

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

*Version révisée, 11 novembre 2011, en fonction de la carte 3.2, « Synthèse des interventions »*

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.

Des aspects spécifiques de cette stratégie se retrouvent toutefois plus spécifiquement derrière chaque modification. La liste suivante offre une synthèse des considérations qui, de manière directe, ont déterminé la teneur des modifications proposées.

Les numéros des zones concernées réfèrent à la carte accompagnant cette liste.

## Zone 1

Abaissement de la hauteur de 25 à 16 mètres.

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 mètres.

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. Le secteur est déjà fortement consolidé, mais plusieurs bâtiments en hauteur se trouvent déjà dans cette zone et l'augmentation proposée vient reconnaître leur existence. 65 m correspond également à la hauteur permise du côté nord de la rue.

## Zone 3

Augmentation de la hauteur de 45 à 65 mètres.

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 deux 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 mètres.

Cette zone correspond aux têtes des 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. La hauteur permise sur la rue Sainte-Catherine ne devait pas dépasser 65 m à cet endroit : c'est en effet la hauteur qui prévaut 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 mètres.

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 » n'a pas porté fruit. En effet, 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 devrait avoir un impact déterminant sur cette zone. 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. Un minimum de 10 étages est généralement requis pour qu'une construction de béton soit rentable, ce qui correspond à la limite de 35 m mise de l'avant dans le Cadre de révision.

La création d'une zone de 35 m s'accompagnera éventuellement d'un règlement sur les surhauteurs. Ce règlement 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 mètres.

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 de centre des affaires.

#### Zone 7

Augmentation de la hauteur de 25 à 80 mètres.

Cette zone s'étend au centre des îlots entre la rue Sainte-Catherine, le boulevard René-Lévesque, la rue de la Montagne 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 mètres.

Cette zone correspond à l'arrière des lots situés de part et d'autre de la rue Mackay, sur les têtes des îlots situés au nord du boulevard René-Lévesque. La modification proposée consiste en un ajustement de 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 ±210 à 120 mètres.

Cette zone correspond au nord du centre des affaires. Cette zone est déjà consolidée et 120 m correspond à la hauteur réelle de presque tout le bâti existant. La modification proposée permet de confirmer le concept de design urbain du centre-ville, où le massif naturel du mont Royal et le massif bâti du centre des affaires restent distincts en raison de la hauteur plus faible des bâtiments situés au nord du centre des affaires.

#### Zone 10

Abaissement de la hauteur de ±210 à 65 mètres.

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 mètres.

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 mètres.

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

Abaissment de la hauteur de 60 à 45 mètres.

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 îlot 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 mètres.

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. La hauteur proposée assure également la transition entre les hauteurs du faubourg des Récollets et les grandes hauteurs du centre des affaires, un peu plus au nord.

#### Zone 15

Abaissment de la hauteur de 60 à 45 mètres.

Cette zone correspond au corridor de la rue McGill, entre la rue de la Commune et la rue 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. Elle vise à garantir que les projets de construction à venir sur les terrains encore disponibles respecteront la hauteur caractéristique de cet axe majeur sur le plan patrimonial.

#### Zone 16

Augmentation de la hauteur de 120 à  $\pm 210$ .

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 s'adapter 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 mètres.

Cette zone correspond à l'arrière de 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.

**NOTONS QUE LA CORRECTION CONTENUE DANS LE CADRE DE RÉVISION COMPORTE ELLE-MÊME UNE ERREUR.** L'intention était d'amener la hauteur à  $\pm 210$  mètres, comme dans la zone contiguë, et non de créer une étroite zone de 120 mètres.

#### Zone 18

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 mètres et abaissement de la hauteur de 120 à 80 mètres.

Cette zone correspond, d'une part, à la partie ouest de l'îlot Eugène-Lapierre et, d'autre part, à la partie Nord-Ouest de l'îlot Balmoral, où se trouve un terrain vacant important, immédiatement adjacent à 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 mètres 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.

La modification concernant l'îlot Balmoral 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 l'îlot Eugène-Lapierre, la hauteur proposée de 80 mètres apparaît justifiée considérant le bâti existant et la logique de transition des hauteurs à l'intérieur du massif bâti.

#### Zone 19

Abaissment de la hauteur de 60 à 25 mètres.

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 20

Abaissment de la hauteur de 120 à 65 mètres.

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.

#### Zone 21

Abaissment de la hauteur de 60 à 16 mètres.

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 les deux zones de, respectivement, 16 et 80 mètres.

#### Zone 22

Abaissment de la hauteur de 60 à 45 mètres

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 hauteurs zones grandes et de faibles hauteurs qui l'entourent.

#### Zone 23

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 mètres.

Cette zone correspond à l'intersection des boulevards Saint-Laurent et De Maisonneuve. Cette zone comprend trois terrains vacants à un emplacement crucial pour le Quartier des spectacles. La modification proposée vise à stimuler le développement à cet endroit. La modification devrait également permettre de construire un projet à l'échelle du Parterre, récemment complété dans le cadre du Quartier des spectacles.

#### Zone 24

Abaissment de la hauteur de ±210 à 65 mètres.

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 de la terrasse de l'hôtel de ville. Cette vue, comme celle de l'esplanade de la Place des Arts, considérant le rôle de ces deux espaces pour le tourisme et les événements protocolaires. D'autre part, la partie de l'îlot visée par cette modification est utilisée par Hydro-Québec pour loger des transformateurs et ne devrait donc pas être l'objet d'un projet de construction.

#### Zone 25

Abaissement de la hauteur de 60 à 35 mètres.

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 de la terrasse de l'hôtel de ville (voir zone 24).

#### Zone 26

Augmentation de la hauteur de 60 à 80 mètres et de 44 à 80 mètres.

Cette zone correspond d'une part 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, et d'autre part à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie, à l'est du boulevard Saint-Laurent. Ce secteur stratégique, à la limite du Vieux-Montréal, constitue pour l'instant une barrière qui nuit au dynamisme de l'est du centre-ville dans son ensemble. Le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et la consolidation des terrains vacants devraient à ce titre constituer une priorité. L'augmentation de hauteur proposée vise donc à stimuler la construction à cet endroit, considérant les difficultés inhérentes à la construction au dessus de l'autoroute. La limite de 80 m s'accorde avec la hauteur de plusieurs bâtiments existants dans le secteur, le long du boulevard Saint-Laurent.

#### Zone 27

Abaissement de la hauteur de 60 à 25 mètres.

Cette zone correspond au coin nord-ouest de l'intersection des rues Viger et De Bullion (où on trouve un terrain vacant adjacent à l'emprise de l'autoroute Ville-Marie), de même qu'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 de la terrasse de l'hôtel de ville (voir zone 24).

#### Zone 28

Augmentation de la hauteur de 16 à 45 mètres.

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 A

Augmentation de la densité de 6 à 9.

La 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 B

Augmentation de la densité de 3 à 6.

La zone correspond au sud de l'îlot Overdale. Cet îlot, qui se trouve à la frontière du centre des affaires, comprend un nombre important de terrains vacants 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 le lot est établie en calculant la moyenne des densités permises selon la part respective qu'occupent les zones. Cette augmentation de densité permettra donc de réaliser un projet plus important sur l'ensemble de l'îlot. 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 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, à l'ensemble bâti qui prendra place sur cet îlot.

## Zone C

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 D

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 E

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 F, 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 F

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 la modification de hauteur proposée pour la zone 26.

## Zone G

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 65 m

pour l'ensemble du pourtour de la Place.

#### Zone H

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 retrouve déjà sur ce site.

#### Zone I

Augmentation de la densité de 3 à 9.

Cette zone correspond aux têtes d'îlot 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 28. Il permet de donner une densité adaptée à l'échelle du lieu au projet qui s'implantera sur le boulevard René-Lévesque en face du site de la Société Radio-Canada