



Montréal, 20 septembre 2024

Madame Francine Simard
Présidente de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : **Opinion sur le parti pris du projet de PUM 2050 autour des vues exceptionnelles et intéressantes**

Madame la commissaire,

Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de PUM 2050 et nous reconnaissons le travail important que l'élaboration de ce document a demandé. Lorsqu'il sera adopté, l'impact de ce document sur l'avenir de Montréal sera majeur. En tant qu'acteur économique de Montréal dans le domaine de l'immobilier et de l'hôtellerie, il est de notre devoir de faire valoir notre point de vue sur certains éléments du projet de PUM 2050.

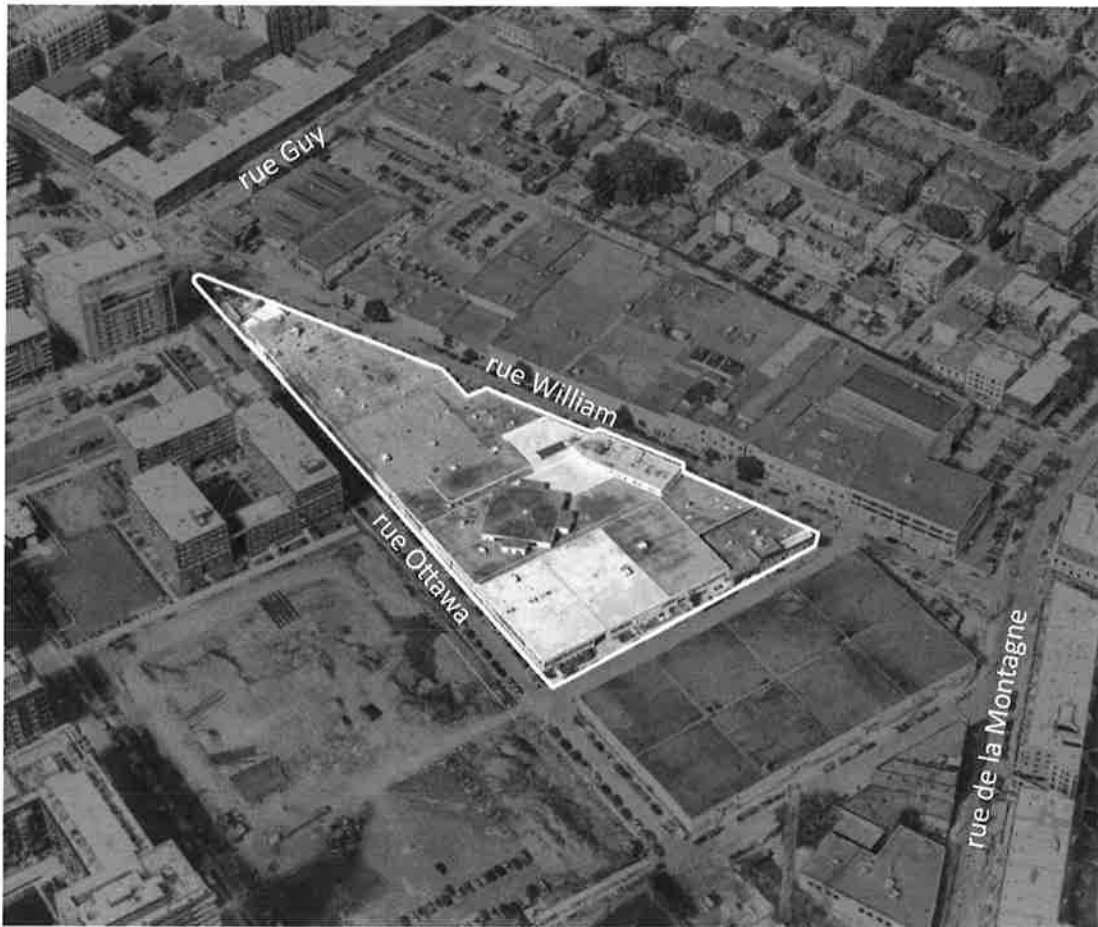
Avec les professionnels de Sid Lee Architecture, nous avons mené un examen détaillé du projet de PUM 2050. Nous sommes particulièrement préoccupés par le parti pris en faveur d'une documentation granulaire et micro-détaillée des points de vue et panoramas qui constituent les vues exceptionnelles et intéressantes.

D'une part, avec cet inventaire exhaustif, il est difficile de départager les vues qui ont un impact significatif sur l'identité territoriale montréalaise de celles qui sont plus anecdotiques. D'autre part, dans le cas des vues exceptionnelles, comme dans le cas des vues intéressantes, avec des moyens différents, le PUM 2050 fait la présomption que l'ensemble des vues répertoriées doivent primer dans l'appréciation qualitative des projets. Ce raisonnement un peu simpliste et unidimensionnel nous inquiète beaucoup.

À notre avis, le parti pris du projet de PUM 2050 sur les vues va entraîner des conséquences malheureuses sur la qualité urbanistique et architecturale de certains projets de développement en faisant fi des réalités locales qui se déploient à l'échelle des quartiers et qui contribuent à donner à Montréal sa saveur unique.

Cet impact négatif peut être illustré avec notre propriété du 1380 – 1390, rue William dans l'arrondissement du Sud-Ouest pour lequel des pourparlers sont en cours avec l'arrondissement Le Sud-Ouest afin de requalifier le site de manière à rencontrer les objectifs de forme urbaine mis de l'avant dans le cadre des consultations portant sur l'avenir de Griffintown qui se sont tenues en 2023.

Illustration 1 : Le site

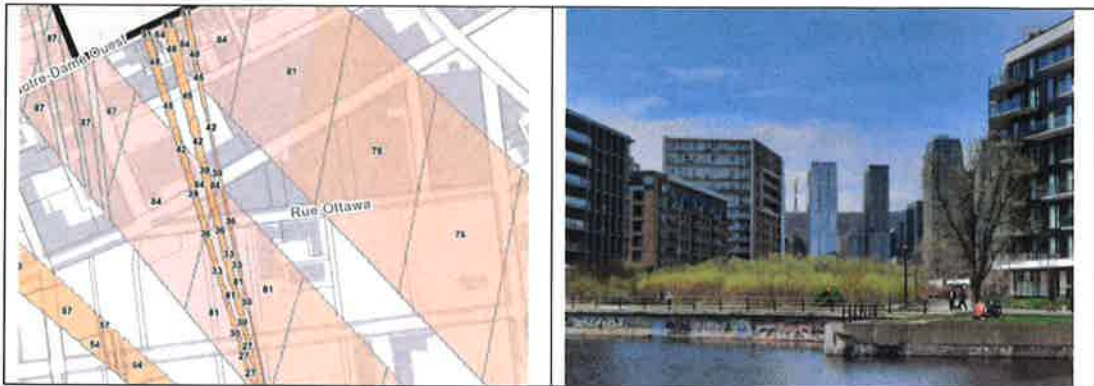


Source : Sid Lee Architecture

Le site constitue un grand îlot urbain de forme triangulaire caractéristique des quartiers ouvriers des abords du canal de Lachine où la rencontre de la trame de rue montréalaise avec les voies de circulation parallèles au canal de Lachine vient créer des îlots particuliers qui se terminent en pointes.

La pointe de cet îlot marque un moment important du secteur Griffintown à la jonction de la rue Guy qui mène directement à la partie ouest du centre des affaires. Il s'agit d'une occasion unique de marquer le paysage au moyen d'une stratégie architecturale et urbanistique intéressante que le projet de PUM 2050 vient compromettre.

Illustration 2 : Les vues intéressantes CLBG_1, CLBG_2 et CLBG_3



Source : PUM 2050

Les vues CLBG_1, CLBG_2 et CLBG_3 à partir de la rive sud du canal de Lachine viennent limiter de façon importante le potentiel de mise en valeur la pointe de l'îlot et l'occasion de marquer le territoire de façon emblématique.

Illustration 3 : Illustration de l'opportunité au moyen d'un précédent et d'un croquis



Source : The Line Hotel, San Francisco et Sid Lee Architecture


Dans les faits, le PUM 2050 consacre la préséance de ces trois cônes de vues sur la montagne sur l'échelle du quartier et sur une appréciation moins théorique de la ville, telle qu'elle s'expérimente et se vit à partir de la rue et du trottoir. Notre propos ne vise pas à inverser la préséance des vues macro sur l'échelle plus ciblée des quartiers et des milieux de vie. Le PUM 2050 doit toutefois permettre un plus grand discernement et une appréciation fine des avantages et inconvénients d'interventions susceptibles de contribuer au rayonnement de Montréal et à la qualité de ses milieux de vie. Favoriser unilatéralement une vaste panoplie de

vues sans égard à la réalité de chaque îlot, de chaque rue constitue un faux pas majeur dont les conséquences pourraient s'avérer désastreuses.

En conclusions, nous sommes d'avis que le PUM 2050 devrait être révisé de manière à :

- 1) Éliminer la notion de vue exceptionnelles et toutes limitations absolues relatives aux hauteurs altimétriques qui doivent se traduire dans la réglementation d'urbanisme;
- 2) Réduire le nombre de vues protégées et devant être mises en valeur en faisant une évaluation détaillée et minutieuse de leur importance par rapport à l'identité territoriale montréalaise et en définissant clairement les objectifs de conservation sans prescrire les moyens de les atteindre (par exemple, les limites de hauteur);
- 3) S'assurer que l'ensemble des vues répertoriées au PUM 2050 permettent de mesurer avec discernement les avantages et les inconvénients de leur maintien par rapport à d'autres objectifs comme la vitalité économique et sociale des quartiers, la création de moments exceptionnels et emblématiques et la qualité architectural pour les citoyen.ne.s.

Je vous remercie à l'avance de l'attention que la commission portera à notre opinion et vous prie de recevoir, Madame la commissaire, mes salutations respectueuses.



Jack Sofer, président
Tidan inc.