

**Consultation sur le projet
de PUM 2050**

PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ

PUM 2050
MÉMOIRE

Mémoire à l'office de consultation
publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

KINDRED WORKS

lemay

Table des matières

1. Introduction	03
1.1 Présentation de Kindred Works	03
1.2 Présentation de Lemay	04
2. Objectifs du mémoire	05
2.1 Intention	05
2.2 Objectifs spécifiques	05
3. Mise en contexte du PUM 2050	06
4. Opinion	07
4.1 Commentaires généraux	07
4.2 Commentaires par thématique	08
4.2.1 Préservation du patrimoine	08
4.2.2 Application de la notion d'intensification urbaine et hauteur	10
4.2.3 Inclusion et volet communautaire dans un contexte patrimonial	11
4.2.4 Intégration et développement du logement dans un contexte patrimonial	12
4.2.5 Processus d'approbation et de négociation	13
5. Conclusion	14

1 Introduction

1.1 Présentation de Kindred Works

Kindred Works développe et gère des logements locatifs à revenus mixtes à faible empreinte carbone, beaux, attrayants et où il fait bon vivre. Nos projets créent des écosystèmes durables et contribuent à rendre les villes agréables à vivre, avec des avantages durables pour les communautés dans lesquelles nous travaillons. La reconversion des sites urbains, avec de multiples développements dans des villes à travers le Canada, permet à Kindred Works d'étendre son travail et d'inclure une approche systémique, la technologie intelligente, l'innovation et l'apprentissage continu pour améliorer les projets que nous construisons.

Les bâtiments Kindred Works émettront zéro carbone sur site et cibleront au minimum 65 % moins d'énergie qu'un bâtiment conforme aux normes minimales du Code de la construction.

Kindred Works vise également à réduire considérablement le carbone intrinsèque dans ses projets, avec un objectif de 80 % de réduction par rapport à la norme actuelle de l'industrie d'ici 2030.

Nos projets sont résilients et adaptés aux changements climatiques. Kindred Works utilise des stratégies de réduction du carbone qui sont efficaces sur le plan énergétique, ne produisent pas d'émissions de carbone sur site et utilisent des matériaux de construction soigneusement choisis avec peu de carbone intrinsèque. Cela inclut des stratégies telles que des structures en bois massif, du chauffage et refroidissement géothermiques, des panneaux solaires photovoltaïques et de nombreux espaces verts. Ces caractéristiques feront des espaces résilients, sains et agréables pour les résidents tout en réduisant les coûts d'exploitation.

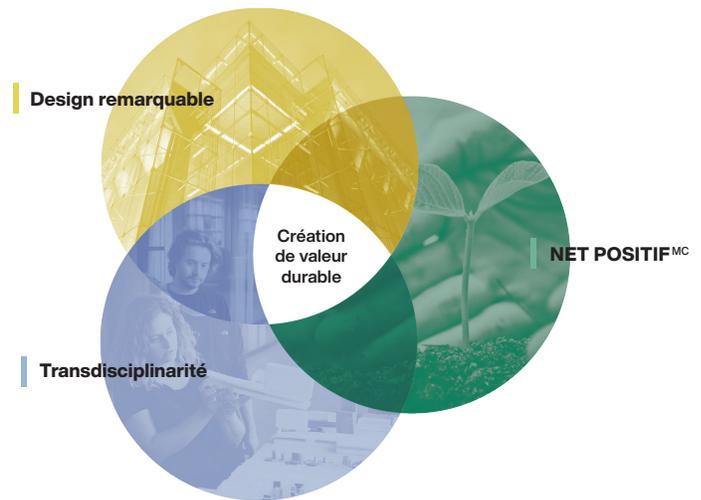


1.2 Présentation de Lemay

INTELLIGENCE CRÉATIVE. VALEUR COLLECTIVE.

Fondée en 1957 comme société d'architecture, Lemay est aujourd'hui un chef de file canadien des services intégrés de conception de l'environnement bâti, alliant architecture, urbanisme, architecture de paysage, design urbain, design d'intérieur, développement durable, ingénierie et image de marque dans un ensemble synergique. Tirant profit de sa créativité, de sa capacité et de son expertise, la firme concrétise par ses projets les ambitions de ses clients, générant une qualité de vie exemplaire pour les usagers et bâtissant un avenir meilleur pour les collectivités. Avec plusieurs bureaux à travers l'Amérique du Nord et près de 450 professionnels, elle est classée 30^e selon le World Architecture en 2024. Lemay s'est également distinguée par plus de 350 prix et mentions.

Lemay conçoit des projets distinctifs, en s'appuyant sur l'équipe transdisciplinaire, regroupant notamment des expertises telles que l'architecture, l'urbanisme et le design urbain. Notre philosophie pousse les équipes à identifier les opportunités qui se cachent derrière chaque projet, tout en proposant des projets innovants et adaptés à la sensibilité du contexte. Notre implication auprès d'une clientèle autant du secteur privé que du secteur public nous permet de poser un regard éclairé sur les réalités du développement urbain. Lemay est également impliqué dans des projets majeurs de requalification urbaine, de plans directeurs et de développements immobiliers mixtes.



Nous concevons des projets distinctifs et novateurs par une approche transdisciplinaire mettant de l'avant la qualité de vie pour tous.

Nous appliquons notre approche Net Positif^{MC} à tous les projets (SANTÉ / ENVIRONNEMENT / CARBONE). Notre signature distinctive consiste à trouver de nouvelles façons de concevoir et de construire des espaces sains qui suscitent l'intérêt des utilisateurs et rassemblent les gens, tout en étant bons pour l'environnement.



SANTÉ



ENVIRONNEMENT



CARBONE

2 Objectifs du mémoire

2.1 Intention

La refonte du *Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM)* est un exercice de planification majeur qui permettra à la Ville de donner les grandes directions de l'aménagement du territoire dans la métropole. Cet outil de planification structuré selon des orientations traduites sous forme d'objectifs vise à donner une direction claire et fédératrice pour le développement du territoire de la métropole sur un horizon de 25 ans. Le PUM 2050 met de l'avant des stratégies novatrices avec des intentions louables pour la communauté montréalaise en vue de faire face aux défis urbains à venir tant sur le plan environnemental, social, patrimonial, économique et de gouvernance.

Il apparaît important de souligner que la Ville de Montréal est reconnue comme une ville leader en Amérique du Nord sur le plan de l'aménagement du territoire et de la mobilité. Il est également important de mentionner la pertinence de la présente démarche de consultation publique, qui permet de susciter le partage de réflexions sur le projet de règlement au point de vue d'experts, de professionnels et de citoyens en dehors de l'appareil municipal.

L'objectif du présent mémoire est de participer à la bonification du PUM 2050 et d'enrichir la discussion en apportant un regard du point de vue d'experts en innovation et redéveloppement urbain, afin de faire du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 un outil de planification adapté, souple et durable. Plus particulièrement, ce mémoire vise à comprendre les implications et les limitations des mécanismes réglementaires du PUM 2050 sur le plan de la préservation et de la protection du patrimoine dans un contexte de transformation et d'intensification urbaine.

2.2 Objectifs spécifiques

Se concentrant principalement sur les enjeux liés au développement et à la préservation des secteurs ou sites patrimoniaux, les objectifs spécifiques se résument comme suit :

- Démontrer les incohérences, les contradictions et les freins potentiels à l'atteinte des objectifs du PUM 2050 dans le contexte de développement de projet immobilier dans des secteurs ou sites patrimoniaux ;
- Commenter sur les notions de mise de valeur du patrimoine et des restrictions de hauteurs pouvant apporter des effets contre-productifs. (Les cibles de densité ne devraient pas se traduire par des limites de hauteur, particulièrement dans le contexte de mise en valeur du patrimoine) ;
- Souligner l'importance de la réalité du modèle économique dans l'équation de la préservation du patrimoine, l'abordabilité et la qualité de l'habitation (besoin de densité critique pour permettre le financement du maintien du patrimoine et autres cobénéfices) ;
- Identifier les enjeux liés à la complexité, à l'incertitude et aux délais importants des processus et de la mise en œuvre du PUM et des règlements associés.

3 Mise en contexte du PUM 2050

Nous saluons l'initiative de la Ville de se doter d'un outil de planification porté par une vision ancrée sur le milieu et sensible aux multiples acteurs publics et privés. Nous adhérons à la vision qui s'appuie sur la volonté de développer une « *ville verte, juste et résiliente* ».

Cette vision se résume comme suit :

Notre métropole soutenue par un réseau de mobilité durable

- **L'aménagement d'un réseau de mobilité durable pour assurer l'avenir carboneutre de la ville**
- **L'intensification urbaine au service de la qualité des milieux**
- **La consolidation de pôles accessibles en modes durables**

Nos quartiers inclusifs et résilients

- **Une offre résidentielle renforcée et abordable**
- **Des interventions favorisant la cohésion sociale et le vivre-ensemble**
- **Un nouvel équilibre urbain pour une ville résiliente**

Notre expérience urbaine renouvelée

- **La dimension humaine de l'aménagement**
- **Le patrimoine et le paysage, un ancrage pour l'évolution de la ville**
- **Une mixité urbaine productive et harmonieuse. »**

Lemay et Kindred Works sont fiers de participer à cette consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal et souhaitent émettre plusieurs commentaires constructifs, afin de permettre la définition d'un outil de planification le plus adapté et souple possible, et ce, aux bénéfices de tous, acteurs publics, institutionnels et privés, actuels et futurs.



4 Opinion

Nous aimerions formuler quelques commentaires généraux sur l'approche que sous-tend le PUM, puis formuler des commentaires spécifiques par thématique sur plusieurs orientations ayant des incidences sur certains projets et plus particulièrement, sur les possibilités de redéveloppement et production de logements tout en préservant le patrimoine.

4.1 Commentaires généraux

D'une manière générale, les nouvelles intentions du PUM sont selon nous louables et présentent de l'ambition à travers une vision novatrice et tournée vers l'avenir. La vision globale du PUM s'articule selon ces trois échelles d'intervention :

- ***Notre métropole soutenue par un réseau de mobilité durable ;***
- ***Nos quartiers inclusifs et résilients ;***
- ***Notre expérience urbaine renouvelée.***

À travers ces échelles d'intervention, le PUM 2050 intègre, notamment, les enjeux de la transition écologique, la transformation de la mobilité, l'adaptation et l'évolution du cadre bâti, ainsi que la préservation du patrimoine.

Lemay et Kindred Works partagent pleinement ces intentions et supportent cette ambitieuse vision pour la métropole. Cependant, certaines règles et mécanismes réglementaires définis dans le volet document complémentaire (DC) ne permettent pas, selon nous, une mise en œuvre optimale pour l'atteinte de ces objectifs. En effet, certains mécanismes réglementaires semblent contradictoires et pourraient avoir l'effet inverse de celui exprimé dans les orientations générales ou ne pas de générer des cobénéfices pour la communauté, ou même, empêcher l'intérêt ou la faisabilité d'un redéveloppement et d'une mise en valeur des sites.

Par ailleurs, le PUM 2050 n'a pas de visée ou de stratégie spécifique par rapport à la mise en œuvre en termes de processus et d'efficacité des processus. Ce manque de cibles claires peut selon nous entraîner une complexité et des échéances administratives et créer d'importants enjeux vis-à-vis de la simplification des demandes et des délais des démarches qui, rappelons-le, constituent à l'heure actuelle un problème majeur.

4.2 Commentaires par thématique

Afin d'identifier clairement les enjeux énoncés plus haut, il nous apparaît important de formuler une série de commentaires spécifiques par thématique et reprenant les orientations du PUM. Les thèmes présentés sont les suivants :



4.2.1 Préservation du patrimoine

Le PUM propose une approche spécifique pour le patrimoine et sa mise en valeur, en tant que pilier incontournable de l'identité de Montréal.

La **vision** du PUM dédie un axe spécifique au patrimoine :

« le patrimoine et le paysage, un ancrage pour l'évolution de la ville ».

Cet axe est décliné dans la stratégie avec une **orientation dédiée** (ORIENTATION 7), afin de

« valoriser le patrimoine et les paysages qui participent au caractère pluriel de l'identité montréalaise ».

Lemay et Kindred Works adhèrent pleinement aux objectifs définis dans cette orientation, qui visent à préserver le patrimoine en s'appuyant sur les principes fondamentaux définis dans la Politique du patrimoine de la Ville. Cela inclut notamment la compréhension du lieu patrimonial, la conservation du patrimoine, son entretien et/ou sa réhabilitation, la possibilité de réaliser des interventions compatibles avec les valeurs des lieux patrimoniaux, tout en visant l'excellence la qualité, ainsi que la durabilité. Les actions mises en œuvre doivent également répondre aux enjeux d'accessibilité universelle, de carboneutralité et de résilience aux changements climatiques.

Plus spécifiquement, concernant les lieux de culte patrimoniaux, l'OBJECTIF 7.3 précise que « le PUM est ouvert à la diversification et à l'intensification des activités. Le recours à un encadrement réglementaire particulier, notamment par le biais d'un règlement sur le zonage incitatif, doit permettre de préserver l'immeuble et de mettre en valeur ses caractéristiques spécifiques. » Cette volonté est intéressante et novatrice en proposant l'usage d'un zonage incitatif pour supporter la préservation du patrimoine.

Le centre-ville, identifié comme **territoire emblématique** dans le PUM, accueille un patrimoine important. Une des orientations dans ce territoire est de soutenir le développement urbain en respect des qualités du patrimoine bâti, paysager et archéologique, ce qui est aligné avec les orientations présentées précédemment.

Cependant, l'analyse du document complémentaire, notamment le DC 7 spécifique au patrimoine, fait ressortir que les règles définies ne concordent pas avec la volonté exprimée dans le cadre stratégique. En effet, à titre d'exemple, il est précisé au DC 7.5.2 que « *dans une zone visant un immeuble patrimonial de type lieu de culte dont le niveau d'intérêt patrimonial est incontournable (AA), exceptionnel (A) ou non évalué (NÉ), la réglementation d'urbanisme doit prévoir des normes conformes au niveau d'intensification douce, malgré le niveau d'intensification indiqué à la CARTE 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine.* » Cette même logique est proposée pour les zones visant un ensemble patrimonial institutionnel (DC 7.6.2).

Par ailleurs, le paragraphe DC 7.3.1 définit que dans un secteur patrimonial identifié au PUM, « *malgré le niveau d'intensification indiqué à la CARTE 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine, dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, la réglementation d'urbanisme doit prévoir des normes et critères conformes aux dispositions applicables au niveau d'intensification douce, le cas échéant.* » Ceci implique qu'aucune construction en hauteur ne serait envisageable afin de supporter une implantation plus sensible (implantation réduite) et une viabilité économique (densité) à tout projet de mise en valeur de site classé. Ceci semble restreindre et figer trop indûment l'adaptation du cadre bâti dans l'optique des enjeux mentionnés plus haut.

Malgré l'OBJECTIF 7.3 de permettre, de diversifier et d'intensifier les usages dans les lieux de culte patrimoniaux, les possibilités restent très limitées du fait des règles définies dans le document complémentaire, plus particulièrement pour les lieux de culte patrimoniaux dont le niveau d'intérêt est incontournable (AA), exceptionnel (A) ou non évalué (NÉ) et les lieux de culte en site classé. Le fait de laisser aux Arrondissements la détermination du niveau d'intérêt patrimonial va par ailleurs bloquer temporairement de potentiels projets sur des immeubles non évalués, car par défaut, ceux-ci sont assimilés à des immeubles incontournables, et sont donc, concernés par un niveau d'intensification douce.

Alors que les enjeux de préservation du patrimoine sont criants et que sévit un désinvestissement des sites comportant d'importantes contraintes au redéveloppement dans un contexte d'inflation, notre analyse du PUM fait ressortir des incohérences entre les intentions de préservation/mise en valeur du patrimoine et le manque d'opportunité de transformation des sites patrimoniaux.

En effet, le niveau d'intensification douce, notamment, ne permet pas de proposer un programme de développement capable de supporter la restauration, la préservation et le maintien d'un site patrimonial dans le temps. Cela crée un frein important à l'innovation, à la recherche de solutions potentielles et de stratégies financières responsables permettant l'atteinte des objectifs de préservation/restauration du patrimoine. En plus de mettre un frein à de potentiels projets de restauration, ces contraintes risquent de créer un manque d'intérêt des acteurs immobiliers pour ce type de projet et donc, une détérioration des éléments patrimoniaux à préserver et/ou redynamiser. En effet, il existe un besoin de masse critique de développement pour à la fois pérenniser les investissements immobiliers (permettant la restauration et le maintien du patrimoine) et redynamiser un site, un programme et créer des opportunités favorables pour la communauté. Le risque lié au processus de négociation envisagé traité davantage au point 4.2.5 (zonage incitatif, interprétation des arrondissements, etc.) est également un dissuasif important, qui s'ajoute aux contraintes importantes au développement identifiées au document complémentaire et discutées ici.

Nous proposons de prendre davantage en compte le contexte réel des sites et de développer une approche plus flexible et plus permissive en fonction des objectifs et de la plus-value apportée par les développements potentiels.

Également, nous suggérons de prendre en considération la réalité économique et les aspects de viabilité financière dans l'élaboration de mécanismes réglementaires.



4.2.2

Application de la notion d'intensification urbaine et hauteur

Le PUM introduit la notion d'intensification urbaine, concept phare et nouvelle approche du PUM, à travers la vision en identifiant l'intensification urbaine au service de la qualité des milieux de vie. Cette notion est déclinée dans l'ORIENTATION 2 du cadre stratégique :

« Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices ».

Un des objectifs de la modulation de l'intensification est notamment d'adapter le futur cadre bâti au contexte environnant, ce qui est une intention louable.

Les dispositions du document complémentaire dans le chapitre DC 2 viennent préciser que les hauteurs permises selon les niveaux d'intensification sont définies en fonction de la ligne de hauteur formée par le cadre bâti. Comme présenté précédemment, les projets dans les zones visant des immeubles patrimoniaux institutionnels, des immeubles patrimoniaux de type lieu de culte (niveau d'intérêt incontournable (AA), exceptionnel (A) ou non évalué (NÉ)), ou dans les sites patrimoniaux classés, déclarés ou cités doivent respecter un niveau d'intensification douce : selon le DC 2.3, « la hauteur des futures constructions ne doit donc pas dépasser la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine majorée d'un étage ou de 3,5 mètres ».

La notion de séquence urbaine est introduite par le PUM et son interprétation peut poser question, surtout dans des secteurs urbains hétérogènes, comme l'on peut trouver notamment dans le centre-ville. Il est précisé au DC 2.2.2 que dans les séquences urbaines hétérogènes, la ligne de hauteur correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti. La délimitation des séquences urbaines sera à la discrétion des Arrondissements, ce qui laisse planer une importante incertitude pour les normes applicables aux projets. La notion de « moyenne des hauteurs » ouvre aussi la porte à une progression des paramètres de hauteur permise au fil du redéveloppement, encourageant selon nous une certaine spéculation foncière indésirable.

Par ailleurs, il est inscrit, toujours au DC 2.5.2, que « dans une zone visant un lieu de culte patrimonial, la détermination de la séquence urbaine doit correspondre aux limites de ladite zone. Le calcul de la ligne de hauteur du cadre bâti doit tenir compte uniquement des bâtiments à l'intérieur de la zone et qui présentent des éléments caractéristiques patrimoniaux. » Le secteur sur lequel il sera possible d'intervenir reste donc limité en termes d'emprise, car il correspondra au site du lieu de culte uniquement, et les hauteurs possibles des potentielles constructions seront donc également très faibles, ne pouvant pas dépasser la hauteur du toit du lieu de culte (les clochers étant exclus du calcul de la hauteur (DC 2.2.2)).

Un des enjeux qui se pose alors est de pouvoir réaliser un projet financièrement viable et permettant de supporter la préservation et l'entretien du patrimoine sur la base d'un niveau d'intensification douce, notamment en contexte de centre-ville. Selon nous, la hauteur ne devrait pas être un paramètre fixe, et être le seul élément lié au niveau d'intensification dans des secteurs tels que le centre-ville ; cela limite indûment la flexibilité pour les concepteurs, et bloque l'exploration et l'évolution de la forme urbaine. Ainsi, le PUM, tel qu'il est proposé aujourd'hui, restreint l'exploration de solutions novatrices et la création de cobénéfices, dont celui de la préservation du patrimoine et le maintien de fonctions collectives au cœur de site d'intérêt.

Nous recommandons de nuancer l'utilisation du principe de séquence urbaine afin d'apporter une flexibilité de conception et de favoriser une approche sensible au contexte et à la forme urbaine sans être uniquement focalisé sur la hauteur comme élément déterminant.

Nous suggérons de prioriser une approche permettant d'intervenir sur des sites patrimoniaux de manière « active » sans dénaturer le site et ses valeurs, mais en permettant de révéler ou de célébrer ses aspects patrimoniaux. Cela permettrait de réaliser des projets innovants, mettant en valeurs ces sites stratégiques et singuliers tout en profitant des cobénéfices tels que la production de logements mixtes et abordables dans un contexte de crise du logement, la valorisation de l'efficacité énergétique, la préservation d'usages collectifs in situ, etc.



4.2.3 Inclusion et volet communautaire dans un contexte patrimonial

Le PUM souhaite intégrer la dimension humaine de l'aménagement, ce qui passe notamment par

« le renforcement de l'offre et de l'accès des lieux de la vie collective comme soutien à l'équité et à la vie de quartier »,

comme indiqué dans l'ORIENTATION 6 du PUM.

Pour cela, il s'agit d'assurer la qualité et la flexibilité des lieux de la vie collective, mais également, de renforcer la vocation de ces lieux comme des espaces inclusifs d'appropriation citoyenne.

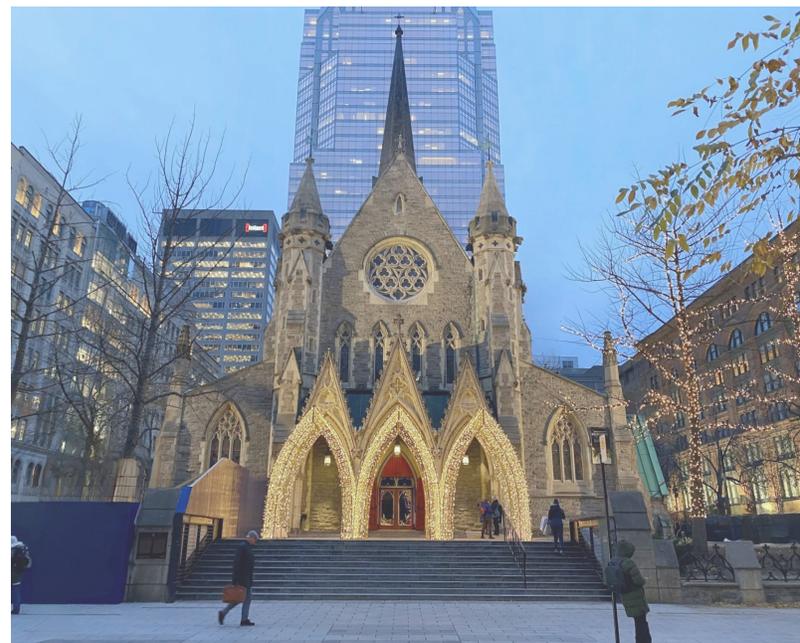
Plus spécifiquement, dans le territoire emblématique du centre-ville, le PUM propose de « renforcer l'attraction du centre-ville sur le plan économique et culturel » (3.4.5), en assurant la vitalité et l'animation, créant des espaces verts et de récréation, renforçant la qualité des espaces, l'entretien des bâtiments, et répondant à des besoins ciblés des communautés locales. Les lieux patrimoniaux supportent souvent la vie communautaire et constituent des vecteurs de l'identité des milieux de vie.

Lemay et Kindred Works adhèrent pleinement à ces orientations et objectifs. Les projets de construction, notamment de logements, doivent permettre de développer l'offre à la communauté à travers la réalisation d'équipements, de services et d'espaces verts complémentaires, créant ainsi des milieux de vie complets et inclusifs.

Le fait d'accueillir des usages communautaires, sociaux et collectifs ne peut se faire qu'à partir d'une certaine densité critique, ce que les normes prescrites au document complémentaire à l'égard de préservation du patrimoine présenté ci-avant ne permettent pas, et sont même potentiellement contradictoires.

D'une manière générale, pour les secteurs patrimoniaux, le fait de développer des projets combinant la construction de logements (afin de répondre aux besoins dans le contexte de la crise du logement à Montréal) et la préservation/restauration du patrimoine, en développant des cobénéfices tels que d'apporter des réponses à des besoins de la communauté par exemple, semble compromis.

Le PUM exprime donc la volonté de développer des aménagements inclusifs, répondant aux besoins de la communauté, ce à quoi nous souscrivons, mais le document complémentaire ne propose aucune ouverture quant à l'assouplissement des règles permettant la mise en œuvre de projets mixtes créateurs de milieux de vie complets dans les secteurs patrimoniaux.





4.2.4

Intégration et développement du logement dans un contexte patrimonial

Le PUM s'inscrit dans un contexte de crise du logement. La création de logements, dont des logements abordables, devient une des priorités pour la Ville de Montréal, qui vise la mise en chantier d'environ 12 000 nouveaux logements par an dans les 10 prochaines années.

La vision du PUM inscrit que l'intensification urbaine doit être au service de la qualité des milieux. Deux orientations du PUM abordent plus spécifiquement la création de logements :

ORIENTATION 2 :

« Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices ».

ORIENTATION 3 :

« Bâtir les conditions d'une abordabilité pérenne et d'une qualité de l'habitation ».

Par ailleurs, dans le territoire emblématique du centre-ville, secteur majeur pour le développement de logements, une orientation est définie afin de déployer une offre de logements et de services qui répond aux besoins variés d'une population grandissante.

Lemay et Kindred Works souscrivent pleinement à ces orientations, en tant qu'acteurs et professionnels dans la création de milieux de vie novateurs de qualité. Les milieux de vie complets et intégrés doivent comprendre des logements, des commerces, services, espaces communautaires et espaces verts et publics, apportant ainsi des cobénéfices pour le secteur.

Cependant, nous nous interrogeons sur le fait d'assurer la préservation du patrimoine avec l'évolution d'une forme urbaine de qualité, durable et distincte si l'on ne permet pas de flexibilité sur le cadre bâti pour accroître l'offre de logement et les cobénéfices. Il nous semble que les intentions visent une évolution de la forme bâtie

et une intégration de logements abordables, sociaux et familiaux, mais le caractère patrimonial impose de fortes restrictions sur le potentiel de développement, et a donc un effet contre-productif pour la préservation du patrimoine, en plus des opportunités manquées sur le plan du développement de l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.

Le PUM introduit la notion de zonage incitatif comme exemple de mesure permettant de générer des cobénéfices en échange de la possibilité d'atteindre une capacité de développement supplémentaire. Dans le document complémentaire, le zonage incitatif est abordé sous l'angle de la production de logement social ou abordable (DC 2.6), mais aucun mécanisme de zonage incitatif n'est proposé en regard du patrimoine, alors que l'intention est affirmée dans l'OBJECTIF 7.3, notamment concernant les lieux de culte patrimoniaux. En ce sens, aucun mécanisme réglementaire n'est proposé et aucune solution n'est avancée pour permettre de préserver/mettre en valeur le patrimoine, tout en autorisant des capacités de développement supplémentaires. Le patrimoine fait partie de l'identité des milieux de vie, en complément des logements, des usages communautaires, des emplois, et les projets devraient être analysés au niveau de l'ensemble des cobénéfices, et non seulement uniquement au regard de la production de logements sociaux, tel que le document complémentaire le suggère en ne définissant le zonage incitatif que pour la production de logements social ou abordable.

Nous suggérons de prioriser une approche flexible pour la transformation de sites patrimoniaux dans le but de maximiser les cobénéfices (ex. création de logements sociaux, abordables et familiaux).

Nous proposons de mettre en place un mécanisme réglementaire clair (zonage incitatif sur le plan du patrimoine) pour favoriser des développements permettant la préservation du patrimoine tout en offrant des cobénéfices pour les milieux de vie.



4.2.5

Processus d'approbation et de négociation

Le PUM propose quelques pistes de processus répartis dans le document, tels que le zonage incitatif, mais aucune orientation claire et spécifique n'est définie concernant les processus et les délais d'études et d'approbation des projets. Ce point devrait être adressé afin d'alléger et simplifier les processus et limiter l'incertitude pour les potentiels porteurs de projets.

Quoique très restrictifs par les normes dictées au document complémentaire, plusieurs paramètres et interprétations de principe (définition de séquences urbaines, application et critères quant aux zonages incitatifs, etc.) sont laissés aux Arrondissements. En plus de créer un délai supplémentaire à l'application réelle du PUM sur le terrain, le temps que les Arrondissements mettent à jour leur règlement de zonage, cela allonge et crée d'importantes incertitudes quant à l'application des principes et normes discutés ici ; incertitude qui est synonyme de risque et donc, de frein au redéveloppement.

Par ailleurs, le PUM laisse aux Arrondissements l'interprétation des règles selon leur compréhension et leurs enjeux :

- délimitation des séquences urbaines,
- évaluation des immeubles patrimoniaux,
- choix du mode de calcul de la ligne de hauteur,
- etc.

De plus, le processus de négociation pourrait varier de façon importante selon les Arrondissements, leur contexte politique, mais également la disponibilité des ressources internes à chaque arrondissement. La négociation pourrait également être plus complexe, car il n'est défini aucune orientation ni garantie concernant les processus et les délais raisonnables attendus.

Enfin, la multiplicité des acteurs et intervenants dans certains projets, notamment des projets dans des secteurs patrimoniaux incluant par exemple le Ministère de la Culture et des Communications (MCC), rend les processus longs et complexes, et le PUM n'aborde pas ces enjeux.

Nous pensons qu'il faudrait intégrer au PUM une stratégie concernant les processus d'approbation et de négociation, donnant une direction et des cibles claires pour tous les acteurs publics et privés.

Le PUM a été élaboré dans une optique de simplifier son application à travers des règles plus souples et une plus grande latitude donnée aux Arrondissements. **Cependant, nous suggérons également de viser la simplification des processus municipaux pour favoriser une meilleure collaboration entre l'appareil municipal et le secteur privé.**



5 Conclusion

En résumé, le PUM constitue un outil de planification novateur et ambitieux pour le territoire montréalais, exprimant des orientations porteuses pour guider l'évolution de la ville et ses adaptations aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

Cependant, quelques points pourraient nécessiter des modifications ou ajustements, afin de définir un cadre plus souple et plus adapté aux caractéristiques locales, notamment dans les secteurs patrimoniaux.

En effet, les règles définies ont comme intention tout à fait louable la préservation du patrimoine montréalais, mais cette préservation a un prix, et le fait de développer des projets innovants à proximité d'éléments patrimoniaux peut apporter une réponse à ces enjeux. Le fait d'imaginer des zonages incitatifs permettant une bonification des possibilités de développement en contrepartie de fonds et d'aides pour la préservation et mise en valeur du patrimoine est une idée à ne pas écarter, et le PUM dans sa forme actuelle ne permet pas forcément ce type de mécanisme.

De plus, le PUM ne propose aucune orientation concernant les processus d'approbation et leurs délais, ce qui laisse planer une incertitude sur la possibilité de réalisation et la temporalité des projets résidentiels potentiels, ce qui paraît contre-productif dans le cadre actuel de la crise du logement.

C'est pour ces raisons que nous recommandons de développer une approche plus souple et peut-être au cas par cas, permettant des solutions innovantes pour le maintien et la sauvegarde des sites patrimoniaux. La hauteur ne devrait pas être un des éléments déterminants de la notion d'intensification urbaine, et elle ne devrait pas être vue comme un élément incompatible avec la préservation/mise en valeur du patrimoine.

Nous recommandons également d'intégrer au PUM un volet précisant les processus, responsabilités, délais, attentes vis-à-vis des approbations et de la négociation, aussi bien avec les Arrondissements que la Ville centre ou les autres partenaires (MCC par exemple) afin de réduire l'incertitude et les risques encourus pour les porteurs de projets.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre mémoire et à nos commentaires relatifs à plusieurs orientations proposées dans le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.



KINDRED WORKS **lemay**