

Le 19 septembre 2024

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

Objet : Consultation publique sur le projet de PUM 2050 - Réponse à une série de questions reçues le 16 septembre 2024

Bonjour,

Le 16 septembre dernier, la commission a transmis à la Ville de Montréal une série de questions formulées par une organisation. La Ville de Montréal soumet ses réponses aux questions qui suivent.

Questions de Karine Triollet, Action-Gardien

1. *Ma question porte sur l'intensification urbaine et les objectifs minimums de densité résidentielle à atteindre.*

À Pointe-Saint-Charles, on a deux dynamiques distinctes : le quartier habité et un grand secteur en développement Bridge-Bonaventure. Pour Bridge-Bonaventure, sans surprise, le PUM vise une intensification forte et une densité minimale à atteindre de 200 logements par hectares. Ce qui nous a beaucoup surpris, c'est la cible de densité minimale de 165 logements par hectare pour les nouvelles constructions pour tout le reste du quartier avec une intensification intermédiaire, mur-à-mur et sans aucune modulation.

Actuellement, selon des calculs réalisés avec des chercheurs, la portion habitée de Pointe-Saint-Charles est à environ 60 logements par hectare. La cible de 165 va créer une grosse pression sur les rares terrains vacants qui restent à développer, par exemple aux abords du canal de Lachine le long de Saint-Patrick, sans compter une pression immobilière pour reconstruire ou transformer le bâti existant. Il nous semble impossible d'atteindre une telle densité, plus du double de l'existant, sans construire du 6, 8, 10 étages, et sans aller à l'encontre des balises du PUM pour l'intensification intermédiaire et pour l'intégration aux gabarits existants, dans notre quartier qui est plutôt homogène.

Nous avons comparé les cartes de densité et d'intensification présentées à l'annexe 6 avec d'autres quartiers qui ont des morphologies/cadres bâtis comparables, par exemple Rosemont ou Verdun. Ces quartiers sont assez similaires, même un peu plus denses que Pointe-Saint-Charles, avec des duplex, triplex, accès au métro. Pourtant, dans ces quartiers, le PUM ne vise pas une densité de 165 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions. Ce sont plutôt des seuils entre 60 et 100 qui sont visés, avec diverses modulations selon les secteurs, et des niveaux d'intensification doux à intermédiaire.

J'ai bien écouté la présentation de M. Bourque sur l'approche d'intensification. Mais je ne comprends toujours pas pourquoi une telle densité à atteindre dans le quartier habité de Pointe-Saint-Charles (et c'est d'ailleurs la même chose pour Saint-Henri), alors que dans d'autres quartiers similaires c'est traité complètement différemment ? Je précise que je ne parle pas du secteur à redévelopper de Bridge-Bonaventure, mais bien du quartier résidentiel actuellement habité de Pointe-Saint-Charles. J'aimerais vous entendre davantage sur ce qui vous a guidé pour établir ces seuils de densité et les niveaux d'intensification. Et également sur comment assurer la cohérence entre les objectifs de densité visés, les hauteurs et le respect du gabarit de notre quartier

Réponse

Il convient d'abord de rappeler que le projet de PUM est un document de planification qui vise à optimiser l'occupation du sol en encadrant les évolutions de la forme urbaine et les densités sur le territoire en fonction du contexte et des possibilités de transformation des milieux. Les contenus du projet de PUM sont le résultat d'une collaboration étroite entre le Service de l'urbanisme et de la mobilité et les arrondissements, notamment pour l'identification des niveaux d'intensification sur le territoire.

Généralement, les niveaux d'intensification s'appliquent à grande échelle, comme l'échelle d'un secteur ou d'un quartier. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un outil, comme le règlement de zonage, qui détermine de façon stricte pour chaque zone et donc chaque lot, les paramètres de hauteur, de volumétrie ou d'implantation des bâtiments. Cet encadrement précis est du ressort de la réglementation d'urbanisme des arrondissements.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les seuils de densité au projet de PUM, fixés en densité nette¹ de logements par hectare, doivent minimalement être conformes aux seuils de densité du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) qui sont, quant à eux, fixés en densité brute² de logements par hectare.

La densité pourra « être modulée par arrondissement au sein des différents niveaux d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti » (Cf. DC 2.1.2).

D'autre part, « pour les fins du calcul des seuils minimaux moyens de densité nette, et ce, afin d'assurer la mixité des milieux dans les affectations « Résidentielle » ou « Mixte », un équivalent-logement peut être appliqué pour les usages non résidentiels (commerce, bureau, commerce ou bureau avec activités de production reliées, équipement collectif ou institutionnel). Cet équivalent-logement est déterminé sur la base d'un logement pour 90 m² de superficie de plancher d'un usage non résidentiel » (chapitre 2, p.50).

Le seuil de densité nette de logements par hectare fixé au projet de PUM pour le quartier Pointe Saint-Charles a été déterminé en tenant compte de l'intention générale d'optimiser l'occupation du sol en encadrant l'évolution de la forme urbaine en fonction des caractéristiques du cadre bâti et de ses potentialités d'évolution. Pour ce faire, plusieurs facteurs ont été considérés :

- **Les caractéristiques du cadre bâti** : le quartier se caractérise par un cadre bâti majoritairement composé d'immeubles de type plex de 2 ou 3 étages, avec, également, un tissu urbain industriel et de commerces de gros dans ses franges nord (secteur de la rue Saint-Patrick Est) et sud-est (secteur Grand Tronc)³.
- **Les potentialités d'évolution de la forme urbaine** : dans plusieurs portions du quartier, on compte un potentiel d'intensification urbaine, du fait de la présence de quelques terrains vacants à développer⁴ et surtout de terrains à redévelopper⁵.
- **La conformité minimale au(x) seuil(s) fixé(s) au SAD** : le quartier se situe à la jonction de deux limites de seuils de densité du SAD, soit un seuil de 80 log./ha brut à l'ouest (soit 120 log./ha net avec un facteur de conversion de 1,5⁶) et un seuil de 110 log./ha brut à l'est (soit 165 log./ha net avec un facteur de conversion de 1,5) – voir carte des Seuils de densité du SAD⁷.

La densité résidentielle nette actuellement observée dans le quartier Pointe-Saint-Charles présente de fortes disparités lorsque l'on fait une analyse terrain par terrain. La carte plus bas démontre que plusieurs immeubles présentent déjà une densité égale ou supérieure au seuil moyen proposé au projet de PUM.

¹ Densité résidentielle nette : Rapport entre le nombre total de logements et la superficie du territoire de référence en excluant les rues et les espaces publics. (Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, Chapitre 6 - Document complémentaire, juin 2024)

² Densité résidentielle brute : Rapport entre le nombre de logements et la superficie du territoire de référence. Cette superficie inclut autant les terrains privés que publics, tels que les rues, les parcs et tout autre terrain affecté à un usage public ou institutionnel. (Ville de Montréal, Décoder la densité, 2020)

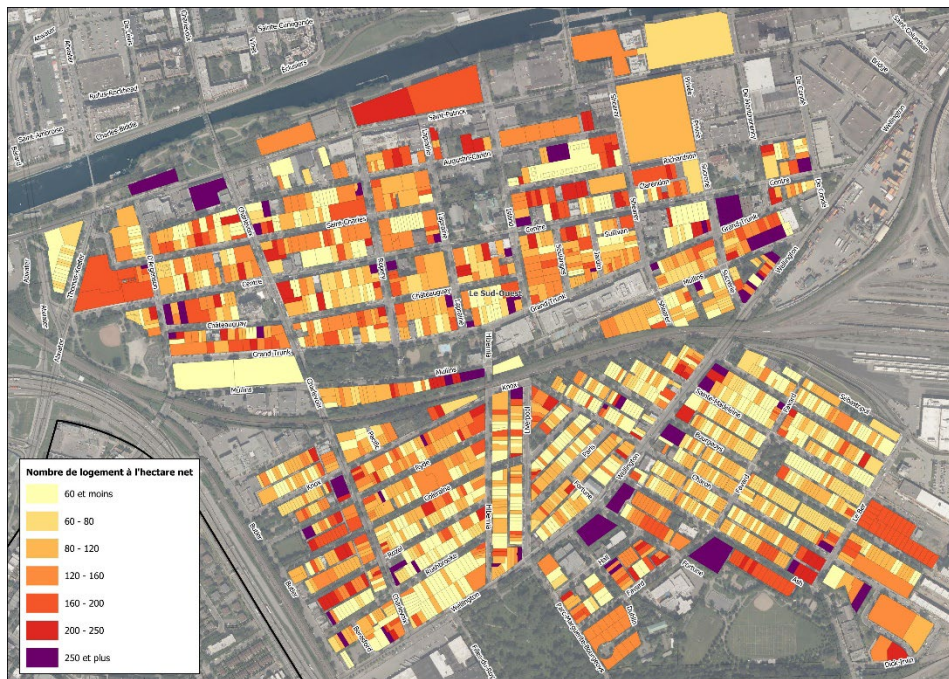
³ Patri-Arch, Étude typomorphologique de l'arrondissement du Sud-Ouest, décembre 2005.

⁴ Terrains non construits qui peuvent accueillir une construction ou un développement résidentiel, commercial, public ou communautaire autorisés par la réglementation (ex. : terrain non construit entre deux bâtiments, friches, etc.).

⁵ Terrains qui regroupent des espaces disposant d'un potentiel de densification, de requalification, de revitalisation et de consolidation, ce qui englobe notamment les terrains et secteurs construits et/ou déstructurés qui nécessitent des opérations de reconstruction urbaine, de recyclage/réutilisation de bâtiments, de réhabilitation de sols contaminés, de changement de vocation (ex : un stationnement à transformer, bâtiment et terrain sous-utilisés de commerce de gros et d'entrepôt, etc.).

⁶ Un facteur de conversion de 1,5 a été utilisé pour les secteurs présentant un potentiel de (re)développement afin, notamment, de tenir compte des intentions de maximisation du verdissement sur le territoire.

⁷ [Cartographie du Schéma d'aménagement et de développement \(arcgis.com\)](#)



Dans ce contexte, un seuil moyen de 165 log./ha net peut se traduire par diverses formes urbaines et typologies bâties qui contribuent à la qualité du cadre de vie existant et qui ne s'inscrit pas en rupture avec celui-ci. À titre d'exemple* :

- Sur un terrain vacant d'insertion de 0,04 ha (400 m²), un bâtiment résidentiel de type plex de 6 logements, avec un taux d'implantation de 60% et une hauteur de 3 étages, correspondrait à une densité nette de 150 log./ha.
- Sur un terrain à redévelopper de 0,15 ha (1 500 m²), un bâtiment résidentiel de type bâtiment multilogements avec un taux d'implantation de 50% et une hauteur de 3 étages, correspondrait à une densité nette de 165 log./ha.
- Sur un terrain à redévelopper de 0,2 ha (2 000 m²), un bâtiment résidentiel de type bâtiment multilogements avec un taux d'implantation de 40% et une hauteur de 4 étages, correspondrait à une densité nette de 170 log./ha.

*La simulation prend comme base de calcul une superficie moyenne de logement de 90 m² brut.

Pour plus d'informations concernant la notion de densité, nous vous encourageons à prendre connaissance du document « [Décoder la densité](#) », document réalisé par la Ville de Montréal dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

2. *Comment fonctionnerait l'application de l'article 89 avec le nouveau PUM, notamment l'article 89.3 concernant les grands projets résidentiels, commerciaux et industriels ?*

- *Le nouveau PUM n'a plus de règles directes à suivre en matière de hauteurs, la responsabilité incombe aux conseils d'arrondissement. Or l'article 89 permet d'outrepasser les règlements d'urbanisme des arrondissements dans le cas de certains types de projet, notamment pour les modalités liées aux hauteurs.*
- *De façon plus large, pouvez-vous nous éclairer sur la nature de tout changement possible lié au recours à l'art. 89 si le projet de PUM tel que proposé était adopté ?*

Réponse

La procédure prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permet la réalisation de certains types de projet, même s'ils dérogent à la réglementation d'urbanisme d'arrondissement. Pour ce faire, le projet doit respecter les objectifs et les dispositions du PUM. Le projet doit donc respecter les objectifs des 10 orientations du PUM, notamment ceux des orientations 2 (intensification urbaine), 4 (secteurs à vocation économique), 6 (lieux de la vie collective), 7 (patrimoine et paysages), 8 (nature et biodiversité urbaine), 9 (performance environnementale et résilience) et 10 (stationnement) ainsi que les dispositions du document complémentaire (DC) s'y rattachant. En termes de hauteurs, les dispositions du document complémentaire définissent la mécanique d'encadrement pour les secteurs d'intensification douce (DC 2.3), intermédiaire (DC 2.4) et élevée (DC 2.5) auxquelles s'ajoutent les dispositions relatives au patrimoine et aux paysages (DC 7) qui ont préséance sur les dispositions relatives à l'intensification urbaine.

3. *Quelles sont les zones de référence qui seront considérées dans les densités résidentielles minimales moyennes à atteindre ? Peut-on s'attendre à ce que soit par quartier (ex : Pointe-Saint-Charles), par arrondissement (Le Sud-Ouest), par objectif de densité à l'échelle de Montréal (ex : toutes les zones à 165 ensemble, celles à 200 ensemble, etc.), ou autre ? Est-ce que ce sera une responsabilité de l'Arrondissement, de la Ville ou d'un travail conjoint ?*

Réponse

Conformément à la disposition du document complémentaire DC 2.1.2, « *Les seuils minimaux moyens de densité nette figurant à la Carte 2-11 – Seuils minimaux moyens de densité nette s'appliquent par niveau d'intensification. (...) la densité pourra être modulée par arrondissement au sein des différents niveaux d'intensification, afin d'assurer une intégration et un respect des caractéristiques du cadre bâti.* »

4. *Comment seront identifiées les « séquences urbaines » qui sont « vouées à être développées ou redéveloppées » ? Qui le fera et à quel moment ? Est-ce que ça fera partie du règlement de concordance à être adopté, dans les PLUM, ou à un autre moment ?*

Réponse

Conformément aux dispositions du document complémentaire DC 2.2.1, « *La réglementation d'urbanisme doit régir les évolutions de la forme urbaine à partir d'un découpage du territoire en séquences urbaines* ». Le PUM prévoit trois catégories de séquences pour le découpage du territoire: les séquences homogènes, les séquences hétérogènes et les séquences vouées à être développées ou redéveloppées.

Les séquences vouées à être développées ou redéveloppées sont celles « *présentant un potentiel de développement ou de transformation du tissu urbain, notamment en termes de cadre bâti, d'occupation du sol, de lotissement. (...) Il peut s'agir, par exemple, d'un centre commercial à redévelopper, d'une friche industrielle, etc.* ».

Les Plans locaux d'urbanisme et de mobilité (PLUM) sont des plans d'actions que peuvent adopter les arrondissements pour planifier leurs interventions prioritaires pour mettre en oeuvre le PUM. À titre de plan d'action, le PLUM n'a pas d'effet sur la réglementation d'urbanisme.

5. *À quel point le bâti existant adjacent sera considéré dans le développement des balises d'aménagement des « séquences urbaines vouées à être développées ou redéveloppées » ? Pour ce type de séquence, le DC 2.2.1 (p.13, ch. 6) indique que « [...] le bâti existant [...] ne constitue pas un cadre de référence pour définir les caractéristiques morphologiques des futurs développements à y implanter [...] », mais le DC 2.2.2 (p.14, ch. 6) indique que la ligne de hauteur « [...] correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti des séquences urbaines adjacentes ». Cela nous semble contradictoire.*

Réponse

Il n'y a pas de contradiction entre ces dispositions. La disposition DC 2.2.1 définit les caractéristiques des différentes séquences urbaines. Pour les séquences urbaines vouées à être développées ou redéveloppées, il est important de se référer à la disposition dans son ensemble: « *le bâti existant dans la séquence urbaine ne constitue pas un cadre de référence pour définir les caractéristiques morphologiques des futurs développements à y implanter* ». On parle donc bien ici du cadre bâti existant à l'intérieur des limites de la séquence urbaine vouée à être développée ou

redéveloppée. Ce cadre bâti ne peut servir de cadre de référence au niveau de la forme urbaine puisque celui-ci est identifié comme étant à redévelopper. Le texte de la disposition doit être lu avec l'exemple: « *Il peut s'agir, par exemple, d'un centre commercial à redévelopper, d'une friche industrielle, etc.* ». Ce qui sert de point de référence dans ce cas-ci, c'est le tissu bâti des séquences adjacentes, car c'est avec les caractéristiques de forme urbaine du tissu bâti adjacent que doivent s'intégrer les nouveaux développements.

Salutations,

Caroline Lépine
Chef de division