

Projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

30 janvier 2013

Note explicative

La gestion des hauteurs et des densités



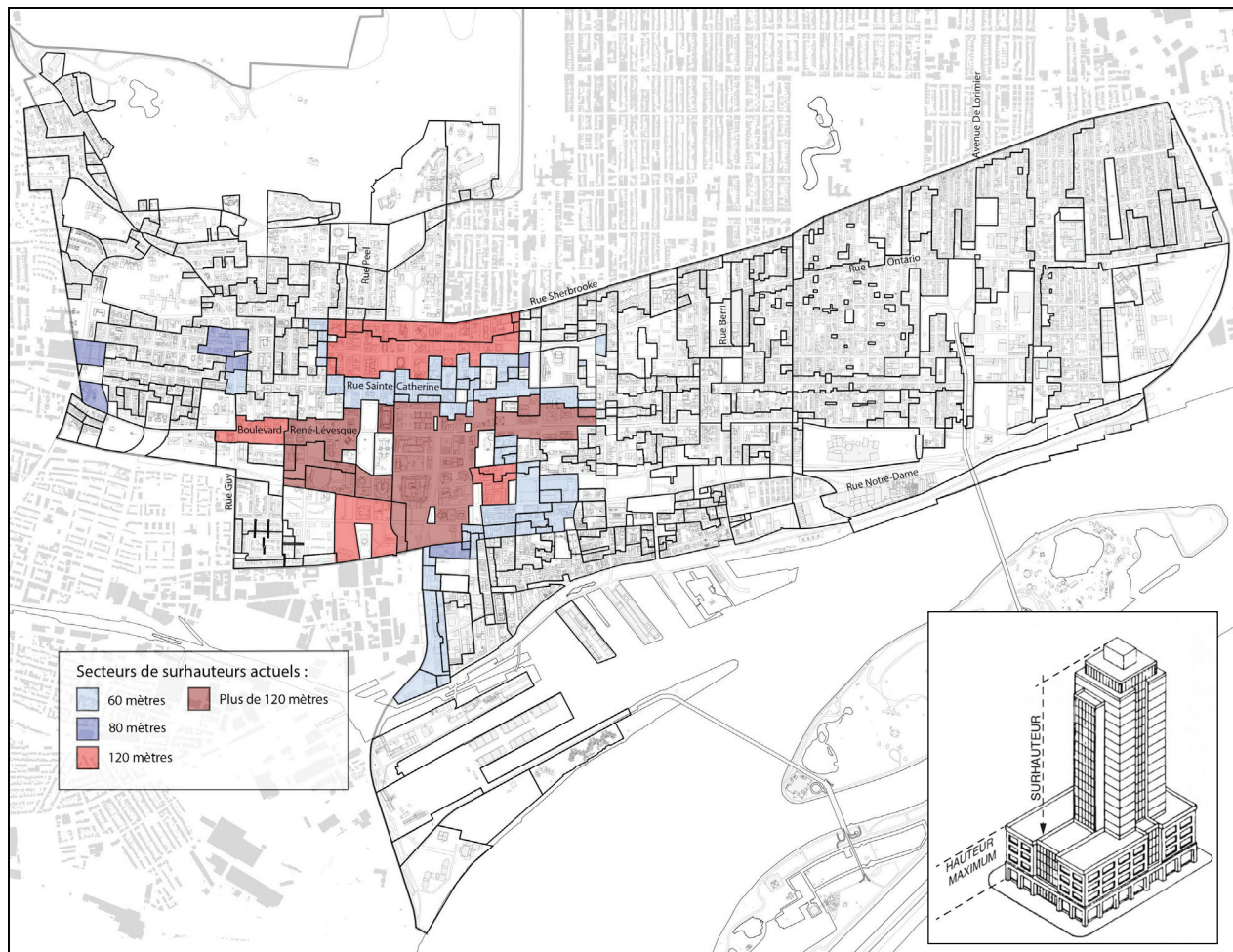
Note explicative sur la gestion des hauteurs et des densités proposée

Introduction

Les modifications proposées pour les hauteurs et les densités visent à assurer la concordance au Plan d'urbanisme, à clarifier le règlement et à adapter le zonage aux besoins et aux caractéristiques du milieu. Afin de simplifier la cartographie des zones, les parcs et espaces publics, à l'exception des grands parcs, sont intégrés aux secteurs de hauteurs et de densités comme c'est le cas dans les cartes du Plan d'urbanisme.

Portrait des hauteurs et surhauteurs actuelles

Le règlement d'urbanisme de Ville-Marie comprend deux types de paramètre de hauteur, soit les hauteurs minimales et maximales sur rue (avec ou sans étages prescrits) et les surhauteurs. Le concept des surhauteurs consiste à permettre, dans certaines zones déterminées, de construire au-delà de la hauteur sur rue. Pour s'en prévaloir, il faut respecter toute une série de paramètres d'intégration architecturale et urbaine, dont un retrait d'alignement par rapport à la hauteur constructible en bordure de la rue.

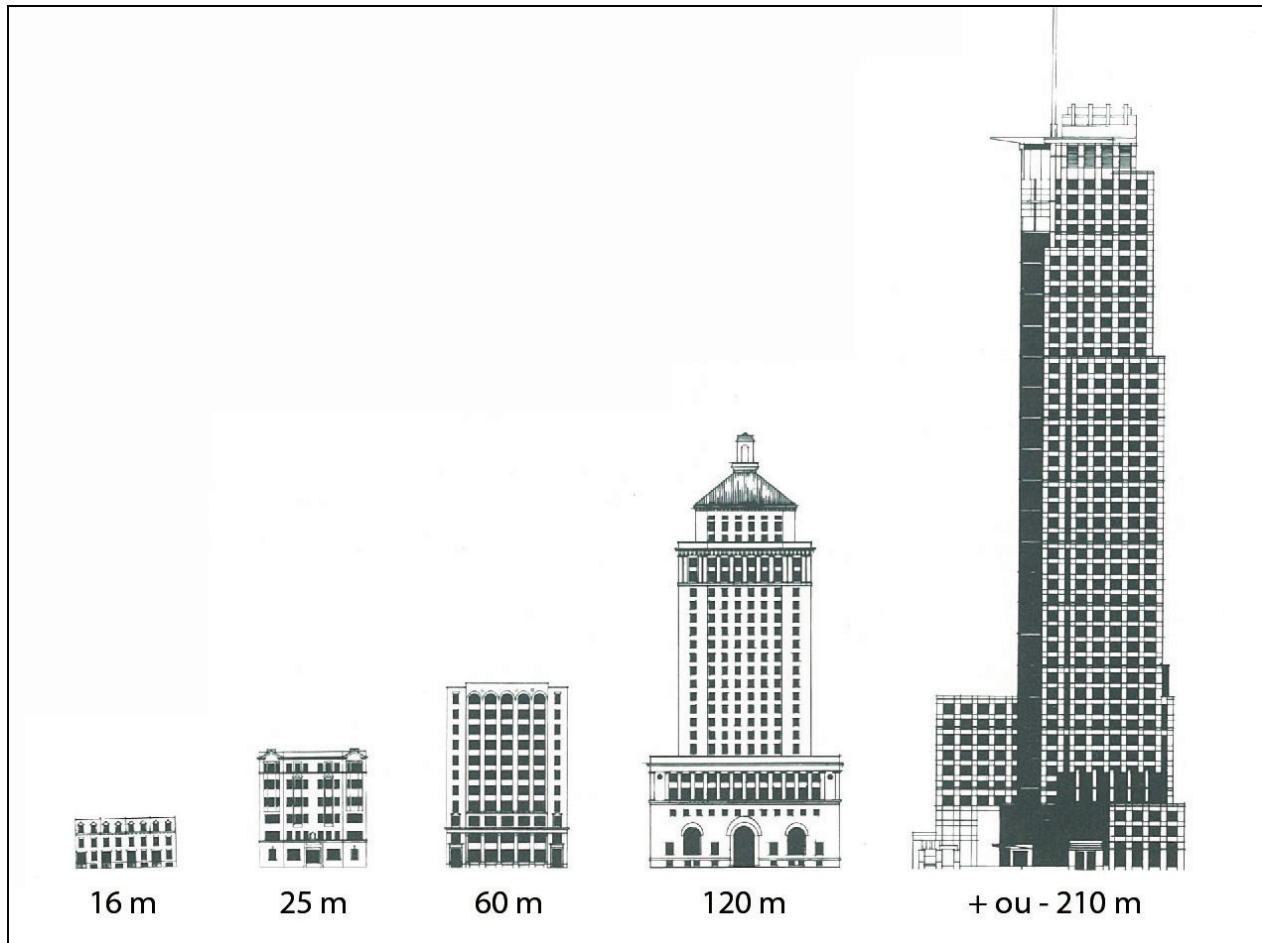


Rendu cartographique de la superposition des zones de hauteurs et de surhauteurs actuelles.

Or, dans le but de clarifier le règlement, il est proposé d'intégrer les zones de surhauteurs à même la carte des hauteurs. Cette façon de faire permet d'éliminer la confusion qui résulte de deux cartographies ayant chacune des maximums différents de hauteur. Pour la même raison, la cartographie des densités est également modifiée afin d'intégrer les paramètres relatifs aux taux et aux modes d'implantation.

Hauteurs maximales en mètres

L'actuelle carte des hauteurs compte onze catégories distinctes de maximum en mètres, soit 9, 11, 12,5, 14, 16, 20, 23, 27, 30, 37 et 44 m. Cette ventilation des classes de hauteurs est très détaillée et présente des différences qui, dans plusieurs cas, sont imperceptibles. À l'échelle humaine, il est en effet difficile de distinguer la nuance de hauteur entre un édifice de 14 et de 16 m, de même qu'entre un édifice de 20 et de 23 m ou entre un édifice de 37 et de 44 m. De la même façon, les hauteurs maximales en mètres de 9, 11 et 12,5 m visent toujours un bâti d'au plus 3 étages.

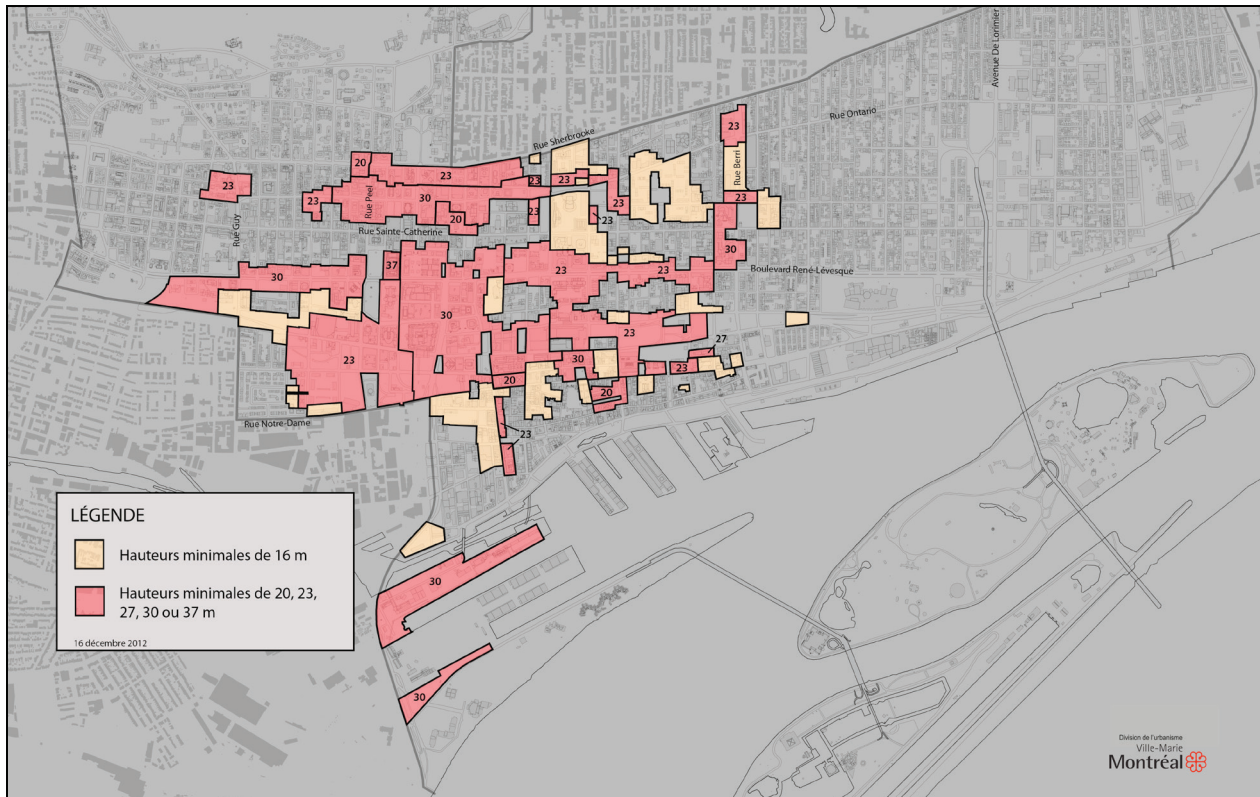


Typologies architecturales qui correspondent aux principales classes de hauteurs du Plan d'urbanisme.

Le projet consiste donc à rationaliser cette ventilation en ne retenant que les principales catégories significatives de l'arrondissement, soit 12,5, 16, 23, 30 et 44 m. Le territoire du site patrimonial déclaré du Mont-Royal fait toutefois exception puisque plusieurs autres catégories y sont maintenues. Cette nouvelle ventilation se traduit par certaines augmentations et autant de réductions, mais de façon générale, là où des changements sont effectués, ils représentent une variation d'approximativement 12 à 16 % de la hauteur actuellement permise et sont toujours représentatifs du bâti concerné.

Hauteurs minimales en mètres

Les hauteurs minimales visent à assurer un encadrement bâti continu et harmonieux de l'espace public, notamment pour le confort des piétons. Or, la perception de cet encadrement se fait d'abord au niveau du sol et se limite à une certaine hauteur, qui correspond principalement aux premiers étages des édifices. En ce sens, les catégories de hauteurs minimales existantes de 20, 23, 27, 30 et 37 m sont à la fois inutiles et beaucoup trop restrictives. Notons à ce propos que, depuis 1994, pratiquement tous les édifices construits dans des zones où la hauteur minimale était supérieure à 16 m ont fait l'objet d'une dérogation afin de permettre une hauteur minimale inférieure à celle prescrite.



Rendu cartographique des hauteurs minimales en mètre prescrites actuellement de 16 m et plus.

Avec un alignement de construction adéquat, on estime que la hauteur minimale de 16 m (soit plus de 5 étages) est amplement suffisante pour assurer une bonne qualité de l'encadrement spatial du domaine public, et ce, quel que soit le niveau d'homogénéité du bâti existant. Précisons que malgré les normes de hauteurs, l'échelle du bâti en certains lieux sensibles tels que le pourtour du square Phillips, qui requiert une hauteur minimale plus importante que 16 m, est assuré par le mécanisme des unités de paysage. C'est pourquoi il est proposé d'attribuer une hauteur minimale de 16 m dans toutes les zones où ce minimum est actuellement de 20, 23, 27, 30 ou 37 m.



Hauteur minimale de 14 m dans le tronçon central de la rue Sainte-Catherine

Hauteurs en étages

Les hauteurs en étages jouent un rôle déterminant dans le maintien et la mise en valeur des caractéristiques du bâti patrimonial d'échelle modeste, soit les bâtiments de 3 étages ou moins. L'idée maîtresse consiste à s'assurer d'une continuité de la hauteur des étages dans les ensembles bâtis homogènes et à éviter, par exemple, l'insertion avec une même hauteur en mètres d'un bâtiment de 4 étages entre deux bâtiments de 3 étages.

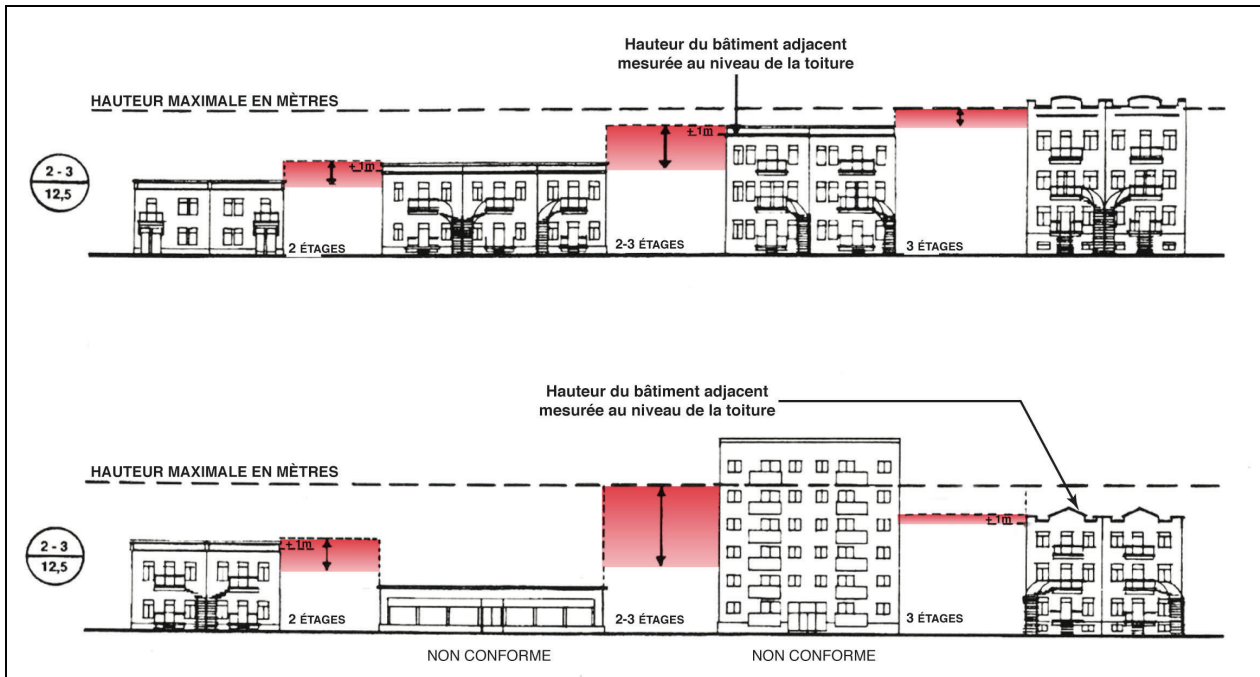


Illustration de la réglementation relative aux hauteurs maximales en mètres et en étages.

Par contre, pour les bâtiments de plus grande hauteur, ce paramètre n'apporte aucun avantage. C'est en ce sens qu'il est proposé de retirer les hauteurs maximales de 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 étages afin de ne conserver que les maximums métriques existants. Certaines exceptions sont toutefois maintenues, notamment pour la hauteur maximale de 4 et 5 étages dans un secteur du site patrimonial déclaré du Mont-Royal, dans le secteur Bishop-Crescent au sud de la rue Sainte-Catherine et dans la partie est de l'arrondissement.

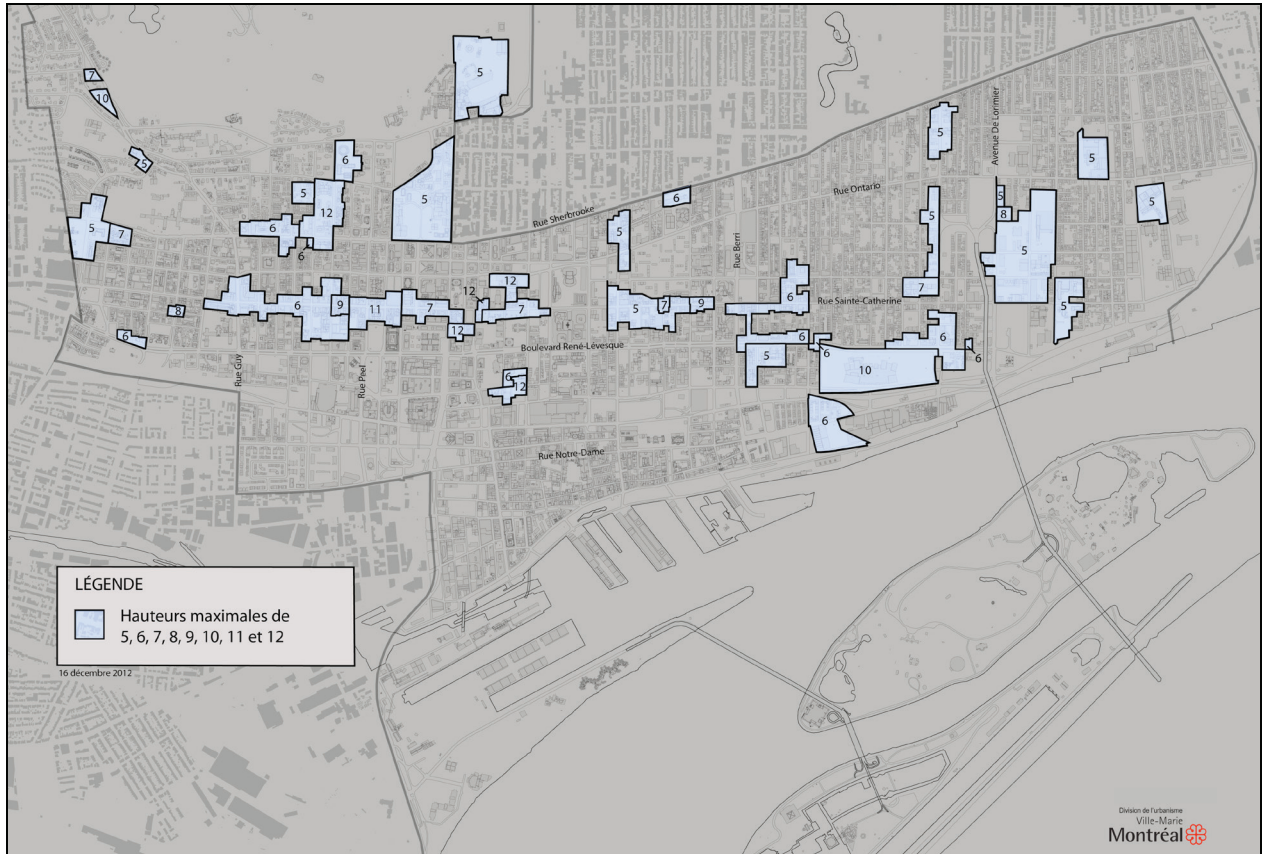
Pour leur part, et pour les mêmes raisons, les hauteurs minimales de 4, 6 et 10 étages sont converties en métrique, soit 12,5 m ou 16 m.



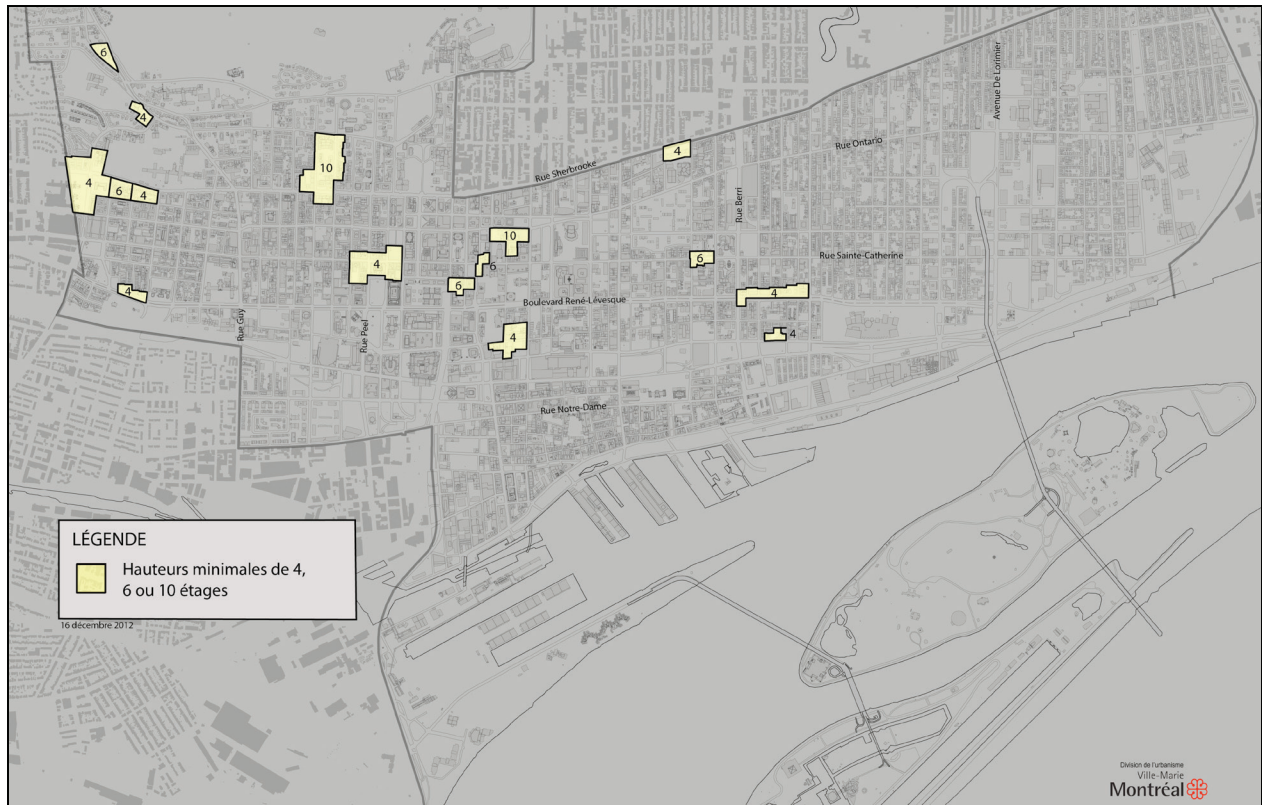
Rue Bishop



Rue Hôtel-de-Ville



Rendu cartographique des hauteurs maximales en étages prescrites actuellement de 5 étages et plus.



Rendu cartographique des hauteurs minimales en étages prescrites actuellement de 4 étages et plus.

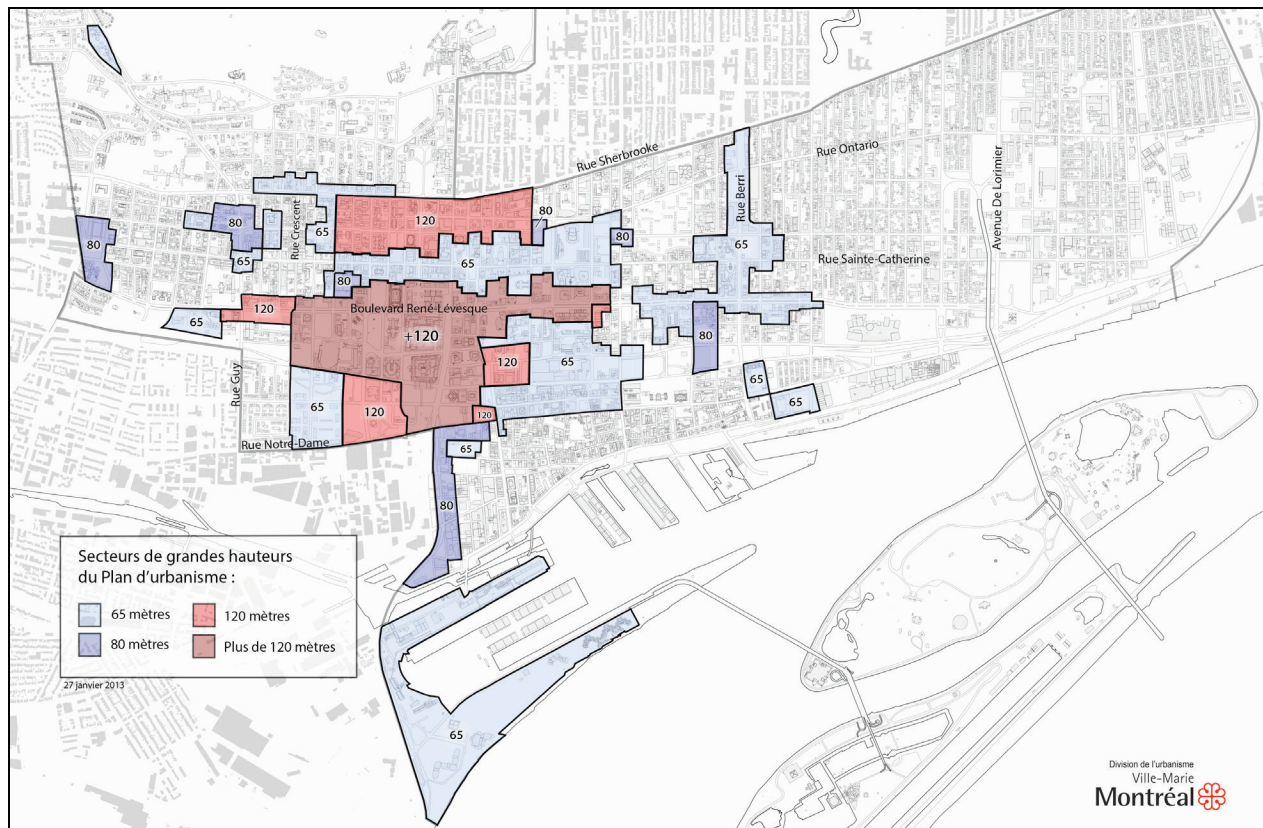
Surhauteurs

Les hauteurs et les densités du Plan d'urbanisme pour le centre des affaires et ses abords ont fait l'objet d'une révision en profondeur en 2012. Aussi, la proposition actuelle consiste à réduire les différences entre les grandes hauteurs du Plan d'urbanisme (60, 80, 120 et plus de 120 m) et les surhauteurs du règlement d'urbanisme. Cette harmonisation ne vise que les surhauteurs puisque pour les hauteurs maximales sur rue, le règlement demeure toujours en deçà des maximums du Plan d'urbanisme.

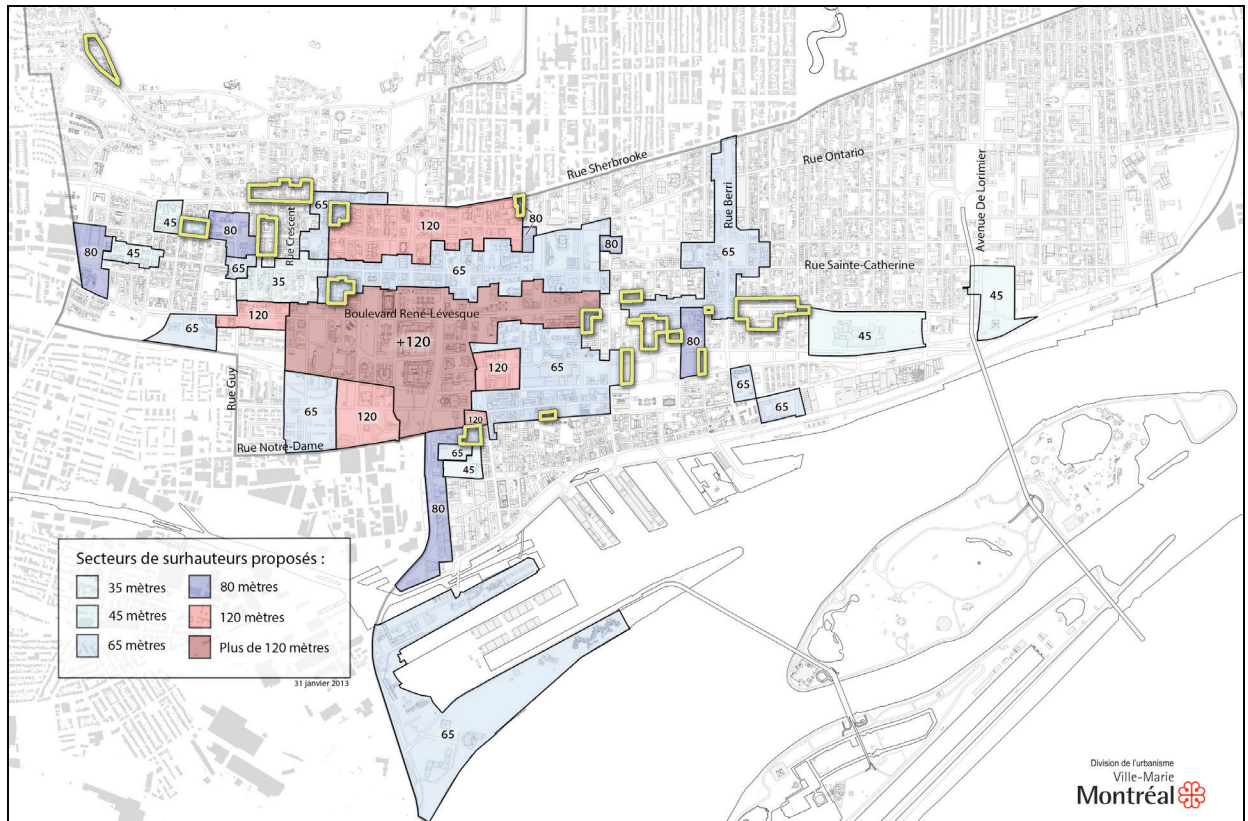
Dans certains cas, des différences sont maintenues entre les grandes hauteurs du Plan d'urbanisme et les surhauteurs du règlement d'urbanisme. Ces exceptions s'expliquent en raison du caractère sensible de certains secteurs ou de la volonté de préserver des dégagements visuels vers le mont Royal, notamment à partir de la Place Vauquelin et de l'esplanade de la Place des Arts.

Afin de respecter le caractère architectural et l'échelle urbaine de certains secteurs plus sensibles, deux nouvelles catégories de surhauteur sont ajoutées, soit celle de 35 m qui équivaut à une dizaine d'étages résidentiels et celle de 45 m, qui équivaut à près de 14 étages. Cette approche permet d'assurer une échelle bâtie beaucoup plus basse que celle retenue dans le Plan d'urbanisme. La catégorie de 35 m, qui vise le secteur de Bishop-Crescent au sud de la rue Sainte-Catherine, est dotée de conditions additionnelles telles que l'obligation de respecter un retrait d'alignement d'au moins 4 m par rapport à la hauteur sur rue.

La procédure de révision des constructions en surhauteur est également enrichie d'exigences et de critères d'analyse additionnels. En somme, les modifications proposées permettent une plus grande transparence dans la gestion des hauteurs, ainsi qu'une lecture plus juste des caractéristiques urbaines et des potentiels de développement de l'arrondissement.



Hauteurs maximales de 65 m et plus selon le Plan d'urbanisme.



Surhauteurs proposées (les périmètres jaunes correspondent aux zones où le maximum de grande hauteur du Plan d'urbanisme n'est pas retenu dans le projet de règlement).

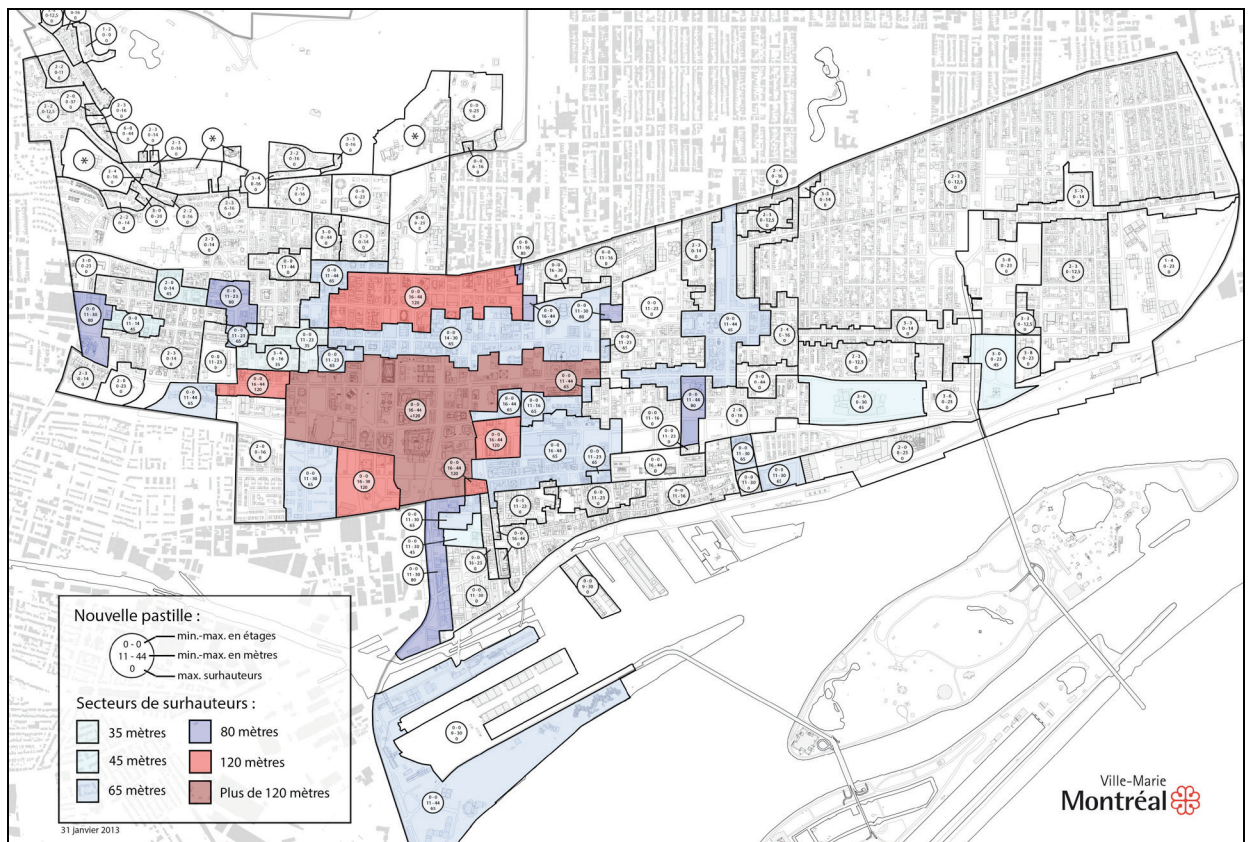
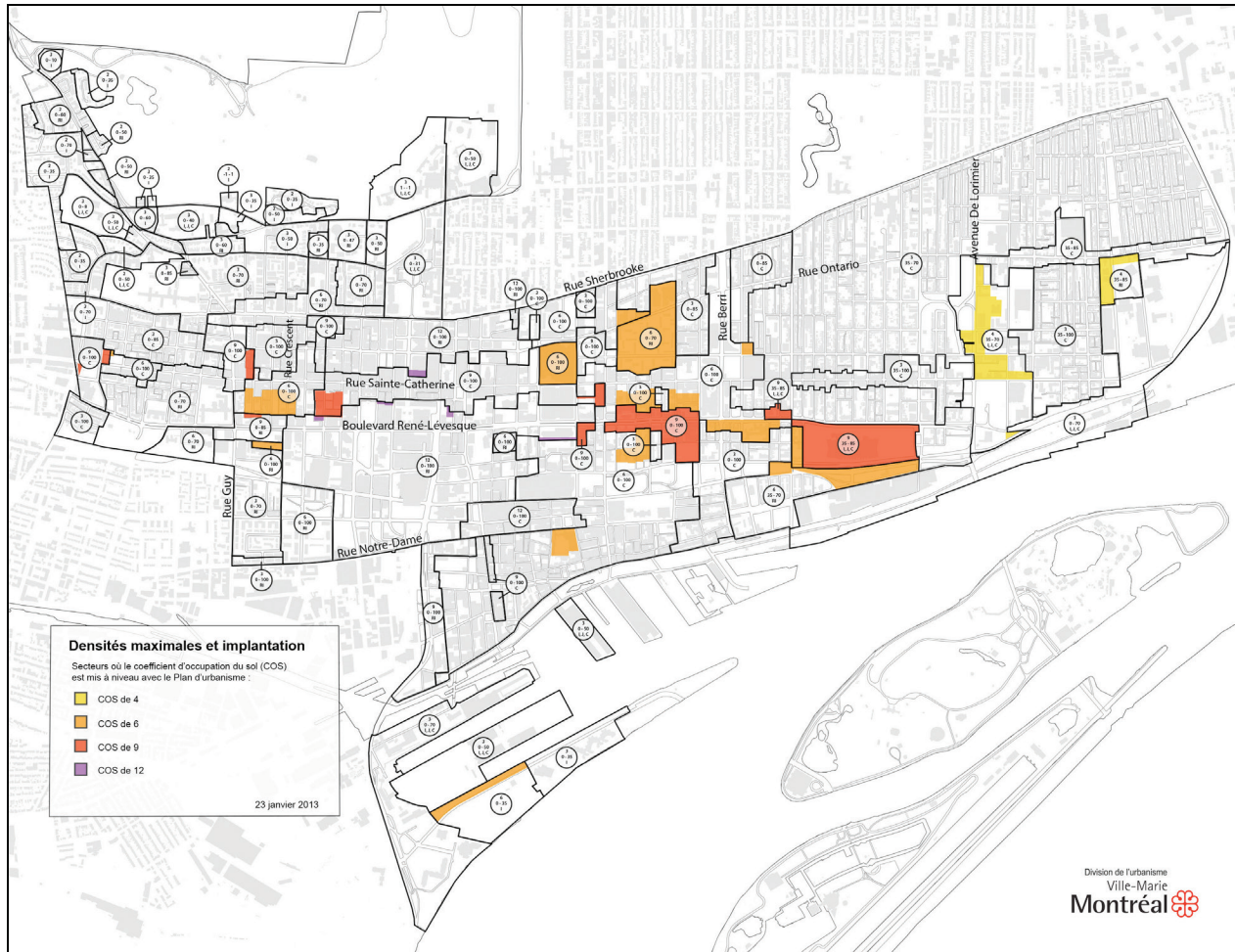


Illustration du zonage de hauteur proposé.

Harmonisation avec les densités du Plan d'urbanisme


En général, en matière de densité, les normes sont les mêmes entre le plan et le règlement d'urbanisme. Or, plusieurs secteurs ont été ajustés afin de respecter des modifications effectuées au plan d'urbanisme.



Les changements proposés correspondent à des modifications effectuées au Plan d'urbanisme entre 2004 et 2012. Les abords du CHUM et de la Maison de Radio-Canada sont particulièrement visibles, de même que l'harmonisation des densités des secteurs de la Place des Arts et des Habitations Jeanne-Mance. Plusieurs ajustements découlent également de l'alignement des limites de zones avec le cadastre.





Tout comme pour la cartographie des hauteurs, la nouvelle cartographie des densités regroupe des paramètres apparentés, soit les taux et les modes d'implantation.



 Ville de Montréal

RÈGLEMENT D'URBANISME
ANNEXE A
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
HAUTEURS ET SURHAUTEURS

LEGENDE

- MIN EN ÉTAGES  MAX EN ÉTAGES
- MIN EN MÈTRES  MAX EN MÈTRES
-  SURHAUTEUR
-  NOTE 1:
VOIR ARTICLES 10.1 ET 10.2

-  LIMITE DE SECTEUR
-  LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT

ÉCHELLE
1 : 5000



Source:
- Terrain VUE, Données des travaux publics, 2012
- Données géométriques Arrondissement de Ville-Marie
Cartographie réalisée par le Service des technologies de l'Information




PAGE 1
ENCADRE
HS (01-2013)



 Ville de Montréal

**RÉGLEMENT D'URBANISME
ANNEXE A
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
DENSITÉS ET IMPLANTATION**

LÉGENDE

 DENSITÉ MAXIMALE
 TAUX D'IMPLANTATION MAXIMUM
 MODE D'IMPLANTATION

 LIMITE DE SECTEUR
 LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT

ÉCHELLE
1 : 5000



Source:
- Service d'urbanisme des services publics, 2012
- Données géométriques et cadastrales de Ville-Marie
- Cartographie réalisée par le Service des technologies de l'information

DI (01-2013)