

Processus d'analyse des projets particuliers

7 août 2014

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises



Mise en contexte



2010

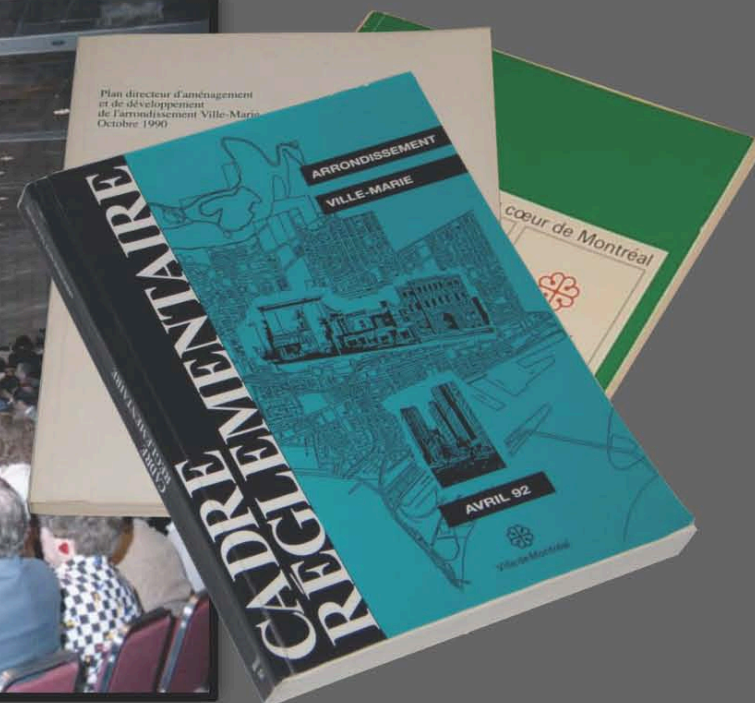
| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

Un bon cadre réglementaire doit partir des caractéristiques les plus significatives du milieu urbain, de son code génétique en quelque sorte, pour déterminer les orientations, critères et normes applicables. En même temps, ce cadre doit véhiculer une vision réaliste de l'avenir. Dans le cas du centre-ville, le cadre réglementaire d'urbanisme est effectivement fondé sur une caractérisation exhaustive du milieu, du moins suffisamment pour qu'à partir de cette base il soit possible de baliser une démarche efficace de design et de faciliter la mise en œuvre harmonieuse des projets.

L'origine du cadre de planification actuel

- Élaboré entre 1986 et 1990
- Formalisé dans des outils règlementaires
- Confirmé dans les plans d'urbanisme de 1992 et 2004



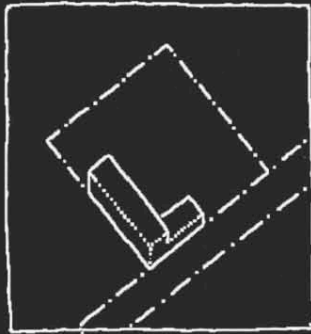
| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

L'origine du cadre de planification actuel du centre-ville remonte à 1986, quand au Sommet économique de Montréal, tout le monde s'est entendu pour dire qu'il nous fallait un plan d'urbanisme.

- *L'énoncé d'aménagement en 1988 a établi les premières bases*
- *Le Plan directeur de 1990 a ensuite confirmé les orientations et*
- *Le Cadre réglementaire, en 1992, a tracé la mise en œuvre de ces orientations, du moins en regard des principaux outils d'urbanisme.*

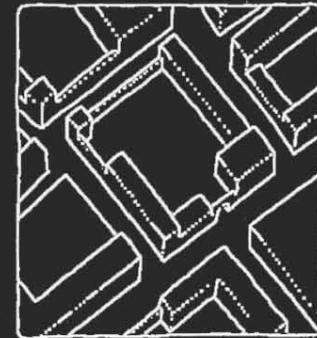
URBAIN



ON
CONSTRUIT
LA LIMITE
DE LA
PARCELLE
...

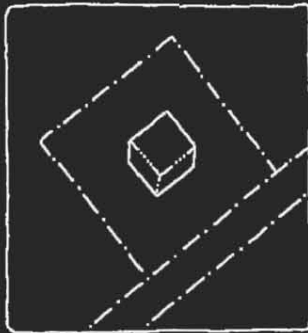


ÉTABLISSANT
UNE
DISTINCTION
PHYSIQUE
ENTRE
LE
PRIVÉ
ET LE
PUBLIC

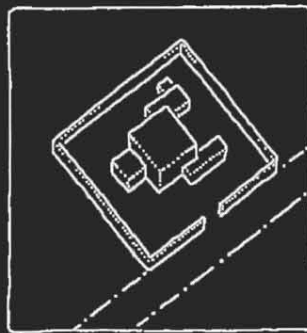


LA
CROISSANCE
AUGMENTE
LE
SENTIMENT
D'ORDRE
ET
D'URBANITÉ

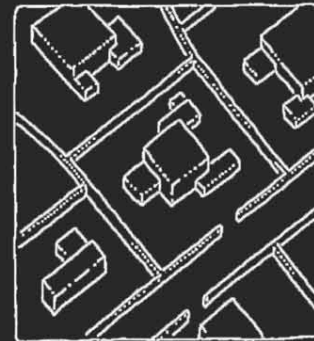
SUB-URBAIN



ON
OCCUPE
LE CENTRE
DE LA
PARCELLE
...



NE
REALISANT
QU'UNE
LIMITE
SYMBOLIQUE
ENTRE LE
PUBLIC
ET LE
PRIVÉ

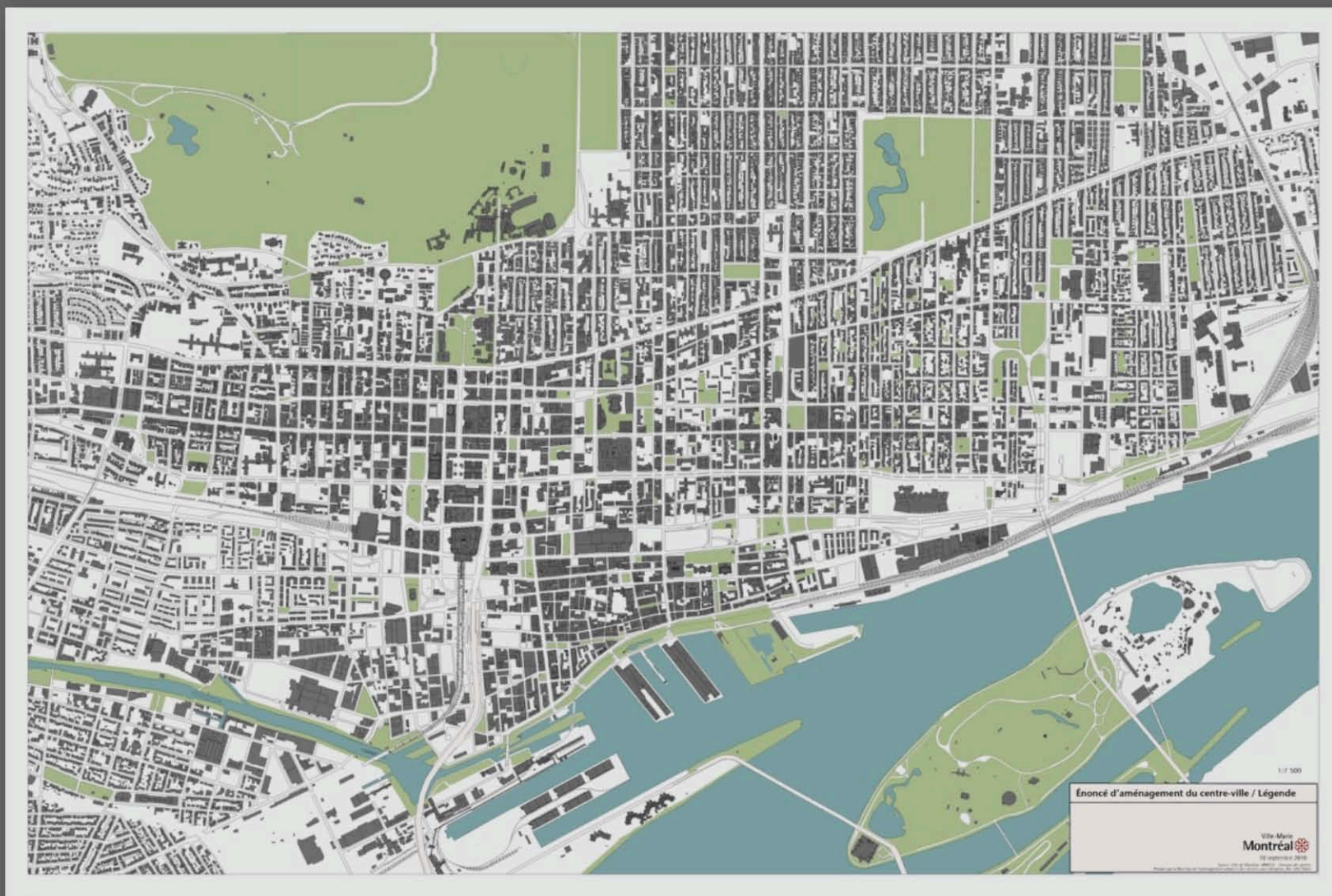


LA
CROISSANCE
AUGMENTE
LE SENTIMENT
DE DÉSORDRE
DE
L'ENVIRON-
NEMENT

Un patrimoine urbain aussi riche que celui du centre-ville recèle nécessairement en lui-même la meilleure des orientations de développement. Encore faut-il savoir l'interpréter. Ceci est un schéma de Rob Krier qui illustre la différence entre la croissance urbaine et la croissance périurbaine, la première qui augmente le sentiment d'ordre et d'urbanité, et favorise la densification et l'intensification urbaine, la seconde qui augmente plutôt le sentiment de désordre et d'isolement, l'étalement urbain et la dépendance à l'automobile.

Or, dans les quartiers anciens de Montréal, le bâti doit par son implantation contribuer à l'enrichissement de l'espace public et non l'inverse. Et c'est sans doute là un des plus importants fondements du cadre réglementaire des quartiers centraux de Montréal.

Espace public : parcs, jardins et places ?

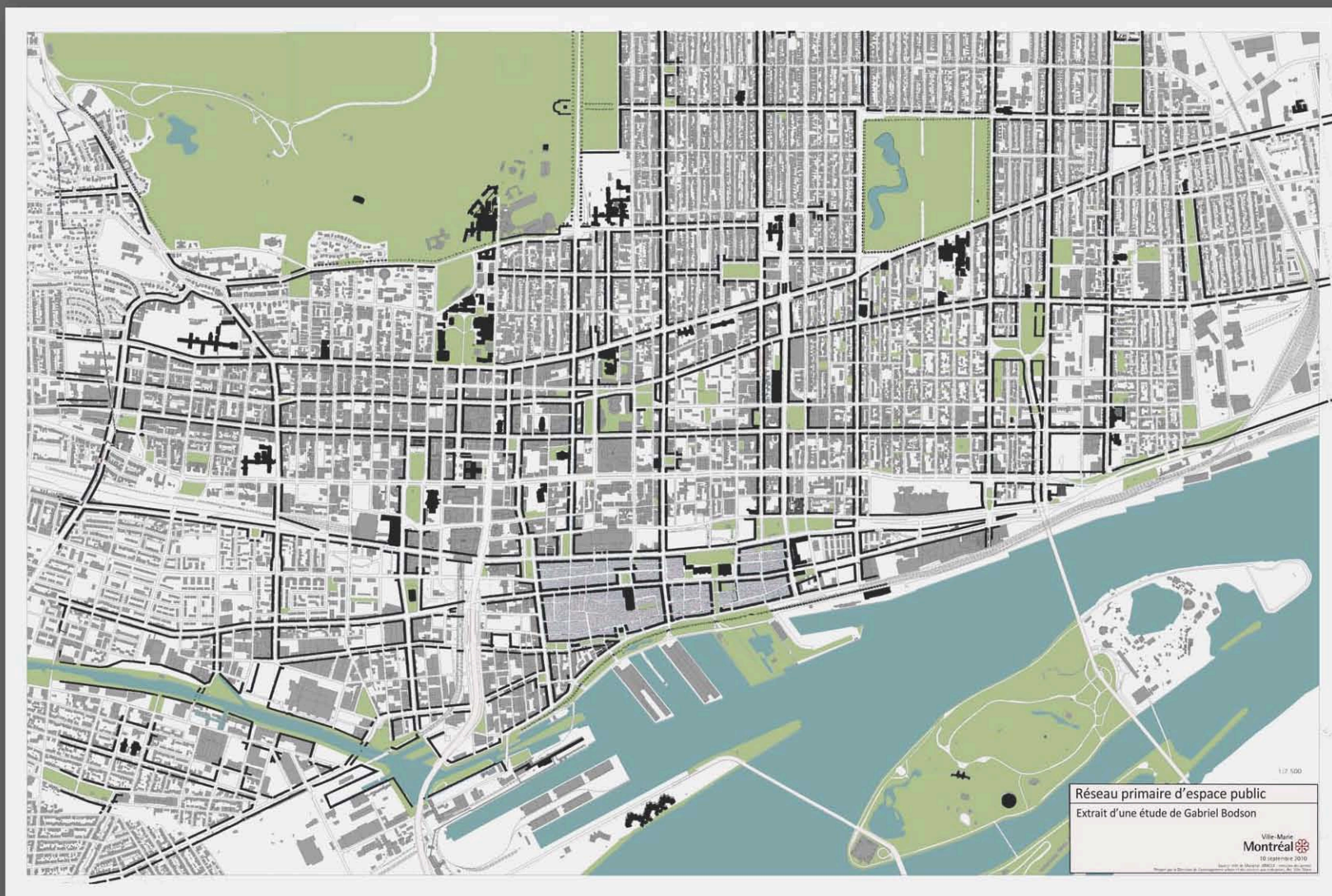


| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

Voici les parcs, jardins et places publiques du centre-ville. Souvent, ce sont ces lieux qui sont visés lorsqu'on parle d'espace public. C'est un peu limitatif et, pour ainsi dire, c'est précisément la vision périurbaine de la chose.

Espace public : le réseau majeur du centre-ville



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

Ce schéma, réalisé par Gabriel Bodson, illustre les ensembles les plus significatifs de l'espace public du centre-ville. Les espaces publics de la ville expriment évidemment la hiérarchie urbaine et, ce faisant, ils se déclinent naturellement en lieux majeurs et mineurs. On a ici en quelques sortes une interprétation du réseau majeur. On notera également que ce réseau ne répond pas au mêmes critères que celui du transport routier.



Principes de design urbain - l'espace public de la ville



L'espace public de qualité a toujours été au cœur de l'image et de l'attrait des villes. Qu'il s'agisse d'une place en bonne et due forme, d'un boulevard, d'une avenue ou d'une simple rue, la richesse de cet espace public découle en grande partie des qualités du bâti qui le borde.



Principes de design urbain - l'espace public de la ville

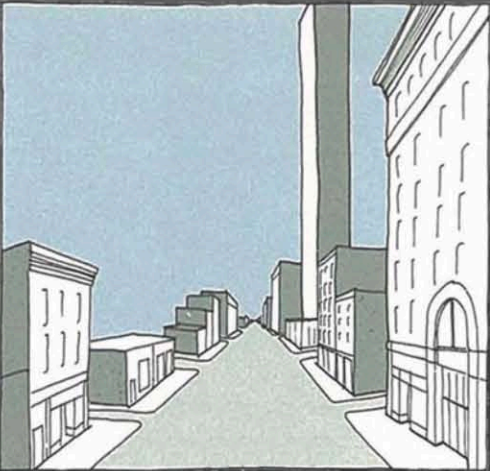
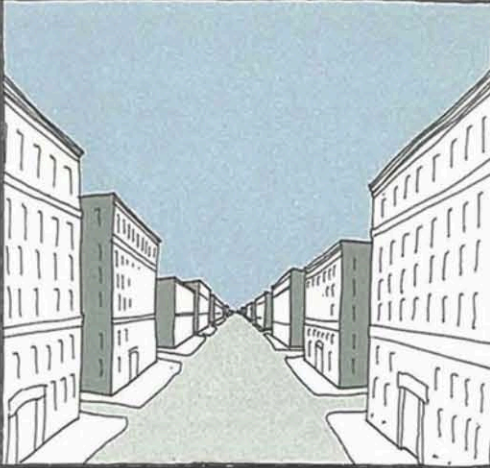


En ce sens, l'enveloppe d'un édifice appartient au moins autant à l'architecture de cet édifice qu'à l'architecture de la rue ou du quartier qui l'entoure. C'est pourquoi le balisage municipal des projets doit être fondé sur des principes pertinents qui favorisent la mise en valeur et le rehaussement de l'attrait du domaine public de la ville.



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public



| 7 août 2014



| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

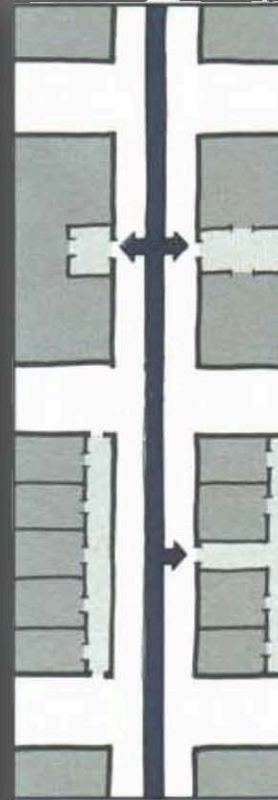
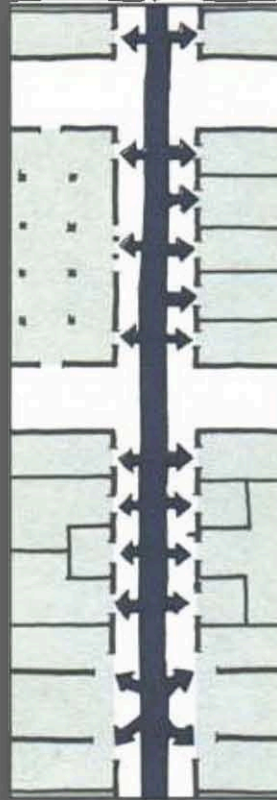
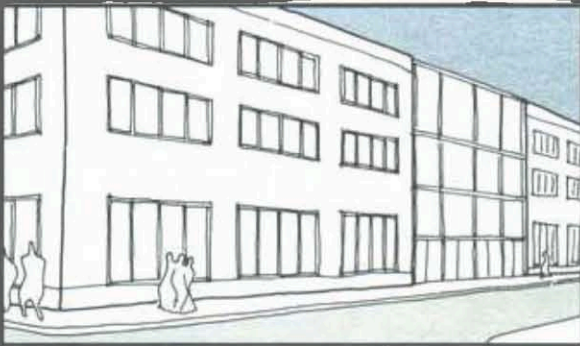
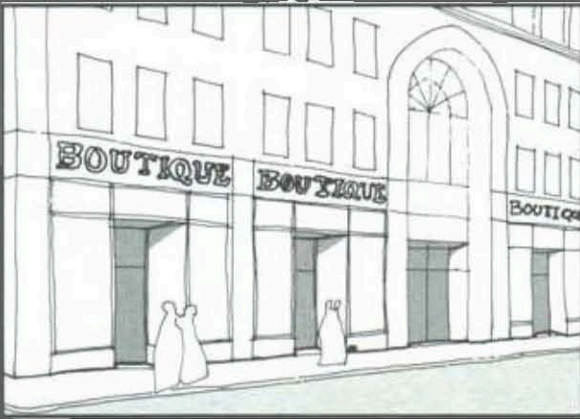
En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle bâtie de la rue) :

- (photo) alignements et hauteurs sur rue cohérentes;



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

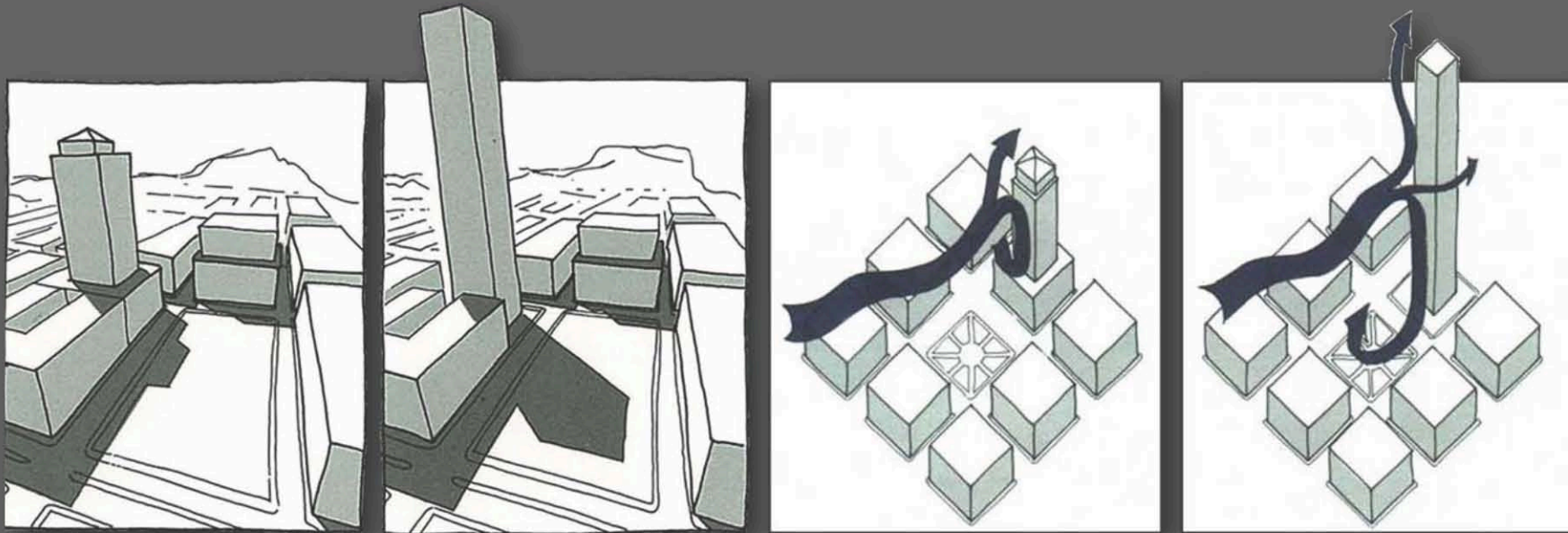
En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle bâtie de la rue) :

- *(photo) alignements et hauteurs sur rue cohérents;*
- *confort des piétons, avec le plus d'accès possible aux rez-de-chaussée, le maximum d'ouverture en façade;*



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

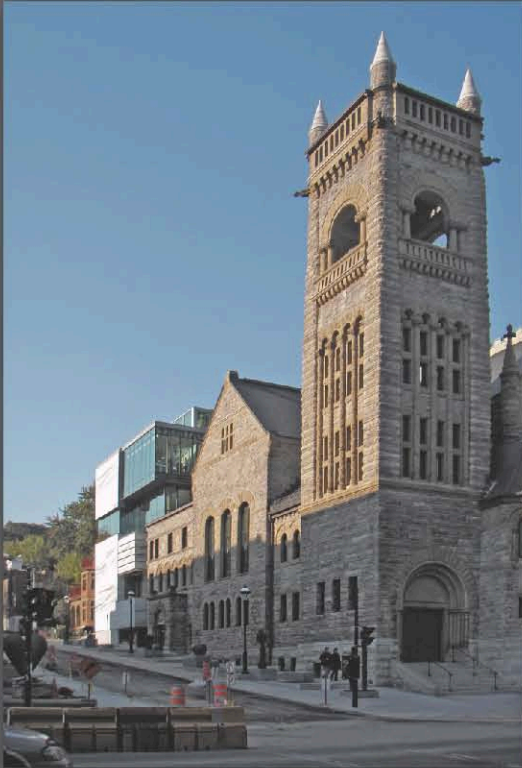
En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle bâtie de la rue) :

- *(photo) alignements et hauteurs sur rue cohérentes;*
- *confort des piétons, avec le plus d'accès possible aux rez-de-chaussée, le maximum d'ouverture en façade;*
- *la prise en compte des impacts microclimatiques lors de l'étude d'un projet en hauteur;*



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons
- Intégration architecturale



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

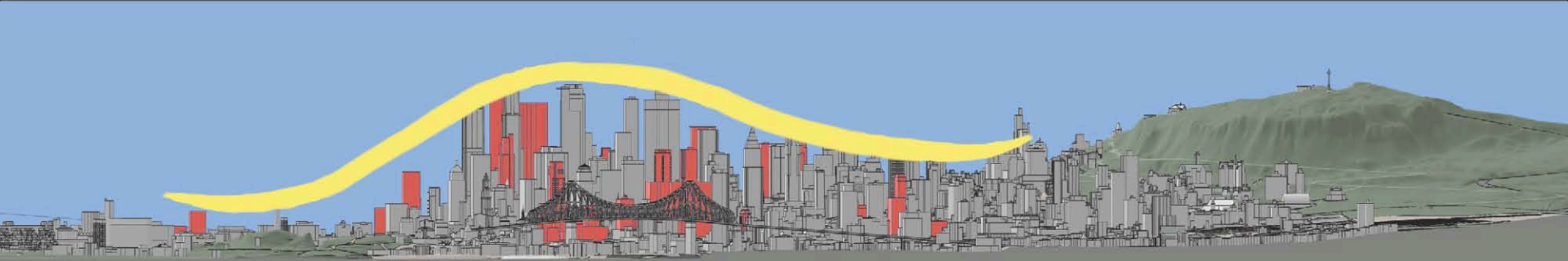
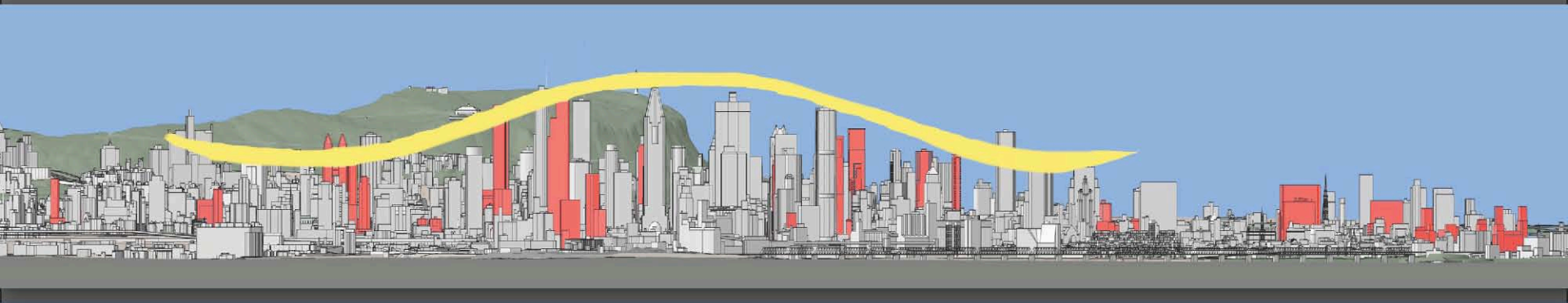
En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle de la rue) :

- *(photo) alignements et hauteurs sur rue cohérents;*
- *confort des piétons, avec le plus d'accès possible aux rez-de-chaussée, le maximum d'ouverture en façade;*
- *la prise en compte des impacts microclimatiques lors de l'étude d'un projet en hauteur;*
- *des critères d'intégration architecturale visent à assurer un minimum de continuité entre les générations du bâti, ainsi qu'une cohérence d'ensemble;*



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons
- Intégration architecturale
- L'harmonisation des deux massifs



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

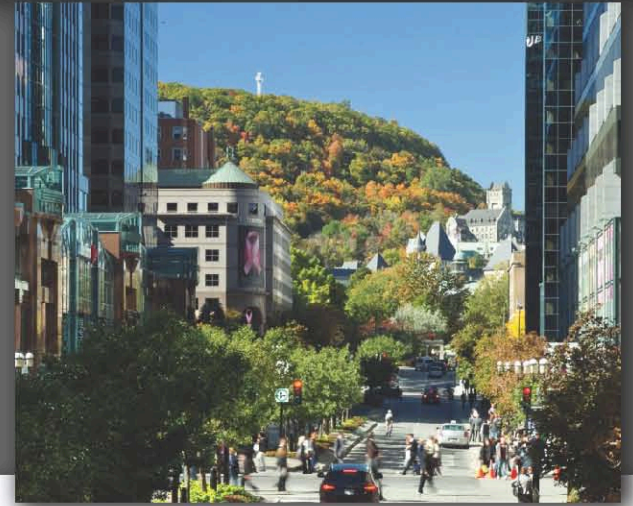
En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle de la rue) :

- *(photo) alignements et hauteurs sur rue cohérentes;*
- *confort des piétons, avec le plus d'accès possible aux rez-de-chaussée, le maximum d'ouverture en façade;*
- *la prise en compte des impacts microclimatiques lors de l'étude d'un projet en hauteur;*
- *des critères d'intégration architecturale visent à assurer un minimum de continuité entre les générations du bâti, ainsi qu'une cohérence d'ensemble;*
- *la contribution au façonnement du massif bâti afin de souligner la silhouette du centre-ville en harmonie avec celle du mont Royal;*



Principes de design urbain

- Encadrement de l'espace public
- Confort des piétons
- Intégration architecturale
- L'harmonisation des deux massifs
- Présence visuelle de la montagne et du fleuve



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

En regard des principes de design urbain du cadre réglementaire, mentionnons d'abord, bien sûr, l'encadrement volumétrique harmonieux de l'espace public (l'échelle de la rue) :

- *(photo) alignements et hauteurs sur rue cohérentes;*
- *confort des piétons, avec le plus d'accès possible aux rez-de-chaussée, le maximum d'ouverture en façade;*
- *la prise en compte des impacts microclimatiques lors de l'étude d'un projet en hauteur;*
- *des critères d'intégration architecturale visent à assurer un minimum de continuité entre les générations du bâti, ainsi qu'une cohérence d'ensemble;*
- *la contribution au façonnement du massif bâti afin de souligner la silhouette du centre-ville en harmonie avec celle du mont Royal;*
- *la conservation et la mise en valeur des vues à protéger vers la montagne et le fleuve.*



Les outils d'urbanisme

Du général au particulier...

- Le Plan d'urbanisme
- Le règlement de zonage
- La procédure des projets particuliers

La mise en œuvre de ces principes nous ramène donc aux outils d'urbanisme, soit essentiellement le Plan d'urbanisme, les règlements d'urbanisme (zonage, usages conditionnels, PIIA), et enfin, la procédure des projets particuliers. Ces outils vont naturellement du général au particulier.



La procédure des projets particuliers

- Encadrement par projet fondé sur les orientations et les principes du Plan d'urbanisme
- Adapté aux emplacements particuliers et aux équipements exceptionnels
- Adapté pour protéger l'identité d'un milieu urbain complexe, dense et ancien comme celui du centre-ville



| 7 août 2014

| Division de l'urbanisme, Arrondissement de Ville-Marie

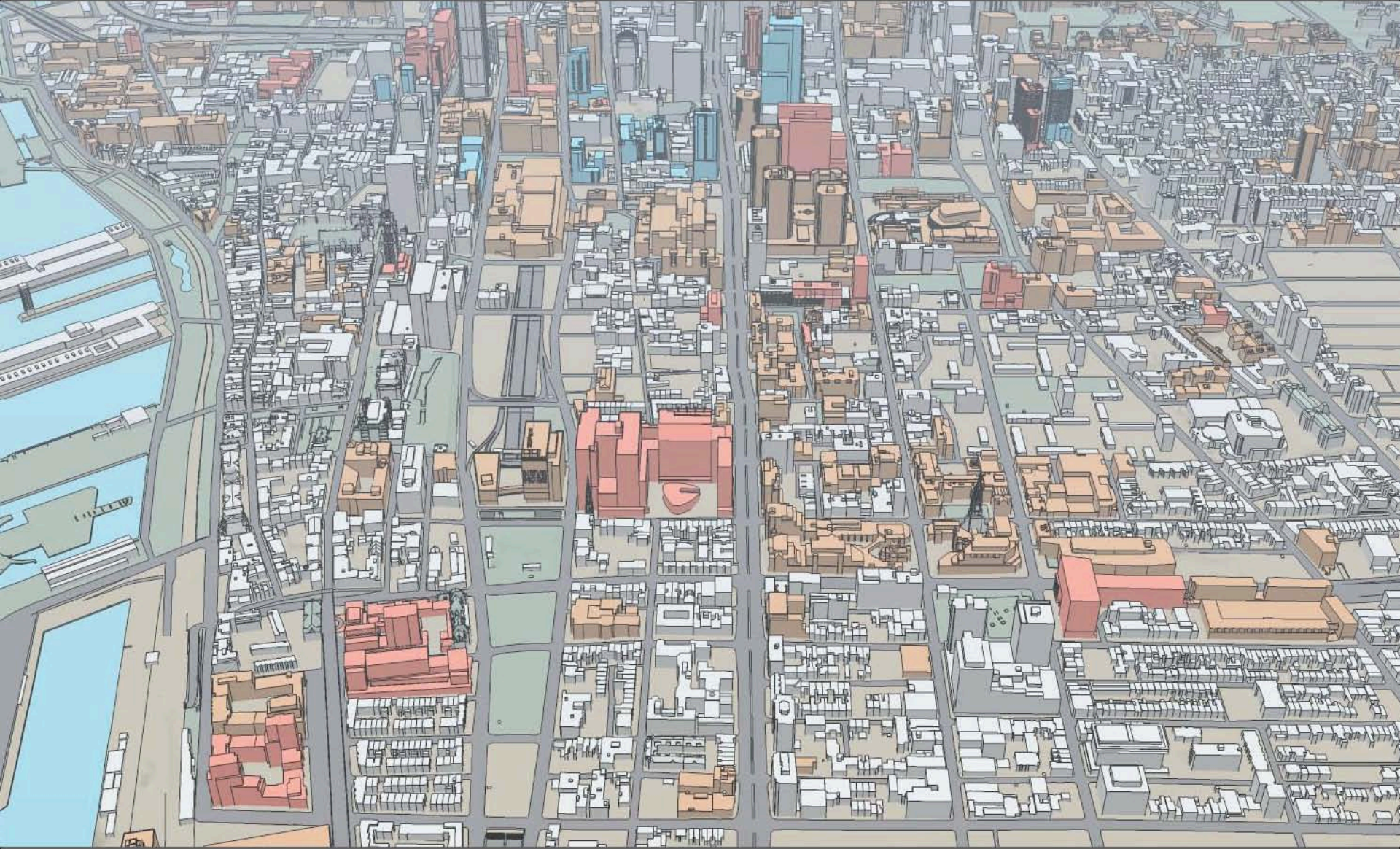
La procédure des projets particuliers permet d'encadrer les projets au mérite, précisément en se fondant sur les orientations et les principes du Plan d'urbanisme, mais également sur les normes et critères du règlement de zonage qui, en raison même du caractère discrétionnaire de la procédure, demeurent les guides pour l'évaluation d'un projet.

La procédure des projets particuliers permet d'adapter le règlement aux particularités d'un site ou à des équipements exceptionnels, en posant des conditions en lien avec les principes de design du cadre réglementaire.

Avec un projet particulier, c'est possible par exemple de déroger à la hauteur du règlement de zonage, mais les projets particuliers doivent toujours être conformes au Plan d'urbanisme et ils doivent contribuer à réaliser ses objectifs.



La procédure des projets particuliers



Au Québec, c'est un outil qui a d'abord été mis au point pour le centre-ville de Montréal, à cause de la densité, de l'ancienneté et de la complexité du milieu et également à cause du caractère exceptionnel de nombreux projets. Ainsi, depuis 40 ans, une grande partie du centre-ville a été construite par le biais de ce type de procédure. En brun, ce sont les constructions existantes, en rouge ce sont celles en construction ou à venir et, en bleu, ce sont les projets autorisés par le biais de la procédure des surhauteurs.



La procédure des projets particuliers

La grille d'analyse d'un projet particulier s'articule autour des trois axes suivants :

- L'attrait et le confort du domaine public
- La qualité du paysage urbain
- La qualité de l'environnement

La réglementation d'urbanisme est en grande partie fondé sur une observation des caractéristiques récurrentes du tissu urbain. Néanmoins, l'application spécifique de ces généralités requiert tôt ou tard des adaptations lorsque se présentent des conditions particulières, ce qui est fréquent dans les quartiers centraux et plus encore au centre-ville. Ainsi, avec le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-011), il est possible d'autoriser un projet contribuant à l'enrichissement du domaine public, même s'il déroge à certaines dispositions de la réglementation régulière d'urbanisme.