

MÉMOIRE DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES SUR LES RÈGLEMENTS P-03-198 ET P-03-199

«HÔTEL DE LA MONTAGNE » ET « LE ROC FLEURI »

Ces deux projets auraient dû être soumis à la consultation publique ensemble et non séparément, non pas simplement parce qu'ils sont situés à proximité l'un de l'autre, mais parce qu'ils soulèvent les mêmes questions d'urbanisme (bien au delà de considérations architecturales ou d'usage des sols indépendantes). En fait, il s'agit de la vie et de la survie du secteur Bishop-Crescent dans son ensemble.

Dans les années 70, il y était encore possible d'y construire à des coefficients d'occupation du sol (COS) de 12, ce qui a donné justement des immeubles comme une tour de logements convertie en l'Hôtel de la Montagne, ou encore deux tours de logements sur la rue Crescent converties aussi en hôtels, et, plus au Nord, à l'angle Nord-Ouest de la rue De la Montagne et du boulevard de Maisonneuve, un immeuble à bureaux qu'on est à convertir en logements, même s'il a un coefficient d'emprise au sol (CES) de près de 100% et une hauteur dérogoire.

Puis, bien avant le Plan d'urbanisme en vigueur, les administrations municipales ont progressivement réduit les COS et les CES, afin, en particulier, de protéger le patrimoine du secteur. Avant même l'adoption du Plan d'urbanisme, certains promoteurs ont pu fort bien s'en accommoder, comme l'Hôtel Novotel sur la rue De la Montagne près du boulevard René-Lévesque, de plein droit et sans dérogations.

Une chose qu'on n'a pas réussi à contrôler, soit avec la réglementation antérieure, soit avec le Plan d'urbanisme, c'est l'affectation des bâtiments. Un grand nombre de tours d'habitation, sur les rues Crescent et De la Montagne, par exemple, ont été converties en hôtels, contribuant au déficit en logements du secteur.

Aujourd'hui, la Ville et l'Arrondissement prétendent par ailleurs résoudre ce déficit en incitant le développement résidentiel sur quelques terrains de stationnement. Il ne faut pas faire de grands calculs pour réaliser que ce déficit perdurera encore, surtout si on permet par la suite des projets comme celui qui est proposé adjacent à l'Hôtel de la Montagne, avec une utilisation de près du cinquième par des occupations commerciales.

Il ne faut pas non plus faire de grands calculs pour réaliser que si on permet de très grandes densités sur les deux terrains en cause, et si on réussit à contrôler l'affectation logement pour en assurer la pérennité (ce dont on est en droit de douter, à la lumière du passé récent), on ne fait qu'accaparer une partie de la demande qu'on voudrait voir se manifester sur les terrains de stationnement et les terrains vagues du secteur. Ou encore, si la demande se maintient quand même, on encourage fortement les autres promoteurs en cause à demander la même plus-value pour leurs projets, avec des dérogations similaires.

Ces deux projets sont donc plus que des dérogations isolées : ils font partie d'un effet systémique de plus-values excessives qui feraient boule de neige, ce qui est tout à fait

contraire à l'évolution urbanistique du secteur, et ne peuvent être l'objet de décisions séparées.

Elles doivent être rejetées ensemble et conjointement pour assurer un désir exprimé depuis au moins 30 ans, à la fois par les autorités municipales successives, par les citoyens du Quartier Peter McGill et par la société civile de Montréal : faire du secteur Bishop-Crescent un secteur de *développement durable* (milieu de vie de qualité et équité sociale, tout autant que développement) avec une mixité appropriée de fonctions et des densités raisonnables pour accueillir une variété (taille et revenus) de ménages. Les trop beaux énoncés sur le *développement durable* dont nous inondent facilement nos élus doivent maintenant passer le dur test de la réalité

Michel BARCELO
Professeur titulaire
Institut d'urbanisme
Faculté de l'aménagement
Université de Montréal