

Q&R sur le cadre de révisions des hauteurs et densités du centre-ville

Questions : F. Djavedani, Responsable des relations avec la communauté – Les amis de la montagne

Réponses : B. Collin, Conseiller en aménagement – Arrondissement Ville-Marie

2011-09-26

1. Au niveau de la hiérarchisation des vues, comment se réalise la classification? Quelles sont les critères d'évaluation permettant d'effectuer cette hiérarchisation? Par qui est effectuée la hiérarchisation? (un comité? la Ville? Un groupe de travail?) (réf. P.48)

La proposition à l'effet de hiérarchiser les vues protégées vise la démarche à venir de révision du Plan d'urbanisme. Dans le Cadre de révision, nous identifions deux vues qui méritent un niveau de protection supplémentaire et dans ces deux cônes de vision, les hauteurs sont abaissées. Nous n'avons pas proposé de méthode ou de processus pour entreprendre la hiérarchisation des vues et il appartiendra aux personnes responsables du Plan d'urbanisme d'évaluer cette proposition et, s'il la juge opportune, de mettre en place les mécanismes d'évaluation et de concertation nécessaires.

2. Toujours en ce qui concerne les vues, est-ce que la Ville effectue ou effectuera des simulations visuelles par rapport aux secteurs où les plafonds de hauteurs sont augmentés afin d'évaluer l'impact sur lesdites vues? Je pense particulièrement au secteur ouest où on observe de nombreux changements au niveau des hauteurs et où il y a beaucoup de vues identifiées dans le PPMVMR dont plusieurs jugées comme étant menacées. (réf pp. 35 et 48)

Concernant l'impact des modifications proposées, des simulations ont effectivement été faites, mais le maintien des vues dépendra toujours du design architectural des projets : quelle forme prendra la tour, où sera-t-elle placée sur le site, etc. De plus, dans la plupart des secteurs où des rehaussements de hauteur sont prévus, le règlement d'urbanisme ne sera pas modifié pour atteindre le même plafond. Les promoteurs qui souhaiteront profiter des hauteurs supplémentaires devront donc passer par des mécanismes d'évaluation des projets (projets particuliers, surhauteur). À l'intérieur de ces mécanismes, des simulations visuelles sont requises et les projets sont évalués et encadrés notamment en fonction de la protection des vues identifiées dans le PPMVMR. Par ailleurs, concernant le secteur à l'ouest du centre des affaires, les rehaussements proposés sont nettement inférieurs aux hauteurs déjà autorisées en bordure du boulevard René-Lévesque. Autrement dit, les modifications en cause ne sont pas susceptibles d'avoir un impact significatif sur les vues protégées

3. Serait-il possible d'avoir plus d'information concernant la question des processus d'approbation et du cadre légal que l'on veut modifier en parlant des projets approuvés selon l'article 89 de la Charte? Quelles sont les éléments que l'on veut modifier et les changements que l'on veut apporter? (réf. p.48)

On parle également de réexaminer les processus d'approbation et d'alléger les procédures. Quelles sont les principaux problèmes identifiés qui font que la ville réexamine ces processus? Quelles sont les implications/ modifications au niveau de la participation citoyenne? (Si par exemple un groupe de citoyens s'oppose à un projet)

La proposition de corriger les processus d'approbation de projet s'inscrit, comme pour le point précédent, dans la perspective de la révision à venir du Plan d'urbanisme. Dans

notre document, nous soulevons deux questions. La première concerne les comités. Les projets au centre-ville peuvent nécessiter jusqu'à quatre avis différents de la part d'autant de comités. Nous souhaitons que soit examinée la possibilité de jumeler ou réviser le rôle de certains d'entre eux afin de raccourcir les délais d'approbation. Cela n'a pas d'effet sur la possibilité de s'opposer aux projets. La deuxième question que nous soulevons concerne la souplesse de l'article 89. L'article 89 remplace la réglementation en vigueur et interdit donc la construction d'un projet de plein droit sur le même site. Cela a nui au développement de certains emplacements stratégiques par le passé, dont l'entrée du pont Jacques-Cartier. Cette question n'a pas non plus d'implication quant à la participation publique.

4. Qu'est-ce qu'on entend lorsqu'on parle de « construction hors toit »? (réf. P. 28 du document)

Comment se fait-il que les constructions hors toit dépassent la hauteur permise pour les bâtiments? Ne sont-ils pas, à l'heure actuelle, inclus dans le calcul et pris en compte dans l'étude des plans? Est-ce que les constructions hors toits seront désormais incluses dans le calcul de hauteur des bâtiments?

Les constructions hors toit comprennent les parapets, les garde-corps, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseur et les petites constructions abritant un logement ou un établissement. Ces constructions sont traitées à part dans le règlement d'urbanisme (section III, Titre 2 «Dépassements autorisés») et ne sont pas intégrées au calcul de hauteur. Le règlement régit autrement la hauteur de ces constructions avec diverses normes spécifiques, ainsi que des critères d'intégration architecturale. Par exemple, les constructions hors toit qui abritent un logement ou une partie de logement doivent être implantées en retrait du volume principal, ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres et doivent avoir une superficie d'au plus 40% de l'étage inférieur; elles font également l'objet d'une évaluation qualitative.

Par ailleurs, les constructions hors toit ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur maximale du Plan d'urbanisme, sauf bien sûr quand le maximum en question est exprimé en nombre d'étages. Par exemple, lorsque le Plan d'urbanisme indique un maximum de 4 étages, il est évident que cela exclut les parapets, cheminées et autres constructions hors toit. Par contre, lorsque le Plan indique un maximum de 16 m, les constructions hors toit doivent être situées en deçà de cette hauteur. De façon générale, ce principe fonctionne très bien, mais le Cadre de révision fait valoir qu'au moins deux catégories de hauteur en mètre du Plan d'urbanisme ne sont pas adaptées à certaines typologies courantes d'édifice (dont les conciergeries de 20 étages) parce que les constructions hors toit ne sont justement pas prises en compte.

5. Dans le document il est mentionné que l'approbation d'un projet particulier peut faire l'objet d'un référendum. Quels sont les éléments sur lesquels pourront se prononcer les citoyens dans le cadre d'une telle démarche? Pourront-ils, par exemple, se prononcer sur les usages et les hauteurs? (réf. P.30)

Le processus d'approbation d'un projet particulier est un mécanisme de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) qui permet d'autoriser, malgré une ou plusieurs dérogations au règlement d'urbanisme, la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble lorsque le projet contribue à atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme. Quelle que soit la dérogation en cause, un projet particulier est toujours

soumis à une consultation publique et une approbation référendaire est requise pour toute modification à l'exception de celles relatives aux alignements de construction, aux opérations cadastrales, à l'aménagement d'un terrain et autres éléments mineurs de ce type. Bien sûr, les dérogations concernant les usages, les hauteurs et les densités sont toujours susceptibles d'approbation référendaire.

6. Est-ce possible d'avoir plus d'information concernant le règlement sur les surhauteurs? Quel en est l'objectif et quelles sont les implications? (réf. P.34)

Le mécanisme de révision des projets comportant une surhauteurs est prévu dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement depuis 1994. Son fonctionnement est simple. À la carte des hauteurs s'ajoute une carte des surhauteurs. La hauteur maximale doit être respectée le long de la rue, ce qui permet de maintenir l'échelle humaine. En retrait de la hauteur sur rue, un volume peut s'élever jusqu'à concurrence du plafond convenu de surhauteur, à la condition de respecter divers éléments relatifs à l'intégration urbaine et architecturale. Ainsi, l'approbation d'un tel projet est soumise à une évaluation qualitative en ce qui a trait aux impacts éoliens, à l'ensoleillement, au traitement architectural et, bien sûr, aux vues protégées. Les illustrations à la page 53 du document présentent certains critères d'évaluation pour un projet de surhauteur. Notons enfin que la carte des surhauteurs du règlement d'urbanisme présente toujours des maximums égaux ou inférieurs à ceux du Plan d'urbanisme.