

Logha



C



**CITÉ  
MONT-VERT**



*hbi*  
EXPERTS

# PROJET : 21037-01  
PRÉSENTATION : MÉMOIRE PUM  
DATE : 2024.09.19

# MANDAT ET OBJET DU MÉMOIRE

Dans le cadre du projet de *Plan d'Urbanisme et de Mobilité* (PUM) de la Ville de Montréal, nous avons été mandaté par Gestion SIB pour faire une analyse de manière approfondie des impacts sur leur propriété située au **3455 Chemin de la Côte-des-Neiges**.

Nous soumettons à l'Office de Consultation publique de Montréal (OCPM) un **mémoire pour revoir la délimitation proposée des aires d'intensification**, avec un objectif précis : étendre l'aire d'intensification élevée aux dépens de celle d'intensification intermédiaire.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de mieux répondre aux défis actuels de densification urbaine, notamment dans les zones stratégiques entourant les pôles de transport en commun et les grands corridors urbains. En révisant les limites des aires d'intensification, nous visons à maximiser le potentiel des secteurs urbains capables de supporter une densité plus élevée tout en contribuant à une utilisation optimale des infrastructures publiques déjà en place.

L'un des enjeux centraux de notre mémoire est d'assurer une transition harmonieuse entre les zones d'intensification élevée et intermédiaire. Nous allons démontrer que la modification de la délimitation peut se faire de manière réfléchie, en prenant en compte la capacité d'intégration de nouveaux projets de haute densité dans des secteurs jusqu'ici à densité intermédiaire. Dans les zones où les infrastructures de transport collectif et les services de proximité sont déjà bien établis, il serait pertinent d'encourager davantage de projets à haute densité, contribuant à la création de quartiers compacts et mixtes. L'objectif est de faire coïncider la planification urbaine avec les objectifs environnementaux et sociaux, en limitant l'étalement urbain et en réduisant la dépendance à la voiture, de surcroît dans le centre-ville de la métropole Québécoise.

Notre analyse comprendra une évaluation des impacts visuels, la gestion des hauteurs de bâtiment, et l'inclusion d'espaces verts et publics pour garantir un cadre de vie harmonieux. En somme, notre mémoire vise à mieux répondre aux besoins d'une ville en pleine croissance tout en respectant les principes fondamentaux de durabilité et de qualité urbaine. Nous souhaitons présenter une révision de la délimitation de la limite de l'intensification urbaine pour le secteur de la propriété de Gestion SIB.



LE MONTAIGNE - LOT 1 065 570  
3455 Chemin de la Côte-des-Neiges

# *PREMIÈRE PARTIE*

## ÉTUDE DU SITE

---



L'intensification urbaine est un enjeu clé dans le développement durable de Montréal. Dans le cadre du projet de plan d'urbanisme et de mobilité, la Ville de Montréal propose des stratégies ambitieuses pour gérer la croissance démographique tout en répondant aux défis environnementaux et sociaux.

Parmi ces stratégies, l'intensification urbaine intermédiaire et élevée joue un rôle central pour optimiser l'utilisation du sol et des infrastructures existantes, tout en créant des milieux de vie plus complets et accessibles. Ces approches visent à densifier le territoire de manière harmonieuse et stratégique, en tenant compte des particularités locales et des besoins de la communauté.

L'intensification urbaine intermédiaire et élevée est au cœur des objectifs de densification de la Ville de Montréal pour soutenir la croissance démographique et mieux utiliser l'espace urbain tout en limitant l'étalement. Ces concepts visent à accroître la densité des quartiers, ce qui permet de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes et de créer des communautés plus dynamiques et durables.

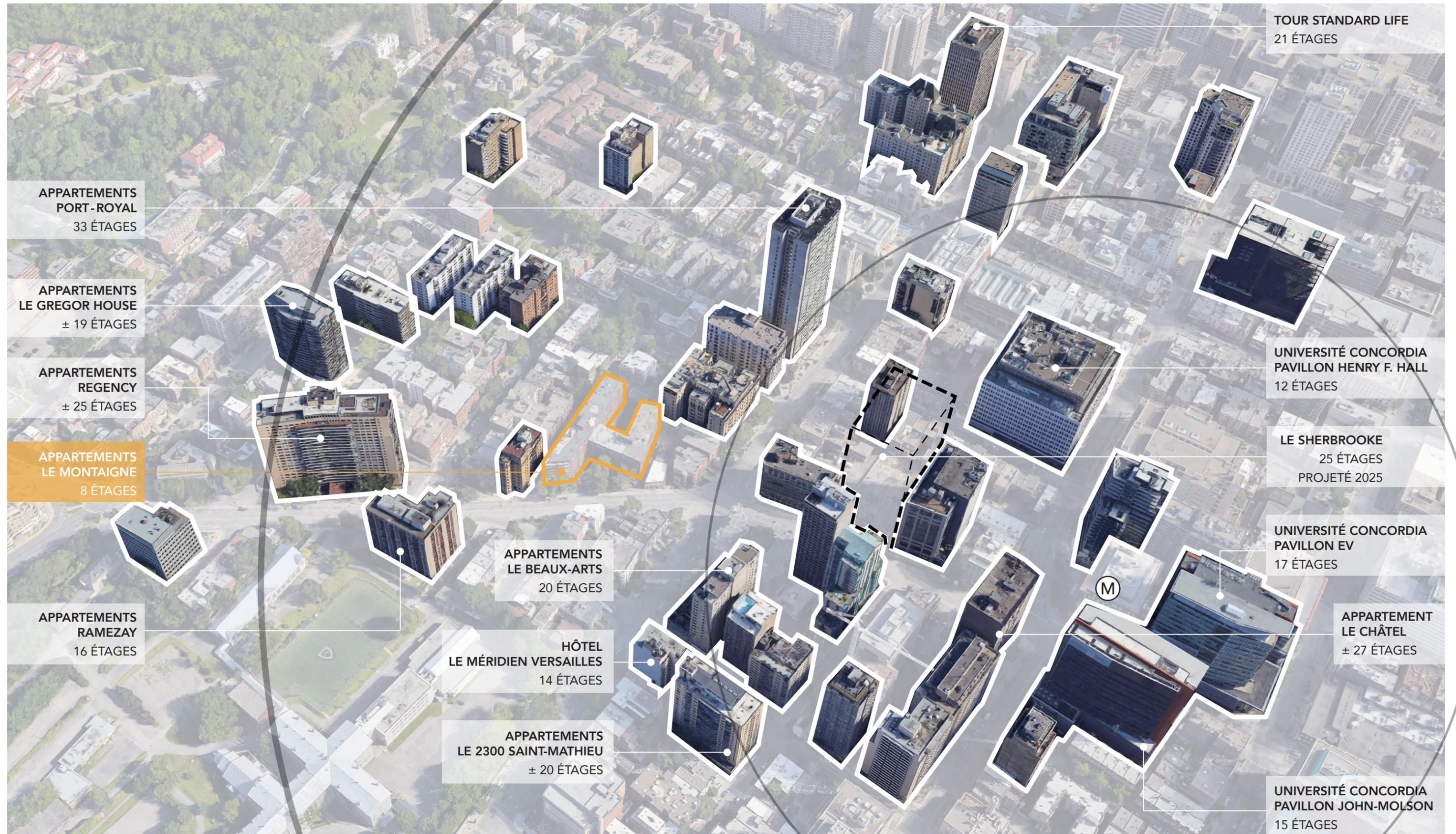
L'intensification urbaine intermédiaire s'applique principalement aux zones résidentielles existantes où des projets de moyenne densité, tels que des multiplex ou des immeubles à logements, sont favorisés. Cela permet d'augmenter la capacité d'accueil des quartiers tout en respectant l'échelle architecturale et le tissu urbain existants, évitant une rupture drastique avec le caractère des lieux.

En ce qui concerne l'intensification élevée, celle-ci se concentre dans des secteurs ciblés, notamment autour des pôles de transport en commun, des centres d'emploi et des grandes artères. Il s'agit de maximiser la densité dans ces zones stratégiques en encourageant des constructions à haute densité, comme des immeubles à logements multiples ou des projets mixtes (combinant résidences, commerces et bureaux). L'objectif est de créer des quartiers compacts où les services et les équipements publics sont facilement accessibles à pied ou en transport collectif, réduisant ainsi la dépendance à la voiture tout en augmentant la vitalité économique des secteurs concernés.

La densification du territoire dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro est une stratégie clé pour développer des villes durables, efficaces et agréables à vivre. Cette approche permet de maximiser l'utilisation des infrastructures de transport en commun, en réduisant la dépendance à l'automobile et en encourageant les déplacements actifs comme la marche ou le vélo.

En regroupant une population plus dense autour des nœuds de transport, on réduit les distances de déplacement et on améliore l'accès aux services de proximité tels que les commerces, écoles, parcs et centres de santé.





## DEUXIÈME PARTIE

### LES VUES SUR LE MONT-ROYAL

La protection des vues du mont Royal est un élément fondamental du projet de plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal.

En tant que symbole emblématique et repère naturel de la ville, le mont Royal fait l'objet de mesures strictes pour préserver son intégrité visuelle, non seulement pour les résidents immédiats, mais pour l'ensemble des citoyens et des visiteurs. Ces mesures incluent des règles de hauteur et des lignes directrices précises visant à limiter la construction de nouveaux bâtiments qui pourraient obstruer ou altérer les vues existantes depuis des points stratégiques de la ville. Ces règles s'appliquent particulièrement aux secteurs qui entourent directement le mont Royal et les corridors visuels identifiés.

Les principes directeurs pour la protection des vues incluent l'obligation pour tout nouveau projet de développement immobilier de tenir compte des perspectives clés et des axes visuels, notamment ceux offerts depuis des lieux publics, comme le Vieux-Port, le Parc La Fontaine, ou encore le centre-ville. L'objectif est de maintenir des vues dégagées qui mettent en valeur la silhouette naturelle du mont Royal et ses points culminants, tels que le belvédère Kondiaronk. Les projets immobiliers doivent donc se conformer à des gabarits de hauteur, respecter des marges de recul appropriées, et parfois, intégrer des stratégies architecturales spécifiques, comme la transparence ou des toitures en pente douce, pour minimiser leur impact sur les vues.

En privilégiant une approche de concertation avec les promoteurs, la Ville de Montréal cherche à concilier développement urbain et préservation des vues, garantissant ainsi que la valeur patrimoniale et paysagère du mont Royal demeure intacte.

En respectant ces axes visuels tout en ajustant les hauteurs et les implantations des nouveaux projets, il est possible de maximiser la densité dans certains secteurs stratégiques sans compromettre la qualité de l'environnement urbain.

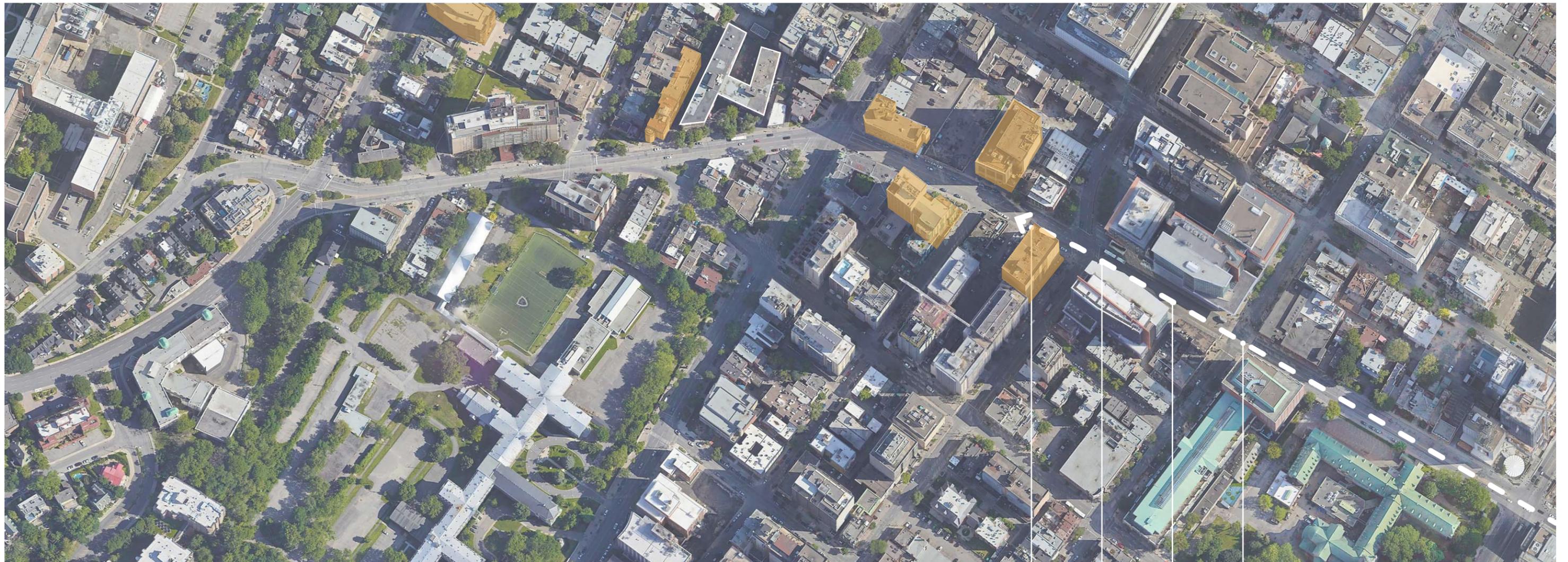
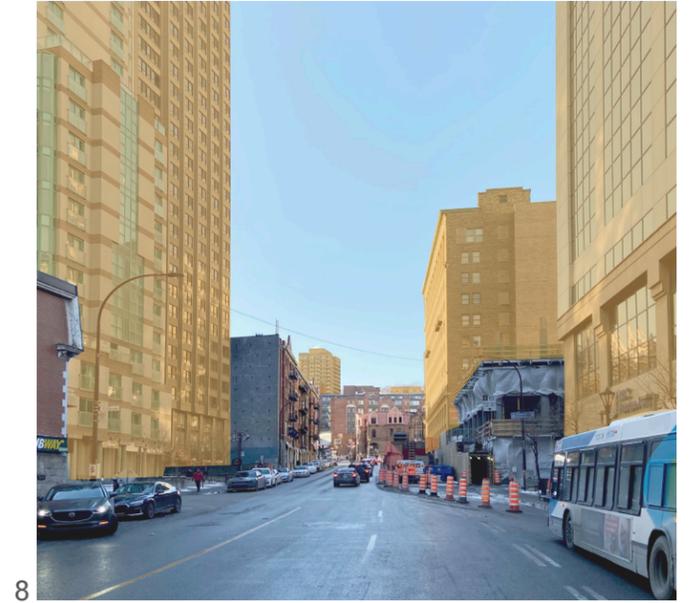
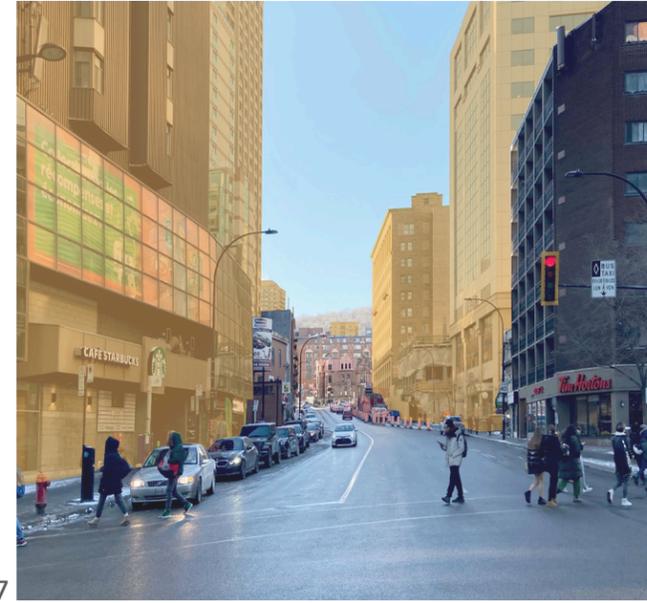
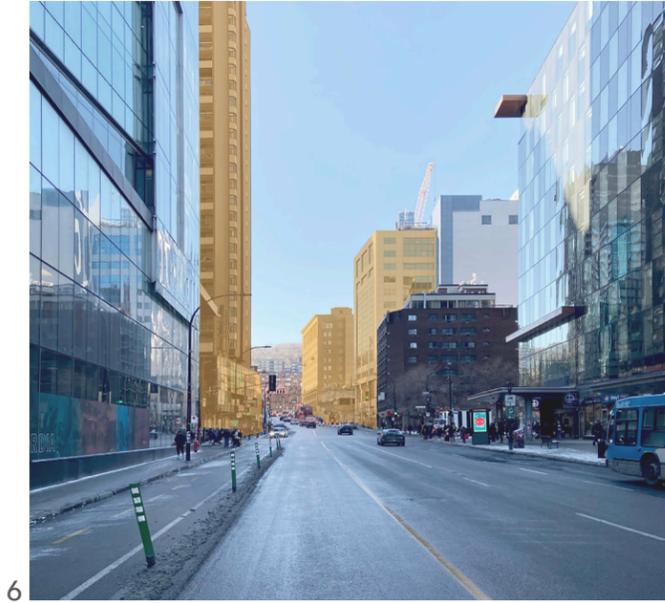


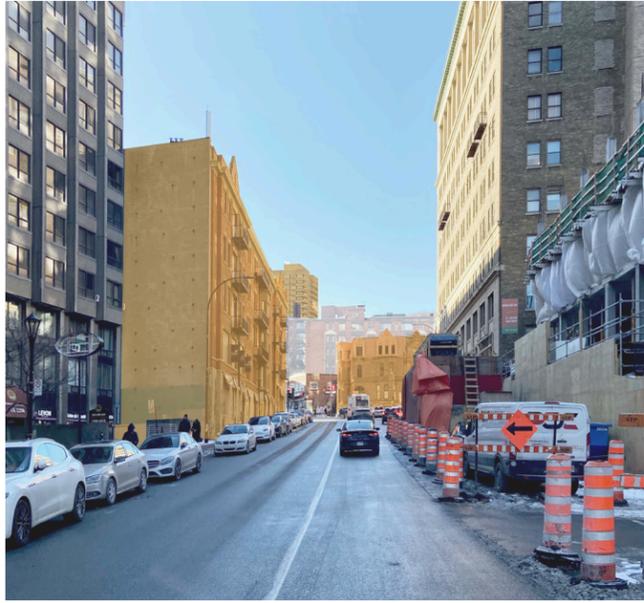


Perspective sur le Montroyal depuis la Vue Protégée (coin Guy / René Levesque) traversant en partie Le Montaigne.

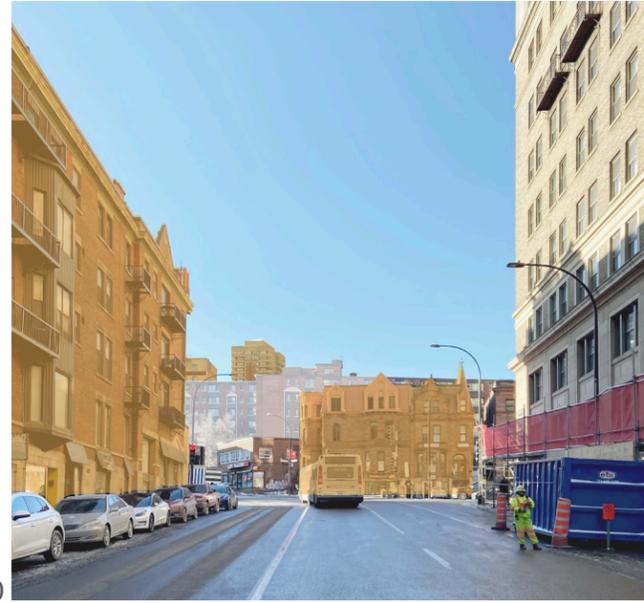
LA VUE PROTÉGÉE







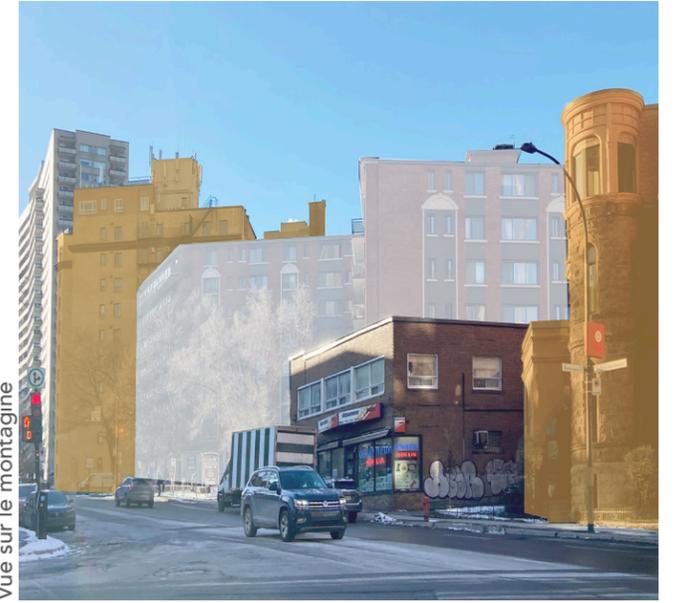
9



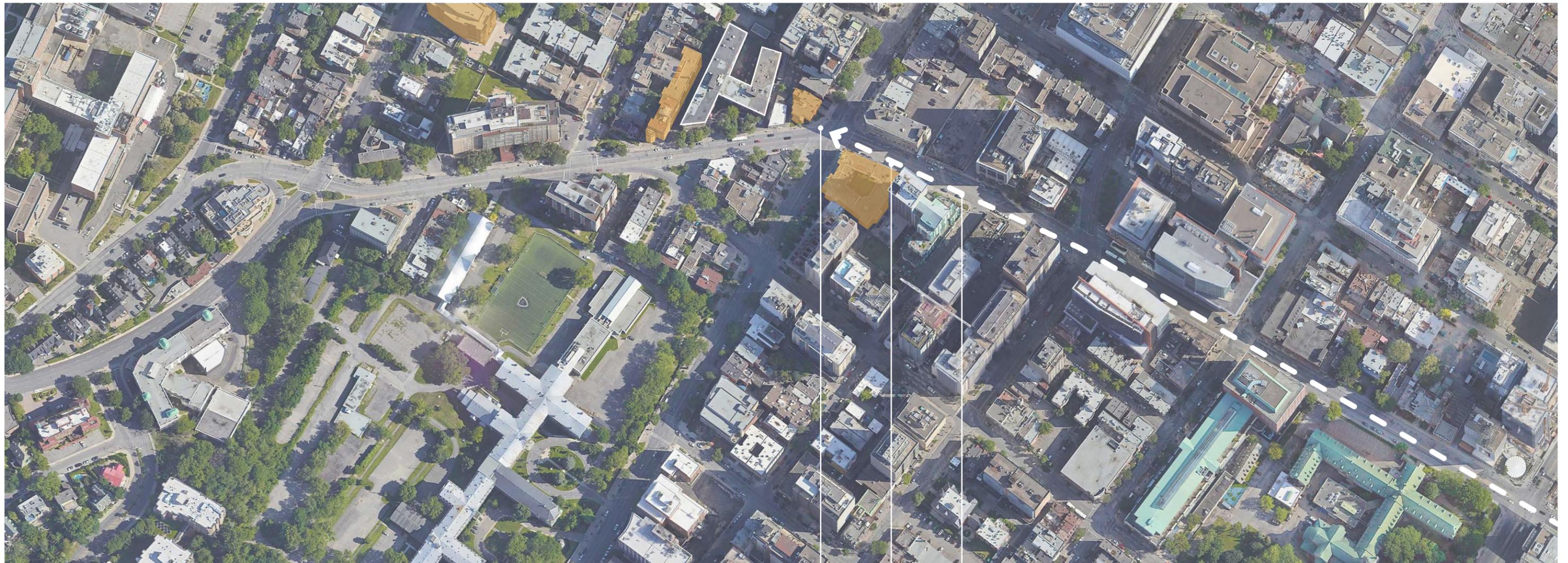
10



11



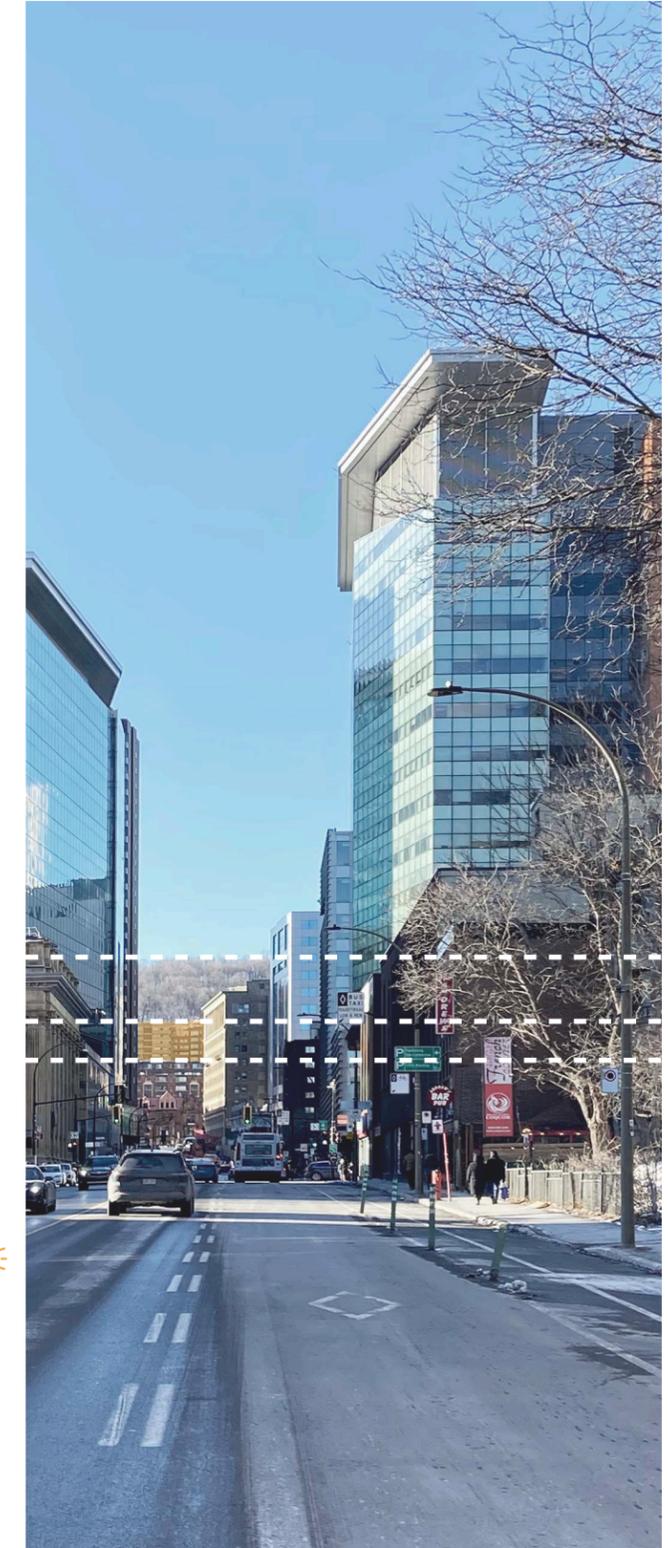
Vue sur le montaigne



11

10

9



Mont-Royal

Le Montaigne

**A** : Possibilité d'**augmenter la hauteur de quelques étages** sans nuire à la vue sur le Mont-Royal  
**B** : Possibilité d'une **hauteur maximale** sans jamais nuire à la vue sur le Mont-Royal

Gradation de la visibilité sur le Mont-Royal depuis la Vue Protégée (coin Guy / René Levesque).

# TROISIÈME PARTIE

## DIAGNOSTIQUE IMMEUBLE LE MONTAIGNE

---





Rez-de-chaussée  
+ 7 étages

Rez-de-chaussée  
+ 5 étages

Rez-de-chaussée  
+ 6 étages



1.



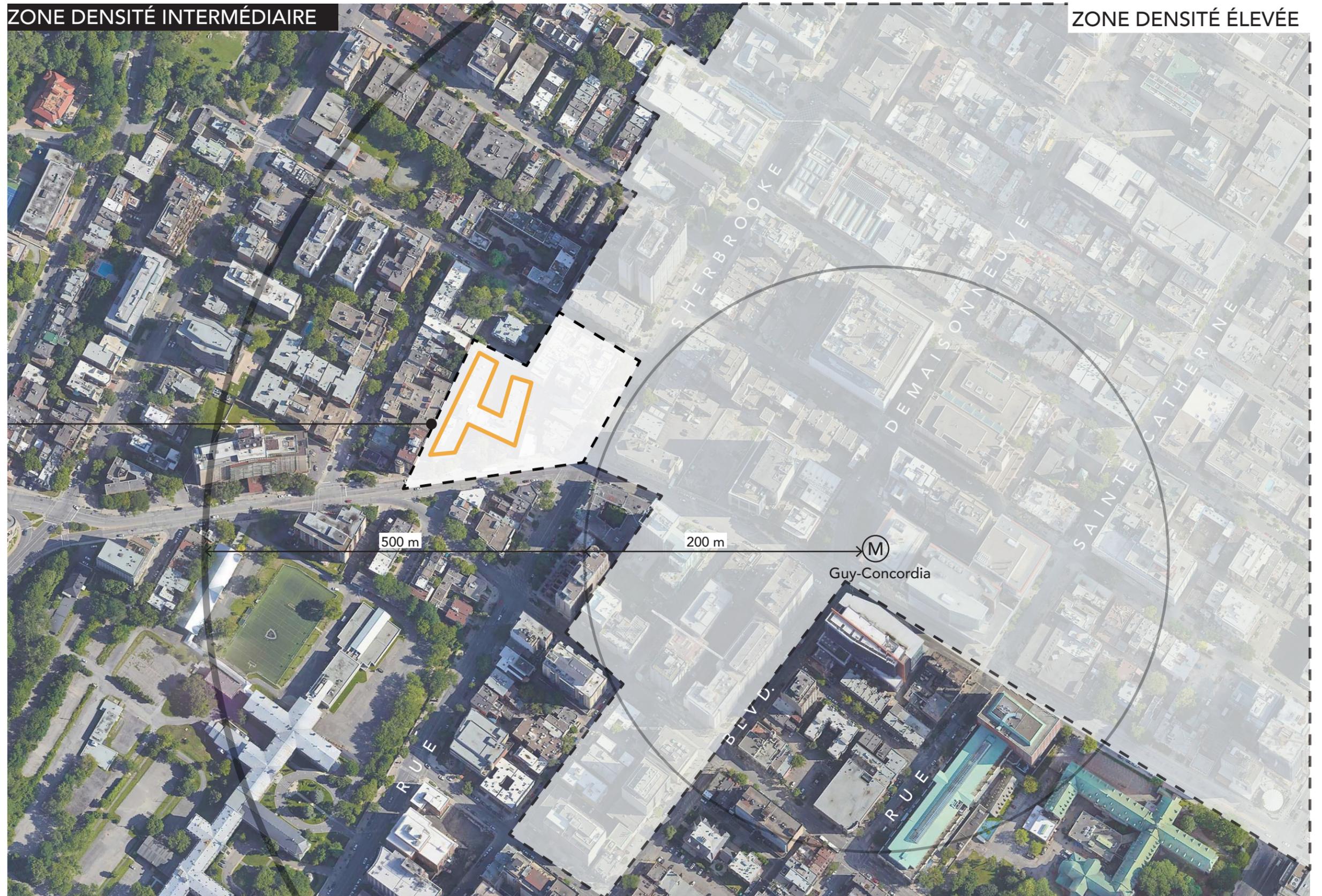
3.



2.



4.



RECOMMANDATION:  
NOUVELLE DÉLIMITATIONS  
DE L'INTENSITÉ ÉLEVÉE

LOT 1 065 570