

Cadre de révision des hauteurs et des densités / Les suivis de la soirée d'information du 7 novembre dernier

Voici la liste des demandes supplémentaires de renseignements qui ont été formulées au cours de la soirée d'information tenue le 7 novembre.

1. **Question de M. Lucien Landry.** Ce citoyen aimerait savoir dans quelles proportions le potentiel constructible qui découlerait des modifications proposées pourraient se traduire, soit par des développements résidentiels, soit par des développements d'espaces de bureau. À la page 27 du document 3.2, on estime à près de 13 500 logements et à 750 000 mètres carrés de bureau ce potentiel constructible, excluant les projets déjà approuvés. Serait-il possible d'obtenir cette estimation sur la base de données comparables, par exemple en mètres carrés? De plus, on parle ici d'un potentiel de nouveaux logements et de nouveaux espaces à bureaux; dans les faits, peut-on, à cette étape-ci, effectuer des projections spécifiques pour l'habitation et les bureaux? Si oui, sur quelle base s'appuie-t-on pour effectuer de telles projections?

Réponse : L'estimation du potentiel de construction est fondée essentiellement sur la base des terrains vacants. L'estimation des proportions consacrées à l'habitation et aux autres activités (commerces, bureaux et institutions) est fondée sur une simple observation de l'activité immobilière au centre-ville dans les dernières années. Les proportions sont approximativement de 1/3 pour les commerces, bureaux et institutions et de 2/3 pour l'habitation. Évidemment, cette proportion peut s'ajuster en fonction de l'évolution de la demande. Par ailleurs, nous n'avons pas quantifié la portion de ce potentiel qui découle des modifications proposées. Cependant, l'objectif à travers ces modifications consiste justement à favoriser la réalisation de ce potentiel.

2. **Question de M. Éric Michaud.** Il s'agit en fait de deux questions, qui ont été reprises par la commission.

Pour contribuer à mettre en contexte la démarche en cours, serait-il possible d'obtenir une description schématique et surtout de situer l'un par rapport à l'autre les divers outils d'urbanisme évoqués au cours des deux soirées d'information? Nous parlons ici du Plan d'urbanisme et ses principales composantes (chapitre d'arrondissement et document complémentaire); du règlement d'urbanisme ou règlement de zonage; de la procédure de projet particulier; du concept de plan particulier d'urbanisme (PPU); de celui de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA); enfin des documents d'orientation considérés comme des étapes préalables à la révision du Plan (désignés sous divers vocables, tels un « énoncé d'orientation », un « plan directeur », etc.). Sur la base de ces définitions sommaires, serait-il par la suite possible de situer la place occupée par la démarche en cours concernant les modifications proposées de hauteurs et de densités?

La seconde question est complémentaire de la précédente. Serait-il possible de brosser, à partir des informations disponibles, un portrait des différentes étapes de travail et de consultation prévues pour mener à la confection du prochain Plan d'urbanisme de Montréal, et d'indiquer comment l'arrondissement envisage d'insérer sa propre démarche dans ce cadre, notamment en ce qui concerne la portion de l'arrondissement qui concerne le centre-ville comme tel? Encore là, sur la base du processus prévu, il y aurait lieu de situer, le cas échéant, la place occupée par la démarche en cours.

Réponse : Tout d'abord, il importe de prendre connaissance de la démarche, présentée dans les pages 8, 9, 26 et 27 du document intitulé *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*. Par ailleurs, dans ce même document, on trouvera à la page 52 une description de la procédure des projets particuliers et à la page 53, une description de ce qu'est un Plan d'urbanisme et un document complémentaire au Plan d'urbanisme. Ces descriptions visent notamment à situer les outils en question l'un par rapport à l'autre.

La notion de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est issue de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et vise un pouvoir discrétionnaire accordé aux municipalités afin notamment d'encadrer l'apparence des bâtiments. Ce type d'approche est utilisé au centre-ville depuis près de vingt ans et se retrouve principalement dans la section du règlement d'urbanisme consacrée aux secteurs significatifs. Les sections du règlement qui portent sur les surhauteurs, ainsi que sur les règles d'insertion en matière d'alignement s'apparentent également à cette approche. Le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* vise essentiellement le Plan d'urbanisme et n'a, en conséquence, aucun impact immédiat sur les dispositions relatives aux PIIA. Il est néanmoins proposé d'adapter, aussitôt que possible, les dispositions de PIIA dans le secteur sud de Bishop Crescent afin d'assurer l'intégration harmonieuse des constructions ayant une hauteur supérieure à 3 étages.

En ce qui regarde les programmes particuliers d'urbanisme (PPU), il s'agit d'une planification sectorielle axée par exemple sur un quartier en particulier. Les interventions issues d'un PPU visent souvent des aménagements spécifiques sur le domaine public. Elles peuvent également comprendre la révision de certains paramètres du Plan d'urbanisme ou du règlement d'urbanisme, incluant la répartition des usages, des hauteurs ou des densités. La démarche du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* est beaucoup plus spécifique qu'un PPU.

En fait, il s'agit davantage d'une démarche de bonification technique du cadre réglementaire existant en matière de hauteurs et de densités qui s'ajoute aux autres exercices de planification entrepris par la Ville concernant les PPU et les politiques sur le patrimoine, le transport, l'habitation et le développement durable. Vers 2013 – 2014, la Ville de Montréal entreprendra la mise à jour de son Plan d'urbanisme. Le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* vise à jeter les bases de cette mise à jour

pour le centre des affaires et ses abords immédiats et de répondre, à court terme, à certaines lacunes que l'absence d'un chapitre d'arrondissement a causées.

Le concept de plan directeur du centre-ville, que nous suggérons d'incorporer au prochain Plan d'urbanisme, consiste à intégrer dans un seul et même document l'ensemble des enjeux et des orientations consacrés au centre-ville. C'est une question de forme, qui vise principalement à rendre le document plus facile à consulter et, ce faisant, plus efficace en matière de diffusion de l'information. Ultimement, il s'agit de mettre en relief le centre-ville dans la planification urbaine de Montréal, ainsi que de souligner son importance en tant que moteur économique régional.

Pour ce qui est de la démarche de révision du Plan d'urbanisme, elle sera menée par une équipe qui relève de la Direction générale de la Ville. L'échéancier de la démarche n'est pas encore dévoilé, mais nous savons que l'arrondissement de Ville-Marie y participera. De la même façon, la Division de l'urbanisme du Service du développement et des opérations a participé à la démarche de l'arrondissement concernant le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*.

Pour ce qui est des consultations publiques portant sur la révision du Plan d'urbanisme, elles respecteront les dispositions usuelles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3. **Question de M. Jean Jacques.** En marge de la question de ce citoyen, il a été répondu qu'un « plan directeur des espaces verts » est en préparation et qu'il sera rendu public bientôt. La commission a demandé à quel moment ce projet de plan directeur serait rendu public, et quelles pourraient être les matières couvertes par ce document.

Réponse : Le plan directeur des parcs de l'arrondissement de Ville-Marie doit être déposé pour adoption vers la fin du mois de décembre prochain. Il pourrait être soumis pour adoption au début de l'année prochaine. Ce plan directeur portera sur l'état des besoins et de l'offre en matière d'équipements de sport, de loisir, de parcs et d'espaces verts dans l'arrondissement, et proposera un programme d'intervention.

4. **Question de Mme Marie Odile Trépanier.** L'arrondissement peut-il déposer la liste des divers outils réglementaires ou législatifs à sa disposition pour assurer la protection du patrimoine bâti ?

Réponse : Les outils législatifs dont dispose l'arrondissement sont essentiellement les mêmes que pour n'importe quelle autre municipalité au Québec.

Par ailleurs, depuis 1994, les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) concernant tant les hauteurs minimum et maximum, que les alignements, les modes d'implantation, les règles d'insertion de hauteur, d'alignement et de mode d'implantation, ainsi que les règles et les critères

concernant l'apparence (pourcentage d'ouverture et de maçonnerie en façade) sont d'abord et avant tout libellées en vue de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti de l'arrondissement. En fait, pratiquement toutes les dispositions réglementaires en matière de cadre bâti sont conçues et appliquées en ce sens. Il y a également des dispositions d'usage qui visent le même objectif, notamment celles relatives aux superficies commerciales maximales dans certains secteurs caractérisés par la présence de bâtiments anciens ayant une faible implantation au sol.

Une série d'édifices sont également cités en vertu de la Loi sur les Biens culturels (et il demeure possible d'en citer davantage). De plus, avec le Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal, toute construction ou modification de bâtiment situé dans une aire de protection, dans un site du patrimoine ou dans un arrondissement historique ou historique et naturel (soit plus du tiers du territoire de l'arrondissement qui s'étend à l'ouest de la rue Amherst) doit être soumise pour avis au Conseil du patrimoine de Montréal. Ce dernier doit également se prononcer sur les Biens classés et peut par ailleurs se prononcer sur n'importe quel projet soumis pour avis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Notons enfin qu'en vertu des dispositions relatives aux secteurs significatifs (PIIA), les constructions ou les modifications de bâtiments situées sur près de 80 % du territoire de l'arrondissement doivent être soumises à une révision architecturale, qui inclut notamment un avis du CCU.

De façon générale, les outils pouvant servir à la protection du patrimoine bâti sont essentiellement les mêmes qu'avant les fusions municipales, en 2001.

10 novembre 2011