



Société de développement
de Montréal

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL 2004



JUIN 2004

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I.....	1
1. Le parti d'aménagement.....	1
2. Les orientations d'aménagement.....	1
3. La mise en œuvre du Plan d'urbanisme.....	9
4. La planification détaillée.....	11
PARTIE II.....	12
Les documents d'arrondissement.....	12
Les projets à l'étude à la Société.....	12
Les emplacements à l'étude à la Société.....	15

PRÉAMBULE

Le présent document se veut une contribution de la Société à la réflexion en cours sur la révision du Plan d'urbanisme. Il fait suite à un premier mémoire déposé en janvier 2004 qui faisait le bilan des interventions des agences municipales de développement, à la lumière des objectifs du premier Plan d'urbanisme de 1992. Le résultat de cet exercice s'est avéré probant quant au rôle et à la pertinence d'un outil capable de monter des opérations immobilières pour réaliser des objectifs de développement économique, social et culturel, par exemple : la renaissance du Vieux-Montréal, le développement du parc d'entreprises du canal de Lachine et la Cité du multimédia.

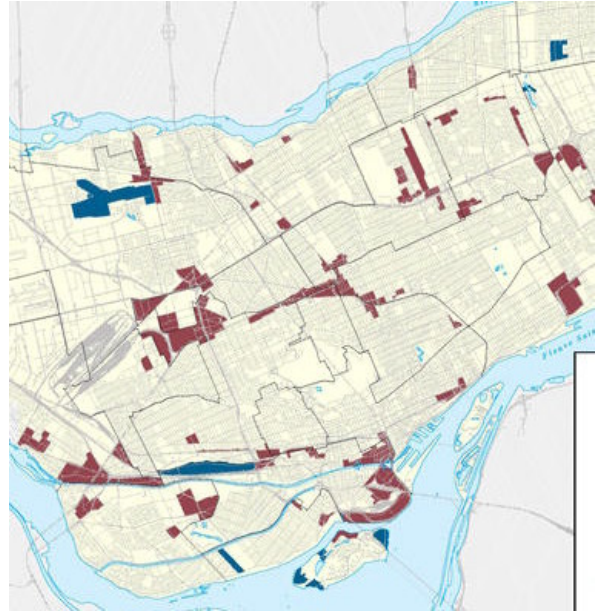
Il est utile de rappeler que la Société de développement de Montréal est le résultat de la fusion administrative (1995) et légale (1998) de la SIMPA et de la SODIM. Elle a également été chargée de la mise en valeur des terrains à développer de la SHDM (Faubourg Québec et Blue Bonnets). Ces Sociétés avaient été mises en place au début des années 80 et ont été au cœur des opérations de requalification du Vieux-Montréal et ses faubourgs. Le terme « Société » dans le présent texte signifie donc la Société de développement de Montréal et ses prédécesseurs.

Nos commentaires suivent les grands chapitres du document intitulé : Plan d'urbanisme de Montréal, version préliminaire, avril 2004.

Partie I :

1- Le parti d'aménagement

La Société apporte sa contribution au principe du développement durable en orientant ses interventions dans la requalification des quartiers anciens et le redéveloppement des friches industrielles et urbaines, par exemple : Vieux-Montréal et ses faubourgs, canal de Lachine, etc. Ces secteurs sont des espaces centraux délaissés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ils sont à proximité des zones de commerces et services et la plupart du temps desservis en transport et viabilisation. Plusieurs comportent des éléments bâtis de valeur patrimoniale certaine et contribuant significativement au paysage urbain.



Le Plan identifie une trentaine de **secteurs à transformer** qui nécessiteront des interventions de cette nature et où la Société pourrait exercer son expertise. Certains ont déjà fait l'objet d'interventions ou d'explorations de la Société :

- Pôle Peel
- Griffintown
- Terrains de l'hippodrome de Montréal
- Les abords du pont Jacques-Cartier
- Rue Dickson
- Autoroute Ville-Marie
- Technoparc

2- Les orientations d'aménagement

2.1 Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

La Société souhaite exprimer un appui particulier aux propositions suivantes :

Action 1.3 : Artères commerciales :

- Révéler la rue de Bleury comme axe urbain reliant le Quartier des Spectacles au Vieux-Montréal (passage privilégié vers le Vieux-Montréal) ;
- Quartier des spectacles : consolider les artères Sainte-Catherine et Saint-Laurent ;



Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

- consolider la vocation commerciale de la rue Notre-Dame entre le boulevard Saint-Laurent et la rue des Sœurs-Grises ;
- Suggestion : consolider la rue Saint-Paul jusqu'à la rue McGill.

Objectif 2 : Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004-2014

Parmi le coffre d'outils dont dispose la Ville pour générer la construction résidentielle dans des sites vacants, il y a lieu de souligner l'assemblage foncier de friches urbaines tel que mené par ses agences de développement. À titre d'exemples, on peut citer les terrains des ateliers Angus par la SOTAN (2000 unités), de la Stelco par la Sodemont (2000 unités) ou la cour de triage Viger par la SDM (1000 unités).

2.2 Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

La Société soutient spécialement les propositions suivantes :

- Développer et renforcer le transport en commun entre le Centre-Ville, tant la partie ouest que la partie est (Quartier des spectacles) et le Vieux-Montréal, le Vieux-Port et les Îles ;
- Démanteler la structure de l'autoroute Bonaventure et ce, en priorité, entre le canal de Lachine et le Quartier international, où sont les opportunités les plus immédiates et importantes de développement immobilier ;
- Réaliser de nouveaux liens dans l'axe du boulevard Cavendish ;
- Toutes les mesures permettant de réduire les avantages de l'opération commerciale de terrains de stationnement de surface versus le développement de ces terrains ;
- Recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et unification du Vieux-Montréal avec le Centre-Ville.

2.3 Un Centre prestigieux convivial et habité

La Société travaille à la revitalisation des abords du Centre des affaires guidée par trois principes fondamentaux :

- Mettre en valeur et réinvestir l'arrondissement historique et ses faubourgs ;
- Retisser les liens entre le quartier historique et le Centre des affaires ;
- Encourager le mouvement du retour en ville par la promotion de l'habitation.



La Société suggère une modification au périmètre du Centre des affaires tel qu'indiqué au Plan, en intégrant le quadrilatère situé à l'est de la Place des Arts. Cet îlot comprend le siège social du Service de police de la Ville de Montréal et l'édifice de Tecsalt. Il comprend également des terrains à développer, privilégiés dans le cadre du Quartier des spectacles.

Action 5.4 : Développer le potentiel touristique du Centre

Les efforts de revitalisation du Vieux-Montréal ont induit une renaissance du quartier historique reconnu. Il ne faudrait pas en conclure que la mission est complétée.

Il faudra être attentif :

- à maintenir un équilibre des diverses fonctions, en particulier de la protection de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal, les résidents amenant ce «supplément d'âme» nécessaire à son développement à long terme ;
- développer une approche intégrée des déplacements en y incluant la gestion des autobus de tourisme, des calèches et des vélos taxis et en privilégiant les déplacements des piétons et le transport en commun ;
- assurer un entretien quotidien adéquat eu égard au nombre de visiteurs qui le fréquentent.

Action 5.5 : Accroître le rayonnement culturel du Centre

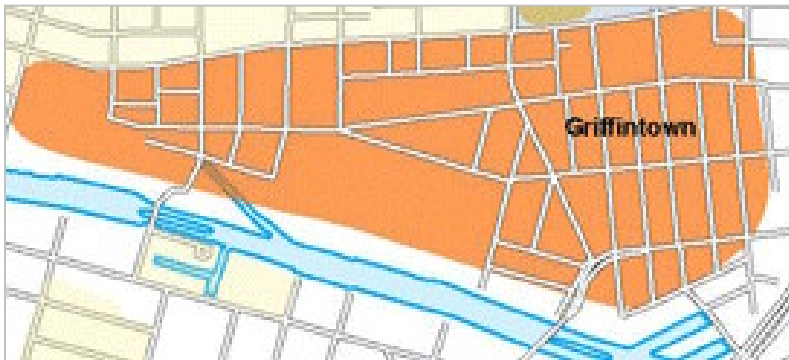
La Société entend collaborer à la mise en valeur du Quartier des spectacles en appliquant une stratégie immobilière qui pourra soutenir les projets publics et privés priorisés par les intervenants du milieu. À l'image des succès obtenus dans le Vieux-Montréal, il est probable qu'un soutien des divers paliers du gouvernement soit nécessaire pour atteindre les objectifs de dynamisation de fonctions culturelles et commerciales.

Objectif 6 : Accroître le dynamisme résidentiel du Centre

Environ 1000 unités d'habitation ont été construites sur des terrains appartenant à la Société et 1000 autres sont prévues dans les cinq prochaines années. La grande majorité de ces projets ont été réalisés suite à des appels publics de propositions et cette approche a permis d'assurer la qualité des projets et de choisir divers promoteurs chevronnés. Dans la moitié des cas, en particulier lorsque la conjoncture économique était plus difficile au niveau du financement, la Société s'est impliquée dans de véritables partenariats d'affaires (co-actionnaire) avec différents promoteurs.

Le Plan reconnaît dans ce chapitre la contribution de la Société dans la consolidation qu'a connu la fonction résidentielle dans le Centre depuis une dizaine d'années, et recommande à juste titre de poursuivre cette action dans certains secteurs ciblés. Nous partageons la notion de créer des « poches d'habitation », légèrement en retrait des axes principaux de développement, avec une échelle permettant l'ouverture de commerces et services de voisinage.

Le Plan identifie le secteur du Griffintown comme lieu d'épanouissement de l'habitation. Cet objectif est très ambitieux. Il y a lieu de souligner la dimension de ce quartier plus grand que le faubourg des Récollets où les investissements pour redévelopper la moitié du territoire ont été considérables.



Objectif 7 : Renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du Centre

Action 7.1 : Assurer une qualité supérieure de l'architecture et des aménagements au Centre : l'exemple des interventions dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs peut être souligné (voir objectif 12).

Action 7.2 : Développer les terrains non bâtis du Centre : la Société a participé aux réflexions à cet égard et diverses approches ont déjà été mises en œuvre dans le Vieux-Montréal et le Quartier des spectacles. Son rôle est donc particulièrement pertinent au niveau de la mise en œuvre.

À partir de l'étude de ses propres exemples de développement, la Société a démontré la rentabilité à moyen terme pour la Ville, de procéder à des assemblages de terrains. Même en tenant compte des coûts d'acquisition et de détention des terrains durant quelques années, la construction commerciale ou résidentielle génère une augmentation des revenus fiscaux qui amortit l'investissement en quelques années.

Dans le cas des stationnements de surface, il faut répéter que toute mesure permettant de réduire la viabilité de ces opérations doit être encouragée de façon à rendre la construction compétitive. De plus, quand on met en relation les taux d'absorption par types d'usages, leurs conditions de viabilité économique et la disponibilité de terrains, on réalise que le développement des terrains sera progressif et d'abord orienté vers la construction d'habitation. Ceci suggère l'importance de prévoir des aménagements paysagers intérimaires de qualité.

2.4 Des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés

Le portfolio de la Société comprend certaines interventions importantes au niveau de la création de parcs industriels urbains, soit identifiés dans le Plan de 1992, ou générés en partenariat avec d'autres instances gouvernementales :

Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

- Cité Multimédia (1,3 M pi² plancher)
- Praimont Cabot
- Praimont Bridge Wellington
- Parc d'entreprises du Canal (1M pi² terrain)
- Parc d'entreprises NDG (1M pi² terrain)
- Cité du commerce électronique (1,3 M pi² plancher) (mandataire MFQ)

Ces réalisations comprennent le remembrement de terrains, la recherche d'entreprises et de promoteurs, la vente de terrains, des ventes clés en main et des opérations de construction-gestion-revente.

Parmi les secteurs identifiés au Plan, la Société a participé à la réflexion sur les ensembles suivants :

- Secteur de l'hippodrome de Montréal : façade commerciale Décarie, expansion Cité scientifique. Il y a lieu de souligner que la Société dispose d'un droit de premier refus au cas où la SONACC entendrait vendre le terrain.
- Secteur Souigny-Dickson : projet du Centre de la logistique

2.5 Un paysage urbain et une architecture de qualité

La Société a la prétention d'avoir contribué à sa mesure aux objectifs de qualité du Plan, soit par la coordination des aménagements du domaine public dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs, soit par le choix éclairé de ses collaborateurs en matière de développement.

Les projets d'insertion harmonieux dans le Vieux-Montréal, la planification soignée des faubourgs Québec et des Récollets, le campus urbain de la Cité du Multimédia et la réhabilitation d'une vingtaine de bâtiments significatifs en témoignent.

Relativement au développement de nouveaux espaces publics, la Société constate avec satisfaction que le Plan intègre le belvédère de la rue de la Commune, tel que prévu au Plan directeur du faubourg Québec. Nous croyons utile de souligner l'intérêt de compléter le lien avec le bassin de l'horloge par une passerelle au-dessus des voies ferrées, de concert avec la Société du Vieux-Port. Dans la continuité de la rue Amherst, un tel lien relierait le Parc Lafontaine et le quartier Centre-Sud au fleuve.



Afin d'améliorer le lien entre le Vieux-Montréal et la partie est du centre-ville, il serait utile de recouvrir l'autoroute Ville-Marie à l'est du Palais des Congrès.

Action 11.7 : Mettre en valeur le paysage nocturne de Montréal

Dans le cadre de l'Entente entre la Ville et le ministère de la Culture et des Communications, la Société a coordonné l'élaboration du Plan lumière du Vieux-Montréal, de même que la réalisation de plus de 75 % du plan initial depuis 1996. L'éclairage architectural des bâtiments et le nouvel éclairage de plusieurs rues du Vieux-Montréal confèrent au quartier le sentiment de sécurité aux piétons et un spectacle tout en lumière.

Par ailleurs, le Plan fait la différence entre les ambiances distinctes selon les milieux, ce qui devrait permettre au Quartier des spectacles de se démarquer avec une vitalité dynamique.

Action 12.1 : Favoriser une production architecturale de qualité et respectueuse du caractère montréalais.

Tous les projets de la Société sont construits avec un grand souci d'intégration urbaine (Quai de la Commune, Europa, Cité multimédia (campus urbain), etc.) : alignement, gabarit, commerces sur rue, etc. La Société établit les grands paramètres de développement, de concert avec les professionnels de la Ville et du MCCQ dans le Vieux-Montréal. Elle utilise souvent les appels publics de propositions pour choisir les promoteurs et architectes à partir d'un avant-projet. La qualité des projets accueillis par la Société est démontrée par les nombreux prix et distinctions qu'ils se sont mérités.



1 McGill : Cette bâtisse s'est vue attribuer le titre d'édifice de l'année par l'APCHQ. Elle s'est également méritée le premier prix de la North American Concrete Association, un honneur très rarement attribué au Canada.

Quai de la Commune : Phase 1 : Prix Domus 1997, 2002 Domus constructeur de l'année et en 2003, finaliste pour le prix d'excellence en architecture. Architecture résidentielle de type ensemble d'habitations, finaliste honoré pour le projet des Quais de la Commune phase 3, situé au 555, rue de la Commune Ouest.

- **Le Royer / Saint-Claude** : Gagnant dans la catégorie Prestige du Prix de l'A.C.Q. pour le projet multifamilial de l'année 1999.

- **Cité multimédia** : 2003, prix d'excellence en architecture commerciale (1 M\$ et plus) de l'Ordre des architectes du Québec décerné au bâtiment de la phase 8 sis au 31 rue Duke. En 2002, troisième prix au concours Métropolis pour son projet de développement de la Cité Multimédia, qui contribue à l'amélioration de la qualité de la vie. 2001, Prix Orange - catégorie Projet artistique urbain, décerné par l'organisme Sauvons Montréal. La Cité Multimédia y a contribué en accueillant, dans le hall du 111 rue Duke, les œuvres de deux artistes participants. Le bâtiment Zone, reconversion d'un édifice industriel en bâtiment de bureaux pour y loger la compagnie Discreet, s'est mérité deux prix prestigieux au début de la revitalisation urbaine du quartier du Faubourg des Récollets en quartier de





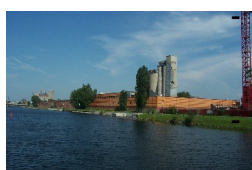
la Cité Multimédia (Prix Orange d'Héritage Montréal en 1997 et le grand Prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec en 1998).

100 McGill : En 1999, Les Développements McGill ont mérité le Prix du Patrimoine architectural de Montréal pour la conversion du 100 McGill. Ce même projet s'est de plus mérité une mention au Gala de l'Habitation de l'Association des Constructeurs du Québec (ACQ, dans la catégorie projet multifamilial de l'année - Recyclage)



Fonderie Darling : - Centre d'arts visuels du Quartier Éphémère. Le projet a été honoré en 2003 par l'Ordre des architectes du Québec dans la catégorie Conservation, restauration ou reconversion (Atelier In Situ).

Reconstruction du viaduc Notre-Dame : 1998 : Prix d'excellence de la construction en acier, Institut canadien de la construction en acier, catégorie ponts. Prix Arcus Originalité.



Usine de tricot et teinture Agmont América : Médaille du Gouverneur général du Canada en 2002 et le Prix d'excellence en architecture O.A.Q. 2000.

1751 rue Richardson "le Nordelec" : Mention honorable de IFMA Montréal en 1997.

2.6 Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé

L'expertise en développement de la Société a été élaborée dans le quartier historique, ses faubourgs et le canal de Lachine. La conciliation entre les objectifs de conservation et les impératifs économiques a été résolue dans des projets de natures diverses (habitation, industrie, bureau, etc.) et ce, dans des encadrements juridiques variés.

Voici quelques-uns des bâtiments de valeur patrimoniale réhabilités par la Société et/ou ses partenaires :



- Marché Bonsecours
- Centre d'histoire de Montréal
- Maison de la pompe
- Centre de commerce mondial
- Édifice Archambault (33 Prince)
- Maison Cuvillier-Ostell



- Maisonnettes Saint-Claude
- Gare Dalhousie
- Gare tramway Youville (Nouvel Europa)
- Fonderie Darling et bâtiments annexes
- Maison Bagg



- Édifice Baie d'Hudson (100 McGill)
- Entrepôts Fleur-de-Lys (Quai de la Commune)
- Northern Electric (Nordelec)
- Redpath Sugar
- Canadian switch and spring (Agmont, phase 1)
- Monastère du Bon Pasteur

Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

La Société aura également procédé à l'exploration d'une quinzaine de sites archéologiques, représentant une partie importante des sites recensés et des investissements de plus de 2 M\$:

- Faubourg Québec
- Les 8 phases de la Cité du multimédia
- Chevet Notre-Dame
- Le Royer Saint-Claude
- 1 McGill
- Nouvel Europa
- Redpath



Action 15.4 : Maintenir et accentuer les efforts de sensibilisation et de mise en valeur du patrimoine

- créer un guichet unique en patrimoine permettant aux citoyens de s'adresser dans une même démarche tant à un arrondissement, qu'à un service central et au ministère de la Culture et des Communications ;
- maintenir des programmes de subvention à la restauration des immeubles ayant un statut juridique ;
- élaborer un plan d'urgence de nature à guider l'intervention du Service des incendies en cas de sinistres ;
- maintenir la diffusion sur le Web des connaissances disponibles ;
- obtenir l'inscription d'une partie du patrimoine montréalais sur la liste du patrimoine mondial.

Objectif 19 : Favoriser la réhabilitation de sites contaminés

Les interventions des sociétés paramunicipales dans des friches urbaines et industrielles les ont mises en contact dès le début des années 80 avec la problématique de la contamination des sols. Les premiers chantiers de réhabilitation ont eu lieu dans les terrains Angus et ceux de la Stelco, le long du canal de Lachine. L'ampleur de la problématique a obligé les sociétés à développer des approches nouvelles dont l'entente spéciale entre la SODIM et le ministère de l'Environnement pour le développement du Parc d'entreprises du canal de Lachine (vers 1990), qui est une première version de l'analyse de risque, ou les projets-pilotes de la SIMPA avec le Laboratoire de la Ville de Montréal dans le faubourg des Récollets, qui donnera lieu au programme Révi-Sols.

À cet égard, la Société et ses partenaires sont les meilleurs porte-paroles de l'utilité de ce programme. Le tableau qui suit indique les retombées économiques générées. Nous pouvons ajouter que dans bien des cas, l'existence du programme a permis la réalisation du projet car la valeur des terrains affectés était négative, inhibant toute transaction de départ. Nous comprenons que les enveloppes sont présentement toutes affectées, toutefois, il sera opportun de renflouer un programme qui génère tant de retombées et qui est devenu indispensable à la lumière de la loi 72 qui systématise la préoccupation de réhabilitation.

	RÉVI-SOLS	SDM
NOMBRE DE PROJETS	133	17
TRAVAUX RECONNUS	120 M\$	12 M\$
SUBVENTION	60 M\$	6 M\$
COÛT DES PROJETS	2 MILLIARDS \$	372 M \$
RETOMBÉES ÉCONOMIQUES		
EMPLOIS	16 000	11 300
TAXES MUNICIPALES	35 M\$ / AN	11 M\$
SUPERFICIE RÉHABILITÉE	20 M pi ²	1,6 M pi ²
	5,41 \$/pi ²	7,08 \$/pi ²

Source : E. Chartier, 2003 (février) Programme de réhabilitation des terrains contaminés en milieu urbain – Bilan Révi-Sols.

Objectif 20 : Atténuer les nuisances générées par les activités urbaines sur le milieu environnant

Action 20.1 : Régir l'impact des nuisances

La Société a procédé à des travaux d'envergure dans le Faubourg Québec, tels que l'abaissement des voies ferrées, la construction du mur de soutènement ainsi que la construction d'un tunnel pour gérer la présence des voies ferrées. Nos récentes études d'impact sonore démontrent le succès de ces interventions.

La Société appuie donc le besoin de prévoir des mesures de mitigation pour la mise en valeur des corridors urbains des autoroutes Bonaventure et Ville-Marie.



3 La mise en œuvre du Plan d'urbanisme

3.3 Les partenaires de la mise en oeuvre

Il y a lieu de souligner l'utilité des sociétés paramunicipales dans l'opérationnalisation des objectifs du Plan et de les ajouter à la liste des partenaires publics et parapublics. Le bilan des interventions des dix dernières années a permis de démontrer la contribution importante des sociétés pour répondre aux objectifs municipaux dans des territoires ciblés.

Tant SODIM que SIMPA ou SHDM ont mis sur pied des **bureaux de projets** pour planifier le développement, préparer les sites et coordonner leur mise en valeur, par la création de partenariats avec l'entreprise privée et les institutions publiques, ou des appels publics de propositions. La diversité des interventions et la continuité dans la responsabilité permettent d'assurer une cohérence et une intégration cumulatives des interventions ponctuelles.

Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Bras immobilier de la Ville de Montréal, la Société de développement de Montréal a pour mission de contribuer au développement de Montréal par la mise en valeur de ses actifs immobiliers à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et culturelles, et d'assurer la promotion et la mise en valeur du Vieux-Montréal. Depuis 1992, cette société paramunicipale et ses partenaires publics et privés auront participé à la réalisation de trois des quatre millions de pieds carrés de nouveaux espaces pour bureaux au centre-ville, ainsi qu'à la livraison de plus de mille unités de résidences en copropriété. La Société est au cœur de la spectaculaire renaissance du Vieux-Montréal.

À la base de ces opérations foncières, courantes aux États-Unis ou en Europe, se trouve le remembrement de friches urbaines. L'acquisition par les sociétés paramunicipales de cours de triage ou usines abandonnées sont à l'origine des redéveloppements suivants :

- Ancien site de la Stelco le long du Canal
- Phase 1 des ateliers Angus
- Parc d'entreprises du Canal
- Redpath
- Cité du multimédia
- Quai de la Commune
- Faubourg Québec
- Terrains de l'hippodrome de Montréal

Relativement aux partenariats publics-privés (PPP), la Société a la capacité de s'associer, à titre d'actionnaire, dans des sociétés conjointes et à utiliser ce véhicule pour réaliser plusieurs projets majeurs :

- Centre de commerce mondial
- Chaussegros-de-Léry
- 1 McGill
- Quai de la Commune
- Cité du Multimédia



Il faut également souligner la capacité des sociétés à utiliser les programmes de subventions des autres paliers de gouvernement ou à devenir leur mandataire. La

Société gère ainsi l'entente MCCQ-Ville depuis 1995, et est le mandataire du ministère des Finances dans la Cité du commerce électronique.

4 La planification détaillée

Nous avons expliqué dans les chapitres précédents les champs d'expertise de la Société pour la réalisation des objectifs municipaux de développement. Le chapitre 4 du Plan identifie des territoires où cette expertise peut être appliquée.

Déjà, la Société est impliquée à titre de propriétaire dans certains territoires :

- 4.4 Autoroute Ville Marie
- 4.8 Canal de Lachine
- 4.10 Centre des affaires
- 4.13 Hippodrome (droit de premier refus)
- 4.15 Havre de Montréal
- 4.22 Quartier des spectacles

D'autres secteurs ont fait l'objet d'études ou de discussions :

- 4.2 Abords des voies du CP
- 4.8 Canal de Lachine
 - 4.8.1 Griffintown
 - 4.8.2 Lachine Est
- 4.21 Notre-Dame Est (Cité de la logistique)
- 4.24 Site Glen et Turcot

Il y aurait lieu de prévoir dans les étapes de mise en œuvre de cette planification particulière le rôle que pourra jouer la Société.

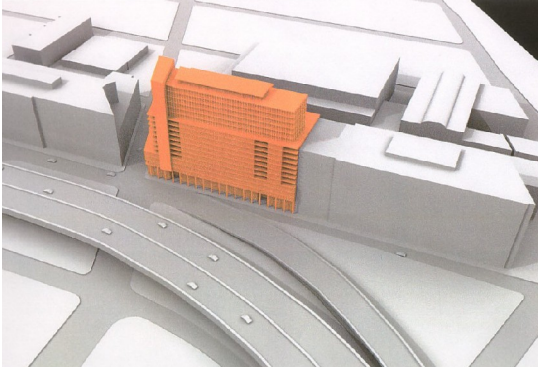
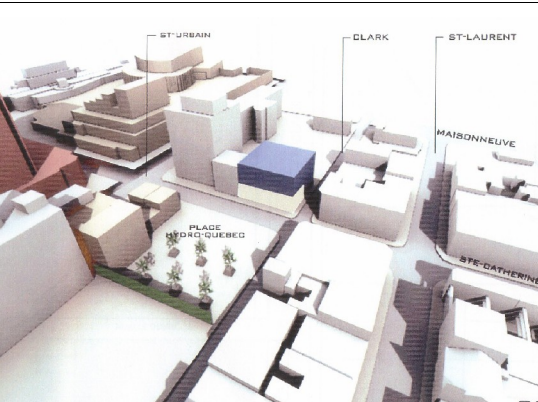
Partie II : Les documents d'arrondissement

Ces documents comprennent des précisions quant à l'application des grands paramètres sur les territoires des arrondissements. La Société commente ici ces propositions pour les secteurs où se situent des propriétés sous son contrôle ou à l'étude.

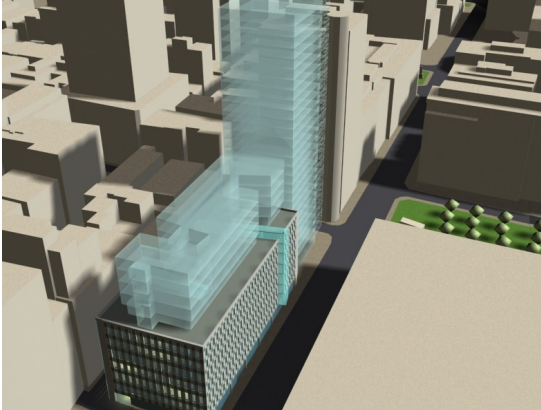
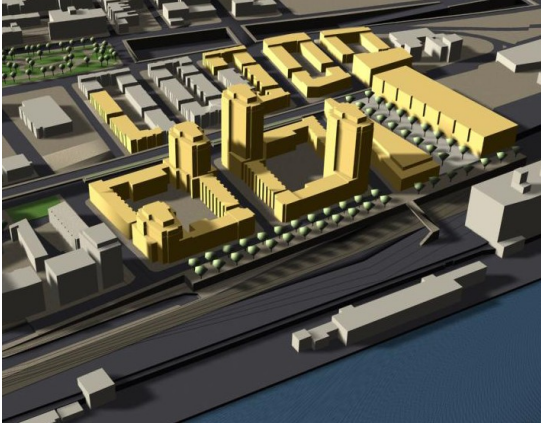

À la lecture des documents, nos commentaires portent sur les gabarits. Le règlement actuel prévoit des secteurs de surhauteur qui permettent une articulation optimale des gabarits dans des environnements contrôlés. Cette pratique a donné d'excellents résultats et trois emplacements à développer de la Société bénéficient de ces potentiels : les abords de l'autoroute Bonaventure, le territoire du QIM et les îlots F et G de Faubourg Québec. Nous espérons que cette disposition sera maintenue dans le Plan.

Par ailleurs, nous constatons que les hauteurs minimales permises sont très basses dans certains secteurs.

Les projets à l'étude à la Société

<p>Faubourg des Récollets</p>	 <p>Affleck + de la Riva Architectes</p>
<p>Site Bonaventure</p>	
<p>Secteur : 25-05</p>	 <p>Nomade Architecture</p>
<p>Bâti de trois étages hors sol ou plus; Implantation isolée ou contiguë; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé; C.O.S. maximal : 9,0.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Conserver la zone de surhauteur 60m qui reflète bien le potentiel du site.</i> - <i>3 étages comme minimum n'est pas suffisant aux abords de l'autoroute Bonaventure. Suggestion : 10 étages comme bâtiments limitrophes.</i> 	
<p>Quartier des spectacles</p>	<p>Terrain Clark / Sainte-Catherine</p>
<p>Secteur : 25-22</p>	<p>Bâti de trois étages hors sol ou plus; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé; C.O.S. maximal : 6,0.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>23m actuel ne permet pas un raccrochage harmonieux avec l'édifice voisin (Tecsult).</i> - <i>Bâti de trois étages est faible.</i> - <i>Suggestion : Agrandir la zone 25-05 pour obtenir un C.O.S. de 9.</i>

Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

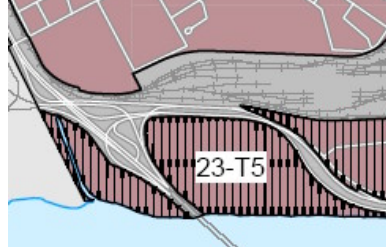

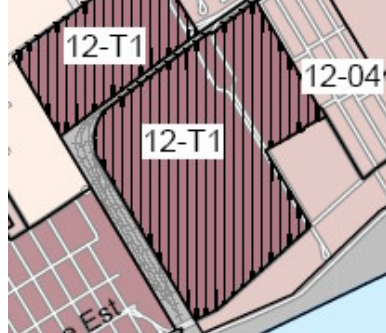

<p>Vieux-Montréal Complexe The Gazette Secteur : 25-09 Bâti de cinq étages hors sol ou plus. Implantation isolée ou contiguë. Taux d'implantation au sol élevé. C.O.S. maximal : 12,0. Hauteur maximale : hauteur du mont Royal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Confirmer la surhauteur reflétant le gabarit de l'hôtel Inter-Continental.</i> 	 <p>PRA – Lemay Michaud</p>
<p>Faubourg Québec Front de fleuve – Îlots F, G et H Secteur : 25-24 Bâti de trois étages hors sol ou plus. Implantation contiguë. Taux d'implantation au sol moyen ou élevé. C.O.S. maximal : 6,0.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Programme de développement adopté en mai 2001 à conserver (RRVM # 01-100). Augmenter hauteur min. à cinq étages.</i> 	 <p>Daniel Arbour et Associés</p>
<p>Pôle Peel Secteur : 23-T3 Bâti de 4 à 12 étages hors sol; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé; C.O.S. minimal : 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Suggestion : prévoir gabarit comme abord de l'autoroute Bonaventure dans Ville-Marie, soit 30 m. min. plus surhauteur.</i> 	 <p>Source : Société du Havre de Montréal – 2004, illustration Christian Thiffault</p>

**Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la
révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004**

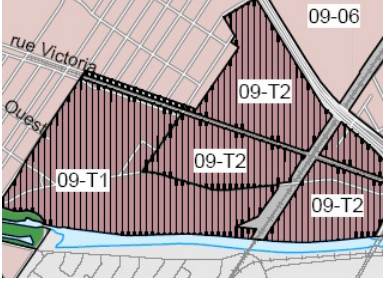
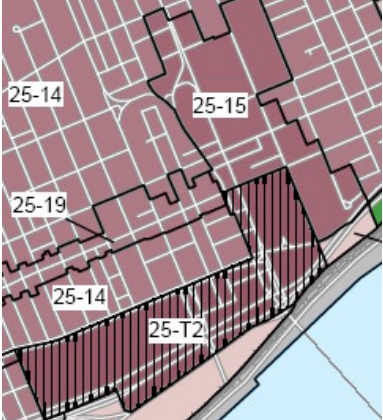
Agmont América	
Secteur : 23-08	
Bâti de deux ou six étages hors sol; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;	

- *Ancienne usine de tricot et teinture
Agmont América.*

Les emplacements à l'étude par la Société

<p>Sud-Ouest (Technoparc Extension) Secteur : 23-T5 Bâti de deux ou six étages hors sol; Implantation isolée ou jumelée; Taux d'implantation au sol moyen; C.O.S. minimal : 1,0; C.O.S. maximal : 3,0.</p>	
<p>Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Site Contrecoeur) Secteurs : 12-C2 et 12-C3 <u>Zone résidentielle</u> Bâti de un ou trois étages hors sol; Taux d'implantation au sol faible ou moyen; C.O.S. minimal : 0,2; C.O.S. maximal : 3,0. <u>Zone commerciale</u> Bâti de un ou trois étages hors sol; Implantation isolée ou jumelée; Taux d'implantation au sol moyen; C.O.S. minimal : 0,2; C.O.S. maximal : 2,0. - <i>La carrière Lafarge est toujours en exploitation. Plus de 4M pi² de terrains à développer.</i></p>	
<p>Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Dickson) Secteur : 12-T1 Bâti de deux à huit étages hors sol; Taux d'implantation au sol moyen; C.O.S. minimal : 0,4; C.O.S. maximal : 3,0.</p>	
<p>CDN-NDG (Terrains Hippodrome de Montréal) Secteur : 04-T4 Bâti de deux à huit étages hors sol; Taux d'implantation au sol moyen; C.O.S. minimal : 1,0; C.O.S. maximal : 4,0. Secteur à transformer ou à construire - <i>La Société détient un droit de premier refus. Le secteur 04-T5 a été récemment construit et il serait étonnant qu'il soit transformé dans l'horizon du Plan.</i></p>	

Commentaires de la Société de développement de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004

<p>Lachine (Lachine Est) Secteur : 09-T1, 09-T2 Bâti de deux à six étages hors sol; Taux d'implantation au sol faible ou moyen; C.O.S. minimal : 1,0; C.O.S. maximal : 4,0.</p> <p>Bâti de deux à cinq étages hors sol; Taux d'implantation au sol faible ou moyen; C.O.S. minimal : 0,5; C.O.S. maximal : 3,0.</p>	
<p>Ville-Marie (Abords du Pont Jacques-Cartier) Secteur : 25-15 Bâti de trois à huit étages hors sol; Implantation isolée ou jumelée; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé; C.O.S. maximal : 4,0.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidation de la fonction résidentielle dans le secteur. - Nombreux terrains vacants et sous-utilisés. - Secteur à transformer ou construire pourrait être agrandi vers le nord jusqu'à la rue Ontario 	

Avenue de Lorimier vers le Sud.



This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.