emplacements où les constructions hors-sol seront interdites.

Modification des dispositions de critères

Il est proposé de modifier les unités de paysage pour ajouter deux nouvelles unités: Îlot des Voltigeurs (IV) et Savonnerie Barsalou (SB). Ces deux unités de paysages reprennent la plupart des critères énoncés dans le PPU des Faubourgs tels que la protection des éléments patrimoniaux et l'enrichissement du paysage du front fluvial ou de l'entrée de ville. Il est également proposé d'agrandir le territoire de l'unité Faubourg Québec (FQ) afin que celle-ci couvre l'ensemble du secteur en requalification. Ce secteur est assujéti à plusieurs critères proposés par le PPU des Faubourgs tel que celui visant à privilégier une composition architecturale distincte ou un autre visant un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine.

De nouveaux critères de P.I.I.A. applicables aux constructions en surhauteur sont ajoutés afin de favoriser la protection des vues d'intérêt du PPU des Faubourgs. Également, des critères de surhauteur spécifiques sont proposés pour les unités de paysage FQ et IV afin d'assurer la continuité de la trame urbaine, tels que favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve.

Enfin, l'ensemble des unités de paysages du territoire du PPU des Faubourgs voient s'ajouter des critères tels que favoriser les accès individuels des logements des rez-de-chaussée, assurer l'intimité des

logements implantés sans marge de recul, favoriser la végétalisation des toits de bâtiments souterrains et mettre en valeur le patrimoine archéologique.

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : Aucune

Considérant que : L'ensemble de ces dispositions permettront d'amorcer le développement du secteur en assurant le respect des composantes patrimoniales et paysagères du secteur.

Considérant que : Cette démarche est l'occasion de transformer un secteur dédié au tout à l'auto en un milieu de vie complet et convivial.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.

Par ailleurs, les membres du comité se disent préoccupés par le projet du REM qui est envisagé dans ce secteur et qui pourrait avoir un impact négatif sur ce dernier. Les membres sont d'avis que le comité devrait pouvoir se prononcer sur l'implantation d'une station du REM dans ce secteur de l'arrondissement de Ville-Marie.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire

Dossier # : 1217303005

Unité administrative responsable : Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme

Objet : Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) notamment à des fins de concordance avec le Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

COMMENTAIRES

Voir documents ci-joints.

FICHIERS JOINTS



2021-06-29 - règlement.docx



Annexe A.pdfAnnexe B - Densite Implantations.pdf



Annexe C - Hauteurs Surhauteurs.pdf



Annexe D - Unite paysage immeuble interet Enseigne interet.pdf



Annexe E - Usages prescrits.pdfAnnexe F - Zones.pdfAnnexe G Les vues d'intérêt.pdf

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Sabrina GRANT
Avocate, Droit public et législation
Tél : 514-872-6872

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-07-02

Sabrina GRANT
Avocate
Tél : 514-872-6872
Division : Droit public et législation

CA-24-282.1XX RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE (01-282) ET LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (CA-24-011) NOTAMMENT À DES FINS DE CONCORDANCE AVEC LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) AFIN D'Y INTÉGRER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES FAUBOURGS

Vu les articles 110.4, 113, 145.15 et 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

À sa séance du _____ 2021, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, après l'article 34.1, de l'article suivant :

« **34.2.** Dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égal ou supérieur à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum, la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 750 m². ».

2. L'article 36 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le paragraphe 3°, du paragraphe suivant :

« 3.1° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de son expression volumétrique ou par le maintien ou la mise en valeur des percées visuelles vers les constructions sur lesquelles portent ces vues; ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 36, de l'article suivant :

« **36.1.** En plus des objectifs et des critères énoncés à l'article 36, dans un secteur FQ ou IV, afin d'assurer une continuité et une insertion harmonieuse entre les unités de paysages FQ, IV, SMSJ et VM et de préserver la relation visuelle avec le fleuve, les critères suivants s'appliquent à l'égard d'un projet comportant une surhauteur :

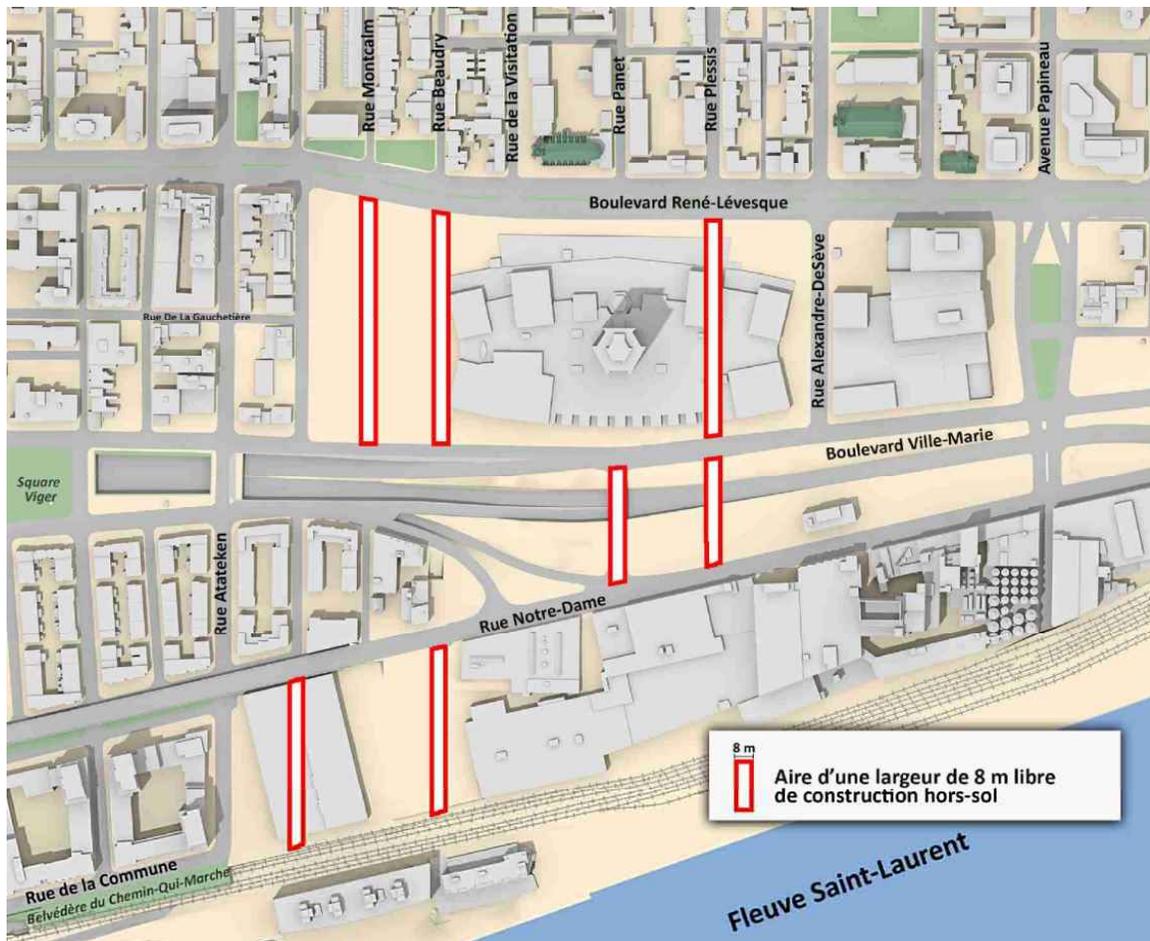
1° une volumétrie composée d'un basilaire et d'un volume en retrait présentant une silhouette élancée doit être favorisée;

- 2° le projet doit tendre à comporter des ouvertures verticales représentant une proportion d'un maximum de 50 % de la superficie de sa façade;
- 3° le projet doit favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve;
- 4° un traitement architectural distinctif des deux derniers étages du bâtiment afin de marquer le couronnement doit être favorisé. ».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après le chapitre VI du titre II, du chapitre suivant :

**« CHAPITRE VI.1
AIRE LIBRE DE CONSTRUCTION HORS-SOL**

86.1. Aucune construction hors-sol ne doit être implantée dans les aires d'une largeur de 8 m identifiées par un encadré rouge sur la figure suivante :



5. L'article 104 de ce règlement est modifié par le remplacement de l'article « 127.26 » par l'article « 127.28 ».

6. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 111, de l'article suivant :

« **111.1.** Dans le secteur délimité par la rue Atateken, le boulevard René-Lévesque, l'avenue Papineau, les rues Sainte-Catherine et Dufresne et le fleuve Saint-Laurent, afin d'évaluer la protection ou la mise en valeur des vestiges archéologiques qui s'y trouvent, le cas échéant, les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, en tout ou en partie, en souterrain doivent être approuvés conformément au titre VIII et la construction qui en résulte doit être conforme aux plans approuvés.

Les travaux visés au premier alinéa doivent être approuvés en respectant le critère suivant :

- 1° la mise en valeur ou la protection des vestiges archéologiques doit être favorisée dans le traitement architectural du bâtiment ou dans l'aménagement paysager. ».

7. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 127, de l'article suivant :

« **127.0.1.** Dans les unités ou les parties d'unités de paysage Artère commerciale (AC), Faubourg Québec (FQ), Grande propriété institutionnelle (GPI), Îlot des Voltigeurs (IV), Maisons en rangée (MR), Sainte-Marie – Saint-Jacques (SMSJ) et Savonnerie Barsalou (SB) situées au sud de la rue Sainte-Catherine et à l'est de la rue Saint-Hubert, les travaux visés à l'article 102 doivent être approuvés en respectant les critères suivants :

- 1° une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte telles que l'alignement, la hauteur des étages et le traitement des garde-corps et des ornementsations, doit être favorisée;
- 2° un traitement de l'enveloppe d'un bâtiment qui présente une composition architecturale distincte par rapport à celle d'un bâtiment voisin doit être privilégié;
- 3° un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes, doit être privilégié :
 - a) la rue de la Commune incluant les abords du parc compris entre les rues de la Visitation et Plessis;
 - b) l'avenue De Lorimier;
 - c) le boulevard René-Lévesque incluant le pourtour du parc compris entre les rues de la Visitation et Panet;
 - d) la rue Sainte-Catherine;
 - e) le boulevard Ville-Marie;
- 4° une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir doit tendre à être située à une hauteur minimale de 1,2 m de ce dernier, afin d'éviter les logements en demi-sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir;
- 5° un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public, doit être privilégié;
- 6° un toit qui surmonte un étage situé entièrement ou en partie au-dessous du niveau du sol doit préférentiellement comprendre un substrat végétalisé de 500 mm sur une portion significative de sa surface;

- 7° la localisation et la proportion des ouvertures du bâtiment doit favoriser les économies d'énergie;
- 8° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de son expression volumétrique. ».

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 127.26, des articles suivants :

« **127.27.** Dans l'unité de paysage Îlot des Voltigeurs (IV), les travaux visés à l'article 102 doivent être approuvés en respectant les critères suivants :

- 1° la conservation d'une silhouette bâtie composée d'une cascade graduelle de volumes répartis autour d'un point culminant central doit être favorisée;
- 2° une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage du front fluvial doit être privilégiée pour une construction sur l'emplacement d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comportant une enseigne d'intérêt sur le plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A;
- 3° une prédominance de revêtement de matériaux de brique d'argile rouge doit être assurée;
- 4° la configuration en U des cours intérieures qui provient du lotissement initial, soit l'axe de la porte cochère, l'axe de l'ancienne terrasse Molson et l'axe de l'ancienne rue des Voltigeurs, doit tendre à être préservée;
- 5° des usages au rez-de-chaussée assurant l'animation des cours intérieures doivent être favorisés;
- 6° des connexions entre le réseau de cours intérieures et le parcours riverain projeté doivent préférentiellement être prévues.

127.28. Dans l'unité de paysage Savonnerie Barsalou (SB), les travaux visés à l'article 102 doivent être approuvés en respectant les critères suivants :

- 1° la conservation et l'intégration de façon durable des caractéristiques architecturales existantes de l'aile centrale et de l'aile bordant l'avenue De Lorimier, incluant la cheminée, doivent être favorisées;
- 2° une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage du front fluvial et d'entrée de ville doit être privilégiée pour une construction en surhauteur;
- 3° une interface accueillante et dynamique avec la rue et le parc des Faubourgs doit être favorisée. ».

9. La figure du paragraphe 8° de l'article 136 de ce règlement est remplacée par celle jointe en annexe A au présent règlement.

10. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 170, de l'article suivant :

« **170.2.** Dans un secteur de la catégorie M.7 situé en tout ou en partie à l'est de la rue Atateken, un établissement commercial occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur à celui-ci doit comporter une entrée principale accessible directement depuis la rue. ».

11. Le paragraphe 9° de l'article 712 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « d'une opération cadastrale visée au paragraphe 5° » par les mots « des travaux visés à l'article 111.1 et au paragraphe 5° ».

12. Le feuillet intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe B au présent règlement.

13. Le feuillet intitulé « Hauteur et surhauteur » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe C au présent règlement.

14. Le feuillet intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe D au présent règlement.

15. Le feuillet intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe E au présent règlement.

16. Le feuillet intitulé « Zones » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe F au présent règlement.

17. Ce règlement est modifié par l'ajout de l'annexe I intitulée « Les vues d'intérêt du secteur des Faubourgs ».

18. L'article 1 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est modifié par l'ajout de la définition suivante :

« « règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). ».

19. L'article 9.4 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » par les mots « règlement d'urbanisme ».

20. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.5, de l'article suivant :

« **9.6.** Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur, de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public et du paysage urbain et de contribuer à l'amélioration des conditions environnementales, un projet particulier qui déroge à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme doit respecter, en plus des critères prévus aux articles 9 à 9.5, les critères suivants :

1° pour un étage situé en surhauteur, tendre à avoir une superficie de plancher par étage inférieure à celle des étages situés en dessous de la hauteur en mètres maximale prescrite;

- 2° favoriser une volumétrie élancée et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment :
- a) les parcs et les places publiques;
 - b) la rue Alexandre-DeSève;
 - c) la rue de la Commune;
 - d) la rue De La Gauchetière;
 - e) l'avenue De Lorimier;
 - f) la rue Notre-Dame;
 - g) l'avenue Papineau;
 - h) la rue Parthenais;
 - i) le boulevard René-Lévesque;
 - j) la rue Saint-Antoine;
 - k) la rue Sainte-Catherine;
 - l) l'avenue Viger;
 - m) le boulevard Ville-Marie;
 - n) la rue de la Visitation;
 - o) la rue Wolfe;
- 3° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I du règlement d'urbanisme;
- 4° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole;
- 5° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes;
- 6° favoriser la conception d'un bâtiment qui permet les économies d'énergie, notamment par l'utilisation de matériaux de construction durables;
- 7° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs.

ANNEXE A

FIGURE DU PARAGRAPHE 8° DE L'ARTICLE 136 DU RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE (01-282)

ANNEXE B

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

ANNEXE C

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « HAUTEUR ET SURHAUTEURS »

ANNEXE D

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « UNITÉS DE PAYSAGE, IMMEUBLES D'INTÉRÊT ET IMMEUBLES COMPORTANT UNE ENSEIGNE D'INTÉRÊT »

ANNEXE E

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « USAGES PRESCRITS »

ANNEXE F

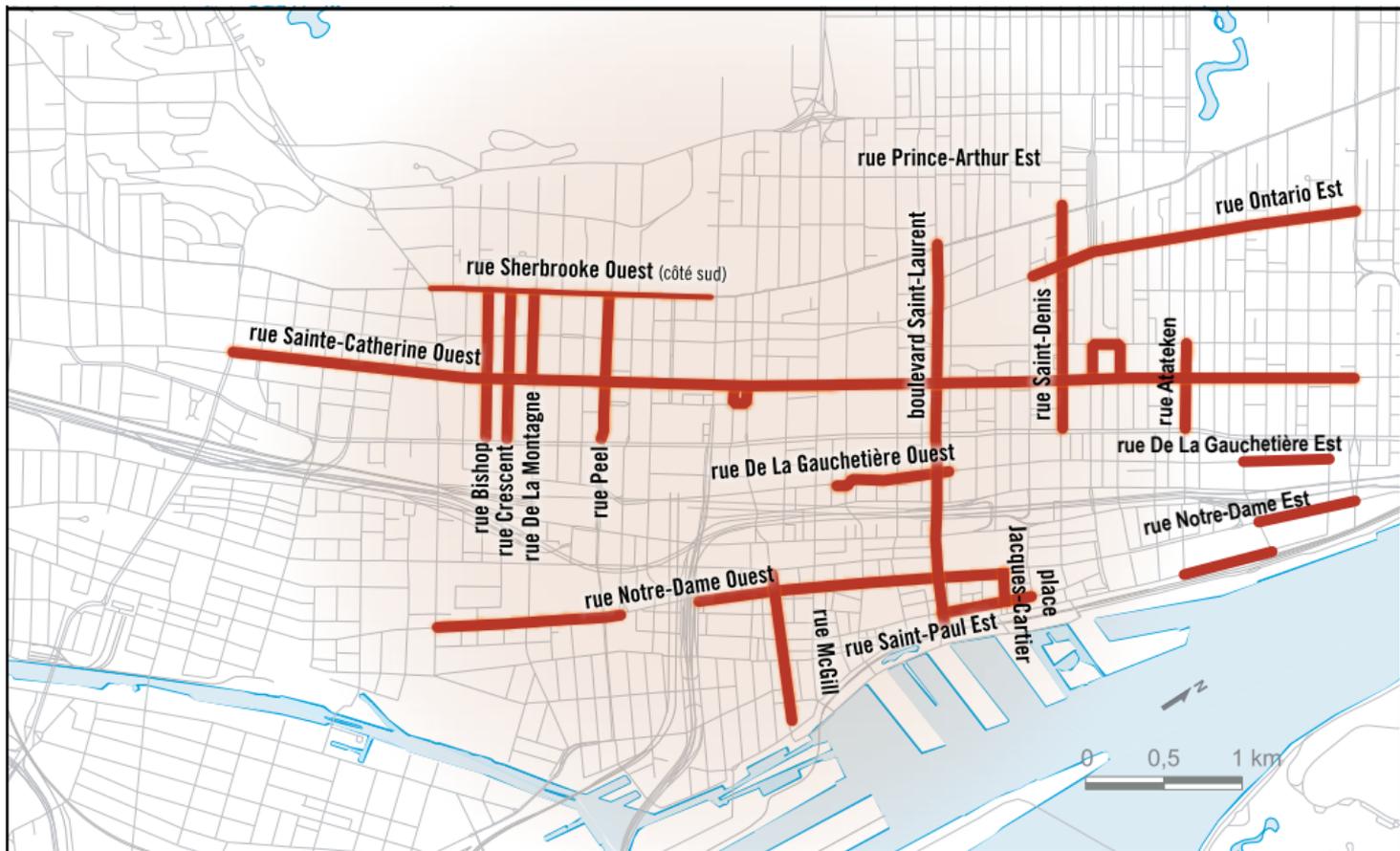
EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « ZONES »

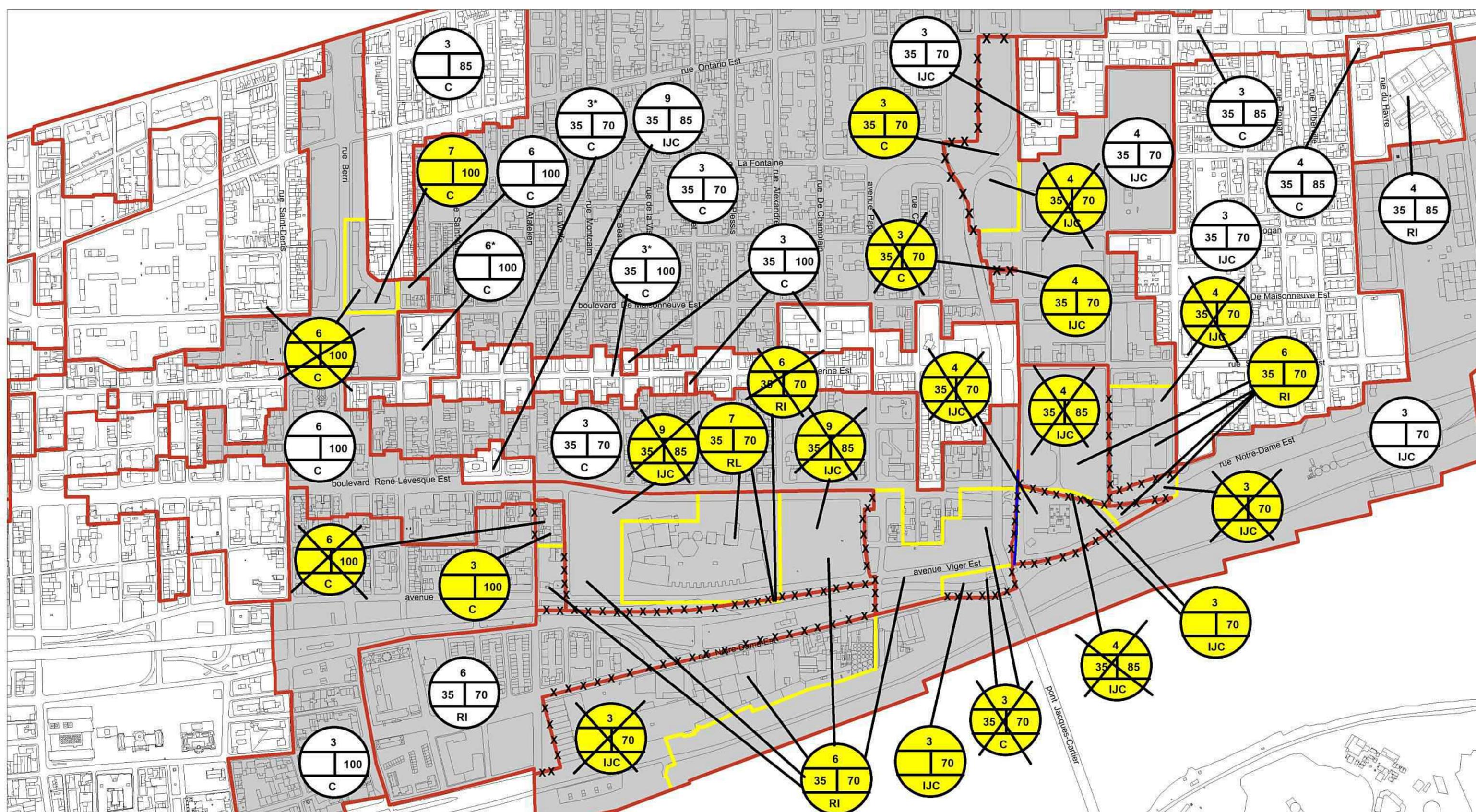
ANNEXE G

ANNEXE I - LES VUES D'INTÉRÊT DU SECTEUR DES FAUBOURGS

Un avis relatif à ce règlement (dossier 1 _____) entré en vigueur le _____ 2021, date de la délivrance d'un certificat de conformité, a été affiché au bureau d'arrondissement et publié dans Le Devoir le 1 _____ 2021.

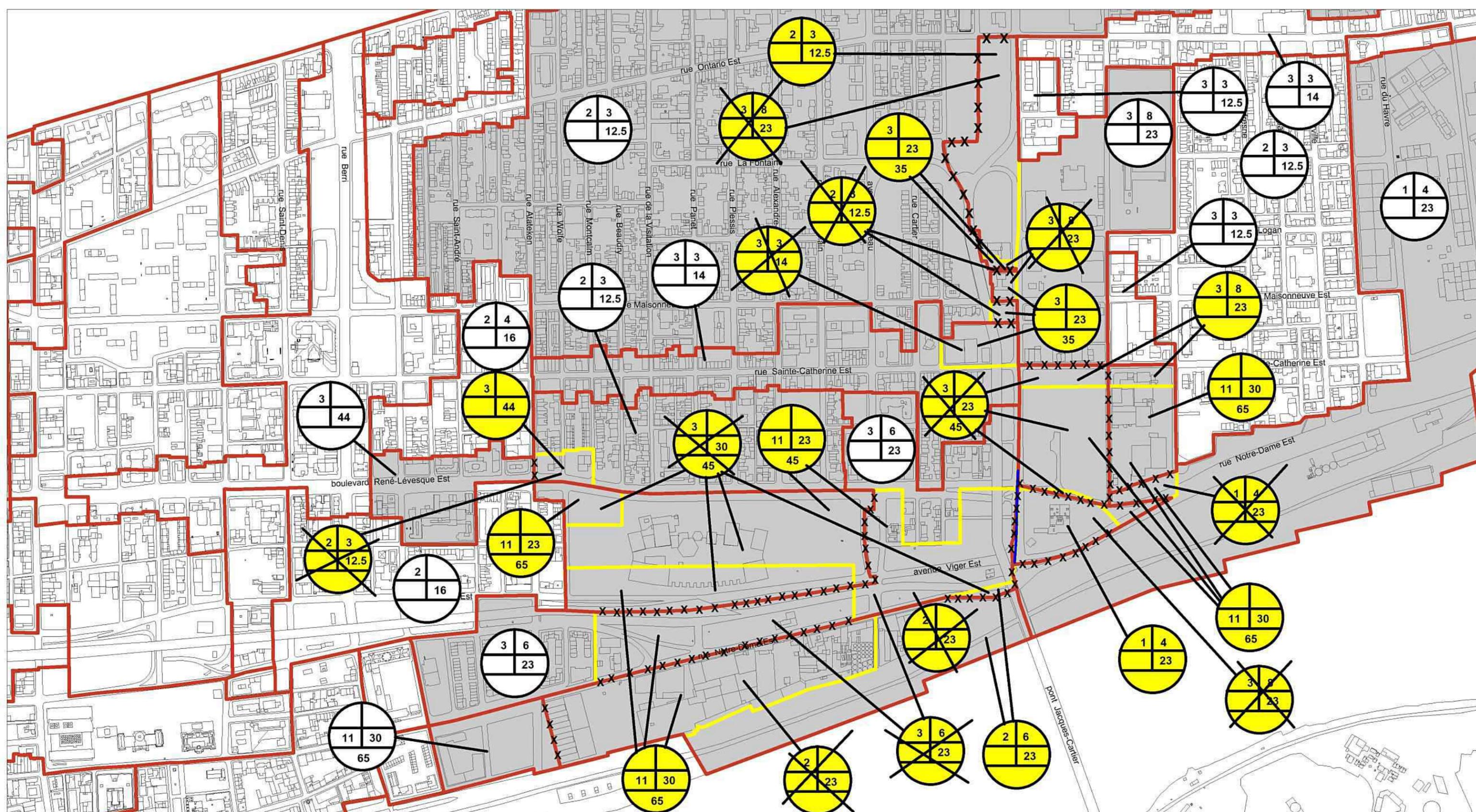
GDD : 1217303005





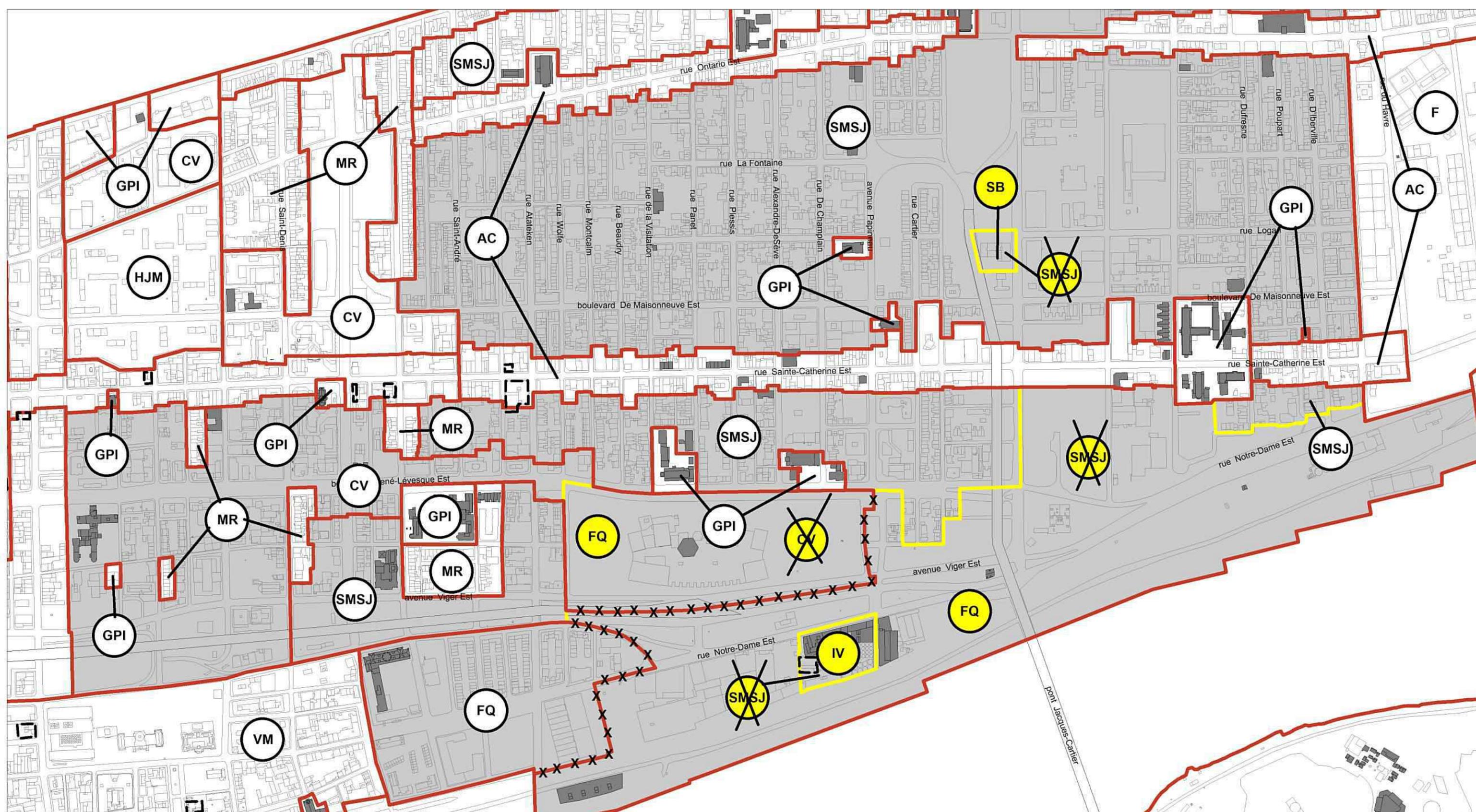
Annexe B - Modifications apportées au plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur de densité et implantation retiré
- Nouveau secteur de densité et implantation
- Secteur touché



Annexe C - Modifications apportées au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur de hauteur et surhauteur retiré
- Nouveau secteur de hauteur et surhauteur
- Secteur touché



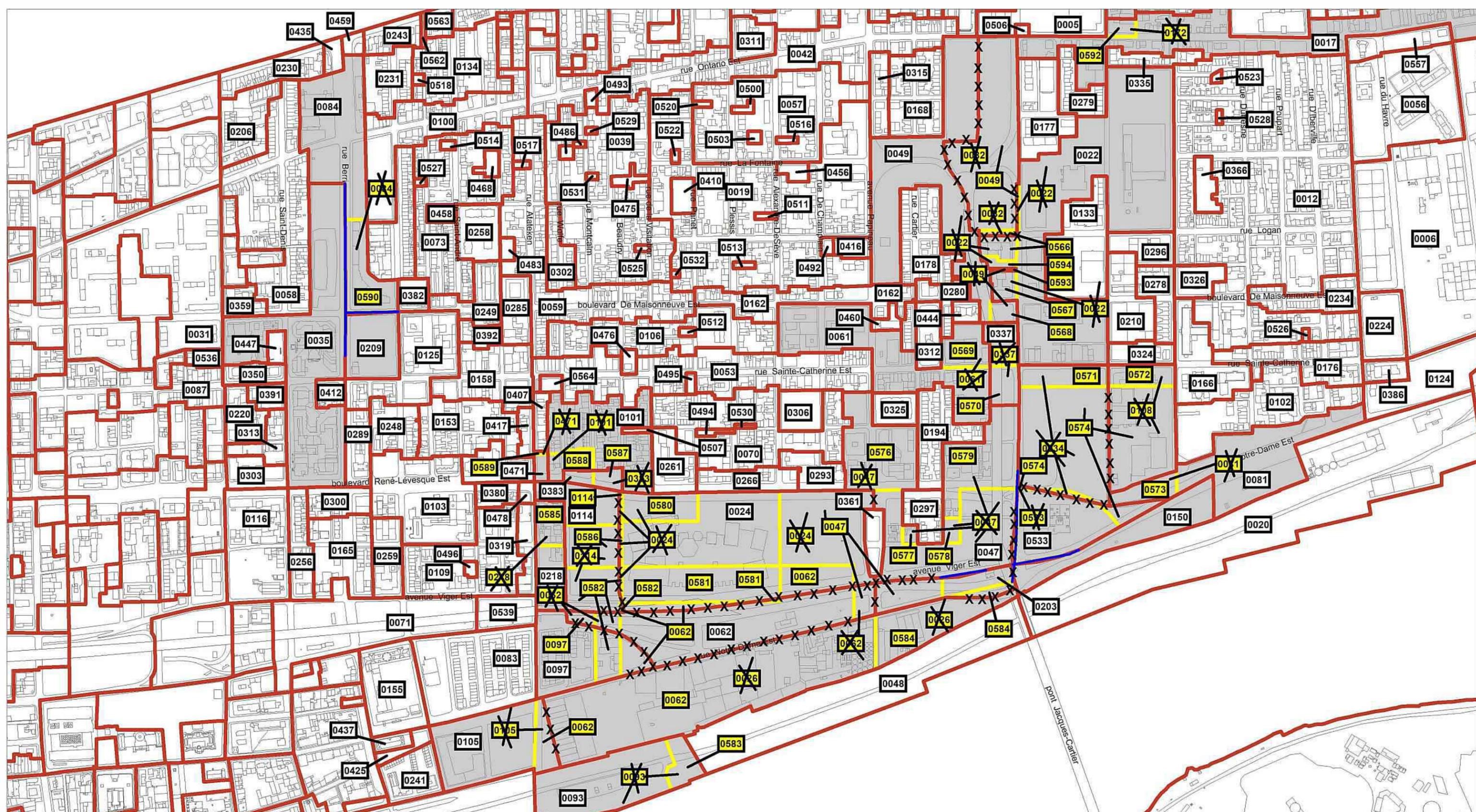
Annexe D - Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur d'unité de paysage retiré
- Nouveau secteur d'unité de paysage
- Immeuble d'intérêt
- Immeuble comportant une enseigne d'intérêt
- Secteur touché



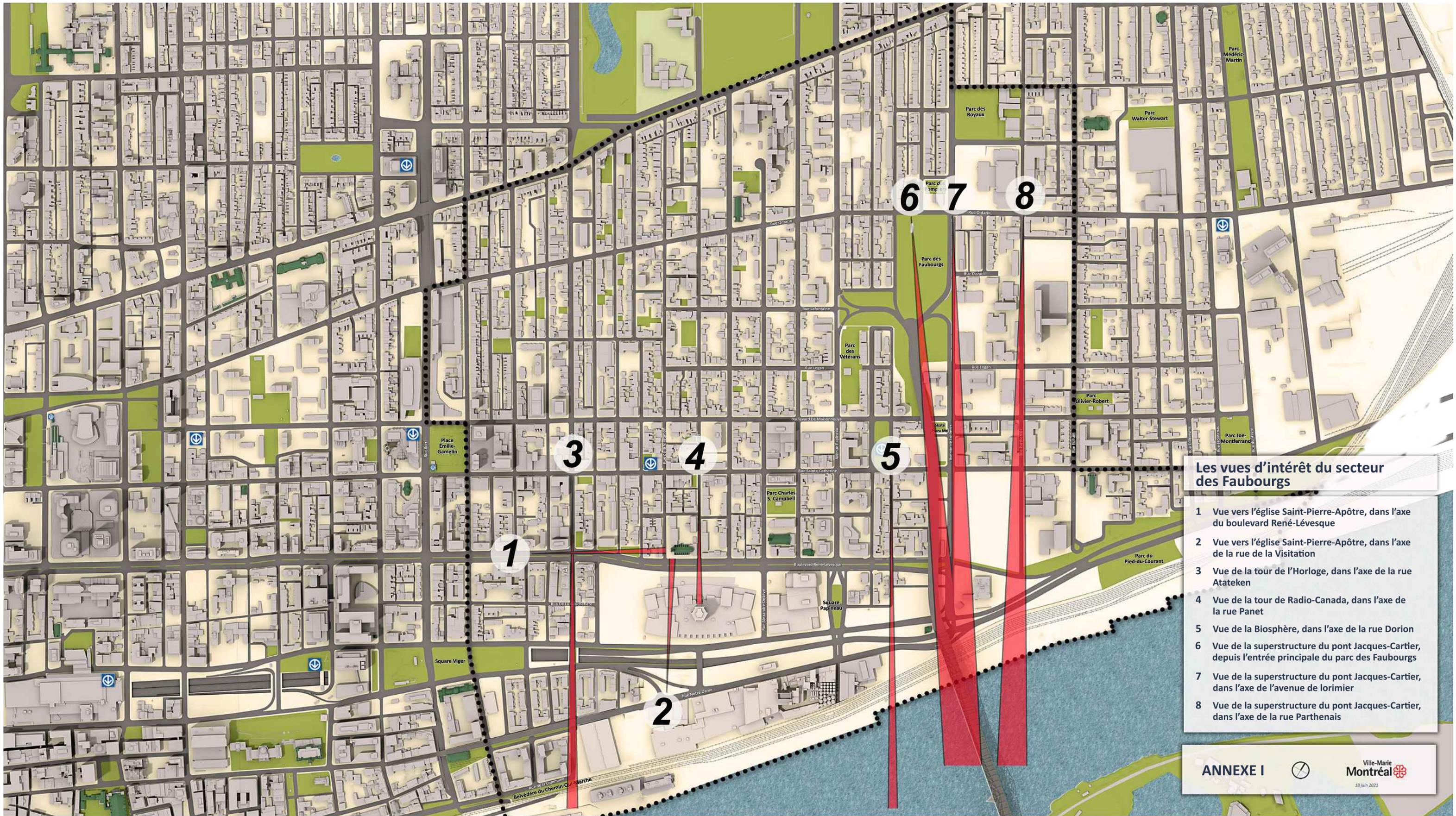
Annexe E - Modifications apportées au plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Secteur d'usage prescrit retiré
- Secteur d'usage prescrit E.1
- Nouvelle limite
- Nouveau secteur d'usage prescrit
- Secteur touché
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique



Annexe F - Modifications apportées au plan intitulé « Zones » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Zone retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle zone
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Zone touchée



Les vues d'intérêt du secteur des Faubourgs

- 1 Vue vers l'église Saint-Pierre-Apôtre, dans l'axe du boulevard René-Lévesque
- 2 Vue vers l'église Saint-Pierre-Apôtre, dans l'axe de la rue de la Visitation
- 3 Vue de la tour de l'Horloge, dans l'axe de la rue Atateken
- 4 Vue de la tour de Radio-Canada, dans l'axe de la rue Panet
- 5 Vue de la Biosphère, dans l'axe de la rue Dorion
- 6 Vue de la superstructure du pont Jacques-Cartier, depuis l'entrée principale du parc des Faubourgs
- 7 Vue de la superstructure du pont Jacques-Cartier, dans l'axe de l'avenue de l'orimier
- 8 Vue de la superstructure du pont Jacques-Cartier, dans l'axe de la rue Parthenais



Projet règlement concordance PPU des Faubourgs 2021-06-02.docx



Annexe A continuité commerciale art 136.pdf Annexe B - Densité Implantations.pdf



Annexe C - Hauteurs Surhauteurs.pdf



Annexe D - Unite paysage immeuble interet Enseigne interet.pdf



Annexe E - Usages prescrits.pdf Annexe F - Zones.pdf Annexe G Les vues d'intérêt.pdf

CA-24-282.1XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en concordance au Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

Vu les articles 85, 113 et 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À sa séance du _____ 2021, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, après l'article 34.1, de l'article suivant:

« **34.2.** Dans un secteur situé à l'est de la rue Atateken, la superficie brute incluant les balcons d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres ou en étages prescrite doit être égale ou inférieure aux limites suivantes :

- 1° 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame ;
- 2° 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame. ».

2. Ce règlement est modifié, à l'article 36, par le remplacement au paragraphe 1° des mots « ainsi que les perspectives vers et depuis le mont Royal, » par les mots « les perspectives vers et depuis le mont Royal, ainsi que les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, ».

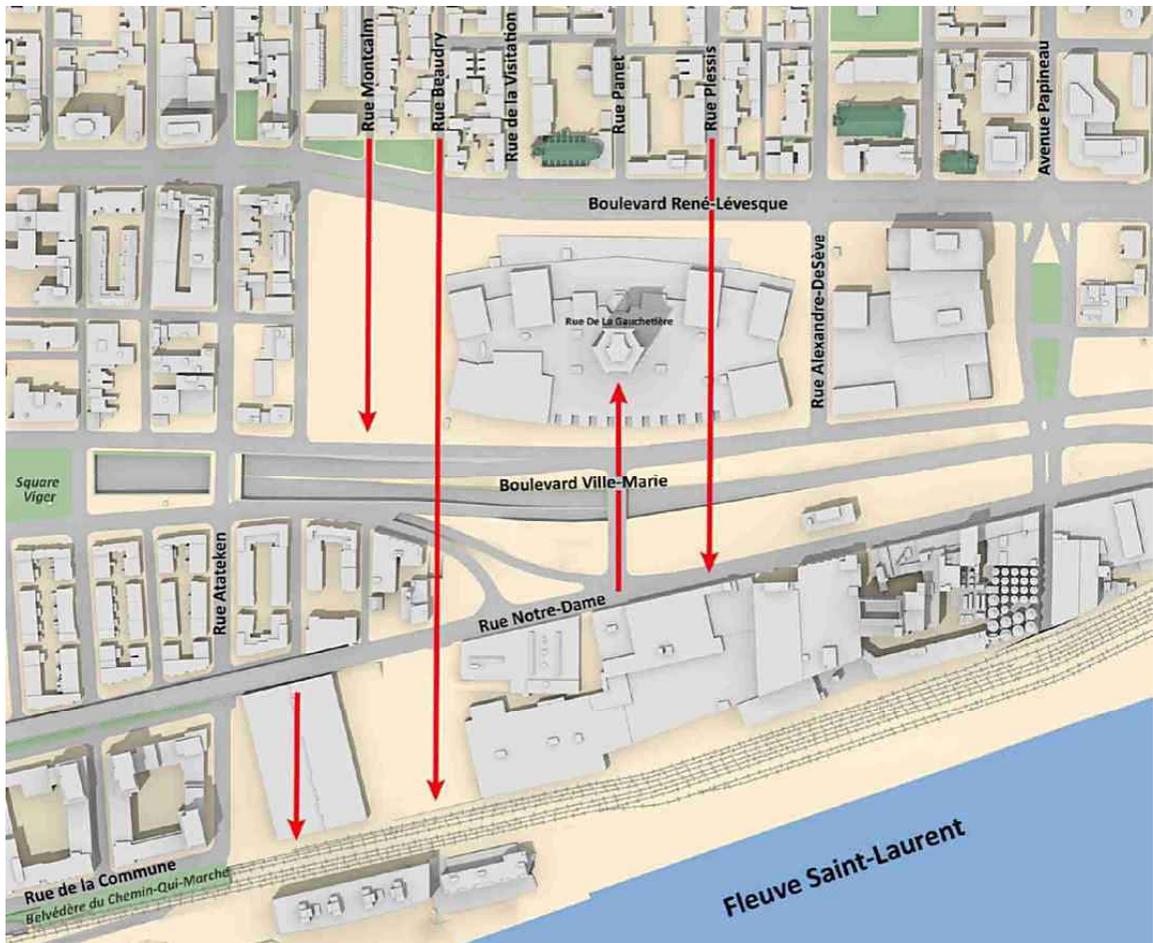
3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 36, de l'article suivant:

« **36.1.** En plus des critères énoncés à l'article 36, dans un secteur FQ ou IV, afin d'assurer une continuité et une insertion harmonieuse entre les unités de paysages FQ, IV, SMSJ et VM et de préserver la relation visuelle avec le fleuve, un projet comportant une surhauteur doit être approuvé conformément au titre VIII, selon les critères suivants :

- 1° favoriser des ouvertures verticales représentant une proportion d'un maximum de 50% de la superficie de la façade;
- 2° favoriser une implantation des volumes bâtis permettant un dégagement visuel en direction du fleuve ;
- 3° favoriser un traitement architectural distinctif des deux derniers étages du bâtiment afin de marquer le couronnement.».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 55, de l'article suivant:

« **55.1.** Malgré l'article 55, les axes suivants doivent demeurer dégagés de toute construction hors-sol:



5. L'article 127.7 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération de la voies publique principale de l'avenue De Lorimier;

6° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;

7° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public. ».

6. L'article 127.11 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de l'enveloppe d'un bâtiment qui présente une composition architecturale distincte par rapport à celle d'un bâtiment voisin;

6° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :

- a) le boulevard René-Lévesque incluant le pourtour du parc compris entre les rues de la Visitation et Panet;
- b) le boulevard Ville-Marie;
- c) la rue de la Commune incluant les abords du parc compris entre les rues de la Visitation et Plessis;
- d) l'avenue De Lorimier;
- 7° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
- 8° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
- 9° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique;
- 10° favoriser la mise en valeur ou la protection des vestiges archéologiques. ».

7. L'article 127.21 de ce règlement est modifié par l'ajout des paragraphes suivants :

« 5° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :

- a) le boulevard René-Lévesque;
- b) l'avenue De Lorimier;

7° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;

8° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;

9° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique.

».

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 127.26, des articles suivants:

« 127.27. Dans l'unité de paysage Îlot des Voltigeurs (IV), les travaux visés à l'article 102 doivent tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

1° favoriser la conservation d'une silhouette bâtie composée d'une cascade graduelle de volumes répartis autour d'un point culminant central;

2° privilégier une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage du front fluvial pour une construction sur l'emplacement sur le site de l'horloge Molson;

3° assurer une prédominance de revêtement de matériaux de brique d'argile rouge;

4° tendre à ce que les bâtiments respectent un taux d'implantation maximal de 65 %;

5° tendre à préserver et aménager la configuration en U des cours intérieures qui provient du lotissement initial, soit l'axe de la porte cochère, l'axe de l'ancienne terrasse Molson et l'axe de l'ancienne rue des Voltigeurs;

- 6° favoriser des usages au rez-de-chaussée assurant l'animation des cours intérieures;
 - 7° tendre à offrir des connexions entre le réseau de cours intérieures et le parcours riverain projeté
 - 8° privilégier un traitement de l'enveloppe d'un bâtiment qui présente une composition architecturale distincte par rapport à celle d'un bâtiment voisin;
 - 9° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :
 - a) le boulevard Ville-Marie;
 - b) la rue de la Commune incluant les abords du parc compris entre les rues de la Visitation et Plessis;
 - 10° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
 - 11° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
 - 12° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique ;
 - 13° favoriser la mise en valeur ou la protection des vestiges archéologiques.
- ».

127.28. Dans l'unité de paysage Savonnerie Barsalou (SB), les travaux visés à l'article 102 doivent tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

- 1° favoriser la conservation et l'intégration de façon durable des caractéristiques architecturales existantes de l'aile centrale et de l'aile bordant la rue de Lorimier, incluant la cheminée ;
- 2° privilégier une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage d'entrée de ville pour un volume en surhauteur ;
- 3° favoriser une interface accueillante et dynamique avec la rue Logan et le parc des Faubourgs;
- 4° privilégier un traitement de façade permettant d'exprimer la hiérarchie de la trame urbaine du quartier, en considération des voies publiques principales suivantes :
 - a) l'avenue De Lorimier ;
 - b) le boulevard De Maisonneuve ;
- 5° tendre à respecter une hauteur minimale de 1,2 m pour le positionnement d'une fenêtre de logement située en bordure d'un trottoir, afin d'éviter les logements en demi sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir ;
- 6° privilégier un accès individuel pour les logements situés au rez-de-chaussée, en bordure d'une rue ou d'un passage public;
- 7° des matériaux de revêtement de brique d'argile ou de pierre grise;
- 8° le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues d'intérêt illustrées à l'annexe I, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique.».

9. Ce règlement est modifié, à l'article 136, par le remplacement de la figure du paragraphe 8° par la figure jointe en annexe A du présent règlement.

10. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 170, de l'article suivant:
- « **170.2.** Un établissement commercial situé à l'est de la rue Atateken et occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur à celui-ci doit comporter une entrée principale accessible directement depuis la rue. »
11. L'article 710 de ce règlement est modifié, par l'ajout du paragraphe suivant :
- « 7° la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment comportant des travaux souterrains dans l'unité de paysage FQ ou IV. »
12. L'article 712 de ce règlement est modifié, au paragraphe 9°, par le remplacement des mots « d'une opération cadastrale visée », par les mots « des travaux visés aux paragraphes 5° et 7° ».
13. Le feuillet intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe B au présent règlement.
14. Le feuillet intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe C au présent règlement.
15. Le feuillet intitulé « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe D au présent règlement.
16. Le feuillet intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe E au présent règlement.
17. Le feuillet intitulé « Zones » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'illustré par les plans joints en annexe F au présent règlement.
18. Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est modifié par l'ajout du paragraphe suivant:
- « « règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ».
19. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 2, de l'article suivant:
- « **2.1.** Malgré l'article 2, un étage comportant un usage commercial, industriel ou équipement collectif et institutionnel peut déroger à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme aux conditions prévues aux sections III, V et VI du présent règlement.
20. Ce règlement est modifié par l'insertion, après la section IV, de l'intitulé suivant:
- «SOUS-SECTION I
PLUS-VALUE D'UN PROJET PARTICULIER »**
21. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.2, de l'intitulé suivant:
- «SOUS-SECTION II**

CRITÈRES GÉNÉRAUX »

22. Ce règlement est modifié, à l'article 9.4, par le remplacement des mots « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » par les mots « règlement d'urbanisme ».

23. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.5, de la sous-section suivante:

« SOUS-SECTION III

CRITÈRES D'UN PROJET PARTICULIER DÉROGEANT À L'ARTICLE 34.2 DU RÈGLEMENT D'URBANISME »

9.6. Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur, de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public, du paysage urbain et de contribuer à l'amélioration des conditions environnementales, lorsque, pour un étage résidentiel le projet particulier déroge à l'article 34.2 du règlement d'urbanisme, celui-ci doit respecter les critères suivants:

1° favoriser une volumétrie et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public notamment:

- a) les parcs et places publiques
- b) la rue Sainte-Catherine ;
- c) le boulevard René-Lévesque ;
- d) la rue de la Visitation ;
- e) la rue Saint-Antoine ;
- f) l'avenue Viger ;
- g) la rue de la Commune ;
- h) l'avenue De Lorimier ;
- i) la rue Notre-Dame ;
- j) la rue Alexandre-DeSève ;
- k) l'avenue Papineau ;

2° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et les vues d'intérêt identifiées à l'annexe I du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;

3° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole ;

4° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes ;

5° favoriser l'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables ;

6° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs.

ANNEXE A

FIGURE INTITULÉE « CONTINUITÉ COMMERCIALE AU REZ-CHAUSSÉE OBLIGATOIRE »

ANNEXE B

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

ANNEXE C

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ «HAUTEURS ET SURHAUTEURS »

ANNEXE D

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « UNITÉS DE PAYSAGE ET IMMEUBLES D'INTÉRÊT »

ANNEXE E

EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « USAGES PRESCRITS »

ANNEXE F

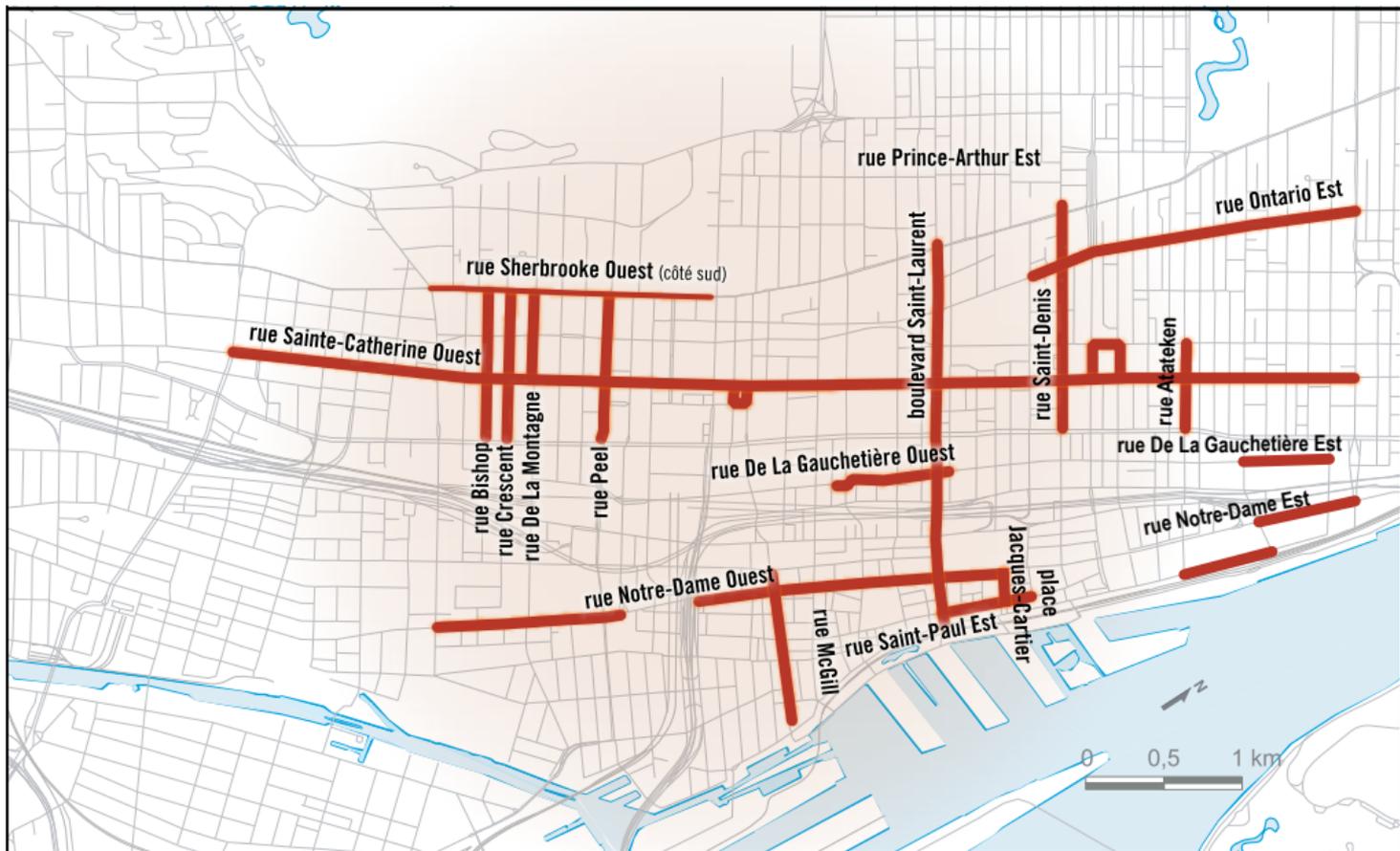
EXTRAITS DU FEUILLET INTITULÉ « ZONES »

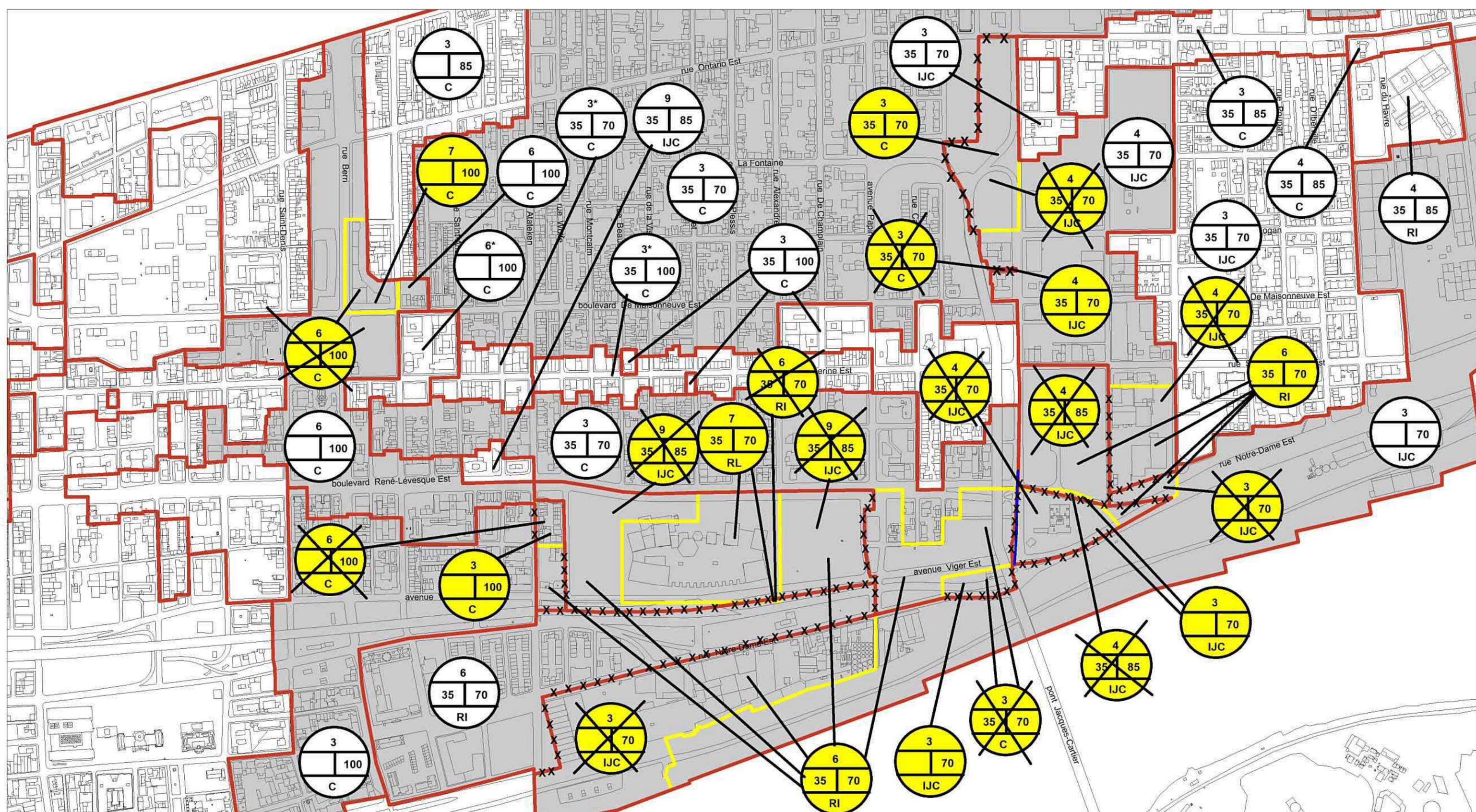
ANNEXE G

ANNEXE I - LES VUES D'INTÉRÊTS DU SECTEUR DES FAUBOURGS

Un avis relatif à ce règlement (dossier 1 _____) entré en vigueur le _____ 2021, date de la délivrance d'un certificat de conformité, a été affiché au bureau d'arrondissement et publié dans Le Devoir le 1 _____ 2021.

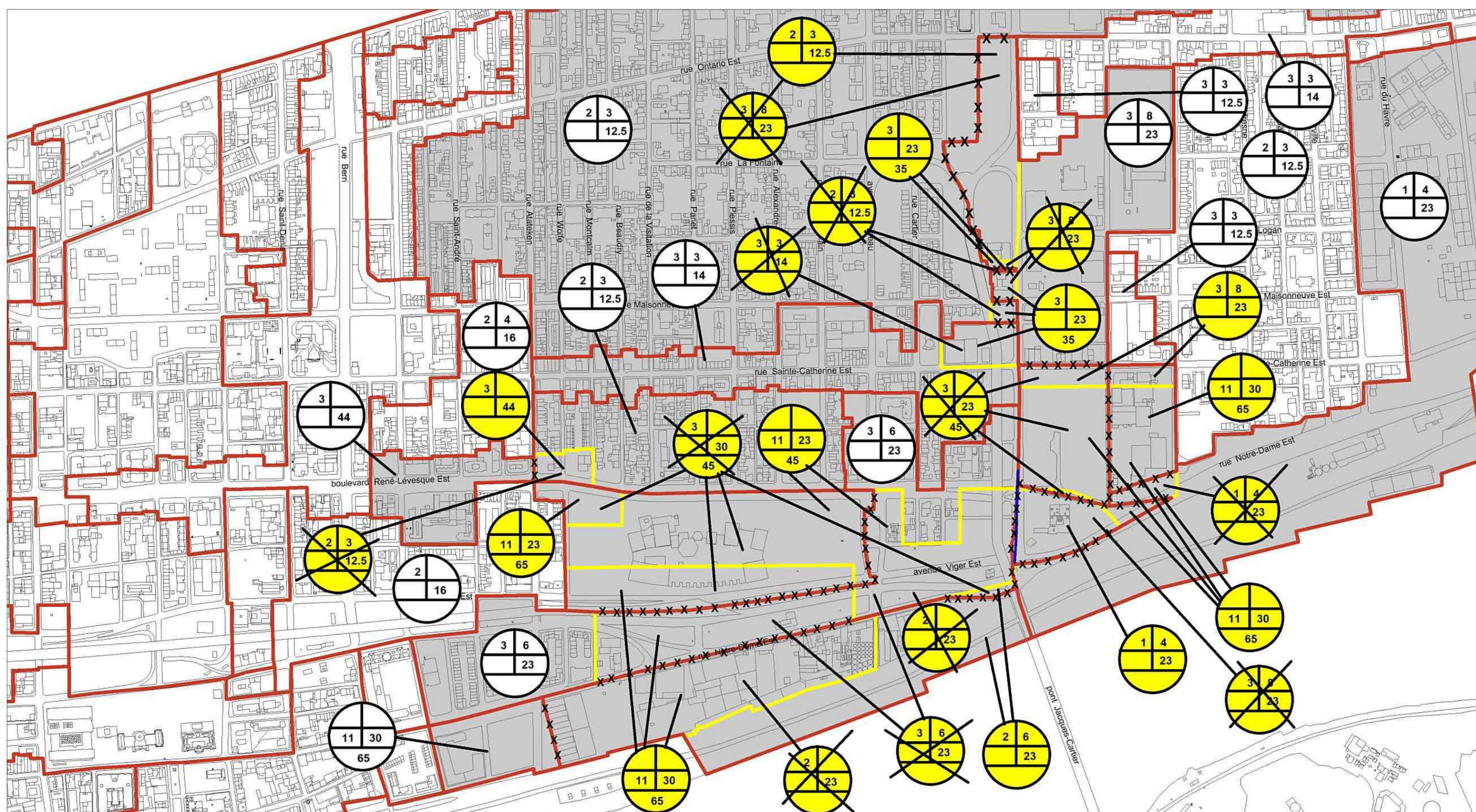
GDD : 1217303005





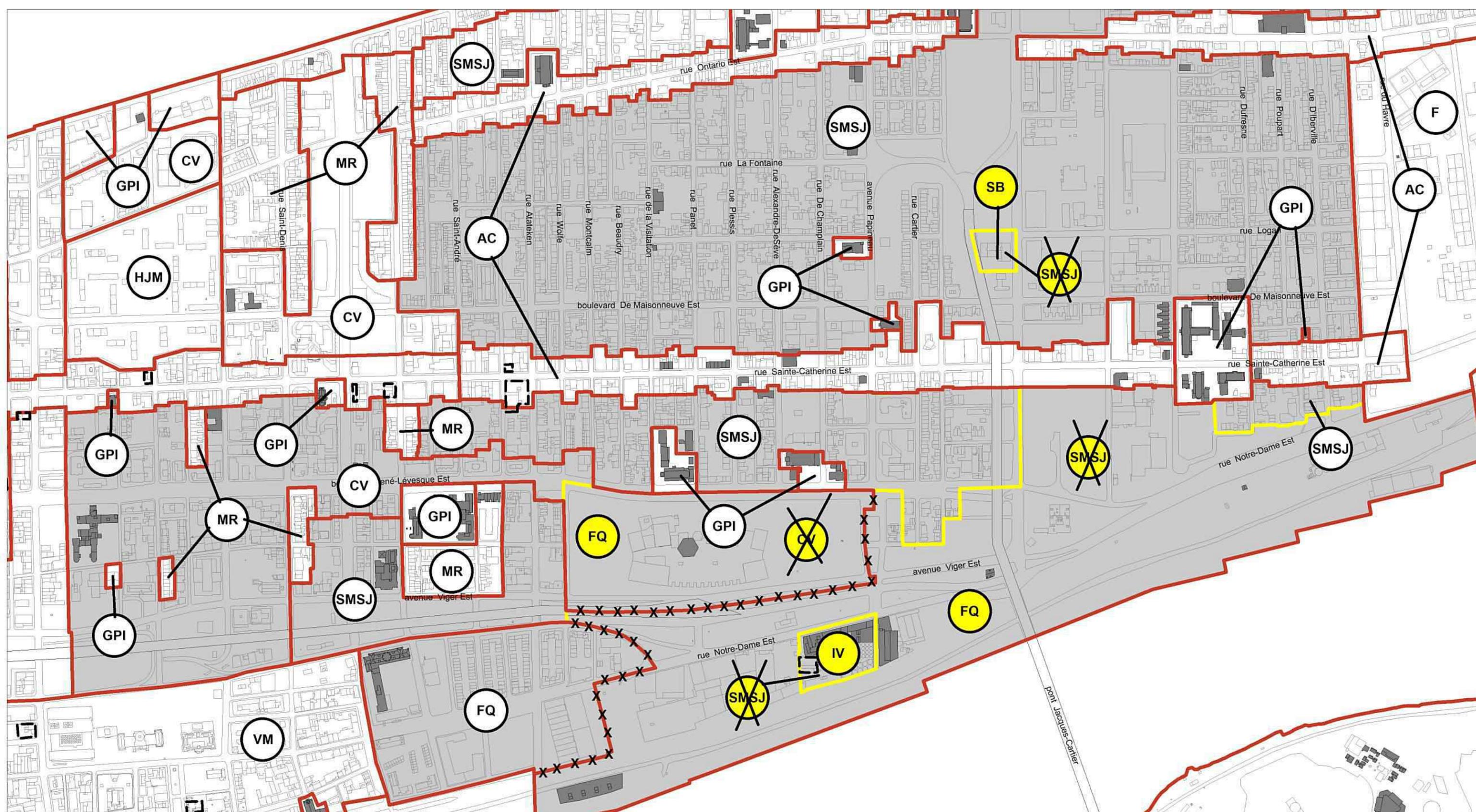
Annexe B - Modifications apportées au plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur de densité et implantation retiré
- Nouveau secteur de densité et implantation
- Secteur touché



Annexe C - Modifications apportées au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur de hauteur et surhauteur retiré
- Nouveau secteur de hauteur et surhauteur
- Secteur touché



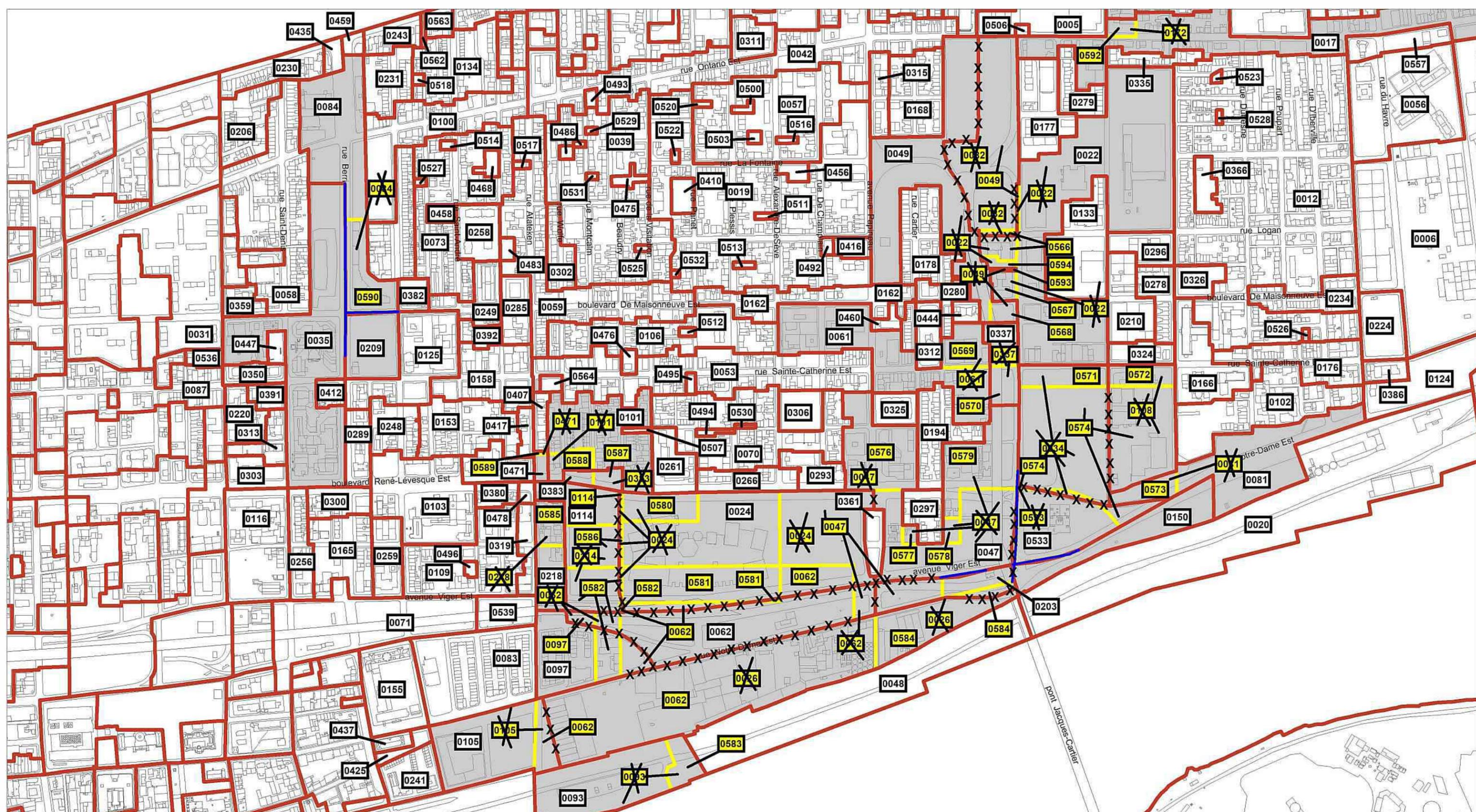
Annexe D - Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Limite retirée
- Nouvelle limite
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
- Secteur d'unité de paysage retiré
- Nouveau secteur d'unité de paysage
- Immeuble d'intérêt
- Immeuble comportant une enseigne d'intérêt
- Secteur touché



Annexe E - Modifications apportées au plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Secteur d'usage prescrit retiré
-  Nouveau secteur d'usage prescrit
-  Secteur d'usage prescrit E.1
-  Secteur touché



Annexe F - Modifications apportées au plan intitulé « Zones » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

-  Limite retirée
-  Nouvelle limite
-  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique
-  Zone retirée
-  Nouvelle zone
-  Zone touchée



Dossier # : 1216220005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division des permis et des inspections
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance concernant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2021

D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), une ordonnance permettant le bruit d'appareils sonores sur les sites du Vieux-Port de Montréal, selon les horaires des événements identifiés pour la saison estivale 2021.

Signé par Marc LABELLE **Le** 2021-08-17 15:34

Signataire :

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1216220005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division des permis et des inspections
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance concernant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2021

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Ville-Marie est soucieux de la qualité de vie de ses résidents et le contrôle du bruit est en ce sens un enjeu primordial. Une grande attention est portée à l'impact sonore des événements présentés à l'extérieur. Les événements tenus sur le territoire du Vieux-Port de Montréal font l'objet d'ordonnance en respect de la réglementation municipale. Un travail de collaboration avec la Société du Vieux-Port de Montréal permet, lors des événements, une diffusion sonore respectueuse des citoyens et en conformité avec les exigences réglementaires de l'arrondissement. L'article 20.2 du règlement sur le bruit (R.R.V.M. c-3) permet de fixer par ordonnance le niveau de pression acoustique.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA19 240525 - 12 novembre 2019 - Édicter une ordonnance autorisant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur lors des événements présentés au Vieux-Port de Montréal pour la saison hivernale 2019-2020 (1196220002).

CA19 240288 - 5 juin 2019 - Édicter une ordonnance autorisant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2019 (1196493001)

CA18 240611 - 21 novembre 2018 - D'édicter une ordonnance autorisant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur lors des événements présentés au Vieux-Port de Montréal pour la saison hivernale 2018-2019 (1196220002).

CA18 240372 - 12 juin 2018 - D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), l'ordonnance c. B-3, o. 574 permettant le bruit d'appareils sonores sur les sites du Vieux-port de Montréal, selon les horaires des événements identifiés pour l'année 2018 (1186493003).

CA17 240214 - 11 avril 2017 - D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), l'ordonnance c. B-3, o. 529 permettant le bruit d'appareils sonores sur les sites du Vieux-port de Montréal, selon les horaires des événements identifiés pour l'année 2017 (1176493003).

DESCRIPTION

L'édiction d'ordonnance permet d'insérer la programmation à l'intérieur du cadre réglementaire d'offrir un encadrement serré des activités. Le gestionnaire du site à la responsabilité d'informer les limites sonores qui lui sont imposées pour protéger le public et le résidentiel voisin. Les événements de juillet à octobre sont des événements familiaux. Durant cette période, il y aura de nombreux événements. Voici la programmation des événements à venir pour l'été 2021.

			Montage		Événement		Date	
Événement	Service responsable	Lieu(x)	Début	Fin	Début	Fin	Début	Fin
TOHU		Site du Vieux-Port de Montréal	12-juil.-21	29-juil.-21	30-juil.-21	5-sept.-21	6-sept.-21	8-sept.-21
FESTIVAL AFRO-MONDE	Programmation	Quai de l'Horloge	24-août-21	25-août-21	26-août-21	29-août-21	30-août-21	31-août-21
BATEAU A FLOT	Programmation	Promenade du Vieux-Port et port d'escale	21-sept.-21	23-sept.-21	24-sept.-21	26-sept.-21	27-sept.-21	28-sept.-21

WALK4FRIENDSHIP	Programmation	Quai der l'Horloge	15- oct.- 21	16- oct.- 21	16-oct.-21	17-oct.-21	17-oct.-21	1
-----------------	---------------	-----------------------	--------------------	--------------------	------------	------------	------------	---

JUSTIFICATION

La présente ordonnance vise à établir un encadrement des plages horaires et des limites maximales au niveau de pression acoustique pour la programmation estivales 2021 prévue au Vieux-Port de Montréal.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

La tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal contribue à l'épanouissement de la population en permettant aux citoyens de se rencontrer et d'établir des contacts dans un cadre convivial. Ils permettent aux touristes de découvrir une ville dynamique et chaleureuse par l'accueil de ses citoyens; dans d'autres cas, ils permettent une visibilité nationale et internationale de la Ville.

MONTRÉAL 2030

s/o

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s/o

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Les programmations diverses sont adaptées en fonction des recommandations émises par l'Institut national de santé publique du Québec et la Direction régionale de santé publique.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les ordonnances sont publiées dans le Devoir et sont transmises au Service de police de la Ville de Montréal.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Le conseil d'arrondissement peut édicter une ordonnance en matière de gestion du bruit en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M. c.B-3).

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Julie POTVIN
Agente de recherche

Tél : 514 968-4245
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-08-06

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité

Tél : 514 868-4546
Télécop. :

Dossier # : 1216220005

Unité administrative responsable : Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division des permis et des inspections

Objet : Édicter une ordonnance concernant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2021



B-3, o. xxx Vieux-Port saison estivale 2021.doc



Annexe 1- Programmation Été 2021 - Vieux-Port-événement à venir.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Julie POTVIN
Agente de recherche

Tél : 514 968-4245
Télécop. :

B-3, o. xxx Ordonnance concernant la tenue d'événements au Vieux-Port de Montréal pour la saison estivale 2021

Vu l'article 20 du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., chapitre B-3);

À sa séance du xx août 2021, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur est exceptionnellement permis sur les sites, dates et horaires des événements identifiés à l'annexe 1.
2. Le niveau de pression acoustique maximal autorisé pour les événements est de 75 dBA et 90 dBC (LAeq 15 minutes) mesuré à 5 mètres de la source.
3. Un écart excédant 20 dB entre les dBA et dBC (LAeq 15 minutes) est interdit.
4. L'utilisation des mégaphones est cependant prohibée, sauf à des fins de sécurité.
5. Il est de la responsabilité de la société du Vieux-Port de Montréal d'obliger les promoteurs d'événement de mettre en place un système de gestion des plaintes.

ANNEXE 1

PROGRAMMATION D'ÉVÉNEMENTS AU VIEUX-PORT DE MONTRÉAL POUR LA SAISON ESTIVALE 2021

Un avis relatif à cette ordonnance (dossier 1216220005) a été affiché au bureau d'arrondissement et publié dans Le Devoir le xx août 2021, date de son entrée en vigueur.

