

# PROJET DE RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER SUR L'EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, L'AVENUE ATWATER ET LES RUES TUPPER ET DU SUSSEX, AINSI QU'UN RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL

## SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI	
R-1	La commission recommande que le changement d'usage initié par les projets de règlement P-16-082 et P-04-047-178 soit autorisé afin de permettre la construction d'un complexe immobilier de nature mixte à dominance résidentielle sur le site de l'ancien HME, sous réserve toutefois d'une révision en profondeur de certaines composantes du projet.	S. O.	
R-2	La commission recommande de revoir à la baisse la programmation projetée en retranchant la tour 5 afin de dégager l'implantation au sol et d'agrandir vers le sud, jusqu'au boulevard René-Lévesque, le futur parc Henri-Dunant. Pour améliorer l'ensoleillement, elle recommande également d'évaluer la pertinence de réorienter la tour 4 dans l'axe est-ouest, de manière à ouvrir l'espace central et l'esplanade sur le futur parc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En retranchant la tour 5, le projet n'est plus viable financièrement.</li> <li>• Le projet n'est pas dérogoire au COS de 9 prescrit par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).</li> <li>• Le déplacement du Centre Peter McGill sous la tour 4 demande de revoir complètement le PFT ce qui entrainerait des délais supplémentaires et modifierait la superficie du centre qui est présentement sur 2 étages.</li> <li>• Le promoteur pourrait même décider de retirer le centre Peter McGill du projet considérant que le terrain n'est plus une propriété gouvernementale puisqu'il a été vendu sans condition à un promoteur privé.</li> <li>• En termes d'espaces verts, la superficie proposée tant sur le domaine privé que public est loin d'être minimale considérant que le taux d'implantation du projet est d'approximativement 60 %.</li> <li>• La superficie du futur parc sera d'environ 2 130 m<sup>2</sup> (22 927 pi<sup>2</sup>). Cette superficie équivaut à environ 13 % de la totalité de l'îlot (incluant la portion publique).</li> <li>• La proportion d'espaces «verts» privés est de 24% sur l'ensemble de l'îlot (inclus la portion privée utilisée pour le parc Henri-Dunant).</li> <li>• La contribution du promoteur à la stratégie d'inclusion se calculant sur la base d'une contribution en superficie de plancher construisibles (m<sup>2</sup>), l'ajout de grands logements aura un impact sur le nombre d'unités produites. Par ailleurs, la suppression d'une tour de 230 logements induirait une réduction de la contribution au logement social et abordable.</li> <li>• Le projet respecte les normes d'ensoleillement prévues dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Devimco</li> <li>• Division de la culture</li> <li>• Direction de l'habitation</li> <li>• Division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie</li> </ul>

R-3	La commission recommande de prioriser le logement familial dans la tour 6 et, conséquemment, de tenir compte de cette clientèle dans la programmation à venir du centre communautaire Peter-McGill.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de logement social in situ est une première dans l'arrondissement de Ville-Marie.</li> <li>La Direction de l'habitation est mandatée afin d'augmenter la proportion de logements familiaux.</li> <li>En termes d'évaluation de l'impact financier de la transformation du projet vers un projet comportant davantage de logements familiaux, une contribution additionnelle serait requise (pouvant atteindre plusieurs M\$), le programme actuel présentant des contraintes importantes pour la réalisation d'un tel projet (au centre-ville, à cette échelle et avec de grands logements notamment).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direction de l'habitation</li> <li>Devimco</li> <li>OMHM</li> <li>Direction de l'habitation</li> </ul>
R-4	La commission recommande que soit clairement distingué l'espace central prévu à l'intérieur du projet des espaces publics constitués de futur parc Henri-Dunant agrandi et du parvis du centre communautaire Peter-McGill.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité d'une clôture pour délimiter l'espace et contrôler les accès. Des critères sont déjà prévus dans le projet de règlement à ce sujet. « dans le cas où il y aurait une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure, celle-ci doit être conçue et implantée comme un élément décoratif prédominant de l'aménagement paysager, tout en assurant un minimum de transparence » « une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure doit comporter des accès permettant de faciliter les déplacements piétonniers à travers le site en période diurne »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devimco</li> <li>Division bureau de projets du centre-ville</li> <li>DAUSE (révision des plans soumis pour permis)</li> </ul>
R-5	La commission recommande que le futur parc Henri-Dunant soit agrandi vers le sud, jusqu'au boulevard René-Lévesque, de telle sorte qu'il puisse être relié au parc Hector-Toe-Blake existant et ainsi constituer une réelle coulée verte en lien avec le square Cabot. De plus, elle recommande que la programmation de ce futur parc soit déterminée en partenariat avec les intéressés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Même avec une diminution importante des hauteurs des tours, l'ensoleillement ne changerait pas significativement.</li> <li>Le réaménagement du parc Hector-Toe-Blake en complémentarité avec le futur parc Henri-Dunant ainsi que l'aménagement de la nouvelle rue du Sussex devrait renforcer la notion de coulée verte.</li> <li>Les aménagements prévus en bordure de la rue du Sussex favorisent la sécurité piétonne et le verdissement du secteur en lien avec le PPU des grands jardins.</li> <li>Le projet d'aménagement du domaine public sera effectué en concertation avec le milieu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Division du bureau de projets centre-ville</li> <li>Division de la culture</li> </ul>
R-6	La commission recommande que la réalisation du centre communautaire Peter-McGill soit assurée, quelles que soient les modifications pouvant être apportées au projet immobilier dans son ensemble et que sa programmation aussi bien que sa gestion soient déterminées en partenariat avec les organismes impliqués dans le milieu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet sera approuvé au même conseil que le règlement 89, de sorte que sa réalisation est effectivement assurée si le projet immobilier est autorisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devimco</li> <li>Division de la culture</li> </ul>
R-7	La commission encourage le développement d'une école primaire publique francophone dans ou à proximité du projet, tout comme elle recommande d'envisager, le cas échéant, le partage de certains services avec le centre communautaire Peter-McGill.	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement d'une école sur le site est dans les mains du gouvernement provincial et demeure réalisable dans le cadre du projet de règlement 89 recommandé.</li> <li>Un article du projet de règlement a été introduit en prévision de déroger au contingentement (50 m) d'une école par rapport à un usage débit de boissons alcooliques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commission scolaire de Montréal</li> <li>Division de la culture</li> </ul>
R-8	La commission recommande d'intégrer davantage le projet immobilier dans son cadre bâti, au moyen notamment d'un parement extérieur rappelant l'HME et les constructions avoisinantes et qui pourrait constituer, partiellement du moins, un rappel historique de la trame urbaine de l'époque.	<ul style="list-style-type: none"> <li>En plus de devoir se conformer au règlement 89, chaque demande de permis entraînera une révision de projet qui inclut un avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DAUSE</li> <li>Devimco</li> </ul>
R-9	La commission recommande, en plus de la réinstallation des deux bas-reliefs d'Henri Hébert, que soit évaluée la possibilité d'installer à des endroits visibles pour le piéton des éléments décoratifs tels que les tympanes avec motifs prémoulés situés entre les ouvertures de l'aile D existante.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le promoteur s'est engagé à réinstaller les deux bas-reliefs d'Henri Hébert. Dans le projet de règlement, il y a un article qui stipule que : « Les bas-reliefs d'Henri Hébert doivent être conservés et intégrés au projet ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devimco</li> <li>DAUSE</li> </ul>

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS	RESPONSABLES DU SUIVI	
R-10	<p>La commission recommande, outre les précautions d'usage à prendre au moment de la démolition, que soit mis sur pied un comité de suivi composé d'interlocuteurs de divers horizons et que ce comité soit en vigueur non seulement durant la période de démolition, mais également tout au long de la construction et au-delà afin que soient solutionnées rapidement les nuisances identifiées comme étant conséquentes au projet immobilier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un comité de suivi peut être mis en place afin d'informer le voisinage de l'avancement des travaux, ainsi que des impacts du chantier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Devimco</li> <li>• Division bureau de projets du centre-ville</li> </ul>
R-11	<p>La commission recommande d'envisager la fermeture du tronçon de la rue du Sussex en déviant la circulation par la rue Hope ou, à tout le moins, d'envisager son réaménagement en rue partagée, de manière à la faire participer plus activement aux aménagements paysagers induits par l'agrandissement vers le sud du futur parc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La rue du Sussex sera fermée à la circulation entre la rue Hope et le boulevard René-Lévesque afin d'agrandir le parc Hector-Toe-Blake.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Division bureau de projets du centre-ville</li> </ul>
R-12	<p>La commission recommande de limiter à certaines plages horaires les livraisons prévues en surface, tout en s'assurant que les débarcadères soient localisés aux endroits les moins contraignants possible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une telle gestion des livraisons sera envisagée par le promoteur, mais la Ville ne peut l'imposer avec son règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Devimco</li> </ul>