

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1200867001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter un règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme pour y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour tenir des audiences publiques sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement de Ville-Marie » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En 2016, la Stratégie centre-ville identifiait le secteur sud-est de l'arrondissement, comprenant notamment la Maison de Radio-Canada et la Brasserie Molson-Coors, comme étant l'un des principaux territoires du cœur de la métropole à requalifier. Peu après, les annonces des déménagements successifs de la Société Radio-Canada et de la Brasserie Molson-Coors confirmaient la nécessité d'une planification particulière pour ce territoire. En juin 2018, l'arrondissement de Ville-Marie est mandaté pour entreprendre cette planification et étendre le territoire d'intervention à l'ensemble des quartiers avoisinants le pont Jacques-Cartier, jusqu'à la rue Sherbrooke, entre les rues Saint-Hubert et Fullum. L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) est à son tour mandaté pour réaliser une démarche participative visant l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs. Publié le 7 août 2019, le rapport de l'office comprend 44 recommandations en vue d'orienter la réalisation du projet de PPU.

Aujourd'hui, le conseil municipal peut enfin adopter ce projet et le soumettre à une nouvelle consultation publique dirigée par l'OCPM. Cette adoption est par ailleurs accompagnée d'une résolution et d'un règlement de contrôle intérimaire qui visent à sécuriser les orientations d'aménagement proposées, notamment en matière de hauteurs et de densités.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

- § CM17 1027 - 22 août 2017 - Adoption du Plan d'action de la Stratégie centre-ville;
- § CA18 240354 - 12 juin 2018 - Résolution afin de mandater la DAUM de l'arrondissement de Ville-Marie pour entreprendre le PPU des Faubourgs;
- § CE18 1157 - 27 juin 2018 - Résolution afin de mandater l'OCPM pour réaliser une démarche participative visant l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme pour le quartier des Faubourgs.

**DESCRIPTION**

Le territoire visé par le PPU est principalement compris entre la rue Saint-Hubert à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord et la rue Fullum à l'est. Il s'étend jusqu'au fleuve et comprend également les abords de la rue Notre-Dame, jusqu'à la rue du Havre. Couvrant une partie des districts électoraux de Saint-Jacques et de Sainte-Marie, ce territoire de 263 hectares représente près de 15 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie.

Il s'agit essentiellement du territoire visé par la consultation publique de 2018 mentionnée plus haut, sauf pour l'îlot Voyageur, qui est ajouté en raison de son importance stratégique dans le quartier. Cet îlot, qui est bordé du boulevard De Maisonneuve et des rues Berri, Ontario et Saint-Hubert, fait en effet l'objet d'une planification particulière en vue de réaliser un projet multifonctionnel pouvant accueillir de l'habitation sociale et abordable, ainsi qu'un pôle civique avec une mairie d'arrondissement.

Le PPU requiert de modifier les affectations du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal afin de permettre la conversion des terrains occupés par Molson-Coors. En conséquence, les affectations du Plan d'urbanisme sont également modifiées, de même que les densités et les hauteurs. La proposition comprend également de nouvelles dispositions à ajouter au document complémentaire du Plan d'urbanisme afin, notamment, de protéger des vues d'intérêt. Par ailleurs, étant donné que les abords du pont Jacques-Cartier font également partie du territoire du PPU du quartier Sainte-Marie, ce dernier doit également être modifié afin d'intégrer des modifications relatives à l'affectation du sol et aux plafonds de hauteurs et densités du Plan d'urbanisme.

En somme, l'adoption du PPU des Faubourgs implique les règlements suivants :

- le règlement modifiant le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);
- 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;
- le règlement et la résolution de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement de Ville-Marie.

## **JUSTIFICATION**

La vision du PPU des Faubourgs 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. La proposition consiste à rétablir la relation du quartier avec le fleuve, le Vieux-Montréal et l'est du centre-ville. Le décroisement et l'ouverture sur le fleuve orientent les propositions pour la trame de rue, les espaces verts et le cadre bâti. Les interventions majeures proposées pour le domaine public nécessiteront l'engagement de plusieurs acteurs publics et privés.

L'approche de requalification urbaine proposée dans la partie sud du territoire vise à orienter les projets et les interventions en continuité et en complémentarité avec le milieu existant, ainsi que de prendre en compte les répercussions potentielles. En somme, il s'agit de reconnaître et de renforcer les qualités et les forces 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.

Compte tenu de ces orientations, le secteur de 53 hectares à requalifier présente un potentiel de 7 500 logements, dont 1 500 logements sociaux, ainsi que de nouveaux équipements collectifs, des espaces commerciaux et de bureaux pouvant abriter près de 15 000 emplois. La forme et la compacité de l'urbanisation proposée sont en parfaite continuité avec celles des faubourgs Saint-Laurent et des Récollets, qui ceinturent le Vieux-Montréal et présentent une densité de moyenne intensité et une forte mixité, tant sociale que fonctionnelle.

Ce potentiel d'accueil offre à la population l'occasion de se rapprocher des services du centre-ville et de profiter des autres avantages de la vie en ville. Rappelons en effet que, depuis le début des années 2000, l'étalement urbain autour de Montréal connaît la plus forte croissance parmi les régions métropolitaines canadiennes et que, pour une grande part de la population, la première option consiste à aller vivre dans des milieux de très faible densité où la dépendance à l'automobile est pratiquement incontournable. Il importe donc d'offrir d'autres options, ce que permet justement la requalification de friches urbaines comme celles du quartier des Faubourgs.

La desserte actuelle et projetée en transport collectif permet cette densification durable du territoire en offrant la possibilité de profiter d'un environnement où tous les déplacements du quotidien peuvent se faire à pied. Enfin, elle permet de repenser jusqu'aux infrastructures urbaines souterraines, dans une perspective de résilience du milieu urbain.

### ***Démarche participative en amont de l'OCPM***

En 2018, l'OCPM a reçu le mandat de mener une démarche participative encadrant l'élaboration du PPU des Faubourgs. Cette consultation a pris la forme d'une séance d'information et de quatre forums thématiques, tenus en février et mars 2019. Plus de 1 000 participations ont été recensées pour les différentes activités. La commission chargée de la consultation a reçu 223 contributions écrites (105 mémoires et 118 opinions en ligne) et entendu 58 intervenants.

Les contributions ont porté sur un grand nombre de thèmes relatifs au sentiment d'appartenance au quartier et à ses éléments identitaires, aux enjeux sociaux d'inclusion de toutes les classes sociales, à l'accès aux services ou, encore, à la présence d'une importante circulation routière. La présente proposition de PPU inclut des éléments de réponse à l'ensemble des 44 recommandations du rapport de l'OCPM publié en août 2019, à l'exception des suivantes :

- la recommandation de retirer l'aménagement d'une passerelle dans le prolongement de la rue de la Visitation pour accéder aux quais du Vieux-Port n'est pas retenue parce que ce projet correspond à des attentes légitimes du milieu et qu'à ce jour, il demeure faisable;
- la recommandation visant à soutenir les groupes de ressources techniques afin de contrer les difficultés d'offrir du logement social au centre-ville fait plutôt l'objet d'une réflexion dans le cadre plus large de l'adoption du projet de Règlement sur une Métropole mixte;
- les recommandations relatives à l'ancien Hôpital de la Miséricorde sont traitées dans une plus vaste étude de potentiel pour la reconversion du site et son acquisition potentielle menée par la Ville de Montréal;
- la recommandation relative au calcul de l'indice de défavorisation et la recommandation visant l'obtention d'un pouvoir de taxation différenciée visaient principalement le gouvernement du Québec.

### ***Avis des comités***

Le projet de PPU a fait l'objet de trois présentations au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie lors des séances suivantes :

- 10 octobre 2019 : le comité a demandé que le projet fasse l'objet d'une présentation plus détaillées dans le cadre d'une séance spéciale en raison de l'envergure du dossier;
- 28 octobre 2019 (séance spéciale) : le comité s'est montré favorable, mais a demandé de revoir le projet lors d'une séance ultérieure afin de clarifier certains éléments concernant notamment le réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier, les critères d'évaluation des projets immobiliers et la protection du patrimoine;
- 16 janvier 2020 : le comité s'est montré favorable au projet de PPU estimant que la proposition répondait à ses attentes.

Le projet de PPU a également fait l'objet de deux présentations au comité mixte lors des séances suivantes :

- 4 octobre 2019 : le comité a émis un avis préliminaire demandant notamment de

présenter à nouveau le projet de programme particulier d'urbanisme avec plus de détails;  
· 13 décembre 2019 : le comité a émis un avis comprenant 12 recommandations.

Les recommandations du comité mixte visaient notamment la notion d'entrée de ville, la réglementation d'arrondissement découlant du projet de PPU, les paramètres de densités et de hauteurs, incluant le mécanisme de hauteur conditionnelle, la sécurisation des axes routiers, le plan d'action visant la station de pompage Craig, la matérialité de l'ancienne brasserie Molson, la stratégie de développement durable et le phasage des travaux. Un document explicatif fourni en pièce jointe du présent sommaire décisionnel présente, de façon détaillée, de quelle façon le projet de PPU répond à l'ensemble de ces demandes.

### ***Investissements et revenus estimés***

Une grande part du PPU des Faubourgs vise des travaux d'aménagement du domaine public, lesquels requièrent d'importants investissements pour la Ville de Montréal.

Essentiellement, ces travaux comprennent les éléments suivants :

- aménagement du boulevard Ville-Marie;
- création de nouvelles rues et réaménagement de plusieurs rues existantes en faveur des déplacements actifs et du verdissement;
- aménagement du parc des Faubourgs et des voies d'accès au pont Jacques-Cartier;
- aménagement de nouveaux parcs et bonification des espaces verts existants.

Le coût pour l'ensemble de ces travaux est estimé à 430 M\$, qui peut être récupéré en 12 ou 15 ans selon les hypothèses de retombées fiscales déterminées par le Service des finances. Au terme de la reconstruction du secteur, les retombées fiscales annuelles immédiates sont estimées à près de 80 M\$. Ainsi, peu importe l'année de récupération des investissements, dans la mesure où ils répondent adéquatement aux besoins du quartier et que le développement immobilier se réalise selon les prévisions, le Service des finances est d'avis que le projet est bénéfique pour la Ville.

Étant donné la position stratégique du quartier des Faubourgs pour le centre-ville de Montréal, il ne fait aucun doute que les interventions proposées en matière de circulation (piétonne, cycliste, automobile et en transport collectif), d'offre de services publics et de construction ou d'aménagement des terrains vagues profiteront également aux usagers et résidents des quartiers voisins, en plus de réparer une lourde rupture urbaine dans le cœur historique de la métropole.

Considérant ce qui précède, il est recommandé d'adopter la modification du Plan d'urbanisme intégrant notamment le PPU des Faubourgs.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

L'estimation préliminaire des coûts de réalisation de ce projet est d'approximativement 430 M\$, tandis que ses retombées fiscales sont estimées à 80 M\$ par année lorsque le secteur sera entièrement reconstruit. Pour ce faire, les instances municipales devront s'assurer que les montants requis soient inscrits par le Service de l'urbanisme et de la mobilité au Programme triennal d'immobilisations.

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet de PPU des Faubourgs est résolument orienté dans le sens d'une transition écologique durable avec, notamment, la requalification d'un vaste territoire déstructurée en favorisant une urbanisation mixte, compacte et orientée en fonction des déplacements actifs et collectifs. Également, les interventions proposées visent à maximiser la canopée urbaine et une gestion durable de l'eau.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Faciliter la requalification urbaine du plus important secteur déstructuré du centre-ville en continuité des milieux de vie existants et dans le respect des caractéristiques significatives du quartier.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Une stratégie de communication a été élaborée par la Division des communications et des relations avec les citoyens, en collaboration avec la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

§ **19 février** : CE - Mise à l'ordre du jour du CM des projets de règlement;  
§ **24 février** : CM - Avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, mandat de consultation à l'OCPM, avis de motion et dépôt du projet de règlement de contrôle intérimaire, adoption de la résolution de contrôle intérimaire;  
§ **23 mars** : CM - Adoption du règlement de contrôle intérimaire;  
§ **Mars - août 2020** : Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation;  
§ **24 septembre** : CG - Adoption de la modification du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;  
§ **19 octobre** : CM - Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'intégrer notamment le PPU des Faubourgs.

## **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**

Isabelle LUSSIER, Service de la gestion et de la planification immobilière  
Francine FORTIN, Service de la gestion et de la planification immobilière  
Valérie G GAGNON, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Josée CHIASSON, Service du développement économique  
Sylvain GARCIA, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
David THERRIEN, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Valérie G GAGNON, 21 février 2020

Isabelle LUSSIER, 13 février 2020

David THERRIEN, 13 février 2020

Francine FORTIN, 12 février 2020

Sylvain GARCIA, 12 février 2020

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Bruno COLLIN  
Conseiller en aménagement - chef d'équipe

**Tél :** 872-7998

**Télécop. :** 868-4912

**ENDOSSÉ PAR** Le : 2020-02-10

Jean-François MORIN  
Chef de division de l'urbanisme et du  
développement économique

**Tél :** 514 872-9545

**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692

**Approuvé le :** 2020-02-13

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
SERVICE**

Marc LABELLE  
Directeur d'arrondissement délégué

**Tél :** 514 872-2698

**Approuvé le :** 2020-03-03