

Université de Montréal

La gestion du cadre bâti dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

par

Noémie Nadeau

Institut d'urbanisme

Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales en vue de  
l'obtention du grade de Maître ès sciences en urbanisme

Juillet 2014

© Noémie Nadeau, 2014

Université de Montréal  
Faculté des études supérieures et postdoctorales

Ce mémoire intitulé :  
La gestion du cadre bâti dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

Présenté par  
Noémie Nadeau

A été évalué par un jury composé de

Marie Lessard  
Directrice de recherche

Gérard Beaudet  
Président-rapporteur

Jacques Lachapelle  
Membre du jury

## RÉSUMÉ

Lorsqu'un site ou un bien est protégé par un statut patrimonial, tant national que local, les règlements d'urbanisme sont un des principaux outils d'encadrement des modifications de l'environnement bâti. Comment ces règlements participent-ils à la conservation des valeurs patrimoniales ? Pour explorer cette question, nous avons choisi le cas de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR, renommé en 2012 site patrimonial du Mont-Royal), un site majeur pour l'identité de Montréal. Nous avons recensé les valeurs patrimoniales attribuées au site et analysé le processus de gestion des projets dans les quatre arrondissements qui se répartissent la partie montréalaise du territoire de l'AHNMR; nous avons également analysé quelques demandes de permis. Le processus est complexe, d'autant plus que l'évaluation est en bonne partie discrétionnaire, incluant des analyses de fonctionnaires et de comités consultatifs de même que des exercices de consultation publique. La recherche a permis de mettre en lumière que les règlements d'urbanisme ont tendance à se concentrer sur les valeurs dont la matérialité est connue (valeurs architecturales et paysagères notamment) et à délaisser les valeurs *immatérielles* (valeurs d'usage, valeurs identitaires et emblématiques). La juxtaposition des valeurs peut atténuer ce déséquilibre en protégeant une valeur *immatérielle* par l'entremise d'une valeur matérielle. La documentation des valeurs patrimoniales et de leur incarnation dans l'aménagement d'un site revêt une importance majeure pour l'application des critères d'évaluation. De plus, l'évaluation discrétionnaire apporte de multiple points de vue sur un projet, des opinions d'acteurs, experts en patrimoine ou non, généralement absents de l'évaluation des projets, ce qui contribue à l'évolution de ces derniers. Les consultations publiques donnent lieu à la réévaluation des valeurs patrimoniales ainsi qu'à l'approfondissement des connaissances.

**MOTS-CLÉS :** réglementation urbanistique, patrimoine urbain, conservation, valeurs patrimoniales, site patrimonial du Mont-Royal

## SUMMARY

When a site or a good is protected with a conservation status, either national or local, the municipal regulations are one of the main tools to manage the built environment modifications. How do the regulations participate in values conservation? To explore this question, we chose to study the case of the arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR), a major site in the Montreal identity. We listed the heritage values recognized to the site and analyzed the project management process in the four boroughs who share the Montreal part of the AHNMR territory; we analyzed a few permit requests as well. The process is complex, the evaluation being mostly discretionary, including functionary analysis and advisory committees as well as public consultation exercises. The research highlights that urban regulations tend to concentrate on values known for their materiality (architectural values, landscape values for instance) and to neglect *immaterial* values (custom values, identity and iconic values). The values juxtaposition can mitigate this disproportion by protecting an *immaterial* value through a *material* value. The documentation on heritage values and their embodiment in the arrangement of a site has a major importance for the application of the evaluation criteria. The discretionary evaluation brings multiple views on a project, actors' opinions, heritage experts or non-experts, generally not participating in project's evaluation process, which contributes to their evolution. Public consultations give rise to reevaluating heritage values as well as knowledge deepening.

**KEYWORDS** : municipal regulations, urban heritage, conservation, heritage values, site patrimonial du Mont-Royal

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Résumé</b>		<b>iii</b>
<b>Summary</b>		<b>iv</b>
<b>Table des matières</b>		<b>v</b>
<b>Liste des tableaux</b>		<b>x</b>
<b>Liste des figures</b>		<b>xi</b>
<b>Liste des sigles</b>		<b>xiii</b>
<b>Remerciements</b>		<b>xiv</b>
<b>Introduction</b>		<b>1</b>
<b>PARTIE 1</b>	<b>LES VALEURS PATRIMONIALES DANS LA GESTION DU CADRE BÂTI : LE CAS DE L’AHNMR</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 1.</b>	<b>L’AHNMR ET SA RECONNAISSANCE PATRIMONIALE</b>	<b>14</b>
<b>1.1</b>	<b>Introduction aux composantes de l’AHNMR et brève histoire de son développement</b>	<b>14</b>
1.1.1	Composantes de l’AHNMR	14
1.1.2	Caractéristiques territoriales des arrondissements	15
1.1.3	Brève histoire de l’occupation et du développement du site	18
<b>1.2</b>	<b>La reconnaissance patrimoniale du mont Royal</b>	<b>22</b>
1.2.1	Le site du patrimoine du Mont-Royal	22
1.2.2	Le statut d’arrondissement historique et naturel : une reconnaissance nationale	23
1.2.2.1	Le Ministère de la Culture et des Communications	24
1.2.2.2	La Commission des biens culturels du Québec	26
<b>1.3</b>	<b>Conclusion</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>LE PATRIMOINE URBAIN ET LES VALEURS PATRIMONIALES</b>	<b>28</b>
<b>2.1</b>	<b>Les concepts associés au patrimoine urbain</b>	<b>29</b>
2.1.1	La notion de patrimoine	29
2.1.2	La conservation du patrimoine	32

<b>2.2</b>	<b>La gestion du patrimoine par la conservation de ses valeurs</b>	<b>34</b>
<b>2.3</b>	<b>L'approche de gestion par les valeurs dans l'AHNMR</b>	<b>36</b>
<b>2.4</b>	<b>L'identification des valeurs patrimoniales</b>	<b>39</b>
2.4.1	English Heritage	39
2.4.2	R. Mason	40
2.4.3	La Ville de Montréal	41
<b>2.5</b>	<b>Les valeurs propres à l'AHNMR</b>	<b>42</b>
<b>2.6</b>	<b>Conclusion</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>LA GESTION DES PROJETS DANS L'AHNMR</b>	<b>49</b>
<b>3.1</b>	<b>L'urbanisme et la conservation du patrimoine urbain</b>	<b>49</b>
3.1.1	<i>Le Plan d'urbanisme et le Document complémentaire</i>	50
3.1.2	La Charte de la Ville de Montréal	51
3.1.3	Les règlements d'urbanisme et les demandes de permis	52
<b>3.2</b>	<b>Les instances de gestion</b>	<b>53</b>
3.2.1	Les arrondissements	54
3.2.1.1	Le Conseil d'arrondissement	54
3.2.1.2	La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	54
3.2.1.3	Le Comité consultatif d'urbanisme	55
3.2.2	La Ville de Montréal	55
3.2.2.1	Les instances administratives	56
3.2.2.2	Les instances consultatives	58
3.2.3	L'arrondissement : lieu de collaboration entre les acteurs	60
<b>3.3</b>	<b>L'opérationnalisation : catégories de projet et évaluation des demandes de permis</b>	<b>61</b>
3.3.1	Le projet de plein droit	62
3.3.2	Les projets dérogatoires	63
3.3.2.1	Les dérogations traitées en arrondissement	64
3.3.2.2	Les projets traités par la Ville de Montréal (l'article 89)	65
3.3.2.3	Les modifications au <i>Plan d'urbanisme</i>	67

<b>3.4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>69</b>
<b>PARTIE 2</b>	<b>ANALYSE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DES ARRONDISSEMENTS ET DE LEUR APPLICATION DANS L'AHNMR</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>LA MÉTHODOLOGIE</b>	<b>71</b>
<b>4.1</b>	<b>Analyse contextuelle</b>	<b>72</b>
<b>4.2</b>	<b>Analyse du contenu des règlements</b>	<b>73</b>
<b>4.3</b>	<b>Les projets d'intervention sélectionnés</b>	<b>77</b>
<b>4.4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>78</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>CONTEXTE DE L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS</b>	<b>80</b>
<b>5.1</b>	<b>Incidences des caractéristiques territoriales dans la procédure d'évaluation d'un projet</b>	<b>81</b>
<b>5.2</b>	<b>Les acteurs et les procédures d'évaluation des demandes de permis</b>	<b>83</b>
5.2.1	La DAUSE	84
5.2.2	Le comité consultatif d'urbanisme	86
5.2.3	La délégation de pouvoir	87
5.2.4	Le degré de discrétion dans les règlements d'urbanisme	88
<b>5.3</b>	<b>Les outils de connaissance</b>	<b>92</b>
5.3.1	Les outils d'analyse et de référence	92
5.3.2	Les outils de communication	94
5.3.3	Les politiques et outils de gestion	95
<b>5.4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>96</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>VALEURS PATRIMONIALES ET RÈGLEMENTS</b>	<b>98</b>
<b>6.1</b>	<b>Prise en compte des valeurs patrimoniales dans le <i>Document complémentaire</i> au <i>Plan d'urbanisme jusqu'en 2009</i></b>	<b>99</b>
<b>6.2</b>	<b>Intégration dans les règlements des arrondissements</b>	<b>102</b>
6.2.1	Valeurs paysagères	103
6.2.2	Valeurs architecturales	110
6.2.3	Valeurs naturelles	113

6.2.4	Valeurs d'usage	115
6.2.5	Valeurs historiques	116
6.2.6	Valeurs emblématiques et identitaires	117
6.2.7	Valeurs archéologiques	118
<b>6.3</b>	<b>Révision du <i>Document complémentaire au Plan d'urbanisme (2009)</i></b>	<b>119</b>
<b>6.4</b>	<b>Intégration dans les règlements des arrondissements</b>	<b>122</b>
6.4.1	Les valeurs paysagères	122
6.4.2	Les valeurs naturelles	125
6.4.3	Une disposition spécifique aux piscines creusées	127
<b>6.5</b>	<b>Conclusion</b>	<b>127</b>
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>VALEURS PATRIMONIALES ET ÉVALUATION DES PROJETS D'INTERVENTION</b>	<b>129</b>
<b>7.1</b>	<b>Projets de plein droit</b>	<b>131</b>
<b>7.2</b>	<b>Projets dérogatoires traités en arrondissement</b>	<b>137</b>
<b>7.3</b>	<b>Projets dérogatoires traités par la Ville de Montréal (article 89)</b>	<b>141</b>
<b>7.4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>154</b>
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>LE RÔLE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DANS LA CONSERVATION DES VALEURS PATRIMONIALES</b>	<b>156</b>
<b>8.1</b>	<b>La gestion par les valeurs et les règlements</b>	<b>157</b>
<b>8.2</b>	<b>La contribution de l'évaluation discrétionnaire</b>	<b>162</b>
<b>8.3</b>	<b>La réévaluation des valeurs patrimoniales par la consultation publique</b>	<b>163</b>
<b>8.4</b>	<b>L'importance de la connaissance des valeurs patrimoniales</b>	<b>164</b>
<b>8.5</b>	<b>Les règlements et les valeurs patrimoniales</b>	<b>166</b>
8.5.1	Les valeurs <i>matérielles</i>	166
8.5.2	Les valeurs <i>immatérielles</i>	168
<b>8.5.3</b>	<b>La juxtaposition des valeurs et la fréquence de leur identification dans les règlements d'urbanisme</b>	<b>171</b>
<b>8.6</b>	<b>Conclusion</b>	<b>172</b>
<b>Bibliographie</b>		<b>xv</b>
<b>Avis du Conseil du patrimoine de Montréal utilisés</b>		<b>xxiii</b>

**Liste des documents municipaux utilisés****xxv****Annexes****Annexe I****xxviii****xxviii**

xxxviii

xxxviii

xxxiv

xxxiv

xli

xli

xlix

xlix

**Annexe II****xiv****xiv****Annexe III****xvii****xvii**

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Typologie de valeurs selon English Heritage	39
Tableau 2	Typologie de valeurs selon R. Mason	40
Tableau 3	Deux typologies de valeurs issues de documents de la Ville de Montréal	42
Tableau 4	Valeurs de l'AHNMR relevées dans les documents de référence et de planification du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal.	43
Tableau 5	Typologie de valeurs adaptée à l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, par N. Nadeau	44
Tableau 6	Les acteurs et leurs rôles dans l'évaluation des interventions au cadre bâti de l'AHNMR	68
Tableau 7	Composition des CCU dans les arrondissements de l'AHNMR	87

## LISTE DES FIGURES

Figure 1	Carte du périmètre de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal	4
Figure 2	L'AHNMR situé au cœur de la Ville de Montréal	15
Figure 3	Extrait de <i>Carte l'Isle de Montréal et de ses environs</i> de Dheulland, 1744	17
Figure 4	Maison Jarry-dit-Henrichon située dans Côte-des-Neiges	18
Figures 5 et 6	Avenue Dr. Penfield vers l'ouest et Maison Joseph-Alderic-Raymond (1930), monument historique classée en 1975, dans le Golden Square Mile et l'AHNMR	19
Figure 7	Carte des limites du site du patrimoine du Mont-Royal de la Ville de Montréal.	23
Figure 8	Vues des clôtures en cour arrière donnant sur le côté nord du boulevard Mont-Royal dans l'arrondissement Outremont.	109
Figure 9	Logo de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce	118
Figure 10	Résidence sise au 1320, boulevard Mont-Royal dans Outremont.	132
Figures 11 et 12	115-117, avenue Mont-Royal dans Le Plateau. La photo de gauche présente l'édifice avant les travaux, celle de droite après les travaux.	133
Figure 13	Groupe de bâtiments sur le chemin de Trafalgar dans Ville-Marie. La façade du 4110 est mitoyenne à celle en travaux.	135
Figure 14	Édifice sis au 215, avenue Mont-Royal, dans Le Plateau avant les modifications à la façade.	138
Figure 15	3680-3702, avenue de la Montagne en travaux, dans Ville-Marie.	139
Figure 16	Complexe sportif du Collège Jean-de-Brébeuf dans Côte-des-Neiges.	142

Figure 17	Ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie située dans Outremont.	144
Figure 18.	Édifice situé au 265, avenue Mont-Royal dans Le Plateau avant les travaux de transformation.	147
Figure 19	Plan d'implantation projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie situé dans Ville-Marie.	149

## LISTE DES SIGLES

AHNMR	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
BMR	Bureau du Mont-Royal
BPTE	Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise
CAU	Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme
CBCQ	Commission des biens culturels du Québec
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CPM	Conseil du patrimoine de Montréal
DAUSE	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LBC	Loi sur les biens culturels
LPC	Loi sur le patrimoine culturel
MCC	Ministère de la Culture et des Communications
MCCCF	Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PPCMOI	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
PPMVMR	<i>Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal</i>
SMVTP	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

## REMERCIEMENTS

Je veux remercier plusieurs personnes sans qui ce travail de recherche n'aurait pas été possible.

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à ma directrice de recherche Marie Lessard qui, malgré l'ampleur de la tâche, a cru en mon projet et m'a soutenue dans sa réalisation. Elle a su me transmettre la motivation nécessaire à chacune des étapes.

Je remercie aussi les nombreux professionnels rencontrés dans les arrondissements, à la Ville de Montréal et au Ministère de la Culture et des Communications qui ont généreusement répondu à mes questions, m'ont fourni des documents et ont parfois apporté un regard critique sur leur travail.

Des remerciements particuliers au Bureau du Mont-Royal qui m'a offert une bourse de recherche avec la collaboration du Conseil du patrimoine de Montréal où j'ai fait un stage enrichissant. Ma gratitude va aussi aux professionnels du CPM, particulièrement à Éline Gauthier pour leur accueil et leurs commentaires stimulants.

Enfin, ma famille qui en a vécu toutes les étapes. Mon amoureux pour sa compréhension et sa confiance infinie. Mes filles pour leur joie de vivre qui me faisait oublier les difficultés pour mieux les surmonter. Mes parents pour leur constante présence.

## **INTRODUCTION**

Le patrimoine est une des dimensions identitaires essentielles d'une collectivité, à ce titre la conservation in situ participe à la transmission des valeurs patrimoniales. Il n'est pas nécessaire de figer dans le temps l'aménagement d'un édifice, par exemple, pour assurer la transmission de ses valeurs patrimoniales, au contraire. Quand il s'agit de conserver un site patrimonial dans un milieu urbain, il peut s'avérer complexe de conjuguer la protection des valeurs patrimoniales avec les pressions du développement urbain et ce d'autant plus lorsqu'il y a plusieurs propriétaires.

### **Du statut de protection patrimoniale à l'instrumentalisation**

Au Québec, la gestion du patrimoine urbain s'articule dans deux lois qui sont étroitement liées : la Loi sur les biens culturels (LBC), devenue la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) depuis le 19 octobre 2012, et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)<sup>1</sup>. La première vise la protection du patrimoine sous toutes ses formes (documents visuels, écrits, audio, biens meubles ou immobilier, etc.) et accorde des pouvoirs de protection tant au gouvernement provincial qu'aux municipalités. La LBC (et par la suite la LPC) renvoie à la LAU quand il est question du patrimoine urbain et bâti puisque sa protection est intégrée au processus de planification et d'aménagement du territoire et que la LAU donne des pouvoirs et des outils de gestion aux municipalités en ce sens. La réglementation municipale d'urbanisme est un outil important puisqu'elle encadre les modifications aux espaces bâtis et paysagers, qu'ils soient patrimoniaux ou non, en déterminant ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas et en mettant en place des procédures d'évaluation des interventions. Elle prévoit aussi des procédures de modification du cadre réglementaire lorsqu'il est souhaitable de le faire.

---

<sup>1</sup> Au moment de notre rédaction, le Projet de loi n. 47, Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, a été présenté à l'Assemblée Nationale du Québec le 8 décembre 2011, il y a alors eu demande de consultations particulières qui ont eues lieu en août 2012, la Loi n'a pas été adoptée au cours de la rédaction de ce mémoire. <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-47-39-2.html>

La LBC comptait quatre statuts de protection qui ont été reconduits sous une appellation différente dans la LPC. La reconnaissance et le classement de biens culturels étaient attribués par le Ministre responsable de la culture<sup>2</sup>. Il peut s'agir d'un immeuble patrimonial, d'un site patrimonial, d'un objet patrimonial ou d'un document patrimonial.

Une municipalité pouvait constituer un site du patrimoine ou citer un monument historique<sup>3</sup>. Ces statuts pouvaient être accordés à tous les biens « dont la conservation présente un intérêt public en raison de leur valeur patrimoniale » (Direction du patrimoine 2005a, p. 7).

Selon la LBC, le gouvernement du Québec pouvait protéger un territoire plus vaste en décrétant un arrondissement historique et/ou naturel là où se trouve « une concentration de monuments historiques ou de sites historiques » ou pour « l'intérêt esthétique, légendaire ou pittoresque que présente son harmonie naturelle » (LBC, art 45)<sup>4</sup>.

Dans le cas d'un territoire ou d'un bâtiment protégé par un statut provincial, la municipalité conserve tous ses pouvoirs en matière d'aménagement et d'urbanisme conférés par la LAU et partage la responsabilité de la conservation du bien avec le ministère de la Culture et des Communications (MCC). La municipalité se doit d'identifier ce territoire ou bien immobilier comme un élément patrimonial de son territoire, ce qui peut impliquer que des conditions supplémentaires s'appliquent pour y réaliser certains travaux. Pour procéder à des travaux, il faut obtenir un permis municipal, comme pour les autres immeubles, auquel s'ajoute une autorisation ministérielle. Le projet doit répondre aux exigences et procédures de l'un comme de l'autre. La municipalité utilise ses règlements d'urbanisme pour juger de l'acceptabilité d'une demande de permis. À Montréal, la situation est plus

---

<sup>2</sup> Avec l'adoption de la LPC les biens reconnus sont devenus des biens classés.

<sup>3</sup> Depuis l'entrée en vigueur de la LPC une municipalité ou un conseil de bande peut citer un immeuble patrimonial, un site patrimonial, un objet ou un document patrimonial.

<sup>4</sup> Ce statut est devenu dans la LPC un site patrimonial qui peut être déclaré parce qu'il s'agit d'un « territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public ».

complexe puisque l'urbanisme et la conservation du patrimoine urbain et architectural relèvent à la fois de la ville et des arrondissements.

### **Objectifs de la recherche**

On peut déjà constater que la protection des valeurs patrimoniales est un système complexe qui implique plusieurs acteurs et outils. Parmi ces derniers, les règlements d'urbanisme contrôlent les transformations du territoire à partir de diverses préoccupations, l'une d'elles dans le cas d'un territoire reconnu par un statut patrimonial étant assurément la protection et la mise en valeur de ses caractéristiques ayant une valeur patrimoniale. L'objectif de la présente recherche est de vérifier si les règlements d'urbanisme et les procédures de révision des projets qui sont intrinsèques à leur application participent à la conservation des valeurs patrimoniales. Pour ce faire, nous utiliserons le cas de l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) qui permet de comparer quatre réglementations puisqu'il compte quatre arrondissements municipaux qui ont hérité du pouvoir de réglementation en matière d'urbanisme.

Cette étude cherche ainsi à distinguer les différences et ressemblances entre la réglementation et les procédures de révision des projets de chaque arrondissement eu égard aux valeurs patrimoniales de l'AHNMR identifiées par les instances décisionnelles impliquées. Elle vise aussi à en évaluer la contribution à la conservation des valeurs patrimoniales dans les projets de modification du cadre bâti et paysager.

Puisque l'ensemble de notre recherche s'est déroulé avant l'entrée en vigueur de la LPC et par souci de cohérence avec les documents auxquels nous nous référons, nous utilisons l'appellation d'alors, Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et non pas la nouvelle, Site patrimonial du Mont-Royal.

### **Cadre méthodologique**

Nous avons cru utile d'introduire ici l'approche et les choix méthodologiques généraux de notre recherche alors que la méthodologie propre à l'analyse des règlements sera présentée au début de la deuxième partie du mémoire qui porte

spécifiquement sur les règlements et les valeurs patrimoniales. Ainsi, nous présentons ici les raisons du choix de l'étude de cas, le cadre de nos rencontres avec les professionnels concernant la prise en compte des valeurs patrimoniales dans l'évaluation des projets, et la triangulation des données qui était essentielle dans notre démarche.

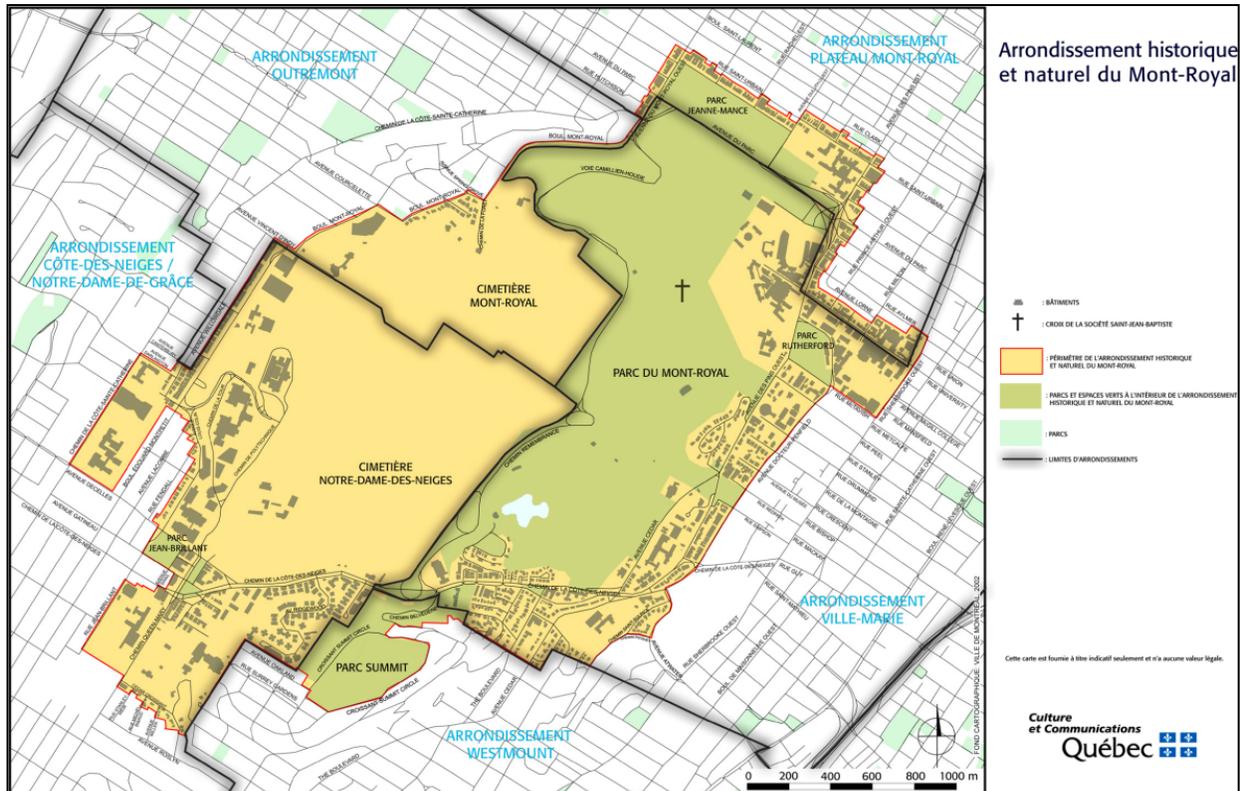


Figure 1. Carte de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Source: MCC, 2005

## 1. Choix de l'étude de cas

Plusieurs motifs nous ont menée au choix de l'AHNMR. D'abord le gouvernement du Québec l'a instauré par un décret (Décret 190-2005 du 23 mars 2005) qui en établit la signification à travers une déclinaison de ses valeurs patrimoniales en invitant les différents intervenants à les conserver. De plus, étant donné la complexité du site, les nombreux acteurs impliqués, dont les diverses administrations publiques et privées, les règlements d'urbanisme y sont un outil essentiel puisque tout le territoire y est assujéti.

Étudier un territoire unifié par sa reconnaissance patrimoniale permettait de nous concentrer sur la participation des règlements d'urbanisme à sa conservation. Comme l'indique Yin, identifier les limites temporelles et territoriales du cas étudié est essentiel pour orienter la recherche (Yin, 1994). L'AHNMR permettait de comparer quatre règlements relevant du *Plan d'urbanisme* ayant donc les mêmes objectifs de conservation et les mêmes procédures d'évaluation.

La reconnaissance provinciale de l'AHNMR s'applique à un territoire situé dans quatre arrondissements montréalais et dans la Ville de Westmount. Nous limitons toutefois nos travaux aux arrondissements montréalais parce qu'ils sont tributaires du *Plan d'urbanisme* de la Ville et qu'ils partagent les même procédures d'évaluation.

Le mont Royal et son pourtour suscitent l'intérêt des Montréalais qui se préoccupent particulièrement de ses transformations. Avant même le décret d'AHNMR, les enjeux liés à sa conservation, dû notamment à des projets d'ajout d'immeubles ou de changements d'usage dans les propriétés institutionnelles, ont soulevé l'intérêt populaire. Ils ont donné lieu à des consultations publiques révélatrices des divergences d'opinion quant aux valeurs du site, à leur équilibre ainsi qu'à son devenir. À travers, entre autres, l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM), l'information sur l'AHNMR est devenue accessible.

Un stage nous a été offert par le Bureau du Mont-Royal conjointement avec le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) qui nous a hébergée pour réaliser notre étude<sup>5</sup>.

Notre étude couvre la période entre l'intention de classement de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal en 2003 et l'entrée en vigueur de la LPC en avril 2012. Il nous a fallu remonter jusqu'à l'intention de classement, et non pas le décret, pour avoir plus de demandes de permis à étudier. En effet, dès l'intention de classement l'évaluation des projets dans le périmètre envisagé de l'AHNMR devait

---

<sup>5</sup> La période de stage était de juillet à décembre 2008.

tenir compte de la reconnaissance patrimoniale annoncée. L'entrée en vigueur de la LPC modifiant le vocable et les responsabilités de différents acteurs, nous avons choisi de fermer notre période d'étude à cette date.

Il convient de préciser que nous avons commencé nos démarches en 2008<sup>6</sup>, lorsque le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR), qui a formellement intégré l'approche de conservation des valeurs, était en projet. Il a été adopté en 2009 et les mesures visant la protection du cadre bâti, des milieux naturels et des paysages ont été intégrées au *Document complémentaire* au *Plan d'urbanisme*, les règlements des arrondissements devant être modifiés en conséquence. Nous avons identifié ces ajustements (dans le chapitre 6), ce qui nous a permis de comprendre comment des règlements d'urbanisme peuvent être adaptés à des changements conceptuels. Par ailleurs, à l'exception de deux projets, les demandes de permis étudiées dans le cadre de cette recherche ont été déposées avant les modifications au *Document complémentaire*.

## 2. L'identification des valeurs patrimoniales

Pour savoir si les règlements d'urbanisme participent à la conservation du patrimoine de l'AHNMR, nous devons connaître ce qui est reconnu comme patrimoine dans ce territoire. Nous présentons cette démarche dans le chapitre 2 afin de bien définir le contexte dans lequel s'inscrit notre étude de cas, c'est-à-dire la gestion par les valeurs dans l'AHNMR.

Le décret ministériel (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005) établit non seulement le territoire mais aussi ses qualités patrimoniales (point de repère et lieu identitaire, naturelles, archéologiques, historiques, architecturales).

Le décret est un pouvoir issu de la LBC qui énumère plusieurs interdictions et contraintes mais ne contient pas de directives pour la conservation de ses patrimoines. En ce sens la LBC réfère plutôt au travail de la Commission des biens culturels du Québec (CBCQ). Celle-ci, dans divers documents, dont *Un cadre de*

---

<sup>6</sup> Notre travail a été interrompu de 2009 à 2011 pour des raisons personnelles.

*référence pour la gestion des arrondissements historiques* (2002b), met de l'avant une approche de gestion par ses valeurs patrimoniales.

Cette approche est aussi présentée dans un outil du MCC utilisé pour évaluer les demandes de permis, *Les valeurs et les patrimoines du mont Royal* (Direction du Patrimoine, 2005b). Les acteurs impliqués dans la gestion de ce territoire, dont la Ville de Montréal, partagent cet objectif de conservation des valeurs. La Ville et le gouvernement du Québec ont d'ailleurs signé une entente en ce sens (17 février 2003).

Il n'y a pas de document officiel pour guider l'évaluation d'un projet dans l'AHNMR. Nous comprenons que les différents acteurs impliqués ayant des objectifs différents il ne leur est pas nécessaire de s'entendre sur un outil commun. Nous avons donc dû créer notre propre typologie de valeurs pour l'AHNMR.

À cette fin, nous présentons des typologies de valeurs patrimoniales empruntées à Randall Mason (2002), à English Heritage (2008) et, plus près de notre objet d'étude, à la Ville de Montréal (Carreau & Serfaty, 1998 et Direction de la culture et du patrimoine, 2012). Nous nous sommes inspirée de ces dernières pour établir la typologie de valeurs de l'AHNMR, présentée au tableau 5 du chapitre 2.

Bien que notre étude s'interroge d'abord sur la protection du cadre bâti patrimonial, la gestion basée sur la conservation des valeurs et la typologie de valeurs propre à l'AHNMR impliquent que l'outil d'opérationnalisation qu'utilisent les arrondissements doit participer à la conservation de toutes les valeurs patrimoniales. Notre étude considère l'ensemble des valeurs, soit naturelles, historiques, paysagères, archéologiques, identitaires et emblématiques, architecturales et d'usage, et ne porte donc pas uniquement sur le patrimoine bâti.

### 3. La prise en compte des valeurs patrimoniales dans l'évaluation des projets

Pour réaliser l'étude sur la prise en compte des valeurs patrimoniales dans l'évaluation des projets proposés dans l'AHNMR, nous avons analysé le cadre réglementaire et les documents associés aux demandes de permis (voir la partie 2

du mémoire). Par ailleurs, nous avons aussi besoin de comprendre de manière plus générale les processus et modes de gestion des projets dans l'AHNMR. À cette fin, nous avons mené des entretiens avec les professionnels des arrondissements et avec d'autres acteurs participant aux procédures d'évaluation des demandes de permis, soit le MCC, le CPM, le Bureau du Patrimoine de la Toponymie et de l'Expertise (BPTE). Nous y revenons en détails plus loin.

Puisque certains participants occasionnels aux démarches de consultation et d'évaluation des projets comme le BMR, le Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU) et la CBCQ ne sont pas impliqués dans l'application des règlements d'urbanisme et qu'ils ne sont pas, comme l'est le MCC, décisionnels dans l'AHNMR, nous nous sommes contentée de leur poser quelques questions au téléphone sur leur rôle dans l'AHNMR et leurs échanges avec les autres acteurs. Nous avons échangé avec le responsable du BMR (28 octobre 2008). Au CAU, nous avons eu une communication téléphonique avec un conseiller en aménagement (20 novembre 2008). Enfin nous avons aussi communiqué par téléphone avec un membre de l'équipe permanente de la CBCQ (17 décembre 2008) qui nous a expliqué le fonctionnement du Conseil et sa participation dans l'évaluation des demandes de permis dans l'AHNMR. Les processus municipaux discrétionnaires ont été analysés à travers les informations fournies par les fonctionnaires, dont les avis des comités consultatifs lorsque disponibles.

### Les entretiens en arrondissement

Pour ces entretiens nous avons établi un guide articulé en quatre volets. Nous l'avons utilisé dans les quatre arrondissements afin de diriger la conversation et d'obtenir les mêmes informations. Le guide avait un cadre commun à tous les arrondissements, mais était aussi adapté aux règlements et aux particularités locales. Nous en fournissons un exemple en annexe où on distingue, en italique, ce qui était destiné uniquement à un arrondissement spécifique.

Le premier volet de l'entrevue portait sur les principes de protection de l'AHNMR, où nous cherchions à connaître les perceptions des professionnels sur leur territoire dans l'AHNMR, sur ses valeurs, sur le rôle de l'arrondissement dans leur

conservation. Le deuxième volet portait sur les relations des professionnels de l'arrondissement avec les autres acteurs participant à l'évaluation des demandes de permis afin de mettre en lumière les rôles de chacun, le moment de leur implication, leur influence et la nature des échanges entre l'arrondissement et les autres acteurs. Le troisième volet portait sur l'approche de l'arrondissement pour l'évaluation des demandes de permis. Nous terminions l'entrevue par des informations factuelles sur le règlement d'urbanisme de l'arrondissement et sur les projets étudiés.

Ces entretiens ont eu lieu dans les bureaux de l'arrondissement concerné entre le 17 et le 24 juillet 2008 et des informations complémentaires ont été recueillies en octobre 2009. Nous avons rencontré, dans chaque cas, un ou des responsables de l'application des règlements d'urbanisme dans l'AHNMR. La durée de l'entrevue variait de 45 minutes à près de 2 heures, notamment influencée par le nombre de personnes présentes. Les notes prises au cours des entretiens étaient retranscrites immédiatement après la rencontre ou le lendemain au plus tard.

#### Les entretiens avec les autres acteurs

Nous avons aussi rencontré d'autres acteurs participant aux procédures de demande de permis : le MCC, le CPM et le BPTÉ. Nous avons préparé un guide pour ces entretiens que nous avons adapté aux particularités de leur mandat. Ces rencontres visaient à connaître le fonctionnement interne (qui fait quoi? quand?), les échanges entre les acteurs, les exigences envers les projets, les documents de référence et l'expertise utilisée dans l'AHNMR.

Notre rencontre avec la direction du patrimoine et de la muséologie du MCC s'est tenue aux bureaux montréalais du MCC (le 22 août 2008) où nous avons eu un entretien d'une durée d'environ 1½ heure. L'objectif était de comprendre les rôles de chaque entité ministérielle ainsi que leurs outils et procédures dans l'évaluation des demandes de permis dans l'AHNMR.

Nous avons rencontré un membre du BPTÉ de la Ville de Montréal (le 16 octobre 2008). Cet entretien visait à clarifier le rôle du BPTÉ dans le recours à l'article 89

alors que c'est le conseil municipal qui adopte les règlements se substituant au conseil d'arrondissement. Nous avons discuté du soutien aux arrondissements qui fait partie du mandat du BPTÉ qui représente l'expertise municipale en patrimoine et, à ce titre, établit des procédures et des politiques.

Les recherches pour ce mémoire, rappelons-le, ont été effectuées lorsque nous étions en stage au Conseil du patrimoine de Montréal. Ainsi il nous a été possible d'observer le fonctionnement du CPM, mais nous souhaitions tout de même compléter nos observations par une discussion avec un conseiller membre de l'équipe permanente (rencontré le 30 octobre 2008). Comme pour les autres intervenants rencontrés, nous avons préparé des questions pour guider notre entretien qui a abordé le rôle du CPM dans les procédures d'évaluation, la nature des échanges avec les autres acteurs impliqués, l'expertise du CPM et s'est terminé sur des questions précises sur les demandes de permis étudiées.

#### 4. La triangulation des données

Notre étude de cas a été alimentée par trois sources d'information principales : le cadre réglementaire, les documents associés aux demandes de permis et les entretiens semi-dirigés. Comme le rappelle Simon N. Roy « Cette triangulation des données permettra au chercheur de combler les lacunes ou biais de chacune des méthodes ou des sources d'information dont il fera usage » (2003, p. 177). Dans notre cas elle a été essentielle puisque les règlements comprennent une dimension discrétionnaire qui n'est mesurable que dans leur application. L'expérience des acteurs impliqués dans l'évaluation des demandes de permis était donc nécessaire à la compréhension des règlements.

Les demandes de permis ont suscité des questions sur des cas concrets et nous servaient de levier pour discuter d'aspects qui ne sont pas inscrits dans les règlements, notamment les relations dans l'organisation municipale ou l'exception à certaines règles. Ce qui apparaissait comme une intuition, à la lecture des règlements, a pu être confirmé, ou infirmé, dans la demande de permis et expliqué lors d'un entretien. Nous avons ainsi fait ressortir des forces et des faiblesses du

système réglementaire en place. Supportées par nos diverses sources d'information, nos observations sont ainsi plus fiables.

### **Structure du mémoire**

Ce travail de recherche est présenté en deux parties; la première présente notre terrain d'étude, l'AHNMR, et la gestion par les valeurs puisque nous cherchons à déterminer la contribution des règlements d'urbanisme et processus afférents à leur conservation; la seconde rendra compte de notre analyse d'une telle contribution dans le cas de l'AHNMR.

Les trois premiers chapitres présentent le mode de gestion de l'AHNMR. Après avoir donné un aperçu du développement du site et de sa patrimonialisation dans le premier chapitre, on y présente les deux lois encadrant la gestion du cadre bâti, soit la LBC et la LAU, et les nombreux acteurs que cela implique.

Avant d'en venir à l'opérationnalisation (chapitre 3) nous avons cru important d'expliquer en quoi la gestion de l'AHNMR est basée sur la conservation des valeurs patrimoniales. Nous le faisons dans le chapitre 2. Avant tout ce chapitre définit des termes relatifs au patrimoine et à la conservation que nous utilisons tout au long de cette recherche. Ensuite nous y expliquons le mode de gestion par les valeurs et son application dans l'AHNMR pour en venir à la définition d'une typologie de valeurs dont nous avons besoin pour évaluer la participation des règlements d'urbanisme dans la conservation. En effet, si les différents acteurs impliqués doivent protéger de telles valeurs, il faut d'abord les connaître pour les identifier dans les règlements. C'est à partir de ces valeurs que nous avons créé une grille d'analyse des règlements, dont nous parlons davantage au chapitre 4.

La LAU et les acteurs qui y sont rattachés (ville et arrondissement) sont présentés dans le chapitre 3 qui explique aussi comment sont évaluées les demandes de permis pour la réalisation de travaux dans l'AHNMR. Différents travaux engendrent différentes procédures et implications de la part des acteurs précédemment présentés.

Puisque notre approche est inductive et que notre méthodologie s'est développée à partir de l'objet de notre étude, nous la présentons au chapitre 4 après avoir décrit celui-ci dans la première partie du mémoire. La grille d'analyse réglementaire basée sur les valeurs patrimoniales identifiées au chapitre 3 nous a servi d'outil pour analyser le contenu des règlements, nous l'expliquons davantage. Elle a aussi mis en évidence que certains éléments importants dans l'évaluation des demandes de permis ne pouvaient pas être analysés par cette grille. Il s'agit d'éléments complémentaires aux règlements définis à partir des entrevues faites avec les professionnels des arrondissements ainsi que de la documentation complémentaire (règlements, dossiers décisionnels, etc.). Enfin, la dernière section de cette méthodologie porte sur la sélection des projets étudiés et leur documentation.

Les chapitres 5, 6 et 7 présentent les différentes parties de notre analyse. Le chapitre 5 porte sur les éléments complémentaires aux règlements. Nous y parlons de leur influence sur l'évaluation des demandes de permis et conséquemment sur la conservation des valeurs patrimoniales. Il y est question de l'incidence des caractéristiques territoriales, des acteurs et des procédures d'évaluation, et des outils de connaissance. Le chapitre 6 rend compte de l'analyse du contenu des règlements d'urbanisme eut égard aux valeurs patrimoniales de l'AHNMR. Évidemment, nous y parlons de la prise en compte des valeurs dans le *Document complémentaire* dont les arrondissements ont hérité comme fondement de leur réglementation. Dans un deuxième temps, nous y présentons la révision du *Document complémentaire* et l'incidence sur les règlements. Le chapitre 7 intéressera le lecteur puisqu'il concrétise le contenu des règlements et leur application dans l'étude de demandes de permis pour des projets qui ont eu lieu dans l'AHNMR.

En conclusion le chapitre 8 revient sur les deux parties de notre étude et nous y proposons des observations issues de l'ensemble de notre recherche.

## **Conclusion**

Nous avons choisi l'AHNMR pour étudier la participation des règlements à la conservation des valeurs patrimoniales d'un site en milieu urbain dont la valeur patrimoniale est formellement reconnue. La première partie de notre méthodologie présentée ci-haut indique que les processus d'application des règlements dans ce contexte patrimonial sont complexes. Pour comprendre le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation il est essentiel d'établir les rôles de chacun des acteurs et les procédures d'évaluation des demandes de permis avant d'analyser les règlements en eux-mêmes, ce que fera la première partie de notre recherche en expliquant ce qu'est la gestion par les valeurs et comment sont évaluées les demandes de permis pour les projets. Mais avant, nous allons présenter l'AHNMR, ses caractéristiques, ses composantes et une brève histoire de son développement.

Nous avons déjà dit que l'AHNMR avait été décrété par le gouvernement du Québec. Nous verrons dans le prochain chapitre ce qui a mené à sa patrimonialisation. Pour comprendre les implications d'un tel statut de protection, nous identifierons les acteurs issus de la LBC qui sont associés à ce statut.

# Partie I Les valeurs patrimoniales dans la gestion du cadre bâti : le cas de l'AHNMR

---

## **CHAPITRE 1. L'AHNMR ET SA RECONNAISSANCE PATRIMONIALE**

Le mode de gestion de l'AHNMR est une conséquence de sa double reconnaissance : municipale et provinciale, et nous expliquons les effets de ces statuts dans le présent chapitre. Nous y décrivons d'abord le site de l'AHNMR et en faisons une chronologie rapide (Brunel, 2005). Ensuite nous expliquons les effets de la LBC sur le site par l'attribution du statut de site du patrimoine de la Ville de Montréal puis de celui d'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Nous en profitons pour introduire les rôles du MCC et de la CBCQ aussi inscrits dans la LBC.

### **1.1 Introduction aux composantes de l'AHNMR et brève histoire de son développement**

#### **1.1.1 Composantes de l'AHNMR**

La localisation centrale de l'AHNMR dans la ville de Montréal participe à sa popularité. Son territoire se situe au nord-ouest du centre-ville. Des voies de circulation importantes le traverse, les chemins Côte-des-Neiges et Côte-Sainte-Catherine, les avenues des Pins et du Parc qui sont des voies de transit importantes entre le centre-ville et les quartiers entourant le Parc du Mont-Royal et même au-delà. L'AHNMR s'étend sur quatre arrondissements montréalais: Le Plateau, Ville-Marie, Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce<sup>7</sup> et Outremont.

On reconnaît principalement l'AHNMR par la montagne, une colline de 233 mètres (Les amis de la montagne, 2008-2014). Le site de l'AHNMR compte 750 hectares (Bureau du Mont-Royal, 2005) comprenant plusieurs parcs dont le très populaire Parc du Mont-Royal, conçu par F. L. Olmsted et inauguré en 1876. On y trouve aussi de nombreuses institutions religieuses, d'enseignement, de santé, et quatre

---

<sup>7</sup> Nous utiliserons l'appellation Côte-des-Neiges pour alléger le texte, mais aussi parce que l'AHNMR se trouve dans le secteur Côte-des-Neiges de l'arrondissement.

cimetières. L'AHNMR comprend plusieurs sites et monuments historiques, notamment les demeures bourgeoises du 19<sup>e</sup> siècle dans le *Golden Square Mile* (Héritage Montréal, 2006).

Étant donné la multiplicité de ses usages publics et sa proximité avec le centre-ville, les motifs pour fréquenter l'AHNMR sont nombreux : résidentiels, récréatifs, religieux, institutionnels, affaires, etc.

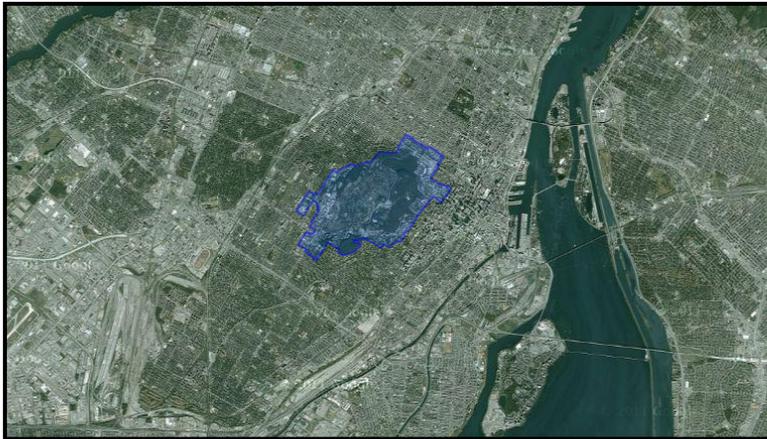


Figure 2.  
L'AHNMR situé au cœur de la Ville de Montréal. Source : *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2010

Plusieurs repères visuels ponctuent l'AHNMR. D'abord, les flancs boisés de la montagne et la croix illuminée au sommet qui sont devenus le symbole de la Ville de Montréal. De plus, du côté nord on peut voir de loin l'Oratoire Saint-Joseph et la tour du pavillon principal de l'Université de Montréal. Ce sont des marqueurs importants dans le paysage urbain faisant de l'AHNMR un élément emblématique de la Ville.

### **1.1.2 Caractéristiques territoriales des arrondissements**

Précisons déjà que le périmètre de l'AHNMR reprend celui du site du patrimoine créé par la Ville en 1987 avec l'ajout d'un secteur dans Outremont (ville indépendante jusqu'en 2002) et dans la Ville de Westmount.

L'arrondissement Outremont borde le versant nord-ouest du périmètre de la montagne. La portion du territoire de l'AHNMR qui s'y trouve est plus petite que celle des autres arrondissements municipaux (866 430 m<sup>2</sup>). On y trouve peu de propriétés et la plupart sont des institutions sur de vastes terrains. Le Cimetière du

Mont-Royal et le Boisé Saint-Jean-Baptiste en occupent la plus grande superficie. S’y trouvent aussi un pavillon de l’Université de Montréal et l’ancienne Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie. Quelques propriétés résidentielles adossées au Cimetière Mont-Royal<sup>8</sup> complètent l’AHNMR. Deux usages sont donc autorisés dans le secteur Outremont: résidentiel et institutionnel.

L’arrondissement Le Plateau est situé sur le versant nord-est de l’AHNMR. L’arrondissement veille sur le cadre bâti au pourtour des parcs du Mont-Royal et Jeanne-Mance. Il s’agit du plus petit secteur de l’AHNMR (420 706 m<sup>2</sup>) mais on y compte tout de même plus d’édifices que dans Outremont (environ 200). Le bâti y est dense et l’usage résidentiel domine. On y trouve aussi des grandes propriétés religieuses patrimoniales et plusieurs bâtiments sont identifiés « témoin architectural significatif »<sup>9</sup> par l’arrondissement. Le cadre bâti y illustre bien la diversité et la qualité architecturale de l’AHNMR.

L’arrondissement de Côte-des-Neiges comprend la partie ouest de l’AHNMR (2 928 138 m<sup>2</sup>). Ce secteur se caractérise par la présence d’un cadre bâti hétérogène dont plusieurs institutions occupant de grandes superficies: le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges, l’Oratoire Saint-Joseph, les collèges Notre-Dame et Brébeuf et l’Université de Montréal. Le tissu résidentiel y est diversifié: tours d’habitation, conciergeries, duplex jumelés. Il s’y trouve quelques commerces sur la rue Côte-des-Neiges. Des composantes naturelles complètent le secteur, elles sont toutes associées à des institutions, par exemple le boisé et les jardins de l’Oratoire, les espaces verts entre les pavillons universitaires et les boisés du Cimetière.

Le secteur de Ville-Marie de l’AHNMR couvre le versant sud de la montagne (3 153 452 m<sup>2</sup>). Il s’agit du plus grand secteur de l’AHNMR, légèrement plus vaste que celui de Côte-des-Neiges. Il fait le lien entre le Parc du Mont-Royal et le centre-ville. Le bâti y est dense et c’est aussi le secteur de l’AHNMR dont le développement

---

<sup>8</sup> Moins de cinquante propriétés résidentielles de l’arrondissement Outremont se situent dans le périmètre de l’AHNMR selon la liste des adresses civiques affichée sur le site du MCC :

<http://www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=2040>, dernière consultation le 12 juin 2010

<sup>9</sup> Pour plus de détails consultez le répertoire des immeubles d’intérêt patrimonial du Plateau-Mont-Royal sur le site internet de l’arrondissement :

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=98,1483885&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=98,1483885&_dad=portal&_schema=PORTAL)

urbain est le plus ancien. Sur les flancs sud du mont Royal se trouve le *Golden Square Mile*<sup>10</sup> qui jouit d'une reconnaissance patrimoniale municipal qui ne rend pas justice aux reconnaissances patrimoniales attribuées à plusieurs anciennes propriétés bourgeoises qui s'y trouvent. Son voisin, le domaine des Sulpiciens est classé site patrimonial par le gouvernement du Québec. D'autres propriétés dans Ville-Marie sont reconnues ou protégées pour leur valeur patrimoniale, notamment des pavillons de l'Université McGill. Ces derniers côtoient quatre hôpitaux : l'Hôpital neurologique, le Royal-Victoria, l'Hôpital Général et son petit voisin l'Hôpital Shriners pour enfants<sup>11</sup>. Avec les années, des tours d'habitation et de bureaux ont diversifié le paysage. Ce secteur est aussi varié dans ses usages que dans son architecture.

Dans Ville-Marie se situe aussi l'arrondissement historique de Montréal protégé depuis 1964 (CPCQ, 2002-2014). Ville-Marie avait donc déjà l'expérience de la procédure d'évaluation impliquant l'autorisation ministérielle.



Figure 3.  
Extrait de Carte l'Isle de Montréal et de ses environs, Dheulland, 1744. On y reconnaît deux sommets du Mont-Royal et le ruisseau de Côte-des-Neiges dont la source se situe entre les deux sommets du côté nord-ouest. Source : Musée McCord.

<sup>10</sup> Le *Golden Square Mile* a reçu cette appellation en raison de la concentration de résidences cossues s'y trouvant. Anciennement des résidences de grands bourgeois montréalais. Le secteur s'est développé dans cette opulence au cours des dernières décennies du XIXe siècle jusque dans les années 1930.

<sup>11</sup> Bien qu'ils soient encore tous en fonction, des transformations sont prévues ou ont commencées pour ces hôpitaux. Un projet d'agrandissement de l'Hôpital Général de Montréal est en cours alors que les questions sont toujours en suspens quant au devenir de l'Hôpital Shriners et du Royal-Victoria. En décembre 2013, un groupe d'experts mandaté par le gouvernement du Québec pour se prononcer sur l'avenir des bâtiments excédentaires des hôpitaux montréalais déposait son premier rapport : <http://www.metropole.gouv.qc.ca/publications/requalifier-batiments-excedentaires.pdf>

### 1.1.3 Brève histoire de l'occupation et du développement du site

Les récits et anecdotes se déroulant sur le Mont-Royal sont nombreux et remontent aux premiers séjours français sur l'île de Montréal. L'histoire la plus connue est peut-

être celle dans laquelle le Sieur de Maisonneuve installe une croix au

sommet de la montagne en signe de remerciement pour avoir sauvé la jeune colonie de la crue des eaux du fleuve. Ce geste a été commémoré par l'installation permanente d'une croix illuminée qui marque le paysage montréalais depuis 1924 (Les Amis de la montagne, 2008-2014b).

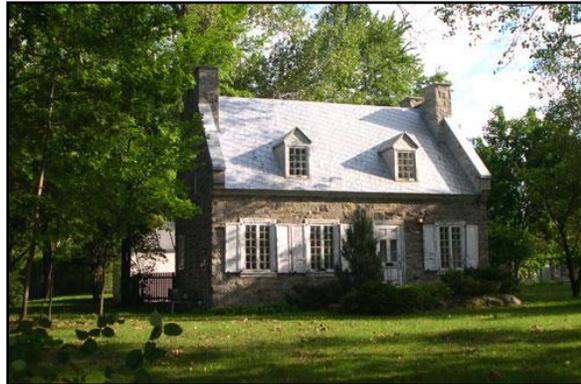


Figure 4. Maison Jarry-dit-Henrichon, située dans Côte-des-Neiges. Source: MCC, Nicolas Miquelon, 2005

La fréquentation du mont Royal remonterait bien au-delà de l'occupation française puisque des vestiges archéologiques, datés à plus de 4000 ans, qui témoignent de la présence autochtone y ont été découverts. Les premières voies de contournement et de traverse reprendraient des sentiers empruntés par les amérindiens (Brunel, 2005).

Lorsque les Sulpiciens deviennent seigneurs de Montréal en 1663, ils s'attribuent le domaine de la Montagne, une vaste propriété comprenant les terrains du Grand Séminaire et de l'ancien Séminaire de Philosophie en plus de plusieurs terres, vendues au fil des années. De cette première occupation des Sieurs de Saint-Sulpice il reste les tours du fort érigées en 1685 et classées monument historique en 1974 par le gouvernement du Québec (MCC, 2013b).

À la fin du 17<sup>e</sup> et début du 18<sup>e</sup> siècle, la colonie est naissante et les alentours du Mont-Royal sont voués à l'agriculture. Des tanneurs s'installent du côté de la Côte-des-Neiges pour profiter d'un ruisseau (Brunel, 2005).

Les chemins de la Côte-des-Neiges, Côte-Saint-Antoine et Côte-Sainte-Catherine ont été ouverts à cette époque et sont toujours utilisés de nos jours. La Maison

Jarry-dit-Henrichon (MCC, 2013a), construite en 1766, témoigne de ce passé agricole. Nous en parlerons dans les études de projets au chapitre 7.

Alors que les conditions sanitaires sont difficiles dans les fortifications de Ville-Marie, sur le flanc sud-est de la montagne se développe un milieu de villégiature pour la bourgeoisie. C'est alors que se découpent les grandes propriétés où s'élèvera le *Golden Square Mile* qui verra son apogée entre les années 1840-1930 (Héritage Montréal, 2006).

Avec le temps, et le développement du bourg, le milieu rural du mont Royal se diversifie. Il s'y développe des noyaux villageois et on assiste à la multiplication des jardins et vergers. La Ferme sous les noyers (1874), sur le domaine des Sulpiciens, et la Villa Monklands (1803) témoignent de cette période où agriculture et villégiature se côtoient.

Des changements s'amorcent avec l'ouverture en 1843 du premier pavillon de l'Université McGill. Les cimetières s'installent sur le versant nord vers Outremont. Plus vers l'ouest s'installent des clubs de chasse et des hôtels où l'élite économique peut pratiquer ses sports préférés : raquettes, chasse à courre, équitation, etc (Brunel, 2005).



Figures 5 et 6. Avenue Dr. Penfield vers l'ouest et Maison Joseph-Aldéric-Raymond (1930), monument historique classée en 1975, dans le Golden Square Mile et l'AHNMR. Source: MCC, Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Jean-François Rodrigue, 2005 et Ville de Montréal, 2004

Les institutions religieuses prennent de l'expansion. De cette période subsistent les bâtiments du Grand Séminaire (1854, situé hors de l'AHNMR) et de l'Hôtel-Dieu de

Montréal (1859) qui s'installe à l'est de l'actuel parc Jeanne-Mance. La maison Smith, construite en 1858, témoigne des activités agricoles qui occupent toujours une partie du Mont-Royal.

En 1859, un incident éveille les passions à propos de la montagne. M. Lamothe, propriétaire d'un terrain dans l'axe de la rue Peel, abat les arbres de son domaine pour les vendre en bois de chauffage. L'événement provoque un mouvement populaire en faveur de la création d'un parc. Les expropriations débuteront en 1872. Deux ans plus tard, la Ville de Montréal engage le célèbre architecte paysagiste Frederick Law Olmsted pour dessiner les plans du futur parc. La même année, en 1874, un ajout à la Charte de la Ville de Montréal assure la protection du parc. Il s'agit d'une première pour la protection d'un milieu naturel au Québec (Drouin 2007).

La fin du siècle voit se constituer quatre municipalités sur le territoire actuel de l'AHNMR : les municipalités du Haut et du Bas de Côte-des-Neiges (1889) (Héritage Montréal, 2008), la Ville de Côte-Saint-Antoine (1890, Cité de Westmount depuis 1895) (Ville de Westmount, 2005) et la municipalité d'Outremont (1895) (Outremont, 2010).

Le siècle suivant en sera un de constructions et d'aménagements transformant le paysage champêtre en un milieu urbanisé. Si au début du siècle les institutions comme l'Oratoire Saint-Joseph et l'Université de Montréal n'en sont qu'à leur début, elles occupent désormais des terrains importants et imposent leur architecture dans le paysage montréalais. Les institutions religieuses vont grandement participer à densifier la montagne. Les Sulpiciens inaugurent le Séminaire de philosophie en 1891 et, à partir de 1920, commencent à se défaire de parcelles de terrain qui prendront des usages résidentiels. La Maison mère des sœurs des Saints-noms-de-Jésus-et-de-Marie (1922-1925) est érigée sur le flanc nord. Quelques années plus tard, les Jésuites construisent le Collège Jean-de-Brébeuf (1928) sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine. En 1930, les sœurs de l'Immaculée-Conception s'installent dans un nouveau bâtiment à proximité des Jésuites (Brunel, 2005).

Les belles années du *Golden Square Mile* sont terminées et à partir des années 1930, le quartier décline, l'élite se déplace. Quelques résidences sont rachetées par l'Université McGill, de nombreuses autres seront transformées en duplex ou en maisons de chambres (Héritage Montréal, 2006).

À partir des années 1950 le centre-ville se développe en hauteur. Les gratte-ciel obstruent de plus en plus les vues vers la montagne. Afin de conserver la domination du Mont-Royal dans le paysage urbain, la Ville de Montréal adopte en 1962 un règlement de zonage limitant à 500 pieds au-dessus du niveau de la mer la hauteur des constructions sur le flanc sud du Mont-Royal (Drouin, 2007). C'est le premier règlement adopté par la Ville qui a pour objet la conservation du paysage urbain. L'actuel *Document complémentaire* au *Plan d'urbanisme* impose encore un plafond à la hauteur des constructions dans ce secteur de la ville.

Outre la croissance des institutions qui se poursuit tout au long du 20<sup>e</sup> siècle, le développement urbain fait place à une diversité de typologies résidentielles. Selon les secteurs, on trouve des résidences unifamiliales, jumelées ou en rangées et divers gabarits de conciergerie, des tours d'habitation.

Depuis les années 1960, le dynamisme du développement urbain dans le périmètre de l'AHNMR empiète sur ses espaces verts. Les institutions d'enseignement et de santé sont en croissance et l'attrait résidentiel de la montagne semble toujours s'intensifier. Depuis les années 1980, plusieurs groupes de pression se sont opposés à des projets qui auraient pu mettre en péril les valeurs patrimoniales de la montagne. Ainsi, certains projets ont été abandonnés, par exemple ceux de tour d'habitation, de piste de ski ou de centre multifonction. D'autres, critiqués, ont été réalisés : la densification résidentielle de la Ferme sous les noyers (1999) ou l'École des Hautes Études Commerciales (1993) (Drouin, 2007).

Dans les dernières années les transformations de propriétés institutionnelles ont fait l'objet de consultations publiques soit pour de nouvelles constructions ou pour des changements d'usage. Notamment l'ancien Séminaire de philosophie et l'ancienne Maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie (voir chapitre 7).

## **1.2 La reconnaissance patrimoniale du mont Royal**

La Loi sur les Biens Culturels (LBC, 1972-2012) visait à protéger le patrimoine culturel sous ses diverses formes. Nous avons présentés dans l'introduction les statuts de protection applicables soit par le ministre, par le gouvernement ou par une municipalité. Dans le cas de l'AHNMR, les deux statuts qui s'appliquent sont le site du patrimoine constitué par une municipalité et l'arrondissement historique et naturel décrété par le gouvernement.

### **1.2.1 Le site du patrimoine du Mont-Royal**

Afin de protéger le Mont-Royal, la Ville de Montréal y créait, en 1987, son premier site du patrimoine (Ville de Montréal 7593, 1987a). Ce statut de reconnaissance était alors un nouvel outil de la LBC à la disposition des municipalités (LBC, art 84 et suivants). Il s'applique à un secteur où se trouvent des biens culturels immobiliers ou dans lequel le paysage architectural présente un intérêt esthétique ou historique. Ce statut accorde à la municipalité un plus grand contrôle puisque les travaux affectant le cadastre, l'apparence extérieure d'un immeuble, l'affichage et les nouvelles constructions doivent y être approuvés par le conseil municipal et peuvent être soumis à certaines conditions qui s'ajoutent aux règlements d'urbanisme (LBC, art 94).

Le périmètre du site du patrimoine s'étend au-delà des espaces verts de la montagne, englobant les institutions et le tissu urbain limitrophe. Évidemment, ses limites sont aussi celles de la Ville de Montréal de l'époque (Figure 7). Les sommets d'Outremont et de Westmount ne font donc pas partie du territoire protégé. Le périmètre fut défini selon deux objectifs : comprendre l'ensemble des lieux représentant les valeurs patrimoniales du Mont-Royal et limiter le territoire «afin d'en faciliter la gestion en minimisant le fardeau administratif» (Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels, 1987, p.6).



Figure 7. Carte des limites du site du patrimoine du Mont-Royal de la Ville de Montréal. Source : CBCQ, 2002

Par l'entrée en vigueur du règlement constituant le site du patrimoine du Mont-Royal le mode d'évaluation des projets devenait discrétionnaire, basé sur des critères afin d'assurer une meilleure qualité des projets eu égard à la conservation du site. À Montréal avant les fusions<sup>12</sup>, ces projets étaient évalués par le Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels et la décision prise par le conseil municipal (Archives de Montréal).

### **1.2.2 Le statut d'arrondissement historique et naturel : une reconnaissance nationale**

La LBC (art 45 et suivants) permettait, par adoption d'un décret ministériel, d'attribuer à un territoire un statut d'arrondissement historique et/ou naturel. L'arrondissement historique est un territoire reconnu pour «la concentration de monuments historiques» qui s'y trouvent, alors que l'arrondissement naturel était reconnu pour son «intérêt esthétique, légendaire ou pittoresque» (art 45). Le site du Mont-Royal, tel que décrit dans le décret, répond à ces deux définitions et il est l'unique territoire à avoir reçu ce double statut.

Ce statut permettait au détenteur d'une propriété qui s'y trouve d'obtenir du soutien technique pour la restauration ou l'entretien de sa propriété, et d'avoir accès à une

<sup>12</sup> En 2002, lors d'un remaniement territorial des municipalités indépendantes ont été annexées à la Ville de Montréal.

aide financière pour certains travaux de restauration. Il avait comme obligation d'obtenir une autorisation ministérielle pour toutes interventions au cadastre, à l'aménagement, à l'implantation ou à l'usage ou à la destination d'un immeuble ou d'un bâtiment, ainsi que pour tous travaux touchant à l'apparence extérieure d'un immeuble, pour les démolitions et pour les nouvelles constructions. Tout élément relatif à l'affichage était aussi conditionnel à l'approbation du ministre.

En 2003, la Ministre de la culture et des communications émettait une recommandation à l'endroit du cabinet des ministres, l'avisant de son intention de reconnaître la valeur patrimoniale nationale du Mont-Royal et de ses flancs. Deux ans plus tard, le décret ministériel concluait la démarche de reconnaissance de l'AHNMR.

Son périmètre est basé sur celui du site du patrimoine de la Ville de Montréal (dont il diffère toutefois légèrement), complété des sommets d'Outremont et de Westmount (figure 1).

#### **1.2.2.1 Le Ministère de la Culture et des Communications<sup>13</sup>**

L'objectif principal du Ministère de la Culture et des Communications (MCC) est d'assurer la protection des valeurs et des patrimoines de l'AHNMR dans l'intérêt de l'ensemble des Québécois. La Direction du patrimoine et de la muséologie (ci après Direction du patrimoine) et la Direction régionale de Montréal du MCC se partagent la tâche du Ministère dans l'AHNMR. Le département du patrimoine de la Direction régionale est le plus impliqué dans les actions quotidiennes telles que les demandes d'autorisation. La Direction régionale reçoit les demandes de permis et rencontre régulièrement la Direction du patrimoine pour déterminer le partage des dossiers entre les deux entités. Lors de nos contacts avec le Ministère, on nous disait que s'il n'y a pas de procédure systématique, c'est que les dossiers sont traités au cas par cas. La collaboration entre les deux entités du Ministère est constante.

---

<sup>13</sup> Entre 2007 et 2012, le ministère de la Culture et des Communications était aussi responsable de la Condition Féminine. Pendant cette période il s'est appelé ministère de la Culture, des Communications et de la Condition Féminine. Puisqu'il s'agit d'un nom temporaire brièvement utilisé, nous utilisons l'appellation la plus courante soit ministère de la Culture et des Communications (MCC).

Quelle que soit la direction responsable, le rôle du Ministère est d'appliquer les mesures de la Loi en vigueur qui ne vise que les interventions concrètes sur les édifices et les terrains (LBC, art 48 et 49).

La Direction du patrimoine a élaboré un document de travail *Les valeurs et les patrimoines du Mont-Royal* (2005b) pour guider son évaluation. Les professionnels ont aussi recours aux études menées par le MCC ou auxquelles ils ont contribué pour documenter l'histoire du Mont-Royal et ses patrimoines. Les professionnels du Ministère sont des historiens et des architectes spécialisés en patrimoine, l'expertise est centrée sur le patrimoine culturel et tout particulièrement sur le bâti. Pour juger de la conservation des valeurs naturelles, ils peuvent recourir à une expertise externe, celle d'un autre ministère, par exemple.

Selon la Loi, il revient au ministre d'autoriser les transformations sur le territoire de l'AHNMR. Dans la pratique, le ministre délègue à la Direction du patrimoine une partie de ses pouvoirs. À l'instar du premier, celle-ci peut imposer toute condition jugée nécessaire à la protection du patrimoine lors de travaux (LBC, art 51). La Direction régionale reconnaît que les pouvoirs associés à une loi discrétionnaire doivent être utilisés avec précaution puisque la responsabilité repose toujours sur le ministre en poste. Lorsque ce dernier intervient dans un dossier, il demande l'avis de la CBCQ (voir la section suivante) et celui de la Direction du patrimoine. Ses décisions sont donc fondées sur deux analyses distinctes.

Le MCC se prononçant sur des interventions concrètes, il n'a pas à être consulté pour la planification de projets, par exemple des projets municipaux d'infrastructures ou pour l'adoption de règlements municipaux. Néanmoins, le MCC peut être sollicité de façon informelle par la Ville et les arrondissements. En complément du mandat issu de la Loi, la Direction du patrimoine peut, par exemple, donner son avis sur les plans directeurs des institutions, participer aux discussions lors de la planification de projets de développement, comme cela s'est fait lors du réaménagement de l'échangeur Du Parc-Des Pins réalisé en 2006.

### **1.2.2.2 La Commission des biens culturels du Québec (CBCQ)**

La Commission des biens culturels du Québec (CBCQ)<sup>14</sup>, remplacée par le Conseil du patrimoine culturel du Québec avec l'instauration de la LPC, est un organisme de consultation créé en vertu de la LBC, constitué de 12 membres, et qui relève du MCC. La CBCQ avait un mandat en trois volets. Le premier était d'aviser le ministre sur l'attribution de statuts de reconnaissance patrimoniale, sur l'octroi de permis pour les travaux qui s'y effectuent et sur la ratification d'ententes entre le MCC et les municipalités. Le second volet était de conseiller le ministre sur toute question sur la conservation et la mise en valeur des biens culturels. Le troisième était d'entendre les requêtes et suggestions d'individus ou groupes sur les questions prévues dans la LBC et de faire ses recommandations au ministre sur ces auditions.

Selon l'article 48 de la LBC, dans l'AHNMR, le rôle de la Commission était de conseiller le ministre sur les demandes de permis pour la réalisation de travaux, une opération cadastrale ou relativement à l'affichage. Pour évaluer les demandes de permis la CBCQ pouvait constituer un comité (LBC, art 7.5). La Commission était informée des demandes de permis par la Direction du patrimoine du MCC. Les dossiers sur des travaux mineurs étaient présentés à la Commission et n'étaient généralement pas évalués par le comité des avis qui se concentrait sur les projets d'envergure. Le comité évaluait les travaux à la lumière de ce qui a motivé l'attribution du statut patrimonial et en fonction des normes de conservation internationale. Les avis de la CBCQ étaient destinés au ministre.

La CBCQ était aussi responsable de la réalisation de plusieurs études et recherches sur le Mont-Royal et sur la gestion des biens patrimoniaux.

## **1.3 Conclusion**

Les statuts de protection patrimoniale en vertu de la LBC reconnaissent le site du mont Royal et son pourtour pour leur importance historique, architecturale, paysagère, etc. La reconnaissance patrimoniale de l'AHNMR est motivée par

---

<sup>14</sup> Avec l'entrée en vigueur de la Loi sur le Patrimoine Québécois, la CBCQ a été remplacé par le Conseil du Patrimoine Culturel du Québec, (CPCQ) son mandat a été quelque peu modifié, voir le site internet du CPCQ à ce sujet : <http://www.cbcq.gouv.qc.ca/>

l'attachement des citoyens à la montagne et ses environs, à sa présence caractéristique dans le paysage montréalais et à l'importance de son cadre bâti patrimonial.

La Ville de Montréal a reconnu l'importance patrimoniale du lieu en créant le site du patrimoine du Mont-Royal et a instauré une évaluation discrétionnaire de ses transformations. Et depuis la création de l'AHNMR par le gouvernement du Québec s'ajoutent des acteurs du gouvernement québécois, le MCC et la CBCQ, dans la gestion du cadre bâti. Le MCC a droit de regard sur l'ensemble des transformations extérieures d'un immeuble et peut imposer des conditions à la réalisation de travaux. Le rôle de la CBCQ (de la CPCQ depuis 2012) est d'assister le ministre dans son mandat.

Le prochain chapitre s'intéresse à cette dimension patrimoniale. Nous y définissons d'abord des termes récurrents dans cette recherche. Nous expliquons ensuite l'approche de gestion par les valeurs et son application dans l'AHNMR bien qu'il ne s'agisse pas d'un mode de gestion officiel dans ce cas. Enfin, nous y définissons les valeurs patrimoniales de l'AHNMR après s'être penchée sur d'autres typologies de valeurs.

## **CHAPITRE 2. LE PATRIMOINE URBAIN ET LES VALEURS PATRIMONIALES**

Selon Françoise Choay (2010), le patrimoine urbain est constitué des «tissus, prestigieux ou non, des villes et ensembles traditionnels préindustriels et du XIXe siècle, et tend à englober de façon plus générale tous les tissus urbains<sup>15</sup> fortement structurés » (p. 543).

L'expression *patrimoine urbain* est souvent utilisée pour décrire l'ensemble des patrimoines matériels de la ville. Lorsque nous l'utiliserons, dans un souci d'alléger la lecture du texte, nous regrouperons alors les éléments construits et non construits de l'environnement urbain, en les considérant à la fois comme distincts et dans leurs relations les uns avec les autres. Nous référons ainsi au patrimoine paysager et au patrimoine bâti qui, en milieu urbain, forment souvent un tout.

La gestion urbanistique du patrimoine urbain (via le *Plan d'urbanisme* et la réglementation normative et discrétionnaire d'urbanisme, ainsi que via le contrôle discrétionnaire exercé par le MCC), que nous détaillerons dans le chapitre 3, repose en partie sur les valeurs patrimoniales. Nous apportons des définitions plus loin dans ce chapitre, mais pour le moment établissons que la valeur patrimoniale est l'importance ou la signification socialement reconnue à des caractéristiques d'un lieu (ou d'un artefact) issue du passé, identifiée dans le présent et dont on souhaite la transmission aux générations futures.

Afin d'évaluer dans quelle mesure les projets d'intervention dans l'AHNMR respectent les valeurs patrimoniales des lieux, il convient de définir ces valeurs. Bien que les différents intervenants dans l'évaluation des projets s'entendent de façon informelle sur les valeurs à conserver, nous verrons dans ce chapitre que leurs documents de référence ne partagent pas le même lexique ou les mêmes définitions quant aux valeurs ou au patrimoine. Comme il n'existe pas de « recette »

---

<sup>15</sup> Le tissu urbain se compose des aménagements et constructions de tous types : édifices, rues, parcs, places publiques constituant la ville comme un tout.

ni de document agréé par l'ensemble des acteurs intervenant dans l'AHNMR, nous avons étudié les principales typologies de valeurs patrimoniales définies au plan international et local. Nous avons ensuite constitué, en nous appuyant sur celles-ci, et à partir des documents de référence des acteurs décisionnels dans l'évaluation des projets, une typologie de valeurs propre à l'AHNMR.

Avant de présenter ces travaux, nous définissons les concepts associés au patrimoine urbain couramment utilisés dans cette recherche, puis nous expliquons l'approche de gestion par les valeurs et son application dans l'AHNMR.

## **2.1 Les concepts associés au patrimoine urbain**

Le plus souvent nous avons retenu les définitions du patrimoine urbain utilisées par les acteurs locaux, en particulier celles de la Ville de Montréal, ceci facilitant par la suite notre travail d'analyse. Il ne s'agit pas ici de faire un historique de l'évolution de la notion de patrimoine ou des autres concepts, mais plutôt de préciser le sens qu'ils prennent au Québec et dans quel sens nous utilisons ce vocabulaire.

### **2.1.1 La notion de patrimoine**

La définition de patrimoine de la *Charte de conservation du patrimoine québécois*, dite *Déclaration de Deschambault* (Icomos Canada, avril 1982), a retenu notre attention parce qu'elle est inclusive et met l'accent sur l'aspect collectif et identitaire et sur la transmission du patrimoine :

«L'ensemble des créations et des produits conjugués de la nature et de l'homme, qui constituent le cadre de notre existence dans le temps et l'espace. Une réalité, une propriété à dimension collective et une richesse transmissible qui favorisent une reconnaissance et une appartenance» (ICOMOS Canada, 1982).

La *Déclaration de Deschambault* est un guide éthique face au patrimoine et un outil de référence au Québec.

La définition adoptée par la Ville de Montréal dans sa *Politique du patrimoine*, en plus d'être plus spécifique quant à ses objets, implique des actions pour en assurer la transmission :

« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturelle, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre» (Ville de Montréal, 2005, p. 31).

La *Politique du Patrimoine* réfère aux mêmes catégories que l'UNESCO : le patrimoine naturel, le patrimoine matériel et le patrimoine immatériel. Nous présentons ici les définitions adoptées par la Ville pour chacune de ces trois catégories.

Le patrimoine naturel :

« (...) comprend principalement les sites et les ensembles naturels, les écoterritoires et les milieux riverains et aquatiques. On y trouve les formations physiques, biologiques et hydrographiques importantes à Montréal ainsi que les milieux de vie assurant l'équilibre des espèces vivantes, tant végétales qu'animales, qui sont présentes en milieu urbain.» (Ville de Montréal, 2005, p. 32)

Dans le cas du patrimoine matériel, la Ville de Montréal distingue six sous-catégories, soit le patrimoine bâti, le patrimoine mobilier, le patrimoine paysager, le patrimoine archivistique, le patrimoine archéologique et l'art public.

La définition du patrimoine bâti ne concerne pas seulement les composantes architecturales mais comprend les éléments urbanistiques et les paysages construits par leurs relations dans l'espace :

«Le patrimoine bâti comprend les diverses formes urbaines caractéristiques de Montréal et leurs composantes telles que la trame des rues, les infrastructures ou d'autres éléments structurants du domaine public, de même que des immeubles et des ensembles d'immeubles, incluant les particularités de leurs sites et les divers modes d'intégration au paysage. Le patrimoine bâti couvre aussi de nombreuses catégories de biens liés aux modes de vie ou à des usages spécifiques dans un contexte socio-historique donné.» (Ville de Montréal, 2005, p. 32)

Quant au patrimoine paysager il :

« (...) comprend les sites et les ensembles aménagés tels que les parcs, les squares et les jardins publics ou privés, de même que les

arbres remarquables ainsi que les rives. Ces composantes, comme celles du patrimoine naturel, bâti et archéologique, définissent le caractère des paysages de Montréal. Ces œuvres conjuguées de la nature et de l'homme ou, parfois, œuvres de concepteurs de renom, renvoient à la notion de paysage qui intègre les notions de nature et de culture ainsi que la manière dont une communauté perçoit, qualifie et s'approprie son territoire. » (Ville de Montréal, 2005, p. 32)

C'est aussi le sens que donne au patrimoine paysager la *Convention Européenne du Paysage* qui définit celui-ci comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. » (Conseil de l'Europe, 2000, art 1)

Pour la Ville de Montréal le patrimoine archéologique :

« (...) comprend les couches de sol, les vestiges, les objets mis au jour et toute autre trace de l'existence humaine en provenance de lieux où se sont exercées des activités. Il s'agit notamment de structures, de constructions, de groupes de bâtiments et de sites aménagés ainsi que leur environnement et de tous les témoins mobiliers qui y sont associés. » (Ville de Montréal, 2005, p. 32)

Enfin, le patrimoine culturel immatériel :

« (...) comprend un ensemble de créations, de connaissances et de savoir-faire, de pratiques, d'arts et de traditions populaires encore vivants se rattachant à tous les aspects de la vie en société, ainsi que les instruments, objets et artefacts qui leur sont associés. Il est porté par la mémoire et transmis principalement de génération en génération par l'apprentissage, le témoignage ou par mimétisme. Il inspire les créations culturelles, marque l'identité de la ville, est conservé et partagé par une diversité de communautés et de groupes socio-économiques et est souvent désigné sous les vocables de « patrimoine d'expression » et de « patrimoine vivant ». (Ville de Montréal, 2005, p. 33)

En 1982, la définition de la conservation de la *Déclaration de Deschambault* était centrée sur l'expertise et l'intervention matérielle (ICOMOS Canada, avril 1982). Par ailleurs, la *Déclaration* impliquait déjà le citoyen, le nommant « premier protecteur du patrimoine », lui donnant droit de participer aux décisions relatives au patrimoine et reconnaissant que les résidents participent à la protection d'un lieu. Puisque la Ville de Montréal, malgré plusieurs documents traitant du patrimoine ou

de sa gestion, n'a pas adopté sa propre définition de la conservation, nous nous tournons vers celle mise de l'avant par la CBCQ et Parcs Canada qui intègre les valeurs patrimoniales et la participation des processus qui peuvent aussi faire appel à des non-experts :

« Ensemble des actions ou processus qui visent à sauvegarder les éléments caractéristiques d'une ressource culturelle afin d'en préserver la valeur patrimoniale et d'en prolonger la vie physique. Il peut s'agir de préservation, de réhabilitation, de restauration ou d'une combinaison de ces actions ou processus. » (Parcs Canada, 2003, p. 2; CBCQ, 2009, p. 16)

Cette définition correspond aux démarches de la Ville qui cherche à protéger les valeurs patrimoniales à travers différentes actions. Elle va au-delà des expertises et des aspects matériels du patrimoine et convient bien à l'approche de gestion par les valeurs parce qu'elle mise sur la conservation des éléments caractéristiques laissant place à des interventions acceptables selon l'objectif de préservation de la valeur patrimonial qui est au centre de cette action. Dans la démarche montréalaise, le citoyen participe à la conservation lorsqu'il initie les projets, participe aux consultations publiques ou aux référendums notamment.

### **2.1.2 La conservation du patrimoine**

Il nous semble indispensable de définir quelques actions liées à la conservation du patrimoine. Nous empruntons toutes ces définitions au guide *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada* (2003), rédigé par Parcs Canada, qui est un des rares outils où ces termes sont définis.

Le terme intervention, quand il s'agit de patrimoine, indique «toute action possible qui affecte l'un des aspects matériel d'un lieu que ce soit visible ou non et qui n'est pas la destruction ou la démolition». (Parcs Canada, 2003, p. 2)

L'entretien c'est :

« l'ensemble des actions non destructives, cycliques et de routine nécessaires au ralentissement de la détérioration d'un lieu patrimonial. Il comprend l'inspection périodique, le nettoyage non destructif, cyclique et de routine, les réparations mineures et de remise en état, le remplacement des matériaux endommagés ou

détériorés qu'il est impossible de sauvegarder ». (Parcs Canada, 2003, p. 2)

La préservation est toute « action ou processus qui vise à protéger, à entretenir ou à stabiliser les matériaux existants, la forme et l'intégrité d'un lieu patrimonial, ou d'une de ses composantes, tout en en protégeant la valeur patrimoniale. » (Parcs Canada, 2003, p. 2)

La restauration est :

« (...) toute action ou processus qui vise à révéler, à faire ressortir ou à représenter fidèlement l'état d'un lieu patrimonial, ou d'une de ses composantes, tel qu'il était à une période particulière de son histoire, tout en en protégeant la valeur patrimoniale. » (Parcs Canada, 2003, p. 3)

La Ville de Montréal emprunte à Parcs Canada sa définition d'un élément caractéristique :

« matériau, forme, emplacement, configuration spatiale, usages et connotations ou significations culturelles qui contribuent à la valeur patrimoniale d'un lieu et qu'il faut protéger pour sauvegarder cette valeur patrimoniale. » (Direction de la culture et du patrimoine, 2012, p. 17 ; Parcs Canada, 2003, p. 2)

L'expression « mise en valeur » du patrimoine est souvent utilisée par les divers intervenants en patrimoine et en urbanisme, mais est rarement définie. Nous lui donnons son sens courant c'est-à-dire toutes actions de valorisation du patrimoine, allant de la transmission d'information à des opérations de démolition ou de réaménagement par exemple. À ce sujet, la Fondation Rue Principale fait remarquer que « la mise en valeur du patrimoine ne se résume pas à sa conservation et son embellissement. Elle consiste aussi à lui donner de la valeur, que ce soit dans le regard du public ou d'un point de vue économique » (Fiche-Conseil n°6).

Nous utilisons souvent l'adjectif discrétionnaire pour qualifier les règlements ou le mode d'évaluation d'un projet. Les règlements de nature discrétionnaire sont des règlements qui reposent sur le jugement d'une personne ou d'un comité ou du conseil municipal ou d'arrondissement, selon, pour évaluer un projet. Ces

règlements intègrent une certaine souplesse pour évaluer des projets dans des milieux jugés plus sensibles aux interventions et dont l'application uniquement de normes ne peut suffire à l'intégration des projets. L'évaluation du projet ne se limite pas à sa conformité aux normes contenues dans le règlement mais est complétée par un volet discrétionnaire lors duquel des intervenants (comité consultatif, professionnel ou conseil municipal) donnent un avis basé sur des critères établis dans le règlement.

## **2.2 La gestion du patrimoine par la conservation de ses valeurs**

On s'accorde de plus en plus pour dire que la reconnaissance patrimoniale est le résultat d'un processus social qui se produit à une époque et en un lieu donnés (CBCQ, 2004; Avrami, Mason, De la Torre, 2000; Ville de Montréal, 2005; Direction de la culture et du patrimoine, 2012), par lequel des individus attribuent une importance à un objet, un lieu, etc., représentant certaines valeurs qu'ils souhaitent conserver afin de les transmettre aux générations futures. L'objectif de l'attribution d'un statut patrimonial juridique est de reconnaître, de façon légale, l'importance de ces valeurs et de les protéger.

En 2012, la Direction de la culture et du patrimoine<sup>16</sup> de la Ville de Montréal publiait un guide, *L'Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu*, dans lequel elle officialise une démarche d'évaluation patrimoniale basée sur la protection des valeurs patrimoniales, démarche qu'elle appliquait informellement depuis quelques années. Elle emprunte ce concept de gestion du patrimoine par la conservation de ses valeurs (gestion par les valeurs) au Getty Conservation Institute<sup>17</sup>.

L'approche de gestion par les valeurs consiste à orienter les actions dans un milieu patrimonial en fonction, non pas de la conservation de la matérialité d'un bien, mais plutôt de ses valeurs telles qu'elles sont définies par un ensemble d'acteurs (CBCQ, 2008). Dans le cas où des interventions sont envisagées, celles-ci seraient ainsi

---

<sup>16</sup> Anciennement le Service de la mise en valeur, de la toponymie et du patrimoine dont nous parlerons relativement au BPTE au chapitre 3.

<sup>17</sup> Situé à Los Angeles, le Getty Conservation Institute est un centre de recherche international privé qui travaille à l'avancement des pratiques dans la conservation des arts visuels.

acceptables dans la mesure où elles intègreraient les valeurs collectives reconnues au lieu. La matérialité du patrimoine n'est pas l'absolu mais la conservation du sens patrimonial l'est. L'authenticité du bien patrimonial peut figurer parmi ses valeurs et en ce sens il peut être souhaité de la conserver.

Ainsi, lorsqu'on souhaite intervenir sur un lieu qu'on estime avoir une valeur patrimoniale ou lorsqu'on souhaite accorder un statut de protection à un lieu, on doit en énoncer les valeurs patrimoniales.

La CBCQ a largement étudié cette approche (2004) et en a tiré des lignes directrices pour un guide de gestion des arrondissements historiques. De plus la CBCQ estime que « la gestion par les valeurs est sans doute l'une des meilleures stratégies de conservation – sinon la meilleure » (CBCQ, 2004, p. 11).

Cette approche est d'autant plus adaptée à une analyse (comme la nôtre) sur la gestion du patrimoine urbain qu'elle aborde le patrimoine non pas comme un objet statique, mais comme une construction sociale et, ce dernier n'étant dès lors plus figé dans le temps, qu'elle permet son évolution et son adaptation. De plus, l'approche du Getty implique plusieurs acteurs dans un processus itératif ouvert à la consultation citoyenne, ce qui représente bien le mode de gestion implanté dans un site comme l'AHNMR, comme nous le préciserons dans la prochaine section.

Dans le cadre de cette recherche, nous référons à la notion de valeur telle que définie par Mason et De la Torre (2002) et reprise par la CBCQ (2004) et par la Ville de Montréal (Direction de la Culture et du Patrimoine, 2012). Les valeurs se définissent comme « importance ou signification symbolique, paysagère, historique, artistique ou autre perçue par une population, une génération ou un groupe à un moment donné » (Direction de la Culture et du Patrimoine 2012, p. 17). L'ensemble de ces caractéristiques constitue la signification du lieu (De la Torre & Mason 2005). Conséquemment, la signification d'un objet patrimonial, qui découle de la définition de ses valeurs, n'est pas fixée ni intrinsèque à cet objet, mais bien relative à la

société qui les lui a attribuées. Ces valeurs sont aussi appelées à évoluer dans le temps.

Cette signification s'incarne dans certaines caractéristiques d'un lieu, puisque les valeurs sont perçues à travers des aspects matériels et immatériels. Ainsi, la nécessité de conserver un site s'inscrit, entre autres, dans la protection de certaines de ses composantes physiques dans la mesure où celles-ci incarnent ses valeurs patrimoniales (De la Torre & Mason, 2002). Soulignons que la pérennité des valeurs réside dans la matérialité du lieu tant que les individus les y reconnaissent. Les valeurs sont l'élément de permanence alors que le cadre matériel dans lequel elles s'incarnent peut être modifié pour répondre aux besoins de la société. C'est dans ce contexte que les règlements d'urbanisme jouent un rôle important puisqu'ils permettent de contrôler les changements physiques des lieux patrimoniaux de façon à assurer que les valeurs s'y perpétuent tout en répondant aux besoins actuels.

### **2.3 L'approche de gestion par les valeurs dans l'AHNMR**

La CBCQ a proposé un cadre de gestion pour les arrondissements historiques qui reprend plusieurs principes de la gestion par les valeurs (2002b). L'approche suggérée vise à protéger la signification du lieu. On y reconnaît aussi la nécessité d'adaptation du site aux besoins contemporains et à ses usagers afin de conserver un patrimoine vivant. L'AHNMR s'inscrit dans cette réflexion sur les arrondissements historiques.

Bien que la démarche ne soit pas formelle, nous montrons ici comment le processus de conservation de l'AHNMR s'est fait en suivant les quatre principales étapes de l'approche de gestion par les valeurs telle que décrite par Randall Mason et Marta De la Torre en 2002, alors chercheurs au Getty Conservation Institute. Notons que cette approche n'est pas un processus linéaire, mais qu'elle implique plutôt une série d'étapes itératives.

La première étape consiste à identifier les valeurs reconnues au site par les différents acteurs intéressés et à connaître ses significations. Dans l'AHNMR,

l'identification des valeurs s'est faite à travers un processus ouvert, mené par la CBCQ sous forme de consultation publique<sup>18</sup>. Cette consultation devait définir les valeurs patrimoniales reconnues par les Québécois afin de proposer un périmètre représentatif et un mode de gestion adéquat. Le *Rapport sur l'avenir du Mont-Royal* (2002a) présente les résultats de cette consultation. Les valeurs ont été traduites dans le décret ministériel (23 mars 2005) qui présente le Mont-Royal comme un lieu identitaire et emblématique, lui reconnaissant des valeurs naturelles, historiques, et culturelles (historiques, architecturales, paysagères).

Dans la seconde étape il faut associer les valeurs aux caractéristiques et ressources physiques du site. De la Torre et Mason précisent que cet exercice doit clairement définir comment les valeurs identifiées s'expriment à travers le site. Dans l'AHNMR, plusieurs études ont été menées pour connaître davantage les patrimoines matériels et immatériels qui incarnent ces valeurs, par exemple celles sur le patrimoine bâti du Campus de l'Université de Montréal, des cimetières, de même que celles sur le patrimoine naturel, etc<sup>19</sup>. Dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR, Ville de Montréal) publié en 2009, donc bien après le décret, on note que dans certains cas les connaissances ont besoin d'être approfondies, notamment pour les aménagements paysagers, les œuvres d'art et de commémoration, etc. Ces recherches conduiront à l'association des éléments matériels du site aux valeurs que ceux-ci incarnent permettant ainsi de mieux guider les interventions futures dans l'arrondissement.

Troisièmement, De la Torre et Mason suggèrent une analyse des menaces et des opportunités du site. Pour le Mont-Royal, la CBCQ a posé les bases d'une telle analyse dans son *Rapport sur l'avenir du Mont-Royal* (2002a). Les nombreuses études menées y ont identifié des menaces et opportunités plus spécifiques. Ainsi,

---

<sup>18</sup> Lors de la consultation «La Commission considérait que la question fondamentale était celle des valeurs à protéger. Elle souhaitait donc que cette consultation publique (...) soit l'occasion de définir les composantes significatives du Mont-Royal, celles que tous veulent protéger et mettre en valeur.» CBCQ, Rapport du sur l'avenir du Mont-Royal, juin 2002, p.3

<sup>19</sup> Pour plus de détails sur les études menées sur l'AHNMR consulter le site du BMR: [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=1676,2442177&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=1676,2442177&_dad=portal&_schema=PORTAL) ou le site de l'OCPM sur la consultation sur le *projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* : <http://www2.ville.montreal.qc.ca/dvdm/jsp/ocpm/ocpm.jsp?laPage=projet24.jsp>

le *Plan de mise en valeur du Mont-Royal* de 1992 dressait un premier portrait global des enjeux que le PPMVMR de 2009 a actualisé.

Finalement, le quatrième temps de ce processus consiste à établir des politiques et des mesures concrètes. Le MCC appliquait les mesures de la LBC jusqu'à son remplacement par la LPC en 2012. La Ville de Montréal a ses propres politiques dont la *Politique du patrimoine* adoptée en 2005. Parmi les outils de planification figurent le PPMVMR (Ville de Montréal, 2009a) et le *Plan d'urbanisme de Montréal* (le dernier datant de 2004) qui arriment les valeurs aux éléments physiques en précisant ce qui doit être protégé et de quelle manière. Le *Document complémentaire* au *Plan d'urbanisme* de la Ville et les règlements d'urbanisme des arrondissements sont des outils de planification et de contrôle participant à la conservation.

Chaque acteur impliqué dans la gestion de l'AHNMR a ses propres intérêts et son échelle d'intervention, deux facteurs qui influencent l'identification et l'interprétation des valeurs du site. Par exemple, le décret gouvernemental désignant l'AHNMR (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005) rend compte des valeurs reconnues au niveau national qui motivent son double statut d'arrondissement historique et naturel. Le mandat du Ministère vise uniquement leur protection patrimoniale dans l'intérêt de tous les Québécois. La Ville, quant à elle, doit concilier la conservation avec le développement urbain dans le contexte global de son territoire. Les arrondissements, finalement, connaissent leurs propres enjeux locaux tels que la gestion et le respect des permis de démolition/construction, la cohabitation des usages, la circulation, etc.

Ce qu'il faut retenir de l'approche de gestion d'un site par ses valeurs patrimoniales, c'est qu'elle consiste à mettre en relation l'ensemble des acteurs intéressés afin de créer des consensus autour des valeurs reconnues au site, puis de développer des outils de mise en œuvre et d'opérationnalisation de la conservation et de la valorisation de ces valeurs dans le but de les partager actuellement et dans le futur. Il s'agit donc d'un processus en constante révision et adaptation.

## 2.4 L'identification des valeurs patrimoniales

Afin de vérifier si les outils d'urbanisme protègent la valeur patrimoniale de l'AHNMR, il faut identifier les valeurs patrimoniales reconnues qui contribuent à cette valeur d'ensemble.

De la Torre et Mason expliquent que chaque site a ses propres valeurs, et que toute typologie doit être adaptée au lieu et même à la société qui le reconnaît comme patrimoine (2002). Avant de faire notre propre typologie, dans le but de comprendre les regroupements de valeurs que pouvaient faire d'autres auteurs, nous avons étudié les typologies de Randall Mason et Marta De la Torre, de English Heritage et de la Ville de Montréal.

### 2.4.1 English Heritage

Typologie de valeurs selon English Heritage (2008)
Evidential Value
Historical Value
Aesthetic Value
Communal Value

Tableau 1.  
Typologie de valeurs selon English Heritage in English Heritage 2008, p. 28 à 32

English Heritage<sup>20</sup> est l'organisme conseil du gouvernement britannique veillant à la conservation et à la transmission du patrimoine bâti (2009). L'intérêt de son approche tient à son mandat : l'organisme est gestionnaire de sites patrimoniaux, en milieu urbain et rural, est impliqué dans la recherche, il conseille le gouvernement britannique ainsi que les municipalités et communautés. Il s'agit d'une vision où, à l'instar de la théorie de De la Torre et Mason, l'évolution des sites en fonction des besoins contemporains est permise.

<sup>20</sup> Étant gestionnaire de plus de 400 sites patrimoniaux, l'organisme a étudié les questions reliées à la signification d'un site, à la conservation de ses valeurs et à la gestion des changements. Pour plus de détails, consultez le site internet de English Heritage à l'adresse suivante : <http://www.english-heritage.org.uk/>

La typologie de valeurs présentée dans *Conservation principles : policies and guidance* (English Heritage, 2008) tient compte de valeurs qui s'inscrivent dans des artefacts matériels (evidential value), dans des valeurs collectives (communal value), dans l'histoire collective ou personnelle (historical value) et inclut des valeurs associées à la perception et à l'expérience transmise par un site (aesthetic value).

#### 2.4.2. R. Mason

Typologie de valeurs selon R. Mason (2002)	
Valeurs socioculturelles	Valeurs économiques
Historique Culturelle/Symbolique Sociale Spirituelle/religieuse Esthétique	Usage  Non-usage (incluant les valeurs d'existence, d'option et de legs)

Tableau 2. Typologie de valeurs selon R. Mason, in De la Torre, 2002, p.10

La typologie proposée par Mason (2002) distingue deux catégories : les valeurs socioculturelles et les valeurs économiques, qui sont vues comme complémentaires. Parmi les premières, la valeur historique est celle qui est le plus spontanément associée au patrimoine. Elle fait allusion à l'ancienneté, à l'association avec un personnage ou un événement important. La valeur culturelle ou symbolique est aussi traditionnellement associée au patrimoine. Elle renvoie aux significations autres qu'historiques du patrimoine. La valeur sociale rappelle que les lieux patrimoniaux sont très souvent des lieux de rencontre et d'échanges pour des individus et des communautés. C'est donc en quelque sorte une valeur sociale liée à l'usage consacré ou non d'un lieu comme une brasserie ou un parvis d'église. La valeur spirituelle ou religieuse est associée à des lieux dédiés à la pratique d'un culte, mais aussi à d'autres, notamment qui évoquent l'émerveillement devant des

réalisations humaines ou naturelles impressionnantes. Quant à la définition de la valeur esthétique, elle se décline dans toutes les formes de la beauté.

Les valeurs économiques ne sont pas en opposition aux valeurs socioculturelles. Au contraire, elles sont une autre façon d'aborder les valeurs patrimoniales en terme de coûts qui ne sont pas toujours quantifiables. La valeur d'usage c'est ce qui, monétairement, peut relever de l'exploitation d'un patrimoine par exemple le salaire d'employés, le prix d'entrée sur le site, etc. La valeur de non-usage n'est pas monnayable en ce sens qu'elle se réfère à ce qu'une collectivité est prête à investir pour la protection d'un patrimoine sans qu'il y ait de retombée économique immédiate ou directe de cet investissement. On peut la comprendre comme un coût de non-exploitation par exemple. Imaginons l'impact d'une friche urbaine sur un milieu patrimonial, ou l'impact social de ne pas investir dans le maintien d'un lieu de culte. Ces considérations sont aussi importantes dans la gestion d'un site patrimonial.

### **2.4.3 La Ville de Montréal**

La Ville de Montréal reconnaît plusieurs valeurs au patrimoine urbain et admet qu'elles ne sont pas exclusives mais au contraire que l'une fait appel à l'autre et réciproquement. Dans *Le Patrimoine de Montréal : document de référence* (Carreau & Serfaty, 1998, p. 14) on identifie plusieurs valeurs potentielles du patrimoine urbain: esthétique, historique, d'identité, d'ancienneté, pédagogique, économique et sociale. La *Politique du Patrimoine* reconnaît au patrimoine un grand intérêt au point de vue de l'histoire, de la science, des arts, de l'esthétique (Ville de Montréal, 2005, p.35). Le guide *Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu* propose une «Grille d'analyse par les valeurs (les plus souvent rencontrées)» (Direction de la Culture et du Patrimoine, 2012, p.13). La parenthèse de ce titre indique que cette liste n'est pas exclusive.

Une typologie des valeurs demeure une simple façon de s'entendre sur la description de l'intérêt patrimonial d'un lieu en créant des catégories de qualités de même type. D'ailleurs la démarche mise de l'avant par la Ville est basée sur

l'atteinte de consensus et reconnaît que tous les participants à la démarche d'évaluation de l'intérêt patrimonial n'ont pas a priori les mêmes « idées, positions et orientations de départ» (Direction de la Culture et du Patrimoine, 2012, p.14) quant au site étudié.

Ville de Montréal & Ministère de la Culture et des Communications (1998)	Direction de la Culture et du Patrimoine Ville de Montréal (2012)
<p style="text-align: center;">Esthétique Historique Identité Ancienneté Pédagogique Économique Sociale</p>	<p style="text-align: center;">Valeur sociale, symbolique Valeur historique Valeur artistique, esthétique Valeur contextuelle, urbaine, paysagère Valeurs spécifiques</p>

Tableau 3. Deux typologies de valeurs issues de documents de la Ville de Montréal dans Carreau & Serfaty, 1998, page 14-15 ; Direction de la Culture et du Patrimoine, 2012, p.13

Malheureusement, la Ville ne retient pas les valeurs économiques qui peuvent être associées au patrimoine et/ou au lieu patrimonial. Outre le sens déjà donné par Mason à la valeur économique, on pourrait penser à une valeur directe : par exemple, un investisseur pourrait être intéressé par l'acquisition d'un site patrimonial justement pour ses qualités patrimoniales et puisqu'il entend rentabiliser son investissement, il reconnaîtrait une valeur économique à ces dernières.

## 2.5 Les valeurs propres à l'AHNMR

Nous n'avons pas cherché à établir nous-mêmes les valeurs de l'AHNMR, mais plutôt à identifier celles que les gestionnaires du site considèrent dans leurs analyses. Le décret gouvernemental (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005) sert de point de départ pour cet exercice, puisqu'il détermine les valeurs à protéger. Nous avons ensuite relevé les valeurs inscrites dans les documents utilisés pour la gestion et la

planification de l’AHNMR : *Les valeurs et les patrimoines du Mont-Royal* (MCC, 2005), le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (Ville de Montréal, 2009a), le *Plan d’urbanisme* et le *Document complémentaire* (Ville de Montréal, 2004a).

L’expression «valeur» n’est pas utilisée dans tous ces documents. Nous avons donc relevé ce qui est considéré comme une qualité ou une caractéristique méritant d’être conservée pour son intérêt patrimonial, suivant la définition d’une «valeur patrimoniale» selon la Ville de Montréal (2012) et Mason et De la Torre (2002) (voir ci-haut).

Notons que les seules valeurs retenues dans le cas de l’AHNMR sont les valeurs rattachées au patrimoine. Elles peuvent être en conflit avec les valeurs et préoccupations des autres parties prenantes, incluant celles des autres ministères intervenant, directement ou indirectement, dans l’AHNMR. C’est une question complexe qui dépasse le cadre de ce mémoire.

<b>Documents de référence</b>	<b>Décret ministériel, Gouvernement du Québec</b>	<b>Les Valeurs et les patrimoines du Mont-Royal, MCC</b>	<b>Plan d’urbanisme Ville de Montréal</b>	<b>Document complémentaire, Ville de Montréal</b>	<b>Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, Ville de Montréal</b>
<b>Valeurs reconnues</b>	Point de repère et lieu identitaire Naturelles Archéologiques Historiques Architecturales	Emblématiques et identitaires Paysagères Naturelles D’usage	Symboliques et d’usage Naturelles Paysagères	Architecturales Historiques Paysagères Naturelles Archéologiques	Naturelles Culturelles Patrimoniales : écologiques, paysagères, archéologiques, architecturales, artistiques, commémoratives.

Tableau 4. Valeurs de l’AHNMR relevées dans les documents de référence et de planification du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal

À partir des valeurs issues des documents de référence, nous proposons une typologie de valeurs propre à l’AHNMR. Regrouper les valeurs dans une typologie,

un outil de classification qui rassemble par catégorie les phénomènes de même type, permet d'établir des parallèles d'un document à l'autre puisque plusieurs valeurs se recoupent alors que le vocabulaire pour y référer diffère selon l'auteur et l'utilité du document. Cette typologie nous a permis de rechercher plus facilement les valeurs à travers la règlementation des arrondissements.

Nous croyons que cette typologie couvre l'ensemble des valeurs présentées dans les documents de planification et de gestion et est ajustée aux catégories utilisées par ces acteurs.

<b>Valeurs patrimoniales de l'AHNMR</b>
Identitaires et emblématiques
Naturelles
Paysagères
Architecturales
Historiques
Archéologiques
D'usage

Tableau 5. Notre typologie de valeurs adaptée à l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

Dans la création d'une typologie de valeurs, il faut savoir que plusieurs se rejoignent. Par exemple, les valeurs architecturales sont aussi des valeurs historiques et sont indissociables des valeurs paysagères. Pour notre étude, nous devons respecter les valeurs les plus souvent reconnues selon les distinctions faites par les acteurs. D'où la différence entre les valeurs architecturales et historiques, entre l'archéologique et l'historique, etc. Ainsi, nous avons repris les valeurs *emblématiques et identitaires* inscrites au Décret, et qui rallient la valeur symbolique énoncée dans le *Plan d'urbanisme*. Nous avons inscrit dans notre typologie les valeurs *naturelles* et *paysagères*; en effet bien que ces dernières ne soient pas explicitement citées dans le *Décret*, elles sont nommées dans tous les autres documents et le Décret souligne que « le mont Royal constitue un point de repère visuel majeur ». Les valeurs *architecturales, historiques et archéologiques*

sont présentées par la Ville et le Décret comme trois groupes. Nous avons respecté cette distinction. Finalement l'usage est demeuré une catégorie à part entière puisqu'il ne peut être représenté à travers une autre valeur et qu'il est identifié par le Ministère et le *Plan d'urbanisme*.

### **Définition des valeurs patrimoniales de l'AHNMR**

Voici les définitions des valeurs patrimoniales telles que nous les avons identifiées et regroupées. Il est important de noter que ces valeurs sont rarement définies par la Ville de Montréal ou le gouvernement du Québec. Nous avons donc extrapolé des définitions à partir des objets et des patrimoines visés. Les définitions des valeurs sont donc majoritairement les nôtres, selon notre compréhension des documents en question.

**Valeurs identitaires et emblématiques** : La valeur emblématique de l'AHNMR rappelle que sa symbolique dépasse la somme de ses composantes. Le Mont-Royal fait partie de l'imaginaire collectif (Ville de Montréal, 2004a) en tant qu'«élément topographique d'importance à l'échelle régionale» et de «repère dans la ville» (Direction du patrimoine, 2005b). Au-delà de ses caractéristiques physiques, la montagne évoque, pour tout Montréalais et pour l'ensemble des Québécois, une multitude d'images relatives à son histoire, elle-même liée à celle de la métropole et de la province, et à ses patrimoines.

**Valeurs naturelles** : L'AHNMR est «historiquement un lieu de contact avec la nature» (Gouvernement du Québec, 23 mars 005), ses valeurs naturelles s'articulent à travers son importante végétation (Direction du patrimoine, 2005b; Ville de Montréal, 2004a et Ville de Montréal, 2009) pour un site urbain et la variété de sa faune (Ville de Montréal, 2004a; Gouvernement du Québec, 23 mars 2005). Le Mont-Royal compte d'ailleurs toujours quelques boisés d'intérêt (Direction du patrimoine, 2005b; Ville de Montréal 2009a).

**Valeurs paysagères** : Nous reprenons ici la définition du PPMVMR qui intègre l'ensemble des éléments évoqués dans les autres documents analysés :

«Les attributs et les qualités paysagères du Mont-Royal reposent sur un jeu d'équilibres complexes entre ses composantes naturelles (végétales et minérales) et culturelles (construites ou aménagées), ses divers lieux (points de vues et perspectives) et échelles de perception (ville, quartiers limitrophes, fragments de montagne), et ses changements quotidiens ou saisonniers.» (Ville de Montréal, 2009a, p.23)

Bien qu'il s'agisse tout autant d'une valeur historique, plusieurs assimilent à sa valeur paysagère la participation de l'architecte paysagiste Frederick Law Olmsted à la conception du Parc du Mont-Royal (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005; Direction du patrimoine, 2005b; Ville de Montréal, 2009a).

**Valeurs architecturales :** Les valeurs architecturales de l'AHNMR s'inscrivent dans la diversité des tissus urbains qui représentent autant de périodes de développement, de modes d'urbanisation et de constructions. La richesse et le statut social de plusieurs propriétaires institutionnels et privés ont doté la montagne d'une architecture de qualité aux styles multiples (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005). Des architectes de renoms ont contribué à la richesse architecturale du site.

**Valeurs historiques :** Les institutions qui s'y trouvent et plusieurs événements qui s'y sont déroulés ont marqué l'histoire du Québec. Le décret ministériel rappelle que le Mont-Royal «renferme des monuments et sites historiques ayant une importance patrimoniale nationale» (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005). Les périodes du développement urbain de la métropole ont marqué ses paysages.

Bien que seul le décret et le *Document complémentaire* notent spécifiquement les valeurs historiques de l'AHNMR, il nous paraît important de les inscrire dans la typologie puisque les autres acteurs s'y réfèrent indirectement par les patrimoines auxquels ces valeurs se rattachent: artistiques, commémoratifs (Direction du patrimoine, 2005b; Ville de Montréal 2009a) ou ethnohistoriques (Direction du patrimoine, 2005b).

**Valeurs archéologiques :** Plusieurs sites archéologiques ont été recensés dans l’AHNMR. Les Amérindiens l’habitèrent et plusieurs de leurs sépultures y ont été mises au jour (Gouvernement du Québec, 2005, Ville de Montréal, 2009).

**Valeurs d’usage :** Les valeurs d’usage de l’AHNMR se rapportent à la diversité d’activités qui s’y exercent (Ville de Montréal, 2004a et 2009a, Gouvernement du Québec, 23 mars 2005). On y trouve des «vocations résidentielles, récréatives, institutionnelles reliées au sacré, au savoir et à la santé» (Direction du patrimoine, 2005b, p. 12). Les raisons de fréquenter l’AHNMR sont nombreuses et de tous ordres et ce depuis très longtemps. La montagne était et reste une partie intégrante de la vie montréalaise. La valeur d’usage s’inscrit aussi dans l’accessibilité des lieux. Soulignons immédiatement qu’il y a des usages formels, reconnus et inscrits dans les plans de zonage et des usages informels qui relèvent plutôt des activités et des modes de fréquentation de l’AHNMR. Ces derniers ne sont pas inscrits aux règlements d’urbanisme. Tous ces usages sont patrimoniaux.

## 2.6 Conclusion

Dans ce chapitre nous avons défini les termes utilisés dans le cadre de cette recherche et expliqué la gestion par les valeurs patrimoniales. Nous avons vu que bien qu’il ne s’agisse pas d’une démarche établie de façon officielle, la gestion par les valeurs est appliquée dans l’AHNMR. Fort de ces explications nous avons créé une typologie de valeurs propre à l’AHNMR, typologie que nous avons voulue représentative des valeurs reconnues par les acteurs participants à la gestion des patrimoines du site.

À partir de cette typologie nous pourrions aller de l’avant avec notre questionnement à propos de la contribution des règlements d’urbanisme à la conservation des valeurs patrimoniales. En effet, la typologie des valeurs est à la base des grilles d’analyse<sup>21</sup> que nous avons utilisé pour identifier quelles valeurs se retrouvent dans les règlements d’urbanisme.

---

<sup>21</sup> Ces grilles d’analyse se trouvent en annexe.

Notre questionnaire d'origine porte sur le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales. Puisqu'il s'agit de l'outil le plus contraignant dont dispose une municipalité pour influencer le cadre bâti, nous nous demandions s'il était approprié à la conservation d'un milieu patrimonial. Notre approche étant inductive, c'est à partir de ce questionnaire que nous avons cherché un terrain d'étude et une démarche pour évaluer le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs. Comme le remarquait Benelli « ...dans la démarche inductive, la construction de l'objet de recherche se fait à partir du terrain investigué (...) la méthode n'existe donc pas indépendamment de l'objet d'étude » (2011, p. 41).

L'étude de cas nous semblait la méthode la plus appropriée pour répondre à notre questionnaire car elle permettait d'analyser des règlements réels dans un contexte patrimonial existant. Elle est définie comme « *une approche de recherche empirique qui consiste à enquêter sur un phénomène (...) sélectionné de façon non aléatoire, afin d'en tirer une description précise et une interprétation qui dépasse ses bornes* » (Roy, 2003, p. 166).

Comme nous l'avons mentionné au premier chapitre, la gestion du cadre bâti, reconnu ou non, relève d'abord de la LAU qui exige notamment que les travaux sur le cadre bâti obtiennent un permis municipal avant de procéder. Dans le cas des immeubles protégés par un statut patrimonial, la LAU met aussi de l'avant des outils spécifiques. Dans le prochain chapitre nous présentons les procédures et acteurs issus de la LAU.

## **CHAPITRE 3. LA GESTION DES PROJETS DANS L’AHNMR**

Maintenant que nous avons établi les statuts de protection de l’AHNMR, l’histoire de son occupation, ainsi que la notion de gestion par les valeurs patrimoniales nous allons expliquer comment s’opérationnalise sa gestion au niveau municipal. Nous présentons ici la contribution de la LAU dans la protection d’un milieu patrimonial. Cette loi donne aux municipalités des outils de gestion et des procédures d’évaluation des modifications du cadre bâti. Les règlements d’urbanisme comme tout autre outil gérant le cadre bâti s’appliquent aussi dans les territoires patrimoniaux protégés.

Dans ce chapitre, nous nous intéressons au cadre juridique découlant de la LAU et de la *Charte* de la Ville de Montréal (ci-après la *Charte*) qui, sur le territoire de la métropole, établit le fonctionnement de certaines particularités, notamment la répartition des responsabilités entre la Ville et les arrondissements et l’article 89 de la *Charte*. Nous l’expliquons plus loin.

Avant de parler des outils réglementaires utilisés dans l’AHNMR (règlements d’urbanisme) et des acteurs impliqués, nous devons introduire le *Plan d’urbanisme* et le *Document complémentaire* de la Ville auxquels les règlements doivent se conformer.

Nous venons d’évoquer l’article 89 de la *Charte* de la Ville qui est utilisé dans l’évaluation de certains projets. Pour bien comprendre quel projet est évalué selon quelle procédure, la dernière partie de ce chapitre présente les catégories de projets et les procédures d’évaluation, de même que les acteurs impliqués.

### **3.1 L’urbanisme et la conservation du patrimoine urbain**

Le propriétaire d’un patrimoine bâti protégé par statut n’est pas soustrait à l’obligation d’obtenir un permis pour la réalisation de travaux. Au contraire, il doit respecter les exigences s’appliquant aux édifices non patrimoniaux auxquelles s’ajoutent les procédures d’évaluation discrétionnaires propres aux immeubles

patrimoniaux impliquant des critères, des acteurs et des étapes supplémentaires en vue d'obtenir l'autorisation nécessaire.

La LAU régit la planification territoriale et établit un cadre de gestion des municipalités québécoises. Elle détermine entre autre le contenu obligatoire et facultatif d'un plan d'urbanisme (art 81 à 85), elle indique le rôle des acteurs dans les procédures réglementaires, elle définit les règlements d'urbanisme<sup>22</sup> et elle offre des outils réglementaires adaptés à la gestion des milieux patrimoniaux tel que les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

### **3.1.1 Le Plan d'urbanisme et le Document complémentaire**

Selon la LAU, la Ville de Montréal doit adopter un plan d'urbanisme qui est un document de référence en matière de planification et d'aménagement. Il doit contenir les grandes orientations d'aménagement, l'affectation du sol et les densités d'occupation ainsi que l'identification des principales voies de circulation et des réseaux de transport (LAU, art 83). L'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger figure dans son contenu facultatif (LAU, art 84). La LBC exige pour la constitution d'un site du patrimoine qu'il figure dans un secteur identifié au plan d'urbanisme comme une zone à protéger (LBC, art 84).

La *Charte* précise qu'en plus des éléments prévus par la LAU, le plan d'urbanisme doit comprendre « un document complémentaire établissant des règles et des critères dont doivent tenir compte, dans tout règlement [d'urbanisme], les conseils d'arrondissement et obligeant ces derniers à [y] prévoir des dispositions au moins aussi contraignantes que celles établies dans le document » (LAU, art 83). De plus le plan d'urbanisme peut « comprendre (...) des règles visant à assurer l'harmonisation des règlements qui peuvent être adoptés par un conseil d'arrondissement en vertu de l'article 131 ou [de] la cohérence du développement de la ville. » (*Charte*, art 88).

---

<sup>22</sup> Par «règlement d'urbanisme» on se réfère aux règlements de zonage, de lotissement, de construction; des règlements relatifs à l'émission de permis de construction, des règlements sur les plans d'aménagement d'ensemble, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, sur les ententes relatives aux travaux municipaux, sur les usages conditionnels et sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble.

Le *Document complémentaire* au *Plan d'urbanisme* donne des directives, parfois sous forme de normes ou de critères assez ouverts pour permettre aux arrondissements de les préciser dans leurs propres règlements pour s'adapter au contexte local. On cherche un équilibre entre les objectifs de la Ville et le respect des particularités des arrondissements.

Les règlements des arrondissements doivent prévoir des mesures au moins aussi contraignantes que celles indiquées dans ce document complémentaire. Nous présentons le contenu du *Document complémentaire* face à la conservation des valeurs patrimoniales de l'AHNMR dans le chapitre 6 avant de présenter le contenu des règlements d'urbanisme des arrondissements.

### **3.1.2 La Charte de la Ville de Montréal**

Pour répondre aux particularités du territoire montréalais, la LAU est complétée par la *Charte de la Ville de Montréal*. La *Charte* reconnaît la Ville comme une municipalité locale et lui attribue des compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme (*Charte*, art 83 et suivants). Chaque conseil d'arrondissement hérite, pour son territoire, de certaines responsabilités relatives à l'urbanisme dont celles de la réglementation. Le conseil d'arrondissement peut aussi déléguer certains de ces pouvoirs à un fonctionnaire (*Charte*, art 130).

L'article 89 de la *Charte* donne au conseil municipal le pouvoir d'approuver un projet, par règlement, malgré tout règlement d'un conseil d'arrondissement, mais seulement dans certains cas, dont un projet relatif à un bien culturel ou à un site dans un arrondissement historique tel que reconnu par la LBC<sup>23</sup>. Le processus et les conditions entourant une procédure d'approbation selon l'article 89 seront présentés dans la section traitant des procédures d'évaluation des projets à la fin du présent chapitre.

---

<sup>23</sup> Avec l'entrée en vigueur de la LPC l'article 89 couvre aussi l'ensemble des patrimoines protégés par un statut selon la Loi.

### 3.1.3 Les règlements d'urbanisme et les demandes de permis

Le rôle des municipalités dans la protection du patrimoine est important puisqu'un territoire protégé par un statut provincial n'est pas soustrait aux règlements municipaux et qu'un statut municipal peut ajouter des conditions pour l'obtention d'un permis. Une municipalité peut adopter un règlement approprié à la protection d'un lieu patrimonial qui soit plus exigeant qu'ailleurs sur son territoire.

Dans le cas de la Ville de Montréal, les pouvoirs de réglementation ayant été confiés aux arrondissements ; ce sont eux qui traitent les demandes de permis.

Pour effectuer des travaux, un propriétaire doit obtenir un permis de l'arrondissement qui vérifie d'abord si le projet est conforme aux règlements municipaux puis s'il répond aux exigences propres au contexte patrimonial le cas échéant.

Les règlements d'urbanisme utilisés sur le territoire de l'AHNMR sont principalement les règlements de zonage, les règlements sur les permis et certificats et les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le règlement de zonage divise le territoire en plusieurs zones et y décrète les normes à respecter relativement aux usages des terrains et des bâtiments, à l'implantation, à la forme et à l'apparence des bâtiments (MAMROT, 2010). Les règlements sur les permis et certificats précisent les modalités administratives pour les autorisations des arrondissements pour la réalisation de travaux. Il s'agit de deux règlements normatifs dont les dispositions doivent être respectées avant qu'un projet soit soumis à un règlement discrétionnaire.

À Montréal, plusieurs arrondissements ont combiné les règlements d'urbanisme dans un seul règlement qui inclut un chapitre de révision discrétionnaire basée sur des critères qu'on appelle généralement le *Titre VIII* parce qu'il est ainsi identifié dans le règlement. Le *Titre VIII* est l'appellation donnée à la section du règlement hérité de celui de l'ancienne Ville de Montréal (la ville d'avant les fusions municipales<sup>24</sup>) contenant les articles relatifs aux « projets de construction, de

---

<sup>24</sup> En 2002, lors d'un remaniement territorial les autres municipalités de l'île de Montréal ont été annexées à la Ville de Montréal.

modification ou d'occupation et plans d'implantation et d'intégration ». Comme pour un PIIA, il s'agit de l'évaluation discrétionnaire d'un projet de plein droit ou lorsqu'il l'est devenu, basée sur des critères<sup>25</sup>. Certaines mesures du *Titre VIII* peuvent aussi autoriser des dérogations mineures aux règlements. Nous y reviendrons dans la section sur les projets de plein droit.

### **Les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

Le PIIA (LAU, art 145.15 à 145.20.1) est un règlement discrétionnaire qui a pour objectif d'ajouter aux normes du règlement de zonage une évaluation qualitative de l'implantation et de l'intégration architecturale (MAMROT, 2010). Cette évaluation discrétionnaire s'ajoute au règlement normatif ; elle tient compte des particularités d'un milieu jugé plus sensible. Les critères sur lesquels se basent les évaluations doivent rendre compte des particularités à conserver ou à accentuer dans des circonstances identifiées. Un comité consultatif local (le plus souvent il s'agit du CCU) doit donner son avis au conseil municipal sur les projets. Les fonctionnaires font aussi des analyses qu'ils présentent généralement au CCU. C'est au conseil municipal (ou d'arrondissement le cas échéant) de décider s'il approuve ou rejette le projet à la suite des recommandations de son CCU. Il peut aussi ajouter des conditions à la réalisation d'un projet. Cette évaluation fait partie du processus menant à l'obtention du permis de construction ou de rénovation.

### **3.2 Les instances de gestion**

Depuis 2003, la Ville de Montréal et le MCC ont instauré un processus d'autorisation simplifié pour les demandeurs de permis par l'établissement d'un guichet unique<sup>26</sup>. On appelle le guichet unique, le fait que le requérant d'un permis doit uniquement déposer la demande à l'arrondissement qui la prend en charge. L'arrondissement accompagne le projet à travers tous le processus et sera l'entremetteur entre le requérant et les autres acteurs. Les conseillers en aménagement nous ont dit apprécier ce procédé qui leur permet de garder le contrôle sur les demandes de

<sup>25</sup> Nous observons que la section *Titre VIII* des règlements d'urbanisme tend à être remplacée par un ou plusieurs PIIA.

<sup>26</sup> Afin de faciliter la gestion d'un arrondissement historique ou naturel, le Ministre peut, faire des ententes avec une municipalité (LBC, article 51 et Ville de Montréal & MCC, 17 février 2003)

permis et d'être informé des exigences du Ministère. Rappelons par ailleurs que le permis n'est donné que si le ministre de la Culture a donné son autorisation au projet.

### **3.2.1 Les arrondissements**

L'arrondissement reçoit la demande de permis et c'est aussi là qu'on conclura la démarche puisque c'est son conseil qui approuve (ou rejette) la demande de permis.

Par le guichet unique les échanges entre les acteurs décisionnels, c'est-à-dire l'arrondissement (ou les services municipaux concernés, selon le cas) et le MCC, s'établissent en amont à partir des même informations.

#### **3.2.1.1 Le Conseil d'arrondissement**

Le conseil d'arrondissement est constitué de conseillers élus localement. Il vote les règlements d'urbanisme et autres, et adopte ou refuse les projets ayant fait l'objet d'une évaluation discrétionnaire en vertu d'un PIIA ou d'un *Titre VIII* (requis, rappelons-le, pour que soit accordé le permis). Le conseil d'arrondissement devrait donc être consulté pour chaque modification dans son secteur de l'AHNMR. Il peut, par règlement, déléguer certains de ses pouvoirs à un fonctionnaire (Ville de Montréal, 02-002).

#### **3.2.1.2 La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

Dans les arrondissements, c'est la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) qui est responsable de l'analyse des projets et de l'émission des permis autorisant les travaux. Les professionnels de l'aménagement, le plus souvent des architectes ou des urbanistes de formation, veillent à l'application des règlements d'urbanisme, font les recherches nécessaires et expliquent au requérant les exigences propres à l'AHNMR. Le professionnel chargé du projet accompagne le requérant du permis dans les démarches auprès des autres acteurs.

Une demande de permis est déposée à la Division des permis et inspections ou son équivalent<sup>27</sup>. Lorsque la demande est complète, elle est évaluée par la DAUSE qui vérifie sa concordance avec les règlements d'urbanisme ce qui détermine la procédure d'évaluation du projet. Celle-ci varie selon que le projet est réalisé de plein droit ou qu'il déroge aux règlements d'urbanisme. Ces procédures seront expliquées dans la section « Opérationnalisation ».

La DAUSE est aussi responsable de la planification de certains secteurs de son territoire par exemple lors de Programme particulier d'urbanisme (PPU) (MAMROT, 2010) et peut donc aussi avoir une influence à long terme sur le territoire de l'AHNMR.

### **3.2.1.3 Le Comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) (MAMROT, 2010) est un comité mandaté pour donner au conseil d'arrondissement son avis sur les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, notamment pour les projets dérogatoires et les PIIA. Il est composé de résidents bénévoles nommés par le conseil d'arrondissement. Les membres peuvent être ou non sélectionnés pour leur qualification en aménagement, selon la volonté du conseil qui détermine aussi leur mandat. Le travail du comité est accompagné par les professionnels en aménagement de la municipalité, mais ces derniers n'ont pas droit de vote (LAU, art 146 à 148). Comme le rappelle *La convention* entre la Ville et le Ministère (17 février 2003), dans l'AHNMR les conseils d'arrondissement prendront, conformément à la loi, avis de leur CCU. Nous verrons les caractéristiques des CCU de chaque arrondissement au chapitre 5.

### **3.2.2 La Ville de Montréal**

On retrouve, associées aux responsabilités de la Ville de Montréal (comme entité administrative) concernant l'évaluation des projets dans l'AHNMR, les mêmes catégories d'intervenants que dans les arrondissements, soit les élus, les professionnels des services et les comités consultatifs. Ces intervenants jouent sensiblement les mêmes rôles que ceux des arrondissements, mais pour des projets relevant de la responsabilité du conseil municipal.

---

<sup>27</sup> Les noms des services peuvent différer d'un arrondissement à l'autre.

Certains services municipaux que nous présentons plus loin ont été réorganisés et renommés après la période de notre étude (2003-2012). Nous indiquerons les changements quand il y a lieu, mais puisque les projets analysés (à une exception près) et la documentation dans son ensemble réfèrent à l'ancienne organisation municipale, nous avons choisi de présenter cette dernière telle qu'elle était alors.

La Ville comme entité administrative a une grande influence sur la gestion du patrimoine urbain puisqu'elle adopte le *Plan d'urbanisme* et le *Document complémentaire* qui encadrent la réglementation des arrondissements. La Ville élabore aussi, via ses services internes (dits corporatifs), des politiques qui concernent l'AHNMR tel que la *Politique du patrimoine* (2005) ou la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* (2004). Elle a établi une planification de l'AHNMR dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR, 2009).

Plusieurs autres services municipaux, en plus de ceux qui seront présentés dans cette section, peuvent être impliqués dans certains aspects de la gestion de l'AHNMR. Par exemple, au moment de notre étude, le Service du Développement culturel, qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle était responsable du Réseau des Grands parcs, dont fait partie le Parc du Mont-Royal, et le Service des infrastructures, transport et environnement s'occupe de la voirie et des infrastructures de télécommunication sur la montagne. Ces services ne participent au processus d'évaluation que lorsqu'un projet concerne directement leur mandat ; c'est pourquoi nous ne les avons pas présentés ici.

### **3.2.2.1 Les instances administratives**

#### **Le Conseil municipal**

Le Conseil municipal, composé du maire et d'élus, vote les politiques, adopte le *Plan d'urbanisme* et le *Document complémentaire* à ce dernier, et est responsable des ententes avec le gouvernement. Il peut adopter un règlement modifiant le *Plan d'urbanisme* ou autorisant un projet en vertu de l'article 89. Les décisions du Conseil de Ville sont déterminantes pour l'AHNMR puisqu'elles touchent non seulement les projets au cas par cas, comme les conseils d'arrondissement, mais

aussi la planification à long terme du site à travers les politiques et plans de protection.

### **Le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise**

Lors de nos recherches, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) était une division du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP) de la Ville. Ce service n'existe plus, le mandat du BPTÉ a été repris par la Direction de la culture et du patrimoine appartenant au Service du développement et des opérations.

Le principal mandat du BPTÉ était d'établir les politiques de la Ville en matière de patrimoine et de toponymie et de faciliter leur implantation dans les arrondissements. C'est notamment lui qui, de concert avec d'autres services, dont le Bureau du Mont-Royal, a réalisé le PPMVMR (Ville de Montréal, 2009a).

Le BPTÉ était aussi impliqué dans la procédure d'évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu. Il réalisait lui-même ou validait des études présentées dans le cadre de projets de développement. Parallèlement à ces études patrimoniales, le BPTÉ a développé une approche cherchant à déterminer l'intérêt patrimonial d'un lieu à travers ses valeurs<sup>28</sup>.

Le BPTÉ (et aujourd'hui la Division du patrimoine) épaulait également les arrondissements à leur demande. Ceux-ci peuvent solliciter un soutien lorsqu'un dossier requiert des expertises en patrimoine, par exemple pour certains projets étudiés en fonction de l'article 89 et depuis 2012, lorsqu'un énoncé d'intérêt patrimonial doit être réalisé.

C'est également le BPTÉ qui gérait les subventions accordées pour la conservation du patrimoine, incluant dans l'AHNMR, et qui formalisait pour la Ville les ententes de

---

<sup>28</sup> La démarche du BPTÉ a été reprise par la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie. Le document *L'Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu* (25 mai 2011) vise à permettre l'identification des valeurs patrimoniales d'un lieu, à réfléchir à un éventuel statut juridique, à établir des orientations pour le devenir du lieu en question et à encadrer d'éventuelles transformations. Nous en parlons davantage au chapitre 2, dans la section « La gestion du patrimoine par les valeurs » et nous y reviendrons au chapitre 5, dans la section « Outils de connaissance ».

développement avec les institutions, comme le Pacte patrimonial du Mont-Royal<sup>29</sup> (2008).

### **Le Bureau du Mont-Royal**

Le Bureau du Mont-Royal (BMR), mis sur pied en 2004, est une structure de concertation et de coordination entre les différents acteurs impliqués dans l'AHNMR. Cette petite unité, placée sous le Service du développement et des opérations<sup>30</sup>, est responsable de la mise à jour et de l'implantation du PPMVMR (Ville de Montréal, 2009a) ; il en a aussi été le coordonnateur. Le BMR initie plusieurs études afin de développer les connaissances du site

Le BMR assiste la Table de concertation du Mont-Royal, mise sur pied pour améliorer la concertation entre les acteurs de l'AHNMR. La Table, qui réunit les représentants des milieux institutionnels, municipaux, associatifs et gouvernementaux, discute des enjeux de l'AHNMR et joue un rôle conseil auprès des instances municipales relativement à ce dernier.

Le Bureau héberge le comité permanent d'harmonisation, dont le mandat est d'assurer l'harmonisation des règlements, procédures et cadres administratifs. Mis sur pied en 2008, ce comité est constitué d'un représentant de chacun des arrondissements, de la Ville de Westmount, des services centraux de la Ville de Montréal et du MCC. Il rend compte de ses travaux aux arrondissements et villes concernées par l'entremise de la Table de concertation (Service de la qualité de vie, juin 2013, p. 19).

### **3.2.2.2 Les instances consultatives**

#### **Le Conseil du patrimoine de Montréal**

Créé en 2002, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est institué par la *Charte de la Ville* (chapitre C-11.4, section XI). Il est «l'instance consultative de la Ville en

<sup>29</sup> Le *Pacte patrimonial* est une entente entre la Ville de Montréal et plusieurs institutions dans l'AHNMR par laquelle ces institutions s'engagent à protéger des éléments du patrimoine dont ils sont propriétaires. Pour plus de détails, consulter le site du Bureau du Mont-Royal :

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=1676,2442782&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=1676,2442782&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>30</sup> Dans la réorganisation des services municipaux, le Bureau du Mont-Royal a été rattaché au Service de la qualité de vie plutôt qu'au Service du développement et des opérations, voir l'organigramme de la Ville de Montréal :

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt\\_vdm\\_fr/media/documents/organigramme.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/organigramme.pdf),

matière de patrimoine» (Ville de Montréal 02-136, art 12). À ce titre, son rôle est de conseiller et de donner son avis au conseil de ville, au comité exécutif ou aux conseils d'arrondissement, à leur demande ou de sa propre initiative, sur toute question relevant de la protection et de la mise en valeur du patrimoine<sup>31</sup>.

Le CPM est spécifiquement impliqué dans le processus d'approbation des projets dans l'AHNMR. D'abord, son avis est requis pour tout projet de modification au *Plan d'urbanisme* ou de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la *Charte* qui concerne un territoire ou un immeuble jouissant d'une protection en vertu de la LBC, tout projet de la Ville qui touche à un immeuble ou un territoire protégé par la LBC, tout projet de règlement adopté par le conseil municipal portant sur la protection d'un bien patrimonial et tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville bénéficiant d'une protection en vertu de la LBC (LBC, art 12.1).

De plus, le CPM doit être informé de toutes demandes de permis ou de certificats faites dans l'AHNMR (Ville de Montréal 02-136), bien qu'il ne soit pas obligé de donner son avis.

À l'époque de cette recherche, deux conseillers travaillent au CPM, l'un spécialisé en patrimoine construit et l'autre en patrimoine naturel et en paysage. Ils assistent les membres du Conseil dans leurs fonctions : ils analysent les projets, effectuent les recherches, participent au développement des connaissances de la ville en matière de patrimoine, rédigent les avis, etc.

Les membres du conseil sont spécialisés dans divers champs du patrimoine montréalais : patrimoine bâti, vivant, paysager, archéologique, etc. Leurs réunions ont lieu en présence de l'arrondissement ou du service demandeur et des requérants et leurs consultants. Mais les discussions ont ensuite lieu à huis clos. Les avis du CPM sont rendus publics et disponibles sur son site internet.

---

<sup>31</sup> Pour connaître l'ensemble du mandat du CPM veuillez consulter son site internet : [www.ville.montreal.qc.ca/cpm](http://www.ville.montreal.qc.ca/cpm)

### **Le Comité d'architecture et d'urbanisme**

Créé en 2002 à titre de comité ad hoc par le comité exécutif de la Ville, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)<sup>32</sup> était un groupe de travail constitué d'experts des domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'architecture du paysage nommés par le comité exécutif.

Au cours de cette recherche, il donnait son avis au SMVTP auquel il était rattaché. Conséquemment, ses avis étaient transmis au Conseil de Ville avec le dossier décisionnel du SMVTP.

Le CAU examinait toutes questions portant sur l'aménagement et l'urbanisme qui relèvent de la compétence du Conseil de Ville (projet traité par l'article 89, modification au *Plan d'urbanisme*, politiques, etc.). Il était en quelque sorte le CCU du Conseil municipal.

### **L'Office de consultation publique de Montréal**

Créé en 2002, l'OCPM est un organisme indépendant dont le mandat est de tenir des consultations publiques relativement aux compétences du Conseil municipal en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou tout projet désigné par le Conseil de Ville ou le Comité exécutif. C'est pourquoi l'OCPM tient les consultations publiques sur les projets traités en vertu de l'article 89 de la *Charte*. Nous verrons en détail les implications de l'article 89 dans la section suivante.

#### **3.2.3 L'arrondissement : lieu de collaboration entre les acteurs**

Il n'y a pas de document officiel unique pour guider l'évaluation des demandes de permis. Le processus d'évaluation discrétionnaire compte justement sur les échanges entre les divers intéressés pour faire ressortir les préoccupations majeures liées à un projet.

Selon nos entrevues, les quatre arrondissements collaborent avec le MCC et comprennent les conditions imposées par ce dernier, jugeant que les deux entités n'ont pas les mêmes préoccupations et que le MCC peut avoir des exigences qui ne relèvent pas d'un règlement d'urbanisme. Ce sont les arrondissements qui ont la

---

<sup>32</sup> En octobre 2012, le Comité Jacques-Viger a pris la relève du CAU ad hoc dont il a hérité le mandat, et les règles de son fonctionnement sont inscrites dans le règlement 12-022 qui le constitue.

responsabilité de faire respecter les conditions de la demande de permis par leurs inspecteurs.

La multiplication des acteurs et des échanges peut être perçue comme une lourdeur administrative, un ajout aux délais d'obtention de permis, voir même une ingérence d'une administration dans le champ de l'autre. Les acteurs rencontrés s'en préoccupent et tentent d'alléger les délais tout en étant conscients que c'est justement parce qu'ils ont différents points de vue que les projets sont améliorés eu égard à la conservation des valeurs.

Quant aux instances de la Ville centre comme le SMVTP, les arrondissements les consultent pour de grands projets ou lorsqu'ils ont besoin de leurs compétences particulières notamment en matière de réglementation. Ils apprécient l'assistance du BPTM par exemple avec la mise sur pied de nouvelles procédures tel que *L'Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un site* (Direction de la culture et du patrimoine, 2012) qui est désormais obligatoire pour l'ensemble des projets d'importance sur un site protégé par un statut de la LPC.

Tous les professionnels ont souligné l'importance de la communication avec le requérant afin de le sensibiliser au contexte patrimonial dans lequel s'inscrit sa propriété de même que les critères et la procédure d'évaluation. À cet égard, ils ont montré une grande disponibilité envers ceux-ci.

Rarement autant d'administrations et d'acteurs sont impliqués dans la gestion d'un site patrimonial. La coordination entre ceux-ci est essentielle pour ne pas alourdir les procédures et, surtout, pour que les valeurs patrimoniales et la qualité du milieu soient conservées.

### **3.3 L'opérationnalisation : catégories de projets et évaluation des demandes de permis**

Quand un citoyen demande un permis pour effectuer des travaux sur un immeuble, la DAUSE de l'arrondissement où se situe le projet étudie d'abord sa conformité aux règlements d'urbanisme. Selon sa nature et son respect ou non des règlements en vigueur, le projet suit l'une ou l'autre des procédures d'évaluation. Un projet qui

respecte les règlements d'urbanisme peut être autorisé de plein droit. Il suivra la procédure d'évaluation prévue au règlement, incluant, pour un projet dans l'AHNMR, l'évaluation discrétionnaire.

Lorsqu'un projet n'est pas conforme au plan ou aux règlements d'urbanisme, et qu'il répond aux objectifs du plan d'urbanisme, il peut être reçu comme projet dérogatoire. Un projet dérogatoire peut suivre diverses procédures d'autorisation selon sa nature, les modifications qu'il demande et les règlements en vigueur. Dans un premier temps, la modification des règlements ou du plan d'urbanisme doit être faite et ce, en vertu des procédures qui encadrent le processus de modification (évaluation par les comités et consultation publique s'il s'agit d'une modification importante). Une fois les modifications pertinentes adoptées, ce projet devient un projet de plein droit. Il suivra alors la procédure d'évaluation des projets de plein droit pour obtenir le permis requis.

### **3.3.1 Le projet de plein droit**

Le projet est dit de plein droit lorsqu'il respecte en tous points les règlements d'urbanisme de l'arrondissement et par conséquent le *Plan d'urbanisme*. Dans le cas de l'AHNMR, l'obtention d'un permis est en plus soumise à une évaluation discrétionnaire sur l'architecture du ou des bâtiments et sur l'aménagement du site, selon le *Titre VIII* ou le PIIA en vigueur.

Nonobstant le droit de véto du MCC, le projet de plein droit est entièrement traité par l'arrondissement et les modifications qui peuvent être demandées au requérant, suite à l'analyse du projet par les fonctionnaires et à la consultation du CCU, sont relativement mineures puisque son projet répond déjà à l'ensemble des normes réglementaires.

Le projet est aussi transmis au CPM, qui peut ou non faire un avis formel (qui sera publié) ou simplement transmettre à l'arrondissement des recommandations en vue d'améliorer le projet. Et surtout, il est soumis à l'approbation du MCC qui peut imposer des conditions à sa réalisation ou le refuser.

La procédure est la suivante :

Dépôt de la demande de permis au guichet unique à l'arrondissement;

Évaluation par la DAUSE;

Évaluations en parallèle du MCC, du CPM, du CCU;

Décision du conseil d'arrondissement;

Autorisation du MCC;

Émission du permis, si le MCC autorise le projet et si la décision du conseil d'arrondissement est positive.

Il est important que les arguments justifiant les décisions soient clairement présentés puisque le refus ou l'acceptation du projet repose sur l'évaluation discrétionnaire de sa capacité à contribuer à la qualité du milieu et non sur le respect de normes. Si le projet est refusé, le requérant peut alors modifier son projet en fonction des raisons du rejet, et le présenter à nouveau.

### **3.3.2 Les projets dérogatoires**

Les professionnels des arrondissements et de la Ville interviewés pour les fins de cette recherche ont souligné le caractère d'exception de mesures comme le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (MAMROT, 2010) et les dérogations mineures; permettant de déroger aux règlements d'urbanisme, ces mesures ne doivent être utilisées que si le projet est justifié. D'ailleurs dans l'AHNMR lorsqu'un projet ne peut être réalisé de plein droit, il y a consultation entre l'arrondissement et la Ville pour évaluer quelle procédure sera retenue.

Une dérogation réglementaire est jugée mineure lorsqu'elle a peu d'incidence sur l'édifice et sur ses voisins. Par exemple l'ajout d'un étage dans un secteur où d'autres édifices sont plus hauts, une dérogation aux nombres de places de stationnement requises, etc... Un changement d'usage ou l'augmentation de la densité sont des modifications majeures en vertu de la LAU (LAU, art 145.1).

Un projet qui déroge aux règlements d'urbanisme peut aussi ne pas se conformer au *Plan d'urbanisme*, ce qui implique une démarche plus complexe.

### **3.3.2.1 Les dérogations traitées en arrondissement**

Lorsqu'un projet ne respecte pas les règlements d'urbanisme, l'arrondissement peut modifier le règlement en vigueur pour une zone (changement de zonage) ou adopter un « zonage par projet » par une dérogation mineure ou un PPCMOI. Ces modifications sont encadrées par des procédures complexes afin d'éviter les changements arbitraires.

Le changement de zonage d'une zone n'est pas utilisé dans l'AHNMR; nous ne présenterons donc pas cette procédure. Notons que pour tout règlement, la Ville doit émettre un certificat de conformité au *Plan d'urbanisme* avant son entrée en vigueur. Lorsque le nouveau règlement est effectif, le projet demandant ce changement sera évalué par la procédure du projet de plein droit car il est maintenant conforme au règlement et doit obtenir un permis pour les travaux.

L'arrondissement peut, s'il a un règlement sur les dérogations mineures (MAMROT, 2010) et que le projet est conforme au *Plan d'urbanisme*, accepter un projet qui déroge aux règlements d'urbanisme. Le conseil d'arrondissement doit juger que le projet est bénéfique pour la communauté malgré les dérogations qu'il juge mineures dans ce contexte précis et que celles-ci ne causent pas préjudice aux autres citoyens. Selon la situation il peut s'agir par exemple d'une marge de recul diminuée ou d'une clôture légèrement plus haute que ne le permet le règlement. Une dérogation mineure permet d'éviter de modifier un règlement qui est approprié dans les autres situations. Il n'est alors pas question de référendum. Le conseil d'arrondissement, après avoir consulté le CCU, décide au cas par cas et peut attacher des conditions à l'émission du permis. L'autorisation du MCC est toujours requise et le CPM doit être informé du projet.

Le PPCMOI permet la modification du règlement d'urbanisme pour une seule propriété. Ainsi, le règlement reste inchangé pour le reste de la zone. Il revient au conseil d'arrondissement, après consultation du CCU qui évalue le projet selon les

critères prescrits par le règlement sur les PPCMOI, de décider si le projet est bénéfique pour la communauté malgré les dérogations demandées. Lorsqu'un conseil d'arrondissement approuve ce type de projet, il peut y joindre des conditions. Un projet approuvé par un PPCMOI est soumis à une consultation publique et susceptible d'approbation référendaire.

Dans l'AHNMR, outre cette procédure de PPCMOI, on utilise également l'article 89 de la *Charte* pour permettre la réalisation de projets qui sont dérogatoires au règlement d'urbanisme en vigueur (voir la section 3.3.2.2 plus loin).

Dans l'AHNMR toutes les procédures impliquent évidemment le MCC et le CPM; le premier doit autoriser le projet et le second doit être informé des travaux projetés.

Comme pour toutes les demandes de permis dans l'AHNMR les trois premières étapes sont les mêmes que pour un projet particulier (dépôt et évaluation de la demande à l'arrondissement, évaluation du MCC et CPM). Suivent ensuite les étapes propres à un projet dérogatoire :

4. Affichage de la dérogation mineure sur le site et avis public;
5. Consultation publique dans l'arrondissement, le cas échéant;
6. Procédure d'approbation référendaire, lorsque le projet est susceptible d'une telle démarche;

La procédure se termine comme pour un projet de plein droit par le processus discrétionnaire selon le PIIA ou le *Titre VIII* avec la décision du conseil d'arrondissement, l'autorisation du MCC et l'émission du permis si le MCC et le conseil d'arrondissement ont approuvé le projet.

### **3.3.2.2 Les projets traités par la Ville de Montréal (l'article 89)**

Étant donné l'importance patrimoniale du site et la possibilité de recourir à l'article 89 pour tout immeuble qui s'y trouve, la Ville et les arrondissements ont

généralement recours à celui-ci plutôt qu'à des procédures de modification réglementaires en arrondissement (PPCMOI, etc.)<sup>33</sup>.

L'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* a été mentionné à quelques reprises. Cet article permet au Conseil de ville de se substituer au conseil d'arrondissement dans l'adoption des règlements concernant un projet. Plusieurs raisons sont invoquées dans l'article, principalement l'importance du projet pour l'ensemble de la collectivité montréalaise, notamment s'il s'agit « d'un bien reconnu et protégé selon la LBC, d'un immeuble situé dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site du patrimoine (e) » selon la *Charte*. Dans ce cas, c'est le conseil municipal et non le conseil de l'arrondissement concerné qui a le dernier mot. Généralement, les ressources des services centraux sont associées à la démarche, notamment en matière de patrimoine.

Dans l'AHNMR tout projet qui dépasse le PPCMOI ou la dérogation mineure doit être soumis à l'article 89. C'est le conseil d'arrondissement qui demande, par résolution, au conseil de Ville de procéder à l'adoption d'un projet de règlement pour autoriser le projet. Malgré la collaboration des services centraux, de l'arrondissement à la Ville, l'arrondissement conserve la responsabilité du dossier puisque c'est à lui de délivrer le permis autorisant les travaux.

Suite à la résolution du Comité exécutif de la Ville adoptant le ou les projets de règlement, l'OCPM est mandaté pour tenir une consultation publique sur le ou les projets de règlement et en faire rapport au Conseil de Ville. Le CCU, le CPM et le CAU sont aussi appelés à donner leur avis sur le projet. Les services centraux interpellés émettent également des avis et recommandations. Le MCC peut émettre un avis préliminaire.

---

<sup>33</sup> Lorsque nous avons demandé si une entente existait entre les arrondissements, la Ville et le MCC à ce niveau, on nous a dit ne pas être au courant mais qu'il s'agissait effectivement d'une pratique commune. Nous avons aussi fait des recherches pour trouver un document officialisant un accord en ce sens, recherches qui se sont avérées infructueuses.

Le règlement adopté par le Conseil de Ville, suite au rapport de l'OCPM, détermine les nouvelles règles d'urbanisme s'appliquant au site du projet en question. Les règlements seront modifiés en conséquence.

Enfin, certaines dispositions d'un règlement adopté selon l'article 89, sur un bien ou un territoire protégé par la LBC, sont susceptibles d'approbation référendaire dans l'arrondissement (art 89.1). Toutefois, cette dernière exclut les changements au règlement d'urbanisme en vue de rendre ce dernier conforme au *Plan d'urbanisme*. Par exemple, un changement d'usage au *Plan d'urbanisme* pour permettre le projet proposé entraîne obligatoirement un tel changement dans le règlement d'urbanisme.

C'est toujours le conseil d'arrondissement qui accorde le permis à la suite de la révision architecturale via le PIIA. Ceci inclut les projets adoptés en vertu de l'article 89 ; ce dernier ayant modifié le règlement d'urbanisme le projet est devenu de plein droit.

### **3.3.2.3 Les modifications au *Plan d'urbanisme***

Enfin, lorsqu'il est jugé souhaitable d'autoriser un projet qui n'est pas conforme au *Plan d'urbanisme* de la Ville, ce dernier doit être modifié en conséquence.

Lorsqu'il s'agit d'un projet autorisé par le conseil d'arrondissement, le changement au *Plan d'urbanisme* doit précéder l'adoption du projet dérogatoire parce qu'un règlement doit être conforme au *Plan d'urbanisme*.

Quand il s'agit d'un projet relevant du conseil de Ville (suivant l'article 89), celui-ci peut adopter les deux règlements, celui autorisant la modification au *Plan d'urbanisme* et celui autorisant le projet comme tel, dans le même processus.

Nous avons construit le tableau suivant sur les acteurs et leurs rôles dans l'évaluation des interventions au cadre bâti de l'AHNMR afin de résumer les données précédentes sur l'AHNMR et de les présenter de façon visuelle.

Tableau 6. Les acteurs et leurs rôles dans l'évaluation des interventions au cadre bâti de l'AHNMR

Acteurs gouvernementaux *Ces comités sont consultatifs	Implication selon le type de projets			Rôle	Principaux outils
	Plein droit	Projet dégrogatoire (en arrondissement)	Article 89 ou modification au PU		
Arrondissement de Montréal	<b>DAUSE</b>	Évalue et accompagne le projet dans le processus d'évaluation	Évalue le projet et l'accompagne dans le processus d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer la concordance du projet aux règlements de l'arrondissement;</li> <li>Accompagner le projet dans le processus d'évaluation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlements d'urbanisme et de PIIA</li> <li>Autres outils de référence</li> </ul>
	<b>CCU*</b>	Donne son avis sur tous les projets de l'AHNMR	Donne son avis sur tous les projets de l'AHNMR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aviser le conseil d'arrondissement sur l'implantation et l'intégration des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les connaissances des membres</li> </ul>
	<b>CPM*</b>	Le CPM est informé de tous les projets dans l'AHNMR. Il donne son avis lorsqu'il le juge nécessaire ou à la demande des arrondissements, du conseil municipal ou des services municipaux.	Doit donner son avis lors d'une modification au PU ou d'un projet suivant l'article 89.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aviser les conseils d'arrondissement, le conseil municipal (ou les services municipaux) sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Conseil est constitué d'experts dans des disciplines reliées au patrimoine montréalais.</li> </ul>
	<b>CAU*</b>	N'est pas impliqué.	Donne son avis au SMVTP à sa demande et lors de modification du PU.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comité conseil interne au SMVTP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le CAU est constitué d'experts en architecture et aménagement.</li> </ul>
	<b>BPTE</b>	N'est pas impliqué.	Peut participer à l'évaluation d'un projet ou à la rédaction d'un nouveau règlement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir les arrondissements ou autres services dans la planification et l'évaluation des projets;</li> <li>Développer les politiques et documents de planification;</li> <li>Mettre en place les politiques et plans de la Ville.</li> <li>Rédiger les règlements et le PU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les politiques et documents de planification;</li> <li>Les professionnels du BPTE : historiens, architectes et conseillers en aménagement.</li> </ul>
Gouvernement du Québec	<b>BMR</b>	N'est pas impliqué dans les procédures d'évaluation des projets.	N'est pas impliqué dans les procédures d'évaluation des projets.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lieu de concertation;</li> <li>Mise en œuvre des plans pour le Mont-Royal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Table de concertation du Mont-Royal</li> </ul>
	<b>Direction du patrimoine</b>	Tous les projets sont soumis à son autorisation en substitut du Ministre.	Tous les projets sont soumis à son autorisation en substitut du Ministre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer et autoriser ou réfuter chaque demande d'intervention;</li> <li>Réaliser des études;</li> <li>Conseiller les autres instances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Document de travail : <i>Les valeurs et les patrimoines du Mont-Royal</i>;</li> <li>Études sur le patrimoine et sa gestion.</li> </ul>
	<b>CBCQ*</b>	Le comité des avis de Montréal donne son avis au Ministère sur tous les projets.	Le comité des avis de Montréal donne son avis au Ministère sur tous les projets.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aviser le Ministre;</li> <li>Réaliser des études.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les membres spécialistes du patrimoine, de la conservation, de l'histoire et de disciplines connexes.</li> <li>Les études du MCC et de la CBCQ.</li> </ul>

### **3.4 Conclusion**

En vertu de la LBC et de la LAU, plusieurs acteurs participent à l'évaluation d'une demande de permis dans l'AHNMR. Selon le règlement de l'arrondissement qui régit l'immeuble et le projet présenté, celui-ci sera évalué suivant l'une ou l'autre des procédures présentées dans ce chapitre. La révision discrétionnaire vise à assurer, par l'entremise des critères d'évaluation, que peu importe la procédure, les projets respectent les valeurs patrimoniales. L'objectif est que chaque acteur contribue, par son positionnement, son expertise et ses intérêts à l'amélioration du projet tout en respectant les valeurs patrimoniales qui sont au cœur de la conservation d'un site comme l'AHNMR.

À travers les trois premiers chapitres de cette étude nous avons établi le cadre de gestion dans l'AHNMR. Nous avons exposé le fonctionnement de l'évaluation d'une demande de permis dans l'AHNMR en établissant le rôle de chaque acteur (au niveau provincial dans le chapitre 1 et municipal dans le présent chapitre), et nous avons expliqué les procédures d'évaluation des projets. Dans le chapitre 2 nous avons proposé un ensemble de définitions ainsi qu'une typologie de valeurs propre à l'AHNMR. Cette dernière nous sera utile dans la prochaine partie de notre recherche pour analyser les règlements d'urbanisme en fonction de ces valeurs.

Dans la prochaine partie de notre mémoire nous entrons dans le vif de l'étude de cas sur le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales de l'AHNMR, mais avant, le chapitre 4 explique notre méthode de travail développé autour de ce terrain d'étude.

## Partie II Analyse des règlements d'urbanisme des arrondissements et de leur application dans l'AHNMR

---

La première partie de ce mémoire traitait du processus de patrimonialisation de l'AHNMR, de ces valeurs, de son mode de gestion ainsi que des procédures d'évaluation des projets à la Ville de Montréal. Cela nous a aussi permis de présenter le rôle des acteurs impliqués dans ces procédures.

La seconde partie de ce mémoire présentera notre travail d'analyse des règlements basé sur les valeurs patrimoniales reconnues au site (chapitre 2).

Nous présentons d'abord la méthodologie propre à cette analyse (chapitre 4) puis le résultat de cette étude des règlements (chapitres 5 et 6). Ensuite le chapitre 7 ajoute un aspect concret par l'analyse de demandes de permis dans chacun des arrondissements et pour chaque catégorie de projets.

Enfin le chapitre 8 met en parallèle l'analyse réglementaire et les réflexions sur la gestion par les valeurs dans le cas de l'AHNMR. Nous y revenons donc sur l'ensemble de notre réflexion à savoir quelle est la participation des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales.

## **CHAPITRE 4. LA MÉTHODOLOGIE**

Dans l'introduction nous avons présenté l'approche méthodologique générale de cette recherche. Dans les premiers chapitres, nous avons décrit les dimensions historiques, juridiques et conceptuelles associées à la gestion de l'AHNMR, qui servent de contexte à notre étude et qui ont nourri la méthodologie propre à l'analyse règlementaire que nous expliquons ici.

Il convient de rappeler que cette étude a pour objectif de vérifier si, en tant qu'outils d'opérationnalisation des plans et politiques de conservation et de mise en valeur, les règlements d'urbanisme participent à la conservation des valeurs patrimoniales. L'étude de cas, soit l'analyse comparative des processus et règlements d'urbanisme dans les quatre arrondissements de l'AHNMR, nous a permis de compléter les éléments plus généraux présentés dans la première partie du mémoire. Ainsi, nous avons fait une étude complète et comparative des procédures d'évaluation, des acteurs impliqués, des outils de connaissance et, surtout, des règlements eux-mêmes.

Notre approche à cette recherche a évolué avec l'approfondissement de nos connaissances. Si nous présentons les différents moments de notre travail comme s'il s'agissait d'un processus linéaire, ce n'est que pour le rendre plus compréhensible pour le lecteur. Si certaines étapes en ont précédé d'autres, notamment l'élaboration de la typologie de valeurs (présentée au chapitre 2), pour d'autres parties il s'est agi d'une réflexion nourrie par l'ensemble de la recherche. Par exemple, nous avons analysé les règlements d'urbanisme avant d'étudier les demandes de permis, puis nous y sommes retournée à la lumière de celles-ci.

Au départ, nous avons prévu de concentrer l'analyse règlementaire sur le contenu des règlements d'urbanisme; toutefois à leur lecture nous avons réalisé que d'autres éléments s'imbriquent dans leur application, par exemple la documentation sur les valeurs auxquelles réfèrent les règlements et les processus de révision discrétionnaire.

Pour évaluer l'apport d'un projet aux valeurs paysagères, il est essentiel de savoir comment elles s'articulent au site : est-ce par une végétation abondante ou au contraire par un cadre bâti régulier et dominant ? Avoir accès à des outils de connaissance complets est donc très important dans le processus d'évaluation d'un projet. Il faut aussi comprendre les processus mis en place par chaque arrondissement pour évaluer les demandes de permis. Bref, il fallait étudier ces composantes complémentaires au règlement (procédures d'évaluation, comités consultatifs, délégation de pouvoir, outils de connaissance) qui influent sur la conservation du lieu.

Nous présentons ici la méthodologie pour les trois volets de notre analyse : l'application des règlements d'urbanisme, les valeurs dans les règlements et les projets d'intervention étudiés.

#### **4.1 Analyse contextuelle**

Les règlements doivent être examinés en soi et dans le contexte de leur application, ce qui exige d'étudier aussi les procédures d'évaluation des demandes de permis. À Montréal, on distingue trois types de projets dont l'approbation et l'évaluation suivent autant de procédures différentes. Nous avons expliqué au chapitre 3 ces trois catégories de projet, leurs procédures d'évaluation et les acteurs impliqués dans chaque cas.

Pour nous assurer de bien les comprendre nous avons rencontré les principaux acteurs impliqués dans l'évaluation des demandes de permis. Ces entretiens, décrits dans l'introduction de ce mémoire, ont mis en évidence des façons différentes, d'un arrondissement à l'autre, de gérer les demandes de permis. Nous avons revu, avec les conseillers en aménagement, chaque étape de l'évaluation d'une demande de permis, ceux-ci nous expliquant en outre des particularités locales que nous avons vérifiées soit dans les règlements soit dans les projets étudiés.

Dans l'AHNMR tous les règlements comprennent un volet de révision discrétionnaire par les fonctionnaires et par des comités consultatifs. Ces derniers ne sont pas nécessairement composés d'experts en patrimoine ou de professionnels de l'aménagement mais ceux-ci y sont dominants dans les arrondissements visés par notre étude. À travers les règlements sur les comités consultatifs locaux, nous nous sommes penchée sur la composition de ces groupes et nous avons étudié les processus de révision pour les comparer et comprendre l'influence que chacun des acteurs peut avoir dans ces décisions. De plus, certains projets sont présentés en consultation publique, ce qui implique d'autres acteurs, le Conseil municipal, l'OCPM, les services centraux de la Ville, selon le cas. Les entretiens avec les différents participants aux processus d'évaluation ont fourni des informations sur les pratiques complémentaires aux règlements.

À la lecture des règlements, nous avons constaté que leur application repose sur une bonne connaissance de l'incarnation des valeurs dans le site renvoyant ainsi à des outils de connaissance, ce qui nous a amenée à examiner ces derniers. Ainsi, nous rendons compte des expertises et documents utilisés dans chaque arrondissement, dans ce dernier cas, ceux qui sont inscrits aux règlements et ceux qui ne le sont pas et que nous avons identifiés dans d'autres documents des arrondissements, comme les procès-verbaux ou les dossiers décisionnels, ou lors des entretiens auprès des professionnels des arrondissements.

## **4.2 Analyse du contenu des règlements**

Nous avons analysé les règlements d'urbanisme à l'aide d'une grille que nous avons élaborée pour identifier les valeurs patrimoniales qui y sont ciblées. Cette grille se fonde donc sur les valeurs que nous avons identifiées au chapitre 2. Elle reprend chaque article du règlement d'un arrondissement qui concerne l'AHNMR en identifiant s'il s'agit d'une norme, d'un critère normatif ou d'un critère de performance. Signalons que les critères normatifs imposent une démarche et définissent le résultat à atteindre. Les critères de performance, ou qualitatifs, visent

plutôt le respect d'un objectif<sup>34</sup> sans donner de paramètres de réalisation (Marquis, 2007). Nous expliquons ceci en détails au chapitre 5.

Notre grille associe aussi les valeurs patrimoniales interpellées par chacun des articles du règlement. Il a permis d'analyser les règlements en révélant les valeurs les plus représentées et, inversement, celles qui l'étaient le moins (simplement selon la fréquence à laquelle elles sont ciblées par le règlement). À partir de cette grille nous avons noté les associations les plus fréquentes entre certaines valeurs. Un article peut viser plus d'une valeur puisqu'une composante d'un site peut en incarner plusieurs. Les valeurs patrimoniales se chevauchent souvent.

La fréquence à laquelle une valeur est visée est une information intéressante sur le contenu d'un règlement d'urbanisme. Elle révèle la difficulté de traduire certaines valeurs patrimoniales *immatérielles*, qui reviennent le moins souvent dans le règlement, dans des règlements applicables à des composantes matérielles du milieu urbain. C'est une difficulté rencontrée dans tous les arrondissements par rapport aux mêmes valeurs (usages, identitaires et emblématiques). Nous y reviendrons au chapitre 8. Par contre la fréquence ne rend pas compte de l'importance réelle accordée à une valeur puisque lors de l'application d'un règlement un seul article portant sur une valeur peut suffire à la faire respecter.

### **Les règlements d'urbanisme étudiés**

Dans l'arrondissement Outremont, nous avons étudié le *Règlement concernant les permis et certificats* (1176), le *Règlement de zonage* (1177) et le *Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA, 1189). L'évaluation des projets, qui se fait essentiellement dans le cadre du règlement sur les PIIA (au-delà de la conformité au règlement de zonage), porte sur plusieurs échelles : le bâtiment (matériaux de revêtement), les bâtiments adjacents, le caractère de la rue (Outremont 1176, art 11.5) et plus largement les vues

---

<sup>34</sup> «Un objectif relatif à l'implantation ou à l'intégration architecturale doit exprimer le but recherché.» (MAMROT, 2010)

(Outremont 1189, art 4.6.5). Deux articles du PIIA sont spécifiques à l'AHNMR<sup>35</sup>. Le premier énumère les documents et études qui doivent accompagner une demande de permis (Outremont 1189, art 4.1.3), le second présente les critères d'évaluation supplémentaires (Outremont 1189, art 4.6.5).

Dans Le Plateau, le *Règlement d'urbanisme (01-277)* et le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale du Plateau-Mont-Royal* (PIIA 2005-18) encadrent les transformations au cadre bâti. Comme pour Outremont, les deux règlements s'appliquent à l'ensemble du territoire et non seulement à l'AHNMR. L'analyse typomorphologique<sup>36</sup> du territoire est ici à la base du PIIA; l'évaluation des projets est fondée sur le respect des caractéristiques des unités de paysage. Le traitement des demandes de permis suite au décret d'arrondissement historique et naturel n'a pas changé, à l'exception de la participation du MCC, car ce territoire était dans le site du patrimoine de la Ville de Montréal depuis 1987.

Le PIIA comprend sept fascicules selon les types d'intervention, dont deux concernent davantage le territoire de l'AHNMR, soit le fascicule d'intervention 4 « Immeubles d'intérêt patrimonial » et le fascicule 1 « Les Nouveaux bâtiments ». Il comprend aussi des aires et unités de paysage<sup>37</sup>.

Toute intervention est évaluée selon trois critères : le respect des directives établies dans le fascicule sur le type de travaux proposé ; le respect des caractéristiques typomorphologiques de l'aire et de l'unité de paysage correspondante; et le respect des caractéristiques de la typologie correspondante dans l'aire et l'unité de paysage.

---

<sup>35</sup> Le territoire d'application des articles visant l'AHNMR reprend son périmètre tel qu'il avait été annoncé lors de l'intention de classement du ministre en 2003, il inclut l'îlot Rosklide bien que, à la demande de l'arrondissement, celui-ci n'a pas été inscrit dans l'AHNMR lors du décret.

<sup>36</sup> « Étude typomorphologique : dans une perspective historique, étudier les caractéristiques morphologiques et architecturales du territoire afin d'identifier les aires et les unités de paysage qui le composent. » définition tirée du *Lexique PIIA* de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr\\_pla\\_fr/media/documents/PIIA\\_lexique-2.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_pla_fr/media/documents/PIIA_lexique-2.pdf)

<sup>37</sup> L'AHNMR comprend partiellement deux aires de paysage, Mont Sainte-Famille et Sainte-Jean-Baptiste, et 5 unités de paysage : Jeanne-Mance, Hôtel-Dieu, Milton-Parc, Sherbrooke 3 et Avenue du Mont-Royal.

Dans Côte-des-Neiges et Ville-Marie il n’y avait pas de règlement spécifique sur les PIIA à l’époque de cette recherche. Les deux arrondissements avaient conservé la réglementation de la Ville de Montréal précédant les fusions municipales, y compris son volet discrétionnaire, équivalent en termes de contenu à un PIIA. Les demandes de permis étaient évaluées selon le règlement d’urbanisme de l’arrondissement qui comprenait un volet d’évaluation discrétionnaire au *Titre VIII* du règlement «Projets de construction, de modification ou d’occupation et plans d’implantation et d’intégration architecturale» (Côte-des-Neiges 1-276, art 665 à 671, Ville-Marie 01-282, art 710 à 716).

Dans le secteur de Côte-des-Neiges compris dans l’AHNMR, les demandes étaient analysées selon les critères de l’article 118.1 du *Règlement d’urbanisme* (Côte-des-Neiges 01-276). L’article 118.1 est un article détaillé qui demande que les composantes de toutes natures soient conservées ou, si nécessaire, qu’elles soient remplacées par des composantes qui reprennent les formes d’origine. L’esprit de l’article est de maintenir la qualité de l’environnement en préconisant des transformations qui s’intègrent à leur milieu, minimisent leurs impacts négatifs et cherchent à mettre en valeur les concepts d’origine. En plus des critères de l’article 118.1, les projets doivent répondre aux critères du *Titre VIII* (Côte-des-Neiges 1-276, art 668) qui sont plus généraux, évaluant les projets pour leur intégration et l’ensemble de leurs effets sur le milieu d’insertion.

Dans Ville-Marie l’évaluation discrétionnaire du projet était basée sur de nombreux critères répartis dans l’ensemble du règlement (Ville-Marie 01-282, art 116, 118.1 à 118.7 et 713). On cherchait d’abord une cohérence dans l’aménagement urbain et le respect de l’environnement immédiat. La compréhension du *Règlement* de Ville-Marie est ardue car les directives se répètent d’un article à l’autre avec des précisions particulières selon le cas. Il y a aussi beaucoup de renvois et il devient parfois difficile de s’y retrouver. La dernière mise à jour du règlement (15 juillet 2013) l’a simplifié. Notre travail de recherche se terminant en 2012, nous n’en faisons pas état ici.

### **4.3 Les projets d'intervention sélectionnés**

À partir de ces premières analyses réglementaires nous avons étudié des demandes de permis dans les quatre arrondissements. L'étude des projets nous a permis de comprendre, d'abord, quel projet suit quelle procédure d'évaluation et pourquoi; ensuite, quels acteurs et outils de connaissance sont consultés pour chaque type de projet, et surtout quelles valeurs sont interpellées et comment les règlements d'urbanisme participent à leur conservation.

Les archives du CPM (où nous avons effectué un stage de plusieurs mois en 2008) ont été notre première source d'information. En effet, selon le règlement sur le CPM les demandes de permis dans l'AHNMR doivent lui être transmises. Nous souhaitons illustrer nos propos avec des cas qui avaient complété la procédure d'évaluation.

Nous voulions aussi étudier au moins une demande de permis par arrondissement suivant chaque procédure d'évaluation (plein droit, dérogatoire traitée en arrondissement et dérogatoire traitée en vertu de l'article 89). Nous avons d'abord constaté que dans les arrondissements Outremont et Côte-des-Neiges il n'y avait pas eu de procédure dérogatoire traitée uniquement en arrondissement. De plus, Le Plateau et Outremont ayant eu recours à l'article 89 pour un seul projet, il n'y avait pas de sélection à faire à ce sujet.

Notre première idée était de choisir des projets assez importants pour qu'il y ait un impact potentiel sur les valeurs patrimoniales. Toutefois, en étudiant les projets soumis, nous avons réalisé que ce n'est pas l'ampleur d'un projet qui détermine ses effets potentiels sur les valeurs et que les enjeux ne sont pas les mêmes d'un arrondissement à l'autre. Lorsqu'il y avait plus d'une demande dans une catégorie de projet, nous avons ainsi retenu des cas qui étaient, selon nous, représentatifs des enjeux locaux.

Finalement, parmi les multiples demandes de permis que nous avons consultées, excluant les quinze de l'avenue Ridgewood, dans Côte-des-Neiges, que nous avons traitées ensemble puisqu'il s'agissait de demandes mineures révélant une

problématique d'ensemble, nous avons étudié plus en détails onze demandes. Dans Le Plateau et Ville-Marie nous analysons trois demandes de permis, une pour chaque catégorie de projets. Dans Outremont seulement deux projets sont étudiés parce qu'il n'y avait pas de projet dérogatoire traité en arrondissement. Dans Côte-des-Neiges, nous présentons deux cas dans la catégorie des projets de plein droit. Le premier est une demande de permis qui traduit une situation normale et rencontrée fréquemment. Le second cas s'intéresse à la problématique d'ensemble de l'avenue Ridgewood.

Lorsque nous avons arrêté notre choix, nous avons complété nos informations par les dossiers décisionnels et par les procès-verbaux des conseils d'arrondissement ou de ville. Le site internet de l'OCPM a aussi été une source importante d'informations et ce, pour les projets réalisés en vertu de l'article 89. Enfin, nos données étant incomplètes dans le cas de certains dossiers des arrondissements de Ville-Marie et Le Plateau (demandes non transmises au CPM pour diverses raisons), les conseillers en aménagement des arrondissements concernés nous ont communiqué l'information manquante.

En étudiant les demandes de permis, nous avons noté des différences entre les règlements et leur application. Pour les comprendre et répondre aux questions soulevées par l'étude des règlements, nous avons rencontré les professionnels des arrondissements impliqués dans l'évaluation des demandes de permis.

#### **4.4 Conclusion**

C'est à travers les études de cas que nous avons cherché à connaître le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales et notre terrain d'étude nous a guidée dans notre méthode de travail. Bien qu'il existe plusieurs règlements d'urbanisme dans l'AHNMR, c'est à partir d'une typologie de valeurs unique que nous les avons comparés. L'étude des règlements nous a par ailleurs renvoyée aux processus d'évaluation et à des éléments contextuels complémentaires dont nous avons noté l'influence dans les modalités d'analyse des

demandes de permis. Grâce aux discussions que nous avons eues avec les acteurs participant aux procédures d'évaluation, nous avons complété notre compréhension.

Les deux prochains chapitres exposent le résultat de nos analyses. Si nous avons analysé les règlements séparément, nous les présentons dans un mode comparatif. Le chapitre 5 « Contexte de l'application des règlements » présente ce qui accompagne un règlement dans son application : les CCU, les outils de connaissance, les caractéristiques territoriales et leurs conséquences sur le traitement des demandes de permis. Une fois ces composantes influentes présentées nous nous concentrerons sur le contenu des règlements d'urbanisme au chapitre 6.

Les projets d'interventions étudiés dans le chapitre 7 offrent une intégration des analyses précédentes. En plus de présenter des projets concrets, nous avons souhaité mettre l'accent sur les valeurs patrimoniales affectées par les interventions.

## **CHAPITRE 5. CONTEXTE DE L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS**

La méthodologie expliquée au chapitre 4 et la complexité des processus et des acteurs impliqués dans l'évaluation des projets mettent en lumière le fait que l'analyse du contenu des règlements d'urbanisme ne peut suffire à évaluer la contribution de ces derniers à la conservation des valeurs patrimoniales de l'AHNMR. Nous avons, au cours de notre recherche, identifié des éléments complémentaires aux règlements qui en influencent leur application. Nous en traitons dans ce chapitre.

Tel qu'expliqué au chapitre précédent, la grille que nous avons utilisée pour analyser le contenu des règlements d'urbanisme ne pouvait rendre compte de certaines composantes et caractéristiques réglementaires. Cette grille porte uniquement sur le contenu des règlements et sur leur aspect discrétionnaire et les valeurs auxquelles ils se rapportent. Les outils de connaissances, par exemple, ne sont pas inscrits au règlement mais ils participent à leur application. Dans ce chapitre nous présentons ces composantes et caractéristiques qui influencent l'évaluation des projets et qui ne font pas partie des règlements d'urbanisme, soit les outils de connaissance, les caractéristiques du territoire et les procédures d'évaluation et le degré de discrétion des règlements.

Nous analysons d'abord l'incidence des caractéristiques territoriales. Il sera ensuite question des caractéristiques des procédures d'évaluation des demandes de permis. Nous traitons alors le côté informel des procédures présentées au chapitre 3 et les particularités des arrondissements. Nous discutons ensuite des effets du degré de discrétion des règlements d'urbanisme dans leur application. Enfin, nous terminons ce chapitre par une présentation des différents outils de connaissance, politiques et outils de gestion utilisés pour l'évaluation des projets.

Ce chapitre et le suivant sont étroitement liés, le chapitre 6 analysant le contenu des règlements par rapport aux valeurs patrimoniales. Ensemble ces deux chapitres

rendent compte de l'application des règlements d'urbanisme tant dans le contenu réglementaire que dans le processus et montrent ce qui influence l'évaluation d'un projet en regard des valeurs patrimoniales.

### **5.1 Incidences des caractéristiques territoriales dans la procédure d'évaluation d'un projet**

Le type de projets et la quantité de demandes de permis reçues découlent en grande partie de la densité et des types de construction sur un territoire. En effet, une densité plus élevée engendre généralement un plus grand nombre de demandes de permis à traiter. Sur un territoire de superficie égale, des maisons unifamiliales implantées de façon isolée sur un grand terrain engendrent moins de demandes que lorsqu'il s'agit de maisons en rangée ou de conciergeries en propriété divisée où chaque propriétaire de condo fait ses propres demandes de permis.

Tenant compte de la quantité de demandes de permis reçues, les arrondissements ont adapté leurs procédures pour assurer une certaine rapidité de leur traitement. Les requérants souhaitent généralement obtenir l'autorisation pour leur projet rapidement et les professionnels des arrondissements sont sensibles à leur réalité. En effet, sachant que trop de projets sont encore réalisés sans permis et qu'il est essentiel que dans un milieu patrimonial sensible comme celui de l'AHNMR que tous les travaux soient contrôlés par l'arrondissement.

L'arrondissement Ville-Marie est un territoire hétérogène où se côtoient différents usages dans une forte densité et de multiples types de bâtiments correspondant à autant de périodes de construction. Il s'y trouve à la fois le centre-ville de Montréal et des quartiers urbains. On y évalue de nombreux projets dont plusieurs d'envergure soumis à l'article 89 de la *Charte*. La réglementation y vise à permettre une cohabitation harmonieuse en atténuant les disparités dans le respect du milieu d'insertion.

Ville-Marie est aussi responsable d'un patrimoine urbain riche et abondant et, à ce titre, reçoit beaucoup de demandes. Pour diminuer les délais, l'arrondissement a

créé une démarche distincte pour les projets de plein droit de ceux qui doivent, préalablement à la révision architecturale, devenir conformes à la réglementation d'urbanisme. Dans le cas des projets de plein droit, l'évaluation se base sur les mêmes critères et est aussi exigeante; par contre c'est l'avis d'un sous-comité du CCU qui est sollicité plutôt que celui du comité. Nous reviendrons plus loin sur la composition du sous-comité.

Dans l'arrondissement Outremont au contraire, il y a peu de constructions dans l'AHNMR, peu de demandes de permis et les usages s'y limitent à de l'habitation et de l'institutionnel. Le caractère plus homogène du territoire et le petit nombre de demandes de permis permettent à l'arrondissement d'avoir des critères plus ouverts et moins directifs que, par exemple, ceux plutôt normatifs qu'on retrouve dans le règlement dans Le Plateau. Les attentes de l'arrondissement sont tout de même bien identifiées.

L'arrondissement Côte-des-Neiges couvre un territoire vaste et diversifié. La densité des constructions y est élevée, selon les secteurs, sans être celle d'un centre-ville. S'y côtoient des institutions, des commerces, des bureaux et des résidences aux typologies de construction et aux modes d'implantation variés. Un volume important de demandes de permis y est évalué. Dans le secteur de l'AHNMR de Côte-des-Neiges il y a plusieurs conciergeries en copropriété dans lesquelles chaque propriétaire est responsable de l'entretien de son unité. L'arrondissement reçoit régulièrement des demandes pour des changements de portes ou fenêtres pour ces condos. Des ententes avec les syndicats ont été mises en place pour harmoniser les demandes de permis. Nous abordons cette problématique par le cas de l'avenue Ridgewood au chapitre 7.

Le Plateau est un territoire majoritairement résidentiel. La densité est élevée et les édifices sont construits en contiguïté. Les exigences réglementaires sont plus strictes que dans les autres arrondissements, le retour aux caractéristiques d'origine

étant exigé sur l'ensemble du territoire<sup>38</sup>. Depuis l'adoption du PIIA (2005), l'ensemble du cadre bâti de l'arrondissement est protégé comme un territoire patrimonial. Le Plateau reçoit un grand nombre de demandes de permis, quoique peu dans l'AHNMR. Pour réduire le nombre de demandes présentées au CCU, le règlement d'urbanisme est très normatif et les demandes de plein droit hors de l'AHNMR ne sont pas évaluées par le CCU. Nous expliquons davantage les effets d'un règlement normatif plus loin dans le présent chapitre.

Dans les arrondissements on craint que les projets soient réalisés sans permis, ce qui menacerait, entre autre, la conservation des valeurs. Les arrondissements ont donc pris des mesures en fonction du nombre de demandes de permis reçues et des caractéristiques de leur territoire pour contrer cette menace. Le Plateau a donc instauré une réglementation plus normative pour voir au retour des composantes d'origine. Pour sa part, Ville-Marie a créé un sous-comité du CCU pour éviter l'engorgement du comité et ainsi accélérer la procédure. Dans Côte-des-Neiges, on a pris des ententes avec des syndicats de copropriétés quant à un modèle unifié pour remplacer les portes et fenêtres. C'est aussi pour réduire les délais qu'il y a, dans certaines circonstances, délégation des pouvoirs d'autorisation du conseil d'arrondissement à un fonctionnaire. Nous en traiterons dans la section « Délégation de pouvoirs ».

## **5.2 Les acteurs et les procédures d'évaluation des demandes de permis**

Évidemment, étant donné que la DAUSE accompagne le projet dans l'ensemble de la procédure d'évaluation, son rôle est important et son influence l'est tout autant. Le conseiller en aménagement de la DAUSE responsable du dossier sert d'intermédiaire non seulement entre le requérant du permis et les autres acteurs mais, et ce rôle est très important, il est dans les projets traités uniquement par l'arrondissement, l'unique professionnel qui communiquera les objectifs de

---

<sup>38</sup> Dans le cadre d'une révision réglementaire, Le Plateau a tenu compte des demandes de citoyens à cet effet. Soumis à une pression immobilière importante, ses immeubles se voyaient dépouillés de leurs caractéristiques architecturales lors de travaux de réhabilitation ou de rénovation, ce que les citoyens déploraient (Le Plateau, 14 avril 2008).

conservation au requérant du permis. Il devra donc transmettre les exigences réglementaires et expliquer les procédures d'évaluation. C'est aussi le conseiller en aménagement qui présentera le projet au CCU de l'arrondissement. Comme nous le verrons plus en détails, l'intérêt porté aux avis des CCU est souvent déterminant dans la prise de décision du conseil d'arrondissement. Lorsqu'il y a délégation de pouvoir, l'avis du CCU peut être décisionnel. Nous expliquerons comment dans le présent chapitre. Enfin, et là encore le conseiller en aménagement et sa compréhension des enjeux de conservation des valeurs comptent, les règlements sont plus ou moins discrétionnaires. Certains comptant sur plus de normes ou de critères normatifs que d'autres pour évaluer un projet, ce qui laisse plus ou moins place au jugement du conseiller en aménagement quant à la rencontre ou non des critères par le projet. Nous terminons cette section en observant le degré de discrétion dans les règlements des arrondissements.

### **5.2.1 La DAUSE**

Dans tous les arrondissements, la première étape d'une procédure d'évaluation est le dépôt de la demande à la DAUSE où on regarde d'abord si le projet est conforme au *Plan d'urbanisme* et s'il rencontre les normes du règlement d'urbanisme. Si le projet déroge à l'un ou à l'autre, il sera traité selon les conditions d'un projet dérogatoire (voir chapitre 3). Les professionnels des arrondissements accompagnent le requérant dans ses démarches.

Dans Le Plateau, Côte-des-Neiges et Ville-Marie une évaluation discrétionnaire basée sur des critères est établie depuis 1987. Dans Outremont, le PIIA qui s'étend à l'ensemble du territoire de l'arrondissement est en place depuis 1993. Avec le Décret, dont le territoire s'étend au-delà de celui du site du patrimoine de la Ville, des critères propres à la conservation des valeurs de l'AHNMR sont instaurés. Les règlements de Ville-Marie et de Côte-des-Neiges ont conservé cette forme d'évaluation qui est enchâssée dans leur règlement d'urbanisme qu'on appelle le *Titre VIII* (voir le chapitre 3). Le Plateau Mont-Royal a adopté un nouveau cadre réglementaire en 2005 qui, à l'instar d'Outremont, a recours à un PIIA sur l'ensemble du territoire.

Tous les règlements exigent qu'une demande de permis soit accompagnée de documents décrivant les aménagements existants et projetés ainsi que toutes les modifications prévues. La documentation requise dépend du projet, de son ampleur et de ses possibles effets (Ville-Marie 01-282, art 712, Côte-des-Neiges 1-276, art 118.2, 345.1 et 345.2, Outremont 1189, art 4.2 et 4.3, Le Plateau 2005-18, art 7). La DAUSE peut toujours demander des études complémentaires sur différents aspects du projet. Par exemple, Le Plateau exige qu'une demande de permis soit accompagnée de la soumission de l'entrepreneur afin de s'assurer que les informations reçues correspondent au projet réel.

Étant donné le grand nombre de demandes traitées par Ville-Marie, il y a une répartition des dossiers entre les conseillers en aménagement de la DAUSE. Ceux-ci se « spécialisent » dans un type de projet, l'un traitant uniquement des projets de plein droit, l'autre des projets particuliers ou des projets suivant l'article 89. Cette façon de faire n'a rien de formelle et elle est adaptable selon les situations.

Dans Le Plateau un technicien en architecture traite les demandes pour les travaux mineurs (portes et fenêtres, restauration d'une composante architecturale, etc.) et, s'il s'agit d'un bâtiment hors de l'AHNMR, il peut délivrer le permis le jour même. Dans l'AHNMR, l'application du règlement est la même, mais l'intervention doit être présentée au CCU et approuvée par le MCC.

Les demandes de permis dans l'AHNMR doivent, rappelons-le, être transmises ou soumises au CPM<sup>39</sup>. Les arrondissements Outremont et Côte-des-Neiges transmettent les dossiers des demandes de permis, dès qu'ils sont complétés, au MCC et également au CPM. En effet, ces deux arrondissements considèrent que la contribution d'un comité expert et indépendant est importante puisqu'elle comble les lacunes des règlements ou des connaissances et offre une vision centrée sur le patrimoine montréalais et transversale dans l'AHNMR.

---

<sup>39</sup> À ce sujet, voir notre chapitre 3 « L'Opérationnalisation : catégories de projet et procédures d'évaluation des demandes de permis ».

Enfin, quand un projet d'envergure est projeté, tous les arrondissements entament les discussions avec les autres instances impliquées (le MCC, le CPM, le CAU et le SMVTP) avant que le dossier ne soit complet afin de coordonner leurs travaux.

### **5.2.2 Le comité consultatif d'urbanisme**

Dans l'AHNMR toutes les demandes de permis sont soumises à l'évaluation du CCU de l'arrondissement. Comme nous le présentons dans le tableau 6, le nombre de membres qui composent le CCU<sup>40</sup> est variable d'un arrondissement à l'autre tout comme le nombre de professionnels en aménagement parmi eux. Tous les membres du CCU sont bénévoles et doivent résider dans l'arrondissement. Ils sont désignés par le conseil d'arrondissement. Chaque CCU accueille un ou deux membres du conseil d'arrondissement.

On relève aussi des différences dans la façon de présenter les demandes de permis au CCU. Le conseiller en aménagement responsable de l'analyse du projet pour l'arrondissement le présente au CCU et peut lui faire une recommandation ou s'en abstenir (voir la dernière colonne du tableau 6). Dans les arrondissements Outremont et Côte-des-Neiges les conseillers en aménagement ne font aucune recommandation au CCU afin de ne pas les influencer. À l'opposé, les conseillers des arrondissements Ville-Marie et Le Plateau présentent les recommandations de la DAUSE. Les professionnels de Côte-des-Neiges ont souligné l'intérêt d'avoir un CCU représentant la population dont le rôle est d'amener les préoccupations citoyennes au cœur des discussions.

---

<sup>40</sup> Côte-des-Neiges, *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme*, CDN/NDG-4 ; Outremont, *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme*, AO-2, Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme*, 2004-18

Tableau 7. Composition des CCU dans les arrondissements de l'AHNMR

<b>Arrondissement</b>	<b>Nombre de membres</b>	<b>Nombre de membres du conseil inclus</b>	<b>Nombre de professionnels de l'aménagement (minimum)</b>	<b>Recommandation de l'arrondissement?</b>
Outremont	11	1 à 2	6	Non
Le Plateau	8	2	3	Oui
Côte-des-Neiges	7	1	3	Non
Ville-Marie*	9	2	7	Oui

\* Issu de son CCU, Ville-Marie a un sous-comité qui évalue les demandes de permis de plein droit eu égard à la révision architecturale. Ce sous-comité est composé de 3 membres dont 2 sont des professionnels de l'aménagement et un est membre du conseil d'arrondissement.

Dans Ville-Marie, lorsque le verdict du sous-comité du CCU qui étudie les projets de plein droit est positif, les projets ne sont pas présentés au CCU, sauf si un des membres le demande. L'avis du CCU repose alors uniquement sur trois membres qui, bien que ces projets ont en principe moins d'impacts, doivent rester vigilants dans leur évaluation.

Dans tous les cas, le CCU peut aussi émettre des conditions ou faire des suggestions. Il peut revoir un projet autant de fois que nécessaire.

### **5.2.3 La délégation de pouvoir**

Il est possible pour un conseil d'arrondissement de déléguer à des fonctionnaires (LAU, art 119), par règlement, certaines de ces tâches tel que l'octroi d'une demande de permis. Cela permet surtout d'éviter des délais.

Dans Le Plateau, dans le cadre de l'évaluation discrétionnaire, il y a délégation de pouvoir au directeur de l'aménagement urbain lorsque l'avis du CCU est favorable (Le Plateau 2011-02, art 23). Dans le cas contraire, le projet est présenté au Conseil d'arrondissement. Les professionnels de l'arrondissement nous ont indiqué que le CCU motive généralement ses avis en s'appuyant sur les recommandations de la DAUSE et que le Conseil d'arrondissement entérine généralement l'avis du CCU.

Selon le *Règlement sur la délégation de pouvoir* (Côte-des-Neiges 04-17044, art 17.5) de Côte-des-Neiges, lorsque le comité consultatif émet un avis favorable pour un projet de plein droit, le chef de division ou le directeur de la DAUSE peut émettre le permis. Toutefois dans Côte-des-Neiges, le CCU et le CPM sont tous deux considérés comme « comité consultatif » dans l'application du règlement. Ainsi, si l'un des deux comités émet un avis défavorable, le Conseil d'arrondissement doit évaluer le projet.

Le *Règlement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires* de Ville-Marie délègue au directeur de la DAUSE la décision d'approuver ou de refuser un projet soumis au *Titre VIII*, donc toute demande dans l'AHNMR (Ville-Marie CA-24-009, art 21.1). C'est le seul des quatre arrondissements dans l'AHNMR à remettre entre les mains d'un fonctionnaire le pouvoir d'autorisation des demandes de permis pour des immeubles d'intérêt patrimonial.

À l'autre extrême, nous avons constaté, dans le *Règlement sur la délégation de pouvoir à certains fonctionnaires de l'arrondissement* (Outremont AO-3), que les élus de Outremont ne délèguent aucune décision quant aux demandes de permis.

#### **5.2.4 Le degré de discrétion dans les règlements d'urbanisme**

Nous constatons que l'approche retenue dans les règlements d'urbanisme est de contrôler le cadre bâti d'abord par des normes et de compléter l'évaluation en ayant recours à des critères qui se prêtent mieux à l'évaluation des multiples particularités d'un site comme l'AHNMR.

Une réglementation normative a généralement des résultats attendus et constants alors qu'une réglementation basée sur des critères de performance permet une plus grande variété de solutions, qui peuvent être avantageuses pour leur milieu, mais exige une évaluation plus attentive. À une extrémité de ce spectre se trouve Le Plateau dont la réglementation est basée sur des directives précises et claires dans le règlement et à l'autre, Outremont qui a peu de critères d'évaluation et dont

l'analyse des projets mise sur l'expertise de ses professionnels et des membres du CCU.

Prenons par exemple le recouvrement des façades d'une nouvelle construction. Une norme pourrait se lire ainsi : «Les façades doivent être recouvertes à 80% de maçonnerie», alors qu'un critère normatif serait plutôt «La façade principale d'un bâtiment doit être recouverte de deux types de maçonneries pour créer un contraste» et un critère de performance pourrait être «le revêtement des façades d'une nouvelle construction doit créer un contraste».

L'utilisation d'un critère normatif ou de performance a une influence sur l'application d'un règlement. En effet, les critères normatifs laissent peu de place à l'interprétation. Autant la personne qui applique le règlement que celui qui doit s'y conformer connaît le résultat attendu et les moyens de l'atteindre. Les acteurs ont plus de flexibilité dans un règlement comprenant surtout des critères de performance. L'application d'un critère de performance fait place au jugement selon le contexte et le projet. Comme un critère de performance peut être plus ou moins précis quant au résultat visé, la clarté de son énoncé facilite son application (Marquis, 2007). Dans les deux cas, des outils comme des inventaires, des études typomorphologiques ou des exemples visuels de modifications permises peuvent aider les professionnels des arrondissements à illustrer leurs attentes.

Par ailleurs, tel que l'exige le *Document complémentaire*, les quatre arrondissements contrôlent par des normes les usages, le taux d'implantation, la hauteur et la densité.

Pour ce qui ne relève pas de ces normes imposées, chaque arrondissement a ses propres pratiques. Le PIIA d'Outremont fait appel à des critères de performance et c'est donc au concepteur du projet de trouver la meilleure façon de les atteindre. Il n'y a que deux critères, lesquels permettent plusieurs interprétations tout en étant clairs sur les attentes de l'arrondissement : le projet doit s'intégrer à l'environnement bâti, contribuer à sa préservation ou à sa mise en valeur

(Outremont 1189, art 4.6 et repris dans Outremont 1176, art 11.5). L'arrondissement n'a pas de parti pris quant à l'approche de conservation retenue. Les critères orientent les discussions entre les acteurs. La participation des membres du CCU dans l'évaluation permet d'appliquer un PIIA ouvert tout en respectant les objectifs visés.

Dans la section *Normes applicables à certains éléments dans les secteurs soumis à des critères*, le règlement de Côte-des-Neiges prévoit des normes dans les secteurs soumis à des critères pour certaines composantes comme le parement extérieur d'un édifice et l'installation de clôtures, murs et murets (Côte-des-Neiges 01-276, art 118.3 à 118.7). Néanmoins, l'article 118.7 ajoute que les travaux qui ne seraient pas conformes à ces normes peuvent être approuvés selon une évaluation discrétionnaire. On peut ainsi évaluer si une particularité est acceptable dans le cadre de ce projet sans suivre une procédure dérogatoire. Des critères d'évaluation sont prévus. Le règlement de Côte-des-Neiges identifie des zones dans l'AHNMR où la hauteur, le mode d'implantation et l'alignement, qui sont habituellement soumis à des normes, sont évalués selon le *Titre VIII*<sup>41</sup>.

Outre les éléments normatifs habituels, le règlement de Ville-Marie a deux normes qui se démarquent. La première exige que tout projet d'excavation ou modifiant la topographie obtienne une autorisation de la Ville relative aux vestiges archéologiques (Ville-Marie 01-282, art 118.3). La seconde, dans la section aménagement d'un terrain, requiert qu'«une grille et un mur de clôture d'intérêt architectural doivent être préservés» (Ville-Marie 01-282, art 126).

Dans Ville-Marie, les limites de hauteur sont encadrées par des normes (Ville-Marie 01-282, art 8 à 15). Dans le périmètre identifié « secteur de surhauteurs » les projets doivent répondre à des critères assurant la protection des vues vers et depuis le mont Royal malgré une surhauteur autorisée (Ville-Marie 01-282, art 36 33 et 34).

---

<sup>41</sup> Ces zones sont identifiées aux plans de l'Annexe A du *Règlement d'urbanisme* de Côte-des-Neiges 01-276, art 66 et 67

Le Plateau se distingue des autres arrondissements par l'utilisation de nombreux critères normatifs, voire de normes, pour contrôler les « transformations et remplacements spécifiques » (Le Plateau 2005-18, Fascicule 5). L'arrondissement a adopté cette approche normative dans un souci de traiter également toutes les demandes, ce qui permet aussi d'accélérer le processus. Hors de l'AHNMR, seuls les projets majeurs et les transformations aux immeubles protégés par un statut provincial sont présentés au CCU. Évidemment, puisque l'AHNMR jouit d'un statut provincial, tous les projets sont soumis au CCU.

La grande majorité des critères normatifs dans Le Plateau portent sur les composantes architecturales. Des dispositions normatives sont aussi utilisées pour les immeubles d'intérêt patrimonial. Quand une composante architecturale d'origine est remplacée, « elle doit reprendre la forme et le détail de la composante d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage » (Le Plateau 2005-18, Fascicule 4).

Certains diront qu'appliquer un règlement normatif peut engendrer une uniformité et freiner la créativité, mais que, par ailleurs, son application est plus simple : il n'y a pas de discussion, les exigences sont clairement fixées et les résultats attendus. Toutefois, les secteurs historiques sont composés de situations particulières avec lesquelles les normes composent mal, d'où le recours à un processus discrétionnaire. En ce sens, Côtes-des-Neiges a voulu éviter ces inconvénients en permettant que, même dans les secteurs soumis à des normes, des situations particulières puissent être évaluées de façon discrétionnaire. Quant aux critères, ils doivent être interprétés de sorte que l'évaluation assure l'intégration des modifications au cadre bâti. Bien que le recours à des normes qui exigent un retour aux caractéristiques d'origine d'un bâtiment soit en mesure de garantir la conservation du patrimoine bâti en le fixant dans une période, il est moins certains que cela assure la conservation de l'ensemble des valeurs patrimoniales puisque celles-ci ne sont pas uniquement transmises par le bâti.

### 5.3 Les outils de connaissances

Pour veiller à la conservation des valeurs patrimoniales, les responsables de l'examen des demandes de permis doivent savoir comment celles-ci s'incarnent dans les caractéristiques de leur territoire. Les outils de connaissance sont ainsi d'une grande importance. C'est pourquoi nous examinerons les outils de connaissance des valeurs patrimoniales de chaque arrondissement. Les outils utilisés pour l'évaluation d'un projet sont laissés à la discrétion du conseiller en aménagement. On peut les diviser en trois groupes : les outils d'analyse et de référence, les outils de communication (photos anciennes, projets réalisés, etc.) et les politiques de la Ville qui servent de guides d'intervention.

#### 5.3.1 Les outils d'analyse et de référence

Dans le premier groupe, tous les arrondissements de la Ville disposent d'une *Évaluation du patrimoine urbain* de l'arrondissement, document réalisé par la Division du patrimoine et de la toponymie du SMVTP dans le cadre de l'élaboration du *Plan d'urbanisme 2004* de la Ville de Montréal (et qui est considéré comme faisant partie du *Plan*). L'évaluation est faite dans une approche intégrée des diverses composantes patrimoniales issue du concept de « paysage urbain » développé par Kevin Lynch (SMVTP, 2005c). Les résultats de cette évaluation sont présentés sous forme de listes de bâtiments et de cartes des secteurs d'intérêt accompagnées de courts textes expliquant leurs caractéristiques patrimoniales.

Les arrondissements utilisent peu ce document jugé limité à la fois dans son contenu et dans son analyse.

Les quatre arrondissements de l'AHNMR ont aussi en commun une annexe à leur règlement qui est un extrait d'une étude réalisée par Patri-Arch, *Connaissance du Mont-Royal : le bâti* (2003). Cette étude utilise une approche typomorphologique qui découpe le territoire en unités de paysage<sup>42</sup>. L'étude décrit sommairement les

---

<sup>42</sup> Rappelons qu'une unité de paysage est « un regroupement de rues, parcelles et bâtiments qui forment un ensemble cohérent et homogène tel que perçu par le piéton ». (Patri-Arch, avril 2003, p. 8)

composantes des unités de paysage et identifie des témoins architecturaux significatifs.

Bien que son règlement y réfère (Outremont 1189, art 4.6.5), dans Outremont, l'étude de Patri-Arch n'est pas utilisée parce qu'on a accès à une étude plus exhaustive, soit celle réalisée par Pierre-Richard Bisson (Bisson et associés, 1993). Dans Ville-Marie elle prend la forme d'un tableau reproduisant les éléments caractéristiques des unités de paysage (Ville-Marie 01-282, art 128.2, référant à l'annexe A). Il n'est pas utilisé : les dossiers des projets étudiés n'en font pas mention et aucun conseiller en aménagement ne s'y réfère. Dans Côte-des-Neiges (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.1, référant à l'annexe B), elle est le principal outil pour évaluer l'intégration au cadre bâti pour un projet de plein droit. Le Plateau (Le Plateau 2005-18, art 14, référent aux annexes C et D) a approfondi l'exercice lors de la refonte de son règlement d'urbanisme en 2005, l'étude y est plus développée que dans les autres arrondissements et elle est utilisée pour l'ensemble du territoire.

Dans une évaluation discrétionnaire, l'arrondissement peut demander des études complémentaires au requérant du permis. L'ampleur et la nature des travaux sont considérées avant de demander de telles études. Les balises de ces études patrimoniales sont fixées par le BPTÉ qui peut demander des précisions s'il est insatisfait du rapport.

Les études d'impacts demandées ne portent que sur les effets d'un projet alors que, dans certains cas, ce sont les impacts cumulatifs des projets successifs qui peuvent détériorer un milieu, ce qui n'est pas évalué étant donné le fonctionnement des règlements et de la Loi.

Les arrondissements ont aussi leurs propres outils de connaissance. Outremont s'appuie sur l'inventaire des patrimoines de l'arrondissement (architectural, urbanistique, artistique, naturel, paysager), *Outremont et son patrimoine* (1993) de Pierre-Richard Bisson et associés. L'étude a été réalisée quand Outremont était une

ville indépendante. Malgré son âge, elle est encore la première source d'évaluation de la valeur et des particularités du cadre bâti et de l'environnement d'un projet.

Le Plateau a recours à l'étude typomorphologique de son territoire. En 2003, l'arrondissement a constitué un inventaire photo de ses 15 000 façades qui est renouvelé aux 2 ans. Cet inventaire est utilisé pour l'analyse des projets et pour donner des exemples de travaux antérieurs sur le même type de bâtiment. Parce que l'arrondissement préconise un retour aux caractéristiques d'origine, des recherches de documents historiques sont effectuées: photos, plans, dessins d'origines, etc. Comme l'inventaire, ils sont utilisés aussi comme outils de communication pour expliquer les attentes de l'arrondissement au demandeur de permis. Nous y revenons plus loin.

Dans Côte-des-Neiges et Ville-Marie<sup>43</sup> il n'y avait pas de référence précise lors de la présente étude. Il y a plutôt été question des études complémentaires que peut demander l'arrondissement. Dans le cas des projets de plein droit, on en demandait rarement; mais dans le cas du 4110, chemin de Trafalgar, dans Ville-Marie, étudié dans le cadre de cette recherche, le demandeur du permis a dû fournir les plans d'origine pour démontrer que son projet était en accord avec le concept d'origine du bâtiment.

### **5.3.2 Les outils de communication**

Le Plateau s'est doté d'outils didactiques pour expliquer ses attentes : projets complétés, illustrations, catalogues anciens, liste d'entrepreneurs travaillant dans le respect des normes du règlement. Dans les autres arrondissements la démarche n'était pas aussi systématique mais les fonctionnaires utilisaient parfois des illustrations pour s'assurer que le requérant comprenne les exigences du règlement.

---

<sup>43</sup> Précisons ici que notre travail de recherche se termine en 2012 et que depuis l'arrondissement Ville-Marie a adopté un nouveau règlement (2013) suite à des changements importants dans l'équipe de la DAUSE. Nous ne faisons pas état ici de ce nouveau règlement ni des modifications apportés aux procédures de l'arrondissement.

### 5.3.3 Les politiques et outils de gestion

Outre les outils de connaissance du patrimoine, diverses politiques adoptées par la Ville servent de guide pour évaluer les projets, comme notamment, dans l'AHNMR, la *Politique du patrimoine* (2005) et la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* (2004). D'ailleurs, dans les arrondissements Ville-Marie et Côte-des-Neiges, qui avaient conservé la réglementation de la Ville de Montréal d'avant les fusions, un des critères d'évaluation d'un projet, présenté sous le *Titre VIII*, est : « conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design » (Côte-des-Neiges 01-276, art 668, Ville-Marie 01-282, art 713).

Le *Plan de Protection et de mise en valeur du Mont Royal* (Ville de Montréal, 2009a) est un document de planification qui établit des objectifs, identifie des enjeux, des orientations et des mesures spécifiques à l'AHNMR. Les principes qu'il met de l'avant doivent être considérés lors de l'analyse d'une demande de permis, notamment l'approche visant à concilier la croissance des ensembles institutionnels et la protection de leur patrimoines et la notion de «capacité limite» de la montagne à accueillir de nouvelles constructions (Ville de Montréal, 2009a, p.35; BPTÉ, 11 décembre 2009). Ces principes ont été intégrés aux règlements d'urbanisme suite aux modifications au *Document complémentaire* dont nous parlerons dans le chapitre 6.

La Direction de la culture et du patrimoine de la Ville (anciennement le BPTÉ) a mis sur pied une nouvelle procédure d'*Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu* (2012). La procédure est obligatoire si un projet touchant ce site ou immeuble doit être soumis au CPM (Ville de Montréal 02-136, art 12.2); elle peut aussi être utilisée dans d'autres cas. Le propriétaire doit fournir un ensemble d'informations alimentant les travaux d'évaluation. Un groupe de travail réunissant des représentants de la Direction, de l'arrondissement, les propriétaires, leurs consultants, des usagers du lieu, d'autres groupes d'intérêt s'il y a lieu, établit les valeurs patrimoniales du lieu et les éléments matériels dans lesquels celles-ci s'incarnent.

De nouvelles études, réalisées par la Ville ou le Ministère, auxquelles les arrondissements ont accès, s'ajoutent aux connaissances de façon continue. L'évaluation des aménagements paysagers est un bon exemple à cet égard. Lorsque nous avons commencé notre recherche, nous notions que les conseillers en aménagement étaient sans ressource pour évaluer le respect des valeurs paysagères de l'AHNMR. La réalisation de diverses études<sup>44</sup> de caractérisation paysagère a comblé cette lacune.

## 5.4 Conclusion

Nous avons constaté que plusieurs facteurs influencent l'appréciation d'une demande de permis. Il s'agit des caractéristiques territoriales, des procédures d'évaluation, des acteurs impliqués, dont les CCU, des outils de connaissance du territoire et du patrimoine, des politiques et outils de gestion et, enfin, des approches adoptées dans la réglementation pour assurer que les projets respectent les attentes.

Tout particulièrement, il importe de souligner que l'évaluation discrétionnaire d'un projet est un enjeu majeur : elle comporte plusieurs avantages, dont sa souplesse qui lui permet de tenir compte des spécificités du milieu. Par ailleurs, elle repose sur les personnes engagées dans ce processus, dont les conseillers en aménagement qui d'une part documentent les valeurs patrimoniales associées à un projet et, d'autre part, présentent le projet aux autres acteurs, servant d'intermédiaire entre ceux-ci et le demandeur de permis. À cet égard, nous avons identifié des ressemblances et des distinctions entre les quatre entités responsables de l'émission des permis.

Nous venons de présenter la variété des documents de référence utilisés par les conseillers en aménagement. Notons que le MCC a ses propres outils d'analyse<sup>45</sup>. Un

---

<sup>44</sup> À ce sujet, consultez la section sur le paysage du site internet du Bureau du Mont-Royal : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=1676,52671558&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=1676,52671558&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>45</sup> Notamment le document de travail de la Direction du patrimoine, *Les Valeurs et les patrimoines du mont Royal* (2005).

outil commun décrivant les valeurs du site dans son ensemble et, plus spécifiquement, comment elles s'incarnent dans les arrondissements pourrait néanmoins améliorer la compréhension des enjeux patrimoniaux dans une vision globale et à long terme de l'AHNMR.

Ce chapitre a donc établi un contexte pour l'application des règlements dans les différents arrondissements de l'AHNMR. Dans le prochain chapitre, nous allons faire l'analyse du contenu de ces règlements à l'égard des valeurs patrimoniales.

## **CHAPITRE 6. VALEURS PATRIMONIALES ET RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Ce chapitre porte sur l'analyse de la prise en compte des valeurs patrimoniales de l'AHNMR dans les règlements d'urbanisme des arrondissements.

Nous présentons d'abord les exigences du *Document complémentaire* accompagnant le *Plan d'urbanisme* de 2004 eu égard à la conservation des valeurs patrimoniales. Les arrondissements basent leurs exigences réglementaires sur les dispositions du *Document complémentaire* qui doivent donc tenir compte des valeurs patrimoniales. Nous verrons comment dans la prochaine section.

Nous analysons ensuite le traitement des valeurs patrimoniales dans les règlements d'urbanisme et, notamment les chevauchements et les associations les plus fréquentes. Nous présentons ces résultats en les regroupant par valeurs afin de faire ressortir les similitudes et différences entre les règlements.

La dernière partie de ce chapitre porte sur l'impact des modifications du *Document complémentaire* introduites le 27 avril 2009, puisque certains projets analysés dans le cadre de la présente recherche (voir chapitre 7) ont été évalués à la lumière de ces modifications. Nous rendons succinctement compte des adaptations réglementaires faites par les arrondissements suite à l'intégration des modifications au *Document complémentaire*. En avril 2012, Ville-Marie était le seul arrondissement à ne pas avoir encore modifié son règlement (il a été modifié en juillet 2013).

## **6.1 Prise en compte des valeurs patrimoniales dans le *Document complémentaire au Plan d'urbanisme jusqu'en 2009***<sup>46</sup>

Le *Document complémentaire* est le document de planification de la Ville dont les exigences doivent être minimalement reprises dans les règlements d'urbanisme afin d'assurer une certaine cohérence à travers le territoire montréalais. Tout règlement doit recevoir un certificat de conformité au *Plan d'urbanisme* (dont fait partie le *Document complémentaire*); ainsi, les règlements des arrondissements étudiés se conforment nécessairement au *Document complémentaire*. Deux sections du *Document complémentaire* visent l'AHNMR<sup>47</sup>. Nous utilisons les valeurs patrimoniales telles que regroupées dans la typologie établie au chapitre 2.

La première section, «La prédominance du Mont-Royal» (Section 5.1, p.14-15), met de l'avant le rôle emblématique de la montagne dans le paysage montréalais et vise directement la conservation et la mise en valeur de son profil. Il s'agit d'assurer l'intégration architecturale en imposant un plafond aux hauteurs des édifices (disposition 5.1.1), et en établissant des critères encadrant l'intégration des constructions dans la zone où il est permis d'excéder cette hauteur (disposition 5.1.2). De plus, dans les grandes perspectives ou vues d'intérêt identifiées au *Document complémentaire*, l'arrondissement doit prévoir des règles ou des critères pour évaluer si un tel projet «tend à maintenir des vues sur la montagne et sur le fleuve» (disposition 5.1.3).

Le *Document complémentaire* n'indique pas comment assurer la mise en valeur ou l'intégration. Les arrondissements doivent déterminer les critères qui permettront d'évaluer l'intégration des projets et s'ils «tendent à maintenir des vues». Ils peuvent choisir une approche normative ou non, par exemple le respect d'un seuil maximal d'obstruction d'une vue ou le choix d'une ou de perspectives entièrement

---

<sup>46</sup> Il s'agit du document avant les modifications adoptées le 27 avril 2009. Puisque notre recherche a été entreprise alors que les modifications n'étaient pas adoptées, que les règlements analysés ne pouvaient les avoir intégrés et parce que la majorité des projets étudiés ont été évalués avant leur adoption nous avons choisi de conserver cette analyse et de la compléter par une section (6.3) portant uniquement sur les changements faits en 2009.

<sup>47</sup> D'autres dispositions du *Document complémentaire* touchent à l'AHNMR, par exemple celles sur les arbres et sur les écoterritoires; nous n'en avons pas tenu compte, notre étude portant d'abord sur le cadre bâti.

protégées ou encore opter pour des critères de performance exigeant par exemple que les travaux « respectent les vues vers le Mont-Royal et les mettent en valeur ».

La seconde section «L'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal» (section 6.1, p. 28-31) vise la conservation de ses valeurs architecturales, archéologiques et naturelles et par leur entremise de ses valeurs paysagères et historiques.

Les premières dispositions de cette section concernent le cadre bâti. Le *Document complémentaire* précise que les «caractéristiques architecturales [...] devraient être préservées ou restaurées ou, si nécessaire, remplacées conformément à leur apparence d'origine» (disposition 6.1.1). Les arrondissements doivent s'assurer que la construction ou l'agrandissement d'une composante architecturale ou paysagère soit évalué sur la base de critères visant «le respect des valeurs archéologiques, du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues» (disposition 6.1.2) et de leur intégration au milieu urbain.

Lorsqu'un cas exceptionnel nécessite la transformation d'une caractéristique architecturale, celle-ci «doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturale du bâtiment et du paysage [...] en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible...» (disposition 6.1.1). Il n'est pas précisé comment les arrondissements déterminent quand un «cas exceptionnel» se prête à une transformation.

Ces dispositions portent aussi sur les valeurs naturelles en demandant le respect de la végétation. En effet, les critères d'évaluation des agrandissements, des nouvelles constructions et de l'aménagement d'un terrain visent d'abord une intégration de qualité afin de conserver l'équilibre entre les éléments construits et naturels de l'AHNMR. À cette fin lors de travaux d'aménagement d'un terrain, le *Document complémentaire* demande de considérer le caractère du site, des composantes paysagères et bâties, de l'aménagement du voisinage et de l'intégration au milieu (disposition 6.1.2).

En plus d'être considérées pour leur participation aux paysages, les valeurs naturelles sont prises en compte dans la disposition 6.1.3 sur les travaux d'aménagement d'un terrain. Des critères doivent assurer que ces projets prendront « en considération le caractère du terrain, des plantations et des aménagements existants ». Cette disposition demande aussi que des critères évaluent le respect de la topographie.

La disposition 6.1.2 sur la construction ou l'agrandissement d'une composante bâtie ou paysagère demande que les projets « respectent, mettent en valeur ou s'adaptent au paysage, à la végétation et à la topographie du site (...) ». Les massifs et alignement d'arbres ont le même traitement que les caractéristiques architecturales car les règlements doivent prévoir des dispositions assurant qu'ils seront « préservés ou restaurés et si nécessaire remplacés » (disposition 6.1.1).

Les valeurs historiques sont indirectement considérées à travers la conservation des composantes architecturales ou paysagères (disposition 6.1.1). Elles sont aussi associées à la prise en compte des concepts originaux lors d'une transformation (dispositions 6.1.1 et 6.1.3).

Quant aux valeurs archéologiques, le *Document complémentaire* demande que les arrondissements aient un critère d'évaluation qui assure que les travaux seront faits « en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve sans perturber ceux qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place ou mis en valeur, en accord avec leur valeur documentaire ou didactique » (dispositions 6.1.2 et 6.1.3).

Enfin, le *Document complémentaire* ne mentionne pas les valeurs d'usage de l'AHNMR. Nous en traitons tout de même dans l'analyse des règlements parce qu'il s'agit d'une valeur reconnue par d'autres acteurs, notamment le MCC, et qui apparaît dans certains règlements d'urbanisme.

## **6.2 Intégration dans les règlements d'urbanisme des arrondissements**

Étant donné qu'un des objectifs de notre recherche est d'évaluer si les règlements d'urbanisme participent à la protection des valeurs patrimoniales, nous avons choisi de présenter notre analyse réglementaire en les regroupant par valeur et non pas par arrondissement par exemple. Ceci nous permet de mettre en évidence les valeurs et de faire ressortir les particularités des règlements des arrondissements tout en notant les constances. Le désavantage de les présenter par valeur est que, souvent, les valeurs se chevauchent à l'intérieur d'un même article du règlement. Rappelons par ailleurs que l'application des règlements influence tout autant la conservation des valeurs que leur contenu, particulièrement dans le cas de règlements discrétionnaires. Donc ce n'est pas parce que la présence d'une valeur est plus marquée qu'une autre qu'elle dominera lors de l'analyse d'un projet.

On peut facilement faire une distinction entre, d'une part, les valeurs qui s'incarnent dans des composantes matérielles qui font toujours l'objet de règlements d'urbanisme, telles les valeurs architecturales, paysagères et naturelles, et celles qui sont prises en compte par l'entremise d'autres valeurs ou dont la protection est exigée par le *Document complémentaire* (les valeurs historiques, archéologiques, identitaires et emblématiques). Ces dernières étant un ajout particulier au site patrimonial. Nous verrons que pour ce deuxième groupe, les critères d'évaluation peuvent être larges («un projet doit tenir compte des valeurs archéologiques...»).

Avant de s'engager dans l'analyse des règlements face aux valeurs patrimoniales, rappelons brièvement les définitions des valeurs que nous avons détaillées au chapitre 2. Les valeurs paysagères de l'AHNMR s'articulent autant dans la relation de ces composantes naturelles, bâtis et aménagées qu'à travers ses diverses échelles de perceptions. Les valeurs architecturales se reflètent dans la qualité de son patrimoine bâti tant institutionnel que résidentiel. Au cœur de la ville le mont Royal est un lieu de contact privilégié avec la nature qu'on découvre riche et diversifiée (valeurs naturelles). Les valeurs d'usage de l'AHNMR s'inscrivent dans la variété d'activités qui s'y trouve : récréatives, d'enseignements et de recherche,

soins de santé, culturelles ou commémoratives, sans oublier son usage résidentiel. Des événements historiques de la métropole et du Québec s'y sont déroulés. On y reconnaît aussi, à travers ses institutions et aménagements, différentes périodes de l'histoire du Québec (valeurs historiques). L'AHNMR est une composante dominante du paysage montréalais auquel les citoyens s'identifient; on lui reconnaît donc des valeurs identitaires et emblématiques. Des sites archéologiques ont été recensés dans l'AHNMR (valeurs archéologiques).

### **6.2.1 Valeurs paysagères**

Les tableaux que nous avons utilisés pour associer les valeurs patrimoniales aux règlements mettent en évidence la prédominance des valeurs paysagères à travers l'ensemble de la réglementation dans l'AHNMR. Les valeurs paysagères portent sur plusieurs échelles de perception : les vues éloignées, les rues, les ensembles construits, l'expérience piétonne, etc. De plus, comme nous le verrons plus loin, les valeurs naturelles sont plus souvent considérées pour leur apport au paysage qu'en elles-mêmes.

Les règlements d'urbanisme servent à assurer la cohérence du développement urbain entre autres par le contrôle de l'environnement bâti. Il va de soi que, dans un site où les valeurs paysagères et architecturales sont à préserver, les règlements d'urbanisme sont enclins à les mettre de l'avant. De plus les valeurs paysagères s'adressent autant aux éléments naturels que construits, elles vont donc de pair avec d'autres valeurs, le plus souvent, architecturales et naturelles. Comme dans le *Document complémentaire*, les règlements s'intéressent aux paysages sous trois angles : les vues vers et à partir de l'AHNMR, le cadre bâti et les composantes naturelles du paysage.

Traisons d'abord de la protection des vues vers et depuis l'AHNMR. Notons que dans le *Document complémentaire* il s'agit d'abord de protection des vues vers et à partir du mont Royal dans le cadre de la prédominance du mont Royal dans le paysage urbain. Les arrondissements devaient donc avoir des mesures limitant les hauteurs et visant la protection des vues.

À titre d'exemple, dans Outremont, trois vues étaient inscrites au *Plan d'urbanisme* de 2004<sup>48</sup>. Plusieurs vues additionnelles ont été identifiées suite aux modifications du *Document complémentaire*, à travers le territoire d'Outremont<sup>49</sup>. Mais le règlement d'urbanisme et son PIIA n'identifient pas de vues particulières à respecter. En effet, on y statue que la conception d'un projet doit viser à «minimiser ses effets» sur les vues depuis un espace accessible au public vers un élément naturel ou bâti du paysage, vers les cours d'eau entourant l'île de Montréal et vers un bâtiment représentatif de la ville (Outremont 1189, art 4.6.5, 3°).

Avant les modifications au *Document complémentaire* identifiant des vues à respecter vers le mont Royal, le règlement de Côte-des-Neiges avait déjà inscrit une mesure visant la protection de la perspective à partir de l'avenue Monkland<sup>50</sup> (située à l'extérieur de l'AHNMR). Le règlement demandait que dans cette zone (identifiée 0666 dans le règlement) un projet qui y dépasserait une hauteur de 23 mètres soit soumis au *Titre VIII* et qu'il soit évalué quant à sa mise en valeur du profil du mont Royal tel que perçu depuis l'avenue Monkland (Côte-des-Neiges 1-276, art 30.1). En plus de protéger le paysage, ce critère reconnaît la valeur emblématique du mont Royal pour les résidents du secteur de Notre-Dame-de-Grâce que traverse l'avenue Monkland située hors de l'AHNMR. Avant les modifications au *Document complémentaire* seulement deux vues depuis le mont Royal étaient identifiées et maintenant plusieurs vues vers le mont Royal, dont la perspective de l'avenue Monkland, se sont ajoutées.

---

<sup>48</sup> Dans Outremont, les vues identifiées sont les perspectives à partir de l'axe Vincent-d'Indy et de la voie Camilien Houde et des vues à partir du chemin Rockland, du boulevard Dollard et de l'avenue Outremont. Illustration « Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt », Ville de Montréal, 2004a p. 118-119. L'entrée en vigueur du *Règlement de contrôle intérimaire* (08-007) a ajouté des vues dans l'arrondissement Outremont.

<sup>49</sup> Vues vers le mont Royal, entre autres, à partir des avenues Rockland, Mc Eachran, Dollard et Outremont et des parc Beaubien et Outremont; à partir du mont Royal dans l'axe Vincent-D'Indy. Ville de Montréal, *Document complémentaire au Plan d'urbanisme* Annexes C et D, 2009.

<sup>50</sup> L'avenue Monkland est une voie est-ouest qui commence au pied du domaine Villa-Maria au-delà de l'AHNMR. Des propositions pour le périmètre de l'AHNMR souhaitaient que le domaine Villa-Maria fasse partie du territoire protégé (CBCQ, *Rapport sur l'avenir du mont Royal*, juin 2002, p.36 et 37).

L'article 118.1 de la réglementation de Côte-des-Neiges fait le lien entre la protection des vues et la mise en valeur des composantes bâties qui construisent le paysage. En effet, il demande qu'une nouvelle construction ou un agrandissement minimise ses effets sur les vues et sur le paysage. De plus, l'implantation doit tenir compte de « la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt architectural, d'une percée visuelle ou d'un autre élément urbain caractéristique » (Côte-des-Neiges 1-276, art 66).

La question de la sauvegarde de corridors visuels entre des lieux publics et la montagne ainsi qu'entre celle-ci et le fleuve est considérée comme primordiale dans le centre-ville (Ville-Marie 01-282, art 30, 36, 128.1 et 713). Plusieurs articles détaillent les attentes de l'arrondissement Ville-Marie sur la protection des vues. Par exemple, l'article 128.1 précise que dans l'AHNMR un projet doit « tendre à respecter (...) les corridors visuels et perspectives vers le mont Royal depuis les voies publiques et les espaces publics ; les corridors visuels vers un élément représentatif du paysage de Montréal depuis l'AHNMR ou le secteur du mont Royal ».

Quant à l'article 36, il s'adresse aux projets en surhauteur autorisés dans ce secteur en précisant que ces constructions doivent « tendre à maintenir les corridors visuels entre le mont Royal et le fleuve » et « les grandes perspectives vers le mont Royal et vers le fleuve ». L'importance de ces vues et percées visuelles touche aussi aux valeurs identitaires et emblématiques car elles entretiennent le lien du promeneur avec l'élément emblématique qu'est le mont Royal.

Comme le suggère le nom de l'arrondissement, Le Plateau-Mont-Royal est en forte relation visuelle avec la montagne qui clôt les perspectives de nombreuses rues nord-est et sud-ouest de l'arrondissement. Les travaux sur une composante architecturale d'un immeuble d'intérêt patrimonial doivent mettre « en valeur les paysages, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où ils s'effectuent ». Les nouvelles constructions partout dans l'arrondissement, doivent

«contribuer à mettre en valeur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage urbain » (Le Plateau 2005-18, Fascicules 1 et 4).

Considérons maintenant le paysage à l'échelle de la rue et des ensembles construits. Dans Le Plateau, le PIIA est basé sur une étude typomorphologique insistant sur le paysage urbain et la conservation des formes architecturales et urbaines d'origine. La conservation des valeurs paysagères domine l'évaluation des projets<sup>51</sup>; selon notre analyse, plus de la moitié des exigences concernent ces valeurs. Par exemple, l'aménagement d' « une cour avant d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer au paysage de la rue afin de créer un effet visuel d'ensemble... », et une nouvelle construction « doit prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu... ». Des travaux d'agrandissement ou de transformation d'une composante architecturale sur un immeuble d'intérêt patrimonial doivent mettre « en valeur les paysages, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où ils s'effectuent » (Le Plateau 2005-18, Fascicules 1 et 4).

À l'époque de notre recherche, Ville-Marie ne disposait pas d'étude sur le paysage urbain. L'article 128.2 du règlement de Ville-Marie (01-282) décrit les caractéristiques paysagères et architecturales de l'AHNMR en référant à une grille intitulée *Unité de paysage* de l'annexe A du *Règlement d'urbanisme*. Toutefois, cette grille n'était pas utilisée pour l'analyse des projets.

Le règlement d'urbanisme de Côte-des-Neiges s'articule aux unités de paysage telles que présentées à l'Annexe B de son règlement, soit l'étude typomorphologique *Connaissance du Mont-Royal : le bâti* (Patri-Arch, 2003), dont nous avons déjà parlé<sup>52</sup>. Une nouvelle construction, un agrandissement ou toute intervention sur une caractéristique architecturale doit s'intégrer à l'unité de paysage de manière à mettre en valeur son caractère d'ensemble (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.1). Quant à l'alignement, le *Règlement* aborde le « milieu

<sup>51</sup> Voir le tableau « Arrondissement Le Plateau Mont-Royal; Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR » en annexe.

<sup>52</sup> Voir la section «Outils de connaissance» au chapitre 5.

d'insertion » en s'interrogeant sur la « morphologie des lieux et de la végétation » et sur l'intégration au caractère de la rue et il considère l'impact sur les « percées visuelles » (Côte-des-Neiges 1-276, art 66).

Dans l'arrondissement Côte-des-Neiges, des normes régissent l'installation d'une clôture, d'un mur ou un muret en cour avant (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.3 à 118.5). Les travaux qui ne rencontrent pas ces normes peuvent être approuvés selon le *Titre VIII* s'ils répondent aux critères suivants : «1° l'intervention doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments d'un même type; 2° préserver, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain, du bâtiment et du milieu ou y être compatible, en accord avec leur valeur» (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.7) en cohérence avec la protection des valeurs paysagères.

Ces critères peuvent être difficiles à interpréter. Le premier ne hiérarchise pas ce qui doit d'abord être « pris en considération » ; les concepts d'aménagement originaux sont-ils plus importants que les aménagements existants ? Ou est-ce l'intégration aux bâtiments d'un même type qui doit être considérée avant tout ? Face à ces questions, on peut invoquer que chaque cas est différent et que ce critère permet justement de s'y adapter tout en laissant une grande liberté d'action au requérant. On peut aussi se demander quelles sont les attentes de l'arrondissement pour qu'un projet soit « en accord avec les valeurs » du terrain, du bâtiment et du milieu où il est projeté. De quelles valeurs est-il ici question ? Comment seront-elles déterminées ?

Dans Ville-Marie plusieurs critères d'évaluation ne s'adressent pas uniquement au territoire de l'AHNMR<sup>53</sup>, ils cherchent plutôt une harmonie dans le paysage urbain dans son ensemble<sup>54</sup>. L'évaluation discrétionnaire d'un projet tient compte du « degré d'homogénéité de l'environnement immédiat », de son « emplacement sur

<sup>53</sup> Par exemple l'article 713 qui présente les critères d'évaluation applicables à toutes les demandes soumises au *Titre VIII*.

<sup>54</sup> Les articles 119, 121, 128 et 128.2 du règlement de Ville-Marie (01-282) vont en ce sens.

l'îlot » et de « la contribution du bâtiment au renforcement, au maintien ou à l'évolution du milieu bâti » (Ville-Marie 01-282, art 119).

Le règlement de Ville-Marie considère qu'il faut tenir compte de l'îlot comme unité de cohésion visuelle. L'évaluation tient compte de l'emplacement du projet dans l'îlot et la grille des caractéristiques des unités de paysage identifie le nombre de faces d'un îlot (Ville-Marie 01-282, art 58, 118.2, 119, 128 et 128.2 et Annexe A). L'article 128 du règlement, qui est propre à l'AHNMR, présente plusieurs critères d'évaluation qui visent ses valeurs paysagères. Il demande, entre autres, le « maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain », l'intégration au milieu par le respect des constructions voisines et de « contribuer à atténuer les irrégularités de hauteurs et d'alignement entre les bâtiments... ».

Le règlement dans Le Plateau associe la qualité du milieu de vie à la valeur paysagère (Le Plateau 2005-18, Fascicules 1 et 4). La localisation géographique de l'arrondissement offre plusieurs vues et perspectives vers la montagne. S'y promener permet d'apprécier ces paysages. Favoriser un accès agréable à l'AHNMR encourage le sentiment d'appartenance. Le Plateau est le seul arrondissement à s'intéresser précisément à l'expérience piétonne et à la qualité du milieu de vie dans ses critères d'évaluation.

Le *Règlement de zonage* d'Outremont se démarque en exigeant qu'une clôture donnant sur le boulevard du Mont-Royal (alors que seul le côté sud est situé dans l'AHNMR) soit approuvée par la procédure du PIIA alors que pour le reste de l'arrondissement, les clôtures sont règlementées par des normes (Outremont 1177, art 8.4). Outremont intègre ainsi l'AHNMR dans une optique paysagère large où l'expérience piétonne est déterminante.



Figure 8. Vues des clôtures en cour arrière donnant sur le côté nord du boulevard Mont-Royal dans Outremont.

Photo : N. Nadeau, 2009

Les règlements d'urbanisme s'attardent aussi aux aménagements paysagers puisque le *Document complémentaire* demande que les projets prennent en considération les caractéristiques de l'aménagement paysager existant et ceux d'origines (dispositions 6.1.3 et 6.1.1).

Côte-des-Neiges se démarque en ayant une section propre aux aménagements paysagers dans le secteur du mont Royal (Côte-des-Neiges 1-276, art 345.1 et 345.2). Un critère de cette section vise le « respect du caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne ». Ce critère vise d'abord les institutions dont les impacts des aménagements paysagers sont plus importants puisque leurs propriétés sont vastes et sur les flancs de la montagne.

Les valeurs naturelles et paysagères vont souvent de pair. Par exemple dans Côte-des-Neiges l'alignement d'une construction soumis au *Titre VIII* doit chercher à préserver les « caractéristiques de la morphologie des lieux et de la végétation » (Côte-des-Neiges 1-276, art 66). Dans le même ordre d'idée, un agrandissement ou une nouvelle construction est évalué pour sa capacité à préserver et à mettre en valeur le paysage, la végétation et la topographie du site où il est projeté (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.1).

Toujours dans Côte-des-Neiges, l'évaluation des demandes de permis pour l'aménagement paysager inclut la conservation des caractéristiques paysagères tant urbaines que naturelles des lieux (Côte-des-Neiges 1-276, art 345.2). Les demandes sont évaluées selon sept critères de performance qui analysent la participation du projet au caractère du bâtiment, du terrain, de la plantation, et leur prise en compte des aménagements existants, des projets d'aménagement originaux et des aménagements voisins. Les espèces d'arbres plantées doivent s'apparenter à celles retrouvées dans les aires boisées à proximité.

Dans Ville-Marie, l'article 128.1, qui ne s'applique qu'au territoire de l'AHNMR, vise les composantes naturelles du paysage : le respect de la topographie naturelle du sol, des alignements d'arbres, du couvert végétal et des arbustes d'intérêt. Ces composantes naturelles reviennent dans d'autres articles à travers le *Règlement* sous différents angles selon le type de travaux par exemple ou dans des critères plus généraux (Ville-Marie 01-282, art 118.2 et 124 à 126).

### **6.2.2 Valeurs architecturales**

Le cadre bâti occupe une place prédominante dans le paysage urbain. Dans les quatre arrondissements, les valeurs architecturales sont les secondes plus souvent citées dans les règlements. Dans tous les règlements de nombreux articles visent en même temps les valeurs paysagères et architecturales.

Comme on peut l'observer sur la grille des règlements de l'arrondissement Outremont<sup>55</sup>, les valeurs paysagères et architecturales sont souvent interpellées par un même article. Les valeurs architecturales sont protégées par les critères généraux du PIIA. Quelques critères propres à l'AHNMR portent sur la qualité des matériaux et sur l'intégration architecturale des interventions (Outremont 1189, art 4.6.5). Contrairement au *Document complémentaire* (section 6.1.1), le règlement d'Outremont n'a pas de critère exigeant précisément la conservation des caractéristiques architecturales d'origine. Un agrandissement ou une modification à l'apparence est acceptable tant qu'elle respecte « l'expression et la composition

---

<sup>55</sup> Voir la grille « Arrondissement Outremont; Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR » en annexe.

architecturale du bâtiment...» ou de la composante affectée. De plus, « la qualité et la nature des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés doivent être équivalentes et compatibles » avec l'existant (Outremont 1189, art 4.6.5).

Dans Le Plateau, les valeurs architecturales sont directement associées aux valeurs historiques. En effet, la plupart des articles du règlement sur les caractéristiques architecturales insistent sur le maintien des composantes d'origine ou sur leur retour lorsque disparues : « Une composante architecturale d'origine encore présente doit être maintenue en bon état ou restaurée en respectant son intégrité ». « La composante remplacée doit alors reprendre la forme et le détail de la composante d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original » (Le Plateau 2005-18, Fascicule 4). Ici l'architecture témoigne de son époque de construction. La logique est la même pour les nouvelles constructions qui doivent utiliser un langage architectural contemporain (Le Plateau 2005-18, Fascicule 1) car elles seront le patrimoine de demain.

La protection des caractéristiques des bâtiments reconnus pour leur qualité architecturale ou pour leur représentativité historique est encadrée par le *Règlement* de Côte-des-Neiges qui demande que ces composantes architecturales soient entretenues, restaurées et si nécessaire remplacées (Côte-des-Neiges 01-276, art 91 et 118.1). Selon le règlement si elles sont remplacées, les nouvelles composantes doivent reprendre la forme et l'apparence de celles qui existaient. Comme dans Outremont, nous notons que l'arrondissement n'exige pas le retour à la forme d'origine, le recours au même matériau ou au mode d'assemblage original comme le fait Le Plateau.

Côte-des-Neiges n'a pas arrêté de démarche ou d'exigences pour démontrer s'il est nécessaire de remplacer une composante plutôt que de la restaurer. À l'arrondissement on a observé que plusieurs propriétaires préfèrent, soit pour des raisons de coûts ou pour se simplifier la tâche, remplacer une composante plutôt que de la restaurer. À ce sujet, nous verrons le cas de l'avenue Ridgewood (chapitre 7) où, comme ailleurs, l'impact d'une modification à une composante architecturale

est évaluée au cas par cas uniquement pour le projet en question et non pas en relation avec de possibles transformations successives des bâtiments voisins (Côte-des-Neiges 01-276, art 118.1).

Dans Ville-Marie, le règlement demande que les projets s'insèrent dans le cadre bâti en tenant compte de leur impact sur les bâtiments existants et de leurs qualités architecturales (Ville-Marie 01-282, art 36, 118.2, 119, 123, 128 à 128.2 et 713). Dans l'AHNMR les travaux doivent participer à la mise en valeur du milieu par la sauvegarde des caractéristiques architecturales et des traits distinctifs des bâtiments et composantes architecturales. Le principe est de conserver les composantes en place, de les restaurer avant de les changer et, seulement dans des cas exceptionnels, tel que une incapacité technique ou lors d'un changement d'usage, de les transformer. Prioriser la conservation des composantes d'origine participe aussi à la protection des valeurs historiques car elles reflètent leur période de création.

Alors que le *Document complémentaire* ne l'exige pas explicitement, les quatre règlements demandent que la qualité des matériaux et des projets soient au moins équivalente à l'existant. D'ailleurs, on s'attend généralement à ce que la qualité des projets soit supérieure dans l'AHNMR à ce qui peut être autorisé ailleurs.

Le *Règlement* de Ville-Marie précise qu'une nouvelle insertion ou la transformation d'une composante architecturale peut être d'allure contemporaine seulement « lorsque le contexte le permet » (Ville-Marie 01-282, art 120 à 122). Il est intéressant que le *Règlement* de Ville-Marie envisage qu'un changement d'usage puisse mener à la transformation des composantes architecturales (Ville-Marie 01-282, art 123), prévoyant ainsi qu'un changement d'usage s'inscrit dans l'aménagement d'un lieu et de son architecture, lui permettant de s'adapter aux nouveaux besoins.

### 6.2.3 Valeurs naturelles

Le plus souvent, rappelons-le, les valeurs naturelles sont considérées pour leurs qualités paysagères. Elles sont tout de même les troisièmes en importance dans les règlements<sup>56</sup>.

Le règlement d'Outremont ne fait référence que cinq fois aux composantes naturelles dans des critères assez généraux. Le PIIA demande qu'un projet tienne compte de la végétation, y compris le couvert végétal au sol (Outremont 1176, art 11.5). Dans l'AHNMR, les critères portent sur l'effet du projet sur la topographie et l'hydrographie du site, visant leur mise en valeur (Outremont 1189, art 4.6.5). Dans le cas d'ajout de nouveaux végétaux, ceux-ci doivent être d'une qualité équivalente et compatible avec l'environnement immédiat. Lors d'une demande de permis, pour faire état de la végétation en place et de ses caractéristiques, on demande un plan qui présente les arbres existants.

Par ailleurs, Outremont est le seul arrondissement dont l'évaluation porte sur l'impact d'un projet sur le réseau hydrographique d'un site (Outremont 1189, art 4.1.3 et 4.6.5). Il s'y trouve le ruisseau Springgrove dont les seules traces visibles sont dans le cimetière Mont-Royal et, hors de l'AHNMR, dans le parc F.X. Garneau et, nous avons oui-dire, sur quelques propriétés privées du secteur.

Dans Le Plateau, la valeur naturelle n'apparaît qu'en association au paysage. Le règlement n'insiste pas sur les composantes naturelles en elles-mêmes. On en fait mention dans les deux fascicules qui s'adressent à l'AHNMR en répétant les mêmes critères de performance. Une nouvelle construction ou des travaux sur un immeuble patrimonial doivent participer à « mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site » ce qui reprend presque mot à mot le *Document Complémentaire* (section 6.1.2) et chercher à « préserver les massifs d'arbres de grande valeur paysagère et esthétique » (Le Plateau 2005-18, Fascicule 4, paraphrasé dans le Fascicule 1).

---

<sup>56</sup> Selon la fréquence à laquelle elles figurent dans les règlements tel qu'illustré par nos grilles d'analyse « Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR » en annexe.

L'arrondissement Ville-Marie a quelques particularités au sujet des valeurs naturelles. Comme nous l'avons vu dans les autres arrondissements, le projet soumis doit « tendre à respecter la topographie naturelle du sol » et en association aux valeurs paysagères « les arbres, les alignements d'arbres et les axes visuels composés d'arbres ; le couvert végétal et les arbustes d'intérêt » (Ville-Marie 01-282, art 128.1). Le *Règlement* de Ville-Marie précise qu'il faut « tendre à respecter » les arbres ou arbustes « lorsque leur diamètre est supérieur à 10 cm mesuré à 1,3m du sol » (Ville-Marie 01-282, art 128.1). Il semble plus clair de déterminer à partir d'une mesure normative si un arbre ou un arbuste doit être considéré.

Le *Règlement* de Ville-Marie est le seul à se référer au *Règlement sur la protection et la plantation des arbres sur la propriété privée dans le site du patrimoine du Mont-Royal* (Ville de Montréal c. P-16). L'article 424 impose des normes quant au nombre et au format d'arbres qui doivent être plantés ou maintenus en état lors de travaux pour l'ensemble du territoire de Ville-Marie. L'article 424.1 précise que, dans l'AHNMR, au moins un des arbres en question doit être d'une essence tirée de la liste qu'il présente. Cet article ajoute que, lorsqu'un arbre est abattu dans l'AHNMR, il doit être remplacé par un arbre de la même essence ou par une essence tirée de cette liste et non par une essence interdite. Avant les modifications au *Document complémentaire* (disposition 6.1.), le *Règlement* municipal datant de 1987 dressait déjà une liste des essences interdites.

Le *Règlement* de Ville-Marie se distingue aussi par l'article 118.2 qui s'adresse précisément aux demandes de permis d'aménagement paysager. On y indique que, sans demande de permis, il ne peut y avoir de « plantation d'un arbuste d'une essence pouvant atteindre une hauteur supérieure à 1m ou d'un arbre » sauf ce qui est exigé aux articles 424 et 424.1. La demande de permis sera approuvée selon le *Titre VIII* en tenant compte de « l'expression et la composition du paysage naturel ou aménagé (...); de l'aménagement paysager d'origine du terrain à aménager. » On trouve ici une volonté de maintenir les éléments naturels du milieu en tenant

compte des aménagements d'origine et, à travers eux, des valeurs historiques du site.

Dans Côte-des-Neiges, les articles pointant les valeurs naturelles de l'AHNMR se retrouvent à travers ceux s'adressant au territoire protégé pour toutes les formes d'interventions (Côte-des-Neiges 01-276, art 118.1 2°, 3°, 4° et 345.2). On y demande que lorsqu'il y a remplacement de végétaux qu'ils soient de même qualité que ceux d'origine ou équivalent à ceux toujours en place. L'évaluation d'un projet de construction ou d'agrandissement tiendra compte des effets sur la végétation, sur la topographie et sur l'hydrographie du site, selon le cas. Enfin, les demandes de permis pour des projets d'aménagement paysager doivent tenir compte des valeurs naturelles.

#### **6.2.4 Valeur d'usage**

Le *Document complémentaire* ne parle pas des usages comme d'une valeur patrimoniale et dans les règlements d'urbanisme il n'est pas question de maintenir un usage parce qu'il contribue à la valeur patrimoniale du lieu. La majorité des usages sont simplement demeurés les mêmes depuis le décret et sont inscrits dans le plan de zonage. Pour être patrimonial, un usage doit s'apparenter aux usages qui lui sont reconnus par le gouvernement (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005), par la Ville de Montréal (2004a) et le MCC (Direction du patrimoine, 2005b) qui accordent tous autant d'importance aux usages formels (santé, enseignement, culte, résidentiel) qu'aux usages informels (activités de plaisance et sportives sous toutes formes).

Comme nous l'avons mentionné en définissant les valeurs patrimoniales (chapitre 3), les usages inscrits au zonage ne correspondent pas nécessairement aux usages patrimoniaux du lieu, notamment lorsqu'il est question des usages récréatifs. Évidemment certains sont transcrits dans les plans de zonage à travers les espaces verts et les parcs. Malgré que des endroits y soient consacrés, les activités récréatives dans l'AHNMR dépassent les frontières des espaces verts ou des parcs. En effet, les promeneurs ont pris l'habitude d'arpenter aussi les propriétés privées,

notamment celles des religieux, des cimetières ou des universités. Les usages relevant de l'utilisation qui est faite du site de l'AHNMR (tam-tams, promenades, pique-nique, etc.) ne sont pas officiellement reconnus et ne figurent pas dans les règlements d'urbanisme.

Le seul règlement qui se démarque dans la protection de la valeur d'usage est celui du Plateau dont deux fascicules rappellent l'importance de « l'expérience piétonne » (Le Plateau 2005-18, Fascicules 1 et 4). On utilise l'expression pour juger de la qualité de l'aménagement d'une cour avant. L'«expérience piétonne» c'est le confort du promeneur dans sa dimension visuelle et dans l'aménagement des cours avant, des accès véhiculaires et piétonniers, dans la présence de végétation, etc. Les critères sur la qualité de l'expérience piétonne et la qualité du milieu de vie contribuent à la conservation de plusieurs valeurs, notamment celle d'usage de l'AHNMR. En effet, l'AHNMR est un lieu de promenade, de contact avec la nature et d'activités récréatives; pour conserver son sens patrimonial il est important qu'il demeure accessible et attrayant. Ce critère participe aussi à la conservation des valeurs paysagères et emblématiques et identitaires de l'AHNMR.

### **6.2.5 Valeurs historiques**

À l'exception de Ville-Marie (nous verrons comment plus loin), les valeurs historiques ne sont pas citées en elles-mêmes mais toujours en lien avec la conservation d'un patrimoine bâti. Comme nous l'avons vu, les quatre arrondissements ont des règles relatives à la conservation des composantes architecturales ce qui, évidemment, entraîne la conservation des valeurs historiques architecturales.

Nous avons aussi parlé de l'importance de la conservation et du retour aux formes et concepts originaux dans le règlement du Plateau pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Notons ici que, pour les immeubles d'intérêt patrimonial, les composantes paysagères (clôture, mur, chemin, terrasse, etc.) doivent aussi être conservées, ou, lorsqu'elles ont été modifiées, elles doivent être remplacées de

manière à retrouver leurs formes, leurs matériaux et assemblages d'origine (Le Plateau 2005-18, Fascicule 4).

Un critère d'évaluation du règlement de Ville-Marie demande que le projet tende à respecter les « marques d'occupation antérieures du territoire » (Ville-Marie 01-282, art 128) ce qui s'adresse non seulement aux composantes bâties, mais aussi aux autres dimensions de l'aménagement comme les rues, les places publiques, ou même les usages. Ce critère porte autant sur les valeurs historiques qu'archéologiques.

Donc, les règlements d'urbanisme, incluant les règlements sur les PIIA, visent la conservation ou la mise en valeur d'éléments rappelant l'histoire du site à travers ses composantes construites ou naturelles. Par ailleurs, un règlement spécifique à un immeuble peut exiger que la transformation introduise un élément de commémoration; c'est le cas dans le règlement autorisant la transformation du 1420 Mont-Royal (voir chapitre 7).

#### **6.2.6 Valeurs emblématiques et identitaires**

Il n'y a pas de critère nommant spécifiquement la valeur emblématique et identitaire de l'AHNMR. L'attachement à l'AHNMR se construit à travers sa visibilité dans la ville et la fréquentation des gens.

L'importance de la protection des vues dans les règlements d'urbanisme des quatre arrondissements a déjà été soulignée. Ceux-ci ont en commun un critère qui porte sur la protection des vues entre un espace public et la montagne, ou un bâtiment d'importance, ou le fleuve. La préservation des vues entre le mont Royal et des éléments caractéristiques de la ville vise la protection du contact du citoyen avec la montagne et la relation entre celle-ci et les autres emblèmes du paysage montréalais.

Pour maintenir la présence du mont Royal dans le paysage montréalais, nous avons déjà parlé des critères imposés par le *Document complémentaire* dans Ville-Marie.

Les limites de hauteur des édifices y sont celles de la montagne et, dans le secteur de surhauteurs, situé hors de l'AHNMR, où la hauteur permise peut excéder les hauteurs autorisées, la conservation des vues est un critère déterminant, l'objectif étant de créer deux massifs, celui de la montagne et celui composé des gratte-ciel du centre-ville (Ville-Marie 01-282, art 36, 3<sup>o</sup> illustration).



Figure 9. Logo de l'arrondissement Côte-des-Neiges. On y reconnaît les profils de l'oratoire St-Joseph et de la tour de l'Université de Montréal. Source : arrondissement Côte-des-Neiges, 2008

Le règlement de Côte-des-Neiges ajoute qu'un nouveau bâtiment doit considérer le « caractère dominant des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu » (Côte-des-Neiges 01-276, art 118.1 4<sup>o</sup>). Le secteur de Côte-des-Neiges se caractérise par la présence d'édifices monumentaux dont l'Université de Montréal et l'Oratoire Saint-Joseph. Le logo de l'arrondissement se compose justement du profil de l'Oratoire et de la tour de l'université. Ces édifices sont des repères importants visibles à partir de nombreux lieux dans la ville. Ce critère se rapporte à la valeur emblématique et identitaire de l'AHNMR et vise à assurer le maintien de cette particularité mais a bien sûr aussi un effet sur les valeurs paysagères de l'AHNMR.

Comme nous l'avons précédemment expliqué, les éléments du règlement du Plateau (Le Plateau 2005-18, Fascicules 1 et 4) sur la qualité de l'expérience piétonne et du milieu de vie contribuent aussi à renforcer le lien identitaire avec l'AHNMR.

### 6.2.7 Valeurs archéologiques

Les règlements des arrondissements sont conformes au *Document complémentaire* quant à la conservation des valeurs archéologiques. Celui-ci demande que les travaux soient effectués en connaissance des vestiges archéologiques en place et sans les perturber. Il ne demande pas d'en faire une mise en valeur quand cela s'y prête ou d'en assurer la conservation.

Ainsi, Outremont et Côte-des-Neiges ont, dans leurs règlements respectifs, un critère qui demande que, lors de travaux, il y ait une étude du potentiel archéologique, une analyse des impacts du projet sur ce potentiel et que les vestiges en place ne soient pas perturbés (Outremont 1189, art 4.6.5; Côte-des-Neiges 01-276, art 345.2 et 118.1 et 118.2). Quant au règlement du Plateau il limite son exigence à ce que le projet soit « conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site » (Le Plateau 01-377, art 348.3). Le règlement demande aussi qu'une opération cadastrale respecte les valeurs archéologiques (Le Plateau 2005-18, Fascicule 4).

Dans Ville-Marie comme dans les autres arrondissements, un projet doit tendre à respecter les éléments tels que « les vestiges archéologiques » (Ville-Marie 01-282, art 128.1) mais aussi « les marques d'occupations antérieures du territoire » (Ville-Marie 01-282, art 128). Cette dernière mention est unique à Ville-Marie. Elle s'adressait probablement d'abord à l'arrondissement historique de Montréal mais cet article vise les deux territoires protégés. Malheureusement, son application est plus difficile dans l'AHNMR dû au manque de connaissance sur l'histoire de l'occupation du site. En effet, l'information est plus accessible dans le secteur de l'arrondissement historique de Montréal qui a fait l'objet de nombreuses recherches historiques et archéologiques. Un tel critère est d'autant plus intéressant qu'il peut susciter le développement des connaissances à ce niveau<sup>57</sup>.

### **6.3 Révision du *Document complémentaire au Plan d'urbanisme* (2009)**

Le 27 avril 2009, le Conseil municipal adoptait une résolution (Conseil municipal, résolution CM09 0308) introduisant des modifications au *Document complémentaire* pour ajouter des mesures de protection et de mise en valeur dans l'AHNMR. Les changements apportés insistent sur la protection des vues, sur des mesures s'adressant aux valeurs naturelles et paysagères. Les modifications au *Document*

---

<sup>57</sup> Le département d'anthropologie de l'Université de Montréal travaille à documenter le patrimoine archéologique du mont Royal et à la réalisation d'une banque de données de cartographie historique <http://www.nouvelles.umontreal.ca/recherche/sciences-sociales-psychologie/20111017-le-mont-royal-devoile-ses-secrets-archeologiques.html>

*complémentaire* assurent la mise en œuvre du PPMVMR et l'OCPM a tenu consultation publique sur le PPMVMR en même temps que sur le projet de règlement modifiant le *Document complémentaire*<sup>58</sup>.

Nous ne détaillerons pas le contenu du règlement modifiant le *Document complémentaire* (Ville de Montréal 08-007), mais présenterons sommairement les modifications influençant la protection des valeurs patrimoniales. Nous verrons ensuite comment ces modifications affectent les règlements dans les arrondissements.

Pour augmenter la protection des valeurs naturelles et paysagères, les gabarits des nouvelles constructions et des agrandissements ont été limités (dispositions 6.1.0.1 et 6.1.0.2). Les taux d'implantation et les hauteurs ont été modifiés et reflètent mieux le bâti existant (dispositions 6.1.0.1 et 6.1.0.2). Plusieurs propriétés institutionnelles ne pourront être agrandies au-delà d'une adaptation pour répondre à un besoin technique (disposition 6.1.2), limitant ainsi leur impact sur le paysage.

Sur les propriétés autres qu'institutionnelles identifiées à la carte «Les propriétés visées» et qui se situent à l'angle de plusieurs voies publiques, le taux d'implantation peut être plus élevé que celui autorisé «dans la mesure où il n'est pas supérieur au résultat de la multiplication du taux d'implantation indiqué à la carte [Les Taux d'implantation-AHNMR] par un facteur de 1,2» (disposition 6.1.0.2).

Une nouvelle considération pour le paysage nocturne est introduite par l'ajout d'une disposition visant à minimiser l'impact de l'éclairage extérieur de nuit (disposition 6.1.5).

Plusieurs nouvelles dispositions s'adressent aux valeurs naturelles. Toute construction est interdite dans les nouveaux espaces verts. Il en est de même des remblais ou déblais et de l'élimination du couvert végétal, sauf pour la création d'un

---

<sup>58</sup> Tous les détails sur le site de l'OCPM: <http://ocpm.qc.ca/consultations-publiques/projet-de-plan-de-protection-et-de-mise-en-valeur-du-mont-royal>

sentier piéton, ces mesures visant surtout à protéger les boisés de toute intervention.

Les nouvelles mesures exigent que l'aménagement d'une cour avant maximise le couvert végétal. Certaines espèces de plantes sont désormais interdites. Il est prévu que, dans des propriétés privées identifiées, soit aménagé une bordure plantée d'espèces arborescentes, arbustives ou herbacées sur 2 mètres de largeur (disposition 6.1.0.3). Ces dispositions sont plus spécifiques que ne l'étaient celles du *Document complémentaire* avant 2009.

Concernant les valeurs paysagères, soulignons le remplacement de la carte « Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt » par deux cartes « Les vues d'intérêt vers le Mont-Royal » et « Les vues d'intérêt depuis le Mont-Royal » augmentant ainsi le nombre de vues identifiées vers et à partir de la montagne (disposition 5.1.3). Ces deux cartes identifient aussi des « vues menacées » majoritairement situées dans l'arrondissement Ville-Marie sans qu'il y ait d'exigence à leur égard.

Les projets dans les secteurs à construire et à transformer qui auront une vue sur le Mont-Royal devront tendre à la mettre en valeur (disposition 5.1.3). L'intégration des équipements mécaniques et des constructions hors toit surtout dans Ville-Marie et dans Le Plateau complète l'intérêt pour les valeurs paysagères (disposition 5.1.2).

Les mesures de protection des valeurs archéologiques ne sont pas concernées par les modifications au *Document complémentaire* si ce n'est que les travaux de réalisation d'une piscine creusée devront aussi en tenir compte (disposition 6.1.3).

Enfin, signalons que les modifications ont surtout limité l'augmentation du bâti en préservant des espaces verts et en freinant les nouvelles constructions ou agrandissements. De nouveaux outils pour identifier les vues et perspectives à protéger alimenteront les analyses lors de l'évaluation des projets. La protection des

valeurs naturelles est aussi mieux ciblée avec la mise en place de mesures pour augmenter le couvert végétal et interdisant des espèces néfastes dans l’AHNMR. Par contre, aucune mesure n’est venue combler les lacunes du *Document complémentaire* relativement aux usages patrimoniaux du site et il n’y a eu aucun changement pour les valeurs historiques ou architecturales.

#### **6.4 Intégration dans les règlements des arrondissements**

Les arrondissements ont eu à faire des ajustements règlementaires pour se conformer aux modifications au *Document complémentaire*. Outremont est l’arrondissement le moins touché par celles-ci. D’abord, le territoire dans l’AHNMR est petit, ensuite, les objectifs existaient déjà avant les changements, par exemple maximiser la végétation au sol ou interdire les terrasses en cours avant (*Document complémentaire*, disposition 6.1.3, Outremont 1177, art 7.11.1). Les modifications ont ainsi été apportées rapidement. À l’opposé dans Ville-Marie, tous les ajustements règlementaires n’ont pas été fait au cours de notre période d’étude. Une refonte majeure du règlement a été adoptée en juillet 2013.

Les modifications apportées touchent principalement aux valeurs paysagères et naturelles.

##### **6.4.1 Les valeurs paysagères**

Les valeurs paysagères étaient les plus représentées dans les règlements et sont les plus affectées par les modifications au *Document complémentaire*.

Des changements ont été apportés dans le *Document complémentaire* aux hauteurs permises ainsi qu’au taux d’implantation autorisés. Dans Outremont et Le Plateau (*Document complémentaire*, disposition 6.1.0.2, Le Plateau 01-277, Annexe A), dont les règlements se basaient déjà sur les gabarits existants pour autoriser les constructions ou agrandissements, il n’y avait pas lieu de modifier le règlement. Outremont ayant simplement précisé que les lots institutionnels étaient assujettis à des normes plus rigoureuses limitant le taux d’implantation, la hauteur et l’usage à l’existant en date du 6 mai 2009 (*Document complémentaire*, disposition 6.1.2,

Outremont 1177, Grilles des usages et des normes, Notes 1, 2 et 3 pour la zone PB-6).

Concernant les hauteurs dans Côte-des-Neiges, le découpage des zones différait et pour certaines propriétés la limite de hauteur est maintenant moins élevée et plus près de l'existant (Côte-des-Neiges 01-276, à jour le 15 septembre 2011). Il en est de même pour les taux d'implantation qui sont révisés à la baisse.

Dans Ville-Marie, le règlement n'a pas été modifié<sup>59</sup>. Par contre, sans changer les hauteurs permises, on a diminué en certains endroits la densité maximale autorisée (Ville-Marie 01-282, à jour le 6 décembre 2011). Des zones ont notamment été subdivisées afin que les densités soient plus représentatives de l'existant (et en conséquence les hauteurs).

Dans le *Document complémentaire*, la carte « Les propriétés institutionnelles visées » indique les propriétés où il est désormais interdit d'agrandir, à moins qu'il ne s'agisse d'une mise aux normes techniques. Lors de cette recherche, on en comptait deux dans Côte-des-Neiges : le Collège Brébeuf et l'Oratoire Saint-Joseph (*Document complémentaire*, disposition 6.1.0.1, Côte-des-Neiges 01-276, art 23.1). Dans Le Plateau il s'agissait de l'Hôtel-Dieu et dans Outremont de la propriété des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie (*Document complémentaire*, dispositions 6.1.0.1, 6.1.0.2, 6.1.2, Le Plateau 01-277, art 33.1).

Quant à Ville-Marie, l'arrondissement n'avait pas pris de mesure concernant les « propriétés institutionnelles visées » de son territoire : l'Hôpital Royal Victoria, le Shriners pour enfants et la propriété des Sulpiciens. Nous pouvons supposer deux choses : d'une part qu'une modification majeure d'un hôpital entraîne une consultation publique selon l'article 89. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit pour l'Hôpital Général qui voulait agrandir un édifice et ajouter une nouvelle construction

---

<sup>59</sup> Des modifications aux hauteurs maximales permises par le *Plan d'urbanisme* ont été apportées, faisant en sorte que les hauteurs maximales soient diminuées dans la couronne sud du mont Royal, mais seulement en 2012 : Ville de Montréal, Règlement 04-047-16, Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), adopté par le conseil municipal le 17 avril 2012.

à son complexe (OCPM, 31 juillet 2008). D'autre part, alors que les règlements des arrondissements étaient en cours d'adaptation, la propriété visée restante, celle des Sulpiciens, était soumise à une consultation publique pour évaluer un projet résidentiel<sup>60</sup>. Il pouvait donc sembler inutile de modifier le règlement afin que soient respectées les hauteurs actuelles de chaque partie de bâtiment.

Les règlements de Côte-des-Neiges, Ville-Marie et du Plateau (Côte-des-Neiges 01-276, art 41, Le Plateau 01-277, art 33, Ville-Marie 01-282, art 50) avaient déjà une mesure permettant, sur l'ensemble de leur territoire, qu'un immeuble situé sur un terrain de coin ait un taux d'implantation maximal équivalent au taux d'implantation permis multiplié par 1,2. Cet article était issu de l'ancien règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal. Outremont n'a pas ajouté de critères d'évaluation en ce sens.

Les « secteurs requérant l'intégration soignée des équipements et constructions hors toit » (*Document complémentaire*, annexe G) correspondent à la quasi-totalité du secteur de Ville-Marie dans l'AHNMR à partir de l'Hôpital Général (l'incluant) allant vers l'est et s'étendent au-delà de ses limites sud, à partir de la rue Simpson, pour s'arrêter à la rue Sherbrooke. Le *Règlement d'urbanisme* de Ville-Marie comportait déjà une section *Construction hors toit* dont les normes veillent à une certaine intégration des équipements. Lorsque ces normes ne sont pas rencontrées, il est possible d'obtenir une autorisation par une évaluation discrétionnaire de l'intégration de la construction au bâtiment principal (Ville-Marie 01-282, art 21 à 23). Le Plateau a ajouté l'article 423.3 quatrième paragraphe à son règlement d'urbanisme qui vise une intégration soignée des équipements mécaniques ou d'une construction hors toit telle qu'évaluée par le fascicule 7 du PIIA : « Aménagement des toits » (*Document complémentaire*, disposition 6.1.5). Les territoires de Côte-des-Neiges et Outremont n'étaient pas touchés par cette nouvelle mesure car ils ne faisaient pas partie des secteurs visés par cette nouvelle carte.

Plusieurs vues vers et depuis le mont Royal complètent l'inventaire de Côte-des-Neiges. L'ajout de l'article 30.2 précise au requérant d'un permis ce qu'on attend de

---

<sup>60</sup> Le complexe résidentiel M sur la Montagne est en cours de réalisation.

certain types de travaux par rapport à la protection des vues pour des zones identifiées.

Suite aux changements au *Document complémentaire*, lors d'une consultation publique à propos des hauteurs dans le secteur du centre-ville, Ville-Marie a fait valoir l'importance de hiérarchiser les percées visuelles en en identifiant deux qui avaient plus d'importance pour l'arrondissement et où il n'y aurait pas d'autorisation pour les obstruer (Ville-Marie, juin 2011).

Des dispositions concernant l'éclairage extérieur des propriétés ont été ajoutées au règlement dans Le Plateau. Elles ont pour objectif de « minimiser l'impact sur les propriétés adjacentes et l'éblouissement » (*Document complémentaire*, disposition 6.1.5, Le Plateau 2005-18, Fascicule 4 ). Côte-des-Neiges et Outremont ont ajouté un critère d'évaluation pour tous les projets évalués selon le Titre VIII ou le PIIA, selon, ayant les mêmes exigences que dans Le Plateau (Côte-des-Neiges 01-276, art 668.1, paragraphe 17, Outremont 1189, art 4.6.5). Ville-Marie n'a fait aucune modification pour introduire ces mesures lors de l'évaluation des projets.

#### **6.4.2 Les valeurs naturelles**

Les valeurs naturelles occupent une place importante dans les changements au *Document complémentaire*.

En ce sens, Côte-des-Neiges a modifié son règlement car toute construction, tout remblai ou déblai et élimination du couvert végétale sont interdits dans les boisés, dont ceux de l'Oratoire Saint-Joseph, de l'avenue Ridgewood, du cimetière et dans ceux de l'Université de Montréal. Il reste possible d'y aménager un sentier piéton non pavé, une clôture ou un monument communautaire pour une urne funéraire. On y interdit aussi toute construction ou agrandissement d'un bâtiment sur les terrains entourant le pavillon de l'aménagement de l'Université de Montréal, ceux dans le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges et les parterres de l'Oratoire (*Document complémentaire*, disposition 6.1.0.3, Côte-des-Neiges 01-276, art 122.5 à 122.5.2).

Les modifications au *Document complémentaire* incluent aussi que le pourtour de propriétés privées nommément identifiées dans Outremont et Ville-Marie soit végétalisé sur une bande de 2 mètres de largeur. Dans Outremont les propriétés visées bordent le Cimetière Mont-Royal et l'arrondissement a prévu une nouvelle mesure en ce sens (*Document complémentaire*, disposition 6.1.0.3, Outremont, 1177, Grilles des usages et des normes, note sur la zone RA-8 à propos des lots adossés à la zone PC-1). Dans Ville-Marie il s'agit des propriétés privées voisines du Parc du Mont-Royal (*Document complémentaire*, disposition 6.1.0.3) mais cette demande n'avait pas été introduite dans la réglementation de Ville-Marie pendant la période étudiée dans cette recherche.

Les modifications au *Document complémentaire* demandaient qu'un projet d'aménagement en cour avant maximise les espaces verts en limitant les surfaces minéralisées ce qui a été intégré dans les règlements du Plateau (*Document complémentaire*, disposition 6.1.3, Le Plateau 2005-18, Fascicule 4) et de Côte-des-Neiges (*Document complémentaire*, disposition 6.1.3, Côte-des-Neiges 01-276, art 345.2, 8° et 9°). Côte-des-Neiges n'autorise les terrasses en cour avant qu'à la condition que les autres cours ne puissent en accueillir. Lors de notre recherche, Ville-Marie n'avait pas introduit ces mesures dans ses règlements. Quant à Outremont, cela faisait déjà partie de sa réglementation. En effet, tout comme dans Le Plateau, la réglementation privilégiait déjà les espaces verts plutôt que minéralisés dans l'aménagement des cours avant.

Enfin, les modifications au *Document complémentaire* ont introduit une liste d'espèces végétales interdites qui a été ajoutée dans la réglementation du Plateau et dans Outremont (Le Plateau 01-277, art 395.2, Outremont 1177, art 8.10). Côte-des-Neiges a ajusté son règlement en interdisant ces végétaux non seulement dans l'AHNMR (*Document complémentaire*, disposition 6.1.3, Côte-des-Neiges 01-276, art 383.1) mais aussi dans l'ensemble du périmètre du mont Royal. Dans Ville-Marie, la liste d'essences interdites n'a pas été intégrée au *Règlement d'urbanisme* (en vigueur lors de nos analyses). Par contre, ce dernier s'intéressait déjà aux « essences interdites » par le *Règlement sur la protection et la plantation des arbres*

sur la propriété privée dans le site du patrimoine du Mont-Royal (Ville de Montréal c.P-16) qui les définit comme un arbre d'une essence désignée par ordonnance.

#### **6.4.3 Une disposition spécifique aux piscines creusées**

Le *Document complémentaire* contient une disposition conditionnant la réalisation de piscines creusées. Cet ajout participe à la conservation des valeurs archéologiques, paysagères et naturelles du site patrimonial.

Le Plateau a prévu, dans son règlement d'urbanisme, des mesures encadrant la réalisation d'une piscine creusée dans l'AHNMR. Outremont a introduit des règles sur les piscines creusées dans son *PIIA* (Outremont 1189, art 4.6.5). Dans l'arrondissement Côte-des-Neiges, tout projet de piscine creusée est maintenant soumis aux mêmes exigences que la réalisation d'un mur, muret, clôture, construction d'un bâtiment (*Document complémentaire*, disposition 6.1.3, Côte-des-Neiges 01-276, art 118.1, 4°). Dans l'arrondissement de Ville-Marie, aucune modification réglementaire n'avait encore été faite à cet égard.

### **6.5 Conclusion**

Suite à l'analyse des valeurs patrimoniales dans les règlements d'urbanisme nous constatons que si les dispositions inscrites au *Document complémentaire* assurent que certaines valeurs seront considérées, il arrive qu'un règlement en tienne compte sans y être tenu. Nous pensons aux valeurs d'usage qui sont protégées par l'entremise d'autres mesures, notamment la qualité du milieu de vie et l'accessibilité à la montagne.

Nous notons aussi que chaque arrondissement a ses particularités réglementaires lui permettant peut-être de conserver ses distinctions locales. Leurs particularités réglementaires proviennent certainement de ces distinctions locales, comme nous l'avons vu soit par les caractéristiques territoriales ou des demandes de la population. Pensons au règlement dans Le Plateau notamment ou à celui de Ville-Marie qui s'intéressait davantage à l'occupation antérieure du territoire étant donné que l'arrondissement accueille beaucoup d'édifices patrimoniaux et qu'on y retrouve

deux arrondissements historiques (l'AHNMR et le Vieux Montréal). Le chapitre 5 révélait aussi les particularités des arrondissements dans l'application des règlements.

Nous avons vu qu'il y a différentes façons de prendre en considération une valeur patrimoniale dans un règlement. On le fait soit en visant le patrimoine matériel qui la représente, soit en demandant directement que le projet en tienne compte. S'il semble plus évident qu'une valeur est prise en compte lorsqu'elle est nommée directement nous croyons qu'elle l'est tout autant quand sa matérialité est protégée.

L'étude des modifications aux règlements d'urbanisme suite aux changements dans le *Document Complémentaire* nous a montré que les règlements sont adaptables aux changements conceptuels dans le domaine de la conservation.

Dans le chapitre suivant, nous étudions des projets dans l'AHNMR qui concrétisent l'aspect théorique des règlements étudiés dans ce chapitre et le précédent. Leur étude nous a permis de vérifier quelles valeurs sont les plus affectées par les projets et comment les règlements s'y appliquent.

## **CHAPITRE 7. VALEURS PATRIMONIALES ET ÉVALUATION DES PROJETS D'INTERVENTION**

Dans le chapitre 5 de ce mémoire nous présentions des éléments complémentaires aux règlements influençant l'analyse des projets comme les outils de connaissance ou le degré de discrétion dans les règlements d'urbanisme. Si certains de ces éléments sont issus des règlements, notamment le degré de discrétion et certains outils d'analyse, d'autres nous ont été révélés par l'analyse de projets et par les professionnels rencontrés. L'analyse des règlements ne suffisait pas à comprendre leur contribution dans la conservation des valeurs patrimoniales. Nous avons ainsi analysé quelques projets concrets d'intervention afin de déterminer quelles valeurs sont le plus susceptibles d'être affectées à la suite d'interventions. L'analyse des projets nous permettait aussi de comprendre quel projet suit quelle procédure d'évaluation et pourquoi.

### **Sélection des projets**

Dans chaque arrondissement nous avons examiné des projets dans les trois catégories de demande de permis : de plein droit, dérogatoire traité en arrondissement, dérogatoire traité par la Ville de Montréal en vertu de l'article 89 de la Charte (voir chapitre 3). Ceux que nous présentons ici ont été retenus soit pour leur représentativité des enjeux locaux soit parce qu'il s'agissait du seul projet de cette catégorie dans l'arrondissement. Nous les présentons en comparant les projets par catégorie afin de faire ressortir des constances et des différences dans le traitement des demandes.

### **Méthode d'analyse des projets**

Pour analyser les projets, nous en avons premièrement fait un résumé sur une fiche où nous identifions d'abord le projet (arrondissement, date, responsable, catégorie de projet, description) et les étapes et acteurs impliqués dans la procédure. Ensuite, à partir des documents tels que le dossier décisionnel de la Ville ou de l'arrondissement ou l'analyse de la DAUSE, selon le cas, nous repérons les critères d'évaluation auxquels le projet devait répondre. Finalement nous complétons la

fiche en identifiant les valeurs patrimoniales susceptibles d'être affectées par les travaux. Dans les avis du CPM, du CCU, du CAU et du Ministère (lorsque disponible) les valeurs patrimoniales sont identifiées. Ces avis ont donc été utiles à cette étape. La dernière étape était de faire un parallèle entre les valeurs patrimoniales en jeux et les critères d'évaluation contenus aux règlements applicables.

### **Projets analysés**

Dans l'arrondissement Outremont nous présentons deux projets : le 1320, boulevard Mont-Royal (2008), un projet réalisé de plein droit et la réaffectation de l'édifice des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie situé au 1420, boulevard Mont-Royal (2009), projet traité sous l'article 89 par la Ville. Dans Outremont et dans Côte-des-Neiges il n'y a pas eu de projet dérogatoire traité en arrondissement présenté dans la période couverte par notre recherche (2003-2012).

Nous étudions dans Côte-des-Neiges une problématique d'ensemble de quinze demandes de permis situées sur l'avenue Ridgewood, toutes des demandes de plein droit qui ont été déposées entre 2005 et 2009. Aussi de plein droit, nous avons choisi la demande de permis pour des travaux d'entretien de la Maison Jarry-dit-Henrichon (2008), située au 5085 de l'avenue Decelles, dont nous avons parlé dans le chapitre sur l'histoire de l'AHNMR (chapitre 1). Le projet de construction d'un complexe sportif au Collège Brébeuf complète les projets de Côte-des-Neiges. Il s'agissait d'un projet faisant partie des modifications au *Document complémentaire* en 2009 et qui a été présenté à l'OCPM dans le cadre de cette consultation publique.

Bien qu'il y avait peu de demandes de permis faites dans Le Plateau, nous y présentons un projet pour chaque catégorie. Le réaménagement des accès en façade de l'immeuble situé au 115-117, avenue Mont-Royal (2004) est le projet de plein droit étudié. Un seul projet a suivi une procédure dérogatoire interne soit le 215, avenue Mont-Royal (2008) qui, à cause de l'ajout d'un étage non-autorisé par le règlement, a été évalué comme projet particulier. Enfin, le 265, avenue Mont-Royal (2006) est un projet de conversion en unités d'habitation luxueuses d'un immeuble anciennement utilisé à des fins communautaires puis d'enseignement. Il

est le seul projet étudié sous l'article 89 de la *Charte* de la Ville dans la période étudiée.

C'est dans l'arrondissement Ville-Marie que sont faites le plus grand nombre de demandes de permis, surtout de plein droit et soumis à l'article 89. Le projet retenu dans la catégorie de plein droit est situé au 4110, chemin de Trafalgar (2007) et consiste en un agrandissement d'une résidence par la fermeture d'un balcon. Le projet situé au 3680-3702, de la Montagne (2012) a été autorisé comme projet dérogatoire par l'arrondissement parce que le nombre de logements que comptait le réaménagement du site excédait le nombre autorisé par le règlement. Finalement, nous avons choisi le projet de réaménagement et de construction sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie (2009) comme projet évalué par l'article 89. Il s'agissait du premier projet suivant l'adoption du PPMVMR (Ville de Montréal, 2009a).

### **7.1 Projets de plein droit**

Les projets de plein droit sont nombreux; ils couvrent un ensemble large de travaux, allant du simple entretien à des réaménagements plus importants mais respectant les règlements<sup>61</sup>. Nous notons qu'il y avait moins de demandes faites dans les arrondissements de Outremont et Le Plateau dû à la petitesse du territoire et donc aux moins nombreuses constructions. Nous avons étudié une demande par arrondissement en plus des quinze demandes de l'avenue Ridgewood, sur le territoire de Côte-des-Neiges, dont l'intérêt réside dans la multiplication de demandes similaires successives révélant une problématique d'ensemble. Les demandes couvrent les années 2004 à 2008 et présentent différents projets : changements de portes et fenêtres, travaux d'entretien, réaménagement d'une façade, agrandissement mineur, travaux sur un monument historique.

Les travaux d'entretien sur la résidence située au 1320, boulevard Mont-Royal (2008), dans l'arrondissement d'Outremont, consistaient au rejointoiement de l'enveloppe extérieure de la bâtisse, à la reconstruction d'une cheminée et au

---

<sup>61</sup> Pour connaître la procédure d'une demande de permis de plein droit voir le chapitre 3.

remplacement de certaines allèges. Ces travaux auraient pu altérer les valeurs architecturales et paysagères du bâtiment et de son contexte immédiat; mais en choisissant de refaire à l'identique les composantes vieillissantes du bâtiment, les propriétaires n'affectaient pas le caractère du lieu.



Figure 10. Résidence sise au 1320, boulevard Mont-Royal dans Outremont. Photo : N. Nadeau, 2013

Le conseiller en aménagement a fait une première analyse du projet à partir de l'étude Bisson (voir *Les outils de connaissance* au chapitre 5). Le projet a ensuite été présenté à la réunion du CCU qui lui a été favorable, sous condition de l'approbation du MCC (réunion du 5 juin 2008). Le CPM a choisi de ne pas émettre d'avis, les mêmes matériaux étant utilisés. Le MCC a approuvé les travaux. Le Conseil d'arrondissement a fait de même et le permis a été délivré.

Le projet situé au 115-117, avenue Mont-Royal (2004) dans Le Plateau porte sur la partie commerciale et l'entrée principale du bâtiment donnant accès aux étages résidentiels. Il propose un retour à l'origine. Selon le conseiller en aménagement de l'arrondissement, le projet correspondait aux exigences du PIIA. L'édifice est un « témoin architectural significatif »; le retrait des avant-corps et l'ensemble des travaux permettent un retour à l'apparence d'origine des bâtiments. Les travaux assuraient la conservation des valeurs historiques et architecturales des édifices. Le CCU a été favorable à condition d'ajouter une base de pierre sous les vitrines (réunion du 28 septembre 2004). L'acceptation du projet a été déléguée au directeur de l'Aménagement urbain puisque l'avis du CCU était positif. Le MCC a aussi été en accord avec les travaux.



Figures 11 et 12. 115-117, avenue Mont-Royal dans Le Plateau. La photo de gauche présente l'édifice avant les travaux, celle de droite après les travaux. Photos Arrondissement Le Plateau, dates inconnues.

Dans l'arrondissement Côte-des-Neiges, la Maison Jarry-dit-Henrichon (illustration chapitre 2), un monument historique<sup>62</sup>, nécessitait des travaux d'entretien : réfection des murs extérieurs, restauration des fenêtres, de la toiture et du perron (2008). Des documents réalisés par les architectes responsables du projet ont été déposés avec la demande de permis. L'apparence du bâtiment n'a pas été affectée par les travaux. La DAUSE a conclu que « le projet respecte les caractéristiques architecturales du bâtiment, s'intègre au contexte environnant et est conforme à la réglementation » (Côte-des-Neiges, 21 mai 2008). Il protégeait ainsi les valeurs historiques, paysagères, architecturales et emblématiques et identitaires de l'immeuble. Le CCU a aussi été favorable au projet (réunion du 28 février 2008) Le CPM a émis un avis positif tout en demandant à connaître l'usage qui serait fait du bâtiment (A08-CDNNDG-10). Le MCC a délivré l'autorisation avec, pour seule condition, la soumission des échantillons de couleur pour les éléments à peindre.

<sup>62</sup> Cette maison d'inspiration française classée monument historique depuis 1957 fut reconstruite sur son site actuel en 1959. (MCC, 2013b)

Restons dans l'arrondissement Côte-des-Neiges, où l'avenue Ridgewood est bordée d'immeubles multi-logements construits au cours des années 1940 et 1950 (SMVTP, 2005a, p. 29). Entre 2005 et 2009, le CPM a reçu quinze demandes uniquement pour des modifications aux portes, fenêtres, balcons ou autre élément de quincaillerie de cette avenue. Pour ces édifices dont le peu d'ornement réside dans ces éléments de quincaillerie et qui marquent le paysage par leur cohérence en tant qu'ensemble urbain, l'effet de leurs modifications est important sur les valeurs paysagères et architecturales. La plupart des demandes visaient à remplacer les composantes en place (souvent de bois ou de fer forgé selon l'objet) par des modèles en aluminium plus ou moins près de l'existant.

Le règlement demande qu'une caractéristique architecturale soit « préservée ou restaurée, ou si nécessaire, remplacée conformément à sa forme d'origine. (...) La transformation peut être autorisée dans des cas exceptionnels » (Côte-des-Neiges 1-276, art 118.1). Or, le règlement ne précise pas comment démontrer la nécessité de remplacer ou transformer. Les conseillers en aménagement affirment que les cas de remplacement se limitent à des situations où il est impossible de réparer et qu'ils demandent alors que le modèle de remplacement soit fait des mêmes matériaux que l'original. La transformation peut aussi être acceptée quand un propriétaire propose un matériau d'une durabilité plus grande et de même apparence que l'ancien. Le MCC a toujours accordé son autorisation, demandant parfois de corriger la couleur. Le CPM s'est par deux fois opposé aux travaux (A05-CDNNDG-09 et A08-CDNNDG-18), demandant que le modèle de remplacement s'inspire davantage de celui d'origine ou parce que la nécessité de remplacer les composantes n'avait pas été démontrée (A07-CDNNDG-15, A07-CDNNDG-20, A08-CDNNDG-19, A08-CDNNDG-30, A09-CDNNDG-04, A09-CDNNDG-15). Aucune étude patrimoniale ou d'impact n'a été demandée dans le cas de ces projets, sans doute parce qu'ils étaient de plein droit et qu'on considérait que, pris de façon isolée, chaque projet avait des effets minimes. Or, ce sont les changements cumulatifs qui affectent l'ensemble, ce qui ne peut être considéré dans une étude demandée pour un seul projet. Par ailleurs, bien que l'arrondissement dispose des fiches descriptives des unités de paysage du mont Royal annexées au règlement et de l'*Évaluation*

*patrimoniale de Côte-des-Neiges* (SMVTP, 2005a) dont nous avons déjà parlé (chapitre 5), ces documents ne portent pas sur les effets de la disparition présumée des caractéristiques architecturales. Conscients de ce problème, les professionnels de la DAUSE ont pris une entente avec les syndicats de copropriétaires établissant les modèles autorisés.

Le projet étudié dans l'arrondissement de Ville-Marie affecte le style architectural de l'édifice et l'homogénéité de la rue. Situé au 4110, chemin de Trafalgar, il consiste à agrandir une pièce en fermant la loggia d'une résidence jumelée par des fenêtres (2007). Une demande de permis antérieure (2006), qui visait à agrandir les fenêtres du rez-de-chaussée avait été rejetée. L'impact sur l'homogénéité et la qualité architecturale de l'ensemble de sept résidences auquel appartient ce bâtiment avait en effet été jugé trop important lors des premières analyses du projet (Ville-Marie, 2006). La demande avait été abandonnée avant sa présentation au CCU.



Figure 13. Groupe de bâtiments sur le chemin de Trafalgar dans Ville-Marie. La façade du 4110 est mitoyenne à celle en travaux. Photo N. Nadeau, 2014

La demande ultérieure que nous avons étudiée s'inspire des plans originaux, à la suite de la suggestion du conseiller de l'arrondissement aux propriétaires. Il s'agit des plans des années 1960, dont ceux d'une autre maison que l'architecte avait créée dans cet ensemble et qui ne comprenait pas de balcon, mais plutôt un mur-rideau. La composition du mur-rideau qui ferme la loggia est en continuité avec les motifs existants. Ainsi l'articulation de la façade est recomposée avec d'autres matériaux, mais en respectant la composition d'ensemble et le concept d'origine (Ville-Marie, 20 avril 2007). Les valeurs architecturales, historiques et paysagères étaient alors conservées par ce second projet.

Après l'analyse des dessins préparés par l'architecte du requérant, la division de l'urbanisme a recommandé au CCU d'émettre un avis favorable au projet, ce qu'il fit (réunion du 5 avril 2007).

Le MCC a d'abord refusé d'autoriser les travaux, jugeant que les modifications étaient importantes et que le bâtiment avait subi peu de transformations à ce jour ce qui en augmentait la valeur patrimoniale. L'arrondissement a plaidé auprès du Ministère, le retour aux concepts originaux basé sur les plans de l'architecte de l'ensemble de maisons. Le MCC s'est rendu aux arguments de l'arrondissement. Ce dernier craignait surtout des travaux illégaux d'où l'importance de trouver des ententes avec les requérants.

### **Conclusion sur les projets de plein droit**

Nous avons constaté, en sélectionnant les projets présentés ci-haut, que la grande majorité des demandes de permis concernent des travaux mineurs d'entretien qui suivent la procédure d'approbation des projets de plein droit. Ces travaux répondent aux règlements d'urbanisme et aux critères d'évaluation.

L'abondance de ces cas met en lumière l'intérêt d'avoir une réglementation et des critères clairs et compréhensibles car l'effritement des caractéristiques architecturales du cadre bâti est une menace constante. Les critères doivent assurer une constance dans l'évaluation des demandes particulièrement parce que chacune

est traitée successivement au cas par cas. Les composantes architecturales et urbaines sont porteuses de nombreuses valeurs et leurs disparitions ou transformations peuvent être jugées acceptables pour un projet mais inacceptables pour l'ensemble d'un secteur ou d'une typologie de construction.

Dans l'évaluation de la demande de permis de projets de plein droit, l'accent était mis sur les valeurs architecturales et paysagères, d'autant plus qu'aucun des projets étudiés n'a inclus des aménagements paysagers ou affecté la végétation en place, les vues ou les sols. En effet, dans tous les cas observés lors de notre sélection, les valeurs archéologiques ou d'usage n'ont pas été évaluées parce qu'elles ne semblaient pas être affectées par les travaux proposés. L'évaluation des valeurs historiques, emblématiques et identitaires ou naturelles a été faite à l'interne, en s'appuyant soit sur la documentation locale ou sur l'expertise du CPM. On n'a pas non plus exigé d'études patrimoniales, sans doute parce qu'il s'agissait de projets de plein droit.

## **7.2 Projets dérogatoires traités en arrondissement**

Les projets dérogatoires traités en arrondissement<sup>63</sup> sont rares dans l'AHNMR parce qu'ils sont le plus souvent évalués par l'article 89 (dont nous traitons dans la section suivante). La rareté des demandes de permis pour des projets dérogatoires qui sont traités en arrondissement confirme qu'il s'agit d'exceptions. Dans Côte-des-Neiges et Outremont, aucune demande n'avait été évaluée suivant cette procédure. Nous présentons ici le projet dans Ville-Marie et celui dans Le Plateau qui ont suivi ces procédures pendant la période étudiée.

---

<sup>63</sup> Pour connaître les procédures dérogatoires en arrondissement, voir le chapitre 3.



Figure 14. Édifice sis au 215, avenue Mont-Royal, dans Le Plateau avant les modifications à la façade. Photo : arrondissement Le Plateau, date inconnue.

Le projet dans Le Plateau est situé au 215, avenue Mont-Royal Ouest (2008). Il s'agit de l'ajout d'un quatrième étage sur un édifice, entraînant une recomposition complète des façades avant et arrière. L'édifice est une construction plus moderne que ses voisins dont il se démarque. Bien que les édifices adjacents comptent aussi trois étages hors sol, ils sont plus hauts que le bâtiment existant mais le dépassement projeté ne dépasse pas d'un niveau complet ses voisins qui seront alors légèrement moins hauts. L'ajout d'un étage dérogeait aux règlements quant à la hauteur permise (Le Plateau 01-277, art 19), mais le projet respectait le *Plan d'urbanisme* et

l'arrondissement jugea qu'il était recevable parce que ses impacts étaient minimes.

L'édifice n'était pas identifié pour son intérêt patrimonial et, vu sa localisation et ses voisins, l'ajout d'un étage ne causait pas de préjudice. On jugeait que l'ensemble des travaux améliorerait l'apparence du bâtiment et de l'îlot. La recommandation du conseiller en aménagement de l'arrondissement au CCU a été acceptée (réunion du 4 mai 2005) et celui-ci a approuvé le projet tout en souhaitant le revoir avec « certaines révisions mineures ». Plus d'un an plus tard, le projet a été revu par le CCU suite à des corrections (réunion du 27 septembre 2006). Le comité s'est encore montré favorable en demandant des précisions quant aux matériaux utilisés. Par la suite, l'architecte du projet a échangé avec l'arrondissement par courriel jusqu'à ce qu'il soit accepté. Le projet, dans sa dernière version, a été envoyé au MCC qui a autorisé les travaux. Le Conseil d'arrondissement l'a adopté comme PPCMOI (Le Plateau, 5 mars 2007).



Figure 15. 3680-3702, avenue de la Montagne pendant les travaux, dans Ville-Marie.  
Photo : N. Nadeau, 2014

Le projet dérogatoire dans Ville-Marie est un ensemble de quatre bâtiments sur la rue de la Montagne (2012), dans le *Golden Square Mile*, dont un était occupé par des bureaux alors que les autres étaient vacants. Le nombre de logements projetés (14) était supérieur à ce qui est permis (12). La procédure des usages conditionnels (Ville-Marie 01-282, art 136) permet que l'arrondissement fasse une exception si le CCU et le Conseil d'arrondissement sont favorables. Le projet visait le réaménagement complet du site en trois interventions majeures pour y accueillir des espaces de bureaux et des résidences. D'abord, le projet proposait une opération de lotissement pour regrouper les propriétés en une seule. Ensuite, trois des bâtiments existants seraient restaurés et rénovés. Quant au quatrième, dont la construction était ultérieure aux autres et s'en démarquait, il serait démoli et remplacé par une construction de facture contemporaine. Finalement, de nouveaux édifices seraient implantés en fond de lot. Une végétalisation des espaces extérieurs compléterait l'aménagement (Ville-Marie, 19 mars 2012).

Il s'agit en fait du troisième projet envisagés sur ce site, les deux précédents (mai et juillet 2005) ayant été rejetés notamment pour un manque de sensibilité quant

au milieu d'insertion (CPM, A12-VM-01). Suite à ces deux propositions, des professionnels de l'arrondissement et de la Direction de la culture et du patrimoine (anciennement le BPTÉ) en collaboration avec le propriétaire ont réalisé un énoncé d'intérêt patrimonial et défini des orientations pour la conservation des valeurs patrimoniales du lieu<sup>64</sup>. La recommandation de la DAUSE (Turcotte, 2012, p. 3) au CCU de même que l'avis de ce dernier (réunion du 8 mars 2012) ont été favorables. Finalement, le Conseil d'arrondissement a aussi autorisé la dérogation (Ville-Marie, 3 avril 2012).

L'avis du CPM (A12-VM-01) stipule que le nouveau bâtiment s'intègre de façon plus harmonieuse et recrée une unité visuelle. Les valeurs paysagères et architecturales ont été améliorées puisque la nouvelle composition permet la lecture d'origine du site qui mettait en valeur sa topographie naturelle. Selon le Sommaire décisionnel (Ville-Marie, 19 mars 2012), le projet rencontre l'esprit du *Règlement* de l'arrondissement qui cherche une cohérence visuelle dans l'îlot. Il y aurait restauration de caractéristiques architecturales d'origine participant au maintien des valeurs historiques et architecturales. Il n'y a pas eu de perte au niveau des valeurs historiques car le bâtiment démoli avait été construit après les trois autres et se démarquait particulièrement de l'ensemble qui autrement avait conservé une certaine homogénéité. Quant aux valeurs naturelles, elles étaient susceptibles d'être affectées par une diminution du couvert végétal résultant de l'agrandissement; signalons toutefois que le projet avait proposé le verdissement des aires minéralisées et des végétaux sur la dalle du stationnement souterrain.

Finalement, l'autorisation ministérielle a été accordée.

### **Conclusion sur les projets dérogatoires traités en arrondissement**

Pour conclure, soulignons à la lumière des cas étudiés, qu'une dérogation doit réellement être avantageuse pour le milieu d'insertion sans déroger à l'ensemble des conditions règlementaires. Des deux projets d'agrandissement étudiés, nous retenons également que les dérogations affectaient certes une norme (le nombre de

---

<sup>64</sup> À ce sujet, lire la section sur le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise au chapitre 3.

logements et la hauteur) mais répondaient à l'ensemble des critères visant la protection des valeurs patrimoniales. Par ailleurs, ces projets contribuaient à l'amélioration du paysage urbain et à la cohérence visuelle de l'îlot. Quant à l'architecture des nouveaux bâtiments, les projets se démarquent de l'existant, par leur style contemporain, tout en respectant le milieu d'insertion.

### **7.3 Projet dérogatoire traité par la Ville de Montréal**

Les projets dérogatoires peuvent déroger aux règlements d'urbanisme et également au *Plan d'urbanisme*<sup>65</sup>. La section précédente présentait deux projets dérogatoires traités en arrondissement, mais nous avons noté la rareté de ce type de dérogations dans l'AHNMR car elles sont généralement évaluées sous l'article 89 de la Charte de la Ville. Comme nous l'avons vu au chapitre 3, l'article 89 permet au Conseil de ville de se substituer au Conseil d'arrondissement dans l'adoption d'un règlement autorisant un projet.

L'arrondissement qui compte le plus de projets dérogatoires traités par l'article 89 est Ville-Marie. Outremont et Le Plateau n'ont eu recours à cette procédure qu'une fois. Dans le cas de Côte-des-Neiges cette procédure a été utilisée quelques fois. Nos recherches indiquent qu'on a eu recours à l'article 89 dans l'AHNMR dans le cas d'agrandissements importants, comme le complexe sportif de Brébeuf, ou de changement d'usage comme le 1420, Mont-Royal, l'ancien Séminaire de philosophie ou l'ancien bâtiment du Young Men's Hebrew Association (YMHA). Cette analyse porte sur quatre projets : la construction d'un complexe sportif au Collège Brébeuf dans Côte-des-Neiges (2008), la transformation à des fins résidentielles de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie situé au 1420, boulevard Mont-Royal dans Outremont (2009), une autre transformation à des fins résidentielles pour l'édifice situé au 265, avenue Mont-Royal, soit l'ancien Young Men's Hebrew Association, dans Le Plateau (2006) et le redéveloppement du site de l'ancien Séminaire de philosophie dans Ville-Marie (2009).

---

<sup>65</sup> À ce sujet voir le chapitre 3 «Les projets traités par la Ville de Montréal»

Le premier projet analysé est le complexe sportif du Collège Jean-de-Brébeuf (une institution d'enseignement de niveau secondaire et collégiale) dans Côte-des-Neiges. En février 2008, le conseil municipal adoptait le règlement P-04-047-60 pour introduire de nouvelles mesures de conservation au *Document complémentaire*, dans la foulée de l'adoption du PPMVMR. Ce projet de règlement comprenait les modifications permettant la réalisation du complexe sportif. En plus des dispositions permettant l'implantation du nouveau bâtiment, soit la hauteur et le taux d'implantation, le règlement 04-047-60 inscrivait le boisé du collège à la carte des milieux naturels et espaces verts protégés de toute construction. Une première version du projet, qui n'a pas été présentée en consultation, situait l'agrandissement à l'avant de la propriété et avait été refusée (CPM, A07-CDNNDG-12). La seconde proposition déplaçait le nouveau bâtiment à l'arrière pour mieux l'intégrer à l'ensemble existant, dérogeant ainsi aux mesures réglementaires du *Plan d'urbanisme* et au zonage à cause de sa hauteur et de sa localisation. Le CCU (réunion du 27 septembre 2007) et le CPM (A08-CDNNDG-07) ont été favorables à cette nouvelle implantation. L'arrondissement et l'institution d'enseignement ont conclu une entente de principe à l'automne 2007.



Figure 16. Complexe sportif du Collège Jean-de-Brébeuf dans Côte-des-Neiges. Source : Le Site officiel du Mont-Royal. Photo : Alain Laforest, 2012

Selon le rapport de l'OCPM, les participants à la consultation publique ont jugé le projet acceptable (OCPM, 20 mai 2008). Le projet a pu aller de l'avant, mais le CPM comme le MCC (CPM, A08-CDNNDG-07, MCC, 15 février 2008) ont souhaité le revoir lorsque le concept architectural et d'aménagement du site serait complété, donc à l'étape de la révision architecturale.

Cette nouvelle construction d'un gabarit important qui s'inscrivait dans un ensemble de bâtiments cohérents et d'une grande qualité architecturale affecte les valeurs architecturales et paysagères. La localisation retenue a permis de protéger la vue de la façade avant classique du collège, dégagée de part et d'autre de toute construction. Le paysage du Collège est resté intact et les valeurs architecturales et historiques (l'institution est installée sur ce site depuis 1928) n'ont pas été affectées. Au contraire, ce nouveau pavillon apporte une note contemporaine dans l'architecture du Collège.

Le deuxième projet examiné est le nouvel usage résidentiel proposé pour l'ancienne Maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie (1420, Mont-Royal), dans Outremont<sup>66</sup>. L'article 89 a été choisi, d'un commun accord entre le BPTÉ et l'arrondissement, compte tenu de l'importance de la propriété dans l'AHNMR.

Un premier projet de règlement (04-047-71) a modifié l'usage institutionnel identifié au *Plan d'urbanisme* et a modifié les changements de hauteur et de taux d'implantation. Signalons que ces éléments relèvent de la concordance entre les règlements d'urbanisme et le *Plan d'urbanisme* de la Ville et ne sont donc pas susceptibles d'approbation référendaire (MAMROT, 2010c). Le second projet de règlement (proposé en vertu de l'article 89 de la *Charte*), *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard Mont-Royal (09-003)*, prévoyait les dérogations requises au *Règlement de zonage d'Outremont*, notamment l'usage du bâtiment, l'augmentation de la hauteur de certaine partie de l'édifice et le nombre d'espaces

---

<sup>66</sup> L'édifice avait été acquis par l'Université de Montréal en 2003 qui souhaitait le vendre à un promoteur immobilier en 2008. (OCPM, 29 avril 2009)



Figure 17. Ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie située dans Outremont. Source : OCPM, 29 avril 2009

de stationnement. Il contenait aussi les conditions de conservation patrimoniale du bâtiment touchant les principales composantes de l'édifice et de la chapelle et des critères d'évaluation complémentaires à ceux du PIIA.

De plus, un *Accord de développement relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard Mont-Royal* a été entériné par le Conseil municipal le 26 janvier 2009 (Ville de Montréal, 26 janvier 2009, p.11). L'accord de développement signé avec un promoteur permet de garantir des engagements qu'il est impossible d'inscrire dans des règlements. Se sont retrouvés dans celui-ci des dispositions concernant la chapelle et son mobilier, un accès au chemin de ceinture de la montagne prévu par la Ville, et un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs.

Le projet a été présenté respectivement au CPM et au CAU à deux reprises et les deux instances ont émis des avis (CPM, A05-OU-01 et A10-OU-02, CAU réunions du 10 octobre et du 28 novembre 2008). Le MCC a présenté un avis préliminaire (Direction de la muséologie et du patrimoine, 21 janvier 2009). Son autorisation a suivi la demande de permis. Le projet a aussi été soumis, par l'OCPM, à la consultation publique (OCPM, 29 avril 2009). Le *Règlement Modifiant le Plan*

*d'Urbanisme de la Ville* (04-047-71) a été adopté par le Conseil municipal le 22 mars 2010 alors que le *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard Mont-Royal* (03-009) l'a été le 23 août 2010.

Plusieurs études ont été présentées lors de la consultation publique, dont une mise à jour de l'étude du potentiel archéologique et une étude patrimoniale sur la maison mère et la chapelle afin de mieux cibler l'intervention et les moyens de mettre en valeur les caractéristiques importantes du site.

Le règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047-71) portait uniquement sur l'usage du bâtiment; il affectait donc directement la valeur d'usage. Ce même règlement stipulait que la chapelle devait préserver sa vocation culturelle en interdisant la démolition, en protégeant ses accès et en demandant que ses éléments architecturaux soient conservés et restaurés au besoin (Ville de Montréal 04-047-71, art 6 à 8). Le règlement n'assurait pas la conservation de son utilisation en tant que chapelle; toutefois, à l'arrondissement on présumait que les copropriétaires l'utiliseraient à des fins culturelles ou pour des activités publiques respectant sa vocation (Beudet, 2009). Quant à la valeur historique associée à la présence déterminante des religieuses dans ce secteur de l'AHNMR, en plus des exigences de conservation de l'immeuble, le *Règlement* a imposé au promoteur d'inscrire un geste de commémoration de l'occupation des religieuses dans son projet. L'architecture du bâtiment devait être adaptée à son nouvel usage. Pour assurer la protection des valeurs paysagères et architecturales, le *Règlement* a imposé des limites au réaménagement, notamment pour l'implantation et la conservation de certains éléments comme les trois entrées principales (Ville de Montréal 09-003, art 11-12).

Plusieurs articles du règlement portaient sur la conservation des valeurs naturelles de l'AHNMR par l'entremise de l'aménagement paysager (Ville de Montréal 09-003, art 15 à 22). À ce titre, l'évaluation des travaux d'aménagement des cours de l'édifice devait être faite en fonction des nouveaux critères qui visaient à assurer le

respect du cadre naturel de la propriété. Le *Règlement* a aussi exigé qu'un plan d'aménagement paysager accompagne la demande de permis, en vue de faire participer celui-ci à la protection des valeurs naturelles et paysagères.

Si le *Règlement* 09-003 n'allait pas au-delà des mesures de protection des valeurs patrimoniales inscrites dans le *Document Complémentaire* ou dans le PPMVMR, plusieurs articles ont donné des directives précises pour conserver les valeurs paysagères et architecturales du bâtiment. L'OCPM a noté que le projet était respectueux du PPMVMR parce qu'il ne prévoyait aucun agrandissement et qu'il permettait la végétalisation d'aires asphaltées (OCPM, 29 avril 2009, p. 41).

Malgré des oppositions<sup>67</sup> au changement de vocation du bâtiment, les deux projets de règlement et l'entente de développement avec le promoteur ont été adoptés sans modifications importantes. Une fois adoptés les deux règlements et la vente conclue, il y aurait eu une demande de permis à l'arrondissement qui aurait été évaluée par la procédure des projets de plein de droit. Finalement, l'Université de Montréal a rejeté l'offre d'achat du promoteur parce qu'il n'avait pas rempli ses conditions en temps opportun (Gervais, 8 décembre 2012).

Situé dans l'arrondissement Le Plateau, le troisième cas est l'édifice situé au 265, avenue Mont-Royal Ouest, construit pour la YMHA en 1929. L'Université de Montréal l'a acquis en 1963 et l'a utilisé jusqu'en 2002. En 2004, un promoteur privé en a fait l'acquisition pour le transformer en logements luxueux. À cette fin, l'usage inscrit au règlement de zonage devait passer d'équipement collectif et culturel à habitation. L'édifice était situé dans une zone « mixte » au *Plan d'urbanisme* permettant l'usage habitation, il n'était donc pas nécessaire de le modifier. Pourtant ce changement de vocation s'accordait mal avec les objectifs du chapitre d'arrondissement (Ville de Montréal, 2004b) du *Plan d'urbanisme* qui souhaitait améliorer l'accès à des équipements sportifs et culturels. Avant d'en arriver à ce projet, l'arrondissement et l'Université ont tenté de conserver la vocation publique de l'édifice, mais vu ses

---

<sup>67</sup> Plus de 300 personnes se sont présentées à la consultation publique et 25 des 35 mémoires s'opposaient au projet. Une pétition s'opposant au changement d'usage a aussi été déposée (OCPM, 29 avril 2009, p. 19).

coûts d'entretien, de restauration et de transformation élevés, seule la conversion en logements semblait rentable. L'article 89 a été retenu pour avoir l'opinion des citoyens compte tenu de la complexité des enjeux (Le Plateau, 19 avril 2006). En plus de travaux intérieurs majeurs, le projet a conservé près de 25% de l'immeuble en activités semi-publiques, dont l'accès à la piscine intérieure et des espaces commerciaux pour des activités connexes. L'enveloppe extérieure du bâtiment et la piscine ont subi des restaurations majeures. Un volume supplémentaire complète les modifications extérieures. Il est installé dans la partie arrière de l'édifice et n'est pas visible à partir des artères principales.



Figure 18. Édifice situé au 265, avenue Mont-Royal dans Le Plateau avant les travaux de transformation. Source : arrondissement Le Plateau, date inconnue.

Le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-06-026 le 23 mai 2006. Le projet a été présenté au CCU de l'arrondissement (réunion du 15 février 2006), au CPM (A06-PMR-01) et au CAU (réunion du 7 avril 2006). Tous ont déploré le changement d'usage mais ont noté que les interventions étaient respectueuses du caractère patrimonial de l'édifice et se sont dits favorables à sa conversion (OCPM, 30 juin 2006).

La consultation publique a eu lieu au mois de juin 2006. Lors de l'exercice, le promoteur a déposé une documentation importante comprenant des plans détaillés du projet, des photos, une étude patrimoniale, un devis préliminaire de conservation établissant les principes de conservation et de mise en valeur de

l'édifice et les besoins en expertise nécessaire à sa restauration (OCPM, 30 juin 2006). Après la consultation publique, le Conseil municipal a adopté le *Règlement autorisant la conversion, à des fins d'habitation, de l'immeuble portant le numéro 265, avenue du Mont-Royal Ouest* (Ville de Montréal, 06-026). Le MCC a autorisé le projet avant l'obtention du permis.

Dans ce cas, comme dans celui du 1420, boulevard Mont-Royal dans Outremont, l'enjeu le plus important est le changement d'usage. Bien que le bâtiment conserve des espaces pour des activités publiques, dans son ensemble il se privatise. Les activités sportives et de soins de santé autorisées (Ville de Montréal 06-026, art 4) s'associent à celles d'origine du YMHA et aux activités sportives et de santé déjà présentes dans l'AHNMR.

Le projet permet d'assurer la conservation du patrimoine architectural du bâtiment. En effet, l'enveloppe de l'édifice est peu affectée et on a veillé à protéger l'intégrité des façades donnant sur l'avenue Mont-Royal et la rue Jeanne-Mance, respectant ainsi les valeurs paysagères et architecturales.

Enfin, dans Ville-Marie, nous avons retenu le projet de réaménagement de l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens (2009). Le projet consistait à transformer la propriété de l'ancien Séminaire en secteur résidentiel. Il impliquait la transformation du bâtiment principal en édifice multi-logements, la destruction de la maison des employés et du centre sportif, et la construction de plusieurs édifices d'habitation. Bref, un réaménagement complet du site dont la valeur exceptionnelle a été soulignée par tous lors de la consultation publique (mai 2009).



Figure 19 Plan d'implantation projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie situé dans Ville-Marie. Source : Groupe IBI/DAA, 20 avril 2009

Le projet dérogeait à plusieurs mesures du *Règlement de contrôle intérimaire* alors en vigueur<sup>68</sup> et du *Règlement d'urbanisme* de Ville-Marie. Pour que le changement d'usage soit conforme au *Plan d'urbanisme* ce dernier devait être modifié par le Conseil de Ville. Il s'agissait aussi d'un projet majeur, il a donc été évalué par la procédure de l'article 89. La hauteur et le taux d'implantation excédaient les prescriptions du *Règlement de contrôle intérimaire* (Ville de Montréal 08-007, art 9, 11 et 13). Le projet se trouvait sur le parcours de vues depuis et vers le mont Royal identifiées au *Plan d'urbanisme* et au *Règlement de contrôle intérimaire*<sup>69</sup>. Le nombre de places de stationnement proposées était au-delà de ce que permettait le *Règlement d'urbanisme* (Ville-Marie 01-282, art 605).

Le conseil municipal a adopté deux projets de règlement le 30 mars 2009. Le premier projet modifiait le *Plan d'urbanisme de la Ville* (P-04-047-78) pour

<sup>68</sup> Le *Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et de mettre en valeur le mont Royal 08-007* est entré en vigueur le 3 mars 2008 et est devenu caduc avec l'intégration de nouvelles mesures au *Document complémentaire* le 27 avril 2009. Ce règlement comprenait la majorité des nouvelles mesures intégrées au *Document complémentaire* dont nous avons fait état au chapitre 6.

<sup>69</sup> En particulier la vue à partir de l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, identifiée au *Règlement de contrôle intérimaire* comme la vue « F », risquait d'être affectée par le projet.

permettre l'usage résidentiel et adaptait son identification patrimoniale pour en faire un « secteur de valeur exceptionnelle ». Il ajustait les hauteurs permises et le taux d'implantation pour correspondre à ceux du projet et il identifiait les deux boisés comme zones interdites de construction, leur adjoignant des zones tampon. Le second projet de règlement visait à permettre les démolitions et transformations nécessaires (Ville de Montréal P-09-022). Il changeait l'usage, le taux d'implantation et les hauteurs permises (art 5, 6 et 10). Il inscrivait des zones de construction et des zones de conservation (art 9 à 12). Il réservait la chapelle (art 8) comme espace collectif et augmentait le nombre d'espaces de stationnement permis (art 22). On y statuait que les principales caractéristiques patrimoniales du bâtiment devaient être conservées (et restaurées au besoin) (art 24 à 35). Des critères d'évaluation s'ajoutaient à ceux du *Règlement d'urbanisme* pour l'éventuelle révision architecturale du projet (art 42). Concernant le potentiel archéologique du site, le règlement exigeait qu'une étude accompagne la demande de permis (art 40-41). Signalons que les projets de règlement ne permettaient pas la réalisation intégrale du projet tel que présenté par le promoteur, notamment pour les espaces de stationnement, le règlement en autorisant 100 de moins que ce que comptait le projet (OCPM, 30 juillet 2009, p. 16 et 21).

En plus des projets de règlement, l'arrondissement et le promoteur ont signé un accord de développement (Ville de Montréal, 2009a) qui prévoyait des dispositions visant à assurer la conservation des boisés, l'accès public au site et la protection du patrimoine bâti.

Les transformations proposées affectaient toutes les valeurs patrimoniales de ce site remarquable. D'abord, elles touchaient aux valeurs architecturales et paysagères par la construction de plusieurs nouveaux bâtiments dont dix résidences isolées, six à dix conciergeries (dites multiplex) et des « maisonnettes superposées », par la création de voies d'accès à ces nouveaux édifices et un nouveau plan d'aménagement paysager, en plus des modifications apportées au bâtiment de l'ancien Séminaire lui-même conservé. Quant aux valeurs historiques (OCPM, 30 juillet 2009), en tant que fragment de la propriété des Sulpiciens, l'ancien Séminaire

est emblématique puisqu'il rappelle l'importance de cet ordre religieux dans le développement de la ville (Brunel, 2005) et sa vocation d'enseignement. Les valeurs naturelles du site sont importantes, avec ses vastes espaces verts gazonnés et boisés, des jardins aménagés et des espèces végétales indigènes rares (OCPM, 30 juillet 2009)<sup>70</sup>.

Dans le cadre de la consultation publique, afin de mieux documenter les patrimoines de la propriété, deux études ont été déposées par le promoteur : *Étude d'impact sur les arbres du plan directeur de développement* (avril 2009) et *Étude de l'intérêt patrimonial de la chapelle et de la maison des employés* (avril 2009). La Ville de Montréal et l'arrondissement ont aussi déposé une étude des valeurs patrimoniales, une analyse paysagère, une évaluation du patrimoine archéologique, une étude de la protection des milieux naturels, ainsi qu'une étude synthèse des études menées en 2006 sur la propriété.

Les citoyens et les instances consultatives (CCU, CAU, CPM) ont demandé des corrections au projet concernant la protection des vues, l'architecture des nouvelles constructions et le respect de la capacité limite d'accueil du site<sup>71</sup>.

Finalement le 20 mai 2010, à la suite d'une déclaration du maire affirmant qu'il n'y aurait pas de construction sur les espaces verts dans l'AHNMR, la Ville de Montréal a refusé le projet, affirmant vouloir limiter les constructions aux volumes existants (Ville de Montréal, 20 mai 2010). Un règlement permettant un projet résidentiel sur le site de l'ancien Séminaire à l'intérieur des volumes existants a été adopté le 20 septembre 2010 (Ville de Montréal, 20 septembre 2010) et un autre projet a été proposé et accepté par la suite, limité à l'emprise des immeubles existants, soit le bâtiment de l'ancien Séminaire rénové et le gymnase démoli et remplacé par un nouveau bâtiment résidentiel (CPM, A11-VM-05).

<sup>70</sup> Il fait aussi partie de l'écoterritoire « Les sommets et les flancs du mont Royal » [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=4837,12405566&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&no\\_mPage=bt\\_somMtRoyal](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4837,12405566&_dad=portal&_schema=PORTAL&no_mPage=bt_somMtRoyal)

<sup>71</sup> La notion de capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions a été introduite dans le PPMVMR (Ville de Montréal, 2009a, p. 35). Dans une présentation du 11 décembre 2009 à la Table de concertation du Mont-Royal, le BPTÉ précisait que la « capacité limite » s'évalue en terme de densité de construction et d'intensité de l'utilisation du territoire.

### **Conclusion sur les projets dérogoires traités par la Ville de Montréal**

Les projets dérogoires traités par la Ville de Montréal en vertu de l'article 89 de la *Charte*, vu leur ampleur ou l'importance historique ou architecturale du bâtiment, affectent plusieurs valeurs : historiques, d'usage, naturelles, architecturales et paysagères. Dans la majorité des cas, l'usage de remplacement est la copropriété résidentielle luxueuse.

Les changements d'usage entraînent des modifications tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un bâtiment et ont une incidence sur plusieurs valeurs patrimoniales. Changer d'usage c'est tourner la page sur une occupation antérieure donc sur un pan de l'histoire du lieu. Afin de conserver les valeurs historiques, les règlements adoptés s'appuient sur des études approfondies, pour permettre l'adaptation aux besoins contemporains tout en préservant des indications de l'usage précédent. Il est aussi important de conserver, dans les projets, une trace marquant l'utilisation d'avant à sa juste valeur, ce qui est souvent exigé dans les règlements autorisant un changement d'usage. Malgré que l'usage principal soit changé, certains projets montrent un effort pour conserver des usages secondaires dans la réaffectation du bâtiment. Un sentier informel existait sur la propriété du 1420, boul. Mont-Royal; il a été reconduit dans le projet résidentiel à travers l'accès au chemin de ceinture du mont Royal et la chapelle serait conservée comme lieu collectif, alors que dans l'ancien YMHA on offre des activités sportives en lien avec la piscine.

Dans cette catégorie de projets, les valeurs paysagères et architecturales risquent aussi d'être affectées. Dans le cadre de l'évaluation de projets d'une telle ampleur des études approfondies sont réalisées par la Ville ou le promoteur et la Ville effectue désormais une *Évaluation de l'intérêt patrimonial* (2012)<sup>72</sup>. Nous avons pu constater que dans chaque nouveau règlement il y avait une description importante des caractéristiques patrimoniales du site à conserver. On peut d'ailleurs constater que, dans les projets analysés, des travaux de restauration complets ont été proposés pour l'extérieur des bâtiments conservés et parfois pour des composantes intérieures tel que les chapelles des bâtiments religieux.

---

<sup>72</sup> Nous en avons parlé au chapitre 5 : « L'arrondissement : lieu de collaboration entre les acteurs » et « Outils de connaissances ».

Évidemment, les modifications acceptables sont proportionnelles aux valeurs du site à transformer et l'exemple de l'ancien Séminaire montre que, étant donné son importance historique, emblématique, sa localisation, ses espaces verts, etc., le projet devait être d'une grande qualité et assurer une conservation de ces valeurs. La proposition des promoteurs doit trouver un équilibre entre la conservation des valeurs et leur programme. Il y a donc négociations pour arrimer les objectifs des promoteurs à la conservation. Car bien souvent le projet permettant de maintenir un usage assure directement la conservation et la transmission de certaines valeurs patrimoniales.

Nous pouvons imaginer qu'à plus à long terme, après plusieurs changements d'usage et divers réaménagements, les pertes consécutives des composantes patrimoniales pourraient nuire à la reconnaissance des usages précédents. Il faudra donc rester vigilant et permettre à l'AHNMR de s'actualiser tout en conservant les traces de son passé.

Les valeurs naturelles sont plus susceptibles d'être touchées dans les projets d'agrandissement et de nouvelles constructions, notamment sur des propriétés institutionnelles où on trouve généralement des espaces vacants et naturels. Dans le cas de l'ancien Séminaire (OCPM, 30 juillet 2009) la densification du site au détriment d'espaces verts a été perçue négativement par tous les intervenants.

Les valeurs paysagères sont en jeu lors de grands projets, particulièrement quand il y a densification et construction de tours affectant les vues. Les professionnels sont sensibles à ces effets et travaillent avec le promoteur pour les réduire. On encourage le verdissement des propriétés et les agrandissements discrets par exemple à l'arrière d'une propriété.

Les valeurs archéologiques n'ont pas été identifiées comme étant menacées par les projets étudiés dans le cadre de notre recherche. En effet, des études du potentiel

archéologique ont été réalisées dans le cadre des projets pour le 1420, Mont-Royal ou l'ancien Séminaire sans révéler un impact possible sur d'éventuels vestiges.

## **7.4 Conclusion**

Les cas étudiés ne sont que des exemples et nous ne pouvons en tirer des conclusions générales sur l'ensemble des travaux effectués dans l'AHNMR. Nous pouvons néanmoins faire quelques observations.

En faisant notre recherche pour le choix de projets, nous avons remarqué que les mêmes types de projet et de problématique se retrouvent dans un arrondissement donné, par exemple dans Côte-des-Neiges, les édifices en copropriété et dans Ville-Marie, l'agrandissement d'une maison unifamiliale, comme le projet du 4110 Trafalgar. Ce qui démontre l'importance d'une réglementation adaptée aux problématiques locales qui elles-mêmes traduisent les caractéristiques du tissu urbain des arrondissements.

À travers l'étude des projets dans l'AHNMR nous avons constaté que les procédures ont été faites pour moduler la complexité en fonction de l'importance des demandes, contrairement aux procédures traditionnelles où on change le zonage par une consultation publique menée par les élus, ici l'article 89 et l'OCPM prennent le relais de la consultation publique pour les projets majeurs.

Comme les règlements le laissaient présager, les valeurs patrimoniales les plus directement affectées par les travaux sont les valeurs architecturales et paysagères, tous types de projets confondus. Ces valeurs « matérielles » renvoient par ailleurs à des valeurs « immatérielles », notamment les valeurs historiques, identitaires et emblématiques ou d'usage, qui s'inscrivent dans les formes urbaines et architecturales et sont aussi susceptibles d'être affectées. Nous reviendrons à ces liens entre valeurs « matérielles » et « immatérielles » au prochain chapitre.

Dans la majorité des cas, particulièrement lorsqu'il s'agit de projets importants, ceux-ci participent à la mise en valeur de l'AHNMR et de ses valeurs. Ce qui est

visible lorsqu'un projet consiste à restaurer l'enveloppe d'un édifice (265, avenue Mont-Royal, ancien Séminaire de philosophie, Maison Jarry-dit-Henrichon, etc.) et qui se produit aussi dans de nombreux projets à travers la végétalisation d'espace asphalté (3680, De la Montagne, Collège Brébeuf, 1420 boul. Mont-Royal). Ces exemples portent à croire qu'il est plus facile de mettre en valeur les valeurs architecturales, et dans leurs sillons les valeurs historiques qu'elles représentent, et les valeurs naturelles dont la matérialité est évidente.

Il y a une réflexion importante à faire sur les valeurs d'usage. Les usages officiels inscrits aux règlements d'urbanisme sont patrimoniaux, mais il existe d'autres usages qui relèvent de la fréquentation du site et des activités qui s'y tiennent qui ne sont pas reconnus par les règlements. Ils sont informels mais ne sont pas moins patrimoniaux que ceux reconnus par les règlements. Lorsqu'il y a changement de l'usage réglementaire, il y a une menace des autres utilisations du site et nous avons vu que cela inquiète les citoyens. Il devrait donc y avoir une reconnaissance de l'ensemble des usages patrimoniaux formels et informels pour qu'ils soient tous considérés dans les règlements d'urbanisme. Nous y revenons dans le chapitre 8.

Les projets ont peu affecté les valeurs archéologiques. Si des études ont été menées dans le cas de l'ancien Séminaire et du 1420 boul. Mont-Royal, les projets en tant que tels ne touchaient pas aux sites archéologiques potentiels. Par contre, ils auront au moins contribué au développement des connaissances.

Nous notons aussi que même lorsque les règlements d'urbanisme sont modifiés pour permettre un projet, celui-ci n'est pas soustrait aux obligations de conservation des valeurs et sera, particulièrement lorsqu'il s'agit d'un changement mineur au règlement, évalué par rapport au règlement d'urbanisme en vigueur.

Ce chapitre clôt nos recherches sur le cas de l'AHNMR. Dans le prochain chapitre nous faisons un retour sur notre question de recherche : quel est la participation des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales.

## **CHAPITRE 8. LE RÔLE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DANS LA CONSERVATION DES VALEURS PATRIMONIALES**

Les analyses que nous avons réalisées sur l'AHNMR nous permettent de constater que les règlements d'urbanisme et les processus discrétionnaires qui leur sont associés (impliquant des experts, des études, etc.) jouent un rôle dans la conservation des valeurs patrimoniales. Nous avons fait le même constat quant au *Document complémentaire* dont les directives incitent les règlements d'urbanisme à prendre en compte ces valeurs. Le rôle de ces derniers dans les processus d'évaluation est central puisqu'ils sont l'outil permettant aux arrondissements d'assurer concrètement que les interventions proposées rencontrent les objectifs visés, notamment la conservation des valeurs patrimoniales. Pour bien jouer leur rôle en milieu patrimonial, les règlements sont soutenus par l'évaluation discrétionnaire des demandes de permis, qui occupe une place prépondérante dans le processus.

Dans ce chapitre final nous faisons un retour sur notre recherche et aussi quelques observations nouvelles issues d'une réflexion d'ensemble sur notre question d'origine : quel est le rôle des règlements d'urbanisme dans la conservation des valeurs patrimoniales et, plus précisément, dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ?

La première partie de ce travail (les trois premiers chapitres) ont présenté les divers volets de la problématique : le territoire étudié (chapitre 1), les notions de valeur patrimoniale et de gestion par les valeurs (chapitre 2), de même que le système de gestion des demandes de permis dans l'AHNMR (chapitre 3). Cette première partie a mis la table pour l'étude empirique de l'application des règlements d'urbanisme dans l'AHNMR, présentée dans la seconde partie de ce mémoire. L'analyse des règlements nous a permis de constater à quel point ceux-ci ne peuvent être isolés des procédures d'évaluation, des outils de connaissance, des acteurs impliqués et des autres facteurs qui interviennent dans l'évaluation des demandes de permis et

donc qui influencent la conservation des valeurs patrimoniales (chapitre 5). La comparaison entre les règlements des arrondissements a permis d'identifier les points communs et les différences quant au traitement des valeurs patrimoniales (chapitre 6). Notre analyse a aussi mis en évidence les valeurs patrimoniales les plus présentes dans les règlements et les liens entre celles-ci.

L'analyse de la place des valeurs patrimoniales dans les règlements d'urbanisme et dans l'évaluation des projets (chapitres 6 et 7) nous a amenée à constater que les règlements d'urbanisme portent davantage sur certaines valeurs, que nous appellerons *matérielles*, que sur d'autres dites *immatérielles*. Nous y revenons plus loin.

Dans ce chapitre nous faisons d'abord un retour sur le rôle des règlements d'urbanisme dans le cadre d'un mode de gestion par les valeurs. La section suivante rappelle que dans le cadre des évaluations discrétionnaires mises en place dans les sites patrimoniaux les règlements d'urbanisme ne sont pas l'unique outil pour encadrer un projet. Les avis provenant de divers acteurs, décisionnels ou consultatifs, contribuent aussi à la conception et à l'évaluation des projets. Ces acteurs participent également aux consultations publiques qui permettent une réflexion approfondie sur la conservation du site à travers l'étude d'un projet. Nous soulignons ensuite l'importance d'une connaissance approfondie des valeurs patrimoniales et de leur incarnation car l'évaluation basée sur des critères en dépend.

Enfin, nous revenons sur notre analyse principale, soit les valeurs patrimoniales dans les règlements d'urbanisme, avec des réflexions approfondies notamment sur le traitement des valeurs *matérielles* et des valeurs *immatérielles* et la juxtaposition des valeurs.

### **8.1 La gestion par les valeurs et les règlements**

La gestion par les valeurs est une approche qui assure la transmission des valeurs patrimoniales par l'adaptation du patrimoine urbain aux usages contemporains, lui permettant de rester vivant en conservant le sens patrimonial. Ceux qui le

fréquentent et développent un sentiment d'appartenance au site héritent ainsi de ses valeurs patrimoniales.

Un site patrimonial aux utilisations diverses amène certains usagers à assurer un entretien du site et/ou à payer pour son utilisation, en en étant propriétaire par exemple. Les règlements d'urbanisme ont pour rôle d'encadrer les changements projetés par ceux qui détiennent un pouvoir économique et de développement sur les composantes bâties et aménagées d'un site afin que ces changements se conforment à des objectifs collectifs. Un de ces objectifs étant la conservation de ses valeurs.

Après avoir établi les orientations qui sont données au développement urbain à travers les politiques et les plans d'action/d'entretien ou de développement, ces derniers doivent être opérationnalisés. Au Québec, les règlements d'urbanisme sont le principal outil dont disposent les municipalités dans la gestion concrète de leur territoire. Ils font le lien entre les orientations collectives et les interventions proposées par les propriétaires d'immeuble. Ils doivent donc intégrer l'objectif de conservation des valeurs patrimoniales d'un site.

Par ailleurs, lorsqu'un site ou bâtiment est jugé comme ayant une valeur patrimoniale, d'autres outils s'ajoutent. S'il s'agit d'un lieu protégé par un décret gouvernemental en vertu de la LBC (ou LPC), comme c'est le cas de l'AHNMR, une autorisation du MCC est requise pour procéder à des travaux. Dans le cas de patrimoines formellement reconnus par les instances municipales en vertu de la LBC (ou LPC), les règlements peuvent prévoir des conditions particulières pour les interventions les affectant, une évaluation discrétionnaire par exemple. Enfin, à Montréal, les énoncés d'intérêt patrimonial sont devenus obligatoires<sup>73</sup> dans le cas d'interventions dans des sites ou bâtiments reconnus. Ces énoncés établissent et hiérarchisent les valeurs patrimoniales et les éléments qui les incarnent. Ils doivent être considérés dans l'élaboration et l'évaluation des projets. Quel que soit l'outil utilisé à cet effet, les valeurs patrimoniales en constituent – ou devraient en

---

<sup>73</sup> Depuis le 28 décembre 2011 par une modification à l'article 12.1 du *Règlement sur le Conseil du Patrimoine de Montréal* 02-136

constituer - l'épine dorsale lorsqu'il s'agit de milieux considérés comme ayant de telles valeurs.

Notons que les règlements ne sont pas le seul outil dont peut disposer la Ville ou les arrondissements pour faire participer les propriétaires à la conservation du patrimoine. L'action prise par l'arrondissement suite aux interventions successives autorisées sur l'avenue Ridgewood est intéressante. Étant donné que l'harmonie du cadre bâti repose sur une ornementation minimale des édifices constituée par les éléments de quincaillerie remplacés au fil des ans, l'approbation de leur substitution successive permise par le règlement aurait pu devenir problématique. L'arrondissement y a répondu par des ententes avec les syndicats de copropriétés n'autorisant que des modèles sélectionnés pour conserver une uniformité paysagère. La Ville de Montréal a aussi des ententes avec les grandes institutions dans l'AHNMR regroupées dans le *Pacte patrimonial* (2008) qui porte sur des éléments impossibles à régler notamment des engagements à propos de l'entretien de leurs patrimoines, de la réalisation d'inventaire, etc.

Les valeurs que nous avons retenues pour analyser les règlements d'urbanisme sont les valeurs patrimoniales que les gestionnaires de l'AHNMR lui reconnaissent; elles ne coïncident peut-être pas en tout avec celles que lui reconnaît la communauté citoyenne. C'est ce que nous ont appris l'étude des projets qui ont fait l'objet d'une consultation publique particulièrement lorsqu'il était question de changement d'usage.

L'usage n'est pas protégé par les règlements d'urbanisme pour sa valeur patrimoniale mais parce que l'usage actuel est inscrit au règlement (voir les chapitres 3 et 6). Pour le modifier il doit y avoir changement au règlement d'urbanisme impliquant une consultation publique par l'arrondissement ou par l'OCPM, selon le projet (voir le chapitre 3). Pourtant il semble que les citoyens montrent aussi un attachement aux usages patrimoniaux informels de l'AHNMR. Nous notons que par exemple dans les cas de l'ancien Séminaire ou du 1420 boulevard Mont-Royal, les citoyens ont montré une vive opposition au changement d'usage. Dans le cas de l'ancien Séminaire ce n'est pas tant le changement de

l'usage principal mais plutôt les transformations majeures à l'aménagement du site dont l'importante densification du bâti et la perte d'accès au site qui étaient déplorés. Dans le projet du 1420 boulevard Mont-Royal, les modifications à l'aménagement ne semblaient pas être une grande préoccupation par contre le changement d'usage était regretté par plusieurs. Dans ces deux cas il est réellement question de la valeur d'usage patrimoniale et non pas des transformations aux patrimoines du site. En se basant sur ces observations, la hiérarchisation des valeurs ne semble pas être la même selon l'intervention projetée et le site. Les valeurs reconnues diffèrent aussi selon les groupes d'intérêt tout comme leur importance relative. De même elles peuvent entrer en conflit avec d'autres valeurs, notamment les valeurs économiques et financières des propriétaires.

Nous n'avons pas eu l'occasion de discuter des valeurs économiques associées à un lieu parce qu'elles ne sont pas prises en compte ni dans les documents de planification de l'AHNMR ni dans ceux de la Ville ou dans les règlements. Les valeurs économiques du patrimoine bâti s'articulent selon deux axes (Mason, 2002; Greffe, 2013). La valeur d'existence, c'est-à-dire le fait que ce patrimoine existe et donne un sens au territoire. La valeur d'existence engendre un coût de conservation tout en participant généralement à l'augmentation de la valeur des propriétés voisines ajoutant à la qualité du milieu de vie. La valeur économique d'usage vient des usages associés à un bien patrimonial. La valeur économique d'usage, contrairement à la valeur d'existence, est monnayable.

À travers nos recherches les valeurs économiques n'étaient pas explicitement discutées ni dans les orientations de planification ou de conservation ni lors de discussion sur les projets. Les nouveaux usages étaient toujours bien reçus parce qu'ils assurent le maintien d'une activité dans un site patrimonial, activité qui participera à la conservation des lieux par leur utilisation.

L'influence des valeurs économiques sur la conservation des valeurs patrimoniales est grande. Les discussions autour des transformations des sites gagneraient peut-être à ce que les valeurs économiques soient plus ouvertement discutées.

Selon nos observations, la responsabilité économique d'un site patrimonial repose entièrement sur son propriétaire. Il est donc le seul à veiller à l'entretien, aux restaurations, etc. Ainsi les propriétaires des immeubles, comme la Ville, ont tout intérêt à rentabiliser leurs avoirs ce qui peut avoir une incidence sur la conservation des valeurs patrimoniales. L'apport des valeurs patrimoniales aux valeurs économiques d'un site n'est pas négligeable et les propriétaires en sont généralement bien conscients d'où leur intérêt dans leurs projets.

Si les valeurs économiques étaient considérées lors de l'évaluation des projets, particulièrement en consultation publique, on pourrait les prendre en compte dans l'évaluation des différentes composantes d'un site et, lorsque possible, concevoir un partage de la responsabilité économique par exemple en créant un organisme responsable de l'entretien, de collectes de fonds, etc. d'une composante patrimoniale à l'instar des Amis de la montagne<sup>74</sup> pour le mont Royal. La consultation publique serait un moment privilégié pour évaluer différentes options de conservation.

Nous avons également vu que certaines valeurs patrimoniales sont conservées, voir mises en valeur, grâce à la réalisation d'un projet, et que d'autres sont mises de côté. Nous l'évoquons justement lors des changements d'usages permettant d'assurer que le patrimoine architectural soit restauré mais qui font disparaître les valeurs historiques ou d'usage que représentait une certaine utilisation des lieux. Il peut donc y avoir compétition entre les valeurs patrimoniales d'un site. Même si théoriquement les règlements visent à conserver l'ensemble des valeurs patrimoniales, en pratique, ce n'est pas aussi simple.

---

<sup>74</sup> Les Amis de la montagne est un organisme de bienfaisance dont la mission est de protéger et mettre en valeur le mont Royal.

## **8.2 La contribution de l'évaluation discrétionnaire**

Lors des rencontres avec les professionnels impliqués et à travers l'étude des projets, nous avons constaté que, dû à l'importance des processus discrétionnaires, des acteurs non traditionnellement impliqués dans l'évaluation des projets exercent une influence sur l'évolution de ces derniers. Pour être autorisé, surtout s'il est dérogatoire, un projet doit passer à travers l'analyse de comités, dont le CCU de l'arrondissement et les comités de la ville (CPM et CAU) dans certains cas, et être soumis à la consultation publique. Si les critères d'évaluation constituent la matière première des CCU, les évaluations des autres instances ne reposent pas uniquement sur les règlements d'urbanisme et leurs critères mais également sur leurs expériences et expertises qui sont variées, ce qui ajoute une lecture différente du projet. De plus, si les CCU sont de plus en plus constitués de professionnels de l'architecture et autres professions de l'aménagement, et c'est le cas des CCU des arrondissements de l'AHNMR, leurs membres n'ont pas nécessairement tous une expertise spécifique en patrimoine. Leur évaluation peut ainsi prendre en compte d'autres dimensions des projets et des milieux d'insertion et différer de celle des professionnels en aménagement et experts en patrimoine. Les instances consultatives sont donc complémentaires les unes des autres de même que des ressources municipales.

Les citoyens ou regroupement exposant leur vision lors des consultations publiques apportent des considérations distinctes dans l'évaluation des projets. Ils expriment un point de vue non-expert représentant des intérêts distincts de ceux des experts en patrimoine et professionnels de l'aménagement sur des sujets comme le patrimoine ou le logement social. Certains apportent un rapport de quotidienneté avec le site en question. Les consensus entre plusieurs intervenants font ressortir certaines forces et faiblesses d'un projet. Lorsque ce consensus est suffisamment répandu, il sera pris en compte soit par les entrepreneurs et leurs concepteurs qui peuvent adapter le projet, soit par les instances décisionnelles qui pourront choisir de rejeter le projet ou exiger qu'il soit modifié pour en tenir compte.

Par ailleurs, lorsque nécessaire, un projet peut être présenté plusieurs fois dans différentes versions aux instances consultatives (CPM, CAU, CCU). Généralement l'évolution du projet intègre les commentaires des comités avant d'être présenté en consultation publique ou au conseil d'arrondissement. Pensons par exemple au nouveau pavillon du Collège Brébeuf dont l'implantation initiale à l'avant de la propriété à côté du pavillon principal avait été critiquée par plusieurs instances. Le projet a été présenté en consultation publique dans une nouvelle version où l'édifice se situait à l'arrière du collège.

La révision discrétionnaire permet la rencontre de différents points de vue sur un projet. L'influence des comités, bien que consultatifs, est visible dans l'évolution des propositions. Les discussions entre acteurs, qu'ils soient ou non experts du patrimoine et de l'aménagement, font ressortir les aspects les plus sensibles d'un projet. L'évaluation discrétionnaire vise à s'adapter à chaque cas selon son contexte de réalisation, ce qui est nécessaire dans un milieu patrimonial.

### **8.3 La réévaluation des valeurs patrimoniales par la consultation publique**

Dans le cadre d'un projet évalué en vertu de l'article 89 de la Charte, nous avons constaté que les exercices de consultation publique sont des moments où les groupes intéressés peuvent faire des commentaires et des recommandations. L'OCPM tient aussi des consultations sur des documents de planification tel que le PPMVMR (2008) ou des changements au *Plan d'urbanisme* comme lors de la révision des hauteurs et des densités du Centre-Ville (2011). Ces consultations donnent lieu à des réflexions à propos de considérations plus larges qu'un projet en particulier. Dans tous les cas, il s'agit d'un moment clef pour une réévaluation de l'importance relative des valeurs patrimoniales.

En effet, les multiples avis présentés, par des experts en patrimoine et des non-experts, permettent d'évaluer l'importance d'une valeur par rapport à une autre dans un contexte donné. Par exemple, dans le cas du 1420 Mont-Royal, plusieurs intervenants ont déploré le changement d'usage d'institutionnel à résidentiel tout en

l'acceptant parce qu'il permettait une mise en valeur du site et une restauration du bâtiment. Ou alors, comme dans le cas de l'ancien Séminaire, les transformations proposées sur la propriété ont été jugées trop importantes et une majorité d'intervenants, pour de multiples raisons, ont rejeté le projet, considérant que celui-ci portait atteinte aux valeurs patrimoniales. Signalons que ces deux exemples dont le changement de vocation était au cœur des projets sont d'autant plus intéressants que les réactions suscitées ont été à l'opposé démontrant que chaque projet est différent selon le site et ses implications.

Lorsque le public s'exprime, ce sont principalement les valeurs sociales liées au site qui sont mises en lumière. Ces valeurs sociales se déclinent dans les relations créées par des liens visuels, par des utilisations diverses du site, par une reconnaissance identitaire, etc. Les citoyens vont par exemple invoquer qu'ils ont un accès au lieu qu'ils désirent conserver dans les transformations. Les commentaires du public apportent aussi une certaine hiérarchisation des valeurs les plus importantes à leurs yeux. Ainsi lorsqu'il y a consensus entre les citoyens et experts en patrimoine, les priorités sont plus faciles à définir.

La documentation soumise lors d'une consultation publique est d'autant plus importante qu'elle approfondit les connaissances sur les divers patrimoines et documente les effets potentiels des transformations de ce territoire. Elle permet à l'ensemble des acteurs, notamment le public, de partager les mêmes informations.

#### **8.4 L'importance de la connaissance des valeurs patrimoniales**

Notre recherche a permis de constater que les règlements doivent s'appuyer sur la connaissance des valeurs patrimoniales et de leur incarnation matérielle ou immatérielle. À cet égard, nous avons remarqué que les arrondissements ne disposent pas des mêmes outils de connaissance et d'information. Dans Outremont et Le Plateau, les outils de référence sont plus complets que dans Ville-Marie et Côte-des-Neiges. La documentation disponible est importante à cet égard.

Les critères contenus dans les règlements demeurent au cœur des discussions lors de l'évaluation des projets en arrondissement. Nous avons toutefois observé que l'interprétation d'un critère peut varier selon les groupes et dans le temps. De plus, si pour un projet d'envergure des études patrimoniales sont requises, elles ne sont pas demandées pour des projets mineurs pour lesquels on doit se baser sur la documentation plus générale existante.

Dans l'AHNMR le développement des connaissances est constant et de nouvelles études s'ajoutent continuellement. La documentation sur les paysages est meilleure aujourd'hui qu'il y a dix ans par exemple.

Revenons aux valeurs patrimoniales d'usage dont nous avons déjà constaté qu'elles sont peu ou pas documentées. Quand les citoyens s'expriment sur un projet ils parlent non seulement de la fonction de l'édifice (usage formel) mais aussi de l'usage qu'ils font du site en question (usage informel). Cet usage n'a peut-être pas de lien avec ce qui est inscrit au règlement d'urbanisme. Il s'agit d'un mode de fréquentation du lieu qui compte comme usage patrimonial. Nous avons antérieurement souligné que le règlement de zonage ne répertorie pas l'ensemble des usages patrimoniaux de l'AHNMR et que certains ne sont pas inscrits dans la réglementation. Ils sont d'ailleurs méconnus puisqu'aucune recherche ne traite de ces usages informels des différents lieux dans l'AHNMR. Par une meilleure connaissance des valeurs d'usage et par leur inclusion dans les règlements il serait possible de favoriser leur prise en compte dans certains projets notamment ceux visant une transformation importante d'un site.

Par ailleurs, plusieurs critères d'évaluation sont formulés de manière à demander que les travaux « tendent à respecter » l'une et l'autre des valeurs. Si cette formule est utilisée pour éviter de normaliser le terme « respecter », il reste que le jugement des acteurs impliqués dans la prise de décision a un poids important. Aussi, il devient très important que l'évaluation des projets soit soutenue par une connaissance suffisante de ces valeurs, d'où l'importance de ressources documentaires et d'expertises telles que celles du CPM en ce qui concerne le

patrimoine. Un guide faisant état de l'articulation des valeurs dans les composantes matérielles et immatérielles du site pourrait ainsi contribuer à une plus grande qualité des projets. En l'absence d'un tel guide, ce sont les expertises du CCU, du CAU et du CPM de même que les études réalisées par des spécialistes qui sont demandées au promoteur par les arrondissements ou la Ville lors de projets importants qui constituent le corpus des connaissances.

## **8.5 Les règlements d'urbanisme et les valeurs patrimoniales**

Comme nous l'avons démontré au chapitre 2 en élaborant la typologie de valeurs propres à l'AHNMR, les valeurs ne sont pas isolées les unes des autres. Au contraire, il y a chevauchement non seulement entre des valeurs dont les définitions ont une proximité naturelle (valeurs historiques et archéologiques) mais aussi entre des valeurs ayant une incarnation matérielle similaire (valeurs architecturales et paysagères).

Certaines valeurs sont largement représentées dans les règlements d'urbanisme : architecturales, paysagères et naturelles. Nous les avons identifiées comme valeurs *matérielles* car leur matérialité semble évidente pour tous. Le lien entre les valeurs *immatérielles* (emblématique et identitaire, historiques sous certains aspects, d'usage) et leur incarnation paraît moins direct et, puisque que ces valeurs sont moins concrètes, elles sont aussi moins considérées dans les règlements.

Une valeur patrimoniale peut être protégée sans qu'un règlement ait de directive qui la vise directement. Le chevauchement des valeurs contribue à la conservation de plusieurs valeurs en même temps. C'est ce que nous a montré l'analyse des règlements d'urbanisme eu égard aux valeurs patrimoniales (chapitre 6).

### **8.5.1 Les valeurs *matérielles***

Les règlements ont démontré une propension à protéger les valeurs qui prennent forme dans la matérialité d'un site urbain (architecture, paysage, nature), d'une part en y référant plus fréquemment, d'autre part par des directives ou des attentes précises. Prenons par exemple les composantes architecturales. Dans chaque arrondissement, les directives sont claires à l'effet qu'elles doivent être conservées

ou restaurées et remplacées au besoin. Si tous les arrondissements n'ont pas la même façon de juger de la nécessité de remplacer une composante, tous ont néanmoins des directives précises sur la qualité des matériaux et sur le respect du cadre bâti existant.

Les valeurs paysagères et architecturales sont les plus représentées dans l'ensemble des règlements d'urbanisme. Elles sont très souvent liées l'une à l'autre, les composantes architecturales contribuant à construire le paysage urbain. Les règlements contiennent tous des références à un paysage harmonieux. Le concept de *capacité limite d'accueil de la montagne*<sup>75</sup>, inscrit dans le PPMVMR, soutient l'approche générale des règlements de ne pas augmenter les espaces construits et d'avoir une constance dans les gabarits. On souhaite conserver l'atmosphère existante dans chaque secteur de l'AHNMR. Reprendre les caractéristiques architecturales d'origine ou s'en inspirer pour les nouvelles constructions va dans le même sens.

Les valeurs naturelles sont aussi très présentes dans la réglementation. L'évaluation des composantes naturelles dans lesquelles elles s'incarnent varie d'un arrondissement à l'autre, tant relativement à ce qui est évalué qu'à comment c'est évalué. Certains ont des dispositions sur la topographie ou la nature des végétaux à planter. Outremont tient compte des impacts sur le réseau hydrographique (Outremont 1189, art 4.1.3) alors que Ville-Marie utilise des éléments de mesure pour identifier les arbres à préserver (Ville-Marie 01-282, art 128.1). Les modifications au *Document complémentaire* ont atténué ces disparités notamment par des normes concernant les végétaux interdits et en mettant l'accent sur la végétalisation. Elles ont introduit de nouvelles mesures augmentant l'intérêt pour la conservation des valeurs naturelles, notamment en interdisant la construction sur des terrains précis, dont des boisés, et en insistant sur l'augmentation de la couverture végétale. Il s'agit là de gestes prenant forme dans la matérialité des lieux.

---

<sup>75</sup> Ville de Montréal, *PPMVMR, Le Bâti*, «Approche», avril 2009, p. 35-36 et Ville de Montréal, BPTÉ, «Clarification de la notion de capacité limite de la montagne», Présentation du 11 décembre 2009 à la Table de concertation du Mont-Royal.

Quant aux valeurs archéologiques qui ont bien une incarnation matérielle, les règlements d'urbanisme étudiés ne donnent pas de directives précises à leur propos. En effet, nous avons remarqué que les critères d'évaluation s'y référant le font sous une forme plutôt générale : les travaux projetés ne doivent « pas perturber les vestiges archéologiques en place » (Outremont 1189, art 4.6.5-1) ou encore les travaux doivent tendre à respecter « les vestiges archéologiques » (Ville-Marie 01-282, art 128.1). Dans Côte-des-Neiges et Le Plateau l'agrandissement ou la construction « doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site » (Plateau-Mont-Royal 01-277, art 348.3, Côte-des-Neiges 1-276, art 118.1) ce qui indique qu'il devrait minimalement y avoir une étude préalable pour déterminer si il y a présence de vestiges et, le cas échéant, approfondir l'étude desdits vestiges. Il n'y a pas d'indication quant à une mise en valeur ou une intégration possible dans un projet.

Pour conclure, les valeurs *matérielles* apparaissent plus souvent que les autres dans les règlements; même si cela n'a pas obligatoirement d'incidence sur les exigences à leur sujet.

### **8.5.2 Les valeurs *immatérielles***

Les valeurs qui s'inscrivent indirectement dans la forme urbaine (usages, identitaires et emblématiques, historiques sous certains aspects) n'apparaissent pas aussi clairement dans les règlements. Les valeurs identitaires ou d'usage se sont inscrites dans l'environnement urbain avec le temps ou les pratiques ou parce qu'elles représentent les idées d'une époque. Les liens entre ces valeurs *immatérielles* et leur incarnation matérielle ne sont pas toujours évidents. Des études approfondies faciliteraient leur mise en valeur.

Dans chaque arrondissement, nous avons noté que les usages patrimoniaux informels, n'étaient pas protégés, nous en avons déjà parlé. La Ville et le Gouvernement du Québec reconnaissent tant les usages patrimoniaux formels tel que les activités liées à la santé, à l'enseignement, au culte et à l'habitation que les usages patrimoniaux informels notamment les activités récréatives sous de multiple

déclinaisons qui se tiennent dans l'AHNMR (Gouvernement du Québec, 23 mars 2005, Ville de Montréal, 2004a et 2009). Les usages qui jouissent d'une reconnaissance légale sont ceux qui sont identifiés au plan de zonage. Toutefois, de nombreuses institutions (religieuses, d'enseignement et de santé) quittent ou se préparent à quitter l'AHNMR car les édifices qu'ils occupent ne correspondent plus à leurs besoins (Amis de la montagne, 2012).

La couronne institutionnelle de la montagne est en transformation et le grand nombre de consultations publiques à ce sujet le reflète bien. Il y a un consensus sur l'impossibilité de maintenir les usages actuels inscrits au zonage, par contre il y a aussi majoritairement un sentiment que ces édifices ne devraient pas tous devenir des résidences et que certains devraient avoir un usage communautaire. Or, les derniers changements d'usage dans le périmètre de l'AHNMR ont été vers du résidentiel, privatisant davantage le pourtour de la montagne. Cet appel à conserver des usages communautaires exprime aussi une crainte des citoyens de perdre l'accès à la montagne. Par exemple, dans le cas de l'ancien Séminaire, les gens résidant à proximité craignaient de perdre l'accès aux espaces verts où ils avaient l'habitude de se promener (OCPM, 30 juillet 2009) ce qui relève d'un usage informel qui n'est pas inscrit au plan de zonage mais qui n'est pas moins patrimonial.

Notre analyse n'a pu s'intéresser à des activités diverses pratiquées dans l'AHNMR (activités sportives, évènements festifs, etc.) qui sont des usages patrimoniaux qui n'ont pas de reconnaissance réglementaire. Ces activités ne sont pas prises en compte dans les règlements et rarement dans les projets étudiés. Or, nous suggérons que des usages informels devraient aussi être considérés dans la réglementation parce qu'ils sont patrimoniaux et participent au développement du sentiment d'appartenance et à la sensibilisation aux valeurs patrimoniales. Cela nous ramène à l'accessibilité de l'AHNMR tant au niveau des vues et des paysages que de l'accès des marcheurs qui le traversent.

Des mesures incitant la prise en compte des valeurs d'usage patrimoniales pourraient participer au maintien d'une diversité d'activités. On peut imaginer le

critère d'évaluation suivant : « lors d'un changement d'usage, avant d'accepter une modification complète de l'usage existant, on doit considérer un usage mixte dans la continuité des usages existants » ou encore « un projet doit tendre à conserver les usages patrimoniaux du site ». On peut alors imaginer qu'un lieu d'enseignement qui est transformé en habitation désigne une partie de l'édifice pour des activités sportives ou une garderie.

Pour les usages qui ne peuvent être inscrits aux règlements, la Ville peut développer des accords de développement avec les promoteurs, ce qu'elle a fait dans le cas du 1420, Mont-Royal. L'accord de développement prévoyait notamment une servitude pour l'aménagement d'un accès au chemin de ceinture du mont Royal (OCPM, 29 avril 2009). La question des usages patrimoniaux mérite une étude en soi. Il faudrait aussi s'assurer que les accords de développement perdurent malgré les changements de propriétaires.

Comme nous en discuterons dans la section suivante sur la juxtaposition des valeurs, la protection des valeurs *matérielles* contribue à celle des valeurs *immatérielles*. Par exemple, les valeurs historiques sont en partie prises en considération dans les critères concernant les valeurs architecturales. Par contre, d'autres valeurs historiques, telles que des personnages, évènements ou pratiques anciennes, ne sont pas nécessairement liées à des éléments architecturaux et leur conservation doit faire appel à d'autres critères. Malheureusement, les règlements d'urbanisme étudiés, à l'exception de Ville-Marie qui parle de « tendre à respecter (...) les marques d'occupation antérieures du territoire »<sup>76</sup>, ne demandent pas une prise en compte des valeurs historiques associées au site.

À l'instar des valeurs historiques, les valeurs identitaires et emblématiques ne sont pas directement visées dans les règlements mais le sont plutôt par le biais d'autres valeurs, paysagères notamment. Pourtant il serait possible d'ajouter des critères d'évaluation visant leur conservation tel que : « une nouvelle construction doit

---

<sup>76</sup> Un critère qui, croyons-nous s'adressait d'abord au territoire de l'arrondissement historique de Montréal d'où l'intérêt pour les « marques d'occupation antérieures du territoire » et non pas pour les valeurs historiques justement (Ville-Marie, 01-282, article 128).

apporter sa contribution au renforcement, sinon au maintien, des valeurs identitaires et emblématiques de l'AHNMR ». Ces critères assureraient le maintien des particularités propres aux différentes parties du site.

Bref, nous observons que les règlements considèrent surtout la matérialité des valeurs patrimoniales qui pourtant s'incarnent tant dans des patrimoines matériels qu'immatériels. Il serait donc important d'ajouter des critères d'évaluation portant spécifiquement sur les valeurs emblématiques et identitaires, d'usage et à certains égards historiques pour en assurer une meilleure prise en compte dans l'évaluation des projets. Ces nouveaux critères nécessiteront des études approfondies sur ces valeurs et leurs incarnations dans l'aménagement des lieux antérieurement et actuellement.

### **8.5.3 La juxtaposition des valeurs et la fréquence de leur identification dans les règlements d'urbanisme**

La juxtaposition des valeurs fait en sorte que bien qu'elles ne soient pas ou peu directement visées dans les règlements, certaines valeurs sont protégées par l'entremise d'autres valeurs dont les éléments dans lesquelles elles s'incarnent directement apparaissent plus souvent aux règlements.

Tel que souligné au chapitre 6, les valeurs identitaires et emblématiques ne sont jamais spécifiquement abordées dans les règlements. Puisqu'elles découlent de l'attachement et de la reconnaissance populaire, c'est en protégeant les autres valeurs patrimoniales et en favorisant le lien entre le site et la communauté qu'elles sont conservées. Par exemple, les vues figurent parmi les éléments les plus représentés dans tous les règlements. Leur protection participe au maintien du lien visuel que le promeneur a avec l'AHNMR, ce qui contribue à en faire un élément emblématique de la ville. Les mesures les concernant visent à la fois la conservation des valeurs paysagères et identitaires.

La conservation des valeurs architecturales entraîne celle de valeurs historiques associées à des lieux physiques protégés par des critères qui demandent qu'ils soient conservés ou restaurés. À cet égard il nous apparaît qu'une bonne

connaissance historique des lieux est essentielle pour comprendre l'importance relative de chacune de ses composantes et les effets de leur modification. Quand il s'agit de refléter l'histoire de l'architecture, de l'aménagement ou de l'utilisation d'un lieu, la conservation des valeurs architecturales participe à celle des valeurs historiques. Mais elle ne suffit pas; en effet, les valeurs historiques sont aussi composées d'évènements ou de personnages associés à un lieu. Si on prend l'exemple hypothétique de l'Oratoire St-Joseph, advenant que son usage devienne résidentiel et que seul son nom demeure (disons « Les jardins de l'Oratoire »), la conservation des valeurs architecturales ne suffira pas à évoquer le souvenir du Frère André, son fondateur.

Les valeurs paysagères et naturelles sont aussi étroitement liées dans les règlements. Pourtant, elles sont distinctes; en effet, la biodiversité n'est pas garantie par le maintien des composantes naturelles du paysage. Par exemple, la plantation d'arbres visant à améliorer la biodiversité pourrait affecter le paysage.

Certaines valeurs sont plus présentes que d'autres dans les règlements; s'il est effectivement intéressant de le savoir et, inversement, de constater que certaines le sont moins, nos observations sont à l'effet que, dans l'évaluation d'un projet en particulier, cela a peu d'incidence. En effet, l'important n'est pas tant la fréquence à laquelle elles apparaissent que la reconnaissance de cette valeur. La juxtaposition des valeurs entre en jeu à ce niveau. Tel que nous l'avons précédemment souligné, certaines valeurs apparaissent peu dans les règlements, mais elles peuvent être associées à la conservation de d'autres valeurs. Cela pourrait être révélateur d'un manque de connaissance de la manifestation concrète d'une valeur dans le site, notamment quand il est question des valeurs *immatérielles*.

## **8.6 Conclusion**

Nous retenons que les règlements sont un outil qui peut encadrer efficacement les changements proposés dans un milieu urbain eu égard aux valeurs patrimoniales. Il faut toutefois que les règles soient rédigées à partir d'objectifs clairs et qu'elles soient soutenues par des analyses des valeurs et la connaissance des composantes du territoire dans lesquelles celles-ci s'incarnent. Il faut également que le volet

discrétionnaire de l'évaluation des projets prene en compte les opinions d'experts en patrimoine et en aménagement et celles des citoyens/usagers.

Le règlement d'urbanisme est un outil relativement flexible qui peut s'adapter aux objectifs de conservation et au développement de la symbolique d'un lieu. La longue période de recherche de notre étude (2004-2012) nous a permis d'assister à l'adaptation du *Document complémentaire* et des règlements d'urbanisme suite à l'adoption du PPMVMR. Nous avons vu que les arrondissements ont modifié leurs règlements en conséquence, Ville-Marie ne l'ayant toutefois fait qu'après notre période d'étude.

Si notre étude, à l'instar du mode de gestion mis en place par le MCC, s'intéresse à la gestion par les valeurs, nous observons que s'opère un glissement au gré de la mise en œuvre des outils règlementaires d'urbanisme de la « gestion **par** les valeurs patrimoniales » à la « gestion **des** valeurs patrimoniales » et même à la gestion des attributs dans lesquels celles-ci s'incarnent. Ce dont rendent incidemment compte les libellés de notre mémoire. Aussi en vient-on à identifier directement les interventions souhaitables sur les attributs porteurs des valeurs patrimoniales plutôt que de s'appuyer sur ces dernières pour définir ces interventions. C'est ce que nous montrent les divers projets étudiés dont l'évaluation porte sur les modifications aux composantes bâties et aménagées des immeubles.

Soulignons par ailleurs, qu'au contraire, dans le cas de l'ancien Séminaire et du 1420 boul. Mont-Royal, le processus d'évaluation de l'intérêt patrimonial mis en place a permis de cerner les valeurs avant que ne soient identifiés les attributs et évaluée la pertinence des interventions les concernant. Aussi les diverses consultations ont-elles permis de mettre en lumière les valeurs collectives les plus importantes, d'usage en particulier. D'où l'accent mis sur les conséquences des changements de vocation ou des modifications de la densité construite, alors que l'intégrité architecturale des édifices n'est guère altérée.

En outre, la conservation des valeurs dans l'AHNMR ne repose pas seulement sur les règlements d'urbanisme et sur les processus qui accompagnent ces derniers, même si ceux-ci s'appuient sur des analyses fines du territoire. À cet effet, l'étude des nombreuses demandes de permis successives sur l'avenue Ridgewood dans Côte-des-Neiges et de changements d'usage demandés par les propriétaires institutionnels nous a amenée à constater que certaines problématiques de conservation devraient être abordées à partir d'une vision globale du territoire protégé, et non pas du cas par cas, et selon une approche proactive de la part de l'arrondissement ou de la Ville. La Ville ou l'arrondissement, selon la problématique, pourrait adopter une politique ou un guide traitant de problématique d'ensemble, par exemple sur le changement d'usage, allant au-devant des projets.

Dans le même ordre d'idées, il serait intéressant que le BMR soit informé des demandes de permis, non pas pour s'impliquer dans leur procédure d'évaluation, mais plutôt pour qu'il connaisse les problématiques des arrondissements et puisse diriger ses travaux en conséquence.

En outre, comme nous l'avons souligné à propos de l'ancien Séminaire et du 1420 boul. Mont-Royal, lorsque les projets demandent des modifications substantielles aux règlements, il est nécessaire d'avoir des alternatives permettant la consultation formelle de la population (plutôt qu'un référendum ouvert seulement aux zones voisines du projet), comme à Montréal l'article 89 de la Charte. Les consultations publiques sont un moyen pour réévaluer les valeurs, pour approfondir les connaissances à leur égard et pour que des acteurs parfois moins impliqués dans les processus d'évaluation réguliers puissent s'exprimer sur leurs propres valeurs.

À la lumière de nos rencontres avec les différents acteurs impliqués dans la gestion de l'AHNMR, nous constatons que la complexité d'un mode de gestion impliquant de nombreux acteurs, soupçonnée au début de nos recherches, est bien réelle. Il peut être difficile pour le public, dont l'intérêt pour l'AHNMR ne faiblit pas, de comprendre l'ensemble des procédures et leurs implications.

Cette recherche n'a pas étudié les résultats des transformations, c'est-à-dire ce qui arrive une fois que le permis est accordé. La surveillance des projets et les conséquences découlant d'un manquement aux règles sont en effet des considérations tout aussi importantes pour la conservation du patrimoine urbain. Mais il s'agit d'une toute autre question qui ferait l'objet d'une autre recherche.

Enfin, nous souhaitons souligner que l'AHNMR est un site patrimonial qui a conservé son entière relation avec le tissu urbain périphérique. Et en ce sens nous soulignons que les professionnels des arrondissements ne traitent pas uniquement des projets dans ce milieu patrimonial, faisant ainsi en sorte que le territoire protégé n'est pas en rupture avec les quartiers limitrophes. Ceci est aussi une autre question qui n'a pu être abordée ici.

Pour conclure nous remarquons que La Loi sur le patrimoine culturel, entrée en vigueur le 19 octobre 2012, exige que le Ministre établisse un plan de conservation pour les sites patrimoniaux déclarés (MCC, décembre 2012), qui est la nouvelle appellation de l'AHNMR. Le recours au plan de conservation confirme que le gouvernement maintient l'importance d'outils de planification basés sur des connaissances du site et opérationnalisés dans les règlements d'urbanisme qui sont déjà utilisés dans les municipalités québécoises, validant ainsi l'approche utilisée dans l'AHNMR et d'autres sites patrimoniaux en milieu urbain.

## BIBLIOGRAPHIE

Amis de la montagne (Les) (2008-2014). « Le Mont-Royal un territoire-exposition : le sommet du Mont-Royal ». Récupéré de <http://www.lemontroyal.qc.ca/carte/fr/html/Le-sommet-du-mont-Royal-41.html>.

Amis de la montagne (Les) (2008-2014b). « La petite histoire du mont Royal ». Récupéré de <http://www.lemontroyal.qc.ca/fr/connaitre-le-mont-royal/la-petite-histoire-du-mont-royal.sn>

Amis de la montagne (Les) (2012). *Réflexions sur l'avenir du Mont Royal; État des lieux sur la protection et la mise en valeur de la montagne*. [Document de travail]

Archives de la Ville de Montréal. «1913-2013» Récupéré de: <http://archivesdemontreal.ica-atom.org/comite-consultatif-de-montreal-sur-la-protection-des-biens-culturels>

AVRAMI, Erica, Randal MASON & Marta DE LA TORRE (2000). *Values and Heritage Conservation*. [Rapport de recherche]. The Getty Conservation Institute. Los Angeles, CA

BEAUDET, Pierre (2009). *Arrondissement d'Outremont ; Complément d'information sur l'usage de la chapelle*. [mémo adressé à l'OCPM] Récupéré de <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P33/4e.pdf>

BEAUPRÉ, Pierre & Josette MICHAUD (1989). *Site du patrimoine du mont Royal, principes et critères de restauration, d'insertion et d'intervention*, Montréal

BELGUE, David (septembre 2000). «L'influence du comité consultatif d'urbanisme sur l'évolution du paysage», conférence présentée lors du congrès de l'AQU, mai 2000, dans *Revue québécoise d'urbanisme*, pp. 4-6

BENELLI, Natalie (2011). « Rendre compte de la méthodologie d'une approche inductive : les défis d'une construction a posteriori » dans *Recherche qualitative*, Hors série numéro 11, *Les défis de l'écriture en recherche qualitative*, pp.40-50. Récupéré de [http://www.recherche-qualitative.qc.ca/revue/hors\\_serie/hors\\_serie\\_v11/RQ-HS11-benelli.pdf](http://www.recherche-qualitative.qc.ca/revue/hors_serie/hors_serie_v11/RQ-HS11-benelli.pdf)

BISSON, PIERRE-RICHARD & Associés, Architectes (1993). *Outremont et son patrimoine : inventaire et mise en valeur du patrimoine d'Outremont*, Rapport synthèse des études effectuées pour le compte du Ministère de la Culture du Québec et de la Cité d'Outremont. Deux volumes.

BISSONNETTE, Jean (2009). Lettre de Jean Bissonnette, directeur de la Direction de la muséologie et du patrimoine du Ministère de la Culture et des Communications du Québec à M. Paolo Catania, Développements immobiliers F. Catania & associés inc., le 21 janvier 2009. *Commentaires préliminaires*. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P33/3j.pdf>

BONNEAU, Danielle (5 décembre 2010) «Feu vert pour l'ancien Séminaire de philosophie», La Presse : Montréal. Récupéré de <http://maison.lapresse.ca/habitation/nouveautes/201012/03/01-4349006-feu-vert-pour-lancien-seminaire-de-philosophie.php>

BOURGET, Clermont (2006). «Les PIIA : encadrer avec souplesse», *Continuité*, n. 108, Éditions Continuité : Québec, pp. 39 à 41

BRUNEL, Suzel (dir.) (2005). *Étude de caractérisation de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal*. Édition de la Commission des biens culturels du Québec : Québec. Récupéré de [http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/docs/Mont-Royal.pdf](http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/Mont-Royal.pdf)

Bureau du Mont-Royal (2005). « L'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ». Récupéré de

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=1676,2442702&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=1676,2442702&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, Ville de Montréal. « Étude patrimoniale, termes de référence ». [Document de travail] Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/import.ocpm.aegirvps.net/files/pdf/P10/3e.pdf>

Bureau du Patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (11 décembre 2009). *Capacité limite de la montagne - Clarification de la notion*. Présentation à la Table de concertation du Mont-Royal. Ville de Montréal. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU\\_MTROYAL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CAPACITE%20LIMITE\\_TCMR\\_111209.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU_MTROYAL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CAPACITE%20LIMITE_TCMR_111209.PDF).

CARREAU Serge & Perla SERFATY (dir.) (1998). *Le patrimoine de Montréal, document de référence*. Ministère de la Culture et des Communications du Québec & Ville de Montréal : Montréal

CHARBONNEAU, François (2004). «Le patrimoine urbain, succès d'une notion et paradoxes des pratiques», dans *L'Institut d'urbanisme ouvert sur le monde*, G. Beaudet (dir.), Trames, Université de Montréal, pp. 199-203

CHOAY, Françoise (1992). *L'Allégorie du patrimoine*. Seuil : Paris

CHOAY, Françoise (1993). «Patrimoine urbain et aménagement du territoire : enjeux et nouvelles perspectives», *Trames*, No 8, pp. 12-21

CHOAY, Françoise (2010). «Patrimoine», in *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay, Presses Universitaires de France, PUF, Paris, p.543

Collège Jean-de-Brébeuf. «Historique, Collège Jean-de-Brébeuf». Récupéré de <http://www.brebeuf.qc.ca/?14F06432-B7C2-4339AB59-7C29C4051C4D>

Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels (1987). *Rapport sur le projet de constitution du site du patrimoine du Mont-Royal*. Montréal

Commission des biens culturels du Québec (2002a). *Rapport sur l'avenir du mont Royal*. Québec : Publication officielle. Récupéré de [http://www.cbcq.gouv.qc.ca/grand\\_dossiers/mont\\_royal/index.html](http://www.cbcq.gouv.qc.ca/grand_dossiers/mont_royal/index.html)

Commission des biens culturels du Québec (2002b). *Un cadre de référence pour la gestion des arrondissements historiques*. Québec : Commission des biens culturels du Québec. Récupéré de [http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/docs/arrondissements\\_historiques.pdf](http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/arrondissements_historiques.pdf)

Commission des biens culturels du Québec (3 avril 2003), *Recommandation de la CBCQ à Mme Diane Lemieux Ministre d'État à la Culture et aux Communications, Décret d'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal*

Commission des biens culturels du Québec (2004). *La Gestion par les valeurs, exploration d'un modèle*, Québec : Commission des biens culturels du Québec. Récupéré de [http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/docs/VA%20rapport%20final.pdf](http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/VA%20rapport%20final.pdf)

Commission des biens culturels du Québec (2008). *L'Étude d'impact patrimonial : un outil pour la gestion du changement*. Québec : Commission des biens culturels du Québec. Récupéré de [http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/docs/etude\\_d\\_impact\\_patrimonial.pdf](http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/etude_d_impact_patrimonial.pdf)

Commission des biens culturels du Québec (2009). *L'Étude d'impact patrimoniale : guide pratique*. Québec : Commission des biens culturels du Québec. Récupéré de [http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/docs/etude\\_impact\\_patrimonial%2C\\_guide\\_pratique.pdf](http://www.cpcq.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/docs/etude_impact_patrimonial%2C_guide_pratique.pdf)

Conseil de l'Europe (2000). *Convention Européenne du Paysage*. Florence : Conseil de l'Europe.  
Récupéré de <http://conventions.coe.int/Treaty/fr/Treaties/Html/176.htm>

Conseil du patrimoine culturel du Québec (2002-2014). «Site patrimonial de Montréal», Gouvernement du Québec, Récupéré de <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=68>

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce [Arrondissement] 01-276. *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce* (codification administrative), à jour le 28 mars 2008.

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce [Arrondissement] 01-276. *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce*, (codification administrative), à jour le 15 septembre 2011.

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce [Arrondissement] 04 17044. *Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés* (codification administrative), à jour le 20 février 2008.

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce [Arrondissement] CDN/NDG-4. *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme* (codification administrative), à jour le 17 novembre 2006.

Cour d'appel du Québec. Montréal. 500-17-061704-105, 1<sup>er</sup> mars 2012

DE LA TORRE, Marta & Randall MASON (2002). *Assessing the Values of Cultural Heritage*. [Rapport de recherche]. *The Getty Conservation Institute : Los Angeles, CA*

Direction de la culture et du patrimoine (2012). *L'Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu*. Ville de Montréal

Direction du patrimoine (2005a). *La protection du patrimoine au Québec : à propos de la Loi sur les Biens culturels*. Direction générale du secrétariat et des communications du Québec, Ministère de la Culture et des Communications du Québec : Québec

Direction du patrimoine, (2005b). *Les valeurs et les patrimoines du Mont-Royal*. [Document de travail] Ministère de la Culture et des Communications du Québec : Québec

DROUIN, Martin (2007). *Le Combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*, Presses de l'Université du Québec : Ste-Foy

Éditeur officiel du Québec. Lois refondues du Québec. Chapitre A-19.1 – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Québec.

Éditeur officiel du Québec. Lois refondues du Québec. Chapitre C-11.4 – Charte de la Ville de Montréal. Québec.

Éditeur officiel du Québec. Lois refondues du Québec. Chapitre B-4. – Loi sur les biens culturels. Québec

Éditeur officiel du Québec. Lois refondues du Québec. Chapitre P-9.-002. – Loi sur le patrimoine culturel. Québec

English Heritage (2008). *Conservation principles : policies and guidance*. English Heritage : Londres.  
Récupéré de <http://www.english-heritage.org.uk/professional/advice/conservation-principles/ConservationPrinciples/>

English Heritage (2009) *English Heritage Information Pack 2009*. English Heritage : Londres. Récupéré de [http://www.english-heritage.org.uk/publications/EH\\_Info\\_Pack\\_2009/ehinformationpack2009.pdf](http://www.english-heritage.org.uk/publications/EH_Info_Pack_2009/ehinformationpack2009.pdf)

Fondation Rues Principales. *Fiche-Conseil n°6 «La Mise en valeur du patrimoine : des retombées assurées»*. Récupéré de [http://www.fondationruesprincipales.qc.ca/media/publication/documents/Fiche16\\_miseenvaleur\\_final.pdf](http://www.fondationruesprincipales.qc.ca/media/publication/documents/Fiche16_miseenvaleur_final.pdf)

GERVAIS, Lisa-Marie (8 décembre 2012). « 1420, Mont-Royal : l'UdeM ne vend plus à Catania ». *Le Devoir* : Montréal. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/societe/education/365947/1420-mont-royal-l-udem-ne-vend-plus-a-catania>

GIOVANNONI, GUSTAVO (1998). *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Éditions du Seuil : Paris

Gouvernement du Québec (23 mars 2005). *Décret 190-2005*, dans la Gazette officielle du Québec, 137<sup>e</sup> année, n. 12 : Québec

GREFFE, XAVIER (2013). « L'économie du patrimoine », dans *Les Cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme, Île de France*, n°167, novembre 2013 : Paris

Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal (2014). «Requalifier des bâtiments excédentaires : une opportunité à saisir» [Premier rapport]. Récupéré de <http://www.metropole.gouv.qc.ca/publications/requalifier-batiments-excedentaires.pdf>

Groupe IBI/DAA (20 avril 2009) *Projet de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie, Plan directeur de développement*, [Rapport final révisé]. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/import.ocpm.aegirvps.net/files/pdf/P36/3a.pdf>

Héritage Montréal (2006). «Montréal en Quartier : Quartier Square Mile». Récupéré de <http://www.memorablemontreal.com/accessibleQA/intro.php?quartier=2>

Héritage Montréal (2008). « Montréal en Quartier : Quartier Côte-des-Neiges ». Récupéré de <http://www.memorablemontreal.com/accessibleQA/histoire.php?quartier=6>

ICOMOS (1964). *Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites* (Charte de Venise) : Venise. Récupéré de [http://www.international.icomos.org/charters/venice\\_f.pdf](http://www.international.icomos.org/charters/venice_f.pdf)

ICOMOS Canada (avril 1982). *Charte de conservation du patrimoine québécois, (Déclaration de Deschambault)* : Deschambault. Récupéré de <http://www.icomos.org/fr/component/content/article/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/191-la-declaration-de-deschambault>

ICOMOS Australie (19 août 1979). *Charte d'ICOMOS Australie pour la conservation de lieux et des biens patrimoniaux de valeur culturelle* (Charte de Burra) : Burra. Récupéré de [http://www.international.icomos.org/charters/burra1999\\_fre.pdf](http://www.international.icomos.org/charters/burra1999_fre.pdf)

LAROCHELLE, Pierre (1998). «L'entretien du sens dans la gestion du patrimoine urbain» dans *Le traitement du patrimoine urbain 2; la ville comme patrimoine*, Actes du colloque Québec-Mons 1997, Marie-Claude Rocher (dir.), Musée de la civilisation : Québec, pp. 145-155

LATERREUR, Isabelle & Marlène SCHWARTZ (2008) « Le Plateau-Mont-Royal : une approche paysagère du patrimoine urbain », *Urbanité*, la revue de l'Ordre des urbanistes du Québec : Montréal, pp.38-39.

Le Plateau-Mont-Royal [Arrondissement] 01-277. *Règlements d'urbanisme de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal*. À jour le 18 juillet 2011

Le Plateau-Mont-Royal [Arrondissement] 2005-18. *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*. À jour le 14 décembre 2006

Le Plateau-Mont-Royal [Arrondissement] 2004-18. *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme*. À jour le 12 mars 2006

Le Plateau-Mont-Royal [Arrondissement] 2003-12. *Règlement sur la délégation de pouvoir aux fonctionnaires et aux employés*. À jour le 4 décembre 2008

Le Plateau-Mont-Royal [Arrondissement] (14 avril 2008). *Mémoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal déposé dans le cadre de la consultation publique pour une révision de la Loi sur les biens culturels*. Récupéré de [http://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/consultation-publique/memoires/AM\\_Arrondissement\\_du\\_Plateau-Mont-Royal.pdf](http://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/consultation-publique/memoires/AM_Arrondissement_du_Plateau-Mont-Royal.pdf)

MARQUIS, Geneviève (2007). *Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et son application en milieu résidentiel périurbain*, mémoire de maîtrise déposé à la Faculté de l'Aménagement de l'Université de Montréal : Montréal

MASON, RANDAL (2002). «Assessing values in conservation planning : methodological issues and choices» in Marta De la Torre, *Assessing the values of cultural heritage*, Rapport de recherche, The Getty conservation Institute : Los Angeles, pp.5 à 30

Ministère des Affaires municipales, Régions et de l'Occupation du territoire (2010). *Guide La prise de décision en urbanisme*. Récupéré de <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos>

Ministère de la culture et des communications du Québec (décembre 2012). « Pouvoirs et obligations de la ministre ». Récupéré de <http://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=5098>,

Ministère de la Culture et des Communications du Québec (2013a). *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, « Maison Simon-Lacombe; Valeur patrimoniale ». Récupéré de [http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92751&type=bien#.U0a0sij\\_Qso](http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92751&type=bien#.U0a0sij_Qso)

Ministère de la Culture et des Communications du Québec (2013b). *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, « Tours du Fort-des-Messieurs-de-Saint-Sulpice ». Récupéré de [http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92756&type=bien#.U0a0JCj\\_Qso](http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92756&type=bien#.U0a0JCj_Qso)

Ministère de la Culture et des Communications du Québec & Ville de Montréal (2003). *Convention supplémentaire sur les modalités de transfert de la gestion de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal et sur sa mise en valeur* : Québec

Office de consultation publique de Montréal (30 juin 2006). *Règlement autorisant la conversion à des fins d'habitation de l'immeuble situé au 265, avenue Mont-Royal ouest; Rapport de consultation publique*. Montréal. Récupéré de [http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/rapports/rapport\\_265\\_ave\\_mont\\_royal\\_ouest.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/rapports/rapport_265_ave_mont_royal_ouest.pdf)

Office de consultation publique de Montréal (20 mai 2008). *Projet de règlement P-04-047-60, Dispositions encadrant la réalisation d'un complexe sportif sur la propriété du Collège Jean-de-Brébeuf, Rapport sur la séance de consultation publique tenue le 9 avril 2008*. Montréal. Récupéré de <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P25/Rapport.pdf>

Office de consultation publique de Montréal (31 juillet 2008a). *Rapport de consultation publique sur le Projet de règlement P-04-047-60 et le Projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Montréal. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/import.ocpm.aegirvps.net/files/pdf/P33/7j.pdf>

Office de consultation publique de Montréal (31 juillet 2008b), *Projet de règlement P-08-012, Projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM) Rapport de consultation publique*. Montréal. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/consultations-publiques/agrandissement-de-l-hopital-general-de-montreal>

Office de consultation publique de Montréal (29 avril 2009). *Rapport de consultation publique, projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal*. Montréal. Récupéré de <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P33/Rapport.pdf>

Office de consultation publique de Montréal (30 juillet 2009). *Rapport de consultation publique, Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie*. Montréal. Récupéré de [http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/rapports/Rapport.seminaire\\_philosophie.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/rapports/Rapport.seminaire_philosophie.pdf)

Outremont [Arrondissement] 1176. *Règlement concernant les permis et certificats*. À jour le 15 mars 2005

Outremont [Arrondissement] 1177. *Règlement de zonage*. À jour le 12 juillet 2007

Outremont [Arrondissement] 1189. *Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale*. À jour le 15 mars 2005

Outremont [Arrondissement] AO-3. *Règlement sur la délégation de pouvoir à certains fonctionnaires de l'arrondissement*. À jour le 17 juillet 2012

Outremont [Arrondissement] AO-2. *Règlement sur le comité consultatif d'urbanisme*. À jour le 3 septembre 2009

Outremont [Arrondissement] (2010). « Histoire d'Outremont : XIXe siècle ». Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=8517,95592134&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8517,95592134&_dad=portal&_schema=PORTAL) ,

Parcs Canada (2003). *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*. Delta : Ottawa.

Patri-Arch (avril 2003). *Connaissance du Mont-Royal : le bâti* [Rapport final]. Québec. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU\\_MTROYAL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CONNAISSANCE%20DU%20MONT%20ROYAL-LE%20B%C2%82TI-RAPPORT.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU_MTROYAL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CONNAISSANCE%20DU%20MONT%20ROYAL-LE%20B%C2%82TI-RAPPORT.PDF)

Radio-Canada (21 mai 2010). « La Ville de Montréal rejette le projet ». Montréal. Récupéré de <http://www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2010/05/21/003-Marianopolis-rejet-Ville.shtml>

ROY, Simon N. (2003). « L'étude de cas » dans Benoît Gauthier. *Recherche Sociale : de la problématique à la collecte de données*, Presse de l'Université du Québec : Québec. pp. 159-184

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (2005a). *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. Direction du patrimoine urbain, Ville de Montréal

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (2005b). *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement Outremont. Direction du patrimoine urbain, Ville de Montréal

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (2005c). *Évaluation du patrimoine urbain du Plateau Mont-Royal*. Direction du patrimoine urbain, Ville de Montréal

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (2005d). *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie. Direction du patrimoine urbain, Ville de Montréal

Service de la qualité de vie (juin 2013). «Un partenariat rassembleur pour le mont Royal ; Réalisations de 2002 à 2013 ». Ville de Montréal

Service de l'habitation et du développement urbain (août 1987). *Constitution du Site du patrimoine du mont Royal; notes explicatives*, Ville de Montréal

VALOIS, Nicole, Fauteux et Associés, Beaupré et Michaud architectes (juillet 2010). *Analyse paysagère- Caractérisation et historique de l'AHNMR*, rapport déposé à la Ville de Montréal

Ville-Marie [Arrondissement] CA-24-009. *Règlement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires* (codification administrative). À jour le 7 juin 2006

Ville-Marie [Arrondissement] 01-282. *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie* (codification administrative). À jour le 21 avril 2008

Ville-Marie [Arrondissement] 01-282. *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie* (codification administrative). À jour le 15 juillet 2013

Ville-Marie [Arrondissement] (juin 2011). *Cadre de référence des hauteurs et densités du Centre-Ville*. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P55/3a.pdf>

Ville de Montréal 7593 (1987a). *Règlement constituant le site du patrimoine du Mont-Royal*

Ville de Montréal c.P-16 (1987b). *Règlement sur la protection et la plantation des arbres sur la propriété privée dans le site du patrimoine du Mont-Royal*, entré en vigueur le 7 octobre 1987, refondu le 22 septembre 2000.

Ville de Montréal (1992). *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*

Ville de Montréal (2002-2014). *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, « Fiche du secteur Mont-Royal ». Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_zone.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est\\_ou\\_est=&appellation=mont-royal&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&id=1010](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ou_est=&appellation=mont-royal&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&id=1010)

Ville de Montréal (2004a). *Plan d'urbanisme de Montréal*, Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal (2004b), *Plan d'urbanisme, Chapitre d'arrondissement : Le Plateau-Mont-Royal*, « Objectif 4 : Assurer la qualité, le développement et la mise en valeur des équipements collectifs de l'arrondissement », pp. 12-13

Ville de Montréal (2004c). *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/grands\\_parcs\\_fr/media/documents/politique\\_protection\\_mise\\_en\\_valeur\\_milieux\\_naturels.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/grands_parcs_fr/media/documents/politique_protection_mise_en_valeur_milieux_naturels.pdf).

Ville de Montréal (2005). *Politique du Patrimoine*. Récupéré de <http://www2.ville.montreal.qc.ca/patrimoine/politique.htm>

Ville de Montréal (2009a). *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU\\_MTROYAL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN%20DE%20PROTECTION%20ET%20DE%20MISE%20EN%20VALEUR%20DU%20MONT-ROYAL.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/BUREAU_MTROYAL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN%20DE%20PROTECTION%20ET%20DE%20MISE%20EN%20VALEUR%20DU%20MONT-ROYAL.PDF)

Ville de Montréal (2009b) *Accord de développement relatif au projet de construction de bâtiments, de transformation et d'occupation à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie*. Récupéré de <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P36/1c.pdf>

Ville de Montréal (2013), *Organisation municipale 2013*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt\\_vdm\\_fr/media/documents/organigramme.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/organigramme.pdf)

Ville de Montréal 02-002. *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la Ville aux conseils d'arrondissement*, (codification administrative). À jour le 31 mai 2006.

Ville de Montréal 09-003 (2009). *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard Mont-Royal*

Ville de Montréal 02-136. *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*, (codification administrative). À jour le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Ville de Montréal 06-026 (2006). *Règlement autorisant la conversion, à des fins d'habitation, de l'immeuble portant le numéro 265, avenue du Mont-Royal Ouest*

Ville de Montréal 08-007 (2008). *Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal*

Ville de Montréal P-09-022 (2010). *Projet Règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges*

Ville de Montréal 12-002 (2012). *Règlement sur le comité Jacques Viger*

Ville de Montréal & Ministère de la Culture et des Communications du Québec (2003a). *Convention supplémentaire sur les modalités de transfert de la gestion de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal et sur sa mise en valeur*

Ville de Montréal & Ministère de la Culture et des Communications du Québec (2003b). *Contrat de Ville de Montréal 2003-2007*.

Ville de Montréal & Ministère de la Culture et des Communications du Québec (17 février 2003). *Convention supplémentaire sur les modalités de transfert de la gestion de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal et sur sa mise en valeur*.

Ville de Westmount (2005). « Bref Historique : Sous le règne britannique ». Récupéré de [http://www.westmount.org/page.cfm?Section\\_ID=2&Menu\\_Item\\_ID=8&Menu\\_Item\\_Sub=12](http://www.westmount.org/page.cfm?Section_ID=2&Menu_Item_ID=8&Menu_Item_Sub=12)

YIN, Robert K. (1994). *Case Study Research : Desing and Methods*, Sage Publications : Californie

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL UTILISÉS

Les avis du CPM sont disponibles sur son site

internet [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6377,52467581&\\_dad=portal&\\_sc\\_hema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6377,52467581&_dad=portal&_sc_hema=PORTAL)

### **Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce**

Avis A05-CDNNDG-09, «3440, avenue Ridgewood » (26 juin 2005)

Avis A05-CDNNDG-11, «3655, avenue Ridgewood» (6 octobre 2005a)

Avis A05-CDNNDG-12, «3570, avenue Ridgewood» (6 octobre 2005b)

Avis A08-CDNNDG-10, «4601, chemin de la Côte-des-Neiges» (23 avril 2008)

Avis A08-CDNNDG-18, «3625, avenue Ridgewood» (25 septembre 2008)

Avis A06-CDNNDG-07, « 3295, avenue Ridgewood» (27 septembre 2006)

Avis A06-CDNNDG-16, « 3475, avenue Ridgewood» (30 novembre 2006)

Avis A07-CDNNDG-13, « 3605, avenue Ridgewood» (24 mai 2007)

Avis A07-CDNNDG-15, « 3375, avenue Ridgewood» (10 mai 2007)

Avis A07-CDNNDG-20, « 3445, avenue Ridgewood» (6 novembre 2007)

Avis A08-CDNNDG-05, « 3615, avenue Ridgewood» (3 avril 2008)

Avis A08-CDNNDG-12, « 3295, avenue Ridgewood» (28 avril 2008)

Avis A08-CDNNDG-18, « 3625, avenue Ridgewood» (25 septembre 2008)

Avis A08-CDNNDG-19, « 3665, avenue Ridgewood» (25 septembre 2008)

Avis A08-CDNNDG-21, « Rond point avenue Ridgewood» (8 août 2008)

Avis A08-CDNNDG-30, « 3625, avenue Ridgewood» (25 septembre 2008)

Avis A08-CDNNDG-38, « 3360, avenue Ridgewood» (20 novembre 2008)

Avis A09-CDNNDG-04, « 3600, avenue Ridgewood» (19 mars 2009)

Avis A09-CDNNDG-15, « 3295, avenue Ridgewood» (15 mai 2009)

A07-CDNNDG-12, «Complexe sportif du Collège Brébeuf, 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine» (12 juin 2007)

A08-CDNNDG-07, «Complexe sportif du Collège Brébeuf, 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine» (7 avril 2008)

**Arrondissement Outremont**

A05-OU-01, « Ancienne Maison-mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal» (26 septembre 2005)

Avis A10-OU-02, « Permis de construction Maison-mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal » (17 novembre 2010)

**Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal**

A06-PMR-01, « Ancien YMHA, Sir Mortimer B. Davis Memorial, 265, avenue Mont-Royal Ouest» (1 mars 2006)

**Arrondissement Ville-Marie**

A05-VM-13, « 3680 -3702, rue de la Montagne» (29 avril 2005)

A05-VM-14, « 3680 -3702, rue de la Montagne» (27 juin 2005)

A09-VM-01, «Modification, Ancien séminaire de philosophie, 3880, chemin de la Côte-des-Neiges» (28 janvier 2009)

A11-VM-05, «Dérogação mineure et révision architecturale - Ancien séminaire de philosophie (collège Marianopolis), 3880, chemin de la Côte-des-Neiges» (21 octobre 2011)

A12-VM-01, « Démolition et redéveloppement, 3680-3702, rue de la Montagne» (20 mars 2012)

## **LISTE DES DOCUMENTS MUNICIPAUX UTILISÉS**

### **Ville de Montréal**

#### **Règlement de contrôle intérimaire**

- Conseil municipal, séance ordinaire du lundi 28 janvier 2008, résolution CM08 0029

#### **Adoption des modifications au Plan d'urbanisme, règlement 04-047-60**

- Conseil municipal, séance ordinaire du 27 avril 2009, résolution CM09 0308

#### **1420, boul. Mont-Royal**

- Conseil municipal, séance ordinaire du 25 février 2008, résolution CM08 0116
- Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, 20 octobre 2008
- Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, 3 décembre 2008
- Ville de Montréal, sommaire décisionnel, dossiers 1081183004, 1081183005, 19 décembre 2008
- Ville de Montréal, sommaire décisionnel, dossier 1081183006, 22 décembre 2008
- Comité exécutif, séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009, résolutions CE09 0083, CE09 0092, CE09 0093
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009, résolutions CM09 0184, CM09 0027, CM09 0028, CM09 0012
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du lundi 22 mars 2010, résolution CM10 0184

#### **Ancien Séminaire de philosophie**

- Conseil municipal, séance ordinaire du 25 février 2008, résolution CM08 0114
- Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, 20 janvier 2009
- Ville de Montréal, sommaires décisionnels, dossiers 1084400094, 1093751001, 1093751002, 19 mars 2009
- Comité exécutif, séance ordinaire du mercredi 25 mars 2009, Résolutions CE09 0440, CE09 0441, CE09 0433
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du lundi 30 mars 2009, résolutions CM09 0202, CM09 0203
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du jeudi 20 mai 2010, résolution CM10 0448
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du lundi 20 septembre 2010, résolution CM10 0717,
- Conseil municipal, séance ordinaire du 22 novembre 2010, résolution CM10 0880

### **265, Avenue du Mont-Royal Ouest**

- Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, 7 avril 2006
- Comité exécutif, séance ordinaire du 10 mai 2006, résolution CE06 0700
- Conseil municipal, assemblée régulière du 23 mai 2010, résolution CM06 0322

### **Complexe sportif Brébeuf**

- Conseil municipal, assemblée ordinaire du 28 janvier 2008, résolution CM08 0030
- Conseil municipal, assemblée ordinaire du 28 janvier 2008, résolution CM08 0028 129
- Ville de Montréal, sommaire décisionnel, dossier 1081183001, 1<sup>er</sup> février 2008

## **Arrondissement Ville-Marie**

### **4110, Chemin de Trafalgar**

- Arrondissement Ville-Marie, dossier décisionnel, dossier 2064400082, 2006
- Arrondissement Ville-Marie, dossier décisionnel, dossier 2074400017, 20 avril 2007
- CCU Ville-Marie, séance du 5 avril 2007

### **3680-3702 De la Montagne**

- CCU Ville-Marie, séance du 8 mars 2012
- Arrondissement Ville-Marie, sommaire décisionnel, dossier 1124400015, 19 mars 2012
- Conseil d'arrondissement, assemblée ordinaire du mardi 3 avril 2012, résolution CA12 240189

### **Ancien Séminaire de philosophie**

- CCU Ville-Marie, séance du 15 janvier 2009
- Conseil d'arrondissement, séance extraordinaire du lundi 23 mars 2009, résolution CA09 240174

## **Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal**

### **265, avenue Mont-Royal Ouest**

- CCU Le Plateau-Mont-Royal, séance du 15 février 2006
- Arrondissement Le Plateau, sommaire décisionnel, dossier 1063303001, 19 avril 2006
- Conseil d'arrondissement, assemblée ordinaire du 1<sup>er</sup> mai 2006, résolution CA06 250169

### **215-219, avenue Mont-Royal Ouest**

- CCU Le Plateau Mont-Royal, séance du 27 septembre 2006
- Le Plateau Mont-Royal, dossier décisionnel, dossier 2080830006, 2 mai 2008

**115-117, avenue Mont-Royal Ouest**

- CCU Le Plateau Mont-Royal, séance du 28 septembre 2004

**Arrondissement Côte-des-Neiges**

**Maison Jarry-dit-Henrichon**

- CCU Côte-des-Neiges, séance du 28 février 2008
- Arrondissement Côte-des-Neiges, dossier décisionnel, dossier 2084534010, 21 mai 2008

**Arrondissement Outremont**

**1420 boul. Mont-Royal**

- Intervention Outremont 1081183004, 15 janvier 2009

# ANNEXE I

## Grilles d'analyse des règlements d'urbanisme des arrondissements

### Arrondissement Outremont Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

1176 Règlement concernant les permis et certificats, à jour le 15 mars 2005;  
1177 Règlement de zonage, à jour le 12 juillet 2007;  
1189 Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale, à jour le 15 mars 2005.

 Articles concernant uniquement le périmètre de l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
Usages, Hauteur, Implantation, Densité, Alignement.	1177; Annexe A :	Grille des usages et des normes Trois zones sont concernées : PB-6; RA-8 et PC-1. Les usages et les normes se rapportent à l'existant.		X					X				X
	1177; 4.10	Tout changement d'usage doit être traité comme un nouvel usage. Tout transfert d'usage d'une catégorie à une autre selon les catégories d'usages constitue un changement d'usage.		X									X
Marges de recules applicables	1177 7.14	Les avenues Courcelette, Duchastel, et le boulevard Mont-Royal : 6,0 m sur toute la longueur; Chemin de la Forêt 3,6 m côté nord sur le lot 16;		X					X				

### Arrondissement Outremont Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
Matériaux	1177; 13.3	13.3.1. Le revêtement extérieur de tout bâtiment principal ou accessoire doit être fait de pierre naturelle, de brique d'argile ou de crépi sur maçonnerie. Matériaux de recouvrement pour les cheminées selon leurs caractéristiques.		X					X	X			
		13.3.2. Les matériaux de revêtement extérieur prohibés...		X					X	X			
		13.3.3. Matériaux de construction prohibés...		X					X	X			
	13.4. Peinture	13.4.1. Il est interdit de peindre la brique ou la pierre sur les faces extérieures d'un bâtiment.		X					X				
Apparence d'un bâtiment	1177; 13.5	13.5 Malgré les articles 13.3.1 à 13.3.5 et 13.4.1 à 13.4.3, l'utilisation d'une peinture ou d'un matériau prohibé peut être autorisée si elle est approuvée conformément aux dispositions du Règlement concernant les PIIA (1189).			X			X					

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
Critères d'évaluation du PIIA	1176; 11.5	11.5 Lors de l'examen de tout PIIA, le comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme doit tenir compte des éléments suivants :	- des bâtiments adjacents; - de la végétation, y compris le couvert végétal au sol; - du caractère de la rue. Dans le cas des enseignes, des antennes paraboliques et des ajouts ou des modifications aux bâtiments existants : - des bâtiments auxquels ils sont fixés ou reliés.			X		X	X	X			
		11.5.2 Le comité technique du CCU doit s'assurer que le projet présenté s'intègre à l'environnement bâti et qu'il contribue à préserver ou à mettre en valeur le caractère dudit environnement.				X			X				
		11.5.3 Sans préjuger de la notion d'intégration à l'environnement, celle-ci peut se réaliser de diverses façons, notamment par le jeu des formes, des couleurs ou des matériaux.				X			X				

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
Équipement mécanique	1177; 7.6	7.6.3. Les thermopompes, appareils de climatisation, pompes thermiques, filtre de piscine et autres appareils mécaniques de même nature sont permis dans les cours latérales et les cours arrière en respectant les conditions relatives aux distances minimales des limites de propriété, être entouré d'un écran acoustique et visuel conforme et ne pas être visible d'une voie publique.		X					X					
		7.6.6. Les appareils mécaniques mentionnés à l'article 7.6.3 peuvent être installés sur le toit plat d'un bâtiment selon des conditions concernant la distance minimum d'un parapet, la visibilité à partir d'une voie publique et l'installation d'un écran acoustique.		X						X				
		7.6.8. Malgré les articles 7.6.3, 7.6.4, 7.6.6 et 7.6.7, une antenne non parabolique, un appareil mécanique situé à plus de 1,5 m du sol, une construction abritant un accès au toit ou un appentis mécanique, visible d'une rue publique, peut être autorisé s'il est approuvé conformément aux dispositions du Règlement concernant les PIIA (1189).					X			X				

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
Murs, clôtures et haies	1177; 8	8.1 Les terrains peuvent être entourés de haies, de clôtures de bois, de métal ou de murs de maçonnerie pourvu que ces clôtures soient convenablement entretenues et peintes ou teintes au besoin. Les clôtures de bois ou de métal doivent être ajourées, sauf lorsque spécifié autrement.		X					X					
		8.2 Les haies et les murs de soutènement doivent être construits sur la propriété privée à une distance d'au moins soixante centimètres (60 cm) de l'emprise de la rue.		X						X				
		8.3 La hauteur maximale des clôtures, murs ou haies est de deux mètres (2 m).		X						X				
		8.4 Toute clôture donnant sur le boulevard du Mont-Royal doit préalablement être approuvée par le conseil suivant la procédure établie pour les PIA, suite à une recommandation du CCU, à l'exclusion de toute clôture en treillis métallique.		X						X				

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
Antennes	1177; 7.6	7.6.4 Les antennes autres que les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans les cours arrière et sur le toit d'un bâtiment, à certaines conditions dont l'installation sur une fondation permanente lorsque installé au sol et ne pas être visible d'une voie publique...		X					X				
		7.6.5 Les antennes paraboliques ne sont autorisées que sur le toit d'un bâtiment et à conditions d'être installé à une distance minimale d'un mur extérieur et de ne pas être visible d'une voie publique.		X						X			
	1189; 4.5	4.5.3 Les caractéristiques de l'ensemble et les moyens prévus pour soustraire la construction à la vue; ceux-ci doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur construction doit tenir compte et intégrer tout élément architectural ou structural du bâtiment.				X			X	X			
Construction existante	1189; 4.3	4.3.5 Les ajouts doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur construction doit tenir compte et intégrer tout élément architectural ou structural du bâtiment.				X			X				

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
		4.3.6 Les bâtiments accessoires doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment principal et leur construction doit tenir compte et intégrer les matériaux du bâtiment principal.				X			X	X			
	1189; 4.1.3	4.1.3 Toute demande de permis de construction et toute demande de certificat d'autorisation, doit comprendre les documents suivants, le cas échéant : 1° une étude du potentiel archéologique du site et une analyse de l'impact du projet sur ce potentiel; 2° l'impact du projet sur le réseau hydrographique existant; 3° l'impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal; 4° l'impact du projet sur les aménagements et les paysages existants.			X			X	X	X		X	

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
	1189; 4.6 (répétition du 1176; 11.5)	4.6 Critères d'évaluation d'un PIIA; La Commission consultative d'urbanisme doit tenir compte des éléments suivants :	- des bâtiments adjacents; - de la végétation, y compris le couvert végétal au sol; - du caractère de la rue. Dans le cas des enseignes, des antennes paraboliques et des ajouts ou des modifications aux bâtiments existants : - des bâtiments auxquels ils sont fixés ou reliés.			X		X	X	X			
		4.6.2 Le comité technique du CCU doit s'assurer que le projet présenté s'intègre à l'environnement bâti et qu'il contribue à préserver ou à mettre en valeur le caractère dudit environnement.				X			X				
		4.6.3 Sans préjuger de la notion d'intégration à l'environnement, celle-ci peut se réaliser de diverses façons, notamment par le jeu des formes, des couleurs ou des matériaux.				X			X				
	1189; 4.6.5	Pour le secteur «AHNMR», la construction, l'agrandissement ou la modification de l'apparence d'un bâtiment, d'un paysage,	1° ne pas perturber les vestiges archéologiques en place;			X						X	

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
		d'un mur, d'une grille ou d'un escalier doit tenir compte des critères suivants :	2° être conçu en minimisant ses effets sur le paysage, la végétation, la topographie et l'hydrographie du site concerné et doit chercher à mettre en valeur ces éléments;			X		X	X				
			3° être conçu en minimisant ses effets sur les vues depuis un espace public et vers un élément naturel ou bâti du paysage de l'arrondissement historique et naturel; de même, il doit être conçu en minimisant ses effets sur les vues depuis un espace d'accès public de l'AHNMR vers les cours d'eau entourant l'île de Montréal ou vers un bâtiment représentatif de la ville;			X	X		X				
			4° un agrandissement ou une modification de l'apparence doit être conçu en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et le caractère du mur, de la grille ou de l'escalier devant être agrandis;				X			X			
			5° la qualité et la nature des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés doivent être équivalentes et compatibles à celles des parties non transformées, non agrandies et à celles des constructions voisines;				X			X			

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
			6° la modification d'un élément du paysage, de la végétation, de la topographie et de l'hydrographie d'un site doit en respecter l'expression et la composition paysagères ou architecturales.  L'évaluation des projets mentionnés au premier alinéa doit également prendre en considération les caractéristiques des unités de paysage décrites à l'annexe C.					X	X	X			
<b>Construction d'un bâtiment ou d'une caractéristique architecturale ou paysagère</b>	1189; 4.2	4.2.1 et 4.2.2 Les documents requis pour l'évaluation d'un PIIA pour une construction neuve dont une explication de son intégration à son environnement, et toutes photos et plans permettant de comprendre l'intégration à l'existant.		X					X	X			
		4.2.3 Les renseignements sur les caractéristiques de l'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction, y compris des échantillons de matériaux et une charte des couleurs.		X					X	X			

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
		4.2.4 Le traitement des façades, des balcons, des portes et des fenêtres et de tout autre élément architectural doit tenir compte,	par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs : - des bâtiments auxquels ils sont fixés; - des bâtiments adjacents; - du caractère de la rue.			X			X	X			
		4.2.5 Les bâtiments accessoires doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment principal et leur construction doit tenir compte et intégrer les matériaux du bâtiment principal.				X			X	X			
Affichage	1189; 4.4	4.4.6 Le traitement des affiches ou enseignes doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs : - des bâtiments auxquels ils sont fixés; - des bâtiments adjacents; - du caractère de la rue.				X			X				
		4.4.7 Les enseignes doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur installation ne doit, en aucun cas cacher, modifier ou altérer un élément architectural ou structural.				X		X	X				

**Arrondissement Outremont**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
TOTAL				17	1	20	1	5	34	17	0	2	2

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

Règlement d'urbanisme 1-276, Codification administrative, à jour le 28 mars 2008

 Articles concernant uniquement le périmètre de l'AHNMR

 Articles difficiles à comprendre

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
<b>Hauteur</b>	1-276; 8-9-10	Les hauteurs des bâtiments doivent s'inscrire entre les hauteurs maximales et minimales prescrites au plan «Limites de Hauteur», sur au moins 4 m. à partir de la façade.		X					X					
	1-276; 24 à 30	Règles d'insertion d'un bâtiment pour la hauteur dans des cas particuliers, dont dans les zones où une hauteur de plus de 6 étages ou 23m est permise				X			X					
<b>Densité</b>	1-276; 34	La densité d'une construction doit correspondre aux densités maximales ou minimales telles que prescrites par le plan «Taux d'implantations minimaux et maximaux et densités minimales et maximales».		X				X	X					
<b>Taux d'implantation</b>	1-276; 40	Le taux d'implantation d'un bâtiment doit correspondre aux prescriptions du plan «Taux d'implantations minimaux et maximaux et densités minimales et maximales».		X					X					

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
<b>Mode d'implantation</b>	1-276; 46	L'implantation d'un bâtiment doit être conforme aux modes d'implantation prescrits sur les plans «Modes d'implantation».				X			X					
	1-276; 49	Dans un secteur régi par des règles d'insertion ou lorsque deux modes d'implantation sont prescrits, un bâtiment doit respecter la cohérence de l'îlot selon le mode d'implantation du bâtiment adjacent.		X					X					
<b>Alignement</b>	1-276; 56	2° Dans un secteur où la densité prescrite est inférieure ou égale à 3 ou dans un secteur où aucune densité n'est prescrite, l'alignement de construction doit être situé entre 1,5 m et 6 m de l'emprise de la voie publique;		X					X					
	1-276; 66	L'alignement de construction doit être approuvé conformément au titre VII 1° lorsque les plans de l'annexe A intitulés «Alignements de construction» comportent la mention «alignement soumis au titre VIII», (c'est-à-dire UdeM, Cimetière, Oratoire) en tenant compte des critères suivants :	1° la préservation des caractéristiques de la morphologie des lieux et de la végétation;			X		X	X					
			2° le respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;			X			X					
		3° la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt architectural, d'une percée visuelle ou d'un autre élément urbain caractéristique;				X	X	X	X					

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
			4° la contribution du bâtiment et des aménagements extérieurs à l'encadrement de la rue.			X			X				
<b>Usages</b>	1-276; 123	L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits par secteur sur le plan «Usages prescrits».		X									X
<b>Vues</b>	1-276; 30.1	Dans la zone 0666, un projet de construction ou d'agrandissement, dépassant une hauteur de 6 étages (23 m.) est évalué selon le Titre VIII.	Le projet doit mettre en valeur le profil du mont Royal tel que perçu depuis l'avenue de Monkland.			X			X				
<b>Apparence d'un bâtiment</b>	1-276; 79	Matériaux de parement prohibés.		X					X	X			
	1-276; 80-81	La pierre servant de parement à une façade ne doit pas être peinte. Une façade doit être à 80% couverte de maçonnerie.		X					X	X			
<b>Critères du Titre VII</b>	1-276; 668	Critères applicables pour évaluation des projets soumis au Titre VIII	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;			X		X	X				
			2° qualités d'intégration du projet sur le plan			X		X	X				

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
			architectural;										
			3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;			X			Ne s'applique pas				
			4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;			X		X	X				
			5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;			X			X				X
			6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.			X		X	X	X			
<b>Caractéristiques architecturales</b>	1-276; 91	Les caractéristiques architecturales d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles peuvent être transformées si les éléments remplacés prennent la forme et l'apparence d'origine.			X					X	X		
	1-276; 118.1	Les travaux suivants doivent être approuvés selon le Titre VIII en fonction des critères correspondants aux types de travaux visés 1. Une caractéristique architecturale doit être				X				X	X		

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
						Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
	préservée ou restaurée, ou si nécessaire, remplacée conformément à sa forme d'origine. Ces éléments sont transformés lorsqu'ils ne peuvent maintenir leur apparence ou leur configuration d'origine. La transformation d'un élément peut être autorisée dans des cas exceptionnels.												
	2. la restauration, le remplacement ou la transformation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un paysage doit tenir compte des critères suivants:	a) l'intervention doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère de la caractéristique architecturale ou paysagère;			X			X	X				
b) l'intervention doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;				X				X	X				
c) la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour l'intervention doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;				X			X	X	X	X			
d) l'intervention doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de				X				X					

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
						Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
	préservée ou restaurée, ou si nécessaire, remplacée conformément à sa forme d'origine. Ces éléments sont transformés lorsqu'ils ne peuvent maintenir leur apparence ou leur configuration d'origine. La transformation d'un élément peut être autorisée dans des cas exceptionnels.												
	2. la restauration, le remplacement ou la transformation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un paysage doit tenir compte des critères suivants:	a) l'intervention doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère de la caractéristique architecturale ou paysagère;			X			X	X				
b) l'intervention doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;				X				X	X				
c) la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour l'intervention doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;				X			X	X	X	X			
d) l'intervention doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de				X				X					

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
			e) l'agrandissement doit prendre en considération le caractère des agrandissements d'intérêt sur des bâtiments similaires situés dans le voisinage;			X			X				
			f) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement doit être équivalente et compatible avec la qualité des parties non agrandies;			X				X			
			g) l'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B.			X			X				
Construction d'un bâtiment ou d'une caractéristique architecturale ou paysagère	1-276; 118.1	4° un projet de construction d'un bâtiment, d'une clôture, d'une grille, d'un mur, d'un muret, d'un escalier ou d'une terrasse doit tenir compte des critères suivants :	a) la construction doit être conçue en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où elle se trouve. Elle ne doit pas perturber les vestiges en place;			X						X	
			b) la construction doit être conçue en minimisant ses effets sur le paysage, la végétation, la topographie et l'hydrographie du site où elle s'implante et doit chercher à les mettre en valeur;			X		X	X				

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
			c) la construction doit être conçue en minimisant ses effets sur les vues;			X			X				
			d) la construction doit prendre en considération le caractère dominant des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu;			X			X				
			e) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la construction doit être équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;			X			X	X			
			f) la construction doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B. La construction doit exprimer qu'elle fait partie ou qu'elle contribue à mettre en valeur l'unité de paysage.			X			X				

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
	1-276; 118.2	Sur un terrain situé dans un secteur de zonage institutionnel, une demande de permis de construction doit comprendre les documents suivants : 1° une étude du potentiel archéologique du site et une analyse de l'impact du projet sur ce potentiel; 2° une analyse sur l'impact du projet sur le drainage naturel actuel du site; 3° une analyse sur l'impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal; 4° une analyse sur l'impact du projet sur les aménagements et les paysages existants.		X				X	X	X		X	
<b>Opération cadastrale</b>	1-276; 118.1	5° une opération cadastrale doit être réalisée dans le respect des valeurs archéologiques, du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues, à partir d'un espace public, vers ou depuis le secteur. Le projet doit également respecter le caractère du lieu et du bâtiment qui s'y trouve, le cas échéant, de même que des vues sur ce bâtiment;				X		X	X	X		X	
<b>Équipement mécanique, antenne</b>	1-276; 118.1	6° un équipement électrique, mécanique et une antenne doivent être installés de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente et à respecter les vues, à partir d'un espace public, vers ou depuis la montagne;		X					X				

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
<b>Enseigne</b>	1-276; 118.1	7° l'installation d'une enseigne sur un bâtiment ne doit jamais porter atteinte à son intégrité physique, l'impact visuel d'une enseigne ne doit jamais dominer ou porter ombrage à une caractéristique architecturale de l'édifice, et le traitement, la localisation, les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à sa mise en valeur.				X			X	X			
<b>Clôture et Cour avant</b>	1-276; 118.3- 118.4	Une clôture et une grille doivent être en fer forgée, autrement, une clôture doit être en retrait des limites de la propriété et bordée d'une haie dense de sorte qu'elle ne soit pas visible de la voie publique.		X					X				
	1-276; 118.5	Dans une cour avant, un mur doit être en pierre, en brique ou en bloc talus architectural dont la couleur, la texture et l'appareillage s'apparentent à la pierre ou à la brique.		X					X				
	1-276; 118.6	Dans une cour avant, lorsqu'un arbre faisant partie d'un alignement ou d'un massif d'arbres est abattu, il doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente.		X				X	X				
	1-276; 118.7	Les travaux non conformes aux articles 118.3 à 118.6 doivent être approuvés conformément au titre VIII selon les critères suivants:	1° l'intervention doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants,			X		X	X	X	X		

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
	1-276; 118.7		des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments d'un même type;			X		X	X	X	X		
			2° préserver, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain, du bâtiment et du milieu ou y être compatible, en accord avec leur valeur.			X			X		X		
<b>Aménagement Paysager</b>	1-276; 345.1	Les travaux d'aménagement paysager doivent faire l'objet d'une demande de permis d'aménagement paysager. Une telle demande doit être accompagnée des documents suivants : 1° un plan montrant la localisation exacte de tous les arbres situés sur le terrain et montrant les interventions prévues sur les arbres; 2° un plan illustrant tous les travaux projetés; 3° un document illustrant les mesures de protection des racines, troncs et branches à protéger.		X				X	X				
	1-276; 345.2	Une demande de permis d'aménagement paysager doit comprendre: 1° une étude du potentiel archéologique du site et une analyse de l'impact du projet sur ce potentiel; 2° une analyse sur l'impact du projet sur le drainage actuel du site;		X				X	X			X	

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage
		3° une analyse sur l'impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal; 4° une analyse sur l'impact du projet sur les aménagements et les paysages existants.											
		Une demande de permis pour un tel plan d'aménagement paysager doit être approuvée conformément au titre VIII en fonction des critères suivants :	1° L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges en place;			X						X	
			2° l'aménagement paysager doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments du même type;			X		X	X	X			
			3° l'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments; représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;			X		X	X				

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
			4° il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;			X			X					
			5° les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;			X		X	X					
			6° l'aménagement de trottoirs, murets, patios doit privilégier l'utilisation de matériaux déjà présents sur le terrain ou sur les terrains adjacents, dans la mesure où ces matériaux seraient acceptés comme parement pour le bâtiment;			X			X					
			7° l'aménagement paysager doit respecter ou mettre en valeur les vues entre un espace public de l'AHNMR, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel;			X			X					
<b>Reconstruction d'une construction patrimoniale</b>	1-276; 664	Une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 75 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause et sur ou dans un bien reconnu selon la LBC, peut être reconstruite. La reconstruction doit être autorisée			X				X		X			

**Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématiques	Naturelles	Paysagères	Architecturales	Historiques	Archéologiques	D'usage	
		conformément au titre VIII												
		En plus des critères énoncés à l'article 668 du titre VIII,	les travaux de reconstruction doivent tendre à reproduire, pour les éléments de la construction visibles de l'extérieur, les caractéristiques du bâtiment avant sa reconstruction ou sa réfection, ou ses caractéristiques originales.			X			X	X				
<b>TOTAL</b>				<b>15</b>	<b>2</b>	<b>43</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>48</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	

**Arrondissement Ville-Marie**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

01-282 Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie, codification administrative à jour le 21 avril 2008

 Articles concernant spécifiquement le périmètre de l'AHNMR  
 Articles difficiles à comprendre

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
Hauteur	01-282; 8-9-10	Les hauteurs permises se situent entre les hauteurs maximales et minimales prescrites au plan «Limites de hauteur» du règlement.		X					X				
	01-282; 34	Disposition particulières pour le secteur de surhauteur selon le plan «Hauteurs maximales dans les secteurs de surhauteur»		X					X				
	01-282; 35	Un projet comportant ou modifiant une construction en surhauteur doit être approuvé conformément au titre VIII		X					X				
Usages	01-282; 134	L'occupation d'un terrain et celle d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits par secteur aux plans «Usages prescrits».		X									X
	01-282; 135	Les usages conditionnels associés aux catégories d'usages prescrites peuvent être autorisés comme usages principaux, par secteur, conformément au présent titre et en suivant la procédure des usages conditionnels. Les usages complémentaires		X									X

**Arrondissement Ville-Marie**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
		sont également autorisés par secteur.											
Taux d'implantation	01-282; 49	Le taux d'implantation d'un terrain doit être égal ou inférieur au taux d'implantation maximal prescrit par secteur aux plans «Taux d'implantation maximaux et densités maximales» et «Taux d'implantation maximaux».		X					X				
	01-282; 50	Sur un terrain de coin, le taux d'implantation maximal peut être multiplié par 1,2.		X					X				
Densité	01-282; 43	La densité d'une construction doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur sur les plans «Taux d'implantation maximaux et densités maximales» et «Densités maximales».		X					X				
Mode d'implantation	01-282; 55	L'implantation d'un bâtiment doit être conforme aux modes d'implantation prescrits par secteur sur le plan «Modes d'implantation».		X					X				
	01-282; 58	Dans un secteur régi par des règles d'insertion et dans un secteur où deux modes d'implantation différents sont prescrits	1° lorsque sur le même côté d'îlot, le terrain adjacent est occupé par un bâtiment principal construit jusqu'à la limite latérale du terrain sur	X					X				

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
	01-282; 58	simultanément, un bâtiment doit respecter les exigences suivantes :	une profondeur minimale de 4 m à partir de la façade, le bâtiment doit être implanté, de ce côté, jusqu'à la limite latérale sur une profondeur minimale de 4 m depuis sa façade;	X					X					
			2° lorsque sur le même côté d'îlot, un terrain adjacent est occupé par un bâtiment principal qui n'est pas construit jusqu'à la limite latérale du terrain, le bâtiment doit respecter, de ce côté, un dégagement conforme aux dispositions sur les marges latérales.	X						X				
Alignement	01-282; 60	L'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de l'alignement de construction et des marges prescrits selon le plan «Alignements de construction».		X					X					
	01-282; 61	Un plan représentant au moins 60 % de la superficie d'une façade doit être construit à l'alignement de construction.		X					X					
	01-282; 62 à 68	Exceptions concernant l'alignement.		X					X					

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
Critères du Titre VIII	01-282; 713	Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 710 sont les suivants :	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;			X		X	X					
			2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;			X		X	X					
			3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;			X	Ne s'applique pas							
			4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;			X		X	X					
			5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;			X			X				X	
			6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.			X			X	X				
Vues	01-282; 36.	En plus des critères énoncés à l'article 713 du titre VIII, un projet comportant une surhauteur doit respecter les critères	1° le projet doit tendre à maintenir les corridors visuels entre le mont Royal et le fleuve, tels que montrés à la figure			X		X						

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
	suivants :	2° le projet doit tendre à maintenir les grandes perspectives vers le mont Royal et vers le fleuve, telles que montrées aux figures «Perspectives vers la montagne» et «Vues depuis le belvédère de la montagne»			X			X				
		3° le projet doit tendre à s'insérer dans la silhouette du centre-ville, telle que montrée aux figures suivantes :			X	X		X				
		4° le projet doit tenir compte de l'impact de la construction sur le cadre bâti existant;			X			X				
		5° le projet doit tendre à préserver, au-delà des hauteurs en mètres prescrites, l'ouverture vers le ciel afin d'éviter l'effet de nef et de favoriser la pénétration de la lumière;			X			X				
		6° le projet doit tendre à assurer une répartition entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles;			X			X				
		7° le projet doit tenir compte de son impact sur le réseau de voirie locale et sur la circulation;			X	Ne s'applique pas						

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
		8° le projet doit tendre à respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, dans le cas d'un agrandissement en surhauteur.			X				X			
01-282; 29.	Dans les secteurs où est autorisée une hauteur égale ou supérieure à 23 m, à l'exclusion des secteurs de surhauteur. Dans ce secteur, un projet de construction ou d'agrandissement d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m, qui dépasse de la moitié la hauteur moyenne en mètres des bâtiments situés dans un rayon de 50 m du projet, doit être approuvé conformément au titre VIII.		X					X				
01-282; 30.	En plus des critères énoncés à l'article 713 du titre VIII, un projet visé à l'article 29 doit respecter les critères suivants :	1° le projet doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes;			X			X				
		2° le projet doit tenir compte de l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics;			X			X				
		3° le projet doit tendre à assurer une répartition			X			X	X			

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs								
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage		
			entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.												
Construction, agrandissement et transformation d'une caractéristique architecturale	01-282; 118.1	Dans l'AHNMR et dans le secteur du mont Royal, nul ne peut sans avoir préalablement obtenu un permis effectuer les travaux suivants : 1° une intervention sur une clôture; 2° une intervention sur une dépendance résidentielle ou un escalier; 3° l'aménagement d'une rampe d'accès, d'un débarcadère ou tout autre chemin privé véhiculaire ou piéton. Ces travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII, en tenant compte des critères suivants :	1° la qualité des matériaux et de leur assemblage doivent tendre à mettre en valeur les qualités architecturales des constructions existantes;			X				X					
			2° les travaux de démolition ou d'enlèvement doivent tendre à mettre en valeur les qualités architecturales des constructions existantes et du terrain ou ne pas les diminuer;			X			X	X					
			3° les escaliers et les clôtures doivent tendre à être restaurées plutôt que remplacées ou enlevées.			X			X	X	X				
	01-282; 128.1.	Dans l'AHNMR et dans le secteur du mont Royal, les travaux visés aux articles 118 et 118.1 doivent également tendre à respecter les éléments suivants :	1° les vestiges archéologiques;			X							X		
			2° la topographie naturelle du sol;			X		X	X						
			3° les corridors visuels et perspectives vers le mont Royal depuis les voies publiques et les espaces publics;			X	X		X						

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs								
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage		
			4° les corridors visuels vers un élément représentatif du paysage de Montréal depuis l'AHNMR ou le secteur du mont Royal;			X	X		X						
			5° lorsque leur diamètre est supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol, les arbres, les alignements d'arbres et les axes visuels composés d'arbres;			X		X	X						
			6° le couvert végétal et les arbustes d'intérêt.			X		X	X						
	01-282; 118.3	Dans l'AHNMR et dans le secteur du mont Royal, pour permettre une excavation ou une modification de la topographie des sols, la Ville doit accorder une autorisation relative aux vestiges archéologiques.		X									X		
	01-282; 119	Les travaux visés à l'article 118 doivent respecter les critères énoncés à la présente section en tenant compte des facteurs suivants :	1° le degré d'homogénéité de l'environnement immédiat;			X			X						
			2° l'usage du bâtiment et ses qualités architecturales;			X				X					
			3° l'emplacement du bâtiment sur l'îlot;			X				X	X				
			4° la contribution du bâtiment au renforcement, au maintien ou à l'évolution du milieu bâti.			X				X					

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
01-282; 120	Les caractéristiques architecturales de l'agrandissement d'un bâtiment existant, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ce bâtiment. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.				X				X			
01-282; 121	Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre 2 bâtiments ayant préservé leurs caractéristiques architecturales d'origine, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ces bâtiments adjacents. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.				X			X	X			
01-282; 122	Dans les cas autres que ceux visés à l'article 121, les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles aux caractéristiques architecturales indiquées au tableau de l'article 99. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le				X			X				

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
	contexte le permet.											
01-282; 123	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Dans l'AHNMR et dans le secteur du mont Royal, la transformation d'une caractéristique architecturale d'une composante paysagère ou architecturale peut être réalisée exceptionnellement lors d'un changement d'usage ou lorsqu'il est techniquement impossible de la reproduire fidèlement selon son modèle original.			X				X	X			
01-282; 128	Dans les secteurs significatifs « Secteur du mont Royal » et dans l'AHNMR, les travaux visés à l'article 118 doivent tendre à respecter les critères suivants :	1° la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;			X	X		X	X	X		
		2° le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;			X			X				
		3° le respect du mode d'implantation existant;			X			X				
		4° la mise en valeur des bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les			X		X	X		X		

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		éléments naturels d'intérêt qui se trouvent encore dans le secteur ou sur le tronçon;											
		5° les effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel il se trouve;			X			X					
		6° le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiment, dimensions, paramètres d'implantation sur le terrain, parements, types de toits, ouvertures, accès et saillies;			X			X					
		7° la réalisation avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines et y être compatibles;			X			X					
		8° la contribution à atténuer les irrégularités de hauteurs et d'alignement entre les bâtiments en se basant sur : a) l'alignement dominant et le profil général de la hauteur des bâtiments situés de part et d'autre du tronçon de la voie publique où est situé le projet;			X			X					

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
						Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		b) les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain des bâtiments situés de part et d'autre du tronçon de la voie publique où est situé le projet;											
		9° la contribution à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du secteur dans lequel il se trouve selon son usage, sa visibilité et l'importance significative qu'il peut avoir dans la ville.			X			X					
01-282; 128.2	Le plan intitulé « Secteur du mont Royal » de l'annexe A délimite en secteurs une partie du territoire décrit à l'article 1. Sur ce plan sont montrés le « secteur du mont Royal » et des secteurs nommés « unité de paysage ». Sous réserve de la réglementation en vigueur, dans une unité de paysage ou dans une partie d'unité de paysage, comprise dans l'AHNMR ou dans le secteur du mont Royal, un projet doit tendre à préserver les différentes caractéristiques architecturales énumérées au tableau intitulé « Unité de paysage » de l'annexe A. Sous réserve de la réglementation en				X			X	X				

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		vigueur, le mode d'implantation d'un projet visé au premier alinéa doit tendre à s'intégrer aux caractéristiques de lotissement et contribuer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du secteur.												
Aménagement d'un terrain	01-282; 124	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.				X			X	X				
	01-282; 125	La modification d'une cour anglaise doit être compatible avec les caractéristiques du secteur significatif où elle est située.				X			X					
	01-282; 126	Une grille et un mur de clôture d'intérêt architectural doivent être préservés.		X					X					
	01-282; 118.2	Dans l'AHNMR et dans le secteur du mont Royal, nul ne peut, sans permis, effectuer un aménagement paysager incluant la plantation d'un arbuste d'une essence pouvant atteindre une hauteur supérieure à 1 m ou d'un arbre, à l'exception du minimum exigé par les articles 424 et 424.1.		X				X	X					

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		Ces travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII en tenant compte de :	1° l'expression et la composition du paysage naturel ou aménagé du côté d'îlot du terrain à aménager et du côté d'îlot opposé;			X		X	X					
			2° l'aménagement paysager d'origine du terrain à aménager.			X			X		X			
	01-282, 424	Le propriétaire d'un terrain pour lequel un permis de construction est délivré doit planter ou maintenir des arbres d'une hauteur minimale de 2 m et ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm, mesuré à 1,30 m du sol, à raison d'un arbre par 200 m <sup>2</sup> de terrain non construit, incluant les aires de stationnement extérieur. Les arbres doivent être maintenus en bon état général d'entretien et de conservation et être remplacés au besoin. Au moins un des arbres visés au premier alinéa doit être planté en cour avant, lorsqu'une telle cour existe, et à plus de 6 m de profondeur. Dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et dans le secteur du mont Royal, au moins l'un des arbres exigés en		X				X						

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		vertu du premier alinéa doit être choisi parmi les essences énumérées à l'article 424.1.												
		424.1. Dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et dans le secteur du mont Royal, un arbre abattu en vertu des paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 5 du Règlement sur la protection et la plantation des arbres sur la propriété privée dans le site du patrimoine du Mont-Royal (R.R.V.M., chapitre P-16) doit être remplacé par un nouveau de même essence, à l'exception des essences interdites telles que définies à ce règlement, ou par l'une des essences suivantes : 1°Acer saccharum (érable à sucre) 2°Acer rubrum (érable rouge) 3°Carya cordiformis (caryer cordiforme) 4°Carya ovata (caryer ovale) 5°Fraxinus pennsylvanica (frêne de Pennsylvanie) 6°Quercus rubra (chêne rouge) 7°Tilia americana (tilleul d'Amérique)		X				X	X					

**Arrondissement Ville-Marie**  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR

	Numéro du règlement et des articles	Articles ou résumé des articles	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		8°Ulmus americana « Liberty » (orme d'Amérique « Liberty ») 9°Ulmus americana « Olmstead » (orme d'Amérique « Olmstead »). L'arbre visé au premier alinéa doit avoir une hauteur minimale de 2 m et un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm, mesuré à 1,30 m du sol.												
<b>TOTAL</b>				<b>15</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>54</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

Numéro du règlement nom et date de mise à jour

**01-277 Règlements d'urbanisme de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, à jour le 18 juillet 2011**

**2005-18 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à jour le 14 décembre 2006**

2005-18, Annexe B, Fascicule d'intervention 1 : Les Nouveaux bâtiments

2005-18, Annexe B, Fascicule d'intervention 4 : Immeubles d'intérêt patrimonial

	Articles concernant le périmètre de l'AHNMR
	Articles difficiles à comprendre

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
Hauteur	01-277; 8, 9,10	Dans un secteur de hauteur en mètres et en étages (plan de l'annexe A intitulé « Limites de hauteur »), la hauteur d'un bâtiment doit: 1° être égale ou inférieure à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite; 2° être égale ou supérieure à la hauteur en étages minimale prescrite.		X					X				
	01-277; 20	Sous réserve des limites de hauteur prescrite au plan de l'annexe A (...), la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment situé sur un terrain de coin ne doit pas être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus bas situé dans la même unité de paysage. En plus de cette norme, la hauteur d'un nouveau bâtiment situé sur un terrain de coin est assujettie au <i>Règlement sur les pia</i> (2005-18).		X	X				X				
Usages	01-277;	Le plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A découpe en secteurs le territoire		X									X

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal**  
**Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
	121	décrit à l'article 1. L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits par secteur sur ce plan.											
Implantation	2005-18, fascicule 1	Le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions adjacentes en ce qui a trait à l'implantation, au gabarit, à la hauteur et à l'alignement afin de s'intégrer au milieu.				X			X				
Taux d'implantation et densité	01-277; 26	Les taux d'implantation et la densité sont prescrits dans le plan intitulé « Taux d'implantation maximaux et densités » de l'annexe A.		X					X				
	01-277; 32, 33	32. Le taux d'implantation d'un terrain doit être égal ou supérieur à un taux d'implantation minimal de 30% prescrit au plan « Taux d'implantation maximaux et densités », tout en étant égal ou inférieur au taux d'implantation maximal prescrit par secteur sur ce plan.  33. Sur un terrain de coin, le taux d'implantation maximal peut être multiplié par 1,2.		X					X				
Marges	01-277;38	L'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de la ligne d'implantation de la façade existante ou de la		X	X				X				



**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		élément architectural ou d'une composante paysagère sur un immeuble d'intérêt patrimonial, doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site.												
Intervention sur une composante architecturale d'origine	2005-18; fascicule 4	Une composante architecturale d'origine encore présente sur un bâtiment doit être maintenue en bon état ou restaurée en respectant son intégrité.		X							X	X		
		Il se peut qu'une transformation antérieure ait enrichi la composition architecturale d'un bâtiment et participe à sa structure. Il faut alors considérer la transformation comme une composante d'origine et lui réserver le même traitement.			X						X	X		
		Pour remplacer une composante d'origine, il faut démontrer que celle-ci ne peut être conservée. La démonstration s'effectue à partir des dispositions normatives prévues à cette fin dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement. La composante remplacée doit alors reprendre la forme et le détail de la composante d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original.		X							X	X		

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs						
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage
Retour d'une composante architecturale d'origine	2005-18, fascicule 4	Il faut restituer aux bâtiments leurs caractéristiques d'origine perdues lors d'une transformation antérieure mal adaptée à la composition architecturale du bâtiment. Le nouvel élément architectural doit reprendre la forme et le détail de la composante d'origine, en utilisant le matériau et son type d'assemblage original.		X						X	X		
Aménagement des terrains	01-277; 348.1.1  2005-18, fascicule 1 (répété dans le fascicule 4)	Une intervention visant une clôture, une grille ou un mur doit être réalisée de manière à	assurer son intégration au bâtiment et au milieu quant à la forme, l'apparence, les matériaux et l'emplacement.			X			X				
		La nouvelle construction doit	mettre en valeur le paysage, la végétation et la topographie du site où elle s'implante et			X		X	X				
			chercher à préserver les massifs et les arbres de grande valeur paysagère et esthétique contribuant à la qualité du milieu de vie.			X		X	X				X
	La cour avant d'un nouveau bâtiment doit s'intégrer au paysage de la rue afin de	créer un effet visuel d'ensemble et			X		X	X					
	2005-18, Fascicule 4	La restauration ou le remplacement d'une composante paysagère telle qu'une clôture,	de participer à la qualité de l'expérience piétonne en prenant en considération la présence et la composition des massifs, des alignements d'arbres ainsi que des clôtures, des grilles ou des murs ayant un intérêt architectural.	X		X		X	X		X		X

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
		une grille, un mur, un muret, un chemin ou une terrasse doit suivre la même démarche que pour une composante architecturale d'origine.												
		S'il est impossible de restaurer la composante paysagère, elle peut être remplacée par une nouvelle qui reprend la forme et l'apparence d'origine.		X					X		X			
		Aussi, dans la transformation ou la construction d'une composante, il faut tendre	à revenir aux caractéristiques d'origine quant à la forme, l'apparence, les matériaux et l'emplacement.			X			X		X			
Nouveaux bâtiments	2005-18; fascicule 1	L'objectif du Règlement est de s'inspirer, dans le cas d'un projet de construction, des caractéristiques typomorphologiques du cadre bâti de chacun des quartiers et contribuer à l'évolution du milieu.  Les projets sont évalués selon les critères d'appréciation qualitative suivants :	Une nouvelle construction doit tenir compte des caractéristiques contenues dans la fiche de l'aire et celle de l'unité de paysage correspondant à sa localisation. (...)			X			X					
			Il faut que le nouveau bâtiment appartienne à une famille typomorphologique présente dans l'unité de paysage où il s'implante, ou qu'il s'en inspire...			X			X					
			La nouvelle construction doit contribuer à mettre en valeur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage urbain.			X	X		X					
			Le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu (...).			X			X					

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
			La composition architecturale d'une nouvelle construction ne doit pas calquer l'architecture traditionnelle, mais plutôt s'exprimer avec un langage contemporain qui démontre une compréhension de la forme architecturale et urbaine typique du Plateau.			X			X	X				
			Les matériaux et les détails architecturaux utilisés pour la construction doivent être compatibles avec ceux des bâtiments voisins, et de qualité équivalente.			X			X	X				
			Le revêtement des nouveaux bâtiments doit privilégier la maçonnerie sur l'ensemble des façades.		X				X	X				
			Les caractéristiques des espaces libres d'un nouveau bâtiment (...) doivent correspondre à celles des espaces libres des bâtiments de même typologie qui se trouvent dans la même unité de paysage.		X				X					
	2005-18; fascicule 1	Un nouveau bâtiment érigé à côté d'un bâtiment désigné comme témoin architectural significatif, ou un bâtiment inséré dans un ensemble de bâtiments significatifs, doit	respecter le caractère unique et distinctif de ces bâtiments et de leur site.			X			X		X			
Transformation ou agrandissement d'un bâtiment patrimonial	2005-18; fascicule 4	Les travaux venant transformer ou agrandir une composante architecturale doivent	mettre en valeur le paysage, les percées visuelles, la végétation et la topographie du site où ils s'effectuent,			X		X	X					
			et chercher à préserver les massifs et les arbres de grande		X			X	X				X	

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
			valeur paysagère et esthétique contribuant à la qualité de vie.											
			Ils doivent également s'effectuer en respectant l'ensemble des traits distinctifs de l'immeuble, y compris l'aménagement du terrain (...).			X			X		X			
		Les interventions doivent être conçues	en respectant l'expression architecturale du bâtiment et donc en reprendre la forme et le détail		X					X				
			et utiliser le même matériau et le même type d'assemblage en ce qui concerne notamment les portes et fenêtres, les couronnements, les saillies, les escaliers, etc		X					X				
		La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés doit être équivalente ou supérieure à la qualité d'origine et être compatible avec celle des parties non modifiées, transformées ou agrandies.				X			X	X				
		Les projets d'agrandissement doivent tenir compte de leur impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.				X				X				

**Arrondissement Le Plateau Mont-Royal  
Règlements d'urbanisme et valeurs patrimoniales dans l'AHNMR**

	Numéro du règlement et des articles	Article ou résumé de l'article	Critères	Normes	Critères Normatifs	Critères de performance	Valeurs							
							Identitaires et emblématique	Naturelles	Paysagères	Architecturale	Historiques	Archéologique	D'usage	
Enseigne	2005-18; fascicule 4	L'installation d'une enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique de l'immeuble et de son environnement.			X				X	X				
		L'enseigne ne doit pas dominer une caractéristique architecturale de l'édifice ou y porter un quelconque ombrage, et l'enseigne doit s'harmoniser avec le caractère architectural de l'immeuble ainsi qu'avec le paysage de la rue.				X			X	X				
Antenne	2005-18; fascicule 4	Une antenne doit être installée de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente à l'immeuble sur lequel elle est installée, ainsi qu'à respecter les vues, à partir d'un espace public, sur ou depuis la montagne.			X				X					
Opération cadastrale	2005-18; fascicule 4	Toute opération cadastrale doit être réalisée dans le respect des valeurs archéologiques, du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues, à partir d'un espace public, vers ou depuis la montagne. Le projet doit également respecter le caractère du lieu et du bâtiment qui s'y trouve, le cas échéant.				X	X	X	X			X		
<b>TOTAL</b>				<b>12</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	

# ANNEXE II

## Exemple d'un guide d'entrevue semi-dirigée en arrondissement

Questionnaire aux arrondissements  
La gestion du cadre bâti dans l'AHNMR  
28 juillet 2008  
Noémi Nadeau

### Questionnaire Arrondissement Outremont

#### 1. Principes de protection de l'AHN du Mont-Royal

Comment l'arrondissement perçoit son territoire dans l'ensemble de l'AHNMR, i.e. sa «contribution» au caractère patrimonial du lieu en fonction des spécificités de son territoire? (

Quel rôle l'arrondissement peut-il jouer dans la protection des valeurs patrimoniales du Mont-Royal?

#### 2. les acteurs dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal :

Acteurs	Moment de l'implication	Rôle	Influence sur le projet	Nature des échanges
CCU				
CPM				
Ville Centre ➤ Service de la mise en valeur et du patrimoine* ➤ Bureau du Mont-Royal				
MCCCF				

De quelle nature sont les collaborations entre l'arrondissement et la Direction du patrimoine et de la muséologie du MCCCF?

Le MCCCF fait-il des recommandations ou émet-il des conditions avec d'autoriser un projet?

Avez-vous accès aux analyses du ministère, aux avis de la Commission de biens culturels? (en avez-vous déjà fait la demande?)

Questionnaire aux arrondissements  
 La gestion du cadre bâti dans l'AHNMR  
 28 juillet 2008  
 Noémi Nadeau

L'arrondissement sert-il uniquement d'intermédiaire entre le MCCCCF et le citoyen ou se sent-il un rôle proactif de collaborateur avec le MCCCCF?

Avez-vous des échanges avec le Bureau du Mont-Royal, autre que la participation à la Table de concertation?

Comment interagissez-vous avec les arrondissements voisins ?

par exemple lorsqu'une transformation ou une nouvelle construction peut avoir des impacts sur le territoire voisin? Au niveau des vues ou de l'intégration du cadre bâti...

Y a-t-il évaluation et recommandations de la direction de l'aménagement urbain au CCU? Au CA?

Le CCU et le CA ont-ils accès à toute la documentation sur le projet?

### **3. Les processus** selon le type de projets (voir les diagrammes):

Y a-t-il délégation de pouvoir au directeur de l'arrondissement? Ou tous projets passent devant le CA?

**A. Projet de plein droit** : Est-vous systématique dans les demandes de documents et études? Existe-t-il une procédure? (Par exemple, toute demande d'agrandissement doit être présentée par une simulation)

**B. Projet dérogatoire traité en arrondissement** :

Y en a-t-il eu?

**C. Projet dérogatoire soumis à A-89,**

Qu'en est-il de l'influence de l'arrondissement sur le projet?

### **4. les règlements et les critères d'évaluation des projets**

Questions générales sur le fonctionnement à l'interne :

Questionnaire aux arrondissements  
La gestion du cadre bâti dans l'AHNMR  
28 juillet 2008  
Noémi Nadeau

Avant de commencer les procédures, y a-t-il un travail de consultants sur l'acceptabilité du projet fait par la direction de l'aménagement urbain?

Quelles sont les expertises utilisées par l'arrondissement (urbanisme, architecture, etc) et d'où proviennent-elles?

Quelles études sont utilisées en tant qu'outil pour guider les décisions? (*étude Bisson?*)

Est-ce que des négociations sont possibles? Si l'arrondissement veut améliorer un projet au niveau de la qualité de l'architecture, de l'intégration au cadre bâti ou de la conservation et mise en valeur patrimoniale? Comment et quand cela peut-il se passer?

*Le territoire couvert par le PIIA du mont Royal est un peu plus large que celui de l'AHNMR? Îlot McCulloch, Rosklide, Springrove et Mont-Royal ne paraît pas être entièrement dans l'AHNMR selon la carte et les adresses du MCCCCF. Pourquoi ne pas avoir intégré au PIIA tous les bâtiments faisant face au mont Royal?*

S'il y a rejet de la demande, le Conseil d'arrondissement doit-il se justifier? (oui, selon LAU) de quelle manière le fait-il?

Est-ce possible de reprendre le processus, avec modifications au projet, autant de fois que désiré?

En quoi l'adoption du règlement de contrôle intérimaire suite aux modifications à apporter au Document complémentaire, influence la gestion de votre territoire?

Les résidents dans l'AHNMR comprennent-ils les règlements propres à ce territoire? Lorsqu'ils font une demande de permis comprennent-ils les raisons de l'implication de leur propriété dans l'AHNMR?

# ANNEXE III

## Certificat d'éthique



Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPÉR)

No de certificat

ETH-2008-75(2)

### CERTIFICAT D'ÉTHIQUE - 2 ÈME RENOUELEMENT -

Le Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPÉR), selon les procédures en vigueur et en vertu des informations qui lui ont fourni, conclu que le projet respecte les règles d'éthique énoncées dans la *Politique sur la recherche avec des êtres humains* de l'Université de Montréal.

<b>Titre du projet</b>	<b>La gestion locale du cadre bâti d'un milieu patrimonial: le cas de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal</b>
<b>Étudiant requérant</b>	Noémie NADEAU [REDACTED] Candidate à la maîtrise Institut d'urbanisme Faculté d'aménagement Université de Montréal
<b>Direction</b>	Marie LESSARD Professeure titulaire Institut d'urbanisme Faculté d'aménagement Université de Montréal
<b>Financement</b>	Non financé

#### MODALITÉS D'APPLICATION

Tout changement anticipé au protocole de recherche doit être communiqué au CPÉR qui en évaluera l'impact au chapitre de l'éthique.

Toute interruption prématurée du projet ou tout incident grave doit être immédiatement signalé au CPÉR.

Selon les règles universitaires en vigueur, un **suivi annuel** est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique, et ce, jusqu'à la fin du projet. Le questionnaire de suivi est disponible sur la page web du CPÉR.

[REDACTED]  
Raphaëlle Stenne, conseillère en éthique  
Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche  
Université de Montréal

09/12/2013

Date de  
renouvellement

01 / 08 / 2012

Date de dernier suivi

01/01/2015

Date de prochain  
suivi

01 / 01 / 2015

Date de fin de validité

adresse postale  
3744 Jean-Brillant, B-430-8  
C.P. 6128, succ. Centre-ville  
Montréal QC H3C 3J7

