

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Direction de l'urbanisme

303, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

PAR COURRIEL

Le 21 octobre 2019

Monsieur Reinaldo De Freitas
Secrétaire-Analyste
Office de consultation publique de Montréal

Objet : Consultation publique sur le projet de Programme particulier d'urbanisme de la partie nord de L'Île-des-Sœurs

Bonjour,

Vous trouverez ci-après les réponses aux questions des citoyens que vous nous avez transmises le 11 octobre 2019 et relatives à la séance du 30 septembre 2019.

Q1) Information sur la quantité de logements et d'espaces commerciaux sur la Place du Commerce.
« Alors, si on prend le secteur de Place du Commerce, enfin, si on parle de développement entre 8 et 18 étages, dans ces développements, est-ce que vous êtes en mesure de dire combien des 3700 logements seront uniquement dans cette phase-là, enfin dans ce secteur-là, je veux dire? »
[...] « Et dans les 200 000 mètres carrés d'espaces bureaux commerciaux, institutionnels, j'aurais exactement la même question. Est-ce que, combien seront dans cette zone-là? »

R1) A) et B) Il est important de comprendre que les projets immobiliers potentiels qui pourraient voir le jour sur le territoire du PPU s'échelonneront sur au moins 20 ans. Le PPU exprime ainsi une capacité théorique d'accueil pour de nouveaux logements ou espaces commerciaux, de bureaux ou institutionnels. En fonction de la situation économique au cours des prochaines décennies, il n'est pas certain que tous ces projets verront le jour, notamment dans un contexte où certains sites requerront des transformations importantes, voire même des démolitions aux abords de la place du Commerce. Toutefois, plusieurs sites adjacents au nord et au sud de l'autoroute sont vacants ou occupés par du stationnement de surface. Ces sites devraient se développer en première phase, notamment vu la proximité avec la station du REM. Ainsi, dans les zones 24-C1, 24-C3, 24-T4, 24-T5 identifiées au PPU (p.109), il est calculé théoriquement qu'il pourrait être construit jusqu'à 1700 unités résidentielles et 148 000 m² de superficie pour commerces et bureaux. Notons que quelques

sites au nord de l'autoroute, près du Campus Bell, présentent un grand potentiel pour l'usage de bureaux.

Enfin, à titre d'information, les prévisions de développement lors de la planification initiale de l'île au milieu des années 60 prévoient que la population insulaire totaliserait environ 48 000 personnes. À ce jour, l'île en compte un peu plus de 20 000.

Q2) Information sur le Coefficient d'occupation du sol (COS).

« On a mentionné un coefficient d'utilisation du sol variant entre 3 et 6. On a parlé de hauteur, on a parlé de densité, on a parlé de nombre de logements à l'hectare. Quels sont les exemples que vous pouvez nous donner, de quoi ça a l'air un COS de 6? Vous avez parlé que vous avez utilisé des exemples à Montréal, ça ressemble à quoi ça un COS? »

R2) A) et B) Le coefficient d'occupation du sol (COS) représente la proportion de superficies de plancher qui peut être construite par rapport à la taille d'un terrain. Par exemple, un COS de 4.0 pour un terrain de 1000 m² permet de construire 4000 m² de superficie de plancher. Le plan d'urbanisme requiert de fixer des COS maximaux, et ceux-ci ont été identifiés pour le PPU. La forme construite liée à un COS peut varier d'un terrain à l'autre, et ce, en regard notamment de la taille du terrain, des marges de recul applicables, du taux d'implantation, du taux de verdissement et des hauteurs maximales autorisées. Bien qu'un COS maximal soit identifié au plan d'urbanisme, cela ne veut pas dire que la réglementation d'urbanisme doit autoriser ce maximum. Même si un COS maximal est établi dans la réglementation d'urbanisme, les différents paramètres encadrant la forme construite peuvent faire en sorte que pour un terrain donné, il ne soit pas possible d'atteindre ce COS, alors que ce serait possible pour d'autres terrains de la même zone.

Dans le territoire du PPU, certains projets construits atteignent le COS maximal de 4.0 actuellement permis à la réglementation, notamment dans le Quartier Pointe-Nord. Par ailleurs, la réglementation en vigueur ne prévoit pas de limites de hauteur construite dans ce quartier, le plus haut bâtiment atteignant actuellement près de 35 étages. Le PPU propose de fixer une limite de hauteur pour le dernier site à construire dans ce quartier, tout en offrant la possibilité de développer, lorsque les conditions le permettent, jusqu'à un COS de 6.0. Pour l'ensemble du territoire du PPU, une décroissance de la hauteur et de la densité est prévue plus on s'éloigne de l'autoroute et de la station du REM. Ainsi, la hauteur maximale autorisée variera, selon les zones, de 78 m (± 25 étages pour le site à construire dans le Quartier Pointe-Nord) à 27 m (± 8 étages). Le COS maximal variera quant à lui entre 6.0 et 4.0. Différents projets immobiliers montréalais offrent un COS de 6.0. À titre d'exemple, le projet Le Solano dans le Faubourg Québec présente un COS similaire. Dans Griffintown, plusieurs projets le long du Canal présentent des COS variant entre 7.5 et 10.5, qui sont donc plus élevés que ceux proposés au PPU Partie nord de L'Île-des-Sœurs.

Q3) Information sur les projets exemplaires et inspirants. « Qu'est-ce qui vous a inspirés? Qu'est-ce que vous avez à l'esprit comme développement, qu'est-ce qui vous a allumé ailleurs et qui fait en sorte que vous voulez projeter peut-être certains exemples de ce que vous avez vu ailleurs, que vous voulez reproduire ici? ». « Pour terminer, par rapport à ce que je viens de dire. Je voudrais juste savoir le COS de Griffintown dans les réponses qui vont m'être données. »

R3)

- A)** Plusieurs quartiers ou projets immobiliers d'ici ou ailleurs ont servi d'inspiration au PPU. Le souhait n'est pas de reproduire un modèle en particulier dans le secteur, mais de s'inspirer de différents principes sous-jacents à divers projet. L'un des premiers principes d'inspiration est la Cité-jardin identitaire à l'île. Sans vouloir reproduire le modèle datant des années 60, le PPU souhaite s'inspirer de certaines de ses qualités, soit la forte présence de la nature, l'aménagement du littoral, la mise en valeur des espaces naturels et l'accès au fleuve, la préservation de percées visuelles vers le fleuve, la séparation de la circulation piétonne et automobile en maximisant les passages piétons dans les projets immobiliers de même que la diversité des typologies construites. Certains espaces extérieurs montréalais ont également inspiré la démarche, notamment les passages ou voies partagées tels que la Woonerf Saint-Henri et les passages Valois et Charlotte. D'autres composantes de projets ont été explorées à l'international, parfois pour les aménagements au sol et le rapport à la rue, d'autre fois pour la forme construite. Parmi quelques exemples, notons : East Village à Calgary, Aker Brygge à Oslo en Norvège, Hafencity à Hambourg en Allemagne, projet de concours Täby en Suède ainsi que Stadtlounge à Saint-Gall en Suisse. Les approches par écoquartier en France et en Allemagne ont également été des sources inspirantes.
- B)** Le COS maximal identifié pour Griffintown varie, dépendant de la zone, entre 6.0 et 10.5 au plan d'urbanisme et entre 3.0 et 10.5 dans au règlement d'urbanisme

Les citoyen(ne)s avaient également la possibilité d'adresser par écrit des questions aux représentants de la Ville de Montréal, les voici donc ci-dessous.

M. Gilles Levesque

Q4) Avec la fermeture de la piscine au centre Gadbois, est-ce que la construction d'un nouveau complexe aquatique est à l'étude?

R4) L'arrondissement de Verdun, tel que mentionné à son Plan Stratégique de 2015-2025 (Orientation 4 de l'axe 1), poursuivra son objectif d'implanter un centre aquatique pour l'arrondissement, le site étant à déterminer. Cet équipement doit être planifié en coordination avec la Ville de Montréal et les différents partenaires locaux, en fonction des investissements qui seront priorités au cours des prochaines années.

M. Julien Baudry

Q5) Lors de la présentation de lundi dernier, la Ville de Montréal a fait référence à un sondage sur la volonté des résidents de L'Île-des-Sœurs.

« Il y avait eu une étude de, c'est un sondage qui avait été fait aux résidents de L'Île-des-Sœurs à savoir c'était quoi les équipements manquants au niveau récréatif, au niveau sportif ou autre. Ça c'est quelque chose qu'on a quand même tenu compte dans la planification puis on a expliqué dans le PPU qu'il y aurait des espaces qui devraient être dédiés à ce genre de lieu public là. »

Ce document ne figure pas dans la documentation en lien avec la consultation en cours. Est-ce que la Ville peut rendre disponible ce document ?

R5) L'étude, sous forme de sondage, est intitulée « Portrait-Diagnostic de L'Île-des-Sœurs » et a été produite en 2017 par la Direction de la culture, des sports des loisirs et du développement social de l'arrondissement de Verdun. Bien que cette étude n'ait pas été rendue publique antérieurement, elle sera finalement accessible dans la liste de la documentation disponible sur le site internet de l'OCPM.

Préparé par : Maxime Lemieux, conseiller en aménagement