

505 grands espaces publics, le parc Sohmer puis la rue de la Visitation puis essayer de créer un genre de trame verte vers le fleuve au moins vers le...

Je pense qu'il faut prendre le PPU comme une grande orientation. Ça ne veut pas dire que les espaces verts tels qu'ils sont dessinés devraient être pris comme du béton. Ça veut dire qu'on peut raffiner ça aussi à travers l'ensemble des mémoires, puis vos réflexions comme commissaires. On peut revoir peut-être les éléments qui peuvent être intéressants. C'est juste ça que je voulais dire.

LA PRÉSIDENTE :

515 Merci beaucoup. (Inaudible) dans les transcriptions.

M. RON RAYSIDE :

520 Oui, ça va. Le chien était bon, hein?

LA PRÉSIDENTE :

525 Oui. Il a bien fait...

M. RON RAYSIDE :

... Il a bien fait son travail.

530

**M. BRIAN FAHEY
FAHEY ET ASSOCIÉS**

LA PRÉSIDENTE :

535 Alors, on vous remercie beaucoup et puis on va pouvoir tout de suite entendre monsieur Fahey de Fahey et Associés. Alors, Monsieur Fahey, on vous attend.

M. BRIAN FAHEY :

540

Bonsoir, Madame Beaulieu, bonsoir à vous tous. Merci de l'opportunité qui nous est offerte. Mon nom est Brian Fahey, je suis président de Fahey et Associés, nous sommes une firme d'urbanisme avec des designers urbains, des architectes de paysagistes.

545

On oeuvre surtout dans la planification de projets immobiliers et très impliqués dans l'arrondissement Ville-Marie eu égard à la planification de différents projets immobiliers. Au cours des cinq dernières années, on a planifié et on travaille actuellement sur une série de projets, dont la valeur totale est d'environ 3.2 milliards. Donc, très aux faits des différents aspects de tout ce qui concerne la planification de projets immobiliers. Très intéressés également par la forme urbaine dans le centre-ville.

550

Donc, nous sommes ravis du travail qui a été fait par l'arrondissement Ville-Marie avec le PPU des Faubourgs. C'est un travail qui est exemplaire et nécessaire. Ceci étant dit, je voudrais, vous avez mon mémoire, mais je vais y aller de façon très succincte.

555

Actuellement, sur le territoire il y a deux stations de métro, Papineau et Beaudry, ces deux-là génèrent une aire TOD. Donc, quand on regarde le (inaudible) à être développé plus au sud, on est dans des aires TOD. La densité de population du secteur on est environ 60, 70 logements à l'hectare.

560

Alors, qu'on sait que dans des aires TOD on vise un minimum de 110 logements à l'hectare. Et le PPU le fait, le PPU interpelle une densification du territoire. Et bien qu'il réduise la densité qui avait un coefficient de 12, elle réduit ça à 6, puis on le comprend. On est tout à fait d'accord avec ça. Je pense que dans le secteur d'avoir un coefficient de 6 est tout à fait approprié.

565

Ceci étant dit, là où on a, là où je pense qu'il y aurait matière à bonification, c'est qu'on vient rattacher à cette densité-là différents paramètres tantôt de hauteur, tantôt de forme et de superficie de plancher des tours qui sont au-dessus des basilaires. On vient également normer des corridors piétons de largeur minimum.

570

575 Nous, notre point de vue par rapport à ça, c'est qu'on est tous d'accord avec la densité, mais il y a différentes façons d'atteindre cette densité-là. Plus la hauteur va être basse, à densité égale, plus notre occupation de sol va être large. Et là, de là découle différents problèmes d'espace, d'ouverture au sol. Les corridors visuels pour un piéton, à l'échelle du piéton, avec une hauteur basse pour une même densité, mon bâti au sol va être très large.

580 Alors, que si j'avais une hauteur plus grande, j'aurais donc une empreinte au sol beaucoup plus faible, et donc des espaces verts et des espaces ouverts qui sont pour le piéton beaucoup plus intéressants.

Et de là, on va chercher une qualité de milieu de vie beaucoup plus intéressante également.

585 Donc, à notre point de vue, lorsqu'on vient restreindre la hauteur le long du boulevard René-Lévesque ou restreindre une certaine hauteur de long de Viger, ce sont des artères très importantes à Montréal.

590 Monsieur Rayside parlait tantôt du tramway qui fort possiblement arriverait sur René-Lévesque. Ce sont des emprises qui ont au-delà de 40 mètres de large, très peu de feux de circulation, donc pas de traverse piétonne partout. Et tantôt avec une infrastructure de transport structurant, ça va être encore une barrière plus difficile à franchir.

595 Et donc, pour nous si on ne veut pas que ce corridor-là, ces corridors-là soient trop massifs plus on va pouvoir élargir la hauteur en bordure de ces deux artères-là, il me semble qu'on va avoir un gain significatif en termes d'ouverture, d'espaces disponibles au sol et créer des espaces de verdure, de plantation qui vont être beaucoup plus intéressants en terme de qualité de milieu de vie pour les piétons.

600 Et se faisant, on ne serait pas obligés de normer des corridors piétons de neuf mètres, parce qu'on va les avoir ces ouvertures-là. On ne serait pas obligés non plus d'avoir ou de venir normer que les tours au-dessus du basilaire, en sur hauteur, aient un maximum de, tantôt 650 mètres, tantôt 750 mètres.

605 Je vous assure que quand on est au sol ce qui est important c'est le premier, les premiers niveaux des bâtiments. Donc, ce qu'on appelle le basilaire, lorsqu'on a atteint une hauteur de 30 mètres, ce qui est au-dessus de cette hauteur-là de venir le réduire à 750 mètres ou de l'avoir à 800 mètres ou de l'avoir à 900 mètres. Le piéton lui, il ne profite pas ce cet espace-là. Il va profiter de l'espace au sol.

610 Alors, on est d'avis que cette normalisation de l'espace et du bâti se fait également à l'encontre de la qualité architecturale. Moi, je fais beaucoup confiance aux architectes. On a des architectes très créatifs à Montréal. On voit de plus en plus de belles tours à Montréal.

615 Moi, je pense que si on est capable de donner de la hauteur avec une densité égale de 6, on va avoir des qualités architecturales très intéressantes et très articulées. On va être capable davantage de moduler cette architecture-là, ce bâti là que si on arrive avec du normatif.

620 Et là, non seulement on vient réduire la superficie plancher des tours, mais on dit : le calcul des surfaces de balcon doit également être intégré. On est dans le post COVID, on sait tous à quel point les balcons sont importants.

625 Mais là on vient dire que le balcon devra être intégré dans la superficie de plancher. Et donc, ça veut dire qu'on fait des loggias et cela, on vient encore là paramétrer qu'un seul type d'architecture. Parce que force est d'admettre qu'avec ces normes-là les architectes n'auront pas le choix pour maximiser la superficie.

630 Et là, d'un point de vue efficacité énergétique, on va avoir moins d'unités par plancher et donc, les coûts vont être beaucoup supérieurs également pour ces mêmes unités-là, pour aborder ces mêmes espaces mécaniques là.

635 Donc, vraiment notre point de vue c'est que nous sommes d'avis que si on pouvait aller chercher une hauteur de 65 mètres en bordure du boulevard René-Lévesque et si on pouvait atteindre la hauteur de 80 mètres en bordure de Viger, c'est déjà permis à un endroit en bordure de Viger la hauteur de 80 mètres, comme c'est permis à un endroit la hauteur de 65 mètres en bordure de René-Lévesque.

640 Mais nous, nous sommes d'avis que l'encadrement de ces deux artères importantes là, pour Montréal, d'être capables d'avoir un bâti qui va nous donner un encadrement beaucoup plus intéressant.

645 D'autant plus que si au sol, tantôt on a un tramway ou encore un REM, la surhauteur va être importante. Donc, si on est capable de faire ce gain-là de hauteur et de retirer la normalisation de la superficie maximum des tours, bien on va avoir, on va pouvoir avoir accès à toute la créativité des architectes.

650 Donc, selon nous, il y aura un gain, il y aura une bonification, on aura une meilleure qualité de vie, des espaces verts beaucoup plus généreux au sol, avec une plus faible empreinte au sol du bâti. Et on va sortir d'une approche très normalisée d'un point de vue architectural.

655 Alors, l'essentiel de mon message, Monsieur, Mesdames les commissaires, c'est vraiment à ce niveau-là, d'être capable d'aller chercher de la surhauteur, pas partout, ce n'est pas approprié partout, mais en bordure de René-Lévesque et en bordure de Viger on pense que ça nous donne des gains très intéressants d'un point de vue architectural et d'un point de vue volumétrie et bâti.

Voilà.

660 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Alors, je vais demander à mes collègues commissaires leurs questions.

665 **LA COMMISSAIRE :**

670 J'ai une petite question, la question des passages revient. Et vous, vous parlez de style entrée porte cochère. C'est ce que vous proposez. Est-ce que dans ce cadre de porte cochère, d'ouverture avec une construction au-dessus, est-ce que ça serait toujours un passage public ou ça serait fermé?

M. BRIAN FAHEY :

675 La porte cochère, Madame, c'est par défaut. Si on enlève cette restriction-là de surhauteur, de superficie maximum de plancher et qu'on permet aux surhauteurs supérieures à 45 mètres, on ne parlerait même plus de porte cochère. Voyez-vous? C'est exactement ça mon propos.

680 C'est que si on est capable d'élancer nos tours plutôt que de les avoir... parce que là, la hauteur est tellement basse que l'empreinte au sol elle est importante et là, on est obligé de s'en aller dans des scénarios de porte cochère pour relier un bâtiment à un autre, d'une phase à une autre, pour aller chercher une plus grande efficacité d'aménagement de plancher.

685 Mais si on est capable d'aller chercher une hauteur, je ne serais même pas ici ce soir pour vous parler de la porte cochère. Ça ne serait pas un enjeu, parce qu'il n'y a personne qui chercherait à le faire, on en n'aurait pas besoin.

690 Donc, c'est un peu cela. Cette normalisation-là, se décline, a des impacts et qui se décline dans, tantôt les portes cochères, tantôt un espace entre deux bâtiments, un espace public de neuf mètres. Nous sommes tout à fait d'accord pour qu'il y ait des corridors d'accès publics. Mais on ne parlerait plus de porte cochère. Ça va être un espace, un corridor public.

695 De mon avis, le neuf mètres n'est pas requis tellement pour le public, il est surtout requis pour éviter un rapprochement trop près des bâtiments. Mais encore là, si on peut aller chercher de la hauteur, il n'y a plus personne qui va vouloir rapprocher les bâtiments à neuf mètres. Donc, vous pouvez voir comme, de quelle façon cette normalisation de la tour a des impacts au sol. Puis ces impacts-là au sol, c'est au détriment des corridors visuels piétons. C'est au détriment d'un espace vert ajouré.

700 Puis ça n'existe pas nulle part dans le centre-ville ce 750 mètres-là. C'est la première fois qu'on voit cela.

705 Pourtant, on est capable d'avoir des aménagements et des corridors piétons, un réseau vert, on est capable d'aménager ces choses-là.

LA COMMISSAIRE :

Merci.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Éric?

715 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, une question. D'abord, merci pour votre présentation. Vous avez parlé de la COVID, en fait du post COVID où on va voir encore plus abaisser les balcons. Et quel est selon vous l'impact de la COVID ou du post COVID sur les projets immobiliers, s'il y en a?

720 **M. BRIAN FAHEY :**

725 Il va y avoir des réajustements qui vont se faire nécessairement. Tous les immeubles n'ont pas nécessairement... on assiste à une diminution des superficies moyennes des unités. Et donc, nécessairement les unités ne sont pas toutes adaptées à du télétravail à la maison. Donc, il va y avoir un réaménagement des espaces communs.

730 Dans plusieurs de ces projets-là il y a des espaces communs, mais l'utilisation, le réaménagement va beaucoup évoluer pour être capable de répondre à des nouveaux besoins de télétravail, comme on assiste actuellement.

735 Donc, dans ce sens-là, les espaces verts au sol, les espaces ouverts extérieurs ont toute leur importance et encore une fois, si on est capable d'aller chercher une hauteur additionnelle, on va pouvoir faire des aménagements au sol beaucoup plus intéressants, même pour du télétravail à l'extérieur.

On voit que les jeunes travaillent beaucoup à l'extérieur. Le réseau Wifi c'est la beauté, il se diffuse très largement. Donc, il va y avoir plusieurs améliorations qui vont se faire à ce niveau-là au niveau des applications, au niveau des unités de logement.

740 Mais si on vient inclure dans le 750 mètres carrés ou le 650 mètres carrés de la
superficie de balcon, là on est dans des loggias intérieures et il n'y a plus personne qui se voit
non plus à travers les balcons, non plus. Parce qu'on est en retrait complètement, alors que si on
est à l'extérieur on peut certainement parler avec nos voisins, voisines, mais les loggias vont
venir couper ce lien-là.

745 Donc, on pense qu'il va y avoir un effet, mais il va être temporaire, à notre point de vue,
sur le développement immobilier dans le centre-ville, mais il va y avoir des réaménagements des
espaces communs. C'est surtout là qu'on va voir la différence.

750 **LA PRÉSIDENTE :**

Juste une dernière question. On comprend bien votre réflexion sur le rapport au sol le
poste des hauteurs. C'est quelque chose qui a été bien décrit. Au-delà de la forme de la tour en
haut, la forme qui est proposée dans le PPU - je vous pose la question, vous avez dit que vous,
755 vous étiez bien préoccupé de la forme urbaine – ils proposent des îlots périphériques puis avec
des basiliaires en bas qui occupent tout l'îlot.

Quel est votre point de vue sur ces îlots périmétriques qui sont proposés dans le PPU
avec les basiliaires qui font tout le tour de l'îlot?

760 **M. BRIAN FAHEY :**

Les îlots périmétriques ont été dessinés en raison de la faible hauteur qui était permise.
S'il n'y avait pas eu cette faible hauteur-là, on aurait vu une réduction de ces îlots-là en termes de
765 bâti et donc, un dégagement beaucoup plus grand.

Donc, encore là, la forme de ces îlots périmétriques là se décline en raison de la faible
hauteur. À Montréal, tout le monde vend selon la densité. Donc, lorsque vous achetez un terrain
avec une densité de 6, le vendeur vend selon le maximum de la densité et conséquemment le
770 développeur va vouloir développer pour le maximum de la densité.

Or, d'où mon point, à densité égale si on peut élaner, on va avoir un raffinement et une
forme urbaine beaucoup plus filiforme que périmétrique comme on peut le voir.

LA PRÉSIDENTE :

775

Merci beaucoup. Merci pour toutes vos explications. Et puis, nous allons maintenant passer à notre prochain intervenant.

M. BRIAN FAHEY :

780

Bonsoir, merci beaucoup.

**M. CHRISTOPHER McCRAY
COALITION CLIMAT MONTRÉAL**

785

LA PRÉSIDENTE :

790

Merci beaucoup, bonsoir. Donc, le prochain intervenant c'est monsieur Coalition Climat Montréal, monsieur McCray.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

795

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

800

Bonsoir. Parfait on vous entend bien.

M. CHRISTOPHER MCCRAY :

805

Tout à fait. Merci beaucoup, Madame la présidente, merci aux commissaires et à tout le monde présent. Donc, je suis ici ce soir à titre de membre du conseil d'administration de la Coalition Climat de Montréal.