



CENTRE-VILLE AVENUE BROADWAY

**PROGRAMME  
PARTICULIER  
D'URBANISME**

*PROJET DE RÈGLEMENT PR23-13*

**Ce Programme particulier d'urbanisme a été élaboré par :**

Ève Gagnon-Levert, Designer Urbain

Sophie Sayad, Urbaniste, permis OUQ no 1997

Eadeh Attarzadeh, Urbaniste et Designer Urbain, permis OUQ no 1795

## **Description générale**

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit dans la volonté de la Ville de Montréal-Est d'encadrer le redéveloppement de son centre-ville, formé par l'intersection de l'avenue Broadway et la rue Notre-Dame ainsi que ses environs.

L'élaboration du PPU pour le secteur centre-ville figure au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal-Est depuis 2016 à titre de secteur de redéveloppement urbain. On y mentionne l'intention d'adresser les enjeux de dévitalisation qui se traduisent par la présence de locaux vacants, d'usages non compatibles, une faible densité bâtie, une discontinuité dans la trame commerciale, l'apparence des bâtiments de faible qualité et l'absence d'aménagements urbains distinctifs.

L'élaboration du PPU s'inscrit en continuité des différentes interventions déployées par la Ville de Montréal-Est au cours des dernières années : la modification du plan de zonage, la construction du M Montréal-Est qui constitue le premier projet correspondant à la vision de redéveloppement, l'adoption d'un PIIA visant à encadrer l'architecture des futurs bâtiments ainsi que les travaux majeurs de revitalisation de l'avenue Broadway et des rues avoisinantes. Le PPU permettra donc de poursuivre la vision de revitalisation pour le centre-ville.

Le PPU vise à planifier un secteur distinctif de la ville, axé sur la réémergence d'une polarité commerciale et mixte qui reflètera harmonieusement le nouveau chapitre de l'histoire du développement de Montréal-Est.

## **Énoncé de vision**

L'énoncé de vision permet à la Ville et à ses citoyens d'imaginer le devenir de l'avenue Broadway à l'horizon 2040. Il s'agit d'un cadre de référence collectif qui mobilise et guide la prise de décision.

Les divers efforts de revitalisation de l'avenue Broadway réalisés dans les dernières années sont affirmés à travers l'énoncé de vision. Celui-ci vise à marquer la réémergence d'un centre-ville dynamique au cœur du renouveau qui prend place à travers la ville. Montréal-Est entame un nouveau chapitre de son histoire marqué par plusieurs projets novateurs et durables qui changeront considérablement le paysage urbain du centre-ville.

### ***BROADWAYSUR FLEUVE***

*Riveraine au Saint-Laurent, l'avenue Broadway embrasse son caractère fluvial et devient une destination locale unique et vibrante où résidents, travailleurs et visiteurs de Montréal-Est se côtoient et se rencontrent.*

*Affirmant son rôle structurant dans le redéveloppement de la ville, le secteur se revitalise pour offrir un cadre de vie qui favorise la cohésion sociale, la vitalité économique et un sentiment d'appartenance renouvelé.*

## **Orientations et objectifs**

Quatre orientations sont formulées en lien avec la vision et font écho aux enjeux d'aménagement, aux potentiels et aux contraintes ayant émergés de l'analyse urbaine.

Ces orientations se détaillent en une série d'objectifs qui guideront les choix stratégiques à opérer dans les prochaines années afin de tendre vers la concrétisation de la vision.

|   |
|---|
| <b><i>Orientation 1</i></b>   |
| <b><i>Dévoilement de l'identité du centre-ville misant sur les attraits historiques et paysagers liés à la proximité au fleuve</i></b>  |
| <b><i>Objectifs</i></b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Doter le secteur du centre-ville d'une signature qui rappelle le caractère fluvial des lieux</li><li>• Préserver et mettre en valeur les perspectives vers le fleuve</li><li>• Aménager l'intersection Broadway/Notre-Dame comme le seuil du centre-ville</li><li>• Faire de l'avenue Broadway l'axe de convergence vers le fleuve et le parc de l'Hôtel-de-Ville</li><li>• Dévoiler le passé du secteur par des installations artistiques, signalétiques et/ou interprétatives</li></ul>   |
| <b><i>Orientation 2</i></b>   |
| <b><i>Réémergence d'une centralité commerciale rassembleuse et prospère qui rayonne à travers Montréal-Est</i></b>  |
| <b><i>Objectifs</i></b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser l'émergence d'une offre variée en commerces, services et équipements, complémentaire et compatible avec la vocation des lieux</li><li>• Favoriser l'animation du centre-ville par des événements et une programmation</li><li>• Stimuler le redéveloppement des espaces sous-utilisés tels que les aires de stationnement et les terrains vacants</li><li>• Atténuer les impacts liés aux chantiers durant la période de transformation du secteur</li><li>• Aménager et mettre en réseau les lieux de rassemblement à proximité des pôles d'activités</li><li>• Redorer l'image du centre-ville afin de bonifier son attractivité auprès des commerçants, des investisseurs et des usagers</li></ul> |
| <b><i>Orientation 3</i></b>   |
| <b><i>Consolidation d'un milieu de vie attractif, mixte et inclusif, à l'image de la diversité qui compose la population de Montréal-Est</i></b>  |
| <b><i>Objectifs</i></b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser une densification compacte du secteur du Centre-ville</li><li>• Mettre en place une offre diversifiée en logement, inclusive et adaptée aux besoins de tous les ménages et de la population</li><li>• Maintenir l'offre commerciale de proximité dans le quartier résidentiel</li><li>• Prévoir une gestion intégrée des matières résiduelles qui assure le maintien d'espaces extérieurs soignés et conviviaux</li></ul>   |

#### **Orientation 4**

***Transition de l'environnement urbain par la complémentarité du cadre bâti, des activités et du domaine public afin de composer un ensemble intégré et à échelle humaine***

#### **Objectifs**

- Favoriser un encadrement continu des rues et des espaces publics par le bâti
- Optimiser l'interaction entre le cadre bâti et le domaine public par un traitement et une composition des façades qui évite la monotonie dans le paysage urbain
- Assurer l'intégration harmonieuse des projets de densité avec leur environnement bâti environnant
- Étendre la signature paysagère du domaine public aux nouveaux aménagements dans l'ensemble du territoire du PPU
- Prévoir une offre en stationnement public et privé durable et suffisante
- Consolider le réseau cyclable afin de faciliter les déplacements actifs vers et depuis la future station REM

#### **Programme d'acquisition d'immeubles**

Le secteur du programme particulier d'urbanisme est désigné à titre de secteur centre-ville de la Ville de Montréal-Est. Conformément à l'article 85.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville peut adopter un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location.

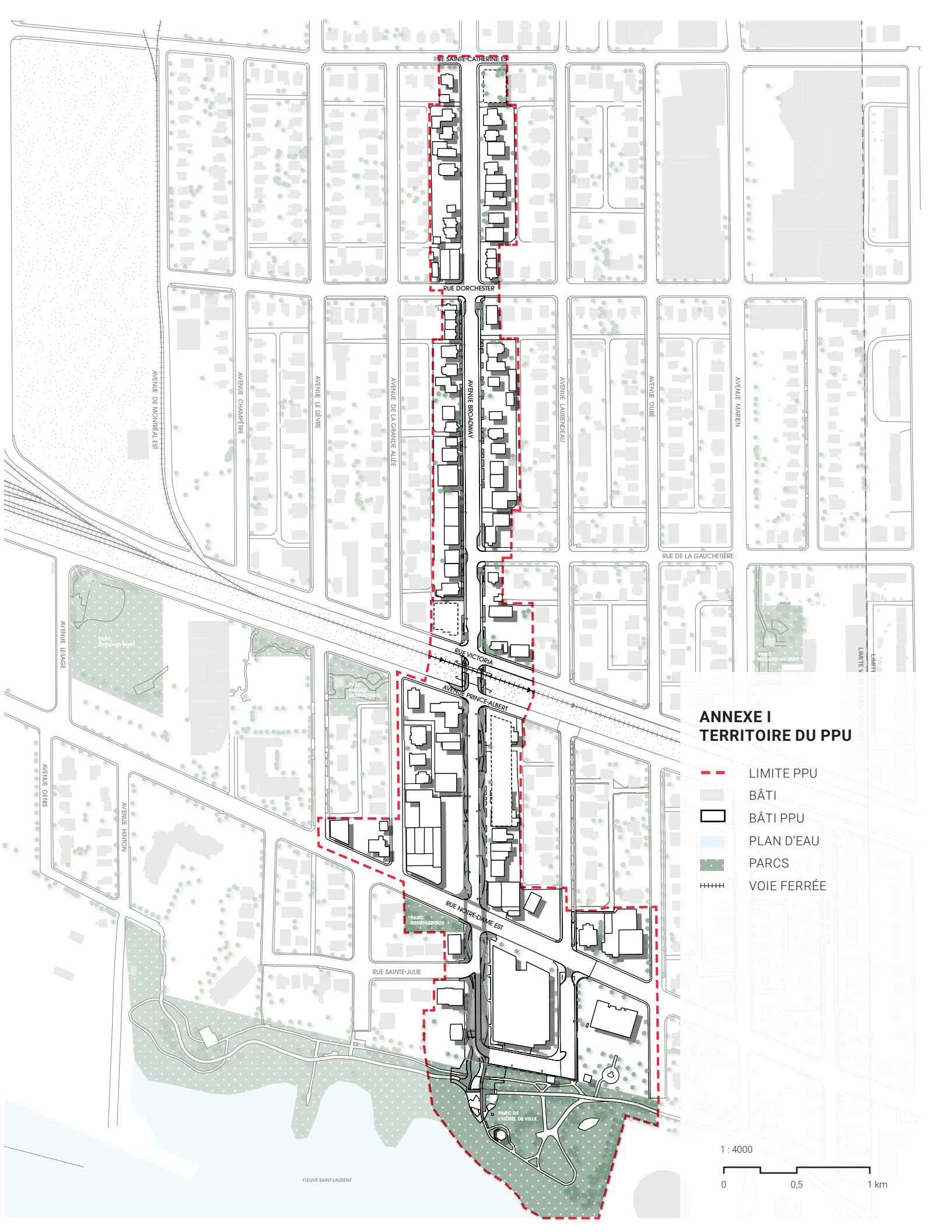
La Ville se réserve le droit de :

- 1° acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation;
- 2° détenir et administrer l'immeuble;
- 3° exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis;
- 4° aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

La Ville pourrait donc procéder aux acquisitions qui pourraient s'avérer nécessaires pour soutenir la mise en œuvre de sa vision d'aménagement.

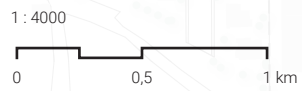
#### **Annexe I**

Carte du territoire du PPU



**ANNEXE I  
TERRITOIRE DU PPU**

- LIMITE PPU
- BÂTI
- BÂTI PPU
- PLAN D'EAU
- PARCS
- VOIE FERRÉE



FLEUVE SAINT-LAURENT