

20 septembre 2024

First Capital

7600 boul. Viau, suite RCD-113
Montreal, QC H1S 2P3

A/S Office de Consultation Publique de Montréal et Ville de Montréal

Chers Membres de l'OCPM, Élus et Membre du personnel en urbanisme de la Ville de Montréal,

Par le présent mémoire, First Capital aimerait signifier avec fierté sa participation active au processus de mise en place du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Nous croyons que le partage d'information, la collaboration et l'ouverture sur les enjeux font en sorte qu'il devient possible de trouver des terrains d'entente qui respecte les besoins à court, moyen et long terme des parties privées, comme publiques.

Détenant plusieurs propriétés qui se veulent des opportunités de redéveloppement, nous nous sentons évidemment interpellés par des efforts de planification du territoire et cherchons alors à y participer de façon pro-active. C'est pourquoi nous avons retenus les services de trois firmes de renom spécialisées en urbanisme, en la qualité de Fahey, BC2 et Aecom, afin de nous épauler dans la mise sur pieds d'un mémoire qui permettra de transmettre l'opinion de First Capital, ainsi que d'émettre des pistes de réflexions sur les enjeux qui gouvernent certaines de nos propriétés en particulier. Le tout, dans le but d'aider à peaufiner un outil de planification si important qu'est un plan d'urbanisme, autant pour la gestion du territoire de la ville que pour la pérennité de ce qui en fait son moteur de développement.

Avec la plus grande des cordialités

Sincères salutations,



Xavier Charbonneau, M.Sc
Direction Développement



20 septembre 2024

OPINION SUR LE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050 (PUM)

Table des matières

1	MISE EN CONTEXTE	1
1.1	FIRST CAPITAL REIT : GESTIONNAIRE D'ACTIFS IMMOBILIERS ET DÉVELOPPEUR	1
1.2	NOS COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LE PROJET DE PUM	1
2	LES GRANDES THÉMATIQUES	2
2.1	DES BALISES D'INTENSIFICATION À CLARIFIER ET À ADAPTER SELON LA SITUATION	2
2.2	DES PROCESSUS RÉGLEMENTAIRES À HARMONISER	3
2.3	LE MANQUE DE CLARTÉ DANS UN CADRE RÉGLEMENTAIRE DÉJÀ COMPLEXE	3
2.4	LA RECONNAISSANCE DES RÉALITÉS D'OPÉRATION D'UN GESTIONNAIRE D'ACTIFS COMMERCIAUX	4
3	NOS RECOMMANDATIONS	5
3.1	RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION	5
3.2	RECONNAÎTRE LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT	5
3.3	ASSURER UNE COMPRÉHENSION CLAIRE DES PROCESSUS DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE	5
3.4	PRÉSERVER ET RECONNAÎTRE LES ACQUIS	6
	ANNEXES	7

1 Mise en contexte

1.1 *First Capital Reit : gestionnaire d'actifs immobiliers et développeur*

Depuis 1994, [First Capital](#) (FC) possède, exploite et construit des centres commerciaux à ciel ouvert rattachés à des épiceries dans des quartiers distingués par les meilleures caractéristiques démographiques du Canada. Au 30 juin 2024, la société possède des parts dans 138 quartiers, totalisant 22,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute, pour un actif total de 9,5 milliards de dollars. De son portefeuille national, 25 propriétés de First Capital se trouvent sur le territoire montréalais dont le Centre Wilderton, le Centre commercial Van Horne et le centre commercial Domaine, pour en citer quelques-uns.

Pour plusieurs de ces propriétés s'offre un choix stratégique entre rénovation ou redéveloppement. Directement impacté par les nouvelles dispositions du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), ce questionnement est d'autant plus complexe quand, à première vue, les obligations d'un acteur important dans le milieu et les enjeux particuliers auxquels il doit faire face ne semblent pas avoir été considérés.

1.2 *Nos commentaires généraux sur le projet de PUM*

Avant tout, FC tient à souligner l'ambitieuse démarche de planification entamée par la Ville de Montréal qui comprend la mise à jour de ses outils, datant pour la grande majorité des années 2000. FC tient également à appuyer la vision proposée par le projet de PUM quant à sa façon d'appréhender différemment la densification, moteur de développement de la métropole, en s'appuyant sur l'existant et sur le transport en commun.

Cette approche ne se traduit cependant pas toujours de la façon la plus adéquate lorsque mise en application. Bien que le cadre bâti existant doive être considéré, il est également important que les activités qui s'exercent dans ces immeubles et font vivre les quartiers de la métropole soient prises en compte. Lorsque l'on se penche sur les nouvelles règles visant à définir le zonage de demain, il est également surprenant de constater que l'on ne retrouve pas systématiquement un incitatif à densifier à proximité de certains nœuds de transport en commun.

C'est entre autres pour cette raison que FC souhaite partager son opinion et ses recommandations au travers de grandes thématiques pour lesquelles un ajustement ou des clarifications apparaissent primordiaux pour appréhender, appuyer et encourager le développement à Montréal.

2 LES GRANDES THÉMATIQUES

2.1 *Des balises d'intensification à clarifier et à adapter selon la situation*

Un des premiers constats que nous pouvons avancer à la suite de la lecture de cette première mouture du PUM est le manque de clarté et de précision dans l'interprétation de la densité. Un outil de planification tel que le PUM se doit d'énoncer des balises claires lorsqu'il est question de développement. D'autant plus que le PUM introduit une nouvelle notion, celle de séquences urbaines, qui se traduit par un découpage du territoire de la métropole qui devra être fait par les arrondissements et déterminera les paramètres de développement (densité et hauteurs maximales).

Cette approche nous apparaît trop aléatoire et pourrait amener à des incohérences entre la densité qui sera fixée, le cadre réglementaire actuel et la vision même dont se prévaut le PUM. À cette heure, peu d'informations sont véhiculées, laissant les arrondissements livrés à eux même face à l'exercice de traduire ces nouvelles notions dans leur réglementation.

Qui plus est, les propositions d'intensification semblent ne pas tenir compte de la réalité de nombreux terrains et de leurs prédispositions à recevoir une densification accrue. Le potentiel d'intensification de certains secteurs, en particulier ceux situés à proximité des stations de métro, n'a pas été suffisamment pris en considération. La mécanique pour définir les seuils de densités et les hauteurs maximales devrait s'appuyer sur les avantages offerts par le milieu d'insertion, tels que la centralité, l'accessibilité et la desserte, plutôt que de se limiter à des critères de design dépendant du cadre bâti environnant.

L'application du modèle d'intensification avancé par le PUM ferait en effet en sorte que pour certains secteurs d'intensification intermédiaire notamment, des hauteurs maximales ne dépassant pas les six étages s'appliqueraient pour des sites attenants à des stations de métro. Cette limitation nuit à une densification cohérente avec les objectifs de développement métropolitains à proximité du transport en commun structurant.

Dans le même ordre d'idée, il est crucial de ramener les notions de coefficient d'occupation du sol (COS) et de hauteur minimale dans le PUM, plutôt que de se limiter à des hauteurs maximales. Cela permettrait de fixer des cibles claires, susceptibles d'être dépassées sans nécessiter de révisions fréquentes du PUM.

Une autre priorité réside dans la mise en place de processus réglementaires clairs et d'outils permettant de déroger aux intensifications maximales lorsque pertinent. Au-delà du zonage incitatif, qui se concentre principalement sur le volet social, il est nécessaire de développer des outils de modification réglementaire garantissant une meilleure prévisibilité et anticipation des procédures applicables à tout type de projets.

En somme, il est essentiel de mettre en place des paramètres d'aménagement et de développement qui intègrent davantage l'existant et, surtout, ses opportunités de densification. Cette approche pourrait notamment inclure des incitations à la densification en contrepartie de ratios de stationnement réduits, ou encore dans des aires TOD (*Transit-Oriented Development*) possédant des stratégies de développement propres.

2.2 Des processus réglementaires à harmoniser

Intrinsèquement liée à la question de densité, la traduction de la vision du PUM dans son document complémentaire se doit, elle aussi, d'être mieux définie. Trop d'incertitudes subsistent, ne permettant pas aux développeurs de se faire une idée claire sur les paramètres réglementaires qui s'appliqueront à leurs projets de développement. Il est essentiel d'établir des normes précises dès le départ, permettant ainsi d'anticiper les possibles modifications réglementaires requises et, dans ce cas, d'avoir une compréhension claire des procédures à suivre et délais impliqués. Dans cette optique, il est fondamental d'instaurer une méthode commune à tous les arrondissements. Cette uniformisation des processus, soutenue par un vocabulaire et des critères communs, renforcera la prévisibilité des processus pour les développeurs.

L'approche visant l'intégration de « secteurs d'opportunité », soulève également des préoccupations quant aux délais additionnels conséquents qui pourraient s'appliquer si des plans particuliers d'urbanisme (PPU) doivent être élaborés avant d'en arriver à l'adoption d'un règlement de zonage.

Ce contexte réglementaire trop incertain risque d'alourdir les processus d'approbation, entraînant des délais prolongés qui pourraient dissuader la réalisation de projets immobiliers. Il est paradoxal que cette approche se traduise par des outils qui vont à l'encontre de l'objectif initial qui vise à faciliter le développement de la métropole.

Enfin, la question de la concordance se révèle cruciale dans le contexte actuel. Avec un PUM possiblement en vigueur à l'été 2025 et des élections à l'automne, il est très difficile de prédire la date d'entrée en vigueur des règlements locaux et le moment où une reprise des discussions avec les arrondissements pour planifier et exécuter des projets immobiliers sera possible. Le PUM 2050 aura un impact direct sur les activités de FC dans la métropole, de la vision de développement qu'il porte jusqu'à la modification future des réglementations locales applicables aux propriétés. La période de transition suscite des inquiétudes quant à la manière dont ces nouveaux éléments limitant le développement seront traduits dans la réglementation. Cette incertitude doit être résolue pour assurer une transition efficace vers la nouvelle réglementation qui découlera du PUM.

2.3 Le manque de clarté dans un cadre réglementaire déjà complexe

FC soutient l'approche *Form-based code* et les grands principes de développement durable et de verdissement véhiculés dans la vision du PUM. D'ailleurs, FC applique déjà ces grands principes avec l'adoption d'un objectif de carboneutralité d'ici 2050, où toutes ses nouvelles constructions posséderont a minima une accréditation LEED®. Cependant, ces grands principes ne tiennent pas suffisamment compte des réalités et enjeux économiques auxquels font face les développeurs. Sans mentionner les opérations des actifs qui ne sont pas considérées et encadrées par la réglementation. Un aspect majeur qui doit être intégré, et ce, avant même le développement des propriétés. FC tient à rappeler qu'en tant que gestionnaire d'actifs commerciaux, cet aspect est fondamental pour permettre le redéveloppement de ses centres commerciaux.

Par conséquent, il apparaît important de mieux définir certains principes et outils proposés pour accompagner le développement, tels que le zonage incitatif ou encore la notion de logement hors marché. Des outils réglementaires qui viennent ajouter de l'imprévisibilité au-delà d'autres politiques déjà en place comme la métropole mixte, les frais de REM, les frais de redéveloppement,

etc., ou encore des politiques en vigueur qui freinent déjà le développement et additionnées à de nouvelles normes réglementaires, entraîneraient une superposition de « conditions » à respecter.

D'autres aspects réglementaires importants devraient également être adressés afin d'amener davantage de flexibilité, ce qui aiderait à la réalisation des projets. Notamment, les normes de construction propres au logement social qui rendent l'intégration de ces logements à l'ensemble du développement difficile et coûteuse. FC rappelle que dans le contexte de crise du logement que subit la métropole, la crise touche tous les types de logements. D'où l'importance de ne pas complexifier davantage le cadre réglementaire en vigueur, mais plutôt de profiter de l'opportunité qu'offre la révision du plan d'urbanisme, de repenser ce contexte réglementaire, simplifier et uniformiser certains procédés. Il est déjà difficile de mettre sur pied des projets qui répondent aux attentes et inspirations de la Ville. Ajouter de nouvelles exigences de développement n'invitera pas les promoteurs à élaborer de nouveaux projets et risquerait de ralentir le développement immobilier dans la métropole.

2.4 La reconnaissance des réalités d'opération d'un gestionnaire d'actifs commerciaux

Le projet de PUM et son document complémentaire laissent envisager un cadre réglementaire plus restrictif, où les enjeux liés à la réalité du monde commercial n'ont pas été considérés, compromettant sérieusement la vocation existante dans le cadre d'un projet de redéveloppement. Il est crucial d'assurer une flexibilité réglementaire pour permettre aux activités en place d'opérer correctement. Cela implique de considérer la base commerciale ainsi que les contingences particulières, telles que les baux commerciaux et les cases de stationnement minimales.

Il est également important de reconnaître les acquis des constructions existantes et de permettre leur opération et entretien dans le temps, même si le cadre réglementaire évolue. Par exemple, cela inclut la mise aux normes des bâtiments ou le remplacement d'équipements sur des immeubles situés dans des corridors de vue exceptionnels. Ces opérations ne doivent pas être contraintes par le PUM.

Une solution serait d'instaurer des étapes intermédiaires dans tout développement qui intègrent les paramètres de la réglementation actuelle et qui permettrait l'atteinte progressive de la nouvelle vision du PUM. À titre d'exemple, lors du redéveloppement d'un centre commercial où une hauteur minimale de trois étages s'applique au projet, autoriser une hauteur inférieure dans les premières phases aiderait grandement à opérer une transition de la vocation de centre commercial à un projet mixte, en relocalisant plus facilement les locataires. Ces mesures transitoires sont essentielles pour naviguer dans les changements réglementaires.

Un manque de flexibilité peut entraîner des conséquences lourdes, comme le maintien du statu quo et une exposition à des enjeux économiques qui décourageraient l'investissement dans un redéveloppement complet. Cela irait à l'encontre des objectifs que le PUM souhaite mettre en œuvre pour Montréal.

3 Nos recommandations

FC soutient pleinement la vision et les objectifs du projet de PUM pour une ville juste, durable et résiliente. Toutefois, cette opinion souligne la nécessité d'apporter des ajustements pour atteindre ces objectifs de manière réaliste et efficace sur le territoire, passant avant tout par une réévaluation du potentiel de densification de certains secteurs et par un maintien des possibilités de développement.

3.1 Reconsidérer le potentiel d'intensification

FC soutient le niveau d'intensification élevé applicable à plusieurs de ses propriétés, mais s'inquiète sur le potentiel d'intensification qu'offre le niveau d'intensification intermédiaire dans lequel se retrouvent plusieurs de ses centres commerciaux.

La mécanique de ce niveau d'intensification, qui se base uniquement sur le cadre bâti existant ou la largeur de l'emprise de voie publique pour définir les hauteurs maximales, fait fi des avantages qu'offrent leurs milieux d'insertion. Plusieurs des propriétés de FC sont en effet situées dans des quartiers centraux, à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun. Or, avec un niveau d'intensification intermédiaire, il apparaît très difficile d'obtenir des densités représentatives du potentiel qu'offrent ces milieux.

FC recommande de reconsidérer le potentiel d'intensification de certains milieux qui possèdent tous les prérequis pour accueillir un niveau de densité plus élevé, soit en attribuant pour ces milieux un niveau d'intensification élevé, soit en permettant aux arrondissements d'intégrer davantage de paramètres (comme la proximité du transport en commun par exemple) pour définir les paramètres de développement maximaux dans les secteurs d'intensification intermédiaire.

3.2 Reconnaître le potentiel de développement

FC tient à mettre de l'avant que plusieurs de ses propriétés présentent un potentiel de redéveloppement indéniable, ne serait-ce que par leur centralité, leur accessibilité en transports collectifs et la desserte en commerces et services qu'elles offrent. Or, le PUM ne tient pas compte de ce potentiel et s'avère être plus restrictif en réduisant les possibilités de développement de ces sites, en plus de nuire grandement à leur valeur économique.

FC recommande de reconnaître le plein potentiel de développement de ces secteurs et de prévoir une planification en soutien au redéveloppement de ces sites (révision des niveaux d'intensification et des principes mêmes d'intensification intermédiaire, création d'aires TOD possédant des stratégies de développement propre, etc.).

3.3 Assurer une compréhension claire des processus de modification réglementaire

Le manque de prévisibilité dans les outils réglementaires présentés par le PUM et la continuité avec les outils en vigueur ne peut que susciter des inquiétudes. FC rappelle que pour tout développement immobilier, il est primordial de comprendre clairement les mécaniques réglementaires qui s'appliqueront et d'avoir des objectifs et critères précis dès le départ.

De plus, le PUM aborde de nouvelles notions réglementaires comme celle de « logements hors marché ». FC s'inquiète qu'avec le PUM, le processus réglementaire, déjà complexe, soit alourdi et les autorisations de plus en plus difficiles à obtenir.

Dans ce contexte, FC demande une meilleure définition de certains principes et outils en considérant les mécanismes déjà en place pour accompagner le développement. Nous recommandons d'instaurer une interprétation commune entre la Ville centre et tous les arrondissements et une uniformisation des processus.

3.4 Préserver et reconnaître les acquis

En tant que gestionnaire d'actifs commerciaux, il est vital pour assurer le développement que les activités commerciales et le bâti existant soient reconnus et pris en considération par l'administration municipale. Les acquis actuels doivent demeurer à la suite de l'entrée en vigueur du PUM et des réglementations d'urbanisme qui en découleront.

Plusieurs contingences particulières aux centres commerciaux demandent une certaine flexibilité pour permettre d'exercer des activités conformément aux obligations contractuelles. Il est donc primordial que dans tous les projets de développement, les activités commerciales et les bâtiments qui les abritent puissent continuer d'opérer adéquatement. Une flexibilité est demandée afin de donner l'opportunité à tout développeur de pouvoir relocaliser ses locataires et proposer une transformation logique du bâti existant.

FC recommande de mettre en place des mesures transitoires pour tout redéveloppement qui s'opérera par phases, afin de reconnaître le bâti existant et les opérations des actifs qui les occupent, tout en effectuant une transition graduelle vers un projet final aligné avec la vision du PUM.

Annexes

Portée et impacts du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité

Place Viau

7600, 7640, boulevard Viau
First Capital Holdings Trust,
a.s. Xavier Charbonneau

Numéro du projet: 60735659

Réserves et Limites

Le rapport ci-joint (le « Rapport ») a été préparé par AECOM Consultants Inc. (« Consultant ») au bénéfice du client (« Client ») conformément à l'entente entre le Consultant et le Client, y compris l'étendue détaillée des services (le « Contrat »).

Les informations, données, recommandations et conclusions contenues dans le Rapport (collectivement, les « Informations ») :

- sont soumises à la portée des services, à l'échéancier et aux autres contraintes et limites contenues au Contrat ainsi qu'aux réserves et limites formulées dans le Rapport (les « Limites »);
- représentent le jugement professionnel du Consultant à la lumière des Limites et des standards de l'industrie pour la préparation de rapports similaires;
- peuvent être basées sur des informations fournies au Consultant qui n'ont pas été vérifiées de façon indépendante;
- n'ont pas été mises à jour depuis la date d'émission du Rapport et leur exactitude est limitée à la période de temps et aux circonstances dans lesquelles elles ont été collectées, traitées, produites ou émises;
- doivent être lues comme un tout et, par conséquent, aucune section du Rapport ne devrait être lue hors de ce contexte;
- ont été préparées pour les fins précises décrites dans le Rapport et le Contrat;
- dans le cas de conditions souterraines, environnementales ou géotechniques, peuvent être basées sur des tests limités et sur l'hypothèse que de telles conditions sont uniformes et ne varient pas géographiquement ou dans le temps.

Le Consultant est en droit de se fier sur les informations qui lui ont été fournies et d'en présumer l'exactitude et l'exhaustivité et n'a pas l'obligation de mettre à jour ces informations. Le Consultant n'accepte aucune responsabilité pour les événements ou les circonstances qui pourraient être survenus depuis la date à laquelle le Rapport a été préparé et, dans le cas de conditions souterraines, environnementales ou géotechniques, n'est pas responsable de toute variation dans de telles conditions, que ce soit géographiquement ou dans le temps.

Le Consultant convient que le Rapport représente son jugement professionnel tel que décrit ci-dessus et que l'Information a été préparée dans le but spécifique et pour l'utilisation décrite dans le Rapport et le

Contrat, mais ne fait aucune autre représentation ou garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite, en ce qui concerne le Rapport, les Informations ou toute partie de ceux-ci.

Sans limiter de quelque façon la généralité de ce qui précède, toute estimation ou opinion fournies par le Consultant concernant les coûts et l'échéancier de travaux construction ou de toute autre activité professionnelle décrite dans le Contrat représentent le jugement professionnel du Consultant à la lumière de son expérience et de la connaissance et des informations dont il dispose au moment de la préparation du Rapport. N'ayant aucun contrôle sur le marché, les conditions économiques, le prix de la main-d'œuvre, du matériel et des équipements de construction ou les procédures d'appel d'offres, le Consultant, ses administrateurs, dirigeants et employés ne sont en mesure de faire aucune représentation ou garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite, quant à l'exactitude de ces estimations et opinions ou quant à l'écart possible entre celles-ci et les coûts et échéanciers de construction réels ou de toute autre activité professionnelle décrite dans le Contrat, et n'acceptent aucune responsabilité pour tout dommage ou perte découlant ou lié de quelque façon à celles-ci. Toute personne se fiant sur ces estimations ou opinions le fait à ses propres risques.

À moins que (1) le Consultant et le Client n'en conviennent autrement par écrit; (2) que ce soit requis en vertu d'une loi ou d'un règlement; ou (3) que ce soit utilisé par un organisme gouvernemental révisant une demande de permis ou d'approbation, seul le Client est en droit de se fier ou d'utiliser le Rapport et les Informations.

Le Consultant n'accepte et n'assume aucune responsabilité de quelque nature que ce soit envers toute partie, autre que le Client, qui pourrait avoir accès au Rapport ou à l'Information et l'utiliser, s'y fier ou prendre des décisions qui en découlent, à moins que cette dernière n'ait obtenu l'autorisation écrite préalable du Consultant par rapport à un tel usage (« Usage non conforme »). Tout dommage, blessure ou perte découlant d'un Usage non conforme du Rapport ou des Informations sera aux propres risques de la partie faisant un tel Usage.

Ces Réserves et Limites font partie intégrante du Rapport et toute utilisation du Rapport est sujette à ces Réserves et Limites.

© 2023 AECOM Consultants Inc. Tous droits réservés

Informations de qualité

Préparé par	Préparé par		Approuvé par
Adèle Feugier, urb	Patricia Debel Urbaniste, Cheffe d'équipe	Rihane Bencherif Designer Urbaine, Cheffe d'équipe	Djemila Hadj-Hamou Directrice de service

Historique des révisions

Révision	Date de révision	Détails
00	2024-09-18	Version préliminaire

Préparé pour:

First Capital Holdings Trust,
a.s. Xavier Charbonneau
RDC# 113 – 7600 boul. Viau
Montreal, QC H1S 2P3

Préparé par:

Adèle Feugier
Urbaniste
E : adèle.feugier@aecom.com

Patricia Debel
Urbaniste, Cheffe d'équipe
E: patricia.debel@aecom.com

Rihane Bencherif
Architecte et designer urbain, Cheffe d'équipe
E: Rihane.Bencherif@aecom.com

Djemila Hadj-Hamou
Directrice, Design urbanisme paysage
E : djemila.hadjhamou@aecom.com

AECOM Consultants Inc.
85, rue Sainte-Catherine Ouest
Montreal, QC H2X 3P4
Canada

T: 514.287.8500
F: 514.287.8600
aecom.com

© AECOM Consultants Inc.. Tous droits réservés.

Ce document a été préparé par AECOM Consultants Inc. (ci-après "AECOM") à l'usage exclusif de notre client (ci-après le "Client") conformément aux principes de consultation généralement reconnus, au budget d'honoraires et aux conditions dont ont convenu AECOM et le Client. Toute information fournie par des tiers et mentionnée aux présentes n'a pas été vérifiée par AECOM, sauf si on précise explicitement le contraire dans le document. Aucun tiers ne peut s'appuyer sur le présent document sans l'autorisation préalable, expresse et écrite d'AECOM

Table des matières

1	Introduction	1
2	Informations relatives au site	2
3	Historique du projet.....	5
4	Description du projet actuel	6
5	Impact du nouveau PUM	7
6	Comparatif avec des sites en bordure autoroutier	7
7	Demande spécifique au site de la place Viau.....	8

1 Introduction

Le présent rapport a pour objectif d'analyser les impacts du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de Montréal sur le site de First Capital, Place Viau situé au 7600, 7640, boulevard Viau à Montréal. Cette étude est réalisée par AECOM Consultants Inc., en réponse à la demande de First Capital Holdings Trust, afin de comprendre les conséquences du PUM sur la planification en cours et d'assurer la conformité avec les outils réglementaires en vigueur.

L'analyse se concentrera sur plusieurs aspects clés, incluant l'impact sur la densité potentielle du redéveloppement, le niveau de planification actuel des propriétés, et les effets sur la réglementation des arrondissements. Le rapport détaillera également les étapes et activités prévues pour mener à bien cette étude, en s'appuyant sur les chapitres pertinents du PUM et les annexes requises.

Des recommandations seront formulées pour guider First Capital dans ses démarches futures, que ce soit par la soumission de mémoires, l'intégration dans le processus réglementaire à venir, ou la demande de modifications aux règlements d'urbanisme.

2 Informations relatives au site

Place Viau est un centre commercial situé dans l'est de l'île de Montréal, plus précisément dans le quartier de Saint-Léonard. Cet arrondissement, dont le tissu urbain est majoritairement composé de quartiers résidentiels, possède également une vie commerciale animée.

Le site d'implantation est situé au croisement du parc Hébert à l'ouest, du boulevard Viau à l'est, du centre commercial de la Place Viau au nord, et d'un quartier résidentiel ayant front sur la rue de Viterbe, au sud. Le prolongement de la rue Baudelaire scinde le site en deux parcelles distinctes.

Un milieu de vie accessible et des potentiels de connexions

Saint-Léonard est desservi par des axes de réseau routier majeurs. Les autoroutes 40 et 125 traversent l'arrondissement, offrant des accès rapides vers le centre-ville de Montréal et vers d'autres régions métropolitaines. La place Viau se situe à l'intersection de l'autoroute 40 et du boulevard Viau.

De plus, la desserte actuelle de celle-ci est assurée par plusieurs transports en commun. Les lignes de bus 136, 139, 141 et 193 de la STM desservent les alentours du site, moins de 10 minutes à pied. Les lignes sur le boulevard Jean Talon Est, permettent notamment l'accès aux stations de métro les plus proches, c'est-à-dire celles de Saint-Michel et d'Honoré-Beaugrand, et ce, grâce à un réseau « 10 min max ». Les lignes sur le boulevard Viau, ainsi que le SRB, sur le boulevard Pie-IX, permettent également d'assurer un service efficace sur l'axe nord-sud, desservant la ligne verte.

Au PMAD, le site est situé dans une aire TOD. Plusieurs grands projets affectent le secteur d'intervention, tel que le prolongement de la ligne bleue. En effet, 4 stations sont prévues sur la rue Jean-Talon Est, dont 3 dans le territoire du secteur d'intervention (PPU). La place Viau se situe à moins de 500 m de la future station de métro boulevard Viau, dont l'édicule se situerait de l'autre côté du boulevard du même nom. Dans le cadre de l'intégration de cette station au réseau de mobilité, il est également prévu l'aménagement de nouvelles pistes cyclables dans l'emprise du boulevard Viau.

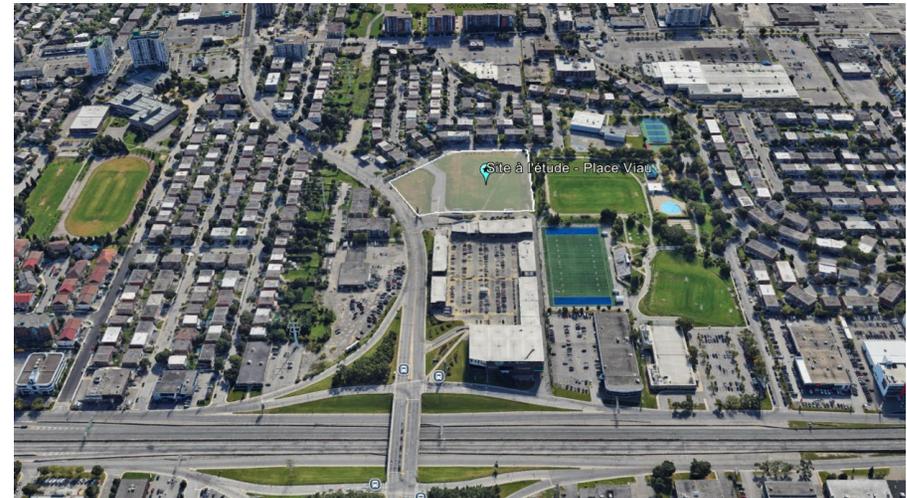
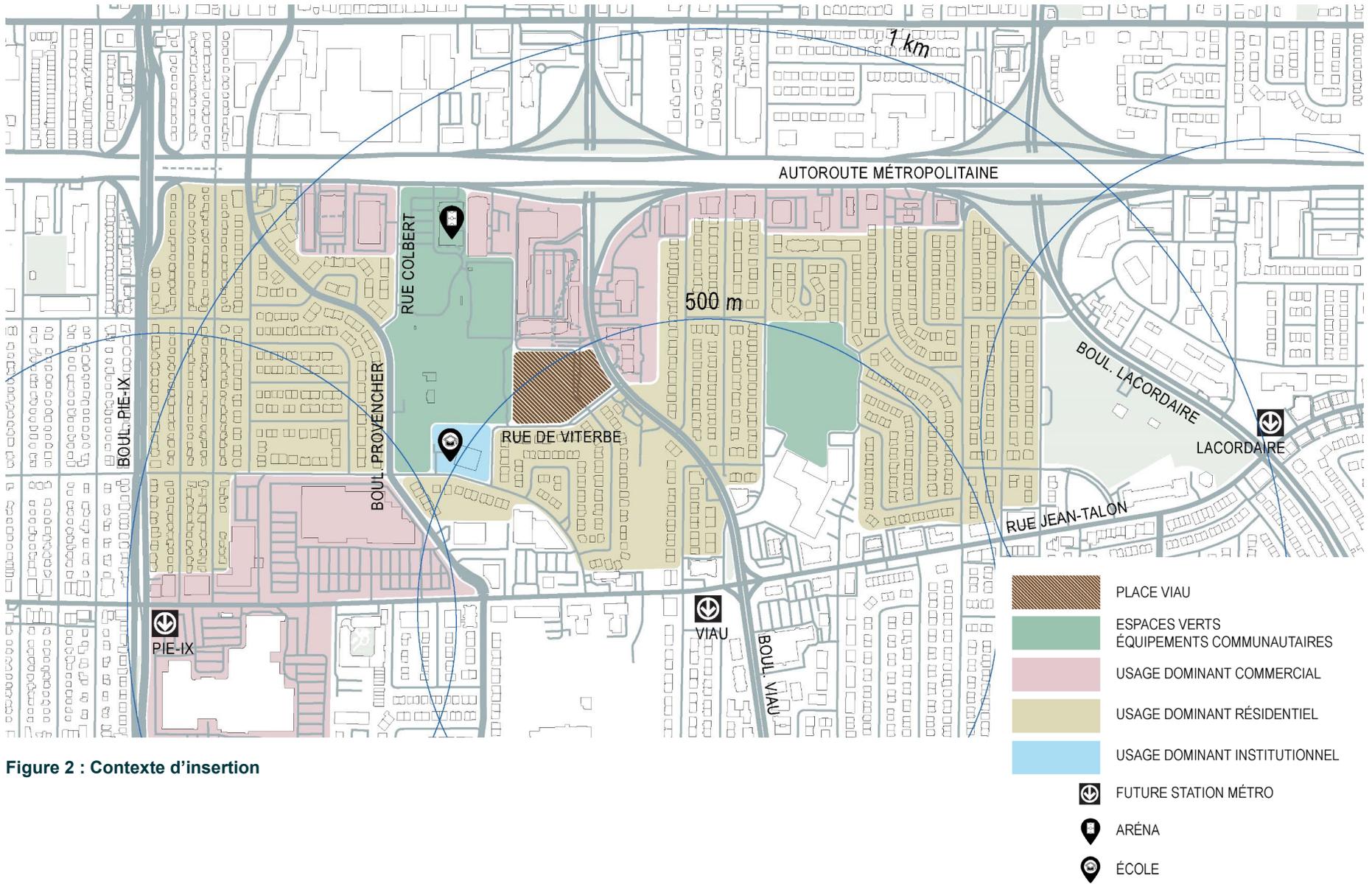


Figure 1 : Localisation de la place Viau



Un milieu de vie mixte et dynamique

Localisé plus précisément en arrière des commerces de la place Viau, le lot visé par la présente demande concerne une partie du terrain qui est présentement non développé et non contaminé.

Comme en témoigne la figure 1, le potentiel de redéveloppement du secteur s'illustre également par la mixité du quartier environnant. En complément du secteur d'emplois, commercial façonné par le développement du boulevard métropolitain et du secteur Jean Talon Est, la présence d'espace verts, d'équipement sportif et d'écoles offre un environnement de très grande qualité et disposant d'une gamme complète de vie de quartier dynamique.

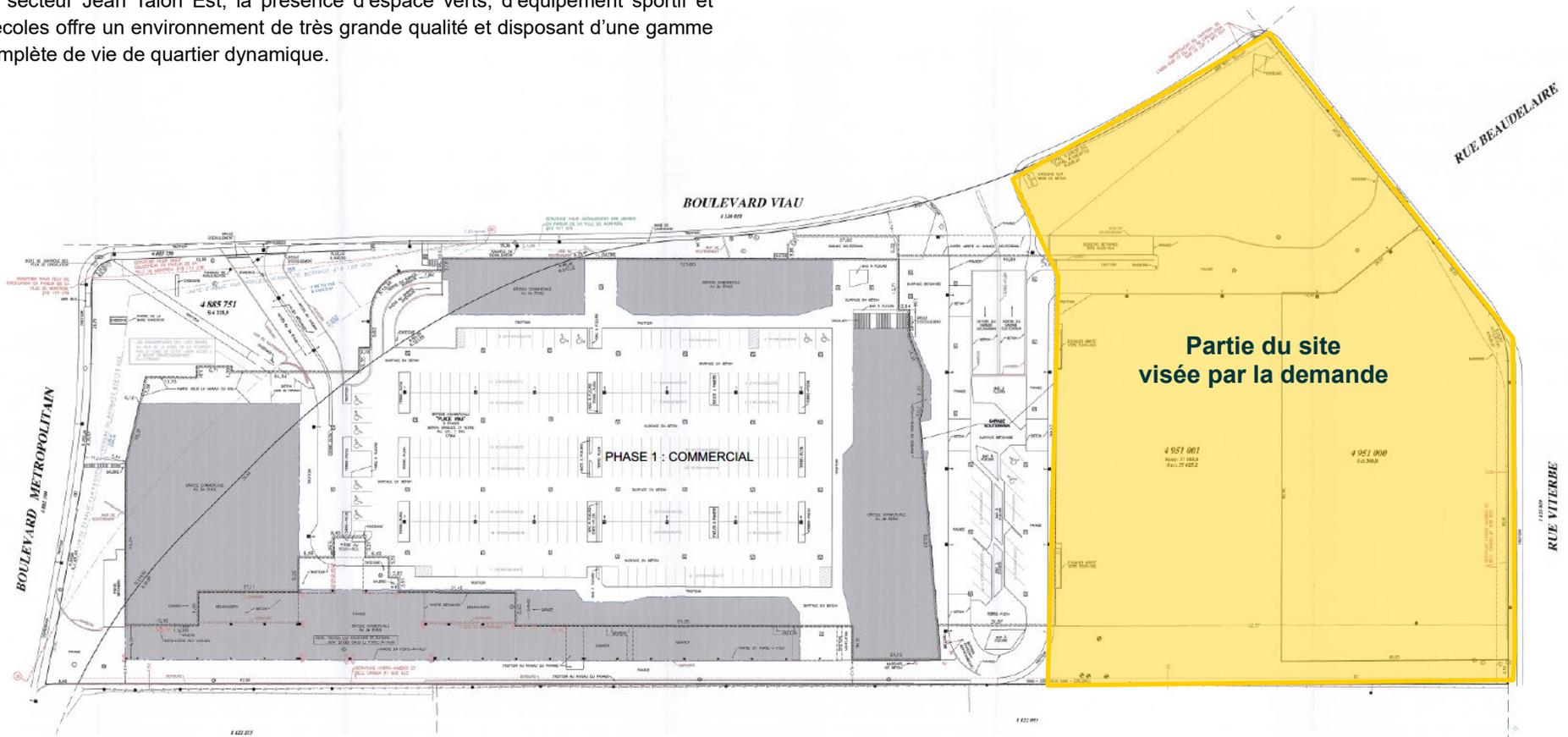


Figure 3 : Implantation des bâtiments, limite de propriété et partie de site visée par la demande.

3 Historique du projet

Cela fait plus d'une dizaine d'années que FCR souhaite mettre en valeur la portion demeurée vacante du site de place Viau.

Plusieurs pistes de développement ont été envisagées pour renforcer l'offre commerciale locale. Cependant, les options explorées ne parvenaient pas à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement immédiat du site. Par ailleurs, ces approches sous-estimaient le potentiel de développement lié à la position stratégique du site, situé à proximité de l'autoroute A40, du parc Hébert, des infrastructures municipales de loisirs, d'une école primaire et d'une future station de métro.

Au fil des années, la Direction de l'Urbanisme de l'arrondissement, régulièrement consultée par FCR, a pu orienter les réflexions du propriétaire. À l'été 2020, la firme STGB Architecture a proposé un concept de redéveloppement mixte, soumis à la Direction de l'urbanisme pour commentaires. Ce projet a été rejeté par le CCU en septembre 2020, malgré les avis favorables de l'arrondissement. Suite à cela, FCR a retravaillé le projet en tenant compte des retours, soumettant une nouvelle version à l'été 2022 pour un avis préliminaire.

Celui-ci a également été rejeté. *Toutefois, l'arrondissement vient de mandater une firme externe, BC2, pour l'élaboration d'un Plan particulier d'urbanisme pour un secteur qui inclut l'ensemble des propriétés aux abords de l'autoroute Métropolitaine.* » Dès lors, l'arrondissement n'est pas prêt à donner suite avant la finalisation de l'exercice de planification, ajoute-t-elle. - Catherine Piazzon, chargée des communications à Saint-Léonard.

À ce jour, 11 ans se sont écoulés depuis les premiers échanges avec la ville, sans compter les investissements financiers réalisés pour soumettre ces nombreux projets qui laissaient entrevoir une approbation éventuelle par l'arrondissement. Il était attendu qu'un consensus soit atteint entre les deux parties, d'autant plus que FCR faisait preuve de flexibilité, était à l'écoute des préoccupations de l'arrondissement et investissait les efforts nécessaires pour assurer un développement harmonieux avec le milieu.

Cette démarche met également en lumière les problématiques récurrentes dans la planification des projets de développement résidentiel.

2011

- Approbation du Projet Phase I, avec présentation du potentiel de la Phase II.

2014

- Présentation de la Phase II incluant du résidentiel

2020

- Élaboration d'un concept de redéveloppement mixte
- Présentation de la Phase II à dominance résidentiel
- Demande d'avis préliminaire - présentation au CCU

2022

- Présentation de la Phase II à dominance résidentiel, avec multiple proposition
- Demande d'autorisation d'un P.P.C.M.O.I.
- Début de la démarche d'élaboration d'un PPU pour les abords de l'Autoroute 40 par l'arrondissement
- Projet mis en pause par l'arrondissement



Figure 4 : Extrait du projet soumis en 2020 – Phase II à dominance résidentielle

4 Description du projet actuel

Cette section présente les principales caractéristiques du projet résidentiel envisagé, qui vise à répondre aux besoins du marché tout en s'intégrant harmonieusement au paysage urbain et au cadre réglementaire en place. Réparti dans 5 à 6 bâtiments distincts, le projet se distingue par une densité modulée et une variété de formes urbaines, offrant ainsi une flexibilité d'aménagement. Il respecte les orientations du PPU et propose une alternative aux projets commerciaux à haute densité, minimisant ainsi les nuisances potentielles pour le secteur. De plus, l'ajout potentiel d'un centre communautaire, ainsi que l'intégration de logements sociaux, renforcent son impact positif sur la communauté. Le projet met également en avant une optimisation de l'utilisation des infrastructures existantes, notamment le parc Hébert et sa proximité avec l'école primaire Général Vanier et de l'Axe Jean-Talon, créant ainsi un cadre de vie attrayant et bien desservi.

Le projet en quelques points

- 500 logements (approximatif) | Densité résidentielle : 282 log / ha
- Logements répartis dans 6 à 5 bâtiments distincts
- Une densité modulée
- Une forme urbaine variée

Intention d'aménagement

- Le projet n'aura pas d'impact significatif sur le PPU de Jean-Talon, mais il créera un lien avec ce dernier.
- Selon l'étude d'Altus, le projet correspond au marché résidentiel.
- Selon le profil urbain du secteur, les hauteurs s'insèrent dans le paysage.
- Possibilité d'inclure un centre communautaire et le règlement de zonage devrait le permettre dans le bâtiment D-E.
- Proposition d'inclure 62 logements sociaux sur le site.
- Pourcentage d'espaces verts privés : 25 %.
- Superficie des places publiques : 1679,2 m
- Optimise l'utilisation du parc Hébert comprenant un stade et une panoplie de terrains sportifs et de modules de jeux pour les enfants.
- La proximité de l'école primaire Général Vanier amène un potentiel intéressant pour le terrain à développer



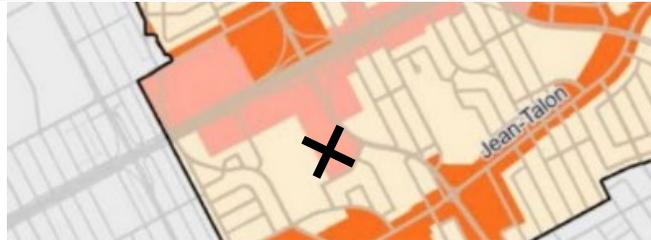
Figure 5 : Dernière version du projet - Option 1

5 Impact du nouveau PUM

Dans le cadre de l'analyse des impacts du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal (PUM) sur le site de la place Viau, une première étape essentielle consiste à élaborer un tableau récapitulatif et comparatif. Les pages qui suivent seront construit à partir des éléments du Plan d'urbanisme (PU) actuel et du PUM.

L'objectif de cette section est de fournir une vue d'ensemble claire et structurée des principales caractéristiques et composantes urbanistiques, afin d'illustrer les impacts des changements sur le projet de FCR. Le premier tableau présente ainsi un comparatif entre les différentes aires d'affectation touchant le site à l'étude.

Tableau 1 : Tableau comparatif des aires d'affectation - PU vs PUM

	Le Plan d'urbanisme en vigueur – secteur Saint-Léonard	Le PUM
Affectation du sol	Secteur d'activités diversifiées	Secteur d'activités diversifiées
Fonction autorisée	Commerce • Bureau • Industrie légère • Équipement collectif ou institutionnel • Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti	Commerce • Bureau • Commerce ou bureau avec activités de production reliées • Industrie légère • Équipement collectif ou institutionnel • Agriculture urbaine
Secteur d'affectation :	<i>Secteur 23 04</i> Secteur établi présentant les caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – Hauteur minimale/ maximale : 2 étages / 10 étages – Densité minimale : 80 logements /ha 	Secteur excluant l'habitation Seuil de densité moyen environnant : Cible 80 log ha
Localisation du site sur la base du plan des affectations		
Constat	Le nouveau plan d'urbanisme prévoit un changement majeur pour l'affectation du secteur, désormais classé comme « Secteur d'activités diversifiées ». En effet, la possibilité de construire des logements y est désormais abandonnée.	

6 Comparatif avec des sites en bordure autoroutier

Les aires d'affectation

Anjou – Abord de l'autoroute 40

Les abords de l'autoroute 40 à Anjou sont soit affectation mixte, Activités diversifiées, Activités économiques. Les abords ne sont pas souvent directement concernés par l'affectation résidentielle, mais la profondeur des lots concernés au sud de l'autoroute 40 qui exclut l'habitation (Activités diversifiées) m'est finalement pas profonde. Sur la carte, on remarque que le sud de l'autoroute 40 révèle des cibles d'intensification urbaine allant de douce à élevée.

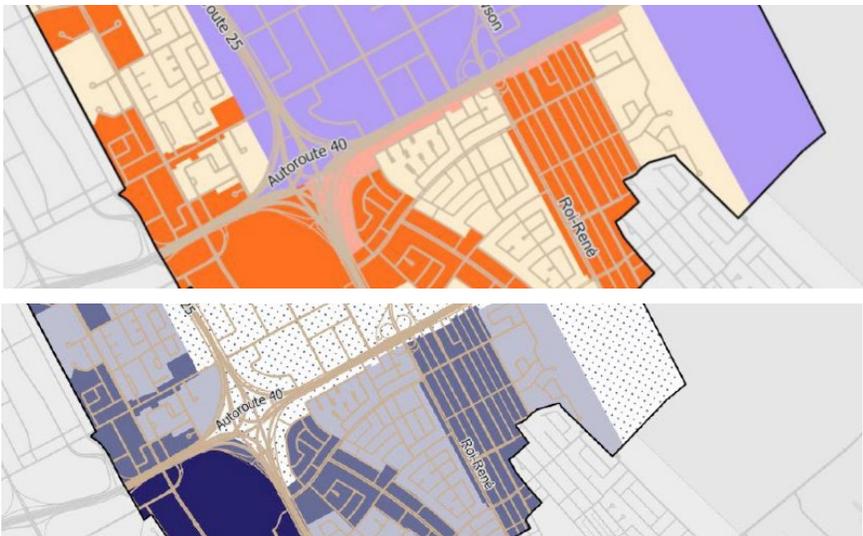


Figure 6 : Extrait des Plans d'affectation et Niveaux d'intensification - Anjou

Côte-des-Neige-Notre-Dame-de-Grace – Abord du Boulevard Décarie

Dans l'arrondissement Côte-des-Neige-Notre-Dame-de-Grace, le boulevard Décarie constitue une artère autoroutière d'envergure majeure, traversant celui-ci du nord au sud. Ses abords immédiats sont désignés comme secteurs d'affectation mixte, ou les cibles d'intensification urbaines semble intermédiaires., le reste de ses abords est désigné comme secteur d'affectation résidentiel.

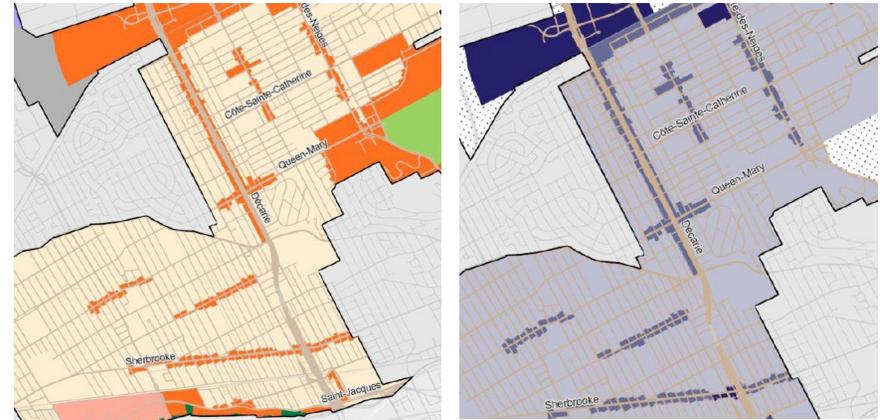


Figure 7 : Extrait des Plans d'affectation et Niveaux d'intensification – CdN-NDG

Constat : En parcourant rapidement les cartes complémentaires, deux exemples facilement associables au projet de FCR apparaissent évidents. En effet, les abords du boulevard Décarie et de l'autoroute 40 révèlent l'opportunité de créer des milieux de vie mixtes, comprenant des habitations avec des niveaux d'intensité moyenne à élever, sur les sites adjacents aux infrastructures autoroutières. »

Projet majeur récent à proximité des grandes infrastructures de transport

Cette section présente une analyse de projets récents et en cours situés à proximité des grandes infrastructures de transport à Montréal. Ces projets illustrent l'importance de la planification urbaine autour des axes routiers et des réseaux de transport collectif, favorisant la création de milieux de vie mixtes et denses. Les exemples sélectionnés démontrent comment des projets ambitieux, tels que Westbury, le développement au boulevard Louis-H.-La Fontaine et Cité Centrale, ont su s'adapter aux particularités de leur environnement tout en répondant aux besoins de la communauté. Ces projets sont également des témoins des récentes modifications réglementaires permettant une plus grande flexibilité dans l'affectation du sol, facilitant ainsi la transformation de certains secteurs en zones résidentielles et commerciales dynamiques.

Westbury

5237 avenue de Courtrai Montréal, CdN-NDG

Projet terminé

- Le projet : 550 condominiums, 290 chambres des bannières Hilton Garden Inn et Homewood Suites, un édifice à bureaux et 120 logements communautaires,
- Trame urbaine et localisation : à proximité des principaux axes routiers et du métro Namur. Le quartier est directement sur le boulevard Decarie.
- Affectation du sol au plan d'urbanisme actuel : activité diversifiée
- Approuvé par PPCMOI



6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine,

Anjou

Projet en planification

- Le projet : Construction de ± 859 unités résidentielles réparties dans trois tours
- Trame urbaine et localisation : Le site visé est situé au sud-ouest du croisement des autoroutes 40 et 25, à distance de marche du futur métro Anjou;
- Affectation du sol au plan d'urbanisme actuel : « Secteur d'emplois » côté autoroute et un « Secteur résidentiel »
- En septembre dernier, l'arrondissement a adopté un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin d'agrandir l'aire d'affectation « Secteur résidentiel » à même le « Secteur d'emplois » pour cette propriété, ouvrant la porte au démarrage du projet.



Cité centrale

5850 Rue Jarry E, Saint-Léonard

Projet terminé

- Le projet : Développement de 254 condos, 4 à 8 étages
- Trame urbaine et localisation : Le site est situé sur la rue Jarry entre Langelier et Lacordaire, à quelques pas de l'autoroute 40. Il se situe non loin du site de la place Viau. Le distance de l'autoroute semble être similaire pour les deux projets.
- Affectation du sol au plan d'urbanisme actuel : affectation résidentielle.



Constat :

Localisation stratégique des projets : Tous les projets présentés se situent à proximité de grandes infrastructures de transport, notamment des axes routiers majeurs (autoroutes 40 et 25) et des réseaux de transport collectif (métros et futurs prolongements). Cette proximité renforce l'attractivité de ces secteurs pour le développement immobilier, favorisant l'implantation de projets d'envergure, tout en encourageant la densification urbaine.

Flexibilité réglementaire et adaptation aux besoins : Les projets démontrent une flexibilité dans l'approche réglementaire, comme en témoigne la modification du Plan d'urbanisme pour le projet du boulevard Louis-H.-La Fontaine, où une partie du "Secteur d'emplois" a été réaffectée en "Secteur résidentiel" pour faciliter la mise en œuvre du projet.

Impact des projets sur la qualité de vie et l'urbanisme local : Les projets, tels que Cité Centrale et Westbury, s'intègrent bien dans leur environnement immédiat grâce à leur conception en lien avec les infrastructures existantes et leur respect des trames urbaines locales. Ils contribuent à améliorer la qualité de vie des résidents, notamment par l'ajout d'équipements communautaires, de logements sociaux et d'espaces verts.

Défis liés à la proximité des infrastructures routières : Bien que ces projets bénéficient de la proximité des grandes infrastructures, cela présente également des défis, notamment en matière de bruit, de pollution et d'accessibilité. Toutefois, ces projets montrent qu'il est possible de tirer parti de ces localisations tout en gérant les impacts négatifs.

7 Demande spécifique au site de la place Viau

À la lumière de l'analyse présentée dans cette annexe, nous demandons à la ville de Montréal de revoir le plan d'affectation du sol ainsi que le plan des niveaux d'intensité pour l'extrémité du terrain de la place Viau, de manière à ce qu'il soit révisé comme suit :

Affectation du sol : secteur mixte

Niveaux d'intensification : intensité élevée

Seuil minimal de densité : 200 log / ha net

Les principaux arguments à considérer sont les suivants :

- Prendre en compte l'historique de la planification du site ainsi que l'équité envers cette entreprise citoyenne.
- Reconnaître la proximité des trois futures stations de métro.
- Le projet est situé dans une aire TOD identifiée dans le PMAD (station Viau).
- Exemples de projets denses et bien intégrés aux secteurs à proximité des grandes infrastructures de transport, dont les interfaces respectent le milieu environnant bien établi.
- Le secteur d'insertion peut accueillir harmonieusement ce projet, notamment grâce aux efforts de gradation volumétrique.
- L'interface du centre commercial avec l'autoroute assure une transition adéquate avec cette infrastructure.
- La proximité des commerces et services de proximité, écoles, stations de métro et parcs renforce l'attractivité du projet.

Proposé au PUM

Affectation : Activités diversifiées



Intensité : Secteur excluant l'habitation



Densité : Secteur excluant l'habitation



Demandé par FCR

Affectation : Mixte



Intensité : Élevé



Densité : minimum 200 log / ha net



FIRST CAPITAL REIT

**PROJET DE PLAN
D'URBANISME ET DE
MOBILITÉ 2050 DE LA VILLE
DE MONTRÉAL**

20 SEPTEMBRE 2024
PROJET 4142401

MÉMOIRE – CENTRE VAN
HORNE, 4861 AV. VAN HORNE

BC2

Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable

Préparé par : Sophie Graham, chargée de projet
Approuvé par : Olivier Laurent Cazaban, Associé

01	2017-06-22	Mémoire
----	------------	---------

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION
-------------	------	--

document1

TABLE DES MATIÈRES

1	ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	2
1.1	MAINTENIR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES	2
1.1.1	Constats et enjeux	2
1.1.2	Recommandations	2
1.2	RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION	2
1.2.1	Constat et enjeux	2
1.2.2	Recommandations	3
2	COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM	4

1 ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

1.1 MAINTENIR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

1.1.1 Constats et enjeux

- Absence de reconnaissance des acquis réglementaires, du bâti existant et des activités commerciales qu'il accueille, limitant les opportunités de (re)développement.
- Manque de considération de la base commerciale et de ses contingences particulières (baux commerciaux, cases de stationnement min.) dans le PUM et dans le cadre normatif lors de projets de développement. Obligations contractuelles qui exigent une flexibilité afin de permettre au propriétaire et à ses locataires d'opérer jusqu'à la phase ultime de redéveloppement.
- À défaut de flexibilité ou de reconnaissance des acquis, exposition importante à des enjeux économiques qui bloqueraient toute intention de développement et inciterait au maintien du statu quo.

1.1.2 Recommandations

- Reconnaître les acquis réglementaires actuels et ne pas restreindre les opportunités de développement.
- Mettre en place des mesures transitoires (flexibilité) pour tout développement qui s'opérera par phase afin de reconnaître le bâti existant et l'opération des actifs dans toutes les phases de développement (élargissement du principe de droit acquis aussi bien sur le bâtiment et l'usage).

1.2 RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION

1.2.1 Constat et enjeux

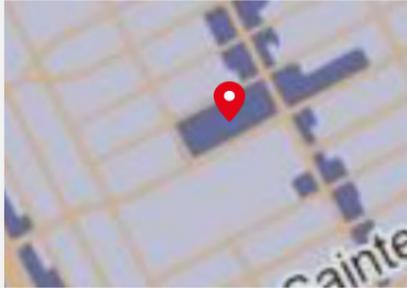
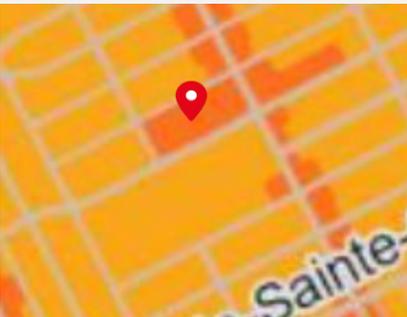
- Le centre Van Horne fait l'objet de discussions avec l'arrondissement depuis plus d'un an. L'objectif à termes est de densifier la propriété et d'y introduire de la mixité. Cependant, cet exercice de planification ne se reflète pas dans le PUM.
- La densité proposée est en opposition avec la vision même du PUM. Les caractéristiques du milieu d'implantation n'ont pas été prises en considération (centralité, desserte, accès transport collectif, etc.). C'est un secteur à haut potentiel de densification qui se retrouve paradoxalement sous un niveau d'intensification intermédiaire.
- La non-considération du potentiel offert par le site nuit grandement à sa valeur économique et limite drastiquement les possibilités de redéveloppement dans un contexte de rareté des terrains disponibles.

- Des lacunes subsistent dans la façon de déterminer les seuils minimums de densité et le niveau d'intensification intermédiaire. L'application du mécanisme réglementaire proposé pour le niveau d'intensification intermédiaire laisse à présager qu'il sera difficile de permettre des hauteurs supérieures à six étages pour un site attenant à une station de transport en commun.

1.2.2 Recommandations

- Reconsidérer le potentiel d'intensification du secteur où s'implante la propriété et prévoir une planification qui appuie le redéveloppement.
- Si le niveau d'intensification intermédiaire conserve le même mécanisme réglementaire (deux fois la hauteur de la séquence urbaine), proposer alors d'intégrer le site dans un niveau d'intensification élevé.
- Proposer des cibles d'intensification minimale et non maximale pour exploiter plus facilement le haut potentiel du site et répondre à la vision du PUM, dans un souci de concordance claire au niveau du zonage final.
- S'assurer que les critères encadrant l'évaluation des corridors de vue intéressants ne nuisent pas au potentiel de redéveloppement du site.

2 COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
AFFECTATION DU SOL	<p>Secteur résidentiel</p> <p>Composantes autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Équipement collectif ou institutionnel 	<p>Mixte</p> <p>Composantes autorisées pour le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Commerce ou bureau avec activités de production reliées¹ — Équipement collectif ou institutionnel — Agriculture urbaine² — Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature³ — Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité⁴ — Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes — Place publique — Cimetière — Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande entreprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro — Espace de conservation 	<p>Le PUM élargit les composantes autorisées en plaçant le site dans une affectation mixte</p>
DENSITÉ	<p>Secteur 04-08 :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bâti de deux à quatre étages hors-sol — Taux d'implantation au sol moyen ou élevé 	<p>Niveau d'intensification intermédiaire</p>  <p>L'arrondissement devrait considérer le site comme une séquence urbaine vouée à être développée ou redéveloppée et fixer une ligne de hauteur qui correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti des séquences urbaines adjacentes, calculée au prorata du nombre de bâtiments ou au prorata du linéaire de façade des bâtiments⁵</p> <p>Seuil minimum moyen de densité résidentielle : 140 log./ha net</p> 	<p>Le projet de PUM confirme la volonté de densifier le site et plus largement le bâti en front de l'avenue Victoria.</p> <p>Cependant, le système de niveau d'intensification du PUM s'avère complexe d'application et devra être calculé par l'arrondissement en fonction du cadre bâti adjacent pour déterminer réellement le COS et la hauteur maximale permise.</p>

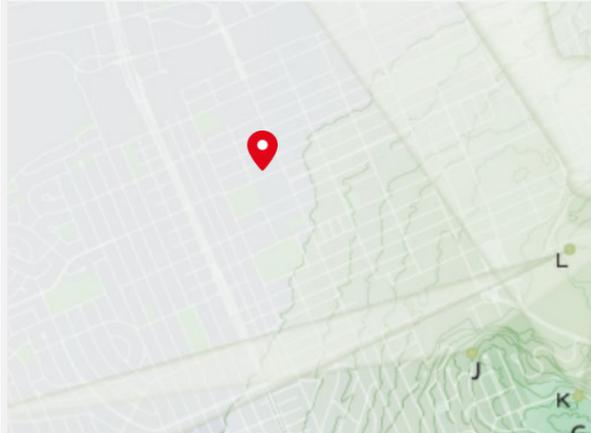
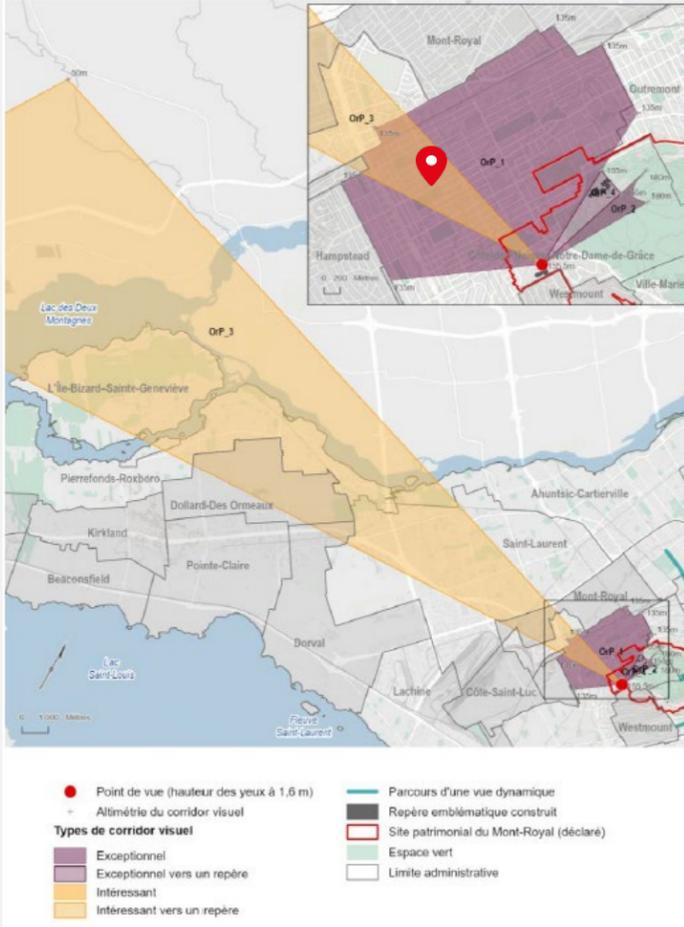
¹ Commerce ou bureau avec activités de production reliées, selon certains critères

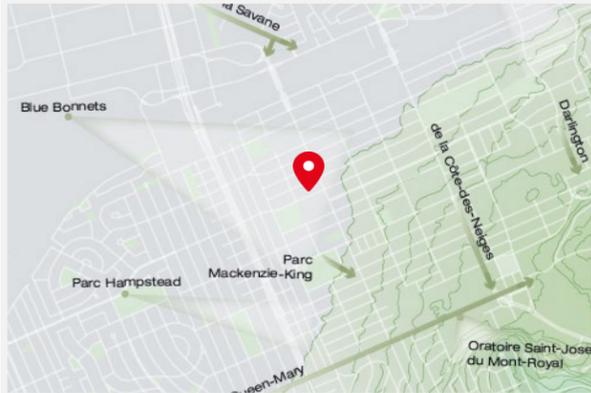
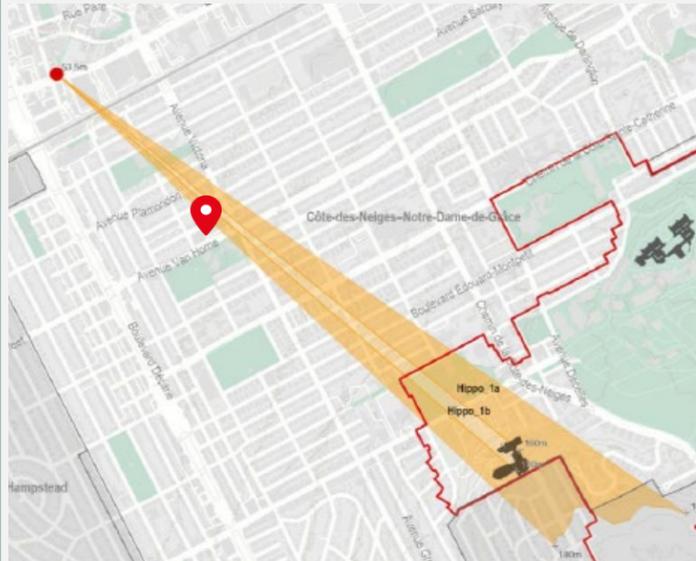
² Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces, selon certains critères

³ Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

⁴ Idem

⁵ Voir section Notes explicatives ci-après

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES	
PATRIMOINE	-	-	Aucun changement	
VUES D'INTÉRÊT	<p>Oratoire Saint-Joseph</p>  <p>J. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal</p> 	<p>Oratoire (parvis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> — OrP_1 : corridor exceptionnel (horizon) — OrP_3 : corridor intéressant (colline d'Oka)  <p>Corridors visuels du parvis de l'Oratoire Saint-Joseph</p>	 	<p>Le projet de PUM précise le corridor visuel depuis l'Oratoire Saint-Joseph en deux corridors avec des cotes altimétriques (141 et 144 m).</p>

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050		COMMENTAIRES
	<p>Blue Bonnets</p>  <p>Blue Bonnets</p> 	<p>Hippo_1 : corridor intéressant et intéressant vers un repère bâti (l'Oratoire)</p>  <p>● Point de vue (hauteur des yeux à 1,6 m) + Altimétrie du corridor visuel</p> <p>Types de corridor visuel</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Exceptionnel ■ Exceptionnel vers un repère ■ Intéressant ■ Intéressant vers un repère ■ Parcours d'une vue dynamique ■ Repère emblématique construit ■ Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré) ■ Espace vert ■ Limite administrative 	 	<p>Le projet de PUM précise le corridor visuel depuis l'hippodrome Blue Bonnets avec deux corridors et des cotes altimétriques (147, 93 et 96 m).</p> <p>Le site étant à une élévation d'environ 58 m, cela signifie qu'une construction de plus de 35 m dans la partie est du site (corridor hippo_1b) serait visible de ce point. Au-delà de cette hauteur, la réglementation locale devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements.</p>
PLANIFICATION DÉTAILLÉE	-	-		Aucun changement
AUTRE		Le site est à moins de 750 m d'une station de métro. La réglementation devra limiter les cases de stationnement permises à 0,5/log. pour le résidentiel et 0,5/100 m ² pour le commercial.		

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

FIRST CAPITAL REIT

**PROJET DE PLAN
D'URBANISME ET DE
MOBILITÉ 2050 DE LA VILLE
DE MONTRÉAL**

20 SEPTEMBRE 2024
PROJET 4142402

MÉMOIRE – PLACE JEAN
TALON, 5210, RUE JEAN-TALON
OUEST

BC2

Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable

Préparé par : Sophie Graham, chargée de projet
Approuvé par : Olivier Laurent Cazaban, Associé

01 2024-09-20 Mémoire

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION
-------------	------	--

document1

TABLE DES MATIÈRES

1	ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	2
1.1	MAINTENIR LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT	2
1.1.1	Constat et enjeux	2
1.1.2	Recommandations	2
2	COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM	3

1 ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

1.1 MAINTENIR LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

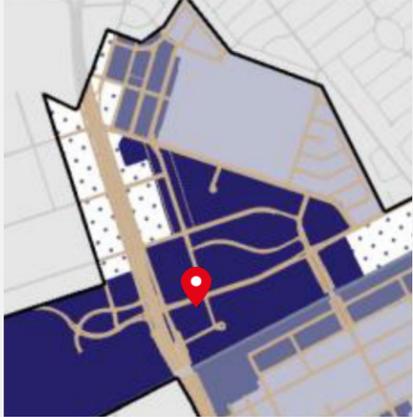
1.1.1 Constat et enjeux

- Le projet de PUM confirme la volonté de densifier le secteur Namur en plaçant le site dans le plus fort niveau d'intensification.
- Manque de prévisibilité dans l'arrimage entre réglementation actuelle et projections réglementaires du PUM qui ne permet pas d'assurer que les possibilités de développement actuel du site seront maintenues.

1.1.2 Recommandations

- Maintenir le niveau d'intensification élevé proposé par le PUM.
- Reconnaître les acquis réglementaires actuels et ne pas restreindre les opportunités de développement.
- Assurer un arrimage au niveau de la réglementation existante et les projections réglementaires du PUM.

2 COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM

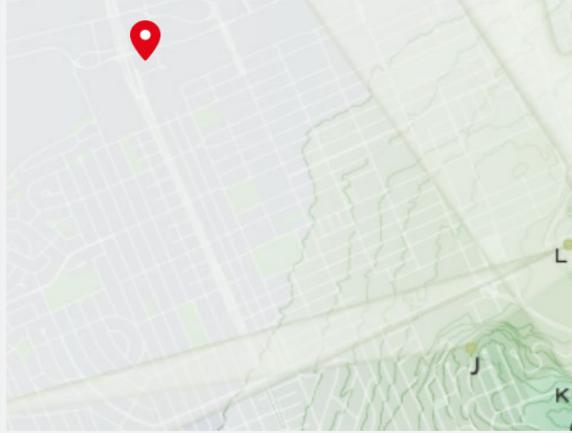
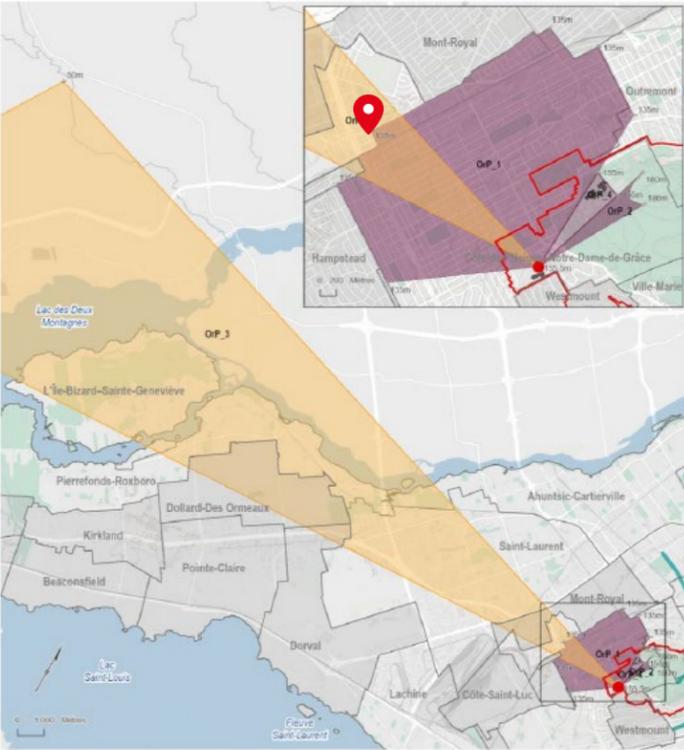
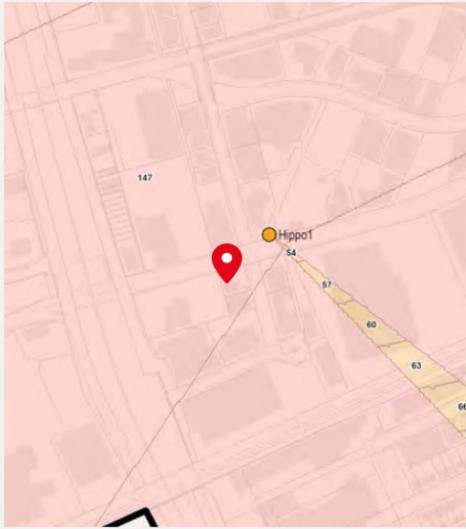
	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
AFFECTATION DU SOL	<p>Secteur d'emplois</p> <p>Composantes autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Industrie — Bureau — Commerce — Équipement collectif ou institutionnel 	<p>Mixte</p> <p>Composantes autorisées pour le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Commerce ou bureau avec activités de production reliées¹ — Équipement collectif ou institutionnel — Agriculture urbaine² — Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature³ — Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité⁴ — Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes — Place publique — Cimetière — Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro — Espace de conservation 	<p>Le PUM restreint les usages industriels, mais élargit les autres composantes autorisées sur le site (dont l'habitation) en le plaçant dans une affectation mixte.</p>
DENSITÉ	<p>Secteur 04-T5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bâti de deux à douze étages hors-sol; — Taux d'implantation au sol moyen ou élevé; — C.O.S. minimal : 1,0; — C.O.S. maximal : 6,0. 	<p>Niveau d'intensification élevé</p>  <p>La réglementation devra viser des objectifs d'intégration pour ces secteurs (limiter l'effet de masse, assurer des transitions de la forme urbaine, assurer la perméabilité de la trame, moduler la volumétrie, etc.), mais les arrondissements ne sont pas davantage contraints par le projet de PUM. Ils sont libres de déterminer les paramètres permettant d'atteindre les cibles de densité résidentielle nette prescrites.</p> <p>Seuil minimum moyen de densité résidentielle : 200 log./ha net</p>	<p>Le projet de PUM confirme la volonté de densifier le secteur Namur en plaçant le site dans le plus fort niveau d'intensification.</p>

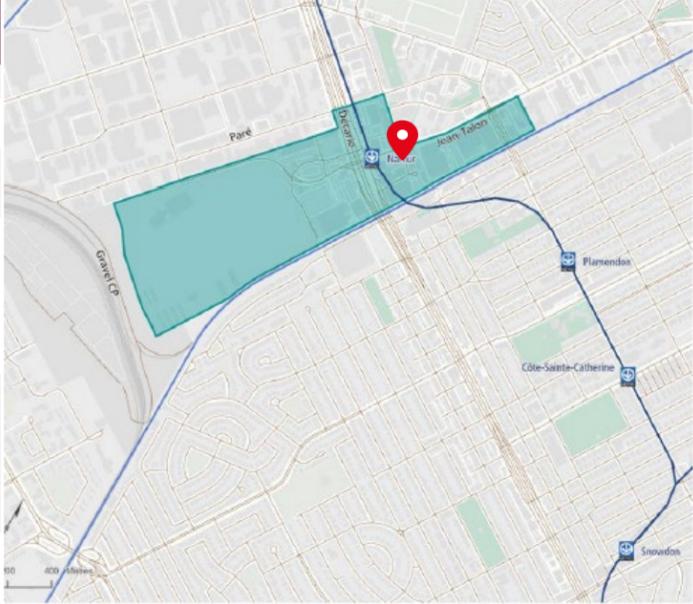
¹ Commerce ou bureau avec activités de production reliées, selon certains critères

² Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces, selon certains critères

³ Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

⁴ Idem

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
			
PATRIMOINE	-	-	Aucun changement
VUES D'INTÉRÊT	<p>Oratoire Saint-Joseph</p>  <p>J. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal</p> 	<p>Oratoire (parvis) :</p> <p>— OrP_3 : corridor intéressant (colline d'Oka)</p>  <p>Corridors visuels du parvis de l'Oratoire Saint-Joseph</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Point de vue (hauteur des yeux à 1,6 m) + Altimétrie du corridor visuel ■ Parcours d'une vue dynamique ■ Repère emblématique construit ■ Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré) ■ Espace vert ■ Limite administrative <p>Types de corridor visuel</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Exceptionnel ■ Exceptionnel vers un repère ■ Intéressant ■ Intéressant vers un repère 	  <p>Le projet de PUM précise le corridor visuel depuis l'oratoire avec un corridor intéressant vers les collines d'Oka et une cote altimétrique de 147 m.</p> <p>Le site étant à une élévation d'environ 51 m, cela signifie qu'une construction de plus de 96 m serait visible de ce point. Au-delà de cette hauteur, la réglementation locale devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements.</p>

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES																					
PLANIFICATION DÉTAILLÉE	Secteur Décarie – Cavendish – Jean-Talon Ouest ⁵ 	Quartier Namur-Hippodrome ⁶ <table border="1" data-bbox="957 258 1591 806"> <tr> <td>Quartier Namur-Hippodrome</td> <td>✓ Planifié</td> <td>□ À planifier</td> </tr> <tr> <td>Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce</td> <td>✓ Secteur priorisé</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Échelle d'impact</td> <td>✓ Métropolitaine</td> <td>□ Quartier</td> </tr> <tr> <td>Accès au transport collectif structurant</td> <td>✓ Existant</td> <td>✓ Projeté</td> </tr> <tr> <td>Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)</td> <td>✓ Secteur vulnérable et prioritaire</td> <td>✓ À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire</td> </tr> <tr> <td>Opportunités</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Augmentation de l'offre résidentielle ✓ Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien ✓ Amélioration/consolidation des activités économiques </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) ✓ Transformation (formes et fonctions urbaines) □ Valorisation des milieux naturels </td> </tr> <tr> <td>Types d'action</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réglementation ✓ Investissements ✓ Réaménagement du domaine public </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Planification (élaboration ou actualisation) ✓ Programme de financement □ Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout </td> </tr> </table>  <p data-bbox="1591 907 2020 987"> Secteur d'opportunité ■ Échelle d'impact : Métropolitain ■ Espace vert </p> <p data-bbox="1849 907 2020 987"> Réseau existant ■ Métro ■ Train de banlieue </p>	Quartier Namur-Hippodrome	✓ Planifié	□ À planifier	Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	✓ Secteur priorisé		Échelle d'impact	✓ Métropolitaine	□ Quartier	Accès au transport collectif structurant	✓ Existant	✓ Projeté	Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)	✓ Secteur vulnérable et prioritaire	✓ À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire	Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Augmentation de l'offre résidentielle ✓ Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien ✓ Amélioration/consolidation des activités économiques 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) ✓ Transformation (formes et fonctions urbaines) □ Valorisation des milieux naturels 	Types d'action	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réglementation ✓ Investissements ✓ Réaménagement du domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planification (élaboration ou actualisation) ✓ Programme de financement □ Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout 	Le secteur du Quartier Namur-Hippodrome fait partie des 20 secteurs prioritaires dans le cadre du premier cycle de mise en œuvre du PUM, sur les 96 identifiés.
Quartier Namur-Hippodrome	✓ Planifié	□ À planifier																						
Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	✓ Secteur priorisé																							
Échelle d'impact	✓ Métropolitaine	□ Quartier																						
Accès au transport collectif structurant	✓ Existant	✓ Projeté																						
Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)	✓ Secteur vulnérable et prioritaire	✓ À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire																						
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Augmentation de l'offre résidentielle ✓ Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien ✓ Amélioration/consolidation des activités économiques 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) ✓ Transformation (formes et fonctions urbaines) □ Valorisation des milieux naturels 																						
Types d'action	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réglementation ✓ Investissements ✓ Réaménagement du domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Planification (élaboration ou actualisation) ✓ Programme de financement □ Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout 																						
AUTRE	-	Le site est à moins de 750 m d'une station de métro. La réglementation devra limiter les cases de stationnement permises à 0,5/log. pour le résidentiel et 0,5/100 m ² pour le commercial.																						

⁵ Voir annexe

⁶ Voir annexe

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

FIRST CAPITAL REIT

**PROJET DE PLAN
D'URBANISME ET DE
MOBILITÉ 2050 DE LA VILLE
DE MONTRÉAL**

20 SEPTEMBRE 2024
PROJET 4142403

MÉMOIRE – 5700, CH. DE LA
CÔTE-DES-NEIGES

BC2

Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable

Préparé par : Sophie Graham, chargée de projet
Approuvé par : Olivier Laurent Cazaban, Associé

01	2024-09-20	Mémoire
----	------------	---------

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION
-------------	------	--

u:\400_privé suite\414-first capital asset management ulc\4142403_5700_ch_cdn_pum\8_doc_travail\1_rapport\4142403m_20240920_ch.delacotedesneiges_annexepum.docx

TABLE DES MATIÈRES

1	ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	2
1.1	L'IMPORTANCE DE PRÉSERVER ET RECONNAÎTRE LES ACQUIS	2
1.1.1	Constats et enjeux	2
1.1.2	Recommandation	2
1.2	RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION	2
1.2.1	Constat et enjeux	2
1.2.2	Recommandations	2
2	COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM	3

1 ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

1.1 PRÉSERVER ET RECONNAÎTRE LES ACQUIS

1.1.1 Constats et enjeux

- Absence de reconnaissance des acquis réglementaires limitant les opportunités de développement.
- Risque pour le site de se retrouver avec des normes de développement plus restrictives que ce qu'autorise la réglementation actuelle.
- Potentielle perte d'opportunité de développement pouvant avoir un impact direct sur la valeur de la propriété.

1.1.2 Recommandations

- Reconnaître les acquis réglementaires actuels et ne pas restreindre les opportunités de développement.
- Assurer une flexibilité quant à la maintenance et aux possibilités de mise aux normes du bâtiment existant malgré les contraintes réglementaires.

1.2 RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION

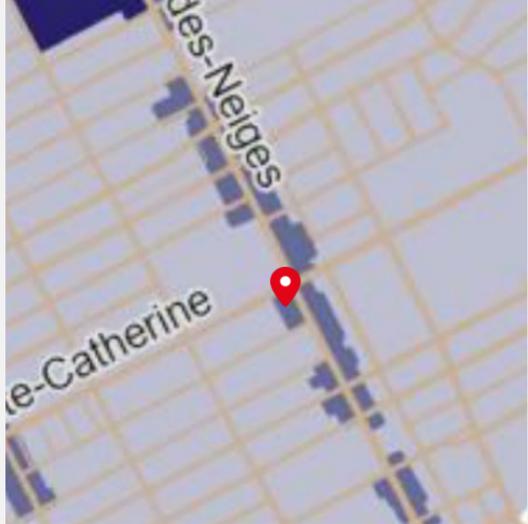
1.2.1 Constat et enjeu

- Des lacunes subsistent dans la façon de déterminer les seuils minimums de densité et le niveau d'intensification intermédiaire. L'application du mécanisme réglementaire proposé pour le niveau d'intensification intermédiaire laisse à présager qu'il sera difficile de permettre des hauteurs supérieures ou égales à ce que propose la réglementation actuelle, soit une hauteur maximale de 16 étages.

1.2.2 Recommandations

- S'assurer que les seuils de densité et les hauteurs prennent en considération le potentiel d'intensification du secteur et qu'elles ne deviennent pas plus restrictives que la réglementation en vigueur.
- Si le niveau d'intensification intermédiaire conserve le même mécanisme réglementaire (deux fois la hauteur de la séquence urbaine), proposer alors d'intégrer le site dans un niveau d'intensification élevé.
- Proposer des cibles d'intensification minimales et non maximales pour exploiter plus facilement le haut potentiel du site et répondre à la vision du PUM.

2 COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM

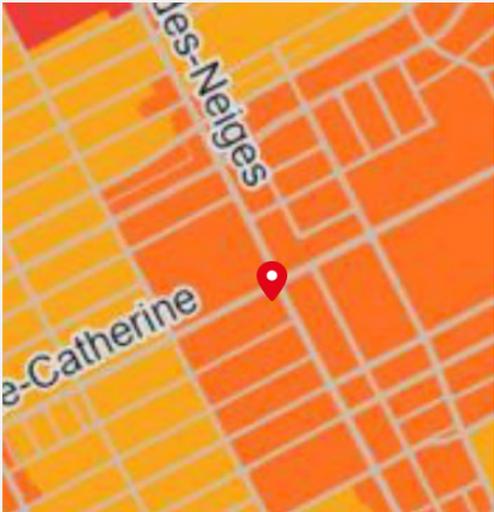
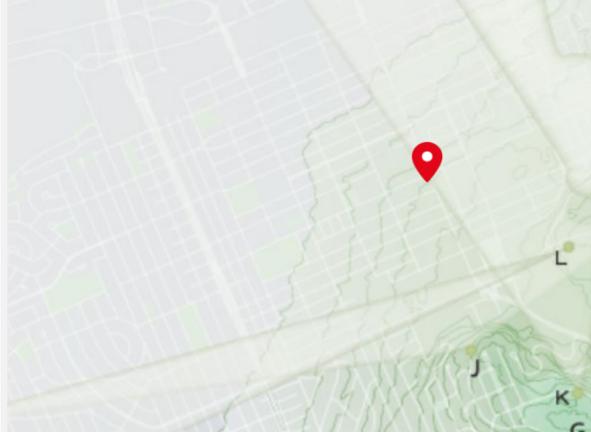
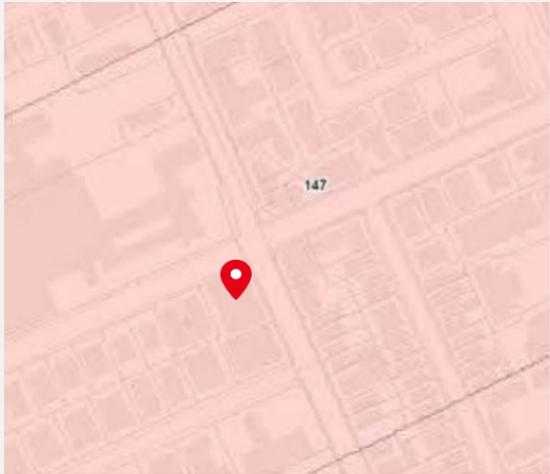
	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
AFFECTATION DU SOL	<p>Secteur mixte</p> <p>Composantes autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Équipement collectif ou institutionnel 	<p>Mixte</p> <p>Composantes autorisées pour le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Commerce ou bureau avec activités de production reliées¹ — Industrie légère — Industrie — Équipement collectif ou institutionnel — Agriculture urbaine² — Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature³ — Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité⁴ — Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes — Place publique — Cimetière — Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro — Espace de conservation 	<p>Le PUM élargit les composantes autorisées dans l'affectation mixte.</p>
DENSITÉ	<p>Secteur 04-13 :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Un bâti de quatre à seize étages hors-sol; — Un taux d'implantation au sol moyen; — C.O.S. minimal : 2,0; — C.O.S. maximal : 7,0. 	<p>Niveau d'intensification intermédiaire</p> 	<p>Le site s'inscrit dans une volonté de consolidation de l'axe Côte-des-Neiges.</p> <p>L'arrondissement devra déterminer la séquence bâtie dans laquelle s'insère le site et sa ligne de hauteur pour établir la hauteur maximale permise pour le redéveloppement du site.</p>

¹ Commerce ou bureau avec activités de production reliées, selon certains critères

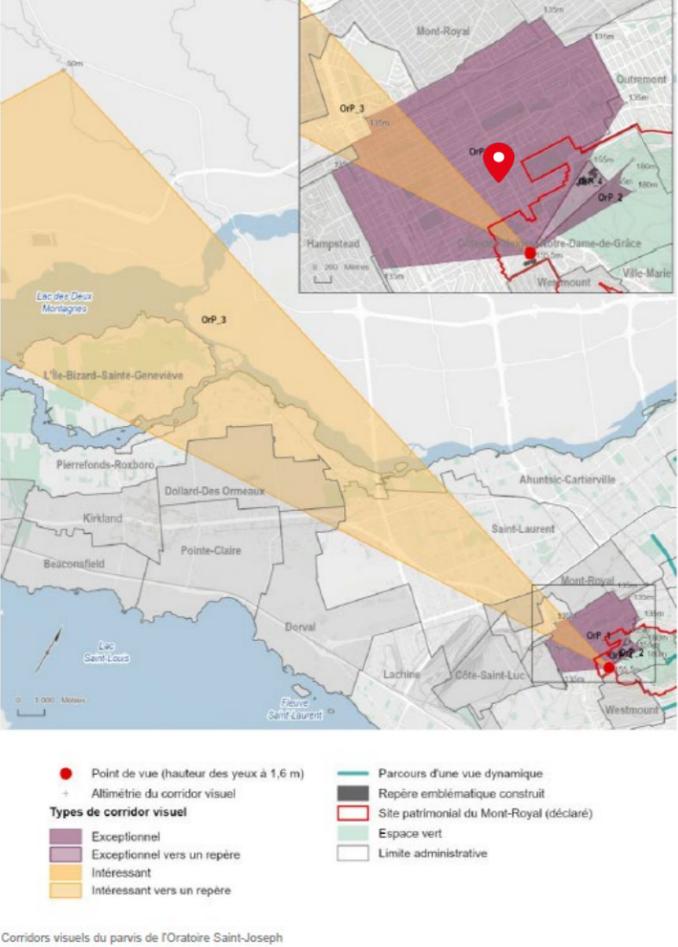
² Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces, selon certains critères

³ Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

⁴ Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES	
		<p>L'Arrondissement aura le choix entre deux mécanismes pour fixer la hauteur maximale : doubler la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine ou limiter la hauteur à la largeur de la voie publique adjacente⁵.</p> <p>Seuil minimum moyen de densité résidentielle : 140 log./ha net</p> 		
PATRIMOINE	-	-	Aucun changement	
VUES D'INTÉRÊT	<p>Oratoire Saint-Joseph et belvédère du parc Summit vers le nord (à valider, la propriété est sur la ligne de ce dernier corridor visuel)</p> 	<p>Oratoire (parvis) :</p> <p>— OrP_1 : corridor exceptionnel (horizon)</p>		<p>Le projet de PUM précise le corridor visuel depuis l'Oratoire Saint-Joseph avec une cote altimétrique de 147 m.</p> <p>Le site étant à une élévation d'environ 94 m, cela signifie qu'une construction de plus de 53 m serait visible. Au-delà de cette hauteur, la réglementation locale devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements.</p>

⁵ Voir section Notes explicatives ci-après

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050		COMMENTAIRES
	<p>J. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal</p>  <p>K. Belvédère du parc Summit vers le nord</p> 	 <p>Corridors visuels du parvis de l'Oratoire Saint-Joseph</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Point de vue (hauteur des yeux à 1,6 m) - Allimétrie du corridor visuel Types de corridor visuel <ul style="list-style-type: none"> Exceptionnel Exceptionnel vers un repère Intéressant Intéressant vers un repère Parcours d'une vue dynamique Repère emblématique construit Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré) Espace vert Limite administrative 	 <p>Vue panorama 1</p>  <p>Vue panorama 2</p>	
PLANIFICATION DÉTAILLÉE	-	-		Aucun changement
AUTRE	-	Le site est à moins de 750 m d'une station de métro. La réglementation devra limiter les cases de stationnement permises à 0,5/log. pour le résidentiel et 0,5/100 m ² pour le commercial.		La réglementation devra établir des maximums de cases de stationnement équivalents ou inférieurs à ceux inscrits dans le projet de PUM.

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

FIRST CAPITAL REIT

**PROJET DE PLAN
D'URBANISME ET DE
MOBILITÉ 2050 DE LA VILLE
DE MONTRÉAL**

20 SEPTEMBRE 2024
PROJET 4142401

MÉMOIRE – CENTRE
COMMERCIAL DOMAINE, 3235
AV. DE GRANBY

BC2

Parce que tous les projets
d'aménagement ont
un impact direct dans la vie
des gens, nous prenons
à cœur de réfléchir les
espaces de vie de manière
intégrée et durable

Préparé par : Sophie Graham, chargée de projet
Approuvé par : Olivier Laurent Cazaban, Associé

01	2024-09-20	Mémoire
----	------------	---------

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION
-------------	------	--

u:\400_privé suite\414-first capital asset management ulc\4142404_centre domaine_pum\8_doc_travail\1_rapport\4142404m_20240920_domaine_annexepum.docx

TABLE DES MATIÈRES

1	ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	2
1.1	MAINTIEN DES ACTIVITÉS COMMERCIALES	2
1.1.1	Constat et enjeux	Erreur ! Signet non défini.
1.1.2	Recommandations	Erreur ! Signet non défini.
1.2	RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION	2
1.2.1	Constat et enjeux	2
1.2.2	Recommandations	2
2	COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM	4

1 ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

1.1 MAINTENIR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

1.1.1 Constats et enjeux

- Absence de reconnaissance des acquis réglementaires, du bâti existant et des activités commerciales qu'il accueille, limitant les opportunités de (re)développement.
- Manque de considération de la base commerciale et de ses contingences particulières (baux commerciaux, cases de stationnement min.) dans le PUM et dans le cadre normatif lors de projets de développement. Obligations contractuelles qui exigent une flexibilité afin de permettre au propriétaire et à ses locataires d'opérer jusqu'à la phase ultime de redéveloppement.
- À défaut de flexibilité ou de reconnaissance des acquis, exposition importante à des enjeux économiques qui bloqueraient toute intention de développement et inciterait au maintien du statu quo.

1.1.2 Recommandations

- Reconnaître les acquis réglementaires actuels et ne pas restreindre les opportunités de développement.
- Mettre en place des mesures transitoires (flexibilité) pour tout développement qui s'opérera par phase afin de reconnaître le bâti existant et l'opération des actifs dans toutes les phases de développement (élargissement du principe de droit acquis aussi bien sur le bâtiment et l'usage).

1.2 RECONSIDÉRER LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION

1.2.1 Constat et enjeu

- Le projet de PUM confirme la volonté de densifier le secteur le long de la rue Sherbrooke Est en plaçant le site dans le plus fort niveau d'intensification.

1.2.2 Recommandation

- Conserver le niveau d'intensification élevé.
- Mieux définir les secteurs d'opportunité et l'impact qu'ils auront d'un point de vue réglementaire.

1.3 AVOIR UNE MEILLEURE VISION DES ÉTAPE DE PLANIFICATION À VENIR (PRÉVISIBILITÉ)

1.3.1 Constat et enjeu

- La propriété est située dans un secteur d'opportunité. Or, le PUM ne permet pas de bien comprendre ce que cela implique au point de vue de la planification et au niveau réglementaire. Si ces secteurs se traduisent par l'élaboration de plans particuliers d'urbanisme (PPU), des délais conséquents risquent de s'appliquer pouvant freiner tout développement.

1.3.2 Recommandation

- Mieux définir les secteurs d'opportunité et l'impact qu'ils auront d'un point de vue réglementaire., afin d'avoir une meilleure prévisibilité sur les étapes/échéanciers de planification.

2 COMPARAISON PLAN D'URBANISME ET PROJET DE PUM

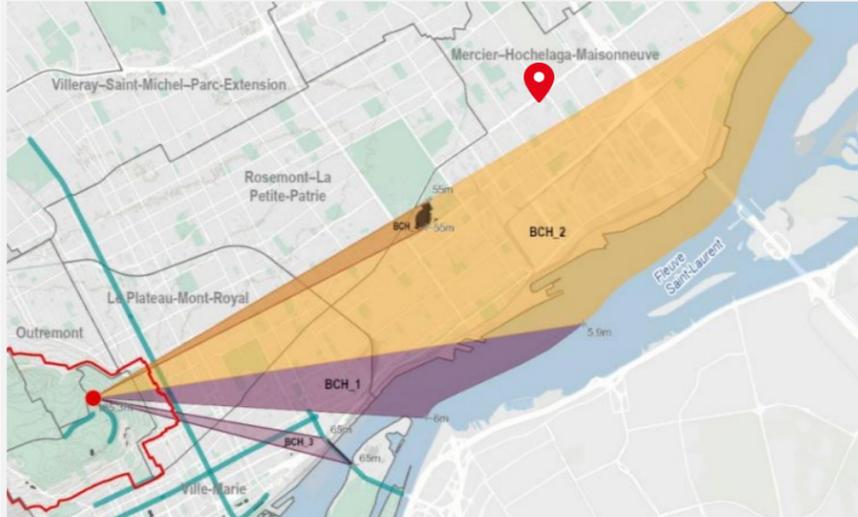
	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
AFFECTATION DU SOL	<p>Secteur mixte</p> <p>Composantes autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Équipement collectif ou institutionnel — Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015. 	<p>Mixte</p> <p>Composantes autorisées pour le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Habitation — Commerce — Bureau — Commerce ou bureau avec activités de production reliées¹ — Équipement collectif ou institutionnel — Agriculture urbaine² — Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature³ — Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité⁴ — Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes — Place publique — Cimetière — Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro — Espace de conservation 	<p>Le PUM maintient le site dans une affectation mixte.</p>
DENSITÉ	<p>Secteur 14-05 :</p> <ul style="list-style-type: none"> — COS : min. 0.0 / max. 6.0 — Hauteur : min. 2 étages / max. 12 étages — Taux d'implantation au sol moyen ou élevé 	<p>Niveau d'intensification élevé</p>  <p>La réglementation devra viser des objectifs d'intégration pour ces secteurs (limiter l'effet de masse, assurer des transitions de la forme urbaine, assurer la perméabilité de la trame, moduler la volumétrie, etc.), mais les arrondissements ne sont pas davantage contraints par le projet de PUM. Ils sont libres de déterminer les paramètres permettant d'atteindre les cibles de densité résidentielle nette prescrites.</p>  <p>Seuil minimum moyen de densité résidentielle : 200 log./ha net</p>	<p>Le projet de PUM confirme la volonté de densifier le secteur le long de la rue Sherbrooke Est en plaçant le site dans le plus fort niveau d'intensification.</p>

¹ Commerce ou bureau avec activités de production reliées, selon certains critères

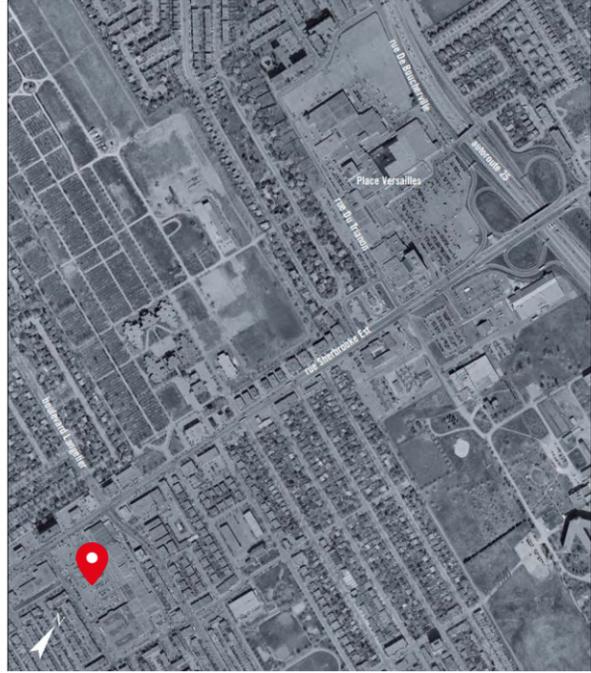
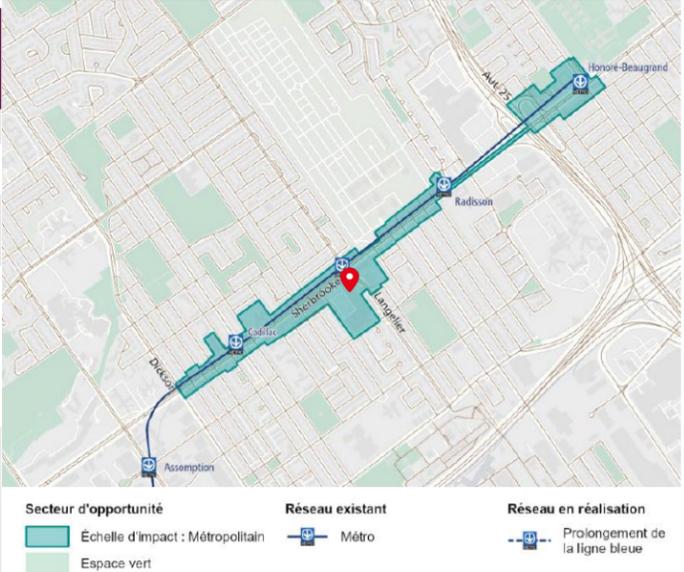
² Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces, selon certains critères

³ Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

⁴ Idem

	PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
PATRIMOINE	-	-	Aucun changement
VUES D'INTÉRÊT	<p>À partir du Belvédère Camillien-Houde À partir des sentiers de l'Escarpeement Est du parc du Mont-Royal À partir de Mountain View (Cimetière Mont-Royal)</p>  <p>O. Belvédère Camillien-Houde</p>  <p>Q. Mountain View (Cimetière Mont-Royal)</p>  <p>R. Sentiers de l'Escarpeement Est du parc du Mont-Royal</p>  	<p>Belvédère Camillien-Houde</p>  <p>Sentiers de l'Escarpeement Est du parc du Mont-Royal – R1</p>  <p>Sentiers de l'Escarpeement Est du parc du Mont-Royal – R2</p> 	<p>Le projet de PUM identifie le site comme étant tout juste à l'extérieur du corridor visuel intéressant à partir du Belvédère Camillien-Houde. Le site est de plus identifié dans le corridor visuel des sentiers de l'Escarpeement Est du parc du Mont-Royal R1 et R2. Finalement, le corridor visuel de Mountain View a été retiré.</p>
PLANIFICATION DÉTAILLÉE	Secteur Versailles ⁵	Corridor de la rue Sherbrooke Est entre les rues Dickson et Honoré-Beaugrand - À planifier ⁶	Le corridor de la rue Sherbrooke Est fait partie des 16 secteurs d'opportunité autres que le PPU identifié dans la zone Est de la Ville de Montréal.

⁵ Voir annexe

PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR	PROJET DE PUM 2050	COMMENTAIRES
	<p>Corridor de la rue Sherbrooke Est entre les rues Dickson et Honoré-Beaugrand Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve</p> <ul style="list-style-type: none"> Échelle d'impact <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Métropolitaine <input type="checkbox"/> Quartier Accès au transport collectif structurant <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Existant <input checked="" type="checkbox"/> Projeté Indice d'équité des milieux de vie (IEMV) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur vulnérable et prioritaire <input checked="" type="checkbox"/> À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire Opportunités <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Augmentation de l'offre résidentielle <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien <input type="checkbox"/> Amélioration/consolidation des activités économiques <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) <input checked="" type="checkbox"/> Transformation (formes et fonctions urbaines) <input type="checkbox"/> Valorisation des milieux naturels Types d'action <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Réglementation <input checked="" type="checkbox"/> Investissements <input checked="" type="checkbox"/> Réaménagement du domaine public <input checked="" type="checkbox"/> Planification (élaboration ou actualisation) <input type="checkbox"/> Programme de financement <input type="checkbox"/> Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout <p><input type="checkbox"/> Planifié <input checked="" type="checkbox"/> À planifier <input type="checkbox"/> Secteur priorisé</p>  <p> Secteur d'opportunité ■ Échelle d'impact : Métropolitain ■ Espace vert </p> <p> Réseau existant ■ Métro </p> <p> Réseau en réalisation - - - Prolongement de la ligne bleue </p>	
AUTRE	Le site est à moins de 750 m d'une station de métro. La réglementation devra limiter les cases de stationnement permises à 0,5/log. pour le résidentiel et 0,5/100 m ² pour le commercial.	

MONTREAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUEBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

19 septembre 2024

Préparé pour : First Capital

F0002A-015

Sommaire du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Localisation : Le Campanile – 30 Place du Commerce, Verdun



fahey

Crédit : Unsplash – Alain Rouiller

Table des matières

1. Enjeux et recommandation – Campanile – 30 Place du Commerce	3
2. Principaux paramètres applicables au projet.....	4

Préparé par : Paul Desmon, Professionnel en urbanisme, Fahey et associés

Validé par : Florence Brunet, Chargée de projet principale, Fahey et associés
Charles Bennet, Directeur de projet, Fahey et associés

1. Enjeux et recommandation – Campanile – 30 Place du Commerce

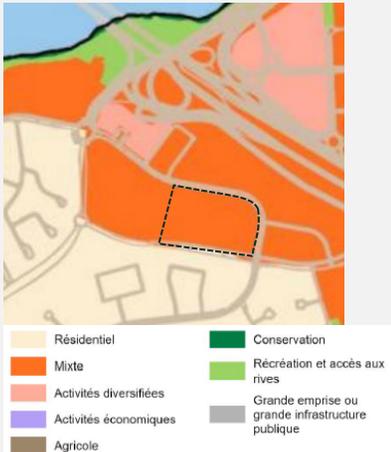
1.1. Enjeux

- Le ratio de stationnement instauré par le PUM pour les usages commerciaux est plus restrictif que celui actuellement prescrit à la réglementation. Les commerces sur le site ayant une nécessité pour un ratio plus élevé pourraient bloquer un futur projet de par leurs ententes en place.

1.2. Recommandation

- Retirer les exigences de stationnement maximums indiquées au PUM et remplacer par l'obligation des arrondissements d'adopter des ratios de cases maximums dans leur Règlement d'urbanisme en fonction des enjeux propres à leur territoire et de la proximité au transport collectif structurant.
-

2. Principaux paramètres applicables au projet

	Dispositions actuelles Plan d'urbanisme	Dispositions projetées Projet de PUM 2050	Analyse d'impact
Affectation du sol (Réf. : ch.5, p.5)	<p>Secteur activités diversifiées</p> <p><u>Composantes autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce; - Bureau; - Industrie légère; - Équipement collectif ou institutionnel; - Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti. 	<p>Affectation mixte</p> <p><u>Classes d'usage autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Commerce ou bureau avec activités de production reliées; - Industrie légère (seulement dans le secteur du centre-ville d'agglomération); - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine. <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>	<p>L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que l'habitation est désormais autorisée sans condition de compatibilité, donnant une nouvelle dimension au potentiel de développement du site.</p>

Intensification et densité

(Réf. : Art. ch.2, p.48,
annexe 6, p.A6-119)

Secteur 24-T8 (nord du site)

- Hauteur max. de 33 m
- COS min. 2.0
- Taux d'implantation au sol moyen

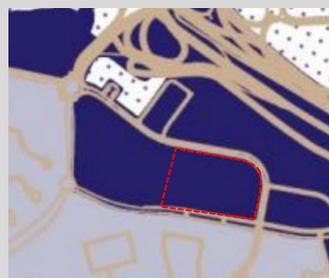
Secteur 24-T10 (sud du site)

- Hauteur max. de 21 m
- COS min. 1.0
- Taux d'implantation au sol moyen

Intensification Élevée

Les normes devront régir l'intégration des nouvelles constructions et des agrandissements dans son milieu par le biais de dispositions :

- Limitant l'effet de masse des nouvelles constructions;
- Assurant des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d'échelle.



Niveau d'intensification	
	Douce
	Intermédiaire
	Élevée
	Secteur excluant l'habitation

Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant l'intensification élevée est favorable à de futurs projets.

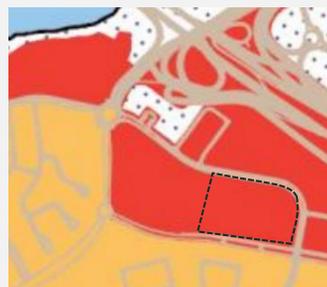
L'intensification élevée représente un gain d'étages par rapport à la forme urbaine présente sur site. Néanmoins, selon les calculs, le résultat peut différer, il est donc important d'attendre de voir quelle application cette intensification urbaine aura dans la réglementation des arrondissements.

Densité

(Réf. : ch.6, DC 2.1.2,
annexe 6, p.A6-120)

Cf. section précédente

Le site est localisé dans une zone qui autorise un seuil minimal de densité nette moyenne de **165 log/ha**.



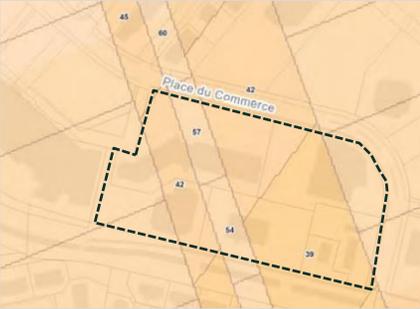
Seuil minimum moyen de densité résidentielle (log./ha net)



Il s'agit d'une densité minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare net. Elle s'applique aux nouvelles constructions dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte ». Cette densité peut être modulée par arrondissement au sein des différents niveaux d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.

Pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel.

Il faut s'assurer que l'arrondissement de Verdun ne voit pas ce minimum comme un maximum et prescrive une densité moindre que celle proposée pour le projet.

<p>Vues d'intérêt (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p>Le site est localisé dans l'emprise de trois cônes de vue :</p> <p><u>Site localisé dans l'emprise de vues d'intérêt depuis le mont Royal</u></p> <p><u>Vue menacée depuis le mont Royal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A. Belvédère Kondiaronk (cote altimétrique 29 m) - E. Clairière au nord de l'Hôpital général (cote altimétrique 28 m) - F. Intersection Cedar et Côte-des-Neiges (cote altimétrique 18 m) <p><u>Vue depuis le mont Royal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - G. Belvédère du parc Summit vers le sud 	<p>Le site est localisé dans des <u>corridors visuels intéressants</u></p> <p><u>Corridors intéressants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intersection Cedar et Côte-des-Neiges <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cote altimétrique allant de 39 à 57 m (voir plan)  <p>Le niveau du sol sur le site est de 11 m, ce qui donne des hauteurs hors sols autorisées de 28 à 46 m dans ces cônes, avec des exceptions permises.</p> <p>Les corridors visuels intéressants valorisent aussi ces éléments paysagers, mais permettent une flexibilité dans la conception architecturale des bâtiments, autorisant certains empiètements assurant la mise en valeur des repères emblématiques, la qualité d'intégration architecturale et paysagère ainsi que l'intégration des équipements.</p>	<p>Les nouveaux cônes proposés par le PUM sont en nombre inférieur et imposent des cotes altimétriques moins importantes que celles proposées par le PU actuellement en vigueur.</p> <p>De plus, les cônes de vue proposés par le PUM impactant le site sont classés comme intéressants, ainsi quelques dépassements d'altimétrie sont permis sur la trajectoire du cône de vue.</p> <p>Il est à noter que cela signifie pas ne signifie pas que l'arrondissement ne pourrait pas imposer une hauteur maximum plus contraignante.</p>
<p>Patrimoine (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	
<p>Secteurs d'opportunités (Réf. : ch.4, p.6-12)</p>	<p>Situé au sein du PPU Partie nord de L'Île-des-Sœurs.</p> <p>Secteur 24-T8 (nord du site)</p>	<p>Situé au sein du PPU Partie nord de L'Île-des-Sœurs :</p> <p>Pour l'instant, aucune modification n'a été faite au document du PPU, cela signifie que</p>	<p>Le PPU du secteur nord de L'Île-des-Sœurs fait partie intégrante du projet de PUM 2050 en son chapitre 5. La vision développée dans son PPU par l'arrondissement correspond en tout point à celle</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur max. de 33 m - COS min. 2.0 - Taux d'implantation au sol moyen <p>Secteur 24-T10 (sud du site)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur max. de 21 m - COS min. 1.0 - Taux d'implantation au sol moyen 	<p>les paramètres de hauteur et densité demeurent les mêmes.</p> <p>Il est à noter que le PPU n'a pas été modifié en concordance avec les paramètres du PUM, celui-ci a préséance en cas de conflit.</p>	<p>d'un redéveloppement d'un secteur commercial en perte de vitesse, avec de grands espaces de stationnement et une utilisation monofonctionnelle du sol.</p> <p>Attention, le PPU est un vieux document de 4 ans. Suite à l'adoption du PUM, il est possible que le PPU soit amendé pour correspondre aux orientations du PUM.</p>
<p>Stationnement Règlement de zonage (Réf. : ch.6, DC 10.1)</p>	<p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation multifamiliale : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 0,75 case/logement - Commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 case/40 m² <p><u>Vélo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel : Min. 1 unité par 70 m² - Commercial : Min. 1 unité par 200 m² <p>(Normes au zonage de l'arrondissement, le Plan d'urbanisme actuel ne régit pas ces normes)</p>	<p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 unité/logement - Commerce : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 unité par 100 m² de superficie de plancher <p><u>Aménagement aire de stationnement</u></p> <p>Usage résidentiel :</p> <p>Moins de 20 cases : au moins 50 % des cases aménagées à l'intérieur du bâtiment principal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 logements et plus : au moins 70 % des cases aménagées à l'intérieur du bâti principal, en souterrain ou étagé <p><u>Vélo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel : min. 1 unité par 35 m², jusqu'à concurrence de 200 unités - Commercial : à partir de 100 m², min. 5 unités, plus 5 unités par 200 m² supplémentaires, jusqu'à concurrence de 200 unités <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour 40 unités et plus, minimum de 50 % à l'intérieur d'un bâtiment; ▪ À partir de 40 unités de stationnement pour vélo, un vestiaire/douche et des casiers sont exigés. 	<p>Le ratio de stationnement automobile pour l'usage résidentiel actuellement applicable au site via le règlement de zonage de l'arrondissement est plus sévère que la proposition du PUM.</p> <p>En ce qui concerne le ratio pour les usages commerciaux, celui-ci se voit réduit de 60 %, cela pourrait causer un enjeu pour le redéveloppement futur du site. Les commerces sur le site ayant une nécessité pour un ratio plus élevé pourraient bloquer un futur projet de par leurs ententes en place.</p> <p>Toutefois, il faut noter que par l'introduction de ces normes dans le PUM, il ne sera plus possible pour l'arrondissement d'octroyer des dérogations pour un ratio plus élevé que celui inscrit au PUM.</p> <p>Le changement dans les ratios minimums de stationnement à vélo ainsi que les exigences d'aménagement ont le potentiel d'impacter l'espace intérieur du bâtiment lors d'un changement d'usage.</p>

19 septembre 2024

Préparé pour : First Capital

F0002A-014

Sommaire du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Localisation : Centre Maisonneuve – 2925-3025, rue Sherbrooke Est,
Rosemont–La Petite-Patrie



fahey

Crédit : Unsplash – Alain Rouiller

Table des matières

1. Enjeux et recommandation – Centre commercial Maisonneuve – 2925-3025, rue Sherbrooke Est	3
2. Principaux paramètres applicables au site	4

Préparé par :

Florence Brunet, Chargée de projets principale, Fahey et associés
Charles Bennet, Directeur de projets, Fahey et associés

1. Enjeux et recommandation – Centre commercial Maisonneuve – 2925-3025, rue Sherbrooke Est

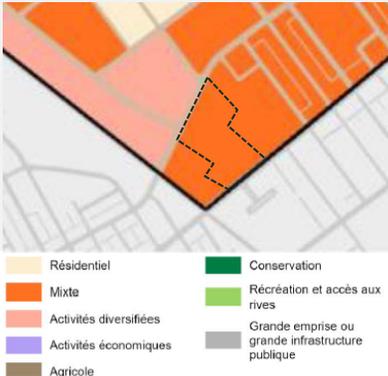
1.1. Enjeux

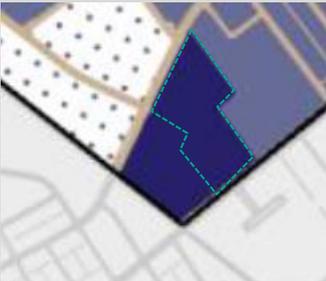
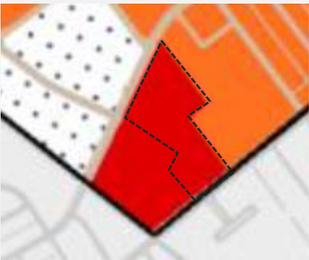
- Les normes plus restrictives en matière de stationnement pourraient restreindre le potentiel de redéveloppement du site.
- Les normes d'aménagement de stationnement commercial, dont au moins 70 % de l'aire de stationnement soit situé à l'intérieur du bâtiment principal ou étagé, restreignent un potentiel réaménagement de l'aire de stationnement dans le futur.

1.2. Recommandation

- Retirer les exigences de stationnement maximums indiquées au PUM et remplacer par l'obligation des arrondissements d'adopter des ratios de cases maximums dans leur Règlement d'urbanisme en fonction des enjeux propres à leur territoire et de la proximité au transport collectif structurant.
 - Retirer l'exigence d'un pourcentage minimum d'aires de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal ou en structure étagée, et instaurer une obligation pour les arrondissements d'établir des pourcentages minimums dans leur règlement d'urbanisme, adaptés aux spécificités de leur territoire.
-

2. Principaux paramètres applicables au site

	Dispositions actuelles Plan d'urbanisme	Dispositions projetées Projet de PUM 2050	Analyse d'impact
Affectation du sol (Réf. : ch.5, p.5)	<p>Secteur d'activité diversifié</p> <p><u>Composantes autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce; - Bureau; - Industrie légère; - Équipement collectif ou institutionnel; - Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti. 	<p>Affectation mixte</p> <p><u>Classes d'usage autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Commerce ou bureau avec activités de production reliées; - Industrie légère (seulement dans le secteur du centre-ville d'agglomération); - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine. 	<p>L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que l'habitation est désormais autorisée sans condition de compatibilité.</p>
Intensification (Réf. : Art. ch.2, p.48, annexe 6, p.A6-119)	<p>Secteur 21-03</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâti de deux à six étages hors-sols; - Taux d'implantation au sol moyen ou élevé. 	<p>Intensification élevée</p> <p>Les normes devront régir l'intégration des nouvelles constructions et des agrandissements dans son milieu par le biais de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant l'effet de masse des nouvelles constructions; 	<p>Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant l'intensification</p>

		<p>- Assurant des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d'échelle.</p>  <p>Niveau d'intensification</p> <ul style="list-style-type: none"> Douce Intermédiaire Élevée Secteur excluant l'habitation 	<p>élevée est favorable à un futur projet de redéveloppement du site.</p> <p>Une augmentation de la hauteur actuellement applicable selon le Plan d'urbanisme pourrait être augmentée.</p>
<p>Densité (Réf. : ch.6, DC 2.1.2, annexe 6, p.A6-120)</p>	<p>S.O.</p>	<p>Le site est localisé dans une zone qui autorise un seuil minimal de densité nette moyenne de 200 log/ha.</p>  <p>Seuil minimum moyen de densité résidentielle (log/ha net)</p> <p>15 45 60 80 100 140 185 200 250 400</p> <p>Il s'agit d'une densité minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare net. Elle s'applique aux nouvelles constructions dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte ». Cette densité peut être modulée par arrondissement au sein des différents</p>	<p>Ce seuil minimal de densité nette moyenne est favorable à un futur projet de redéveloppement du site.</p>

		<p>niveaux d'intensification afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.</p> <p>Pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). <u>Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel.</u></p>	
<p>Vues d'intérêt (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p><u>Site localisé dans les vues d'intérêt depuis le mont Royal</u></p> <p>Q. Mountain View (Cimetière Mont-Royal)</p>	<p>Le site est localisé dans des <u>corridors visuels intéressants</u></p> <p><u>Belvédère Camillien-Houde</u></p>  <p>Les corridors visuels intéressants valorisent aussi ces éléments paysagers, mais permettent une flexibilité dans la conception architecturale des bâtiments, autorisant certains empiètements assurant la mise en valeur des repères emblématiques, la qualité d'intégration architecturale et paysagère ainsi que l'intégration des équipements.</p>	<p>Tel que mentionné les corridors visuels intéressants permettent une certaine flexibilité par un possible empiètement de celle-ci.</p> <p>Il faut tout de même prendre en considération que la hauteur du site est restreinte par trois cotes d'altimétrie traversant le site. Soit une cote à 129 m, 126 m et 123 m.</p>

<p>Patrimoine (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p>Non applicable – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p>Non applicable – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p>-</p>
<p>Secteurs d'opportunités (Réf. : ch.4, p.6-12)</p>	<p>S.O.</p>	<p>Non applicable – le site n'est pas localisé dans un secteur d'opportunités.</p>	<p>-</p>
<p>Stationnement Règlement de zonage (Réf. : ch.6, DC 10.1)</p>	<p><u>Automobile</u> - Habitation multifamiliale : ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 case/logement - Commerce de détail : ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 case/75 ou 100 m²</p> <p><u>Vélo</u> - Résidentiel (9 logements et plus) : 2 unités par logement; - Commercial : à partir de 500 m², 5 unités, plus 1 unité par 300 m², jusqu'à concurrence de 100 unités</p> <p>(Normes au zonage de l'arrondissement, le Plan d'urbanisme actuel ne régit pas ces normes)</p>	<p><u>Automobile</u> À moins de 750 m d'un accès au métro - Résidentiel ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 0,5 unité/logement - Commerce : ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 0,5 unité par 100 m² de superficie de plancher ▪ Min. de 70 % de l'aire de stationnement soit situé à l'intérieur du bâtiment principal, en souterrain ou étagé</p> <p>La mise aux normes d'une aire stationnement est uniquement exigée lors d'un réaménagement de celui-ci et non lors de l'entretien.</p>  <p><u>Vélo</u> - Résidentiel : min. 1 unité par 35 m², jusqu'à concurrence de 200 unités</p>	<p>L'introduction d'un ratio de case maximal pour les usages commerciaux pourrait être un frein à un futur redéveloppement du site dépendant des ententes sur le ratio de cases à fournir et la durée de ces ententes pour les commerces actuellement présents sur le site.</p> <p>Il serait proposé de maintenir un ratio de stationnement commercial de 1 case par 100 m².</p>

- Commercial : à partir de 100 m², min. 5 unités, plus 5 unités par 200 m² supplémentaires, jusqu'à concurrence de 200 unités

19 septembre 2024

Préparé pour : First Capital

F0002B-033

Sommaire du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Localisation : Édifice Gordon – 4260, rue Wellington, Verdun



fahey

Crédit : Unsplash – Alain Rouiller

Table des matières

1. Enjeux – Édifice Gordon – 4260, rue Wellington.....	3
2. Principaux paramètres applicables au site	4

Préparé par :

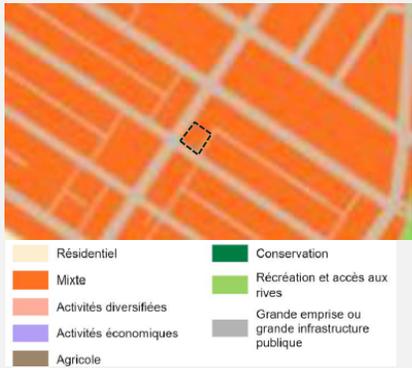
Florence Brunet, Chargée de projets principale, Fahey et associés
Charles Bennet, Directeur de projets, Fahey et associés

1. Enjeux – Édifice Gordon – 4260, rue Wellington

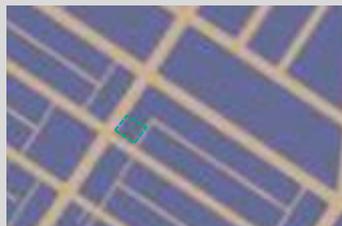
1.1. Enjeux

- Aucun enjeu n'est soulevé pour l'édifice Gordon.
-

2. Principaux paramètres applicables au site

	Dispositions actuelles Plan d'urbanisme	Dispositions projetées Projet de PUM 2050	Analyse d'impact
Affectation du sol (Réf. : ch.5, p.5)	<p>Secteur résidentiel</p> <p><u>Composantes autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Équipement collectif ou institutionnel; - Équipement et construction requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant dans le parc local Étienne-Desmarteau; - Un bureau administratif relié à un centre d'interprétation spéléologique dans le parc local Pie-XII. 	<p>Affectation mixte</p> <p><u>Classes d'usage autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Commerce ou bureau avec activités de production reliées; - Industrie légère (seulement dans le secteur du centre-ville d'agglomération); - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine.  <p> Résidentiel Mixte Activités diversifiées Activités économiques Agricole Conservation Récréation et accès aux rives Grande emprise ou grande infrastructure publique </p>	<p>La liste des classes d'usage applicable au site demeure similaire, il n'y a donc pas d'enjeu avec la proposition présentée au PUM.</p>
Intensification (Réf. : Art. ch.2, p.48, annexe 6, p.A6-119)	<p>Secteur 24-04</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâti de deux à six étages hors-sols; - Implantation contiguë; - Taux d'implantation au sol moyen ou élevé. 	<p>Intensification intermédiaire</p> <p>Les normes devront permettre une augmentation des hauteurs dans les séquences urbaines ciblées par le biais de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En doublant la hauteur des bâtiments existants; 	<p>Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement. Toutefois l'intensification intermédiaire devrait se traduire par des paramètres de hauteur similaire au milieu d'insertion du site.</p>

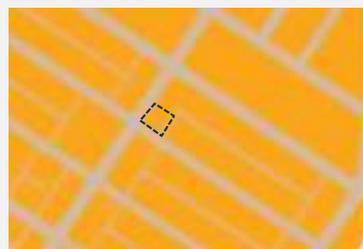
- En adoptant une hauteur équivalente à la largeur de l'emprise publique.



Densité
(Réf. : ch.6, DC 2.1.2,
annexe 6, p.A6-120)

S.O.

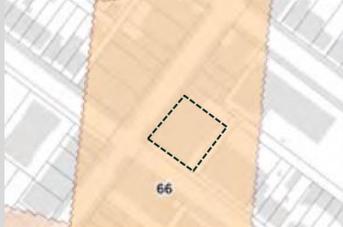
Le site est localisé dans une zone qui autorise un seuil minimal de densité nette moyenne de **100 log/ha**.



Il s'agit d'une densité minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare net. Elle s'applique aux nouvelles constructions dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte ». Cette densité peut être modulée par arrondissement au sein des différents niveaux

Ce seuil minimal de densité nette moyenne semble s'intégrer au milieu d'insertion du site.

		<p>d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.</p> <p>Pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et ce, afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). <u>Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel.</u></p>	
<p>Vues d'intérêt (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p><u>Le site est localisé dans les vues d'intérêt depuis le mont Royal</u></p> <p><u>Vue menacée depuis le mont Royal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A. Belvédère Kondiaronk (cote altimétrique 70 m) - F. Intersection Cedar et Côte-des-Neiges (cote altimétrique 37 m) <p><u>Vue depuis le mont Royal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - G. Belvédère du parc Summit vers le sud - H. Parc King-George - I. Belvédère Roslyn 	<p>Le site est localisé dans des <u>corridors visuels exceptionnels et intéressants</u></p> <p><u>Corridors exceptionnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belvédère Kondiaronk (cote altimétrique 90 m)  <p>Le niveau du sol sur site est de 33 m, ce qui donne des hauteurs hors-sols autorisées de 57 m dans ce cône.</p> <p>Dans un corridor exceptionnel, malgré la hauteur maximale autorisée et les dispositions relatives à l'intensification urbaine, la réglementation d'urbanisme doit prévoir qu'une construction, un agrandissement, un équipement mécanique, une construction hors toit ou un ouvrage, ne doit pas empiéter et dépasser le seuil limite des paramètres de hauteur d'un corridor visuel exceptionnel.</p>	<p>Les vues identifiées G à I ont été retirées, alors que la vue menacée depuis le mont Royal est devenue un corridor visuel intéressant et sa cote altimétrique a été augmentée par rapport à celle du Plan d'urbanisme.</p> <p>Pour ce qui est du corridor exceptionnel du belvédère Kondiaronk, sa cote altimétrique a aussi augmenté de 20 m.</p> <p>En prenant en considération l'intensification intermédiaire et le milieu environnant, ces corridors de vue ne causeraient pas d'enjeux.</p> <p>Il est à noter que cela signifie que la hauteur maximum du site ne pourra pas dépasser les cotes altimétriques, mais ne signifie pas que l'arrondissement ne pourrait pas imposer une hauteur maximum plus contraignante.</p>

		<p><u>Corridors intéressants</u> - Intersection Cedar et Côte-des-Neiges (cote altimétrique 66 m)</p>  <p>Le niveau du sol sur site est de 33 m, ce qui donne des hauteurs hors-sols autorisées de 33 m dans ces cônes, avec des exceptions permises.</p> <p>Les corridors visuels intéressants valorisent aussi ces éléments paysagers, mais permettent une flexibilité dans la conception architecturale des bâtiments, autorisant certains empiètements assurant la mise en valeur des repères emblématiques, la qualité d'intégration architecturale et paysagère ainsi que l'intégration des équipements.</p>	
<p>Patrimoine (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p>Le site est localisé dans un <u>secteur de valeur exceptionnelle.</u></p>	<p>Le site est localisé dans un <u>secteur patrimonial.</u></p>	<p>Le statut du site demeure le même.</p>
<p>Secteurs d'opportunités (Réf. : ch.4, p.6-12)</p>	<p>Le site est localisé dans PPU - <u>Secteur Centre-ville du quartier de Wellington-De l'Église.</u></p> <p>Les grandes orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la qualité de l'image urbaine de ce milieu commerçant; - redonner au secteur son cachet architectural d'antan; - améliorer la mixité commerciale. 	<p>Le PPU - Secteur Centre-ville du quartier de Wellington-De l'Église <u>est abrogé.</u></p>	<p>Le retrait du PPU - Secteur Centre-ville du quartier de Wellington-De l'Église, n'aura aucun impact sur le futur du site.</p>

Stationnement

(Réf. : ch.6, DC 10.1)

Automobile

- Habitation multifamiliale :
 - Min. s.o.
 - Max. : 0,5 case/logement
- Commerce de détail :
 - Min. : s.o.
 - Max. : 1 case/40 m²

Vélo

- Résidentiel : Min. 1 unité par 70 m²
- Commercial : 1 unité par 200 m²

(Normes au zonage de l'arrondissement, le Plan d'urbanisme actuel ne régit pas ces normes.)

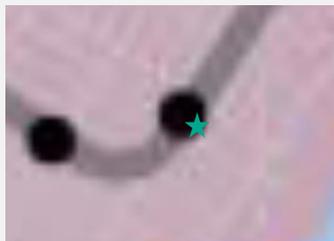
Automobile

À moins de 750 m d'un accès au métro

- Résidentiel :
 - Min. : s.o.
 - Max. : 0,5 unité/logement
- Commerce :
 - Min. : s.o.
 - Max. : 0,5 unité par 100 m² de superficie de plancher

Vélo

- Résidentiel : min. 1 unité par 35 m², jusqu'à concurrence de 200 unités.
- Commercial : À partir de 100 m², min. 5 unités, plus 5 unités par 200 m² supplémentaires, jusqu'à concurrence de 200 unités.
 - Pour 40 unités et plus, minimum de 50 % à l'intérieur d'un bâtiment;
 - À partir de 40 unités de stationnement pour vélo, un vestiaire-douche et des casiers sont exigés.



Rayon de marche de 750 mètres autour des stations de métro et de REM
Rayon de marche de 500 mètres autour des stations du SRB Pie-IX

Métro
— Existants
- - - Projétés

Il n'y a pas de stationnement à même le site.

19 septembre 2024

Préparé pour : First Capital

F0002B-028

Sommaire du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Localisation : Place Anjou – 7200 boulevard Louis-Hippolyte Lafontaine



fahey

Crédit : Unsplash – Alain Rouiller

Table des matières

1. Analyse d'impact	3
2. Enjeux et recommandation – Place Anjou – 7200 boulevard Louis-Hippolyte Lafontaine 4	
3. Projet de redéveloppement du projet	5
4. Principaux paramètres applicables au site	7

Préparé par :

Florence Brunet, Chargée de projets principale, Fahey et associés
Charles Bennet, Directeur de projets, Fahey et associés

1. Analyse d'impact

L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que l'habitation est désormais autorisée sans condition de compatibilité.

Cette continuation des classes d'usage autorisées est dans la ligne directrice de la réalisation de la phase 1 du projet de redéveloppement de la Place Anjou. Le zonage actuellement applicable en termes d'usage ne nécessitera pas de modification afin d'être en concordance.

Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant l'intensification élevée est favorable à de futurs projets.

Actuellement, le plan d'urbanisme et le règlement de zonage prescrit pour le résidentiel une hauteur min. de 5 étages et max. de 20 étages, un taux d'implantation au sol faible ou moyen (max. 70 %) et un COS maximal de 5.

Le projet approuvé par PPCMOI respecte la densité minimale prescrite.

Calcul pour le projet suite à l'opération cadastrale :

- 241 logements sur un terrain de 6 880 m²
- Superficie commerciale : $991,25 \text{ m}^2 / 90 \text{ m}^2 = 11$ logements additionnels
- 252 log. sur un terrain de 6 880 m² = 366 log./ha.

Il faut s'assurer que l'arrondissement d'Anjou ne voit pas ce minimum comme un maximum et ne prescrive une densité moindre que celle proposée pour le projet.

L'introduction d'un ratio de case maximal pour l'usage commercial sera problématique pour respecter des ententes pouvant exister avec Toys"R"Us sur le nombre de cases devant leur être fournies (voir analyse détail à la section 4).

L'introduction des ratios de case maximal rentre en conflit avec des conditions mises en place dans le cadre du PPCMOI applicable au site.

2. Enjeux et recommandation – Place Anjou – 7200 boulevard Louis-Hippolyte Lafontaine

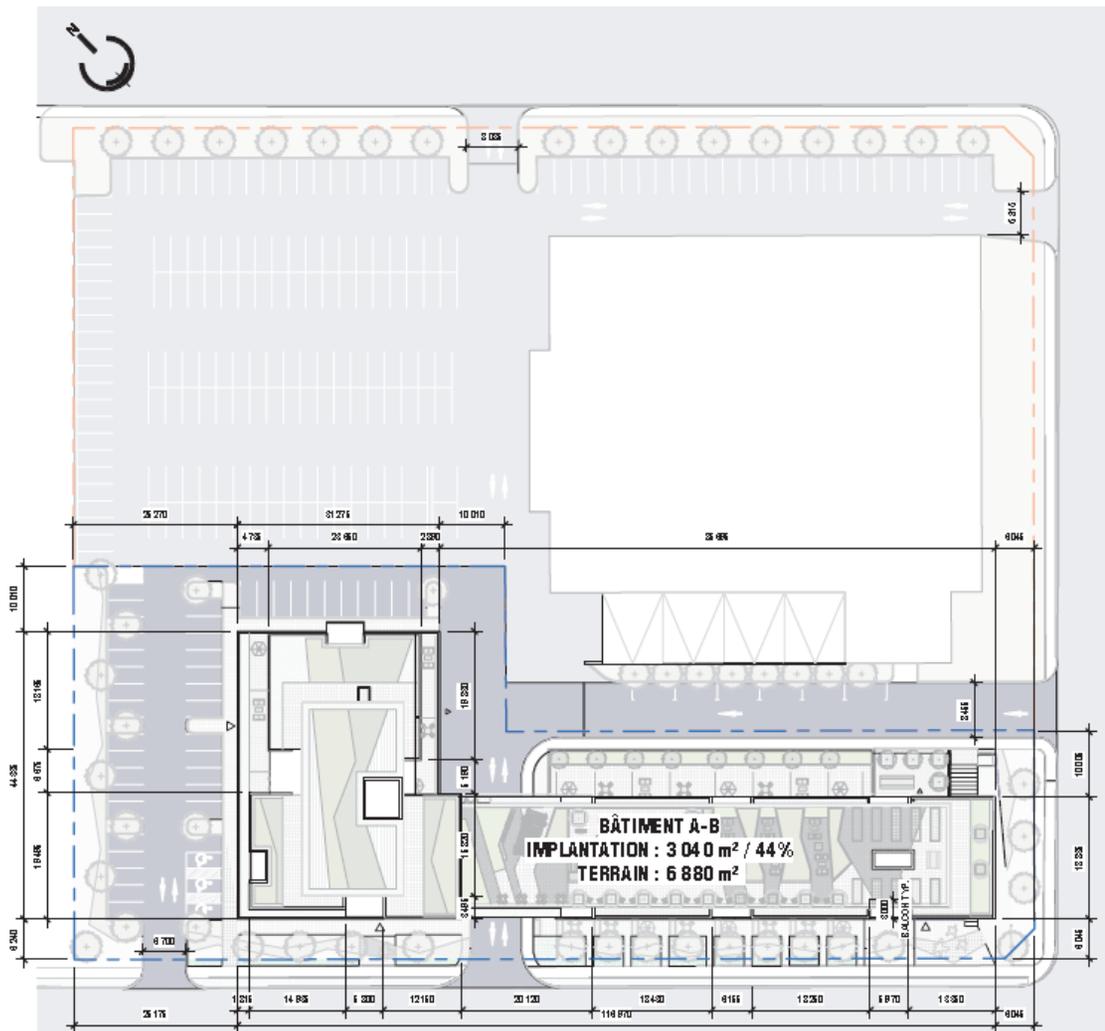
2.1. Enjeux

- Les normes introduites par le PUM concernant le nombre maximum de cases de stationnement, feront en sorte que le projet ne pourra se conformer à l'exigence introduite par la résolution de PPCMOI CA23 12 050 autorisant le projet en ce qui concerne le nombre minimal de cases de stationnement desservies par un réseau électrique permettant l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, soit 128 cases. Ce nombre étant supérieur au nombre de cases maximal imposé par le PUM pour le projet.
- L'introduction d'un ratio de case maximal pour l'usage commercial sera problématique pour respecter des ententes pouvant exister avec Toys"R"Us sur le nombre de cases devant leur être fournies. Cela pourrait mettre un frein au projet de redéveloppement du reste du site.

2.2. Recommandation

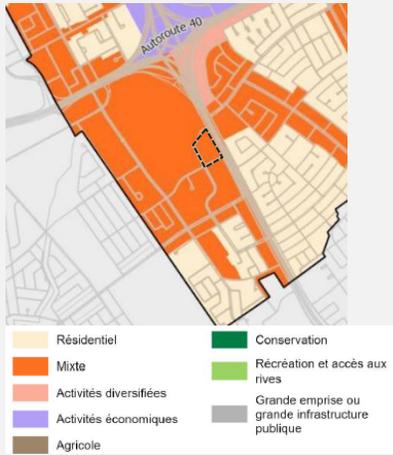
- Des normes transitoires devraient être mises en place afin de permettre la réalisation de projet ayant été autorisé de manière discrétionnaire, mais n'ayant toujours pas reçu un permis lors de l'entrée en vigueur du PUM et de ces règlements de concordance.
- Retirer les exigences de stationnement maximums indiquées au PUM et remplacer par l'obligation des arrondissements d'adopter des ratios de cases maximums dans leur Règlement d'urbanisme en fonction des enjeux propres à leur territoire et de la proximité au transport collectif structurant.

3. Projet de redéveloppement du projet





4. Principaux paramètres applicables au site

	Dispositions actuelles Plan d'urbanisme	Dispositions projetées Projet de PUM 2050	Analyse d'impact
Affectation du sol (Réf. : ch.5, p.5)	<p>Secteur d'activité diversifié</p> <p><u>Composantes autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce; - Bureau; - Industrie légère; - Équipement collectif ou institutionnel; - Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti. 	<p>Affectation mixte</p> <p><u>Classes d'usage autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Commerce ou bureau avec activités de production reliées; - Industrie légère (seulement dans le secteur du centre-ville d'agglomération); - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine. 	<p>L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que l'habitation est désormais autorisée sans condition de compatibilité.</p> <p>Cette continuation des classes d'usage autorisées est dans la ligne directrice de la réalisation de la phase 1 du projet de redéveloppement de la Place Anjou. Le zonage actuellement applicable en termes d'usage ne nécessitera pas de modification afin d'être en concordance.</p>
Intensification	<p>Secteur 02-T1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâti d'un à vingt étages hors-sols; - Implantation isolée; 	<p>Intensification élevée</p>	<p>Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant</p>

(Réf. : Art. ch.2, p.48, annexe 6, p.A6-119)

- Taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Les normes devront régir l'intégration des nouvelles constructions et des agrandissements dans son milieu par le biais de dispositions :

- Limitant l'effet de masse des nouvelles constructions;
- Assurant des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d'échelle.



l'intensification élevée est favorable à de futurs projets.

Actuellement, le plan d'urbanisme et le règlement de zonage prescrit pour le résidentiel une hauteur min. de 5 étages et max. de 20 étages, un taux d'implantation au sol faible ou moyen (max. 70 %) et un COS maximal de 5.

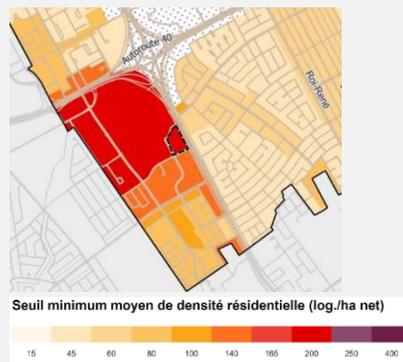
Considérant l'approbation récente par PPCMOI de la phase 1 du projet et la modification de la grille des normes applicables en 2023, il serait très surprenant que la hauteur soit remise en question.

Densité

(Réf. : ch.6, DC 2.1.2,
annexe 6, p.A6-120)

S.O.

Le site est localisé dans une zone qui autorise un seuil minimal de densité nette moyenne de **200 log/ha**.



Il s'agit d'une densité minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare net. Elle s'applique aux nouvelles constructions dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte ». Cette densité peut être modulée par arrondissement au sein des différents niveaux d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.

Pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel.

Le projet approuvé par PPCMOI respecte la densité minimale prescrite.

Calcul pour le projet suite à l'opération cadastrale :

- 241 logements sur un terrain de 6 880 m²
- Superficie commerciale : 991,25 m²/90 m² = 11 logements additionnels
- 252 log. sur un terrain de 6 880 m² = 366 log./ha.

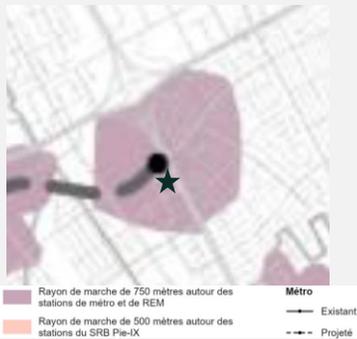
Il faut s'assurer que l'arrondissement d'Anjou ne voit pas ce minimum comme un maximum et ne prescrive une densité moindre que celle proposée pour le projet.

<p>Vues d'intérêt (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p>Non applicable – absence de vue(s) d'intérêt vers ou depuis le site.</p>	<p>Non applicable – absence de vue(s) d'intérêt vers ou depuis le site.</p>	<p>–</p>
<p>Patrimoine (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p>Non applicable – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p>Non applicable – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p>–</p>
<p>Secteurs d'opportunités (Réf. : ch.4, p.6-12)</p>	<p>S.O.</p>	<p>Le site est localisé dans un secteur d'opportunité priorisé (pôle Anjou) d'échelle métropolitaine. Cependant, le site n'est pas situé dans un PPU.</p>  <p>Objectifs : Les intentions générales et hypothèses de planification préliminaires retenues serviront de guide pour toute intervention des promoteurs, professionnels, propriétaires et partenaires institutionnels de la Ville, aussi bien pour l'aménagement du domaine public que pour le développement des terrains privés. Parmi celles-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intensification et la diversification des activités. - L'augmentation de l'offre en services publics. - L'intégration d'installations culturelles. - L'amélioration de la desserte en transport collectif (en plus de l'arrivée du métro) et de la place réservée aux piétons et aux cyclistes. 	<p>Le projet de redéveloppement proposé pour le site répond aux objectifs fixés pour le pôle Anjou.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration urbaine optimale des infrastructures de déplacement soutenant la mobilité durable des personnes. - La qualité des espaces publics et la perméabilisation des sols. - La prise en compte de l'urgence climatique. - L'amélioration de l'image du quartier et la cohérence des développements. - La bonne cohabitation entre les différentes fonctions urbaines et la mitigation des nuisances. <table border="1"> <tr> <td>Pôle Anjou</td> <td><input type="checkbox"/> Planifié</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> À planifier</td> </tr> <tr> <td>Arrondissement d'Anjou</td> <td colspan="2"><input checked="" type="checkbox"/> Secteur priorisé</td> </tr> <tr> <td>Echelle d'impact</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Métropolitaine</td> <td><input type="checkbox"/> Quartier</td> </tr> <tr> <td>Accès au transport collectif structurant</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Existant</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Projeté</td> </tr> <tr> <td>Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Secteur vulnérable et prioritaire</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire</td> </tr> <tr> <td>Opportunités</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Augmentation de l'offre résidentielle <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation des activités économiques </td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) <input checked="" type="checkbox"/> Transformation (formes et fonctions urbaines) <input type="checkbox"/> Valorisation des milieux naturels </td> </tr> <tr> <td>Types d'action</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Réglementation <input checked="" type="checkbox"/> Investissements <input checked="" type="checkbox"/> Réaménagement du domaine public </td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> Planification (élaboration ou actualisation) <input type="checkbox"/> Programme de financement <input type="checkbox"/> Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout </td> </tr> </table>	Pôle Anjou	<input type="checkbox"/> Planifié	<input checked="" type="checkbox"/> À planifier	Arrondissement d'Anjou	<input checked="" type="checkbox"/> Secteur priorisé		Echelle d'impact	<input checked="" type="checkbox"/> Métropolitaine	<input type="checkbox"/> Quartier	Accès au transport collectif structurant	<input checked="" type="checkbox"/> Existant	<input checked="" type="checkbox"/> Projeté	Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)	<input checked="" type="checkbox"/> Secteur vulnérable et prioritaire	<input checked="" type="checkbox"/> À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire	Opportunités	<input checked="" type="checkbox"/> Augmentation de l'offre résidentielle <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation des activités économiques	<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) <input checked="" type="checkbox"/> Transformation (formes et fonctions urbaines) <input type="checkbox"/> Valorisation des milieux naturels	Types d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Réglementation <input checked="" type="checkbox"/> Investissements <input checked="" type="checkbox"/> Réaménagement du domaine public	<input checked="" type="checkbox"/> Planification (élaboration ou actualisation) <input type="checkbox"/> Programme de financement <input type="checkbox"/> Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout	
Pôle Anjou	<input type="checkbox"/> Planifié	<input checked="" type="checkbox"/> À planifier																						
Arrondissement d'Anjou	<input checked="" type="checkbox"/> Secteur priorisé																							
Echelle d'impact	<input checked="" type="checkbox"/> Métropolitaine	<input type="checkbox"/> Quartier																						
Accès au transport collectif structurant	<input checked="" type="checkbox"/> Existant	<input checked="" type="checkbox"/> Projeté																						
Indice d'équité des milieux de vie (IEMV)	<input checked="" type="checkbox"/> Secteur vulnérable et prioritaire	<input checked="" type="checkbox"/> À proximité d'un secteur vulnérable et prioritaire																						
Opportunités	<input checked="" type="checkbox"/> Augmentation de l'offre résidentielle <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation de l'accès aux ressources du quotidien <input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation des activités économiques	<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration/consolidation (forme et fonctions urbaines) <input checked="" type="checkbox"/> Transformation (formes et fonctions urbaines) <input type="checkbox"/> Valorisation des milieux naturels																						
Types d'action	<input checked="" type="checkbox"/> Réglementation <input checked="" type="checkbox"/> Investissements <input checked="" type="checkbox"/> Réaménagement du domaine public	<input checked="" type="checkbox"/> Planification (élaboration ou actualisation) <input type="checkbox"/> Programme de financement <input type="checkbox"/> Étude hydraulique pour évaluer la capacité des réseaux d'égout																						
<p>Stationnement Règlement de zonage (Réf. : ch.6, DC 10.1)</p>	<p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation multifamiliale : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. 0,75 case/logement ▪ Max. : s.o. - Commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : 1 case/60 m² ▪ Max. : s.o. - PPMCOI : le stationnement intérieur doit comporter min. 128 cases desservies par un réseau électrique. <p><u>Vélo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel : 1 unité par 5 logements, jusqu'à concurrence de 10 unités - Commercial : à partir de 1000 m², 2 unités par 1000 m² - PPCMOI : min. 122 unités pour le projet de redéveloppement 	<p><u>Automobile</u></p> <p>À moins de 750 m d'un accès au métro</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 0,5 unité/logement ▪ 20 logements et plus : Exiger l'aménagement de l'aire de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal - Commerce : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 0,5 unité par 100 m² de superficie de plancher ▪ Min. de 70 % de l'aire de stationnement soit situé à l'intérieur du bâtiment principal, en souterrain ou étagé <p><u>Vélo</u></p>	<p>L'introduction d'un ratio de case maximal pour l'usage commercial sera problématique pour respecter des ententes pouvant exister avec Toys"R"Us sur le nombre de cases devant leur être fournies.</p> <p>Calcul pour le projet proposé :</p> <p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel : Max. 121 cases - Commercial : Max. 5 cases <p><u>Vélo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résidentiel : Min. 200 unités - Commercial : Min. 27 unités <p><u>Toys"R"Us</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Automobile : 25 cases - Vélo : 130 unités 																					

(Normes au zonage de l'arrondissement et au PPCMOI du projet de redéveloppement du site, le Plan d'urbanisme actuel ne régit pas ces normes)

- Résidentiel : min. 1 unité par 35 m², jusqu'à concurrence de 200 unités
- Commercial : À partir de 100 m², min. 5 unités, plus 5 unités par 200 m² supplémentaires, jusqu'à concurrence de 200 unités



19 septembre 2024

Préparé pour : First Capital

F0002A-012

Sommaire du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Localisation : Place Fleury – Ahuntsic-Cartierville

- 1691, rue Fleury Est
- 1745, 1745A, rue Fleury Est
- 1747-1775, rue Fleury Est
- 1780, rue Fleury Est
- 10360, avenue Papineau
- 10370, avenue Papineau



fahey

Crédit : Unsplash – Alain Rouiller

Table des matières

1. Analyse d'impact	3
2. Enjeux et recommandation – Place Fleury – 1691, 1745, 1747-1775 et 1780 rue Fleury Est, 10360 et 10370, avenue Papineau	4
3. Potentiel et concept préliminaire d'aménagement	5
4. Principaux paramètres applicables au projet.....	8

Préparé par : Paul Desmon, Professionnel en urbanisme, Fahey et associés

Validé par : Florence Brunet, Chargée de projet principale, Fahey et associés
Charles Bennet, Directeur de projet, Fahey et associés

1. Analyse d'impact

L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que les usages « Commerce ou bureau avec activités de production reliées » et « Agriculture urbaine » deviennent permis.

Le zonage actuellement applicable en termes d'usage ne nécessitera pas de modification afin d'être en concordance.

Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant l'intensification intermédiaire est favorable à de futurs projets. L'intensification intermédiaire représente un gain de quelques étages par rapport à la forme urbaine présente sur site. Néanmoins, selon les calculs, le résultat peut différer.

Selon le projet de consolidation de la Place Fleury, les hauteurs proposées sont entre un à trois étages, ce qui s'inscrit dans les intensifications proposées. Toutefois, celles-ci pourraient être limitatives si une plus grande hauteur était désirée. Il faut s'assurer que l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ne voit pas ce minimum comme un maximum et ne prescrive une densité moindre que celle proposée pour le projet.

Selon le projet de consolidation de la Place Fleury qui nous a été transmis, la densité du projet serait supérieure au minimum requis. La réduction du ratio de stationnement commercial pourra causer un enjeu pour le redéveloppement futur du site. Les commerces sur le site ayant une nécessité pour un ratio plus élevé pourraient bloquer un futur projet en invoquant les ententes en vigueur.

2. Enjeux et recommandation – Place Fleury – 1691, 1745, 1747-1775 et 1780 rue Fleury Est, 10360 et 10370, avenue Papineau

2.1. Enjeux

- Les niveaux d'intensification urbaine applicable ne sont pas uniformes sur l'ensemble des propriétés de First Capital, les lots donnant sur Papineau étant en intensification douce, cela réduit le potentiel de redéveloppement futur.
- La réduction du ratio de stationnement commercial pourra causer un enjeu pour le redéveloppement futur du site. Les commerces sur le site ayant une nécessité pour un ratio plus élevé pourraient bloquer un futur projet en utilisant les ententes en place.

2.2. Recommandation

- Uniformiser le niveau d'intensification sur l'ensemble des propriétés de First Capital, pour ce faire il est proposé d'élargir la zone d'intensification intermédiaire pour inclure les propriétés du 10360 et 10370, avenue Papineau.
- Uniformiser l'affectation du sol sur l'ensemble des propriétés de First Capital, pour ce faire il est proposé d'élargir la secteur d'affectation du sol mixte pour inclure les propriétés du 10360 et 10370, avenue Papineau.
- Retirer les exigences de stationnement maximums indiquées au PUM et remplacer par l'obligation des arrondissements d'adopter des ratios de cases maximums dans leur Règlement d'urbanisme en fonction des enjeux propres à leur territoire et de la proximité au transport collectif structurant.

3. Potentiel et concept préliminaire d'aménagement







Exemple de passage couvert



Référent de place publique



Référent de stationnement végétalisé

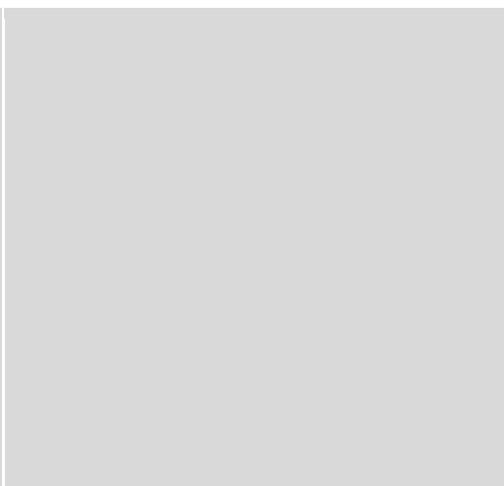
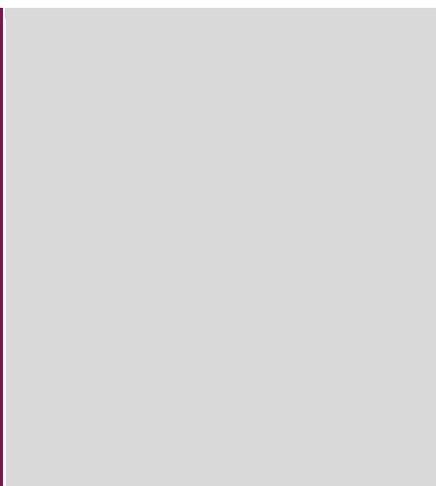


Référent de lien piéton dans un stationnement

4. Principaux paramètres applicables au projet

	Dispositions actuelles Plan d'urbanisme	Dispositions projetées Projet de PUM 2050	Analyse d'impact
<p>Affectation du sol (Réf. : ch.5, p.5)</p>	<p>Secteur mixte</p> <p><u>Composantes autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Équipement collectif ou institutionnel; - Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel. <p><u>Lots 2 494 295 et 2 494 296</u></p> <p>Secteur résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Équipement collectif ou institutionnel; - Équipement et construction requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterraine existant dans le parc local Étienne-Desmarteau; - Un bureau administratif relié à un centre d'interprétation spéléologique dans le parc local Pie-XII. 	<p>Affectation mixte</p>  <p><u>Classes d'usage autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Commerce ou bureau avec activités de production reliées; - Industrie légère (seulement dans le secteur du centre-ville d'agglomération); - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine. 	<p>L'affectation du sol demeure semblable en termes de classe d'usage autorisée. L'une des grandes différences est que les usages «Commerce ou bureau avec activités de production reliées» et «Agriculture urbaine» deviennent permis.</p> <p>Le zonage actuellement applicable en termes d'usage ne nécessitera pas de modification afin d'être en concordance.</p>

		<p><u>Lots 2 494 295 et 2 494 296</u></p> <p>Secteur résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation; - Commerce; - Bureau; - Équipement collectif ou institutionnel; - Agriculture urbaine. 	
<p>Intensification et densité (Réf. : Art. ch.2, p.48, annexe 6, p.A6-119)</p>	<p>Secteur 02-T1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâti d'un à trois étages hors-sols; - Taux d'implantation au sol moyen ou élevé. 	<p>Intensification Intermédiaire</p> <p>Les normes devront régir l'intégration des nouvelles constructions et des agrandissements dans son milieu par le biais de diverses dispositions.</p> <p>La hauteur maximale permise peut être déterminée par les deux manières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par un doublement de la hauteur du bâti existant; - Par une hauteur équivalente à la largeur d'emprise de la voie publique. <p><u>Lots 2 494 295 et 2 494 296</u></p> <p>Intensification Douce</p> <p>Pour cette intensification, la hauteur maximale autorisée pour un bâtiment ne peut dépasser celle de la ligne de hauteur existante du cadre bâti dans la séquence urbaine, augmentée d'un étage supplémentaire ou de 3,5 mètres.</p>	<p>Pour le moment, il n'est pas possible de déterminer comment les niveaux d'intensification prescrits seront évalués. Ils seront traduits dans la réglementation d'arrondissement, cependant l'intensification intermédiaire est favorable à de futurs projets.</p> <p>L'intensification intermédiaire représente un gain de quelques étages par rapport à la forme urbaine présente sur site. Néanmoins, selon les calculs, le résultat peut différer.</p> <p>Selon le projet de consolidation de la Place Fleury, les hauteurs proposées sont entre un à trois étages, ce qui s'inscrit dans les intensifications proposées. Toutefois, celles-ci pourraient être limitatives si une plus grande hauteur était désirée.</p>



Densité
(Réf. : ch.6,
DC 2.1.2,annexe 6, p.A6-120)

S.O.

Le site est localisé dans une zone qui autorise un seuil minimal de densité nette moyenne de **100 log/ha**.
Lots 2 494 295 et 2 494 296 : 80 log/ha.

Seuil minimum moyen de densité résidentielle (log/ha net)

15 45 60 80 100 140 165 200 250 400

Il s'agit d'une densité minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare net. Elle s'applique aux nouvelles constructions dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte ». Cette densité peut être modulée par arrondissement au

Il faut s'assurer que l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ne voit pas ce minimum comme un maximum et ne prescrive une densité moindre que celle proposée pour le projet.

Selon le projet de consolidation de la Place Fleury qui nous a été transmis, la densité du projet serait supérieure au minimum requis.

		<p>sein des différents niveaux d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.</p> <p>Pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). <u>Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel.</u></p>	
<p>Vues d'intérêt (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p><u>Non applicable</u> – absence de vue(s) d'intérêt vers ou depuis le site.</p>	<p><u>Non applicable</u> – absence de vue(s) d'intérêt vers ou depuis le site.</p>	–
<p>Patrimoine (Réf. : ch.3, DC)</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par des paramètres de protection patrimoniale.</p>	–
<p>Secteurs d'opportunités (Réf. : ch.4, p.6-12)</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par un PPU.</p>	<p><u>Non applicable</u> – le site n'est pas visé par un secteur d'opportunité.</p>	–
<p>Stationnement (Réf. : ch.6, DC 10.1)</p>	<p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Habitation de plus de 3 logements (superficie totale de plancher inférieure à 50 m² par logement) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : 1 case/4 logements ▪ Max. : 1 case/logement – Habitation de plus de 3 logements (superficie totale de plancher supérieur à 50 m² par logement) : 	<p><u>Automobile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Résidentiel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 unité/logement – Commerce <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. : s.o. ▪ Max. : 1 unité par 100 m² de superficie de plancher <p><u>Aménagement aire de stationnement</u></p>	<p>La réduction du ratio de stationnement commercial pourra causer un enjeu pour le redéveloppement futur du site. Les commerces sur le site ayant une nécessité pour un ratio plus élevé pourraient bloquer un futur projet en invoquant les ententes en vigueur.</p>

- Min. : 1 case/2 logements (min. 3 unités)
- Max. : 1 case/logement
- Commerce de détail :
 - Min. : 1 case/200 m²
 - Max. : 1 case/75 m²

Vélo

- Résidentiel : à partir de 10 logements, min. 5 cases + unités par groupe de 10 logs
- Commercial : à partir de 500 m², min. 5 unités + 1 unité par tranche de 1000 m² de superficie de plancher, max. 100 unités

(Normes au zonage de l'arrondissement, le Plan d'urbanisme actuel ne régit pas ces normes)

Usage résidentiel :

- Moins de 20 cases : au moins 50 % des cases aménagées à l'intérieur du bâtiment principal
- 20 logements et plus : au moins 70 % des cases aménagées à l'intérieur du bâti principal, en souterrain ou étagé

Vélo

- Résidentiel : min. 1 unité par 35 m², jusqu'à concurrence de 200 unités
- Commercial : à partir de 100 m², min. 5 unités, plus 5 unités par 200 m² supplémentaires, jusqu'à concurrence de 200 unités