

M. CHARLES BENNETT ET Mme FRANCESCA CORNELI

Goldmanco

440 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bienvenue. Je vais vous demander de vous présenter et de ne pas oublier de préciser l'organisme que vous représentez. Alors ?

445 **M. CHARLES BENNETT :**

Bonjour, Charles Bennett, je suis urbaniste, vice-président chez Fahey et associés. Aujourd'hui, on représente Goldmanco inc., je suis accompagné de ?

450 **Mme FRANCESCA CORNELI :**

Francesca Corneli, professionnelle en urbanisme, qui travaille aussi pour Fahey et associés.

455 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bienvenue.

460 **M. CHARLES BENNETT :**

Merci.

465 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, vous l'avez entendu, mais je dois le répéter. Vous disposez de dix minutes pour votre présentation initiale. Après quoi, les commissaires disposeront également de dix minutes pour converser avec vous.

470

Nous avons déjà lu le document que vous avez soumis. Est-ce que vous avez besoin d'un petit signe qui vous indique qu'il vous reste deux minutes ?

475 **M. CHARLES BENNETT :**

Oui, si vous pouvez...

475

LA PRÉSIDENTE :

480 Vous en avez besoin, d'accord, ce sera fait.

M. CHARLES BENNETT :

Merci.

485

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la parole est à vous.

490

M. CHARLES BENNETT :

495

Bon, merci beaucoup de nous donner l'opportunité de s'exprimer. Comme on vous l'a dit, aujourd'hui on représente Goldmanco inc., un de nos clients qui ne pouvait pas se présenter.

500

Goldmanco est propriétaire basé à Toronto, principalement de propriétés commerciales, pharmacies, épicerie, et cetera. Mais comme la tendance, pour plusieurs, là, ils se diversifient, son offre de propriétés est le portefeuille et il y a deux propriétés spécifiques qu'on veut vous présenter aujourd'hui avec les enjeux liés avec l'adoption du projet de PUM de la Ville.

505

Une propriété sur l'avenue du Parc dans le Plateau et une propriété au centre-ville sur la rue Sainte-Catherine, au coin de Guy.

510

Pour ce qui est de l'avenue du Parc, c'est le terrain situé au coin de Milton et Parc, justement, qui accueillait, jusqu'en 2013 la boulangerie/pâtisserie Chez Gauthier, pour ceux qui connaissent. Ça fait plusieurs, plusieurs années qu'il y a du travail d'élaboration pour développer ce site-là, c'est un terrain qui a beaucoup, beaucoup de potentiel. Vous voyez l'espace libre au sol et le bâtiment en L en plein cœur du Plateau-Mont-Royal, à proximité du centre-ville.

515

Donc, pour ce qui est de prévu au Plan d'urbanisme et de mobilité, l'affectation mixte avec un niveau d'intensification intermédiaire, logement à l'hectare de 250 logements minimum, puis dans un secteur patrimonial comme l'ensemble de l'arrondissement du Plateau.

520

Un élément qui est intéressant et pertinent à soulever c'est qu'il est dans le secteur emblématique du centre-ville. Puis ce n'est pas indiqué dans les diapositives, mais il fait

partie du territoire du centre-ville aussi à la Stratégie Centre-Ville que la Ville de Montréal a adopté en janvier 2024.

525

Donc, il y a un terrain qui a beaucoup de potentiel qui est exprimé d'une certaine façon dans le Plan d'urbanisme et de mobilité, mais il y a certaines préoccupations qu'on voit qu'on veut soulever avec vous, puis nos recommandations visent plutôt à pousser le potentiel un peu plus loin, considérant la localisation du site.

530

Un des éléments aussi à ajouter c'est dans la vision de développement du réseau de transport collectif structurant qui est indiqué au PUM, il y a un tramway de projeté sur l'avenue du Parc, là, qui va mener du boulevard René-Lévesque jusqu'à Jean-Talon – donc en remplacement des autobus expresses qui sont présentes et accordéons.

535

Puis est situé au cœur du quartier Milton-Parc, entre le parc du mont Royal et le quartier des spectacles et centre-ville. Donc, je répète, une localisation qui est très stratégique, là, pour la redensification de Montréal.

540

Je vous parlais de la boulangerie/pâtisserie Chez Gauthier. Donc, un bâtiment existant qui est vacant depuis 10 ans – un peu plus, je pense fermée en 2013 – avec des caractéristiques patrimoniales qui sont indéniables, qui sont intéressantes, mais qui peuvent limiter le potentiel de développement.

545

L'intention ici c'est oui de faire un rappel des éléments patrimoniaux dans un potentiel redéveloppement, mais la façon que le PUM est rédigé, les restrictions au document complémentaire en termes de démolition, nous limiteraient dans les opportunités de redéveloppement puisqu'il y a des intentions de garder l'ensemble des étages et des planchers.

550

Puis avec les nouveaux codes de construction, les coûts des matériaux, et cetera, bien c'est des enjeux qui sont notables, là, dans la planification d'un futur projet.

555 L'autre élément, sur les photos de droite, bien c'est actuellement, l'intensification intermédiaire telle que c'est proposé au PUM, il faut se fier à la séquence urbaine qui est à mettre en place par les arrondissements ; l'arrondissement du Plateau dans ce cas-ci, éventuellement, ce qui enlève la prévisibilité.

560 Considérant qu'on est sur l'avenue du Parc, avec des bâtiments déjà de grandes hauteurs, qui est en lien direct avec le centre-ville, nous, notre demande c'est de modifier l'intensification pour avoir une intensification élevée qui permettrait d'aller chercher le plein potentiel.

565 Ce n'est pas au cœur du quartier du Plateau, c'est sur l'avenue du Parc, sur une artère qu'on considère qui est optimale pour accueillir ce type d'intensification-là. Dans les intentions de la Ville, dans la vision de développement du transport collectif structurant, l'intention d'avoir un tramway bien le démontre déjà qu'il y a une idée où cette idée-là d'avoir de la densification autour des airs TOD.

570 Puis à la dernière présentation, vous aviez soulevé le fait que le lien mobilité/urbanisme, bien c'est une occasion idéale là d'aller profiter de ce lien-là ou de bonifier le développement en fonction de la mobilité projetée.

575 Donc, je l'ai dit, intensification élevée qui est demandée pour en termes de recommandation. Les autres éléments, c'est dans les critères de démolition. Il y a plusieurs critères qui sont intégrés au document complémentaire puis on comprend très bien de protéger le patrimoine montréalais, mais il ne faut pas oublier que le patrimoine de demain, c'est ce qu'on construit aujourd'hui.

580 Donc, il ne faut pas empêcher des opportunités de développement parce qu'on veut
conserver l'ensemble des bâtiments. Donc, nous ce qu'on recommande, c'est d'ajouter des
critères qui vont tenir compte du potentiel de développement optimal des terrains, donc des
retombées économiques qui vont être à aller chercher pour financer l'ensemble des travaux,
infrastructures, équipement publics que la Ville vise via le PUM.

585 Puis aussi de considérer la proximité du réseau de transport collectif structurant pour
encourager, justement, une densification.

590 Puis enfin, si on veut un rappel du patrimoine, je sais qu'ils vont en parler, il y a en a
qui vont parler de façadisme, mais des fois il y a des opportunités de reprendre les façades
ou d'intégrer à la nouvelle architecture, puis je pense qu'il faut faire confiance à nos
architectes québécois de proposer des projets qui s'insèrent bien dans le contexte urbain puis
qu'ils sont capables de faire un rappel sur les intentions architecturales qui ont été mises en
place précédemment.

595 Je passe la parole à Francesca pour le deuxième site.

Mme FRANCESCA CORNELI :

600 Bonjour. Alors, pour le deuxième site qui est situé dans l'arrondissement Ville-Marie, à
l'intersection de Sainte-Catherine Ouest et de la rue Guy, ce qui est prévu dans le PUM pour
notre site c'est une affectation au sol mixte, un niveau d'intensification élevé. Un seuil minimal
moyen de densité résidentielle de 400 logements à l'hectare.

605 De plus, les corridors visuels exceptionnels limitent la hauteur maximale pour notre
site à 106 mètres de haut à partir du sol.

610 Ensuite, le site est situé aussi dans un croisement du parcours dynamique de la rue Sainte-Catherine et du corridor intéressant de la rue Guy, qui est proposé dans le PUM.

Le PUM aussi prévoit un tramway sur Sainte-Catherine et un autre sur Guy. Ça fait en sorte que notre site se trouve à une intersection où il y a deux tramways et une station de métro qui est Guy-Concordia, en plein centre-ville.

615 Alors, afin d'assurer que les paramètres du PUM permettent le développement du site à son plein potentiel, nous devons prendre en compte toutes les opportunités qu'il y a, telles que la position stratégique au centre-ville, le cadre bâti environnant et le potentiel du site en lui-même vu qu'il a une grande façade sur Sainte-Catherine et sur Guy.

620 Par contre, actuellement, le site est limité à une surhauteur de 65 mètres et un coefficient d'occupation au sol de 9, ce qui risque de limiter la densification souhaitée et pourrait compliquer l'atteinte des 400 logements à l'hectare.

625 Cette contrainte est particulièrement préoccupante étant donné l'importance stratégique du site. De plus, les hauteurs des bâtiments environnants montrent que la hauteur maximale autorisée est souvent dépassée.

630 Donc, afin de mieux aligner les objectifs de densification avec les exigences de développement, il est recommandé que la Ville de Montréal, dans le cadre du PUM, établisse des échelles d'hauteurs et de COS adaptées au niveau d'intensification spécifique à chaque secteur.

635 Par exemple, pour un site situé au centre-ville, dans une zone d'intensification élevée, une hauteur minimale de 80 mètres et un coefficient d'occupation au sol d'entre 9 et 12, devrait être prescrit afin de répondre aux exigences de densité de 400 logements à l'hectare.

640 Cette vision permet, non seulement d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain, mais aussi de garantir une meilleure prévisibilité pour les projets futurs, tout en assurant une intégration harmonieuse au tissu urbain.

Et pour conclure, on a trois recommandations. La première c'est de modifier le PUM pour classer le secteur le long de l'avenue du Parc dans une zone d'intensification élevée.

645 La deuxième, c'est d'ajouter des critères dans l'approbation de projets de démolition.

Et la troisième, c'est d'établir des échelles d hauteurs et de COS adaptées au niveau d'intensification spécifique pour chaque secteur. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

650 Je vais vous poser, comme tout à l'heure, une question très globale sur le projet de PUM puisqu'essentiellement, c'est l'objet de cette consultation. Qu'est-ce que vous avez pensé de cette idée d'intégrer mobilité et urbanisme et en même temps, est-ce qu'il y a des choses qui vous ont étonnés, déçus, surpris ?

M. CHARLES BENNETT :

660 L'intention est très bonne, je pense que le PUM dans son ensemble, les intentions de base sont très bonnes. Le lien mobilité/urbanisme découle du PMAD déjà où il y a les airs TOD dans le premier PMAD puis dans celui qui est à sortir la semaine prochaine. Il pousse encore plus loin avec l'intégration des axes structurants pour profiter des grandes artères où il y a un potentiel de transport collectif structurant.

665 Dans ce cas-ci, par contre, quand on analyse en détail, on remarque que les densités
minimales, que les intensifications ne tiennent pas nécessairement compte de la vision du
développement du réseau de transport collectif structurant.

670 L'enjeu étant qu'une fois qu'on a développé un site puis que ce n'est pas en
considérant le transport collectif structurant à venir, bien il est trop tard. Le site est développé,
le transport collectif structurant peut arriver après, mais il n'y aura pas d'occasion de
redévelopper.

675 Les équipements qui sont projetés, le réseau qui est projeté va nécessiter des
investissements considérables, puis il va falloir avoir des retombées économiques en
conséquence.

680 Une des façons de faire, c'est d'aller chercher de la densification à des endroits
stratégiques, puis justement pour limiter l'étalement urbain puis pour profiter du
redéveloppement sur la Ville à des endroits qui sont pertinents, optimaux et bien localisés.

685 Je pense que le site de l'avenue du Parc est un excellent exemple du fait que
l'intensification intermédiaire va nous faire rater une occasion d'aller chercher le plein
potentiel puis d'assurer des retombées qui vont permettre de financer l'ensemble des
investissements requis pour atteindre cette vision-là de mobilité durable et de lien
urbaniste/transport collectif.

LA PRÉSIDENTE :

690 J'aimerais vous amener sur les corridors visuels exceptionnels, parce que vous en
avez parlé aussi. Et en fait vous dites, bien ce n'est pas très, très pratique les corridors
visuels exceptionnels, parce que ça nous empêche d'aller à pleine hauteur.

695 Considérant le fait qu'il y a plusieurs, la Ville a perdu au fil des ans plusieurs vues sur la montagne – on le sait que c'est pour protéger les vues de et vers la montagne – il n'y a pas un risque à vouloir absolument oublier des corridors visuels exceptionnels ?

M. CHARLES BENNETT :

700 En fait, ce n'est pas de les oublier, c'est de poursuivre dans la façon de faire actuelle où il y a un traitement discrétionnaire. Donc, les corridors visuels sont là, mais de façon discrétionnaire on les interprète puis il y a possibilité de dépasser la hauteur ou la cote altimétrique tout en démontrant qu'on maintien les vues.

705 Le centre-ville il s'est développé dans les 10, 20 dernières années, puis je trouve que le profil actuel quand on arrive de pont Champlain, Victoria, répond très bien à la montagne puis il y a un lien qui est fait, malgré les grandes hauteurs ou surhauteurs qui ont été autorisées.

710 Il faut aussi trouver un équilibre entre protéger à tous prix l'existant – je peux ajouter à ça le patrimoine – puis empêcher le développement de la Ville pour répondre aux besoins collectifs.

715 Je le répète : il ne faut pas se cacher qu'il va y avoir des investissements qui vont être requis, il va y avoir des retombées. Ce qu'on dit, ce n'est pas d'empêcher la protection des vues ou des corridors, c'est juste que les corridors visuels exceptionnels empêchent toute flexibilité.

720 C'est fixé puis d'un autre côté, il n'y a pas de minimum sur les densités et les hauteurs pour tous les endroits où il n'y a pas de corridor visuel exceptionnel.

LA PRÉSIDENTE :

725 Est-ce que certains pourraient dire que cette flexibilité-là est rendue nécessaire
justement parce qu'il y a tellement eu de négociations et de dérogations, que c'est rendu
nécessaire d'être plus flexible et moins souple ?

M. CHARLES BENNETT :

730 Le plus sévère, le plus stricte vous voulez dire du fait qu'il y a une limite ?

LA PRÉSIDENTE :

735 Qu'est-ce que j'ai dit ? Absolument, excusez-moi j'ai répété, oui, absolument.

M. CHARLES BENNETT :

740 Bien, je ne suis pas tout à fait d'accord dans le sens où je pense que la Ville a réussi
à se développer dans les dernières années, malgré les discrétions puis ça n'a pas été à
l'encontre du développement du centre-ville ou des autres quartiers.

LA PRÉSIDENTE :

745 O.K.

M. CHARLES BENNETT :

750 C'est de plus en plus complexe de construire à Montréal. Les terrains qui sont
disponibles, juste le terrain avant, il y a la décontamination, les terrains sont restreints. Il y a
des infrastructures à apporter en termes d'égout, aqueduc, et cetera.

Il y a les enjeux climatiques qui sont à débattre. C'est pour ça que je rappelle qu'il y a un équilibre à trouver. Le plan d'urbanisme c'est pour 25 ans minimum, une fois qu'il est adopté, on est pris avec puis ça va influencer le reste de la ville.

755 Donc, il faut trouver l'équilibre, puis actuellement, il y a un risque qu'il y ait une perte d'équilibre puis que les gens ne puissent plus développer les terrains à plein potentiel. Puis on le dit, on va garder des terrains vacants comme l'avenue du Parc, au coin de Milton, qui n'est pas bénéfique pour la collectivité, qui n'est pas bénéfique pour le quartier, puis qui ne tient pas compte du futur de la Ville.

760

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on était toujours sur les corridors visuels, hein ?

765

M. CHARLES BENNETT :

Les corridors visuels, mais... oui.

LA PRÉSIDENTE :

770

Merci. Christian ?

LE COMMISSAIRE :

775

Mais j'aimerais poursuivre un peu la réflexion sur les, je reviens sur les impacts de l'intensification élevée sur la préservation du patrimoine bâti. Vous nous dites : « Le patrimoine de demain se construit aujourd'hui. », j'ai retenu ce petit bout.

780 Alors si demain on démolit le patrimoine qu'on a construit aujourd'hui, alors qu'est-ce qu'on va préserver en bout – et je vous pose très candidement la question – comment on va préserver dans cette logique-là, un patrimoine ?

M. CHARLES BENNETT :

785 Je comprends, je comprends la préservation, puis sauf que ça a un coût. Puis là, notre préoccupation est qu'on nous demande de tout préserver jusqu'aux étages des bâtiments, puis l'avenue du Parc/Milton est un exemple où le propriétaire a été demandé à conserver l'ensemble du bâtiment de par son historique intérieur de l'occupation.

790 Sauf que d'un autre côté, c'est impossible de par les nouvelles normes de construction, de par les coûts qui nécessitent d'entretenir ça. Puis je reviens à l'équilibre où l'intensification élevée, un, donne plus de potentiel. En contrepartie, est-ce que la Ville peut aller chercher en échange une conservation un petit peu plus grande du bâtiment ? Possiblement.

795 Maintenant, avec une intensification intermédiaire qui ne nous permet pas d'aller chercher ce financement-là requis pour protéger le patrimoine, mais elle se trouve dans une situation où au final, le terrain reste vacant, le bâtiment reste vacant puis personne n'est plus avancé au final.

800 Le développeur n'a pas son projet, puis la Ville a un terrain vacant.

LA PRÉSIDENTE :

805 Lise, est-ce que tu as une question rapide ?

LA COMMISSAIRE :

810 Oh, une question rapide, oui. Bien vous avez pris évidemment connaissance du
nouveau PUM 2050. Moi, je vous rapporte à la question concernant l'immeuble sur Sainte-
Catherine. Le PUM propose des changements vers une nouvelle approche d'intensification
urbaine. Pourquoi proposez-vous, vous, de conserver les notions de COS et d hauteurs
815 minimales qui étaient dans, qui sont dans le PU actuel, là ? Pourquoi conserver ça puisqu'il y
a vraiment un changement qui est apporté par la Ville ?

Mme FRANCESCA CORNELI :

820 Je vais laisser Charles répondre pour moi.

M. CHARLES BENNETT :

825 En fait, c'est pour donner de la prévisibilité. Actuellement, dans les niveaux
d'intensification, on comprend, je pense que l'intention est bonne puis j'y reviens, là.
L'intention du PUM est bonne, mais quand on analyse – puis on a plusieurs propriétés à
analyser parce qu'on a plusieurs clients – puis quand on analyse dans le fin détail, on se
questionne de comment que ça va percoler puis on n'est pas dans une situation où on peut
estimer ou prévoir ce qui va être possible de construire.

830 Puis ajoutons à ça les délais ou une fois le PUM en vigueur, les arrondissements
devront adopter leur règlement de concordance, auront six mois. Mais considérant les
élections l'année prochaine, on peut comprendre que ça va prendre plus que six mois.

835 Donc, on se retrouve dans une situation où pendant un, deux, trois ans voir une
incertitude puis un manque de prévisibilité. Le fait d'ajouter des échelles, tout comme il y a
des ratios de stationnement dans le document complémentaire dans le PUM, qui ne seraient

peut-être pas requis. Pourquoi ne pas faire quelque chose de similaire pour donner la prévisibilité puis comprendre, en termes d'intensification, qu'est-ce qui se retrouve au centre-ville par rapport à qu'est-ce qui se retrouve dans les arrondissements qui sont en périphérie.

840

LA COMMISSAIRE :

Merci.

845

LA PRÉSIDENTE :

Merci. C'est ce qui termine malheureusement les dix minutes, ça va très, très rapidement.

850

M. CHARLES BENNETT :

Ah, je vais revenir.

LA PRÉSIDENTE :

855

D'accord. Merci infiniment d'être venus discuter avec nous et d'avoir pris le temps de nous rencontrer. Alors, bonne fin d'après-midi.

M. CHARLES BENNETT :

860

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

865

Et nous revenons dans quelques instants.