

Le 18 septembre 2024

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
Marc-André Lapointe
Analyste

Objet : Consultation publique sur le projet de PUM 2050 – Réponses aux questions posées lors de la séance d'information du 5 septembre 2024

Bonjour,

Le 10 septembre dernier, la commission a transmis à la Ville de Montréal les questions des citoyens qui n'ont pas obtenu réponse lors de la séance d'information du 5 septembre dernier.

La Ville de Montréal soumet ses réponses aux questions qui suivent.

Question de Steve Larose

1. *Dans le contexte du centre-ville et d'un cadre bâti hétérogène, quels sont les critères que vous avez utilisés pour déterminer les limites entre les aires d'intensification élevée et intermédiaire ?*

Réponse

Les niveaux d'intensification du projet de PUM ont été identifiés grâce à un travail d'analyse territoriale mené en collaboration avec les arrondissements. Pour le secteur du centre-ville, les niveaux d'intensification ont été déterminés en tenant compte de l'intention générale du projet de PUM d'optimiser l'occupation du sol en encadrant l'évolution de la forme urbaine, et ce, en fonction des caractéristiques du cadre bâti et de ses potentialités d'évolution.

Le centre-ville est visé par les trois niveaux d'intensification urbaine qui sont définis comme suit à l'objectif 2.2 du chapitre 2 :

- **Les secteurs d'intensification élevée** « sont les secteurs voués à accueillir des transformations majeures de la forme urbaine et les plus fortes densités. (...) Au centre-ville, les nouvelles constructions, les transformations ou les agrandissements s'inscrivent dans un milieu bâti à forte valeur patrimoniale et paysagère. Les projets s'effectuant généralement sur des sites intercalaires, ils doivent prendre en compte des objectifs d'intégration harmonieuse avec le cadre bâti existant. Dans les milieux en transformation, desservis ou à desservir en transport collectif structurant, les aménagements nécessitent une vision et une cohérence d'aménagement d'ensemble. Généralement de grande envergure, les interventions doivent viser une modulation des hauteurs et des volumes construits, une relation à la rue à échelle humaine, ainsi que des transitions graduelles avec les milieux avoisinants d'échelle inférieure, le cas échéant. Même s'il s'agit de milieux à transformer, certains doivent intégrer des exigences liées au patrimoine et aux vues ».
- **Les secteurs d'intensification intermédiaire** « visent les secteurs présentant des opportunités de densification de l'occupation du sol et d'évolution de la forme urbaine. Le potentiel de construction y est valorisé en raison notamment de la desserte en transport collectif et/ou de ressources du quotidien. L'évolution de la forme urbaine se fait en lien avec les dimensions de l'espace public ou de la trame bâtie existante, à partir d'une lecture fine du contexte et de ses potentialités de transformation ».

- **Les secteurs d'intensification douce** « *permettent de préserver les caractéristiques et les qualités des milieux établis ne présentant pas d'opportunités de mutation du tissu urbain. L'approche permet des transformations légères du cadre bâti existant sans changement important de la forme urbaine et des fonctions, afin de maintenir l'homogénéité des milieux et de reconnaître le capital bâti d'intérêt patrimonial* ».

Plusieurs paramètres ont été considérés pour guider la définition des niveaux d'intensification dans le centre-ville:

- **Les caractéristiques du cadre bâti** : le secteur du centre-ville se caractérise par un tissu urbain hétérogène et varié formant une pluralité de quartiers et regroupant diverses morphologies bâties, tels des immeubles de grande hauteur dans le Centre des affaires ou des multiplex de trois étages dans l'est du secteur. Ce tissu diversifié reflète les différentes étapes de l'urbanisation du secteur et ses évolutions au cours des dernières décennies.
- **Les potentialités d'évolution et de mutation de la forme urbaine** : dans plusieurs secteurs du centre-ville, on observe un potentiel d'intensification urbaine du fait de la présence de terrains vacants à développer et de terrains à redévelopper (comme le secteur des Faubourgs, le secteur de Bridge-Bonaventure, etc.). Ces secteurs sont d'ailleurs identifiés comme présentant des opportunités au chapitre 4 du projet de PUM. Certains font déjà et d'autres feront l'objet d'une planification détaillée permettant de préciser les intentions d'évolution de la forme urbaine. On peut penser notamment au Plan particulier d'urbanisme des Faubourgs qui est un projet d'envergure.
- **L'accès aux transports collectifs structurants, équipements et services** : le centre-ville est caractérisé par la convergence et l'interconnexion des réseaux de transports collectifs structurants existants et projetés.

Rappelons que le centre-ville se distingue par la présence marquée de caractéristiques patrimoniales et paysagères, de vues exceptionnelles et intéressantes, etc. Les dispositions relatives au patrimoine et au paysage (chapitre 6 – document complémentaire DC 7) ont préséance sur l'application des dispositions en lien avec les différents niveaux d'intensification.

Question de Francesca Corneli

2. *Comment un « changement d'usage » est-il défini pour déterminer l'application des nouveaux ratios de stationnement maximaux à un établissement, notamment en cas de changement d'usage entre deux usages commerciaux appartenant à des sous-catégories différentes ?*

Réponse

Bien que pouvant être englobante, la notion « d'usage » renvoie à l'utilisation qui est faite d'un immeuble, à sa fonction ou à sa vocation (résidentielle, commerciale, industrielle, etc.). Un usage ou un groupe d'usages peut comporter plusieurs déclinaisons. Ainsi, un usage commercial peut, notamment, faire référence à un dépanneur, à un restaurant ou à un garage. Dans tous les cas, il faut un dénominateur commun aux immeubles visés. La classification des usages, en groupes ou familles, dans les règlements de zonage permet, à ce titre, d'identifier les types d'usages autorisés ou prohibés dans chacune des zones et de les encadrer selon leurs spécificités.

La notion de « changement d'usage », dans le cadre du projet de PUM, réfère pour sa part à la conversion d'un bâtiment à d'autres fins que sa fonction d'origine. Prenons pour exemple la conversion d'un immeuble, anciennement occupé par une industrie, à des fins d'habitation.

Ainsi, pour appliquer la disposition 10.1.4 du document complémentaire (chapitre 6) du projet de PUM dans le cadre d'un changement d'usage, il faut que l'utilisation d'origine d'un bâtiment cesse et soit remplacée par une utilisation distincte. Deux usages commerciaux, bien qu'appartenant à des sous-catégories différentes, demeurent néanmoins rattachés à une fonction commerciale. Ils ont des propriétés communes. Dans un tel cas, la disposition 10.1.4 du document complémentaire (chapitre 6) ne s'applique pas.

Question #1 de Vlad Saghin

3. *Comment est déterminé le point de référence pour un rayon de 100 mètres autour d'un repère patrimonial ? Est-ce l'axe central du bâtiment qui est utilisé ou son périmètre ? Et est-ce qu'il faut qu'un terrain touché par ce rayon le soit dans son entièreté ou seulement en partie ?*

Réponse

Un repère emblématique est une « *composante structurante du paysage montréalais bâti à intérêt patrimonial ou naturel à fort impact visuel. Elle peut être visible depuis les points de vue des corridors visuels* » (chapitre 6 – document complémentaire, p. 8).

Les figures 2-32 et 2.33 présentées au chapitre 2 sont schématiques. Elles ont une valeur illustrative et non réglementaire. Elles ont été conçues afin d'expliquer, de façon générale, la notion de préservation de la visibilité et de la prédominance d'un repère emblématique ; une nouveauté du projet de PUM. La Carte 6-25, présentée au document complémentaire du projet de PUM (chapitre 6), a préséance sur les figures, car la carte est en référence à la disposition 7.2 du document complémentaire (chapitre 6) qui a une portée réglementaire. De plus, la carte permet une lecture claire des aires qui sont protégées (fruits des rayons de protection) et des lots qui sont touchés par la disposition. La Carte 6-25 – Repères emblématiques bâtis et rayon de protection en annexe VII du document complémentaire (chapitre 6) est à appliquer.

Le calcul du rayon de 100 mètres varie en fonction du type de repère emblématique :

- pour un élément bâti ponctuel, comme la croix du mont Royal, le rayon de 100 mètres est calculé depuis son centre ;
- pour un bâtiment pour lequel il est souhaité de préserver la visibilité des façades, le rayon de protection de 100 mètres est calculé à partir des façades ;
- pour un ensemble de bâtiments, les rayons sont calculés à partir des façades de chacun des bâtiments. La sommation de ces rayons forme une aire à protéger, qui peut être de forme irrégulière, comme pour le Stade olympique et la tour olympique ;
- pour une grande infrastructure, comme le pont Jacques-Cartier, le rayon de 100 mètres est calculé à partir d'une ligne de points qui longe la structure. Chaque point est le centre d'un rayon de 100m. La sommation de ces rayons forme une aire à protéger ;
- en aucun cas le périmètre du lot d'un repère emblématique est utilisé pour le calcul d'un rayon de 100 mètres.

Si le lot est touché par une aire calculée depuis les rayons de protection de 100 mètres, l'arrondissement pourra, dans sa réglementation (plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)), assujettir partiellement ou en totalité le lot. Les critères discrétionnaires sont dictés par la disposition suivante inscrite au document complémentaire (chapitre 6) :

« DC 7.2 - Repère emblématique

La réglementation d'urbanisme doit inclure des normes ou des critères assurant l'intégration d'une construction et d'un agrandissement afin de préserver la visibilité, la prédominance et la mise en valeur du repère emblématique dans son environnement, indiqué à la liste en annexe III du présent chapitre et illustré à la Carte 6-3 – Repères emblématiques bâtis et rayon de protection en annexe VII du présent chapitre, et ce, dans un rayon de 100 mètres. À cette fin, les paramètres minimaux suivants doivent être respectés pour la rédaction des normes ou des critères :

- *assurer une gradation des hauteurs du bâti environnant afin de préserver la prédominance du repère emblématique ;*
- *assurer le dégagement et la visibilité du repère emblématique depuis les voies publiques adjacentes ;*
- *favoriser une implantation et une volumétrie qui contribuent à mettre en valeur le repère emblématique ;*
- *assurer la qualité d'intégration du nouveau bâtiment ou de l'ajout et des aménagements au contexte exceptionnel bâti et végétal ;*
- *assurer la conservation ou la création de corridors visuels ».*

Question #2 de Vlad Saghin

4. *La cartographie ne concorde pas avec la courbe du rayon de 100 mètres des figures dans le Chapitre 2, car les figures 2-32 et 2-33 aux pages 149 et 150 du Chapitre 2 du projet de PUM montrent un rayon à partir de l'axe central de l'immeuble, alors que la Carte 6-25 à la page 103 du Chapitre 6 montre un rayon à partir du périmètre des immeubles. S'agit-il d'une erreur ?*

Réponse

Il ne s'agit pas d'une erreur. Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter la réponse de la question #3.

Question #3 de Vlad Saghin

5. *Quelle est la méthodologie/critères retenue pour dresser la liste des immeubles patrimoniaux de l'annexe 3 et quel sera le processus de demande de démolition pour ces bâtiments (par exemple en PPCMOI)?*

Réponse

Méthodologie

La liste des immeubles patrimoniaux de l'annexe 3 du projet de plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) a été constituée selon la méthodologie suivante :

- 1- Mise à jour des listes des immeubles exceptionnels et intéressants des cahiers d'évaluation du patrimoine urbain.

Les données de base de l'annexe 3 sont issues des listes des cahiers d'évaluation du patrimoine urbain. La méthodologie des listes initiales peut être consultée à même ces cahiers. Un consultant a été mandaté en 2017-2018 afin de mettre à jour ces listes. L'un des objectifs du projet de mise à jour consistait à valider les démolitions, doublons, erreurs, etc. dans les listes existantes. Un autre objectif consistait à identifier et évaluer les immeubles qui pourraient s'y ajouter. Ces ajouts potentiels provenaient de deux exercices principaux : par des communications avec les arrondissements et grâce à l'inventaire du patrimoine moderne. Un représentant du Centre de service scolaire de Montréal (CSSDM) a également été rencontré pour l'identification des écoles.

- 2- Ajout des immeubles de l'inventaire du patrimoine moderne

Cet exercice a été mené par DOCOMOMO qui a d'abord retenu les œuvres dont l'intérêt a été reconnu par le milieu (architectes, experts en patrimoine, etc.) par le biais de publication dans la presse au moment de leur construction et ceux reconnus par l'historiographie. DOCOMOMO a ensuite utilisé les critères d'analyse suivants pour justifier l'ajout de d'autres immeubles :

- a. la nouveauté (précocité, novation en fonction de la date de construction, etc.);
- b. la notoriété des concepteurs;
- c. l'intégrité;
- d. la valeur contextuelle;
- e. la qualité esthétique.

- 3 – Ajout des immeubles du Vieux-Montréal et du mont Royal

La liste de l'annexe 3 inclut également les immeubles exceptionnels et intéressants situés dans les sites patrimoniaux (déclarés) du Vieux-Montréal et du Mont-Royal, car ceux-ci n'étaient pas identifiés dans les cahiers d'évaluation. L'identification de ces immeubles a été faite sur la base de la méthodologie utilisée pour les cahiers d'évaluation et des informations disponibles, notamment celles présentées dans l'inventaire des sites officiels du Vieux-Montréal et du Mont-Royal.

Démolition

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) mentionne que certains critères, notamment en matière de patrimoine, doivent être intégrés aux règlements de démolition des arrondissements. Le document complémentaire (chapitre 6) du projet de PUM tient compte des dispositions de la LAU en indiquant des balises pour la définition de ces critères dans les règlements des arrondissements, en plus de prévoir l'intégration de critères en matière de conservation du patrimoine aux règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant un immeuble patrimonial indiqué à l'annexe 3.

La procédure pour un immeuble patrimonial au sens de la LAU est prévue au chapitre V.0.1 du Titre 1 de la LAU. Un immeuble patrimonial au sens de la LAU ne peut être soustrait à une demande d'autorisation de démolition (paragraphe 6 de l'article 148.0.2.1 de la LAU). Les immeubles considérés comme immeubles patrimoniaux en vertu de la LAU sont les immeubles cités, situés dans un site cité ou inventoriés en vertu de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel. Précisons que l'inventaire exigé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) est en cours de réalisation pour le territoire de Montréal et que les immeubles de l'annexe 3 du projet de PUM y seront intégrés (l'intégration des immeubles du patrimoine moderne à l'inventaire LPC sera faite dans une phase subséquente). D'ici là, si un immeuble de l'annexe 3 du projet de PUM ne répondant pas à la définition d'immeuble patrimonial de la LAU est tout de même assujéti au règlement de démolition, la procédure à suivre sera celle prévue pour les autres immeubles.

Le document complémentaire (chapitre 6) du projet de PUM exige finalement qu'une documentation supplémentaire soit fournie lorsqu'un immeuble patrimonial au sens de la LAU fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolition ou bien lorsqu'un immeuble patrimonial indiqué à la liste des immeuble patrimoniaux du projet de PUM est assujéti au règlement de démolition d'un arrondissement.

Question #4 de Vlad Saghin

6. *Dans la détermination de la liste des immeubles patrimoniaux, comment s'arriment les paramètres du PUM avec ceux du Ministère de la culture et des communications (MCC) dans le processus de prise de décision?*

Réponse

Comme mentionné dans la réponse à la question précédente (#5) la liste des immeubles patrimoniaux de l'annexe 3 du projet de PUM est issue des listes des cahiers d'évaluation. Ces immeubles sont identifiés sur la base d'une appréciation des valeurs et caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères, etc., en cohérence avec la méthodologie développée par le Ministère pour la réalisation de l'inventaire des immeubles patrimoniaux en vertu de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel. Il en va de même pour les dispositions prévues au document complémentaire (chapitre 6) pour les immeubles identifiés à l'annexe 3 du projet de PUM qui sont cohérentes avec celles utilisées généralement par le Ministère et par la Ville pour l'analyse des autorisations en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Question de Francis Lapierre

7. *Comment sont calculées les cibles du projet de PUM ? Par exemple, comment arrivez-vous à la cible de 69 % de transport collectif et actif (Annexe 1, p. A1-1)5 ?*

Réponse

Les méthodes de calcul varient selon les cibles définies au projet de PUM. Pour soutenir le suivi de la mise en œuvre, le projet de PUM identifie des cibles pour chacune des dix orientations. Chaque cible porte sur un aspect particulier mesuré à l'échelle de la Ville et sur un horizon 2050¹. Pour suivre la progression de l'atteinte des cibles, la situation initiale et des cibles intermédiaires (2030, 2040) ont été calculées et sont présentées à l'annexe 1 du projet de PUM.

¹ Seule la cible 9.1 qui concerne la décarbonation des opérations dans les bâtiments est définie pour l'horizon 2040.

Les projections de pourcentages de parts modales des déplacements effectués en transport collectif et actif proviennent des travaux de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM).

Pour caractériser la situation actuelle, la Ville s'est appuyée sur les données de l'enquête Origine-Destination réalisée en 2018 par l'ARTM. Les cibles intermédiaires reposent sur les projections de parts modales de la CMM pour les années 2023 à 2046. Ces projections devraient être reprises dans la révision du Plan métropolitain aménagement et de développement (PMAD) par la CMM.

Les parts modales sont calculées pour tous les déplacements (tous motifs, incluant les retours au domicile) effectués par les résidents de l'agglomération de Montréal sur le territoire de la CMM sur une période de 24h. Les déplacements qui se destinent à l'extérieur du territoire de la CMM sont exclus, de même que les déplacements attirés de l'extérieur de ce territoire.

Puisque le projet de PUM couvre le territoire de la Ville de Montréal et non celui de l'agglomération, la Ville a demandé à l'ARTM de calculer une cible spécifique au territoire municipal. Pour cette raison, les cibles du projet de PUM seront différentes de celles du futur PMAD révisé.

Question #1 de l'Association des résidents du Vieux-Montréal

8. *Y a-t-il eu un bilan du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (PPMVVM), et si oui, où peut-on le consulter ?*

Réponse

Le mise en œuvre du Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal a fait l'objet d'analyses de suivi au fil des années, mais il n'existe pas de bilan public. Ces analyses serviront à l'élaboration du Plan d'action du Vieux-Montréal (PAVM) 2026-2030 qui actualisera et précisera les priorités d'intervention découlant du Plan de protection et de mise en valeur de Vieux-Montréal (2013).

L'élaboration du PAVM 2026-2030 débutera en 2024, en vue de son adoption en 2026, à la suite de l'entrée en vigueur du PUM 2050. Celui-ci sera travaillé avec les membres du Comité de concertation du Vieux-Montréal qui regroupe 23 organisations locales et montréalaises.

Question #2 de l'Association des résidents du Vieux-Montréal

9. *Sinon, les mesures suivantes du PPMVVM ont-elles été réalisées ?*
- *Fonction résidentielle, mesure 2, p. 30 (développement d'indicateurs de qualité de vie propres au quartier) ;*
 - *Fonctions commerciales et d'affaires, mesure 1, p. 31 (meilleure diversification commerciale) ;*
 - *3.1 Définition de la destination, mesure p. 68 (actions contribuant au développement de la destination).*

Réponse

- *Fonctions commerciales et d'affaires, mesure 1, p. 31 (meilleure diversification commerciale) ;*

Mesure non réalisée.

- *Fonctions commerciales et d'affaires, mesure 1, p. 31 (meilleure diversification commerciale) ;*

Mesure réalisée en continu. La Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie soutiennent le dynamisme de l'activité commerciale du quartier, notamment par un soutien à la Société de développement commercial du Vieux-Montréal.

- 3.1 Définition de la destination, mesure p. 68 (actions contribuant au développement de la destination).

Mesure non réalisée.

En 2022, les travaux préparatoires au PAVM avaient permis d'identifier avec les acteurs locaux la priorité d'intervention suivante : *Mettre en œuvre une stratégie de tourisme durable concertée et susceptible d'avoir un impact positif pour la communauté locale.*

Salutations,

Caroline Lépine
Chef de division