

Mme AUDREY GIRARD :

3630

Merci, au revoir.

M. HOWARD TELLER, M. CHARLES BENNETT ET M. ADAM ADAMAKAKIS

3635

Bristol Realty Co. Ltd

LA PRÉSIDENTE :

3640

Voilà, merci beaucoup et bienvenue. Je vous demanderais de vous présenter d'abord et de préciser l'entreprise ou l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît.

M. HOWARD TELLER :

3645

Bon après-midi. Mon nom c'est Howard Teller. Je suis le président de Bristol Realty Company. On est des propriétaires de la propriété sur Sherbrooke et avenue du Parc.

LA PRÉSIDENTE :

3650

Bien.

M. HOWARD TELLER :

3655

Je ne pense pas qu'on a besoin de Google Maps pour le trouver.

LA PRÉSIDENTE :

3660 D'accord.

M. HOWARD TELLER :

3665 O.K., merci.

M. CHARLES BENNETT :

Charles Bennett, urbaniste, vice-président chez Fahey, j'accompagne Bristol.

3670 **M. ADAM ADAMAKAKIS :**

Adam Adamakakis, pour l'entreprise groupe AMA capital, on accompagne aussi monsieur Teller.

3675 **LA PRÉSIDENTE :**

3680 Alors, bienvenue. Je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Nous avons déjà lu le document. Après dix minutes, nous disposerons, nous les commissaires, de dix minutes aussi pour discuter avec vous. Je suppose que vous avez besoin d'un petit signe lorsqu'il reste deux minutes ? Je le ferai avec plaisir. Et la parole est à vous.

3685

M. CHARLES BENNETT :

3690 Donc, rapidement, monsieur Teller l'a dit, mais le Groupe Bristol est propriétaire depuis 1940 quelque, du terrain au coin d'avenue du Parc et Sherbrooke, bâtiment, en fait qui accueille une épicerie et une pharmacie aujourd'hui, avec des bureaux.

3695 Donc, une propriété qui est stratégiquement localisée, comme monsieur Teller l'a dit, je pense que tout le monde est au courant d'où sont l'avenue du Parc et la rue Sherbrooke. C'est un bâtiment qui est mixte à proximité du Quartier des Spectacles, la Place des Arts puis dans l'axe menant vers le nord du parc du mont Royal.

3700 Rapidement, les intentions, en fait, l'objectif de la présentation aujourd'hui c'est de vous exprimer nos préoccupations et nos recommandations de ce qui devrait être modifié au PUM, là, pour permettre un plein développement de la propriété puis répondre aux enjeux et aux cibles qui sont identifiées au PUM.

3705 Actuellement, le site, tel que prévu au projet de plan d'urbanisme, est dans une zone d'intensification intermédiaire, avec une densité minimale de 250 logements à l'hectare. Sur l'image que vous voyez, vous voyez bien la carte des intensifications, puis dans la perspective 3D de Google Street View, vous voyez bien les niveaux d'intensification.

3710 D'un côté en rouge, vous avez l'intensification intermédiaire, de l'autre côté en vert, vous avez l'intensification élevée. Deux terrains qui se font face, mais on a l'impression, dû à la limite de l'arrondissement, que l'intensification ne peut pas déborder de l'autre côté de la rue Sherbrooke, quand dans le fond c'est un endroit stratégique qui se prêterait bien à la densification en hauteur.

3715 Je vous ramènerai à l'image du début qu'on ne voit pas ici, mais on voit très bien les tours sur l'avenue du Parc puis Sherbrooke qui militent pour une intensification beaucoup plus élevée.

3720 Encore une fois, dans la vision 2040, il y a ce projet de tramway et de transport collectif structurant sur l'avenue du Parc qui va nécessiter une densification élevée pour répondre aux cibles du PUM. Je pense juste à deux cibles en particulier qui sont identifiées, l'intention d'avoir 78 % des résidents à moins de 15 minutes de marche du réseau de transport collectif structurant, puis aussi de favoriser la proximité des services dans un rayon de 15 minutes de marche.

3725 Pour ça, bien il faut viser l'accueil de nouveaux logements dans des endroits stratégiques qui s'y prêtent bien, comme au coin de l'avenue du Parc et de la rue Sherbrooke.

3730 Encore une fois, la stratégie centre-ville, vous avez le secteur de centre-ville, le site est en plein cœur du centre-ville ou presque. C'est une stratégie qui est tout récente, adoptée en janvier 2024 par la Ville.

3735 Donc, pour nous, de par le réseau de transport collectif structurant et l'intensification élevée du centre-ville, logiquement, on pense que c'est un élément qui devrait percoler sur l'ensemble du centre-ville.

3740 Ensuite, beaucoup plus de facilité aux arrondissements pour adapter la réglementation en fonction du contexte urbain puis des véritables objectifs, là, d'accueil de logements.

L'autre élément du PUM qui nous préoccupe, c'est les corridors visuels exceptionnels. Il y avait déjà des corridors visuels, les vues protégées au plan d'urbanisme. Ce qu'on

3745 remarque, par contre, c'est que les cotes altimétriques ont été réduites de beaucoup sur le site puis l'image qu'on vous montre à l'instant c'est qu'il y a déjà des bâtiments qui bloquent la vue du site.

3750 Donc, ce qu'on demande c'est que soit que les corridors visuels reviennent à une approche discrétionnaire où il y a une opportunité de dépasser la hauteur pour s'assurer qu'on s'intègre et qu'on maintienne la vue.

Ou soit qu'on retire le corridor visuel pour le rapporter à une cote d'altimétrie de 126 mètres comme ce l'est actuellement.

3755 Encore une fois, on a une opportunité de planifier un projet de redéveloppement avec du commercial, du résidentiel, dans un endroit qui se veut stratégique puis logique pour le développement de haute densité.

3760 Je termine là-dessus. Où je l'ai dit et je le resoulève, on permettrait d'atteindre les cibles qui sont au PUM de développer des quartiers qui en 15 minutes de marche on a accès au réseau de transport collectif structurant et aux services, dans un endroit qui serait bénéfique pour la Ville et qui n'irait pas à l'encontre du type de développement qu'on retrouve dans le reste du secteur Milton-Parc. Puis qui s'insère bien dans l'intention générale de la stratégie centre-ville de venir dynamiser le centre-ville, accueillir des logements d'habitation et des résidents.

3765 Au final, je répète les recommandations, mais d'aller chercher une intensification élevée qui permettrait d'atteindre le plein potentiel de développement du site, en cohérence avec les objectifs et cibles de la Ville, puis en cohérence avec les investissements qui vont être requis pour le réseau de transport collectif structurant et les équipements publics à venir de la Ville.

3770

3775 Puis enfin, soit le retrait du corridor visuel exceptionnel ou sinon, la modulation des limites d'hauteurs telle que ça l'est actuellement avec les cotes altimétriques qui sont à un niveau comme ça l'est actuellement dans le plan d'urbanisme. C'est tout, on apprend à chaque présentation.

LA PRÉSIDENTE :

3780 ... tard cet après-midi, alors maintenant vous ne voulez pas dépasser. Très bien, merci beaucoup. En fait, le site, on sait que l'urbanisme et la mobilité, en fait, c'est une responsabilité partagée entre la ville centre et les arrondissements.

Vous êtes d'accord avec ça ?

3785 **M. CHARLES BENNETT :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3790 Alors, et je vois aussi qu'à la page 4 de 13 – de toute manière, on le voit très, très bien – que le site il est finalement à la limite d'un arrondissement et à la limite de l'autre arrondissement. Est-ce que vous diriez que ça crée des difficultés supplémentaires dans le cas où justement un projet à développer, tel qu'il soit ?

3795 Bon, on a celui-ci en exemple, là, mais qu'il soit finalement sujet à des dérogations de, si le promoteur demande des dérogations ou si, par exemple, un arrondissement ne réagit pas nécessairement comme l'autre arrondissement. Comment est-ce que vous voyez que ça pourrait s'articuler ?

3800

M. CHARLES BENNETT :

3805 Bien, il y a clairement des risques que d'un arrondissement à l'autre, qu'il n'y ait pas la même interprétation. Dans ce cas-ci, si ça, si on conserve l'intensification intermédiaire, bien on s'insère dans une séquence urbaine. On en a parlé, les professionnels de Lemay juste avant en ont parlé aussi sur comment on peut tous spéculer sur le type de séquence urbaine qui va être développée.

3810 Le rôle, par contre, du plan d'urbanisme c'est de donner une vision globale de l'ensemble de la ville. Dans ce cas-ci lorsqu'on établit la limite en fonction de l'arrondissement, bien on va à contre-courant de cette intention-là de donner une vision globale, peu importe les limites de l'arrondissement.

3815 On devrait planifier en fonction du caractère du développement puis dans ce cas-ci, on se retrouve au centre-ville de Montréal, même si dans les faits, on est dans l'arrondissement du Plateau. Puis l'intention dans le plan d'urbanisme devrait être de transposer cette notion-là de désir de faire du centre-ville.

3820 Puis la Ville, dans sa Stratégie centre-ville a établi des limites qui outrepassent ses arrondissements, on devrait retrouver la même chose dans le plan d'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

3825 O.K., ça rend les choses un peu plus compliquées, non ?

M. CHARLES BENNETT :

Pourquoi ?

3830 **LA PRÉSIDENTE :**

Je ne sais pas, si on redéfinie, là, on a des limites d'arrondissement, et là, on redéfinirait encore une fois. Là, ça serait, il y a les limites d'un arrondissement X et maintenant, vous souhaiteriez, vous dites, bon dans un cas comme celui-là, on devient le centre-ville, on est associé au centre-ville.

3835 **M. CHARLES BENNETT :**

On ne modifie pas les limites d'arrondissement, pas du tout.

3840

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, effectivement, on ne les modifie pas...

3845 **M. CHARLES BENNETT :**

... sauf qu'on poursuit le développement de la Ville en cohérence avec le contexte existant puis du fait d'où on se retrouve. Le réseau de transport collectif structurant, par exemple, est planifié par la Ville pour répondre, à desservir l'ensemble de la Ville.

3850

Mais le développement de la Ville devrait être la même chose. Où on se retrouve dans une situation où le potentiel de développement s'insère beaucoup plus dans les intensifications élevées, de par sa proximité du centre-ville, puis aussi la localisation sur deux axes structurants que sont la rue Sherbrooke et l'avenue du Parc.

3855

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Christian ?

LE COMMISSAIRE :

3860

Bien un petit peu dans le même esprit, vous dites, dans votre conclusion : « Il incombe à la Ville, par le biais du PUM, de définir des paramètres qui garantiront un développement durable et financièrement réaliste sur le territoire. », juste à la fin, là, avant, vous reprenez les recommandations 1 et 2. Ça, ça va pour les recommandations.

3865

Mais juste pour préciser, puis essayons d'être précis, là, ça serait quoi le rôle de l'arrondissement si vous dites que ça incombe à la Ville de définir les paramètres ? Quel est le rôle de l'arrondissement ?

3870

M. CHARLES BENNETT :

Le rôle, dans ce cas-ci, on ne demande pas à la Ville d'outrepasser son rôle vis-à-vis l'arrondissement. L'arrondissement, c'est de traduire les intentions globales de la Ville pour un développement cohérent et durable de l'ensemble.

3875

Lorsqu'on met en place l'intensification élevée, de notre compréhension à la lecture du PUM, après ça, il va incomber à l'arrondissement de venir établir les coefficients d'occupation du sol et les hauteurs qui permettent de répondre à cette intensification-là.

3880

Si on maintient une intensification intermédiaire, bien là on sait déjà que les séquences urbaines, on n'a pas de garantie que l'arrondissement va déterminer une séquence urbaine qui est similaire à celle à laquelle on pense, à même celle à laquelle la Ville pense, à même celle à laquelle vous, vous pensez.

3885

On a tous notre vision de la séquence urbaine. Donc, l'arrondissement va toujours avoir la responsabilité de traduire les intentions de la Ville dans le règlement de par les classifications, implantations. La réglementation de PIIA, l'adoption des projets, et cetera.

3890

Donc, le rôle de l'arrondissement reste le même. Mais à haut niveau, la Ville devra avoir le portrait global de comment le développement devrait se faire puis où on devrait prioriser notre développement.

LA COMMISSAIRE :

3895

Oui, je vais vous amener sur justement la recommandation 2 sur le retrait des corridors visuels. Là, on est justement sur la même page ici. Vous proposez, dans ce cas-ci de retirer ce corridor-là. Vous savez que depuis, bien vous savez qu'il y a eu beaucoup de retraits de corridors visuels depuis un certain nombre d'années.

3900

Dans ce cas-ci, la Ville ne l'a pas retiré pour le PUM. Puis qu'est-ce qui justifierait que pour vous on le retirait pour votre projet ?

M. CHARLES BENNETT :

3905

En fait, on, on propose de retirer ou de revenir à la cote altimétrique de 126 mètres. On démontre qu'actuellement, la cote altimétrique de 126 mètres, on peut la respecter, il n'y a pas nécessité de la baisser.

3910

La vue est déjà cachée par d'autres bâtiments de plus grande hauteur. Puis il faut évaluer aussi – puis je l'ai déjà dit, là – il faut trouver l'équilibre entre protéger tout, puis je pense que le développement des 20 dernières années à Montréal le démontre qu'on a un équilibre, malgré les tours de grandes hauteurs.

3915

On maintient la montagne, la visibilité, puis on a un centre-ville qui est dense en son centre, puis qui descend vers les périphéries.

LA COMMISSAIRE :

3920

D'accord. Puis dans un cas comme dans l'autre, j'imagine que le, vous seriez capable de vivre avec le 126 mètres ?

M. CHARLES BENNETT :

3925

Oui, bien la demande est là, puis la modulation des hauteurs comme c'est là.

LA COMMISSAIRE :

O.K. Merci. Non, je n'ai pas d'autres questions.

3930

LA PRÉSIDENTE :

Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir nous rencontrer. Bonne fin de soirée, au revoir.

3935

M. HOWARD TELLER :

Merci.

M. ADAM ADAMAKAKIS :

3940

Merci.

M. CHARLES BENNETT :

3945

On se revoit.