

Identification		Numéro de dossier : 1114400041
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement intitulé «Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ».	

Contenu

Contexte

La présente démarche porte essentiellement sur des enjeux relatifs au cadre bâti du centre des affaires et de ses abords immédiats. C'est une démarche de bonification technique du cadre réglementaire existant qui s'ajoute aux autres exercices de planification entrepris par la Ville concernant les programmes particuliers d'urbanisme et les politiques sur le patrimoine, le transport, l'habitation et le développement durable. En 2013, la Ville de Montréal va entreprendre la mise à jour de son Plan d'urbanisme. Afin de jeter les bases de ce Plan pour le territoire du centre-ville et de répondre, à court terme, à certaines lacunes que l'absence d'un chapitre d'arrondissement avait causées, le conseil d'arrondissement a mandaté la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pour qu'elle coordonne un énoncé d'aménagement du centre-ville.

Cet exercice de planification a mené à l'élaboration du présent Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville et à un projet de modifications des cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme. Ce projet de modifications est également accompagné d'un projet de règlement de contrôle intérimaire concernant les hauteurs permises par le règlement d'urbanisme.

Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville comprend un bilan des orientations d'aménagement retenues depuis 20 ans pour le centre des affaires et son pourtour immédiat. En plus d'une révision des paramètres de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme, le Cadre de révision présente une série de suggestions d'orientations pour le centre-ville en vue de la mise à jour du Plan d'urbanisme en 2013.

Considérant le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, le conseil municipal peut adopter un règlement modifiant les cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme pour l'arrondissement de Ville-Marie. Également, afin de ne pas compromettre les nouvelles dispositions proposées pour le Plan d'urbanisme, le conseil municipal peut adopter une résolution et un règlement de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

Décision(s) antérieure(s)

CA10 240283 – 16 juin 2010 – Accord de principe et mandat de planification accordé à la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises afin de produire un énoncé d'aménagement du centre-ville. La présente recommandation fait suite à ce mandat.

Description

Le Cadre de révision propose une série de modifications concernant les hauteurs et les densités du Plan d'urbanisme pour le centre-ville, de même que des orientations en vue de la mise à jour du Plan d'urbanisme en 2013. Le territoire visé correspond au centre des affaires et à son pourtour immédiat, contenu dans l'arrondissement de Ville-Marie.

La proposition de modification du Plan d'urbanisme consiste principalement à :

- remplacer la catégorie de hauteur de 44 m par une nouvelle catégorie de 45 m, et celle de 60 m par une nouvelle catégorie de 65 m;
- réduire les hauteurs maximales sur le flanc sud du mont Royal, dans la partie nord du centre des affaires, à la limite ouest du Vieux-Montréal et dans l'axe de certaines vues importantes vers le mont Royal;
- augmenter les hauteurs maximales dans certaines zones situées à l'est, à l'ouest et au sud du centre des affaires, là où d'importantes surfaces constructibles subsistent;
- augmenter les densités dans certaines zones situées au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, dans l'est du boulevard René-Lévesque et sur d'autres emplacements où d'importantes surfaces constructibles subsistent.

Dans l'ensemble, excluant les changements aux catégories, la carte des hauteurs présente 33 modifications de zone, dont la moitié concerne des rehaussements et l'autre, des réductions. Pour ce qui est de la carte des densités, elle présente 9 modifications de zone, qui concernent uniquement des rehaussements.

Notons que le rehaussement des plafonds de hauteur ou de densité du Plan d'urbanisme n'entraîne pas l'obligation de modifier la réglementation de zonage. En revanche, puisque plusieurs des modifications proposées présentent des hauteurs inférieures aux hauteurs actuellement autorisées dans le règlement d'urbanisme, un règlement de contrôle intérimaire (RCI) doit être adopté par le conseil municipal. Le RCI réduit les plafonds de hauteur du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour 4 zones dans le plan des hauteurs et 3 zones dans le plan des surhauteurs. Ces modifications visent essentiellement le flanc sud du mont Royal, la partie nord du centre des affaires et deux emplacements dans le quartier des spectacles.

Enfin, le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville propose des éléments d'orientation en prévision de la mise à jour du Plan d'urbanisme, prévue en 2013. Ces éléments d'orientation concernent essentiellement des améliorations pour l'arrondissement de Ville-Marie et visent, notamment, les exclusions dans le calcul de la densité, le processus d'approbation des projets, le logement abordable et la protection des vues vers le mont Royal.

Justification

Cœur économique et culturel de la région métropolitaine et point de rencontre de son réseau de transport, le centre-ville est le plus gros pôle d'emploi et de commerce au Québec et il abrite la plus importante concentration d'immeubles patrimoniaux au Canada. Pour plusieurs dizaines de milliers de personnes, il est également un lieu de résidence. En somme, c'est un milieu urbain à la fois complexe et déterminant pour l'économie montréalaise et, pour cette raison, il doit faire l'objet d'une planification particulièrement soignée.

Or, malgré plusieurs démarches en ce sens, le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie n'a jamais été finalisé ou adopté. Les paramètres de hauteur et de densité, qui sont essentiellement les mêmes depuis 1992, sont de moins en moins adaptés à la réalité du centre-ville, et c'est d'ailleurs ce qui explique le recours à de nombreuses modifications ponctuelles dans les dernières années. Le Cadre de révision vise à corriger cette lacune en faisant le bilan des orientations d'aménagement et du développement urbain des vingt dernières années, et en considérant le centre-ville dans son ensemble, plutôt que morceau par morceau.

Le bilan a permis de constater plusieurs tendances positives : les activités de bureau se sont consolidées, la part du transport en commun a augmenté, les terrains vacants se sont substantiellement résorbés et l'habitation connaît un regain manifeste. Les interventions proposées visent à accélérer cette dynamique positive. Les paramètres de hauteur et de densité actuels ont été examinés en tenant compte des caractéristiques du bâti, du paysage urbain et des tendances immobilières. L'analyse s'est appuyée autant sur l'expérience accumulée par l'arrondissement dans la gestion du territoire, que sur les principes de design urbain mis de l'avant depuis le premier Plan d'urbanisme.

Modifications des hauteurs

En 1992, dans certaines parties du territoire d'étude, les plafonds de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme ont été rabaissés pour mettre fin à plusieurs décennies d'érosion du bâti patrimonial et de densification désordonnée. Cette approche de « downzoning » n'a pas toujours été probante. Ainsi, dans les dernières années, malgré un mouvement de consolidation des quartiers centraux, les secteurs qui étaient les plus déstructurés en 1992 le sont toujours aujourd'hui. La présente démarche est l'occasion de revoir cette approche, particulièrement dans le cas du secteur qui s'étend à l'ouest du centre des affaires.

Par ailleurs, les paramètres existants ont été conçus en fonction du développement d'espaces de bureaux, et non de l'habitation. Alors que le bureau exige de grandes surfaces de plancher, les édifices résidentiels doivent être étroits pour assurer à chaque logement une fenêtre sur l'extérieur. Un rehaussement de la hauteur, sans modification de la densité, favorisera donc des typologies de bâtiments plus compatibles avec la réalité actuelle du marché immobilier au centre-ville. C'est là l'objectif pour le changement des catégories de hauteurs de 44 et 45 m et de 60 et 65 m, ainsi que pour la majorité des zones où la hauteur est rehaussée.

Au cours des années, certains paramètres de hauteur et de densité se sont révélés inadéquats pour mettre en valeur le patrimoine et les éléments clés du paysage. Le pourtour du centre des affaires doit être modelé avec soin, puisqu'il assure la transition entre le cœur du massif bâti et certaines zones particulièrement sensibles, dont le flanc sud du mont Royal et l'arrondissement historique du Vieux-Montréal. Le traitement des hauteurs sur ce territoire est également déterminant afin de préserver certaines fenêtres significatives sur la montagne. À cet effet, les hauteurs sont réduites dans plusieurs zones, notamment dans le secteur du flanc sud du mont Royal et en bordure ouest du Vieux-Montréal, ainsi que dans le secteur à l'est du centre des affaires afin de préserver les fenêtres sur la montagne à partir de l'Hôtel de Ville et de l'esplanade de la Place des Arts.

Modifications des densités

Les terrains vacants aux abords du centre des affaires nuisent à son dynamisme, dégradent le paysage, diminuent l'animation sur la rue et créent une offre massive de stationnement de longue durée en période diurne qui encourage les travailleurs et les étudiants à se déplacer en voiture. Le développement de ces terrains dans le respect des caractéristiques du milieu permet de rehausser l'attrait du milieu pour toutes les activités, dont le commerce, les institutions, le bureau et le tourisme. Or, le nouveau marché de l'habitation au centre-ville offre une opportunité de combler de nombreux terrains vacants. Toutefois, dans certains cas, les limites de densité ou l'incongruité du découpage de certaines zones représentent des obstacles à ce type de consolidation du bâti. Les rehaussements de densité proposés visent notamment à stimuler la reconstruction de ces emplacements stratégiques. Dans le cas du boulevard

René-Lévesque, les modifications de densité visent à confirmer son caractère métropolitain et à reconnaître certains édifices existants.

De façon générale, la densification du territoire permet d'augmenter les activités urbaines (dont l'habitation) à l'intérieur des secteurs déjà construits, plutôt que d'urbaniser les milieux naturels et agricoles qui subsistent en périphérie. En ce sens, la densification du centre-ville est assurément l'une des principales clés du développement urbain durable à Montréal.

Conclusion

Avec les modifications proposées, on estime le potentiel constructible du centre des affaires et de son pourtour immédiat à près de 13 500 logements et 750 000 m² de bureau et ce, excluant tous les projets déjà approuvés. Sachant que la moyenne annuelle des 20 dernières années pour la construction de bureau au centre-ville est de 72 000 m², ce potentiel constitue une réserve considérable. L'augmentation du nombre de résidents au centre-ville est souhaitable et, comme nous pouvons le constater, elle ne menace aucunement le potentiel de développement des autres activités, comme le bureau. Au contraire, l'habitation contribue à valoriser le centre-ville et à augmenter son attractivité pour les autres activités.

Le Cadre de révision aborde enfin diverses problématiques qui apparaissent dans l'utilisation des outils de planification au centre-ville. Les éléments d'orientation proposés dans la troisième et dernière partie du Cadre de révision visent à favoriser l'adoption d'un cadre de planification adapté à la réalité particulière du centre-ville. Ces propositions seront examinées plus attentivement dans le contexte de la mise à jour du Plan d'urbanisme, prévue à partir de 2013.

Mentionnons pour terminer que le présent projet de modification du Plan d'urbanisme sera soumis pour avis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CCU), au comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) et au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) après l'adoption du règlement de contrôle intérimaire par le conseil municipal. Les avis des comités seront ajoutés en addenda au présent dossier décisionnel.

Aspect(s) financier(s)

Sans objet.

Impact(s) majeur(s)

La présente proposition de modification du Plan d'urbanisme permettra d'accélérer le développement des secteurs stratégiques situés sur le pourtour du centre des affaires. Les concentrations importantes de terrains vacants qui subsistent à ces endroits créent une rupture entre le centre des affaires et d'autres secteurs dynamiques comme le Vieux-Montréal, le Quartier des spectacles et l'ouest du centre-ville. La construction de ces emplacements stratégiques contribuera au dynamisme de l'ensemble du centre-ville.

Opération(s) de communication

Communiqué de presse et consultation publique de l'OCPM.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- **CE du 15 juin** : Mise à l'ordre du jour du CM du 20 juin
- **CM du 20 Juin** : Adoption d'un avis de motion, du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, d'une résolution et d'un projet de règlement de contrôle intérimaire, ainsi que d'un mandat de consultation par l'OCPM
- **Du 20 au 30 juin** : Demande d'avis au CCU, au CAU et au CPM (avis qui seront intégrés en addenda au présent dossier décisionnel)

- **Septembre à décembre 2011** : Audiences publiques et rapport de l'OCPM
- **CE du 8 février 2012** : Mise à l'ordre du jour du CM
- **CM du 20 février 2012** : Adoption de la modification du Plan d'urbanisme

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La présente recommandation est conforme à l'orientation générale du Plan d'urbanisme qui vise la densification des zones desservies par le transport en commun. Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville s'inscrit particulièrement dans les objectifs suivants :

- Accroître la vocation métropolitaine, nationale et internationale du Centre;
- Accroître le dynamisme résidentiel du Centre;
- Renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du Centre.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Véronique BELPAIRE)

Avis favorable avec commentaires :
Développement et des opérations , Culture et patrimoine (Claude DAUPHINAIS)

Avis favorable avec commentaires :
Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Jean-Claude CAYLA)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Bruno COLLIN
Conseiller en aménagement - Chef
d'équipe
Tél. : 514 872-7998
Télécop. : 514 868-4912

Sylvain Villeneuve
Chef de division - Urbanisme

Endossé par:

Marc LABELLE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4819
Date d'endossement : 2011-06-06 13:11:36

Numéro de dossier : 1114400041