

Note explicative sur les modifications proposées au Règlement sur les projets particuliers

1. Contexte

Il est proposé de modifier le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'immeuble afin de clarifier son application dans le respect des objectifs et orientations d'aménagement de la ville.

Le règlement sur les projets particuliers est un règlement dit discrétionnaire c'est-à-dire qu'il établit des normes d'acceptabilité et un contexte qualitatif d'évaluation et de réalisation des projets. Au Québec, les premiers outils de zonage discrétionnaire ont été développés pour le centre-ville de Montréal au début des années 70. De son côté le règlement sur les projets particuliers a permis à l'arrondissement d'adopter, depuis sa première adoption en 2002, près de 300 résolutions pour autant de projets allant des changements d'usages aux projets immobiliers d'envergure.

2. Proposition

La modification proposée consiste à doter le règlement sur les projets particuliers de nouvelles balises pour un meilleur encadrement des projets. Ces balises prennent la forme d'une nouvelle section « Condition d'autorisation » et d'un raffinement de la section « Critères d'évaluation ». Parmi les nouvelles dispositions, mentionnons qu'un projet particulier comprenant une superficie commerciale de plus 500 m² devra désormais être accompagné d'un plan d'ensemble détaillé des enseignes qui indique la localisation, la superficie et le type d'éclairage des enseignes de l'immeuble visé.

2.1 Condition d'autorisation

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme. Actuellement, cette disposition est exprimée sous la forme d'un critère. La proposition de modification vise à permettre de corriger cet état de fait en en faisant une condition.

2.2 Plus-value

La proposition de règlement affirme également de façon claire que le projet particulier est avant tout un outil au service de la collectivité. Une nouvelle disposition affirme désormais que tout nouveau projet doit offrir une contrepartie aux dérogations accordées par l'arrondissement en regard d'un ou de plusieurs des objets suivants :

- 1° contribution à la qualité du domaine public;
- 2° amélioration du paysage urbain;
- 3° contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- 4° réduction des impacts environnementaux;
- 5° toute autre contribution du projet à l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme et les politiques municipales.

Cette notion de contrepartie s'explique d'abord par une question d'équité. Les dérogations accordées ne peuvent être accordées à la légère et le projet particulier ne doit pas être perçu comme un moyen de contourner la réglementation. La plus-value permet de rééquilibrer la proposition et de mettre la demande sur un pied d'égalité avec une autorisation conforme à la réglementation. Dans le cas où la construction vise à faciliter la construction ou la mise en valeur d'un emplacement problématique, la plus-value du projet coule de source, mais dans les autres

cas, il s'agit de rehausser l'apport du projet à la qualité, à l'attrait et au confort de son milieu d'insertion.

Le choix des objets de la plus-value est établi en fonction des principaux thèmes énoncés dans le plan d'urbanisme et dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Ce dernier document doit d'ailleurs servir de guide pour l'évaluation d'un projet en plus des critères d'évaluation énoncés dans le règlement proposé.

2.3 Critères d'évaluation

La grille d'analyse est fondée sur trois thèmes spécifiques soit :

- la qualité du domaine public;
- la qualité du paysage urbain;
- l'amélioration des conditions environnementales.

2.3.1 Qualité du domaine public

L'espace public de qualité est 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 principalement des qualités du bâti qui le borde. C'est pourquoi, l'enveloppe d'un édifice appartient au moins autant à l'architecture de l'édifice qu'à l'architecture de la rue ou de la ville. En ce sens, il est nécessaire de penser les projets particuliers en fonction du domaine public dans lequel ils s'inscrivent.

Les critères qui se rapportent à cette thématique sont guidés par des principes de design urbain qui permettent d'améliorer la qualité du domaine public soit :

- 1° renforcer l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain existant et le respect de la hiérarchie de la trame de rue;
- 2° assurer un équilibre dans l'échelle du cadre bâti de part et d'autre d'une rue ou au pourtour de tout autre espace public;
- 3° assurer un alignement, une implantation ou un aménagement paysager favorisant une claire délimitation entre les domaines public et privé;
- 4° favoriser le respect ou le rappel du parcellaire d'origine dans la composition architecturale d'un bâtiment;
- 5° maximiser les ouvertures d'une façade bordant la rue, particulièrement dans le cas du rez-de-chaussée;
- 6° favoriser une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse en misant sur leur compatibilité et leur complémentarité;
- 7° contribuer à l'animation de la rue en milieu commercial;
- 8° prévoir une organisation fonctionnelle de qualité en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 9° contribuer au caractère piétonnier de l'espace public.

2.3.2 Qualité du paysage urbain

Les critères relatifs au paysage urbain découlent directement des éléments qui sont propres au paysage Montréalais. Les unités de paysages du règlement d'urbanisme doivent ici servir de références aux projets. Celles-ci ont été élaborées en fonction des typologies et des caractéristiques architecturales dominantes afin d'en saisir l'identité propre.

La question des unités de paysages est d'ailleurs abordée dans la liste des critères liés à la qualité du paysage urbain :

- 1° mettre en valeur et conserver les caractéristiques de l'unité de paysage au sein de laquelle un projet s'inscrit;
- 2° favoriser la simplicité et l'unité architecturale des nouvelles constructions;
- 3° maintenir la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation;

- 4° sauvegarder les caractéristiques significatives d'un immeuble présentant un intérêt architectural, urbain, patrimonial ou historique;
- 5° favoriser une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion;
- 6° privilégier une volumétrie respectueuse des qualités spatiales et paysagères de son contexte d'insertion;
- 7° dans le cas d'un bâtiment comportant un volume en surhauteur au sens du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), contribuer à la distinction des deux massifs formés par la montagne et le bâti du centre-ville, ainsi qu'à l'enrichissement de la silhouette distinctive du centre-ville;
- 8° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole;
- 9° privilégier l'innovation et l'expression contemporaine dans la composition architecturale.

2.3.3 Amélioration des conditions environnementales

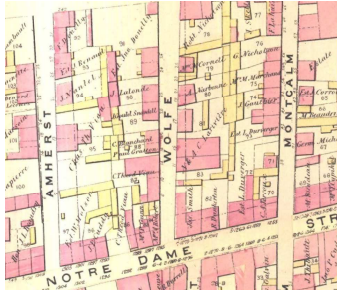
L'environnement est abordé dans le plan d'urbanisme au travers des thèmes tels que le couvert végétal (à préserver et à accroître) ou la gestion de l'eau (récupération des eaux de pluie, matériaux assurant la perméabilité du sol). La gestion des nuisances en est un autre plus particulièrement lorsqu'il est question de contrôler le bruit, la circulation lourde, l'éclairage excessif ou la pollution atmosphérique et lumineuse. Enfin, le transport alternatif est un autre élément majeur lorsqu'il est question de favoriser la densité près des nœuds de transport collectifs ou de promouvoir les transports actifs avec des seuils minimum de stationnements pour vélo et des douches pour les employés des bâtiments commerciaux.

Les critères proposés pour cette thématique découlent directement de ces préoccupations :

- 1° minimiser les nuisances causées par le bruit, la circulation véhiculaire, l'éclairage excessif ou la pollution atmosphérique et lumineuse;
- 2° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et le vent;
- 3° privilégier une densité bâtie qui tire profit de ses infrastructures collectives existantes et qui maximise l'utilisation du sol;
- 4° minimiser les impacts liés à certains usages sur leur voisinage, notamment le bruit, la poussière ou les odeurs, par des mesures de mitigation appropriées;
- 5° favoriser l'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables;
- 6° favoriser la conservation de bâtiments ou de parties de bâtiments existants;
- 7° favoriser la conservation des arbres matures présentant un grand intérêt écologique, esthétique ou paysager;
- 8° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs;
- 9° favoriser toute mesure susceptible d'encourager l'utilisation des transports actifs.

A. Exemples de critères liés à la qualité du domaine public

Les projets de développement situés dans Faubourg Québec et plus particulièrement à l'est de la rue Amherst comprenant des coopératives et des propriétés privées, s'inspirent de l'implantation et du bâti urbains traditionnels de ce secteur de la ville et forment ainsi un ensemble cohérent. Cet ensemble illustre adéquatement le critère « favoriser le respect ou le rappel du parcellaire d'origine dans la composition architecturale d'un bâtiment ».



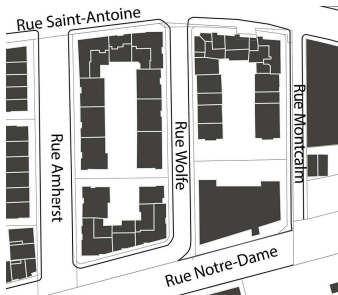
Faubourg Québec, 1890



Rue Wolfe, 1846



Rue Montcalm, au nord de René-Lévesque



Implantation actuelle



Rue Montcalm actuelle



Rue Wolfe actuelle

Il reste très peu d'éléments du bâti qui existait au sud du boulevard René-Lévesque qui a connu des vagues de rénovation urbaine liées à la gare Viger, la maison de Radio-Canada ou encore l'élargissement du boulevard Dorchester. Toutefois, les projets de cette portion de Faubourg Québec qui se sont succédés à partir de 2005 ont adopté une implantation qui rappelle le parcellaire d'origine. Par exemple, sur la rue Montcalm, l'unique maison qui subsiste a servi de référence aux constructions adjacentes. De plus, l'architecture, qui s'inspire du bâti existant au nord du boulevard René-Lévesque, est emblématique des constructions ouvrières de la fin du 19^{ième} siècle et assure « un équilibre dans l'échelle du cadre bâti de part et d'autre de la rue ». Enfin, ce rappel du bâti ancien permet également le respect du critère consistant à « maximiser les ouvertures d'une façade bordant la rue, particulièrement dans le cas du rez-de-chaussée ».

En plus des considérations physiques, la question des usages joue également un rôle dans la qualité de l'espace public. Conformément aux orientations prises par la Ville de Montréal, le critère « favoriser une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse en misant sur leur compatibilité et leur complémentarité » vise à favoriser cette mixité.

Le règlement d'urbanisme prévoit une gradation des usages en classant les secteurs de mixité selon leur intensité et, à ce titre, sert de guide pour l'implantation d'un usage. Il est nécessaire de s'assurer que ceux-ci n'entrent pas en conflit les uns avec les autres, mais qu'en plus, une synergie émerge de cette mixité. Cette synergie peut ainsi alimenter le domaine public et engendrer des lieux animés.



L'exemple ci-dessus, à l'angle des rues Robin et Beaudry, démontre qu'une présence commerciale peut engendrer une certaine animation sur rue dans un secteur résidentiel. Par contre, il importe de s'assurer que ces usages (petit commerce, atelier communautaire de quartier) ne nuisent pas à la quiétude des résidents.

B. Exemples de critères liés à la qualité du paysage urbain

L'enjeu du patrimoine bâti est en grande partie compris dans le thème de la qualité du paysage urbain : l'arrondissement de Ville-Marie possède la plus grande concentration d'édifices patrimoniaux classés au Québec. Le critère « sauvegarder les caractéristiques significatives d'un immeuble présentant un intérêt architectural, urbain, patrimonial ou historique » permet de dépasser la rigidité des outils usuels encadrant la question patrimoniale. De plus, il permet d'affirmer l'importance de la sauvegarde du patrimoine au-delà des statuts.

En ce qui concerne les nouveaux projets, l'arrondissement de Ville-Marie impose qu'un bâtiment dérogoire doive « contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole ». Le récent agrandissement du Ritz-Carlton sur la rue Sherbrooke est un type de projet réussi qui peut rapidement devenir emblématique. L'intérêt de cette intervention réside également dans sa facture résolument contemporaine qui permet de bien différencier les époques d'interventions sur le bâtiment. C'est un des partis tiré du respect du critère « privilégier l'innovation et l'expression contemporaine dans la composition architecturale ».



C. Exemples de critères liés à l'amélioration des conditions environnementales

Les responsables des projets proposés sont encouragés à faire preuve de créativité en matière d'environnement notamment lorsqu'il s'agit « d'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables ». Il est également possible d'aller plus loin si le projet prévoit « la conservation de bâtiments ou de parties de bâtiments existants ». L'arrondissement de Ville-Marie possède un large stock de bâtiments anciens dont plusieurs ont une facture imposante ainsi que des éléments architecturaux fort intéressants pour la conservation comme les projets ci-dessous soit les *Lofts Saint-James* sur la rue Mayor et *Les lofts des arts* sur le boulevard Saint-Laurent.



Lofts Saint-James



Les lofts des arts

D. Exemple répondant à des critères propres aux trois thèmes

Construit en 2003, le projet Unity 2, respecte plusieurs critères propres aux trois thèmes. D'abord, la qualité de la composition architecturale magnifie le Unity Building voisin par son rappel des détails tels que la corniche. En ce sens, il favorise « une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion » qui est un critère lié au thème du paysage.

Le projet amène également une plus-value au domaine public, puisque sur la rue Viger, les commerces entretiennent l'animation sur rue conformément aux critères « contribuer à l'animation de la rue en milieu commercial » et « contribuer au caractère piétonnier de l'espace public ».



Le projet répond en plus au critère « renforcer l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain existant et le respect de la hiérarchie de la trame de rue » puisqu'il permet un meilleur encadrement de la rue Saint-Alexandre et consolide ainsi le tissu urbain. Il assure également une continuité entre les générations du bâti, ainsi qu'une cohérence d'ensemble et complète la perspective vers la Caisse de dépôts et de placements.

Enfin, le projet a également apporté une plus-value environnementale avec l'aménagement d'un toit vert conformément au critère « favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs ».