



1^{er} décembre 2011

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Cadre de révision des hauteurs et densités - Centre-ville

À l'attention des Commissaires Irène Cinq-Mars, Jean-Claude Boisvert et Viateur Chénard,

Tout d'abord, la Table Interaction du quartier Peter-McGill veut exprimer son appui à l'arrondissement Ville-Marie dans cet exercice nécessaire de revoir les hauteurs du plan d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.), mais veut aussi souligner que c'est un travail nécessitant des ajustements minutieux, surtout dans les règlements de zonage, et une étude attentive des effets sur l'environnement, qu'ils soient naturels, bâtis, historiques ou sociaux.

Nous aborderons deux sujets distincts :

- 1- La mixité sociale
- 2- Les révisions des hauteurs par secteur

1. La mixité sociale

La Table a déjà fait savoir par le passé son appui à l'inclusion du logement social et abordable tel que l'avait proposé le maire Gerald Tremblay par le passé. Les gens qui habitent le centre-ville sont de tous les niveaux de revenus et c'est la présence d'une importante population mixte dans notre arrondissement qui en fait un lieu agréable à vivre, coloré et surtout tolérant. Nous tenons à préserver cette caractéristique essentielle de notre quartier. Comme nous l'avons déjà dit à l'arrondissement, nous ne voulons ni d'un ghetto de logements sociaux, ni d'un ghetto de condos de luxe. Nous voulons des logements pour tous les types de ménages incluant les jeunes familles et les itinérants.

2. Les révisions des hauteurs par secteur

2.1 Secteur ouest

2.1.1 Le sous-secteur Bishop-Crescent

Il est reconnu que le secteur ouest de l'arrondissement est la plus grande concentration de maisons victoriennes dans l'arrondissement Ville-Marie, si ce n'est dans toute la ville. Malgré les trop nombreuses démolitions qui se sont faites à l'époque où on croyait que Montréal deviendrait aussi grosse que New York, il reste dans les quadrilatères délimités



par les rues Guy, Sainte-Catherine, Stanley et René-Lévesque un important parc immobilier ancien d'une très grande valeur architecturale et immobilière.

Nous comprenons aussi que la ville veut offrir aux propriétaires de stationnement en droits acquis un incitatif pour développer ces espaces vides. L'expérience passée nous incite à la prudence, l'exemple le plus probant étant le projet Beaux-Arts sur le coin sud-est de Sherbrooke et Saint-Mathieu, qui donne l'apparence d'avoir sauvé des maisons victoriennes en obtenant un permis pour construire une tour massive à l'arrière. Dans les faits, il ne reste que les façades, soigneusement restaurées il est vrai, le reste ayant été entièrement démoli. Ce projet a au moins l'apparence d'avoir sauvé les maisons contrairement à un autre projet sur la rue du Fort où deux façades de pierre se trouvent plaquées sur un immeuble à condos qui, malgré sa petite dimension, vient écraser complètement l'apparence des maisons et fait planer sur ses voisines le spectre du même sort.

C'est pourquoi nous proposons plutôt pour le sous-secteur ci-haut mentionné de briser un tabou et de mettre en place un système de compensation des droits aériens. La ville pourrait ainsi permettre pour chacun des pâtés de maisons – il n'y en a que six – la construction de six tours sur les terrains vacants, la hauteur des tours irait en décroissant vers l'ouest pour respecter la fameuse silhouette du centre-ville et les promoteurs verseraient aux propriétaires de maisons victoriennes une compensation financière (un peu comme s'ils achetaient leurs droits aériens). Les tours seraient construites en retrait de l'alignement de la rue, des maisons anciennes et des nouvelles maisons en rangées de même hauteur (plus ou moins 16 mètres). Ces projets particuliers permettraient un ajustement, d'abord des hauteurs qui pourraient s'échelonner de 210 mètres à 65 mètres, de Stanley à Guy, ensuite du volume des tours, qui ne doivent pas être massives mais plutôt élancées. Tout le monde y gagnerait, y compris les résidents des tours qui auraient l'assurance de vues protégées par la protection des maisons victoriennes, zonées à 16 mètres avec un C.O.S. de 3 et moins, pour éviter les rallonges disgracieuses. Nous soulignons qu'à New York, ainsi qu'à Vancouver, il y a déjà eu des expériences du même genre par le passé.

Nous sommes allés dans les détails pour ce sous-secteur, non seulement parce qu'il possède de magnifiques maisons mais aussi pour montrer les nombreuses solutions qui aideraient au développement des terrains vacants sans pénaliser les propriétaires (même s'il s'agit de spéculateurs). Nous en profitons aussi pour insister sur le grand avantage d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. C'est un outil qui permet au service d'urbanisme de figurer les détails d'un projet.

2.1.2 Les basiliaires

Dans le même ordre d'idée, il serait bon de carrément mettre dans le plan d'urbanisme les hauteurs permises des basiliaires et même leur profondeur pour s'assurer de garder des volumes harmonieux avec les bâtiments anciens, comme par exemple sur la rue Sainte-Catherine où l'on retrouve beaucoup de résidences d'habitation transformées en magasins, aussi bien à l'est qu'à l'ouest. Il faut bien comprendre que les subtilités entre plans d'urbanismes, règlements de zonage et C.O.S. ne sont pas bien comprises de tous.

2.1.3 Le Musée des Beaux-Arts de Montréal

Nous nous questionnons sur la pertinence d'augmenter aussi radicalement les hauteurs face au Musée des Beaux-Arts. Cela mérite une analyse plus poussée avec consultation.

2.2 Secteur est

Même si notre district s'arrête à la rue University, nous voulons aborder le sujet des lieux de prestige dans le cadre des révisions des hauteurs dans l'ensemble de l'arrondissement.

2.2.1 Le Champ-de-Mars

Nous avons avec le sous-secteur du Champ-de-Mars, incluant l'Hôtel de Ville, l'ancien palais de justice, l'actuel palais de justice, la cour municipale, etc., un périmètre porteur d'une grande symbolique, que nous irions même jusqu'à qualifier de sacré. Vouloir protéger la vue du Mont-Royal est très bien, cependant cet impressionnant complexe administratif au sud du Champ-de-Mars mérite mieux qu'un développement visant à rentabiliser le secteur. Cet espace doit être monumental dans son sens premier, c'est-à-dire être un monument bien intégré puisqu'il est l'Acropole de Montréal. Après tout, n'oublions pas qu'il y a au pied de la place Vauquelin l'équivalent des tables de lois de Solon !

En plus, il y a la magnifique verrière de Marcelle Ferron à la station de métro Champ-de-Mars qui mérite un écrin digne d'elle. Il est important aussi de souligner que l'axe de l'autoroute Ville-Marie était anciennement le lit de la petite rivière et de son vallon parsemé de marais. Il serait plus à propos de garder pour les hauteurs les plus élevées des futurs immeubles l'équivalent de la hauteur du Palais des Congrès, tout en respectant le dégagement visuel sur le Mont-Royal et de couvrir l'autoroute d'une vaste place publique qui s'ajouterait au square Victoria, à la place Riopelle, au carré Viger et à d'autres futures places vers l'est qui complèteraient cet axe prestigieux.

Un projet particulier assorti d'un concours architectural serait de rigueur.



2.2.2 L'église Saint-Pierre-Apôtre

Nous voulons parler ici des deux têtes d'îlots sur le boulevard René-Lévesque entre Amherst et Montcalm côté nord. Dans ce cas précis, ce n'est pas la hauteur le problème, c'est de s'assurer qu'il y ait un dégagement au sol pour conserver la perspective sur l'église Saint-Pierre-Apôtre à partir du centre des affaires sur l'axe du boulevard René-Lévesque.

Dans le même ordre d'idées, nous aimerions que le service d'urbanisme n'hésite pas à proposer des projets particuliers qui viendraient marquer symboliquement et esthétiquement le centre-ville, comme l'exemple de la place Riopelle qui a permis l'aménagement d'un environnement exceptionnel. Pensons, par exemple, au développement possible autour de l'église du Gésu, si on aménageait une petite place juste en face de l'église, où se trouve un petit immeuble anonyme du gouvernement du Québec. Imaginez le potentiel !

Comme vous le constatez, l'exercice de révision des hauteurs peut être l'occasion de faire preuve de créativité et d'audace. À long terme, tout le monde en tirerait profit, tant les citoyens et la ville, que les promoteurs.

Merci beaucoup,

Jean-Yves Bourdages

Président du conseil d'administration