

AVIS CONJOINT DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ AD HOC D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

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

Centre-ville – révision des hauteurs et densités

A11-VM-04

Localisation :	Secteurs spécifiques de l'arrondissement de Ville-Marie situés à l'ouest, au nord et au sud du centre des affaires.
Reconnaissance patrimoniale municipale :	Plusieurs immeubles et plusieurs secteurs sont identifiés au plan d'urbanisme comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle.
Reconnaissance patrimoniale provinciale :	Le secteur contient des sites historiques classés et des aires de protection.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) émettent un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie sur des modifications aux cartes de hauteur et de densité.

NATURE DES TRAVAUX

Il s'agit d'un ensemble de modifications – rehaussements et réductions - proposées sur les plafonds de hauteur et de densité inscrits au Plan d'urbanisme. Ces plafonds sont définis sous la forme de catégories (classes) déterminées en fonction des types bâtis existants, de la maison victorienne jusqu'aux tours de plus de 200 mètres.

CONTEXTE DE L'AVIS CONJOINT CPM - CAU

Le CPM et le CAU ont rencontré ensemble les représentants de l'arrondissement, le 20 juin 2011. La présentation commune avait pour but de contribuer à la réflexion en cours sur le possible regroupement des expertises lorsque les projets doivent être soumis aux deux instances. Le présent avis porte sur la pertinence des changements proposés en considérant leurs effets sur la qualité du territoire considéré comme milieu de vie et sur la valeur patrimoniale de ce territoire. L'évaluation et les recommandations sont conjointes.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement doit également émettre un avis. Le projet de modification sera aussi soumis à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

MISE EN CONTEXTE

Les hauteurs et les densités constituent, avec les usages, les paramètres principaux du plan d'urbanisme. Elles sont les principaux déterminants de la forme urbaine et, ainsi, ont un impact majeur sur l'utilisation des infrastructures (de transport notamment), sur les valeurs foncières et sur la qualité du milieu de vie. Le chapitre de l'arrondissement du plan d'urbanisme de 2004 n'a pas encore été adopté et les hauteurs et les densités sont demeurées à peu près inchangées depuis le plan d'urbanisme de 1992. L'arrondissement souhaite mieux les arrimer aux tendances de développement dans le centre-ville de même qu'aux caractéristiques patrimoniales et paysagères des milieux considérés à conserver et à mettre en valeur. Le projet de révision s'inscrit ainsi au début de la démarche visant à modifier le Plan d'urbanisme de la Ville.

Le document préparé par l'arrondissement, *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* (juin 2011) - et diffusé sur le site Internet de la Ville -, porte essentiellement sur les modifications proposées aux hauteurs et aux densités. Il inclut également, dans une section intitulée « Éléments d'orientation » (p. 45 – 49), des pistes de réflexion et des recommandations portant sur d'autres volets de la planification du centre-ville (statut du centre-ville dans le plan d'urbanisme, outils réglementaires et incitatifs et processus d'approbation des projets). Ces derniers introduisent d'autres dimensions certes d'intérêt mais qui doivent être argumentées et discutées davantage. L'avis du CAU et du CPM se limite donc à la révision des hauteurs et densités du centre-ville et exclut ces recommandations.

ANALYSE DU PROJET

L'analyse du CAU et du CPM s'appuie sur la présentation de l'arrondissement de Ville-Marie, le 20 juin 2011, et est également alimentée par le document produit à cet effet : *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* (juin 2011). Les deux comités apprécient l'analyse fine des hauteurs et des densités qui a été faite et soulignent la qualité de la réflexion. Ils appuient l'objectif de stimuler le développement des terrains vacants, encore trop nombreux au centre-ville, et ils sont à l'aise face à la révision des hauteurs qui permettra de mieux répondre aux paramètres du bâti résidentiel. De plus, ils estiment que l'exercice d'harmonisation des hauteurs et des densités au milieu existant sera bénéfique en ce qu'il devrait réduire le recours à des modifications à la pièce au plan d'urbanisme à la demande de promoteurs.

L'analyse est structurée en cinq sections : (1) l'impact des modifications sur le patrimoine construit, (2) le cadre de révision et la forme des immeubles, (3) la limite des zones, (4) les classes de hauteur et (5) l'augmentation de la fonction résidentielle.

1. L'impact des modifications sur le patrimoine construit

Les comités apprécient les réductions proposées dans les secteurs largement construits, où une grande différence dans les hauteurs permises par le Plan et le règlement d'urbanisme lance des signaux contradictoires, comme en témoigne la malheureuse saga de la maison Redpath. Ils s'inquiètent toutefois de l'impact de certains des rehaussements sur les immeubles existants et sur le patrimoine, tout particulièrement dans le secteur Bishop-Crescent (situé dans le secteur Ouest dans le cadre de révision), craignant que les nouveaux paramètres n'encouragent les projets de démolition et de reconstruction. Ils estiment donc nécessaire d'étudier les possibles

contrecoups des nouvelles mesures et d'identifier formellement les immeubles de qualité qui sont à conserver de même que ceux qui pourraient être menacés par les modifications proposées. Dans ce but, il serait utile de mettre à jour l'*Étude sur la mise en valeur du patrimoine de l'arrondissement Centre* réalisée en 1988 par Beaupré et Michaud architectes, sur laquelle s'appuie le cadre de révision des hauteurs et densités. Il y aurait aussi lieu de prendre en considération les récentes analyses produites sur le centre-ville comme l'énoncé d'intérêt patrimonial de la rue Sainte-Catherine. Ils jugent tout aussi nécessaire d'identifier et de mettre en place des incitatifs qui permettraient de protéger le patrimoine existant.

Par ailleurs, les comités se demandent si le grand nombre de terrains vacants au cœur de la ville n'est pas également voire davantage relié à des principes de fiscalité qui rendent très lucratif le maintien du stationnement de surface. Ils croient que cette question mériterait d'être approfondie et, le cas échéant, que des actions soient mises en place afin d'intervenir directement sur cette problématique.

Les comités comprennent que la proximité du Vieux-Montréal de même que le respect du cône visuel dans l'axe de l'hôtel de ville vers le mont Royal commandent de faibles hauteurs et densités sur la partie encore non construite au-dessus de l'autoroute Ville-Marie. À ce sujet, ils rappellent que lors de la réhabilitation du Champs-de-Mars, au début des années 1990, il avait été convenu d'établir ce cône à partir du niveau de ce dernier plutôt que de celui de l'hôtel-de-ville et de la place Vauquelin. Par ailleurs, ils se questionnent sur la viabilité de construire au-dessus de l'autoroute dans de telles conditions et estiment qu'une étude détaillée devrait être produite à cet effet.

Enfin, les comités sont en désaccord avec le rehaussement de 120 à 210 mètres proposé à l'ouest du square Victoria, dans le secteur Sud, compte tenu de l'impact qu'aura une tour d'une telle hauteur sur l'ensoleillement du square.

2. Le cadre de révision et la forme des immeubles

La présentation graphique illustrant le potentiel de développement pourrait laisser croire que la forme des immeubles est déjà précisée pour chacun des terrains vacants. Bien que la présentation de scénarios permette de mieux comprendre les impacts des modifications proposées, les comités invitent l'arrondissement, lors de la consultation publique, à insister davantage sur les objectifs et les principes à la base des nouvelles hauteurs et densités que sur les formes bâties. Dans la même optique, 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 qui découle du parcellaire traditionnel est plus déterminant pour la qualité des espaces et l'animation sur rue que la hauteur « perceptible » par le piéton. Ainsi, ils estiment préférable d'évaluer au cas par cas les solutions aux enjeux d'intégration et de relation au domaine public propres à chaque site.

3. La limite des zones

Les comités questionnent la délimitation des zones au centre des voies plutôt qu'au centre des îlots, soulignant la nécessité d'un traitement cohérent des deux côtés de la rue.

4. Les classes de hauteur

La carte des hauteurs ne précise que des hauteurs maximales et les comités estiment qu'il y aurait avantage à aussi indiquer des hauteurs minimales de manière à éviter des immeubles trop bas pour leur milieu d'insertion, comme l'est le Bureau en gros construit dans les années 1990 sur la rue Notre-Dame Ouest à l'angle de la rue University.

5. L'augmentation de la fonction résidentielle

L'augmentation de la fonction résidentielle au centre-ville permet un meilleur équilibre des fonctions nécessaires à la création d'un milieu vivant à toute heure du jour et tout au long de l'année. Par ailleurs, les comités estiment qu'un tel milieu doit être favorable à la fonction résidentielle et propice aux familles. À cet effet, des équipements et services adéquats, tels des espaces verts, des écoles et des services de proximité, devraient accompagner la densification résidentielle du centre-ville. Les comités s'interrogent aussi sur le type de bâtiment résidentiel – la tour – et de logement – de petite superficie – qui sont favorisés, ceux-ci ne convenant pas à toutes les catégories de ménage. Par conséquent, ils suggèrent que des études complémentaires soient menées afin d'évaluer la situation plus finement et de définir des orientations et des actions concrètes.

AVIS DU CAU ET DU CPM

Le CAU et le CPM appuient la révision des hauteurs et des densités du centre-ville proposée par l'arrondissement de Ville-Marie et sont globalement à l'aise avec le Cadre de révision qui leur a été présenté le 20 juin 2011. Ils rappellent que cet avis porte exclusivement sur la révision des hauteurs et des densités et recommandent que les « Éléments d'orientation » proposés relativement à divers autres volets de la planification du centre-ville décrits aux pages 45 à 49 (statut du centre-ville dans le plan d'urbanisme, outils réglementaires et incitatifs et processus d'approbation des projets) soient approfondis dans le cadre des travaux sur le Plan de développement et le Plan d'urbanisme.

Pour bonifier le projet de révision des hauteurs et densités du centre-ville, les comités font les recommandations suivantes :

- Identifier formellement les immeubles qui sont à conserver de même que ceux qui pourraient être menacés par les nouveaux paramètres proposés, notamment dans le secteur Bishop-Crescent. À cet effet, mettre à jour l'*Étude sur la mise en valeur du patrimoine de l'arrondissement Centre* réalisée en 1988 par Beaupré et Michaud architectes, et prendre en considération les analyses plus récentes portant sur le centre-ville afin de définir des mécanismes pour assurer la protection du patrimoine bâti et paysager.
- Assurer le maintien du cône visuel entre l'hôtel de ville et le centre-ville à partir du niveau du Champ-de-Mars (plutôt que de la place Vauquelin ou de la terrasse de l'hôtel-de-ville).
- Ne pas rehausser de 120 à 210 mètres les hauteurs de construction permises sur le site bordant le square Victoria à l'ouest de manière à assurer un ensoleillement adéquat sur le square.
- Le rythme vertical découlant du parcellaire traditionnel constituant une autre stratégie favorable aux piétons, ne pas privilégier de façon systématique la construction d'un basilaire pour assurer l'intégration des constructions en hauteur et plutôt évaluer les solutions au cas par cas.
- Délimiter les zones de hauteurs et de densités au centre des îlots plutôt qu'au centre des rues de manière à assurer un traitement cohérent des deux côtés d'une même voie publique.
- Prescrire des hauteurs minimales de construction.

En parallèle de la mise en œuvre du Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, les comités recommandent de mener des études pour approfondir :

- Les causes expliquant le grand nombre de terrains vacants au centre-ville, dont les aspects fiscaux, afin d'éviter que le développement de ces terrains se fasse au détriment du patrimoine construit.
- Les orientations et les interventions relatives aux équipements publics et aux services de proximité nécessaires pour que le centre-ville soit favorable à la fonction résidentielle et propice aux familles.
- Les moyens de mettre en œuvre une stratégie immobilière résidentielle permettant de répondre aux différents segments de la population, dont une offre diversifiée de logements et des caractéristiques immobilières favorisant l'enracinement des populations.
- Les paramètres déterminant la viabilité des constructions au-dessus de l'autoroute Ville-Marie.

La présidente du CPM

Le président du CAU

Original signé

Original signé

Marie Lessard
Le 19 juillet 2011

Adrien Sheppard
Le 19 juillet 2011