

AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)

Suite à leur assemblée du 7 septembre 2018

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*

Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'éliminer le taux d'implantation minimal dans les zones qui bordent le boulevard Gouin et la rivière des Prairies et dans le site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet

AC18-AC-01

Localisation :	Boulevard Gouin, entre l'autoroute 15 et la limite Est de l'arrondissement Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	En partie situé dans le site patrimonial cité de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Demandeur :	Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement car le projet vise une modification au Plan d'urbanisme dans un territoire protégé par la Loi sur le patrimoine culturel.

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prescrit que la presque totalité du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville qui se trouve à l'Est de l'autoroute 15 est affecté par un secteur établi de densité 01-02, qui prévoit un taux d'implantation moyen à élevé et un bâti d'un à trois étages. Lors de l'élaboration du règlement de concordance au Plan d'urbanisme, la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal a demandé à ce qu'un taux d'implantation minimal de 30% soit spécifié dans les secteurs ayant un taux d'implantation moyen ou élevé.

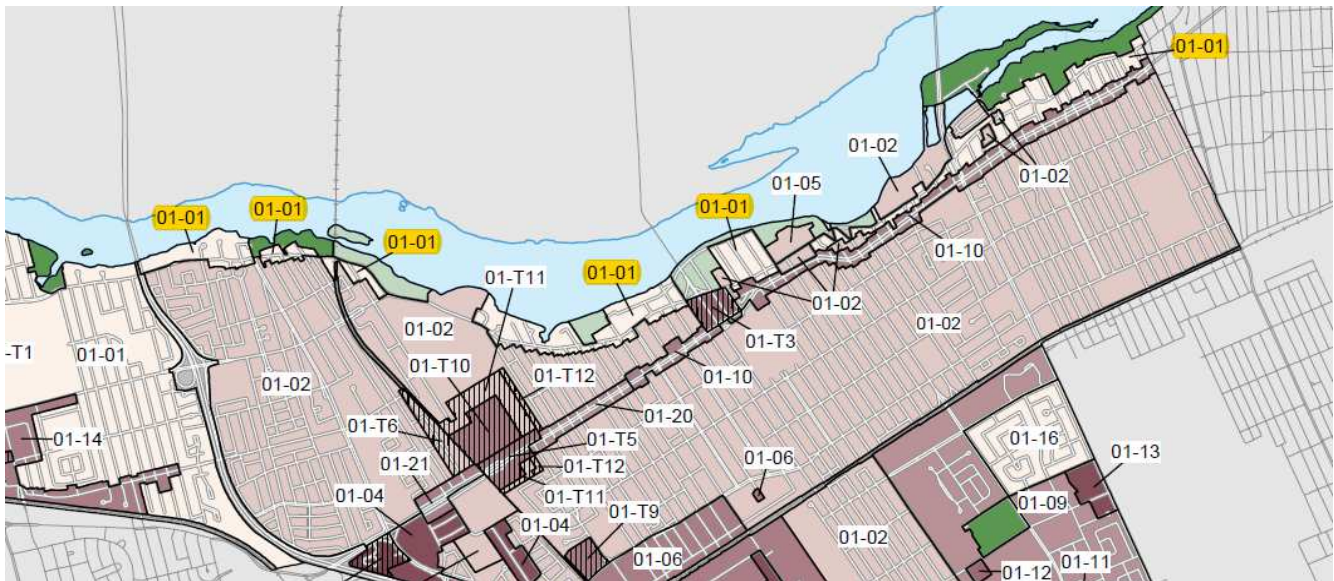
Cependant, à l'usage, il est apparu que dans certains secteurs situés le long du boulevard Gouin et dans le site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet, le tissu urbain est majoritairement composé d'immeubles dont le taux d'implantation est nettement inférieur à 30 %. Cette non-correspondance a l'effet pervers d'empêcher de maintenir la morphologie existante en obligeant une densification parfois en contradiction avec les spécificités du lieu. Cela a notamment pour effet d'empêcher les propriétaires de ces immeubles d'acquérir des portions de terrain adjacent, de démolir une partie de leur bâtiment principal

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

ou de leur dépendance, ou encore de remplacer leur maison par une nouvelle construction de même dimension, puisque cela a pour conséquence de diminuer le taux d'implantation¹.

La solution de l'Arrondissement pour régler ce problème a été l'adoption d'un règlement (01-274-47) modifiant le règlement d'urbanisme 01-274 pour éliminer le taux d'implantation minimal dans 22 zones où l'implantation au sol des bâtiments est nettement inférieure à 30 %. Ce règlement a été adopté en juin 2018. Toutefois, son entrée en vigueur ne peut se faire sans qu'une modification soit apportée au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier les paramètres de densité applicables aux zones visées.

La proposition vise donc à adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de permettre l'élimination du taux d'implantation minimal dans les 22 zones affectées par le règlement 01-274-47. La modification proposée vise à créer, pour le territoire correspondant à ces 22 zones, un secteur établi de densité « 01-01 », qui prescrit un bâti d'un à deux étages et un taux d'implantation au sol faible et moyen.



Carte de l'arrondissement présentant la modification de densité visée (Source : Arrondissement d'Achutes-Cartierville)

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement d'Achutes-Cartierville et de la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire lors de sa réunion du 7 septembre 2018. Il remercie le représentant de

¹ Notons, par exemple : le projet de remplacement du 10 875, rue Saint-François-d'Assise, qui reprenait sensiblement la même implantation que le bâtiment à démolir, et dont le taux d'implantation était de 15% (*Avis du CPM A17-AC-02 : Démolition et nouvelle construction – 10 875, rue Saint-François-d'Assise*, 31 mars 2017); le projet de nouvelle construction sur un terrain vacant situé sur la rue du Pressoir, qui respectait le taux d'implantation minimum de 30% prescrit par le règlement d'urbanisme, mais a essuyé un avis défavorable du CPM notamment en raison de son manque d'intégration dans le site patrimonial en général et dans le cadre bâti environnant (*Avis du CPM A17-AC-04 : Projet de construction sur un lot vacant sur la rue du Pressoir*, 20 octobre 2017).

l'Arrondissement pour la présentation claire et concise et formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur le projet de modification au Plan d'urbanisme.

D'emblée, en tenant compte des caractéristiques des secteurs visés, le comité mixte voit d'un très bon œil le projet de modification au Plan d'urbanisme, puisque cela permettra de régler une situation problématique et évitera aux propriétaires d'avoir à déboursier une somme importante pour une demande de dérogation mineure. Le changement visé permettra en effet de mieux refléter la composition actuelle des zones concernées (notons qu'au sein du site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet, seulement 4 à 5 % des bâtiments ont un taux d'implantation supérieur à 30 %). L'élimination du taux d'implantation minimum dans les 22 zones concernées permettra également de limiter la spéculation foncière et de préserver le caractère au sein du site patrimonial de même qu'en bordure du boulevard Gouin.

Taux d'implantation maximal

Le comité mixte est inquiet concernant les taux d'implantation maximum des 22 zones concernées, fixés à 50 % dans le règlement de zonage de l'Arrondissement. Il souhaite qu'ils soient modulés en fonction de chaque secteur pour correspondre à la volonté de mieux encadrer les taux d'implantation.

Comme l'a souligné l'Arrondissement, cet aspect est couvert par un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui prescrit par secteur des critères d'intégration pour toute nouvelle construction. Or, le comité mixte est d'avis que l'assujettissement des zones à l'étude à un PIIA ne permet pas d'encadrer adéquatement le taux d'implantation maximum. D'une part, un PIIA reste un outil qualitatif et par conséquent subjectif. D'autre part, puisque les PIIA s'appliquent uniquement à ce qui est visible depuis la voie publique, un bâtiment pourrait présenter une implantation très importante dans sa partie arrière, ce qui n'est pas nécessairement souhaitable dans les zones ciblées. Le comité mixte est d'avis qu'un PIIA ne devrait pas régir les taux d'implantation; cet outil doit plutôt servir à l'approbation d'éléments qualitatifs.

Par conséquent, le comité mixte soutient que l'on devrait plutôt utiliser un outil normatif, soit le règlement d'urbanisme, pour mieux encadrer l'implantation au sol. La modification demandée au Plan d'urbanisme pourrait être encore mieux utilisée en réduisant les marges possibles de taux d'implantation. Le comité mixte recommande donc de diminuer les taux d'implantation maximums dans les zones où le taux d'implantation actuel est faible, par exemple en réduisant la fourchette de 0 à 25 % plutôt que de 0 à 50 %. Cela permettrait de mieux préserver le caractère bâti du secteur en modulant de manière plus fine les taux d'implantation.

Protection du paysage

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) s'est prononcé le 13 juin 2018 sur un projet de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet. Il avait émis certaines recommandations visant à conserver le caractère paysager du site :

« Le CPM considère par ailleurs que l'analyse de la contribution du paysage au caractère du site patrimonial devrait être approfondie. Certains éléments seraient à documenter, comme les différents types d'aménagements en lien avec les époques de construction, les traces subsistantes d'aménagements paysagers historiques, les percées visuelles sur la rivière et en particulier l'identification de celles qui sont à préserver. Cette caractérisation des paysages devrait induire un nouveau découpage des unités paysagères, à arrimer aux unités déjà définies, qui elles sont basées principalement sur les composantes architecturales des bâtiments. »

« Le CPM recommande de renforcer les dispositions ayant trait aux aménagements paysagers. [...] De manière générale, le CPM s'inquiète du devenir du couvert végétal de l'Arrondissement d'Ahuhtsic-Cartierville, car il est en péril. [...] Le CPM recommande d'élaborer des fiches d'information qui présentent les aménagements paysagers caractéristiques liés à des typologies de bâtiments et à des époques de construction, qui sont contributives au caractère paysager du site patrimonial. »²

Le comité mixte aurait souhaité que le projet de PIIA pour le site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet lui soit présenté sommairement, car bien qu'il s'agisse d'un dossier qui chemine indépendamment, celui-ci est intimement lié, au niveau des paysages, au projet d'encadrement des taux d'implantation. Les paysages, aménagements paysagers, etc., contribuent de manière éloquent à la valeur patrimoniale du site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet. Or, ces aspects dépendent de la superficie non construite des terrains. Le comité mixte est par conséquent inquiet que la question du paysage soit traitée séparément des taux d'implantation.

Il est d'avis que le territoire riverain de l'ensemble de l'arrondissement devrait être conçu comme un écosystème. Il attend donc avec impatience la nouvelle présentation à venir du projet d'encadrement réglementaire (PIIA) pour le site patrimonial. Le comité mixte précise que les recommandations liées au site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet s'appliquent à divers degrés à l'ensemble des secteurs visés. À cet égard, une réflexion sur le paysage aurait été bienvenue dans le cadre de la présente demande de modification au Plan.

Simplification des outils réglementaires

Le CPM s'est également prononcé récemment sur un projet de transformation d'une résidence unifamiliale qui était assujéti à 5 PIIA³ pour cause de chevauchement des secteurs d'application propre à chacun. Dans l'objectif de simplifier les mécanismes réglementaires, ne serait-il pas possible de réduire le nombre de PIIA applicable sur un seul et même territoire ? Cela permettrait de simplifier les démarches et la compréhension des outils de planification à la fois pour les citoyens et pour les concepteurs.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, émet un avis favorable au projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour revoir les limites de densité en bordure du boulevard Gouin. Il émet cependant les recommandations suivantes :

- Diminuer les taux d'implantation maximums dans les 22 zones où le taux d'implantation actuel est faible;
- Réfléchir à l'impact des taux d'implantation pour la préservation des paysages du site patrimonial de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet et intégrer cette réflexion au sein du projet de PIIA applicable au site patrimonial et aux autres secteurs visés;

² *Avis du Conseil du patrimoine de Montréal A18-AC-08 : Élaboration de dispositifs réglementaires pour le site patrimonial de l'Ancien-Village du Sault-au-Récollet*, 13 juin 2018.

³ *Avis du Conseil du patrimoine de Montréal A18-AC-02 : Agrandissement du 1354, boulevard Gouin Est*, 1er juin 2018. (En ligne : ville.montreal.qc.ca/cpm)

- Réfléchir à la simplification des outils réglementaires et harmoniser et diminuer, si possible, les différents Plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Le président du Comité Jacques-Viger

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau

Peter Jacobs

Le 20 septembre 2018

Le 20 septembre 2018

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.