

## Notes explicatives détaillées des modifications aux cartes de hauteurs et de densités

Le Cadre de révision s'appuie sur une stratégie globale qui vise à consolider le cadre bâti du centre-ville et à en confirmer les principales qualités patrimoniales et paysagères. Cette intervention devrait, de manière générale, contribuer à l'attrait et à l'animation de l'espace public, ce qui contribuera à dynamiser le centre-ville et à confirmer son rôle dans la région métropolitaine.

La liste suivante présente les modifications ponctuelles aux cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme. Les numéros des zones concernées réfèrent à la carte accompagnant cette liste.

### Zone 1

Abaissement de la hauteur de 25 à 16 m.

Cette zone qui correspond au Mille Carré Doré se trouve sur le flanc du mont Royal. On y trouve plusieurs grandes maisons victoriennes, de même que le Collège de Montréal. L'abaissement de hauteur permet de protéger des vues sur le mont Royal et de reconnaître la hauteur du bâti significatif existant. Le règlement d'urbanisme prévoit actuellement une hauteur de 16 m ou moins sur une bonne partie de ce territoire; l'abaissement de la hauteur au Plan d'urbanisme vient confirmer la volonté de Montréal de maintenir l'échelle actuelle du bâti dans cette partie du centre-ville où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont particulièrement présents.

### Zone 2

Augmentation de la hauteur de 25 à 65 m.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot au sud de la rue Sherbrooke, entre les rues de la Montagne et Bishop, où l'on trouve notamment le musée des Beaux-Arts. L'augmentation proposée permet de reconnaître le bâti existant et d'attribuer une hauteur équivalente à celle permise du côté nord de la rue.

### Zone 3

Augmentation de la hauteur de 44 à 65 m.

Cette zone englobe l'intersection du boulevard De Maisonneuve et de la rue de la Montagne. Cet espace stratégique, à la limite du centre des affaires, comprend deux terrains vacants majeurs, dont l'un est immédiatement adjacent au Mount Stephen's Club. L'augmentation de hauteur vise à faciliter le développement de ces terrains. Elle s'inscrit également dans la transition de hauteur du massif du centre-ville et permet un bâti cohérent avec l'échelle du boulevard de Maisonneuve.

### Zone 4

Abaissement de la hauteur de 80 à 65 m.

Cette zone correspond aux têtes d'îlots situés au nord de l'intersection des rues Guy et Sainte-Catherine. La modification vient corriger une erreur graphique apparue dans le Plan d'urbanisme de 2004. Le plafond de hauteur permis sur la rue Sainte-Catherine est de 65 m du côté sud de la rue, de même que dans toute la portion de son tracé dans le centre des affaires.

### Zone 5

Augmentation de la hauteur de 25 à 35 m.

Cette zone correspond à la partie du secteur Bishop-Crescent située entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque. En 1992, dans ce secteur, les plafonds de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme ont été rabaissés pour mettre fin à plusieurs décennies d'érosion du bâti patrimonial et de densification désordonnée. Cette approche de « downzoning » s'est avérée infructueuse puisque, malgré le mouvement de consolidation des quartiers centraux des dernières années, aucun terrain vacant n'a été comblé dans ce secteur depuis 20 ans. Cette zone abrite une concentration majeure de terrains vacants utilisée à des fins de stationnements commerciaux.

L'augmentation de la hauteur permise à 35 m est susceptible de stimuler le développement immobilier. La limite actuelle de 25 m ne permet pas d'atteindre des hauteurs suffisantes pour rentabiliser les coûts de base d'une construction en béton. Le plafond de hauteur de 35 m permet de construire un édifice résidentiel de 10 étages.

La création d'une zone de 35 m s'accompagnera éventuellement d'une disposition réglementaire sur les surhauteurs. Cette disposition permettra de construire un volume de 35 m, à condition que celui-ci soit en retrait de la rue et que sa contribution à la qualité de l'environnement urbain soit jugée positive dans le cadre d'une procédure d'approbation qualitative du projet. Les limites actuelles de hauteurs sur rue, qui varient de 16 m à 23 m, seront maintenues dans le règlement d'urbanisme afin de préserver l'échelle du bâti patrimonial.

#### Zone 6

Augmentation de la hauteur de 25 à 65 m.

Cette zone correspond au côté ouest de l'îlot situé entre les rues Drummond et de la Montagne. La modification est motivée par les mêmes considérations que dans la zone 5. Une hauteur encore supérieure est proposée pour cette zone afin d'assurer la transition vers la zone de grande hauteur du centre des affaires.

#### Zone 7

Augmentation de la hauteur de 25 à 80 m.

Cette zone s'étend au centre des îlots entre la rue Sainte-Catherine, le boulevard René-Lévesque, la rue Drummond et le square Dorchester. La modification est motivée par les mêmes considérations que dans les zones 5 et 6. Une hauteur encore supérieure est proposée pour cette zone afin d'assurer la transition vers la zone de grande hauteur de centre des affaires.

#### Zone 8

Augmentation de la hauteur de 25 à 120 m.

Cette zone correspond à l'arrière des lots situés de part et d'autre de la rue Mackay, sur les têtes des îlots qui bordent le boulevard René-Lévesque. Il s'agit essentiellement d'ajuster la limite de la zone afin d'offrir une profondeur suffisante pour la construction d'immeubles de grande hauteur sur le boulevard René-Lévesque.

#### Zone 9

Abaissement de la hauteur de  $\pm 210$  à 120 m.

Cette zone correspond au nord du centre des affaires. Ce territoire est entièrement consolidé et les tours qui s'y trouvent, à deux exceptions près, présentent des hauteurs inférieures à 120 m. correspond à la hauteur réelle de presque tout le bâti existant. La hauteur proposée correspond donc au cadre bâti existant et permet de confirmer le concept de deux massifs (le mont Royal et le centre des affaires) en assurant une volumétrie plus faible dans la partie nord du centre des affaires.

#### Zone 10

Abaissement de la hauteur de  $\pm 210$  à 65 m.

La zone concernée se trouve du côté ouest de l'avenue McGill College, au nord de la rue Sainte-Catherine. Cette modification vise à ajuster les limites de zones du Plan d'urbanisme au découpage utilisé dans le règlement.

#### Zone 11

Augmentation de la hauteur de 60 à 120 m.

La zone concernée se trouve du côté est de l'avenue McGill College, au nord de la rue Sainte-Catherine. Cette modification vise à ajuster les limites de zones du Plan d'urbanisme au découpage utilisé dans le règlement.

#### Zone 12

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 m.

Cette zone correspond au corridor de la rue Duke, entre le canal de Lachine et la rue Notre-Dame. Ce secteur bénéficiera dans les années à venir du projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure, dont la mise en œuvre a été confiée à la Société du Havre. La partie surélevée de l'autoroute au nord du bassin Peel sera ramenée au sol pour former deux boulevards entre lesquels pourront s'ajouter des tours de bureau et d'habitation. La modification proposée s'inscrit dans l'esprit de ce projet, qui permettra de donner aux projets construits le long de cet axe un gabarit à l'échelle de l'environnement qui les accueillera.

#### Zone 13

Abaissement de la hauteur de 60 à 45 m.

Cette zone correspond à l'îlot délimité par les rues Duke, Prince, Brennan et de la Commune. On trouve sur cet îlot l'entrepôt Buchanan, un monument historique classé par le MCCC. Un terrain vacant subsiste également sur cet îlot. L'abaissement de hauteur vise à inscrire cet emplacement dans la zone de 45 m qui recouvre la majeure partie du faubourg des Récollets. Cela devrait contribuer à la mise en valeur de l'entrepôt Buchanan.

#### Zone 14

Augmentation de la hauteur de 44 à 65 m.

Cette zone correspond à l'îlot situé entre les rues Saint-Paul, Saint-Maurice, Saint-Henri et Dupré. Cet îlot comprend un terrain vacant majeur situé à la rencontre du Quartier international, du Vieux-Montréal et du faubourg des Récollets. L'augmentation de hauteur vise à faciliter le développement de ce terrain et à assurer la transition entre les hauteurs du faubourg des Récollets et les grandes hauteurs du centre des affaires, qui s'étend immédiatement au nord.

#### Zone 15

Abaissement de la hauteur de 60 à 45 m.

Cette zone correspond au corridor de la rue McGill, entre les rues de la Commune et Notre-Dame. Cette zone fait partie intégrante de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal. Le cadre bâti est déjà consolidé, mais deux terrains vacants subsistent. La modification proposée vient reconnaître la hauteur du bâti existant et permet d'assurer que les projets de construction à venir respectent l'échelle de cet ensemble patrimonial exceptionnel.

#### Zone 16

Augmentation de la hauteur de 120 à ±210.

Cette zone correspond à la tête de l'îlot situé du côté ouest du square Victoria, entre les rues Saint-Antoine et Viger. La modification vise à adapter la carte des hauteurs au nouveau tracé du square Victoria. Le contour de cette zone n'avait pas été mis à jour après la réfection du square en 2002.

#### Zone 17

Augmentation de la hauteur de 60 à 120 m.

Cette zone correspond à l'arrière des lots donnant du côté sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Jeanne-Mance et De Bleury. Cette modification vise à corriger une erreur graphique du Plan d'urbanisme de 2004.

#### Zone 18

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 m.

Cette zone correspond à la partie ouest de l'îlot Eugène-Lapierre. Cette modification vise à faciliter le

développement de ce terrain stratégique, situé au nord de la place des Festivals. La construction de l'îlot Eugène-Lapierre s'avère complexe, car il se trouve immédiatement au-dessus du métro Place-des-Arts et ne peut, par conséquent, accueillir de stationnement souterrain. La construction de l'îlot avait été identifiée comme un objectif à l'intérieur du PPU du Quartier des spectacles. La hauteur proposée de 80 m correspond à celle du bâti le plus haut du secteur, dont l'immeuble résidentiel Louis-Bohème. L'augmentation de hauteur tient également compte de l'échelle de la place des Festivals et de la transition des hauteurs qui dessinent le massif bâti du centre des affaires.

#### Zone 19

Abaissement de la hauteur de 120 à 80 m.

Cette zone correspond à la partie Nord-Ouest de l'îlot Balmoral, où se trouve un terrain vacant important, immédiatement adjacent à la place des Festivals. La modification vise à protéger la qualité de la place des Festivals, en évitant que la hauteur d'un bâtiment construit à cet endroit ne cause une perte d'ensoleillement ou des impacts éoliens excessifs. Comme dans le cas de la zone 18, la hauteur proposée de 80 m apparaît justifiée considérant le bâti existant et la logique de transition des hauteurs à l'intérieur du massif bâti.

#### Zone 20

Abaissement de la hauteur de 60 à 25 m.

Cette zone correspond à la partie nord du Cœur des sciences de l'UQAM, entre les rues De Bleury et Saint-Urbain. Il s'agit d'un secteur presque entièrement consolidé, où subsiste toutefois un terrain vacant. La modification vise à reconnaître la hauteur du bâti existant. De plus, elle vient garantir la pérennité d'une fenêtre majeure sur le mont Royal, à partir de l'esplanade de la Place des Arts. Cette vue spectaculaire sur le mont Royal a une importance remarquable étant donné le nombre de touristes et visiteurs qui convergent à cet endroit.

#### Zone 21

Abaissement de la hauteur de 120 à 65 m.

Cette zone correspond à la place des Festivals et à la partie de l'îlot Balmoral comprenant l'édifice Wilder. La modification vient rapprocher la hauteur prévue dans le Plan d'urbanisme de la hauteur de l'édifice Wilder, ainsi que du plafond de hauteur de la rue Sainte-Catherine.

#### Zone 22

Abaissement de la hauteur de 60 à 16 m.

Cette zone correspond à la partie est de l'îlot Eugène-Lapierre. La modification proposée vise à garantir la pérennité de la vue sur le mont Royal à partir de l'esplanade de la Place des Arts (voir zone 20). De plus, elle permet d'assurer la continuité avec les maisons classées monument historique que l'on trouve immédiatement au nord, sur la rue Jeanne-Mance. Cette modification entraînera la construction, sur l'îlot Eugène-Lapierre, d'un bâtiment dont la hauteur sera modulée selon deux zones de 16 m du côté est et 80 m du côté ouest.

#### Zone 23

Abaissement de la hauteur de 60 à 45 m

Cette zone correspond à la partie sud du Cœur des sciences de l'UQAM. Elle englobe, notamment, le pavillon Président-Kennedy et l'édifice Bell Exchange. La modification proposée vise à reconnaître la hauteur du bâti existant et à assurer la transition entre les zones de grandes et de faibles hauteurs qui l'entourent.

#### Zone 24

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 m.

Cette zone correspond à l'intersection des boulevards Saint-Laurent et De Maisonneuve. Cette zone comprend

trois terrains vacants à un emplacement stratégique pour le Quartier des spectacles, mais également en tant que porte d'entrée dans le centre des affaires. La modification proposée vise à stimuler le développement immobilier et à permettre des constructions à l'échelle du Parterre, récemment complété dans le cadre du Quartier des spectacles.

#### Zone 25

Abaissement de la hauteur de  $\pm 210$  à 65 m.

Cette zone correspond au centre de l'îlot du siège social d'Hydro-Québec. Cette modification vise à éviter la construction d'un bâtiment qui viendrait obstruer la vue offerte sur le mont Royal à partir de la place Vauquelin et du balcon de l'hôtel de ville. Cette vue, comme celle de l'esplanade de la Place des Arts, est déterminante pour le tourisme et les événements protocolaires.

#### Zone 26

Abaissement de la hauteur de 60 à 35 m.

Cette zone s'étend de part et d'autre de l'intersection de la rue Saint-Dominique et du boulevard René-Lévesque. Elle comprend un terrain vacant à l'intersection des boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque. La modification vise à assurer la pérennité de la vue sur le mont Royal à partir de la place Vauquelin et du balcon de l'hôtel de ville (voir zone 25).

#### Zone 27

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 m.

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie entre la rue Saint-Urbain et le boulevard Saint-Laurent, de même qu'aux têtes d'îlots situées au nord de l'autoroute, de part et d'autre de la rue Saint-Dominique. Ce secteur stratégique, à la limite du Vieux-Montréal, constitue pour l'instant une barrière psychologique qui nuit au dynamisme de l'est du centre-ville dans son ensemble. Le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et la consolidation de ces terrains constructibles devraient constituer une priorité. L'augmentation de hauteur proposée vise donc à stimuler la construction à cet endroit, qui présente des défis notables en raison de la présence de l'autoroute. La nouvelle limite de 80 m s'accorde avec la hauteur du Palais de Justice, situé à l'intersection du boulevard Saint-Laurent.

#### Zone 28

Augmentation de la hauteur de 44 à 80 m.

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie, à l'est du boulevard Saint-Laurent. Cette modification procède des mêmes analyses que la précédente (zone 27).

#### Zone 29

Abaissement de la hauteur de 60 à 25 m.

Cette zone correspond au coin nord-ouest de l'intersection des rues Viger et De Bullion; on y trouve un terrain vacant adjacent à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie. La modification proposée vise à assurer la pérennité de la vue sur le mont Royal à partir de la place Vauquelin et du balcon de l'hôtel de ville (voir zone 25).

#### Zone 30

Abaissement de la hauteur de 44 à 25 m.

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie et aux têtes d'îlot sur la rue Viger, entre les rues De Bullion et Sainte-Élisabeth. La modification proposée vise à assurer la pérennité de la vue sur le mont Royal à partir de la place Vauquelin et du balcon de l'hôtel de ville (voir zone 25).

### Zone 31

Augmentation de la hauteur de 16 à 45 m.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot de part et d'autre de la rue Wolfe, au nord du boulevard René-Lévesque. Cette zone comprend un terrain vacant. La modification proposée vise à assurer le long de René-Lévesque et en face du site de la Société Radio-Canada des hauteurs cohérentes avec l'échelle de cet environnement.

### Zone 32

Augmentation de la densité de 3 à 6.

Cette zone correspond au sud de l'îlot Overdale. Cet îlot, qui se trouve à la frontière du centre des affaires, est presque entièrement vacant depuis plusieurs décennies. On y trouve la maison de Louis-Hippolyte Lafontaine, un monument cité par la Ville de Montréal. La densité globale permise sur l'îlot est établie en calculant la moyenne des densités permises selon la part respective qu'y occupent les zones. Cette augmentation de densité permettra donc de réaliser un projet plus important sur l'ensemble du site. La hauteur permise au sud de l'îlot est par ailleurs maintenue à 25 m afin d'assurer la transition avec les constructions de faible gabarit situées au sud de la rue Overdale. Notons enfin que cette modification ne compromet pas la protection de la maison Louis-Hippolyte Lafontaine, laquelle pourra être intégrée, le moment venu, au développement du site.

### Zone 33

Augmentation de la densité de 6 à 9.

Cette zone correspond au centre de l'îlot situé au sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Drummond et Stanley. On trouve un nombre important de terrains vacants dans ce périmètre stratégique, situé à quelques mètres du square Dorchester. Cette modification accompagne l'augmentation de hauteur décrite à la zone 7.

### Zone 34

Augmentation de la densité de 6 à 12.

Cette zone correspond à l'arrière de lots donnant du côté sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Jeanne-Mance et De Bleury. Comme dans le cas de la zone 17 qui visait le même périmètre, cette modification vise à corriger une erreur graphique du Plan d'urbanisme de 2004.

### Zone 35

Augmentation de la densité de 6 à 9.

Cette zone correspond au coin sud-est de l'intersection de la rue Saint-Urbain et du boulevard René-Lévesque. Ce secteur est déjà consolidé. La modification vise à faire un pendant équilibré à l'antenne ouest du même boulevard située du côté opposé du centre des affaires. Cette plus grande densité permettra de souligner l'importance du boulevard dans le quartier.

### Zone 36

Augmentation de la densité de 6 à 9.

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie à l'est de la rue Saint-Urbain et aux têtes d'îlot sur la rue Viger, de part et d'autre de la rue Saint-Dominique. Ce périmètre situé à la limite du Vieux-Montréal est constitué en totalité de terrains constructibles. La consolidation de ce périmètre pourrait jouer un rôle déterminant afin de relier le Vieux-Montréal et le Quartier des spectacles. La modification vise à donner une capacité constructible suffisante pour rentabiliser le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Elle accompagne les modifications de hauteur proposées aux zones 27 et 28.

### Zone 37

Augmentation de la densité de 6 à 9.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot du boulevard René-Lévesque, entre les rues Saint-Dominique et Saint-Denis. Ce secteur est déjà consolidé. Comme dans le cas de la zone 35, la modification vise à faire un pendant équilibré à l'antenne ouest du même boulevard située du côté opposé du centre des affaires. Cette plus grande densité permettra de souligner l'importance du boulevard dans le quartier.

#### Zone 38

Augmentation de la densité de 3 à 6.

Cette zone correspond au coin nord-est de l'intersection de la rue Saint-Hubert et du boulevard De Maisonneuve. Celle-ci se trouve de biais à la place Émilie-Gamelin et on y trouve un terrain vacant. Cette modification vise à faciliter le développement de ce terrain. De plus, elle vient donner à l'ensemble du pourtour de la place Émilie-Gamelin une densité égale. La hauteur maximale prévue au Plan d'urbanisme et déjà à 60 m pour l'ensemble du pourtour de la Place.

#### Zone 39

Augmentation de la densité de 6 à 9.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot situées au nord du boulevard René-Lévesque, entre les rues Wolfe et Saint-Timothé. Cette modification vient étendre la densité qui prévaut sur le site de la Société Radio-Canada de l'autre côté du boulevard René-Lévesque. Ce secteur est déjà consolidé et la modification vient reconnaître les densités importantes que l'on y trouve déjà.

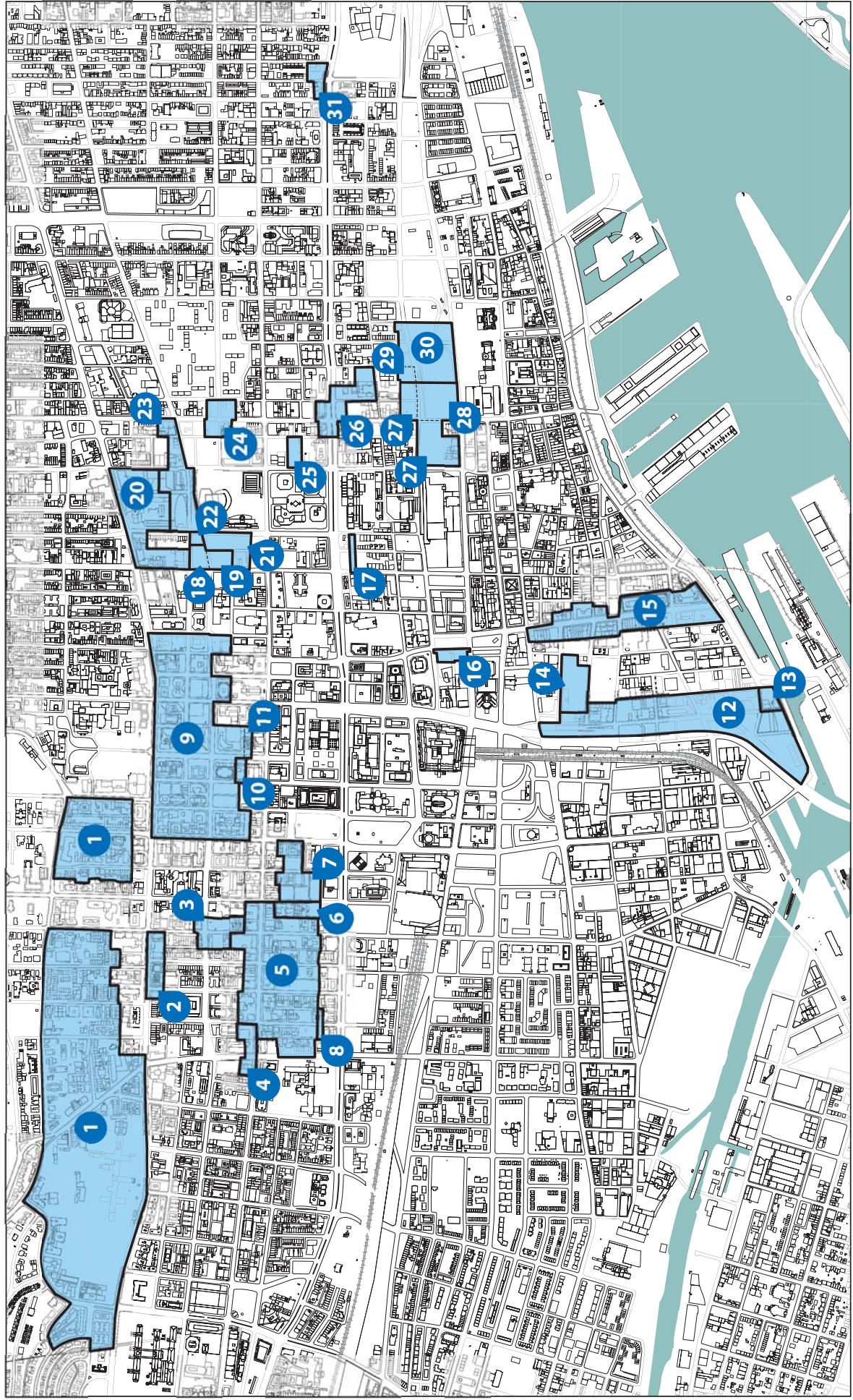
#### Zone 40

Augmentation de la densité de 3 à 9.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot situées de part et d'autre de la rue Wolfe, au nord du boulevard René-Lévesque. Cette modification accompagne le changement de hauteur décrit à la zone 31. Elle permet de donner une densité adaptée à l'échelle du lieu et du projet qui s'implantera sur le boulevard René-Lévesque sur le site de la Maison de Radio-Canada



# Zones de modification des hauteurs





# Zones de modification des densités

