

Questions de la commission à l'arrondissement de Ville-Marie

Questions concernant certaines des propositions de modifications de la carte des hauteurs et des densités

1. Les propositions de modifications concernent au total une trentaine de zones situées dans le quartier des affaires et dans son pourtour, incluant celles qui ont été regroupées. Sur quelle base a-t-on sélectionné ces zones? Dans certains cas, la réponse est assez évidente; elle l'est toutefois moins dans d'autres cas. A partir de quels critères le choix des périmètres a-t-il été établi? A-t-on procédé sur la base d'une grille d'analyse, ou s'est-on plutôt appuyé sur l'expérience des dernières années?

Réponse 1 : *L'expérience des dernières années, de même que les projets de chapitre d'arrondissement de 2004 et 2005, ont permis d'élaborer une première version, qui a ensuite été testée et raffinée à la lumière des principes exposés dans le document. Les concentrations de terrains vacants d'une part, et la présence d'éléments patrimoniaux et paysagers d'autre part, ont guidé ces choix. Le point de départ est donc assurément un mélange entre l'expérience des dernières années et la problématique des terrains vacants. Néanmoins, il faut préciser que l'analyse s'est appuyée sur une lecture attentive des principes ayant mené à la répartition initiale des grandes plages de hauteur et de densité. Nous avons essentiellement cherché à peaufiner le concept existant.*

2. Parmi les terrains vacants situés dans les zones où l'on propose des modifications de hauteur ou de densité, en trouve-t-on qui sont de propriété municipale, et, si oui, où sont-ils localisés?

Réponse 2 : *Il y a trois terrains visés qui sont de propriété municipale ou paramunicipale. Il s'agit de l'emplacement situé au sud-est de l'intersection de la rue De Bleury et du boulevard De Maisonneuve, du terrain situé entre le boulevard De Maisonneuve et l'avenue du Président-Kennedy et enfin, du terrain vacant entourant l'édicule du métro Saint-Laurent.*

3. En ce qui concerne les zones 5, 6 et 7 (secteur Bishop-Crescent), aura-t-on recours à d'autres paramètres ou d'autres critères pour faciliter l'harmonisation des nouvelles constructions à l'échelle du bâti existant? La même question s'applique à certains autres secteurs, notamment les zones 8, 12 et 14.

Réponse 3 : *Pour les zones 5, 6, une partie de 7 et 8 (secteur Bishop-Crescent), il est effectivement prévu de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282) afin de les ajouter dans plan de l'annexe A intitulé «Hauteurs maximales dans les secteurs de surhauteurs». Rappelons que toute construction en hauteur située dans un secteur de surhauteur doit être soumise à la procédure de révision prévue au titre VIII du*

règlement d'urbanisme en regard des critères mentionnés aux articles 34 à 42 de ce même règlement. Pour ce qui est des autres zones modifiées avec un rehaussement de hauteur, elles sont soit déjà incluses dans les secteurs de surhauteurs du règlement d'urbanisme, soit qu'elles feront l'objet d'une évaluation en ce sens. Toutefois, là où la procédure de surhauteur ne s'applique pas, la procédure de projets particuliers pourra être utilisée et celle-ci fait appel aux mêmes critères et objectifs que la procédure de surhauteur.

4. En ce qui concerne la zone 26 (l'emprise de l'autoroute Ville-Marie, entre Saint-Urbain et Saint-Laurent), quelles dispositions seront mises en place afin de préserver, en dépit de l'augmentation proposée des hauteurs, la vue vers le centre-ville à partir de l'Hôtel de Ville et de la place Vauquelin, ainsi que l'échelle du Vieux-Montréal et du secteur situé du côté nord de l'autoroute?

Réponse 4 : *Lors de l'étude d'un projet comportant une surhauteur, l'analyse du cadre bâti environnant et des impacts sur le paysage urbain est parmi les principaux éléments d'évaluation. La protection de la vue sur le centre-ville, à partir de la place Vauquelin, n'est pas un critère officiellement répertorié dans le cadre réglementaire. Cependant, l'étude d'un projet comportant une surhauteur doit toujours tenir compte de l'impact de la construction sur le cadre bâti existant, ce qui implique son impact sur la silhouette de la ville et sur le paysage urbain environnant.*

5. En ce qui concerne la zone B (l'îlot Overdale), un citoyen a exprimé la crainte que l'augmentation proposée de densité ne permette un bâti trop massif du côté sud de l'îlot. Est-il possible de mettre en place des dispositions réglementaires susceptibles d'éviter une telle situation?

Réponse 5 : *La hauteur de construction permise en bordure de la rue Overdale et de 12,5 m. Par ailleurs, étant donné la présence en ce lieu de la maison L-H Lafontaine, qui est citée en vertu de la Loi sur les Biens culturels, les constructions à venir à ses abords devront tenir davantage compte de l'échelle existante de la rue. Les objectifs du Plan d'urbanisme et les dispositions du règlement d'urbanisme sont sans équivoque à ce sujet. En somme, nous estimons que les dispositions actuelles sont adéquates et que l'augmentation de densité proposée ne pourra être utilisée qu'à la seule et unique condition d'être déployée du côté du boulevard René-Lévesque.*

6. Dans le cadre de la révision des hauteurs et des densités, l'arrondissement propose d'abaisser les hauteurs en vue de protéger deux vues en direction du mont Royal, à savoir celle à partir de l'Hôtel de ville et celle à partir de la terrasse de la place des arts. Pourquoi s'est-on limité à ces deux seules vues? A-t-on examiné l'impact possible des modifications proposées sur quatre autres cônes de vision figurant à l'annexe F du document complémentaire, à savoir les vues à partir du quai de l'Horloge, du belvédère de la pointe du parc de la Cité-du-Havre, du canal de Lachine (îlot Redpath), et du bassin Peel?

Réponse 6 : *L'ensemble des vues existantes a été pris en considération dans le présent exercice. Nous avons également estimé l'impact des rehaussements de plafond de hauteur sur les vues en question et nous sommes d'avis que la situation proposée est sensiblement équivalente à celle qui prévaut actuellement. Rappelons que le mécanisme de protection des vues du Plan d'urbanisme consiste essentiellement à assurer la prise en compte de ces critères en complément d'autres critères (concernant l'encadrement du domaine public, le confort des piétons, l'intégration architecturale, etc.) dans l'évaluation des projets de constructions aux abords de la montagne. En règle générale, ces critères n'ont pas préséance sur les normes du règlement.*

7. Pourquoi certains terrains vacants présents dans des secteurs stratégiques du centre-ville ne sont-ils pas concernés par la révision des hauteurs? On peut comprendre que dans certains cas les dispositions actuelles en matière de hauteurs sont déjà passablement généreuses, mais qu'en est-il par exemple, les terrains vacants situés à proximité du boulevard Saint-Laurent, entre Sainte-Catherine et René-Lévesque, où les hauteurs permises sont de 25 mètres?

Réponse 7 : *Les paramètres existants sont effectivement considérés comme étant adéquats. Par ailleurs, il faut préciser que les terrains situés dans le secteur à l'est du boulevard Saint-Laurent, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, sont presque tous visés par des projets récemment autorisés. Mentionnons également que, pour ce secteur, une démarche de programme particulier d'urbanisme vient d'être mise en œuvre et, dans ce contexte, il est possible que l'exercice de révision des paramètres du Plan d'urbanisme (dont les hauteurs et les densités) soit raffiné davantage.*

8. Dans la zone 28, on propose d'augmenter les hauteurs de 16 à 45 mètres, dans le but semble-t-il d'affirmer les têtes d'îlot sur le boulevard René-Lévesque. Comment une telle augmentation se justifie-t-elle, compte tenu de l'échelle urbaine du quartier Centre-Sud?

Réponse 8 : *Depuis son élargissement, le boulevard René-Lévesque (anciennement la rue Dorchester) est longtemps demeurée une plaie béante dans le tissu urbain des quartiers riverains, particulièrement à l'est de la rue Saint-Urbain et à l'ouest de la rue Drummond. Près de cinquante ans plus tard, il manque encore des têtes d'îlot, dont celles qui nous intéressent. Ces têtes d'îlot doivent nécessairement faire le pont entre l'échelle métropolitaine du boulevard et celle des corps d'îlot avoisinants. Nous estimons que 45 m est une hauteur intermédiaire qui permet une relation harmonieuse entre ces deux échelles urbaines. On trouvera également dans cette proposition une logique de continuité avec le bâti plus dense qui s'étend vers l'ouest, de ce même côté du boulevard, ainsi qu'avec le bâti à venir du côté sud, sur le site de la Maison de Radio-Canada.*

9. Des études d'ensoleillement ont-elles été effectuées pour valider les hauteurs proposées par le Cadre de révision des hauteurs et des densités?

Réponse 9 : *Ce type d'évaluation, tout comme celle des impacts éoliens ou des impacts sur les vues vers la montagne, ne peut se faire qu'en étudiant la volumétrie précise d'un édifice proposé. Ces évaluations sont nécessairement effectuées dans le contexte de l'étude des projets, au fur et à mesure qu'ils se présentent, et doivent respecter les critères et objectifs inscrits dans le règlement d'urbanisme (voir à ce titre la réponse à la question 3). Il est impossible de prévoir ce type d'impact uniquement à partir du zonage.*

Questions complémentaires

10. A-t-on l'intention de préciser les paramètres ou les critères d'évaluation qui permettraient de guider l'analyse des projets en vertu de la procédure des projets particuliers? Une telle liste de critères apparaît à l'article 9 du Règlement de l'arrondissement sur les projets particuliers de construction, de même qu'à l'article 713 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement, mais dans les deux cas, l'énoncé de ces critères est sommaire. Existe-t-il un autre document ou une autre section du règlement d'urbanisme où l'on pourrait retrouver une grille d'évaluation plus explicite, susceptible d'être utilisée dans le cadre de l'évaluation des projets de développement? Ou alors, a-t-on l'intention d'enrichir et d'étoffer les listes existantes de critères?

Réponse 10 : *Voir la réponse à la question 3. Jusqu'à ce jour, les critères existants (dont ceux mentionnés aux articles 34 à 42 du règlement d'urbanisme) semblent convenir aux besoins.*

11. Dans le dossier du PPU du Quartier des grands jardins, l'arrondissement Ville-Marie a annoncé la préparation d'un règlement sur les PIIA destiné à couvrir l'ensemble du territoire visé par le PPU. Celui-ci serait doté d'un ensemble d'objectifs et de critères visant à mieux encadrer l'insertion de nouveaux projets, notamment dans le but d'accentuer la protection du patrimoine bâti. Ce règlement viendra compléter en quelque sorte le règlement d'urbanisme. Si le développement du territoire du PPU du Quartier des grands jardins requiert un tel outil supplémentaire d'encadrement, ne serait-ce pas le cas également pour certaines zones du centre-ville, par exemple le secteur Bishop-Crescent?

Réponse 11 : *Dans le cas du PPU des grands jardins, il s'agissait de revoir les paramètres existants, particulièrement dans le cas des grandes institutions religieuses. Par ailleurs, le mécanisme que nous identifions par le vocable PIIA (depuis 2001 à Montréal) existe au centre-ville depuis près de 20 ans. Ce processus de révision, utilisé notamment pour les secteurs significatifs et les surhauteurs, mais également pour certains cas d'alignement*

de construction, de construction hors toit et d'enseigne est considéré comme très performant et jusqu'à ce jour, rien n'indique qu'il doive être revu.

12. À la section 3 du document de présentation, l'arrondissement énonce, parmi les pistes de réflexion, la pertinence de revoir le cadre légal du processus d'approbation des projets. Au cours des soirées d'information, son porte-parole a décrit certains éléments de problématique qui ont amené l'arrondissement à conclure qu'il y aurait lieu de revoir toute cette question. Plus spécifiquement, l'arrondissement a également exprimé certaines préoccupations à l'égard des diverses étapes d'approbation requises dans le cadre de la procédure de projet particulier. Serait-il possible de développer la réflexion de l'arrondissement à ce sujet?

Réponse 12 : *Comme nous l'avons déjà indiqué, nous estimons que le nombre d'intervenants et la quantité d'étapes actuellement prévus pour l'évaluation d'un projet particulier peut nuire à la faisabilité d'un projet et n'est pas, par ailleurs, garant d'une plus grande qualité d'évaluation. Un regroupement des comités consultatifs et une réduction du nombre de lectures au conseil d'arrondissement pourraient, par exemple, être une façon d'améliorer le cheminement d'un dossier. Actuellement, le temps alloué au développement d'un projet et à son analyse par la division de l'urbanisme est d'autant plus court qu'il faut compter trois mois au minimum pour l'approbation auprès des instances politiques.*

Par ailleurs, en ce qui regarde l'approbation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, il s'agit d'un mécanisme d'une rigidité profondément mésadaptée au contexte d'un projet immobilier. L'historique de l'utilisation des projets particuliers (ou son équivalent) au centre-ville depuis 40 ans démontre qu'une autorisation est la plupart du temps soumise à des ajustements au fur et à mesure de la réalisation du projet. Ce mécanisme vise souvent des projets d'envergure qui, au moment de leur approbation, comportent encore de nombreux inconnus. Pouvant se construire en phases sur une assez longue période, ils requièrent fréquemment d'ajuster l'autorisation initiale. Or, toute modification à un projet autorisé en vertu de l'article 89 doit être soumise à nouveau au conseil municipal en deux lectures, ainsi qu'à l'Office de consultation publique de Montréal, même s'il ne s'agit que d'un changement mineur. En plus, si le projet est abandonné, le règlement d'urbanisme général ne s'applique plus sur l'emplacement puisque l'autorisation accordée par le biais de ce processus relève d'une instance législative supérieure à celle qui gère le règlement d'urbanisme.

Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville propose d'examiner cette question dans le contexte de la révision du Plan d'urbanisme.

13. À l'automne 2010, la ville de Montréal rendait public un Plan ciblé de lutte à l'itinérance. Un rapport d'étape dans la mise en œuvre de ce plan est-il disponible ? Si oui, serait-il possible de le déposer à la commission?

Réponse 13 : *Cette question a été acheminée à la Direction de la diversité sociale du Service du Développement et des opérations.*

14. Serait-il possible d'explicitier davantage la problématique visée par le passage suivant du Cadre de révision, en page 49 : «Dans le cas des espaces verts, selon les dispositions actuelles du Plan d'urbanisme, il faudrait procéder à plusieurs expropriations déguisées en attribuant la fonction parc à des propriétés privées sur lesquelles il n'y a jamais eu de réserve foncière à cet effet.»

Réponse 14 : *Il s'agit principalement d'erreurs cartographiques ou de choix qui ont été abandonnés en cours de route. Les zones de parcs en question n'ont pas été retenues dans le règlement de concordance et demeurent, à ce jour, non appliquées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Nous suggérons simplement une mise à jour de la carte des parcs du Plan d'urbanisme.*