

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

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

---

**Révision du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie**

AC13-VM-01

Localisation :	Le territoire d'application est l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance patrimoniale municipale :	L'arrondissement compte huit monuments historiques cités et deux sites patrimoniaux cités. Plusieurs immeubles et plusieurs secteurs sont aussi identifiés au Plan d'urbanisme comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle.
Reconnaissance patrimoniale provinciale :	L'arrondissement compte deux sites patrimoniaux déclarés (Vieux-Montréal et Mont-Royal) et comporte plusieurs immeubles et sites patrimoniaux classés et aires de protection.
Reconnaissance fédérale :	L'arrondissement contient plusieurs immeubles et sites identifiés à titre de Lieux historiques nationaux du Canada.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie.

---

**NATURE DES TRAVAUX<sup>1</sup>**

Le projet proposé consiste à effectuer une révision en profondeur du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), incluant l'annexe cartographique, pour assurer sa concordance aux modifications récentes du Plan d'urbanisme et en améliorer la fonctionnalité. Le projet vise également à assouplir la gestion du cadre bâti, clarifier les procédures d'émission de permis et d'approbation de projets, introduire de nouvelles dispositions en matière d'environnement et de développement durable, etc.

---

**AUTRES INSTANCES CONSULTÉES**

Le projet a été adopté en première lecture lors d'un conseil spécial d'arrondissement tenu le 4 février 2013 et a été présenté au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement le 5 février 2013. Il sera discuté lors d'une consultation publique le 28 février et pourrait faire l'objet d'une approbation référendaire. Il doit ensuite être adopté en 2<sup>e</sup> lecture puis en 3<sup>e</sup> lecture par le conseil d'arrondissement.

---

<sup>1</sup> Source : Arrondissement de Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, 21 janvier 2013. *Projet de modification omnibus du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)*. 2 p.

---

## CONTEXTE DU PROJET<sup>2</sup>

En juin 2011, l'arrondissement de Ville-Marie proposait un ensemble de modifications pour rehausser ou réduire les hauteurs de construction et les densités prescrites au Plan d'urbanisme pour le centre-ville. Le comité mixte CPM-CAU<sup>3</sup> a alors émis un avis (AC11-VM-01) sur le « cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville » sans toutefois aborder la partie du document de référence qui portait sur les orientations. Une consultation publique a aussi été tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le projet, et son rapport a été déposé au comité exécutif le 14 février 2012. Le 16 avril 2012, le conseil de ville adoptait un règlement pour modifier le Plan d'urbanisme. Par conséquent, le conseil d'arrondissement adoptait le 8 mai 2012 une résolution (CA12 240307) mandatant la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises pour qu'elle procède à une révision du règlement d'urbanisme afin d'en assurer la concordance aux nouvelles dispositions du Plan et d'en simplifier l'utilisation.

Le projet de règlement omnibus proposé modifie plus de 600 articles du règlement d'urbanisme, dont plus de la moitié concerne le titre III relatif aux usages. Le chapitre VIII du titre II relatif aux secteurs significatifs est remplacé par un nouveau chapitre découpant l'ensemble du territoire en unités de paysage. De nouvelles dispositions sont introduites sur divers aspects tels que l'encadrement des constructions en surhauteur ou la gestion des droits acquis. Le projet comprend également la révision de l'annexe A, actuellement composée de 10 thématiques de zonage (pour un total de 19 feuillets), afin de regrouper plusieurs thématiques (pour un total proposé de 5 cartes) et simplifier la représentation graphique du zonage.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le CPM et le CJV (ci-après « les comités ») ont rencontré les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie lors d'une réunion du comité mixte tenue le 8 février 2013. Préalablement à cette rencontre, les membres ont reçu le projet de règlement et trois notes explicatives, portant respectivement sur la gestion des hauteurs et des densités, la gestion des unités de paysage et immeubles d'intérêt, et la gestion des usages (tous datés du 30 janvier 2013).

Les comités félicitent l'arrondissement pour l'énorme travail accompli dans le but de simplifier la réglementation d'urbanisme. Ils reconnaissent le bien-fondé de vouloir assurer la cohésion entre les divers règlements et outils de contrôle ainsi que de favoriser une compréhension uniforme des objectifs poursuivis par la réglementation d'urbanisme.

Les comités trouvent toutefois que plusieurs questions subsistent quant à la vision du développement poursuivie à travers les modifications proposées à la réglementation. Constatant que la forme urbaine du centre-ville a été façonnée au fil du temps par les différentes réglementations, il leur apparaît indispensable de s'assurer que le présent projet proposé permettra au centre-ville de se développer dans le respect de son identité et de son patrimoine. À cette fin, les comités formulent plusieurs recommandations afin de bonifier le projet. Leur analyse est organisée

---

<sup>2</sup> Source : Ville de Montréal. Système de gestion des décisions des instances. Sommaire décisionnel, dossier 1126090034. 2013-01-14. *Règlement omnibus modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme et d'améliorer plusieurs dispositions réglementaires.* 7 p.

<sup>3</sup> Le Comité Jacques-Viger (CJV) remplace le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) depuis octobre 2012.

autour de huit grands thèmes : (1) les procédures d'évaluation et d'approbation des projets, (2) les unités de paysage, (3) les hauteurs et surhauteurs, (4) les critères d'aménagement et de design, (5) le patrimoine, (6) les usages, (7) deux aspects spécifiques et (8) l'énoncé de vision.

## 1. Procédures d'évaluation et d'approbation des projets

Les comités comprennent que le règlement proposé vise à accroître l'efficacité des processus d'approbation des projets et, ainsi, à réduire le recours à la procédure d'approbation par projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Ce faisant, la très grande majorité des projets proposés seront désormais conformes au règlement d'urbanisme et néanmoins soumis à une révision (en vertu des règles et critères du titre VIII du règlement). Cette approche discrétionnaire nécessitera un avis du comité consultatif d'urbanisme local (CCU). Toutefois, les comités rappellent que, déjà en 2012, dans son rapport sur le projet de *Cadre de révision des hauteurs et des densités au centre-ville*, l'OCPM observait que la réflexion proposée par l'arrondissement comportait des incidences évidentes sur les processus consultatifs. L'OCPM faisait alors remarquer que le processus d'approbation d'un projet comprenait un volet administratif mais aussi un volet consultatif dont font partie l'OCPM bien sûr, mais également le CJV et le CPM. Il précisait à ce propos que :

« Les divers processus de consultation à la Ville ont pour but ultime de permettre un débat transparent sur les projets étudiés, dans une perspective d'aide à la décision des élus. La société civile – y incluant les citoyens et les groupes d'intérêt de toute nature – demande aujourd'hui à être associée de beaucoup plus près aux décisions concernant la gestion de notre ville, et cela est devenu un principe démocratique de base. [...] C'est parce qu'elle reconnaît ce principe que la Ville de Montréal a élaboré en 2005 une *'Politique de consultation et de participation publiques'*, [...]. Toutefois, celle-ci n'a pas été revue depuis son adoption, alors qu'il était prévu initialement d'en faire une révision aux deux ans. La commission est d'avis que les modifications évoquées ou suggérées, soit par les autorités municipales, soit par les participants, devraient être abordées, le cas échéant, dans le cadre d'une éventuelle revue de la *Politique de consultation*. »<sup>4</sup>

Les comités font sienne cette recommandation car ils s'inquiètent eux aussi des modifications que le règlement apportera quant à la contribution des citoyens et des diverses instances consultatives au processus d'évaluation dont le CJV, le CPM et l'OCPM. De plus, ils se demandent s'il est judicieux que certains projets importants ou stratégiques, par exemple dans des zones sensibles ou des secteurs en grandes transformations, ne soient plus soumis à une procédure d'approbation par PPCMOI ou via l'article 89 de la Charte de la Ville car cela privera l'arrondissement d'un important pouvoir de négociation auprès des promoteurs dans la recherche du projet le mieux adapté à un contexte urbain donné et à la complexité des enjeux.

Les comités estiment ainsi que les impacts de la nouvelle réglementation sur les processus d'approbation et de consultation devraient être plus clairement explicités en vue de la consultation publique que prévoit tenir l'arrondissement sur le projet.

---

<sup>4</sup> Office de consultation publique de Montréal, 2012. *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Projet de règlement P-04-047-106, Rapport de consultation publique, 14 février 2012. P. 77.*

## 2. Unités de paysage

Les comités appuient le principe de découper le territoire en unités de paysage car cette approche doit reposer sur une caractérisation fine des lieux qui permettra de saisir les spécificités propres à chaque unité paysagère et de communiquer aux professionnels et citoyens les objectifs poursuivis en matière de conservation et de développement. Comme cette analyse étoffée n'a pas été complétée préalablement à la révision du règlement d'urbanisme, les comités se questionnent d'entrée de jeu sur l'objectif général attendu à l'effet d'« assurer le maintien et la mise en valeur des caractéristiques dominantes [...] du paysage urbain montréalais » (article 99, paragraphe 1) alors que ces caractéristiques dominantes ne sont pas encore identifiées. Ils rejoignent ainsi la préoccupation exprimée par l'OCPM lors de la consultation sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* et appuient sa recommandation de mettre sur pied un chantier ayant pour mandat de « caractériser et de confirmer les composantes spécifiques et significatives du paysage urbain du centre-ville [...] en tenant compte des grandes caractéristiques du territoire montréalais (notamment pour ce qui touche aux entrées de ville et aux autres éléments caractéristiques de l'identité montréalaise tels que le fleuve et les autres plans d'eau comme le canal de Lachine, la trame urbaine, etc.). »<sup>5</sup>

L'arrondissement envisage de préciser le découpage et les informations sur les unités de paysage au fur et à mesure qu'il obtiendra des connaissances supplémentaires sur certains secteurs, notamment le Faubourg Saint-Laurent ou le Quartier chinois. Toutefois, les comités s'étonnent que les unités de paysage et les secteurs qui ont déjà fait l'objet d'études ou de reconnaissance n'aient pas déjà été intégrés au découpage proposé. Par exemple, ils estiment que les sites patrimoniaux cités du Square-Dorchester-et-de-la-place-du-Canada et de l'Île-Sainte-Hélène devraient constituer des unités de paysage. En effet, les informations pertinentes sur ces sites patrimoniaux existent déjà : leurs limites ont déjà été définies dans les règlements les constituant, ainsi que les caractéristiques paysagères dominantes à préserver et les critères à considérer pour assurer la conservation et la mise en valeur de ces caractéristiques. De même, certaines caractérisations qui ont déjà été réalisées (par exemple, dans le cadre du PPU Quartier des grands jardins, du PPU Quartier Sainte-Marie et de l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la rue Sainte-Catherine) devraient être prises en compte dans les critères d'insertion.

Les comités questionnent également le découpage parce que le règlement propose à la fois des unités de paysage qui sont vastes tandis qu'à l'opposé, d'autres unités sont très petites et correspondent selon eux à des exceptions à l'intérieur d'ensembles, par exemple certaines grandes propriétés institutionnelles. Notamment, les comités se demandent comment ont été déterminés, et à quel point peuvent être performants, les critères architecturaux et urbains que les travaux doivent tendre à respecter dans une unité de paysage de l'ampleur de l'unité Centre-Ville (article 127.8). Par ailleurs, les comités ne comprennent pas que cette unité se trouve également associée à des microterritoires très variés et isolés les uns des autres, par exemple les Habitations Jeanne-Mance ou de petites zones sur les flancs du Mont-Royal. Ils considèrent que les unités de paysage doivent plutôt être découpées sur la base de caractéristiques propres à des ensembles cohérents, c'est-à-dire déterminées en fonction d'aires morphologiques clairement délimitées. Chaque unité devra alors avoir des critères qui lui sont spécifiques. De plus, compte tenu de l'importance des grandes propriétés institutionnelles pour l'identité du centre-ville, les comités réitèrent leur recommandation de procéder à l'élaboration d'énoncés de l'intérêt patrimonial pour ces propriétés (avis AC12-VM-01) lesquels devraient informer sur les critères à inclure au règlement.

Par ailleurs, afin d'améliorer la compréhension de ce qu'est en essence une unité de paysage, les comités croient que la cartographie devraient tenir compte de leur cohérence en illustrant les délimitations réelles des unités, même si ces

---

<sup>5</sup> OCPM, op.cit., p.70.

dernières débordent des limites administratives de l'arrondissement. De plus, pour assurer la cohérence poursuivie par l'arrondissement en révisant sa réglementation, les comités croient que les unités de paysage devraient servir de base au découpage de l'ensemble des cartes du règlement, une fois que celles-ci auront été raffinées. Par exemple, les comités attirent l'attention sur le cas précis du site patrimonial déclaré du Vieux-Montréal qui est une unité de paysage mais dont les limites ne sont pas respectées dans la carte des hauteurs et surhauteurs. Cette approche ne permet pas de faire ressortir des objectifs propres au secteur, dont les objectifs de conservation du caractère des rues Saint-Jacques et Notre-Dame.

Les comités s'étonnent par ailleurs que les unités de paysage ne soient pas décrites dans le règlement afin d'aider à comprendre les critères qui y sont associés. De plus, ils déplorent que ces critères portent presque exclusivement sur le cadre bâti et soulignent à cet effet les articles 127.1 à 127.14 et 127.16 à 127.22 qui stipulent que pour chacune des unités de paysage, les travaux doivent tendre à respecter des caractéristiques telles que l'implantation et la volumétrie, les ouvertures, les matériaux de revêtement, les toitures. Par conséquent, ils recommandent de décrire clairement les unités de paysage avant d'énoncer les critères d'intervention. Ces critères devront permettre de respecter et de bonifier, non seulement le cadre bâti de ces unités, mais aussi ses caractéristiques paysagères (plantation, vues, parcours, etc.). De plus, ils réitèrent la recommandation qu'ils avaient formulé dans leur avis portant sur le projet de PIIA pour le Quartier des grands jardins (AC12-VM-01) considérant l'importance de « définir la capacité des unités de paysage à absorber des transformations de manière à être en mesure de définir des principes quant aux interventions à privilégier ».

Enfin, les comités constatent que des ambiguïtés apparaissent parfois dans le texte, alors que certains articles débutent par les mots « dans une unité de paysage », leur contenu étant en fait applicable à la totalité du territoire (voir, par exemple, les articles 116 et 121).

### **3. Hauteurs et surhauteurs**

Les comités considèrent qu'une certaine codification de la forme urbaine et architecturale transparait à travers les différents articles du règlement relatifs aux basiliaires ou aux retraits dans les plans de façades, et ils sont très préoccupés des impacts de cette approche sur le caractère du centre-ville de Montréal. Comme ils le mentionnaient dans leur avis sur le *Cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville* (AC11-VM-04), les comités réitèrent qu'ils « sont mal à l'aise avec le souhait exprimé de recourir de façon systématique au basilaire comme moyen d'intégrer des constructions en hauteur dans un cadre bâti de petit gabarit, celui-ci ne réussissant pas toujours à créer l'environnement souhaité au niveau de la rue. » En effet, ils estiment que le rythme des façades et des édifices, induit par le parcellaire traditionnel, peut être autant déterminant pour la qualité des espaces et l'animation sur rue que la hauteur « perceptible » par le piéton. C'est pourquoi ils considèrent qu'il est préférable d'évaluer au cas par cas les solutions aux enjeux d'intégration et de relation au domaine public en fonction du contexte qui est propre à chaque site. Les comités invitent donc l'arrondissement à démontrer la justesse d'appliquer une telle approche à l'aide de coupes et d'illustrations de cas types pour différentes artères et surtout, à bien mesurer l'effet de cumul anticipé de tels gestes sur le caractère d'ensemble. La préoccupation des comités n'est pas qu'une question architecturale mais concerne aussi le remembrement de lots qui modifie le tissu urbain existant. Les comités estiment que la densification du territoire doit par conséquent s'appuyer sur une vision claire, établie à partir d'une analyse fine des caractéristiques existantes, qui permettra notamment de préciser la capacité du milieu à absorber des transformations ainsi que les moyens optimaux pour y parvenir, le cas échéant.

Les comités s'inquiètent aussi du traitement des marges latérales pour les constructions en surhauteur dans les secteurs de petit gabarit, ce qui rend d'autant plus nécessaire une validation par des modélisations préalables à l'application du règlement. D'une part, ils craignent en effet que des murs aveugles apparaissent dans le paysage urbain et en marquent le caractère si aucune construction voisine ne prend forme avant plusieurs années. D'autre part, ils s'interrogent sur la pertinence de permettre des retraits latéraux en zone de mitoyenneté.

Pour des raisons de cohérence, les comités considèrent que les zones de hauteurs et de surhauteurs devraient être arrimées au découpage fin des unités de paysage qui demeure à être fait (voir les commentaires dans la section 2). De plus, ils croient qu'il est essentiel de produire un guide illustré de la réglementation qui devrait être intégré à même le règlement d'urbanisme afin de rendre plus explicites les volontés et les objectifs poursuivis par le règlement.

#### **4. Critères d'aménagement et de design**

Les comités considèrent qu'il est essentiel de définir les résultats attendus en matière d'architecture et d'aménagement en définissant de façon explicite les critères utilisés dans le règlement. En l'absence de telles informations, les comités se demandent comment les professionnels et les membres du CCU pourront, par exemple, évaluer avec justesse « la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique » (article 36, paragraphe 3) ou comprendre la portée de l'objectif visant à « favoriser la simplicité, la continuité et l'unité architecturale des nouvelles constructions » (article 99, paragraphe 7). De plus, les critères applicables à l'évaluation d'une nouvelle construction peuvent sembler contradictoires et rendre difficile l'arbitrage entre les différentes approches possibles alors que le règlement semble promouvoir à la fois une architecture contemporaine et une réinterprétation des éléments caractéristiques anciens (corniche, fausse-mansarde, etc.). Par exemple, le critère défini à l'article 36 paragraphe 11 à l'effet qu'un « projet doit être empreint d'une sobriété et contribuer à l'enrichissement et à la diversité de la silhouette du centre-ville » semble soutenir des intentions difficilement conciliables.

Les comités estiment que le règlement doit limiter les interprétations divergentes car ils craignent que l'imprécision des critères puisse résulter en des solutions arbitraires et en un amalgame d'approches non cohérentes à l'échelle du territoire. C'est pourquoi ils recommandent d'élaborer un énoncé de vision qui dicterait d'abord les objectifs poursuivis de manière générale et globale en matière d'aménagement et d'architecture. Cet énoncé permettrait en effet de faciliter le travail d'évaluation en fournissant un cadre de performance auquel tous les projets devraient contribuer pour assurer la qualité architecturale que nécessite le statut exceptionnel du centre-ville. Pour appuyer cette vision, il sera indispensable de miser sur la clarté des critères et sur une analyse fine des unités de paysage, ce qui permettra de bien encadrer les interventions et d'atteindre les objectifs qualitatifs attendus.

Par ailleurs, les comités questionnent la pertinence d'établir des critères qui s'appliquent indistinctement aux nouvelles constructions ou aux agrandissements majeurs comme mineurs. Par exemple, une approche plus inspirée de l'existant pourrait s'avérer une option valable dans ces derniers cas mais le règlement ne laisse aucunement transparaître ce message.

Finalement, dans l'unité de paysage Cité du Havre, les comités désapprouvent le critère à l'effet que « l'architecture d'Habitat 67 doit servir d'inspiration pour définir le langage architectural des nouveaux bâtiments » (art. 127.4, paragraphe 3), estimant au contraire qu'il s'agit d'un monument architectural unique qu'on ne doit pas chercher à imiter. De plus les paragraphes 6, 7 et 9 de l'article 127.5 (préconisant les cours avant à l'image des cours situées devant Habitat 67, des terrasses présentant une volumétrie cubique avec des retraits successifs et une volumétrie

pyramidale) et le paragraphe 4 de l'article 127.6 (utilisation de béton de couleur beige) apparaissent beaucoup trop précis et limitatifs.

## 5. Patrimoine

Selon le sommaire décisionnel déposé par l'arrondissement, la transformation de la carte des secteurs significatifs en carte des unités de paysage et immeubles d'intérêt donne suite à une recommandation de l'OCPM qui souhaitait que les critères d'analyse pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti soient clarifiés. Les comités ont plusieurs questionnements à cet égard. Notamment, ils se demandent comment seront identifiés les témoins rares et significatifs du passé montréalais (tels que les magasins-entrepôts du Vieux-Montréal par exemple), ou encore le patrimoine modeste et, conséquemment, comment ces éléments seront conservés.

Les comités sont particulièrement préoccupés de l'impact des surhauteurs sur les ensembles urbains de petit gabarit. Ils doutent que le recul de quatre mètres soit suffisant pour maintenir l'intégrité du bâti ancien craignant que cette approche tende à produire des interventions de « façadisme ». Les comités constatent en effet que les façades ainsi sauvegardées n'ont souvent aucun lien avec l'animation sur rue ni avec l'organisation spatiale intérieure. Elles sont ainsi réduites à un rôle de décor urbain au détriment d'une vision selon laquelle l'architecture constitue plutôt un tout intégré. Les comités soulignent que ces pratiques ne correspondent plus aux règles de l'art et sont décriées par les chartes et autres documents d'orientations en matière de patrimoine. De plus, les comités redoutent le fait, qu'en raison de contraintes de construction, ces façades soient démontées, puis entreposées, pour être ensuite remontées en modifiant quelques caractéristiques (disparition de la cour anglaise, rabaissement du soubassement, etc.) afin de répondre à de nouveaux besoins.

Par ailleurs, les comités considèrent qu'il n'est pas cohérent d'un point de vue patrimonial d'exclure les terrains reliés aux immeubles d'intérêt. Ils estiment en effet que la propriété doit être considérée comme un tout et recommandent qu'à la fois le site et l'immeuble soit considérés comme étant d'intérêt.

Les comités estiment que certaines hauteurs et surhauteurs apparaissent particulièrement problématiques pour la conservation du patrimoine. À cet égard, les comités se demandent si dans certains secteurs, il est légitime de déterminer celles-ci en fonction des édifices existants plutôt qu'en fonction d'un gabarit idéal que l'on souhaite valoriser. En procédant de la seconde manière, les édifices existants qui dérogeraient à la réglementation conserveraient leur droit acquis. Les comités croient que cette seconde approche devrait s'appliquer notamment au Vieux-Montréal, pour la partie au nord de la rue Notre-Dame. En effet, ils estiment qu'il est inapproprié d'accorder des surhauteurs à des immeubles de type magasin-entrepôt, comme ce qui est proposé à l'angle des rues Saint-Laurent et Notre-Dame, et questionnent le message qui est ainsi transmis par le règlement.

Finalement, les comités sont conscients que plusieurs phénomènes échappant à la réglementation exercent des pressions sur le patrimoine. Néanmoins, ils estiment qu'un message clair en faveur du patrimoine devrait être envoyé par l'arrondissement. Ainsi, le règlement d'urbanisme devrait comprendre, au sein d'un préambule plus large, une position ferme reflétant un parti-pris favorable quant à la conservation d'immeubles et ensembles patrimoniaux qui contribuent à l'identité montréalaise, dont certains ne bénéficieront jamais d'un statut de reconnaissance mais demeurent néanmoins d'un grand intérêt.

## 6. Usages

Les comités apprécient le travail d'épuration relatif à la gestion réglementaire des usages. Ils invitent l'arrondissement à poursuivre cette simplification afin que le règlement soit adapté aux nouvelles réalités économiques et permette l'implantation de petits ateliers de fabrication légère de façon plus disséminée sur le territoire. Reconnaissant que la gestion des nuisances et des impacts négatifs peut s'avérer une tâche très difficile, ils suggèrent d'étudier la possibilité de limiter les superficies commerciales autorisées plutôt que de définir les usages de façon très précise, ou de combiner les deux types de mesure, comme moyen de contrôler les activités pouvant avoir une incidence sur la qualité des milieux de vie.

Tel qu'ils le mentionnent dans la section 1 portant sur les procédures d'évaluation, les comités se demandent si certains secteurs ne devraient pas être ciblés afin que les projets y soient autorisés en vertu d'un PPCMOI de manière à pouvoir négocier ou même obliger des espaces commerciaux dans des secteurs névralgiques ou de grandes transformations.

## 7. Aspects spécifiques

Les comités constatent que les articles sur les antennes ne sont pas rédigés en concordance avec le règlement (04-047-107) modifiant la section 5.8.1 (*Les antennes*) de la partie III - Le document complémentaire, du Plan d'urbanisme, adopté par le conseil de la Ville de Montréal le 22 octobre 2012.

Les comités constatent que dans l'article 424.1 sur l'abattage des arbres dans certains secteurs (le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et le secteur de l'arrondissement situé au nord de la rue Sherbrooke, entre sa limite ouest et la rue University), le frêne de Pennsylvanie (paragraphe 5) apparaît dans la liste des essences de remplacement autorisées. Étant donné l'infestation anticipée par l'agrile du frêne, un insecte qui s'attaque exclusivement à cette espèce, la Ville de Montréal a complètement cessé de la planter sur le domaine public. Le règlement devrait en tenir compte.

## 8. Énoncé de vision

Le *Cadre de révision des hauteurs et densité du centre-ville* proposé en 2011 par l'arrondissement de Ville-Marie contenait, parmi des éléments d'orientation, une recommandation à l'effet que le prochain Plan d'urbanisme « comprenne un Plan directeur dédié au territoire du centre-ville afin de faciliter une approche de planification unifiée et adaptée à son statut exceptionnel. Ce Plan directeur pourra [...] définir ses orientations de manière à ce que ce rôle se confirme à l'avenir. Il pourra également offrir des outils d'urbanisme adaptés au contexte très particulier du centre-ville ».<sup>6</sup>

Dans son rapport sur le projet de Cadre de révision, l'OCPM soulignait que « la croissance immobilière des dernières années soulève plusieurs enjeux fondamentaux et renvoie à la nécessité de faire le point sur les orientations d'aménagement retenues »<sup>7</sup> et s'inquiétait que l'adoption de ce Plan directeur soit reportée de plusieurs années. Par conséquent, l'OCPM recommandait à l'arrondissement de « mener à terme et de rendre public un énoncé

---

<sup>6</sup> Arrondissement de Ville-Marie, *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, juin 2011, p.46.

<sup>7</sup> OCPM, op.cit. p.38.

d'aménagement consacré au centre-ville [...] (qui) permettrait de formuler un ensemble d'orientations susceptibles de favoriser à la fois le développement et la qualité de vie du centre-ville »<sup>8</sup>, et ce, d'ici un an.

À la lumière de leur analyse du projet de règlement, les comités constatent qu'un tel énoncé d'aménagement apparaît en effet nécessaire pour cadrer chacun des grands chapitres du règlement car chacun des projets devrait contribuer – dans l'ensemble de ses aspects et au-delà des critères spécifiques du règlement d'urbanisme – à l'atteinte d'objectifs généraux visant à renforcer l'identité du centre-ville : conservation et mise en valeur du patrimoine, amélioration de la forme urbaine, architecture de qualité, etc. Les comités reprennent donc à leur compte la recommandation de l'OCPM.

---

## AVIS DU CJV ET DU CPM

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) accueillent de façon positive la proposition de l'arrondissement de Ville-Marie de simplifier et de réviser complètement son règlement d'urbanisme et émettent par conséquent un avis favorable. Néanmoins considérant que certaines dispositions peuvent avoir des incidences sur le paysage urbain et le patrimoine du centre-ville, ils croient important que le projet soit bonifié à la lumière des recommandations suivantes :

### 1. Processus d'évaluation et d'approbation des projets

- Pour des secteurs sensibles ou en grandes transformations, étudier la pertinence de maintenir dans la réglementation d'urbanisme des plafonds de hauteurs inférieurs aux dispositions du Plan d'urbanisme afin de conserver un pouvoir de négociation auprès des promoteurs pour soutenir la recherche du projet le mieux adapté à un contexte urbain donné et à la complexité des enjeux.
- Compte tenu du statut exceptionnel du centre-ville, procéder à une révision de la *Politique de consultation et de participation publiques* de manière à améliorer les processus et surtout, pour assurer le maintien de la contribution des instances consultatives et des citoyens dans les processus d'évaluation des projets d'envergure et stratégiques au sein de l'arrondissement de Ville-Marie.

### 2. Unités de paysage

- En lien avec l'article 99 du règlement, mettre sur pied à très court terme un chantier pour caractériser et confirmer les composantes dominantes du paysage urbain propres au centre-ville de Montréal et ce, de manière à ancrer le règlement d'urbanisme sur des objectifs généraux de conservation et de mise en valeur du territoire.
- Assurer un découpage plus fin du territoire de l'arrondissement en déterminant des unités de paysage qui tiennent compte des caractéristiques propres à des ensembles cohérents, c'est-à-dire déterminées en fonction d'aires morphologiques clairement délimitées. Ne pas associer une même unité à des microterritoires variés et isolés les uns des autres.
  - Intégrer les limites des sites patrimoniaux cités du Square-Dorchester-et-de-la-place-du-Canada et de l'Île-Sainte-Hélène dans le découpage des unités de paysage.

---

<sup>8</sup> OCPM, op.cit. p.40.

- Prendre en considération l'identification des unités de paysage définies dans la foulée du PPU Quartier des grands jardins et les analyses issues d'autres réflexions (PPU, énoncés d'intérêt patrimonial, etc.).
- Cartographier les unités de paysage de manière à démontrer leur cohérence au plan morphologique, et ce, même quand les limites débordent des frontières administratives de l'arrondissement de Ville-Marie.
- Décrire, pour chaque unité de paysage, tant les composantes paysagères prédominantes que les caractéristiques du cadre bâti qui sont à conserver.
  - Définir la capacité des unités de paysage à absorber des transformations de manière à être en mesure de définir des principes quant aux interventions à privilégier.
  - Incorporer au règlement d'urbanisme les critères inscrits dans les règlements de citation ainsi que les critères définis lors de précédents exercices de caractérisation (énoncé d'intérêt patrimonial de la rue Sainte-Catherine, unités de paysage du Quartier des grands jardins, etc.).
  - Procéder à la définition d'énoncés de l'intérêt patrimonial et d'orientations pour chacune des grandes propriétés institutionnelles afin d'ajuster les critères du règlement et de préciser les types d'interventions souhaitables ou à proscrire.
- Pour assurer la cohérence poursuivie par cet exercice de révision réglementaire, arrimer le découpage de l'ensemble des cartes du règlement aux unités de paysage, une fois que celles-ci auront été précisées et délimitées plus finement.

### 3. Hauteurs et surhauteurs

- Ne pas recourir de façon systématique au basilaire comme moyen d'intégrer des constructions en hauteur.
  - Évaluer au cas par cas les solutions optimales permettant de répondre aux enjeux d'intégration et de relation au domaine public propre à chaque site.
  - Démontrer la justesse de l'approche proposée à l'aide de coupes, élévations et illustrations 3D à l'échelle du piéton et à partir de points de vue stratégiques.
  - Prendre en considération les effets de cumul et mesurer les impacts sur le patrimoine et le caractère urbain existant.
- À partir d'une analyse fine des caractéristiques existantes, définir la capacité limite de transformations de chaque unité paysagère (i.e. sans porter préjudice à son identité et son patrimoine) et développer une vision claire des solutions optimales de densification, y compris les enjeux reliés au remembrement.
- Définir le traitement optimal des marges latérales (murs mitoyens aveugles ou retraits latéraux) pour les constructions en surhauteur dans les secteurs de petits gabarits en anticipant les impacts du cumul des interventions sur le caractère urbain et ajuster le règlement le cas échéant.
- Produire un guide illustré, à insérer à même le règlement d'urbanisme, de manière à préciser et à baliser les résultats attendus.

#### 4. Critères d'aménagement et de design

- Développer un énoncé de vision pour dicter les objectifs poursuivis de manière générale et globale.
  - Pour l'évaluation des projets, se servir de l'énoncé de vision comme d'un cadre de performance auquel tous les projets devront contribuer, au-delà des critères spécifiques du règlement.
- Évaluer la pertinence des termes employés pour qualifier l'architecture et l'aménagement attendus dans les nouveaux projets. Définir de façon explicite les critères qui seront retenus pour limiter les interprétations divergentes et assurer, d'une part, que les projets tiennent compte adéquatement de la complexité des enjeux et d'autre part, atteignent le niveau de qualité nécessaire au statut exceptionnel du centre-ville.
- Questionner l'à-propos des critères qui s'appliquent indistinctement aux nouvelles constructions ou aux agrandissements majeurs comme mineurs et ajuster les critères à la nature des interventions projetées.
- Estimant qu'Habitat 67 est un monument architectural unique et qu'on ne doit pas tenter à l'imiter, revoir l'article 127.5. Aussi, éliminer les critères trop précis et limitatifs tels les paragraphes 6, 7 et 9 de l'article 127.5 et le paragraphe 4 de l'article 127.6.

#### 5. Patrimoine

- Ajouter un préambule au règlement définissant une position claire en faveur du maintien du patrimoine bâti et paysager du centre-ville de Montréal.
- S'assurer que le recul de quatre mètres prescrits dans certains secteurs de surhauteurs soit adéquat pour assurer la transmission des valeurs du bâti ancien, et favoriser la conservation d'une relation appropriée entre la façade, l'organisation spatiale intérieure et l'animation sur rue.
- Considérer les propriétés comme un tout en incluant à la fois le site et le bâti dans la définition des immeubles d'intérêt.
- Revoir à la baisse les hauteurs et surhauteurs dans certains secteurs sensibles tels que le site patrimonial déclaré du Vieux-Montréal.

#### 6. Usages

- Poursuivre la simplification de la section portant sur les usages afin que le règlement soit adapté aux nouvelles réalités économiques et permette l'implantation de petits ateliers de fabrication légère de façon plus disséminée sur le territoire.
  - Étudier la possibilité de limiter les superficies commerciales autorisées plutôt que de définir les usages de façon très précise, ou de combiner les deux types de mesure, comme moyen de contrôler les activités pouvant avoir une incidence sur la qualité des milieux de vie.

## 7. Aspects spécifiques

- Réviser les articles sur les antennes afin qu'ils soient en concordance avec la section 5.8.1 (*Les antennes*) de la partie III - Le document complémentaire, du Plan d'urbanisme, selon le règlement 04-047-107 adopté par le conseil de la Ville de Montréal le 22 octobre 2012.
- À l'article 424.1, paragraphe 5, retirer le frêne de Pennsylvanie de la liste des essences d'arbres de remplacement autorisées.

## 8. Énoncé de vision

- Compte tenu de l'ensemble des recommandations formulées dans cet avis, entreprendre dans les meilleurs délais, un Plan directeur dédié au territoire du centre-ville qui permettra de définir les principes fondamentaux d'une approche de planification globale et adaptée au statut exceptionnel de l'arrondissement de Ville-Marie.
  - Se servir de cet énoncé de vision pour cadrer chacun des grands chapitres du règlement.
  - Évaluer les projets à la lumière de cet énoncé de manière à ce qu'ils contribuent, dans l'ensemble de leurs aspects et au-delà des critères spécifiques du règlement d'urbanisme, à l'atteinte d'objectifs généraux visant à renforcer l'identité du centre-ville : conservation et mise en valeur du patrimoine, amélioration de la forme urbaine, architecture de qualité, etc.

Le président du CPM,

***Original signé***

Jacques Lachapelle

Le 22 février 2013

Le président du CJV,

***Original signé***

Adrien Sheppard

Le 22 février 2013