

Le 11 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 23 août 2024

Bonjour,

Le 23 août dernier, la commission a transmis à la Ville de Montréal une série de questions formulées par une organisation. La Ville de Montréal soumet les réponses qui suivent.

1. *Le projet de PUM distingue deux catégories de vue : les vues « exceptionnelles » et « intéressantes ». On ne nous a toutefois pas présenté d'argumentaire justifiant cette nouveauté. **Serait-il possible de nous expliquer s.v.p. le raisonnement derrière l'adoption de cette nouvelle nomenclature ? De plus, qu'est-ce que cette nouvelle nomenclature permettra de faire, qu'on ne peut pas faire sans celle-ci ?***

Le Plan d'urbanisme (PU) de 2004 vise à protéger et mettre en valeur les vues vers et à partir de la montagne. Pour ce faire, le document complémentaire du PU exige que la réglementation d'arrondissement intègre « des règles ou des critères assurant qu'un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment doit tendre à maintenir des vues sur la montagne et sur le fleuve lorsque ce bâtiment est situé à l'extrémité ou sur le parcours d'une vue » (DC 5.1.3).

À la lumière des analyses réalisées dans le cadre des travaux préparatoires au nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), il a été constaté que l'encadrement réglementaire en place, visant à protéger les vues, a eu un effet limité sur la préservation de celles-ci. En effet, la disposition demandant de « *tendre à maintenir les vues* » portait à un degré d'interprétation variable qui ne permettait pas de préserver adéquatement celles-ci. On constate aujourd'hui une dégradation partielle ou totale de certaines vues, notamment menacées. Par conséquent, une approche de protection plus directive a été développée pour le projet de PUM.

La désignation de « *vue* » a été remplacée par « *corridor visuel* » afin d'utiliser la même désignation que celle utilisée dans la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (Rlrq c. c-11.4). Cette modification améliore la clarté d'application de la disposition pouvant être assujettie par un encadrement réglementaire.

Un régime de protection des corridors visuels à deux niveaux a été développé pour permettre un encadrement plus ciblé et adapté à la réalité territoriale. Pour les corridors visuels exceptionnels, l'encadrement propose un régime de protection plus sévère basé sur des normes. Dorénavant, pour un corridor visuel exceptionnel, un bâtiment ne peut pas dépasser la cote altimétrique identifiée au PUM. Dans ce régime, la hauteur maximale déterminée par la cote altimétrique empêche l'empiètement dans le corridor visuel exceptionnel.

Pour les corridors visuels intéressants, le régime par critères existant au Plan d'urbanisme de 2004 a été bonifié en précisant le contenu des critères qui devront se retrouver à la réglementation discrétionnaire. Cet encadrement permet donc un empiètement partiel dans le corridor visuel intéressant, mais en respectant certains critères relatifs à l'intégration architecturale et paysagère. Ce régime demande de mettre en valeur la vue du corridor visuel intéressant vers le repère plutôt que de viser le maintien d'une portion de la vue.

Sans ce régime à deux niveaux, il serait difficile de protéger intégralement certains corridors visuels qui ont plus d'importance (les corridors visuels exceptionnels).

2. *Le projet de PUM comporte une classification des corridors visuels (Annexe 4 – Les fiches descriptives des corridors visuels exceptionnels et intéressants), mais, sauf erreur de notre part, nous ne retrouvons pas dans le projet de PUM les critères ayant permis de classer les corridors visuels dans l'une ou l'autre des catégories proposées. **Pourriez-vous s.v.p. nous expliquer comment s'est faite la caractérisation des corridors visuels et leur classification ? À quels critères et méthodes avez-vous recouru pour les caractériser et pour les classer dans les catégories « exceptionnel » et « intéressant » ?***

Une caractérisation des corridors visuels a été réalisée selon la méthode suivante :

Dans un premier temps, une caractérisation des points de vue (le lieu d'observation d'un corridor visuel) a été réalisée. Les points de vue depuis un belvédère, un grand parc, un pont accessible en transport actif ou des rues à fort achalandage piéton (rues commerciales et touristiques) ont été considérés comme des points de vue exceptionnels et correspondent ainsi pour la plupart à des corridors visuels exceptionnels. Les points de vue depuis un parc d'arrondissement, une rue d'envergure plus locale sont quant à eux considérés comme intéressants et correspondent ainsi pour la plupart à des corridors visuels intéressants.

Dans un deuxième temps, une lecture de la qualité visuelle des corridors visuels vers les repères emblématiques bâtis ou naturels a permis de confirmer la classification. Si un repère emblématique avait une visibilité remarquable, celui-ci était classé comme corridor exceptionnel, si un repère emblématique était éloigné ou diffus, il était alors classé comme corridor visuel intéressant.

La catégorie des corridors visuels exceptionnels permet une lecture diachronique de l'histoire de Montréal ainsi qu'une compréhension du paysage environnant depuis les belvédères de la ville et les espaces publics visés.

3. *Nous manquons de ressources et de temps pour comparer un à un les corridors visuels répertoriés dans le projet de PUM avec ceux qui apparaissent au Plan d'urbanisme de 2004 et au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. **Pouvez-vous nous dire si le projet de PUM reprend l'ensemble des vues et corridors visuels depuis et vers le mont Royal répertoriés précédemment ? S'il en manque, veuillez nous indiquer lesquels et nous expliquer les raisons de leur non-reconduction dans le projet de PUM s.v.p. S'il y a eu des ajouts, pouvez-vous également nous en donner les raisons s.v.p. ?***

Le projet de PUM ne reprend pas l'ensemble des corridors visuels depuis et vers le mont Royal identifiés au Plan d'urbanisme de 2004 et au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR). Certains sont retirés et d'autres ajoutés.

Premièrement, à la suite du constat de la perte de certaines vues identifiées au PU de 2004, certaines portions des vues du PPMVMR ont été retirées.

De plus, en continuité avec les plans d'urbanisme précédents, le projet de PUM propose de concentrer le niveau d'intensification élevée dans la zone du Centre des affaires où, historiquement, l'on concentre les constructions les plus élevées. L'approche d'intensification élevée permet les évolutions les plus importantes en termes de forme urbaine et les densités les plus élevées en encadrant les projets, notamment par des critères d'intégration urbaine, de transition harmonieuse avec le contexte bâti existant, de modulation dans la volumétrie des bâtiments, etc. Les évolutions de la forme urbaine sont néanmoins conditionnées par la préservation des relations visuelles entre le fleuve, la montagne et les repères emblématiques.

Certains corridors visuels ont également été ajoutés, notamment vers des repères emblématiques comme les corridors exceptionnels et intéressants vers le Stade olympique.

Finalement, d'autres vues indiquées au PPMVMR, comme celles des rues de Terrebonne, Henri-Duhamel, Sherbrooke (dans l'est), Butler, Roper, Notre-Dame, Gilford, Roy, avenue des Pins en bordure du parc Rutherford, intersection De Ramezay et Cedar, clairière au nord de l'hôpital général, n'apparaissent pas aux cartes des corridors

visuels exceptionnels ou intéressants. Une mesure du PUM demande toutefois aux arrondissements de les intégrer dans leurs outils d'urbanisme locaux.¹

4. ***La notion de « vue menacée », qui est mise de l'avant dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, n'est pas reprise dans le projet de PUM. Comment les vues menacées répertoriées au PPMVMR ont-elles été considérées, analysées et intégrées au projet de PUM ; A) au regard de la nouvelle nomenclature des vues ; B) et au regard des balises quantitatives et qualitatives fournies dans le PUM pour encadrer le développement dans ces deux catégories de corridors ?***

Les vues menacées répertoriées au PPMVMR ont majoritairement été intégrées dans la classification des corridors visuels exceptionnels, ce qui permet de les protéger de manière permanente en fonction de leur qualité et de leur importance. Tel que mentionné dans la réponse 3, les différentes vues ont fait l'objet d'une analyse pour pouvoir être classifiées et celles qui avaient été trop obstruées ont été retirées. En ce qui a trait à la terminologie, le projet de PUM adopte une nomenclature traduisant un niveau d'intérêt (par exemple, corridors visuels exceptionnels) plutôt qu'une nomenclature traduisant un enjeu (comme les vues menacées).

En ce qui concerne l'encadrement, le projet de PUM prévoit :

« Dans un corridor visuel exceptionnel, la visibilité des éléments marquant le paysage (comme le mont Royal, le fleuve ou les repères emblématiques) est préservée. La hauteur des nouveaux bâtiments et des agrandissements de bâtiments existants doit respecter la hauteur maximale prescrite au document complémentaire. » (chapitre 2, p.147)

« Dans un corridor visuel intéressant, la visibilité des éléments marquant le paysage (comme le mont Royal, le fleuve ou les repères emblématiques) est valorisée. Le corridor visuel intéressant conditionne la forme des nouveaux bâtiments et des agrandissements de bâtiments existants. Les empiètements sont autorisés en vertu des dispositions inscrites au document complémentaire. » (chapitre 2, p.148)

L'explication des mécanismes et balises d'encadrement des corridors visuels est formulée aux réponses des questions 5 et 6.

5. ***Si notre compréhension est juste, les balises fournies dans le projet de PUM pour encadrer le développement dans les corridors dits « intéressants » sont essentiellement qualitatives. Celles fournies pour encadrer le développement dans les corridors visuels « exceptionnels » sont quant à elles seulement quantitatives (hauteurs, altimétrie). Pouvez-vous nous expliquer votre raisonnement derrière ce choix de ne pas fournir de balises qualitatives pour les corridors exceptionnels, ni de balises quantitatives pour les corridors intéressants ?***

Pour les corridors visuels exceptionnels, aucune construction n'est permise dans le corridor au-dessus de la cote altimétrique déterminée. L'encadrement par norme permet donc de limiter la hauteur afin que la construction n'empiète pas dans le corridor.

Par ailleurs, d'autres dispositions du document complémentaire sont susceptibles de s'appliquer à un lot se trouvant dans un corridor visuel exceptionnel et avoir un effet sur le plan qualitatif. Des balises d'encadrement relatives à l'intégration et à l'implantation architecturales peuvent notamment s'appliquer selon le contexte, par exemple si le site est situé dans un secteur patrimonial, ou en fonction des dispositions relatives au niveau d'intensification applicable. Celles-ci devront être raffinées dans la réglementation des arrondissements.

Quant aux corridors visuels intéressants, ils sont encadrés par des balises discrétionnaires de nature qualitative que les arrondissements concernés devront intégrer à leur réglementation d'urbanisme. Tout projet visé devra faire la démonstration par une documentation professionnelle qu'il atteint les critères. Ceci permet d'assurer une qualité de l'intégration des projets en permettant de minimiser les impacts sur le corridor visuel, tout en offrant une certaine marge de manœuvre pour la réalisation des projets.

¹ Voir la page 48 du chapitre 7 du projet de PUM : *« Par la réglementation d'urbanisme, contribuer à la protection et la mise en valeur des vues locales indiquées au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal (rues de Terrebonne, Henri-Duhamel, Sherbrooke (dans l'est), Butler, Roper, Notre-Dame, Gilford, Roy, avenue des Pins en bordure du parc Rutherford, intersection De Ramezay et Cedar, clairière au nord de l'hôpital général). »*

6. *Au regard de la mise en œuvre, pouvez-vous nous aider à mieux comprendre les mécanismes prévus pour tenir compte de ces deux types de corridors visuels dans l'application de l'approche d'intensification urbaine préconisée, s.v.p. ?*

L'articulation entre les corridors visuels et l'approche d'intensification urbaine se matérialisera à travers la réglementation d'urbanisme des arrondissements. La façon de l'intégrer à la réglementation pourrait varier d'un arrondissement à l'autre, mais l'effet sera le même.

Les arrondissements détermineront à leur règlement d'urbanisme les limites de hauteur autorisées selon le niveau d'intensification applicable, en fonction des balises prévues à la section DC 2 sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée indiquée à la disposition DC 7.1.1. (cote altimétrique de 204 mètres ou de 232,5 mètres). Cette hauteur maximale autorisée, correspondant aux sommets du mont Royal, vise à assurer la prédominance de celui-ci dans le paysage montréalais.

Dans un corridor visuel exceptionnel, la réglementation d'urbanisme devra indiquer une hauteur maximale inférieure ou égale au seuil limite des paramètres de hauteur du corridor visuel (cote altimétrique), peu importe le niveau d'intensification dans lequel se trouve le corridor. La disposition au document complémentaire est la suivante :

« Malgré la hauteur maximale autorisée² et les dispositions relatives à l'intensification urbaine, la réglementation d'urbanisme doit prévoir qu'une construction, un agrandissement, un équipement mécanique, un équipement qui participe à l'efficacité énergétique du bâtiment ou à l'adaptation aux changements climatiques, une construction hors toit ou un ouvrage, ne doit pas empiéter et dépasser le seuil limite des paramètres de hauteur d'un corridor visuel exceptionnel déterminé à la Carte 2-23 – Corridors visuels exceptionnels et aux cartes associées en annexe I du présent chapitre. » (DC 7.1.2)

Dans un corridor visuel intéressant, la réglementation d'urbanisme pourra déterminer une hauteur maximale conforme au niveau d'intensification applicable, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée par la disposition DC 7.1.1, (cote altimétrique de 204 mètres ou de 232,5 mètres). La hauteur maximale indiquée dans la réglementation d'urbanisme pourrait donc dépasser le seuil limite des paramètres de hauteur du corridor en question (cote altimétrique applicable). Cependant, la réglementation d'urbanisme devra comprendre des critères assurant l'intégration soignée au paysage et y assujettir tout projet dépassant ce seuil limite dans le corridor visuel en question (évaluation discrétionnaire, par exemple un plan d'implantation et d'intégration architecturales). La disposition au document complémentaire est la suivante :

« Sous réserve de la hauteur maximale autorisée³, la réglementation d'urbanisme doit prévoir des critères assurant l'intégration soignée au paysage d'une construction, d'un agrandissement, d'un équipement mécanique, d'un équipement qui participe à l'efficacité énergétique du bâtiment ou à l'adaptation aux changements climatiques ou d'une construction hors toit, situé en totalité ou en partie sur le corridor visuel intéressant et qui dépasse le seuil limite des paramètres de hauteur à la Carte 2-24 – Corridors visuels intéressants et des cartes associées à l'annexe II du présent chapitre. À cette fin, pour la section du terrain qui empiète dans le corridor visuel intéressant, les paramètres suivants doivent être respectés pour l'élaboration des critères :

- assurer la mise en valeur des repères emblématiques à partir du point de vue des corridors visuels illustrés à la Carte 2-24 – Corridors visuels intéressants et aux cartes associées en annexe II du présent chapitre (bâti et paysagers);
- assurer la qualité d'intégration architecturale et paysagère lors de la construction et de l'agrandissement d'un bâtiment et de ces aménagements au contexte exceptionnel bâti et végétal (formes, volumes, matériaux dominants ou caractéristiques, etc.);
- assurer l'intégration architecturale des équipements qui participent à l'efficacité énergétique du bâtiment ou à l'adaptation aux changements climatiques et des constructions hors toit, notamment quant à la volumétrie, et aux matériaux de recouvrement. » (DC 7.1.3)

² Réfère ici à la hauteur maximale autorisée déterminée à la disposition DC 7.1.1, soit la cote altimétrique maximale pour préserver la prédominance du mont Royal.

³ Idem.

7. **Concrètement, pourriez-vous clarifier les rôles et responsabilités des différents acteurs concernés par la protection des vues et corridors visuels en cas de projets de développement situés dans ces corridors ?** (Rôles et responsabilités des promoteurs immobiliers ; des arrondissements ; des CCU; du Bureau du Mont-Royal; du Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports; de la Division du patrimoine; du Service de l'Urbanisme et de la mobilité; des organismes de la société civile; des institutions établies sur la montagne; de la Table de concertation du mont Royal; etc.) »

Les rôles et responsabilités des différents acteurs nommés diffèrent substantiellement selon divers facteurs propres à chaque projet, notamment sa localisation (hors site patrimonial du Mont-Royal ou à l'intérieur, dans un corridor visuel exceptionnel ou intéressant), ses caractéristiques et les encadrements réglementaires qui en découlent. Les acteurs impliqués varieront d'ailleurs en fonction de ces facteurs.

À la suite de l'entrée en vigueur du PUM, les conseils d'arrondissement concernés adopteront chacun un règlement de concordance afin de rendre conforme leur réglementation d'urbanisme au document complémentaire. Ceux-ci devront comprendre des dispositions relatives à la protection des corridors visuels, à moins d'y être déjà conformes.

Le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) a la responsabilité d'effectuer l'analyse de conformité des règlements d'urbanisme des arrondissements au PUM. Une fois ceux-ci conformes, la compétence d'appliquer la réglementation relève de l'arrondissement. Chaque projet doit être analysé en fonction des dispositions applicables à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

Projet situé dans un corridor visuel (hors site patrimonial du Mont-Royal)

Le requérant déposera une demande de permis à l'arrondissement concerné. Si le projet est situé à l'intérieur d'un corridor visuel exceptionnel, la hauteur du projet devra respecter celle indiquée à la réglementation.

Si le projet est situé dans un corridor visuel intéressant, le projet de construction pourra s'intégrer dans le corridor en respectant les critères énoncés à cette fin à la réglementation d'urbanisme. Le projet devra alors être présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce dernier l'évaluera sur la base des critères et émettra une recommandation à l'intention du conseil d'arrondissement. Celui-ci adoptera une résolution autorisant le projet si celui-ci démontre le respect des critères.

Projet situé dans le site patrimonial du Mont-Royal

Le PUM intègre des paramètres normatifs (hauteur et taux d'implantation) applicables à l'intérieur du site patrimonial du Mont-Royal. Ceux-ci sont notamment déterminés en fonction du cadre bâti existant et des corridors visuels de façon à respecter la capacité limite de la montagne. Ces paramètres doivent aussi être intégrés à la réglementation d'urbanisme des arrondissements. Le requérant, que ce soit une institution établie sur la montagne ou un particulier, devra respecter ces paramètres.

Salutations,

Caroline Lépine
Chef de division