

M. BRIAN FAHEY:

4200

Merci.

M. GIOVANNI TARTAGLINO:

4205

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

Merci, et nous revenons dans quelques instants.

4210

**M. OLIVIER LEGAULT & M. CYR BEAUCHEMIN
BLTA / PEEL-CYPRESS**

4215

LA PRÉSIDENTE:

4220

Alors, bienvenue. Dans quelques instants, je vous cèderai la parole. Juste avant, je vous dirai que nous avons lu le document que vous avez soumis. Vous disposez de 10 minutes pour la présentation. Après huit minutes, je vais vous faire un signe signifiant que vous devez conclure, après quoi nous vous poserons quelques questions.

4225

Alors, je vous cède la parole maintenant, et je vous dis encore que vous êtes les bienvenus. Alors, voilà.

///

M. OLIVIER LEGAULT:

4230 Merci beaucoup. Alors, mon nom est Olivier Legault, BLTA architecte. Je suis accompagné de Cyr Beauchemin, mon associé.

4235 Nous avons travaillé au centre-ville de façon continue depuis plusieurs décennies. Nous sommes parmi les architectes qui ont travaillé, oui, à produire des tours résidentielles au centre-ville.

4240 Après disons un début qui devait se faire en bureaux, on a découvert que la réglementation était assez flexible pour pouvoir peupler et repeupler le centre-ville de Montréal, qui a été quand même une période très intéressante, et à laquelle on est très fier d'avoir participé.

 On a fait toutes sortes d'édifices. On parle surtout souvent des tours, mais il y a toute une série d'intégration de projets.

4245 On est aussi des premiers architectes à pouvoir se vanter d'avoir transformé un édifice, disons, commercial en résidences; de l'intégration de haut niveau, et des projets très complexes dans le Vieux-Montréal, reconversion d'église, qui s'est fait très rarement.

4250 Alors, on a accumulé une quantité de données quand même assez exceptionnelle sur le territoire montréalais. On a trois ou quatre sujets dont on aimerait parler rapidement, et on va revenir à la présentation.

4255 On va essayer de prendre un cas d'espèce pour vous expliquer certaines complexités de ce qu'on a découvert dans les documents, en toute humilité, en partage collégial.

Le PUM, c'est un exercice complexe, mais je n'ai pas encore vu : « Ville internationale, les universités, les sièges sociaux. » Le centre-ville, c'est quelque chose d'exceptionnel. Ça a peut-être été dit rapidement, mais je les cherche encore, ces mots, dans le PUM.

4260

On a des nouvelles formulations de densité et de hauteur, et on parle de protection de la montagne. Comme on le voit sur cette image, la montagne, c'est quelque chose, lorsqu'on se promène, ça bouge. Et il y a une grosse partie du mal qui a été faite en 1960, en 1980, dans les années 90.

4265

Et récemment, on est juste venu rajouter quelques petits éléments. On a essayé de mettre toutes les tours alignées une derrière les autres pour conserver des vues.

Le projet à l'Écho a été peut-être plus conséquent que bien d'autres projets. Et ça, c'est passé comme une lettre à la poste. On peut comprendre pourquoi, c'est du logement d'un certain type.

4270

Mais il ne faudrait pas quand même oublier que le fleuve reste à gauche et à droite, et le massif du centre-ville est quelque chose de connu et qui évolue. Mais les terrains faciles sont partis, il ne reste plus grand-chose.

4275

Ça, on pourra en revenir. L'image du bas le montre un petit peu, on a des petits points d'études en jaune qui sont très, très, très — j'allais dire, mineurs. Et vous voyez un petit peu l'impact que ça peut avoir.

4280

Alors, on ne peut plus construire en haut de la partie à droite, c'est limité à 120 mètres. Il y a eu des mesures, donc dans le PU, qui avaient été, je pense, acceptées avec lesquelles on a été capable de composer.

4285 Donc, les corridors visuels, on a encore quelque chose, on a un malaise. Ça empêche un certain type de développement, et pour des raisons qui me paraissent très limites.

 D'accord au niveau du principe. Mais dans l'application, on exagère.

4290

 On nous a demandé de faire des prouesses architecturales pour juste sauver ce qu'on appelle un tout petit bout d'eau. Puis oops! On apprend soudainement qu'il y a un autre projet qui s'en vient qui, lui, le cache complètement, parce que lui est de teneur sociale ou abordable.

4295

 On pourrait en discuter longtemps.

 Deux images que j'avais déjà présentées dans le passé. On va passer vite, vite, vite. Oui, il reste beaucoup moins de terrains vacants disponibles.

4300

 Alors, pour continuer la discussion et peut-être trouver des éléments un peu plus précis, on va parler de patrimoine aussi, et de tenter de trouver l'équilibre dans toutes ces mesures. C'est quand même un changement majeur dans une pleine crise du logement.

4305

 On a une très grande inquiétude. Nous avons plus de 3 000 unités d'habitation à l'étude en ce moment. Tout est bloqué.

 La rapidité à laquelle on peut avoir des réponses, ça nous inquiète. Pas pour nous, j'ai fait ma carrière. C'est pour Montréal, pour la continuité.

4310

 Et on est arrivé à la masse critique au centre-ville. Là, il s'agit de donner le dernier influx, et le projet dont on veut parler est un exemple probant. Alors, Cyr, si tu veux continuer.

M. CYR BEAUCHEMIN:

4315

Oui. Donc, voilà le site. Donc, c'est le principal, il y a plusieurs propriétés dont principalement qui font front sur la rue Peel, mais aussi sur la rue Cypress. On voit aussi en bas ici le lotissement qui fait référence aussi au pare-solaire.

4320

Le site aussi s'inscrit à l'intérieur du site patrimonial Cité du Square Dorchester et de la Place du Canada. On le voit ici en haut, à gauche, au nord.

4325

Donc, il est sous le nom des Terrasses Peel. Donc ce complexe ou cet ensemble, c'est sûr qu'au travers les années, a vécu ou a été l'objet de multiples transformations qui font qu'aujourd'hui, il ne reste pratiquement plus rien de ce projet. Il est rendu même vétuste ou...

M. OLIVIER LEGAULT:

4330

Vétuste.

M. CYR BEAUCHEMIN:

4335

Vétuste, oui.

Puis à ce moment-là aussi, ce qu'on voulait dire, c'est qu'aussi, il fait piètre figure à côté des bâtiments exemplaires qui construisent ou qui encadrent le Square Dorchester, et la Place du Canada.

4340

Donc, on voit aussi par rapport aux photos qu'on est dans un ensemble hétérogène, où il y a une grande diversité de typologies, mais aussi grande variété de hauteurs des bâtiments. Donc, on est dans un système vraiment centre-ville, dans le quartier des affaires, oui.

4345 On a fait aussi une analyse de hauteurs qui, éventuellement, nous amènerait vers la séquence urbaine pour pouvoir analyser aussi les hauteurs sur le site.

4350 Donc, on est aussi à penser à une vision où, notre client, MC Finance, qui a réalisé aussi les projets du Roc Fleuri et de Roccabella, donc les phases 1, 2, et 3, il souhaite développer ce site-là comme un ensemble mixte qui s'intégrerait donc aux spécificités donc du Square Dorchester et aussi de la Place du Canada.

4355 Donc, aussi au niveau mixité, ce qu'on pourrait dire, c'est qu'en général, les projets résidentiels, on a du commerce au rez-de-chaussée et le résidentiel au-dessus.

4360 Dans ce cas-ci, on pourrait peut-être répéter le modèle du Roccabella où on a quand même, entre et le commercial et résidentiel, on a une strate bureaux, donc qui viendrait faire un écho aussi aux principaux usages sur le Square. Donc, voilà.

4365 Maintenant aussi, ce qu'on envisage, c'est de travailler une modulation, de moduler un modèle ou un — comment je pourrais dire? Un modèle urbain qui, en comparaison avec le projet de plein droit, qui serait plutôt un élément très — qu'on considère massif ou très homogène.

4370 Et ce que ça amène, ce que ça nous permet, c'est que ça nous permettrait d'avoir un élément plus élancé, plus fin. Vous allez voir plus loin pourquoi on propose. Et en même temps, une relation peut-être plus intéressante, et de finaliser l'encadrement, si on veut, du site.

4375 Donc, c'est un des derniers sites qui restent pour mettre en valeur, justement, ce Square-là. Et l'idée, ça serait d'avoir des paliers qui nous amènent vers cette tour-là.

Et ces paliers ou ces différents paliers pourraient même être une occasion pour créer des espaces extérieurs, des terrasses, et même d'amener de la végétation.

4375 On a aussi regardé ou évalué la certaine fragmentation sur le site, donc on a également intégré au modèle urbain.

4380 Et aussi, au niveau du pare-solaire, donc on voudrait faire un écho, ça serait également dans l'expression architecturale du bâtiment pourrait faire justement écho au pare-solaire initial, ou garder aussi la trace du passé.

Donc, le résultat, on l'a vu dans cet angle, et dans un angle différent.

4385 Maintenant, on s'est penché aussi sur l'impact sur l'ensoleillement du Square. Et c'est là qu'on a réalisé que le modèle de plein droit, qui est quand même 65 mètres de haut, versus une modulation, si on veut, d'une volumétrie permet un meilleur ensoleillement ou de préserver.

4390 Donc, on voit en bas le scénario 2 où on a une ombre est projetée sur toute la largeur du bâtiment de 65 mètres de hauteur, alors que le modèle plus modulé, avec la tour à l'extrémité, permet quand même une ouverture ou un ensoleillement.

4395 On a également ça, c'est juste pour montrer qu'on a également fait des évaluations aussi au sol, la lumière pour le Square Dorchester. Deux minutes, OK.

LA PRÉSIDENTE:

Vous disposez de deux minutes.

4400 *///*

M. CYR BEAUCHEMIN:

OK. Donc, on a aussi les espaces verts, la relation avec le bâti.

4405 Donc, au niveau du zonage du site, donc le plan d'urbanisme et le règlement d'urbanisme sont en concordance.

4410 Et au niveau du PUM, ce qui nous a surpris, c'est que ce qui a été dit initialement, c'est que c'est une intensification douce. Et le seuil minimum, par contre, de moyenne de densité est à 400 logements par hectare.

4415 C'est ce qui nous semble aussi une contradiction d'une certaine façon entre ces deux éléments-là. Mais aussi, quand on évalue le site sur la différence de hauteurs, et aussi la densité de certains bâtiments qui y participent, la définition de la séquence urbaine également, on a fait des tests. On a voulu regarder.

Donc, ce qu'on se rend compte, c'est qu'il y a des choses qui sont quand même assez aléatoires ou arbitraires pour le faire.

4420 Donc, on a fait plusieurs scénarios, plusieurs séquences. Et c'est difficilement prévisible de savoir la hauteur qui serait permise sur ce site.

4425 Donc, on a aussi ce qu'on pourrait dire, c'est que les vues protégées, donc on est à l'extérieur des vues protégées parce qu'un projet récent à l'Écho a déjà obstrué.

Au niveau du corridor visuel, on est à l'extérieur des nouveaux corridors visuels. On est également à l'extérieur des rayons de protection des repères emblématiques.

4430 Et on voulait juste montrer un exemple rapidement, un projet résidentiel, bureaux, et différents. Donc, l'implantation est beaucoup moins représentée.

En conclusion, donc on dirait qu'on pense que cette modulation de l'enveloppe amène un projet qui est quand même plus intéressant que le projet de plein droit.

4435 Et pour ces raisons-là, bien, on pense qu'on pourrait demander, ou on pense que le PUM pourrait prévoir une hauteur de 120 mètres du côté sud du site du Cypress, et peut-être moins du côté nord — et oui, exact, et également une densité qui équivaldrait, parce que c'est difficile à évaluer sur le PUM, au 12, un COS de 12.

4440 **LA PRÉSIDENTE:**

Merci.

M. CYR BEAUCHEMIN:

4445

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

4450 J'aimerais vous amener à un autre niveau plus global. D'entrée de jeu, vous avez dit : « Dans le PUM, je n'ai pas vu les mots "université", je n'ai pas vu les mots "international" », et il y a d'autres mots que vous avez mentionnés.

M. OLIVIER LEGAULT:

4455

« Sièges sociaux », tout ce qui compose le centre-ville.

LA PRÉSIDENTE:

4460 « Sièges sociaux », donc l'aspect international, l'aspect ville de savoir, l'aspect économie. Comment vous expliquez ça?

M. OLIVIER LEGAULT:

4465 Pour avoir travaillé au centre-ville, je pense — et il y a des plusieurs intervenants qui en ont parlé — le centre-ville a beaucoup évolué. La présence des universités, on la questionnait au début des années 80.

Le CHUM a pris combien de temps pour venir s'installer au centre-ville de Montréal?

4470

Alors, peut-être que ça va se concrétiser peut-être de façon davantage, mais ça me préoccupe énormément de voir une équipe qui a fait un document très sérieux, mais qui ne voit pas les spécificités du centre-ville.

4475

Le centre-ville, c'est un animal en soi.

On a montré des vidéos où on mettait tout l'ensemble du réseau de métro. Puis on voyait bien qu'il y avait une relation entre les densités puis le positionnement des stations. C'est quand même la base.

4480

Alors, on a eu peur souvent, Montréal, de parler de hauteurs. Je pense que ça commence à être démystifié, puis ce n'est pas toute hauteur est meilleure ou je ne veux pas qualifier à chaque fois un projet par rapport à l'autre.

4485 Mais chose certaine : d'offrir des espaces verts, et on le voit autour du Square
Dorchester, le volume du Sun Life est à peu près sept fois plus grand que ce qu'on propose.
Ce n'est pas deux fois. C'est sept à dix fois plus gros.

Le 1000 de la Gauchetière a un volume énorme également.

4490 Alors, ça, c'est peut-être les limites. Moi, j'ai pu participer, aux débuts des années 90,
au 1000 de la Gauchetière et à toute la mouvance qui était surtout du bureau.

Il y a eu une récession, puis il ne s'est pas passé grand-chose par la suite.

4495 Qu'est-ce qu'il a fallu attendre? Début des années 2000, la Cité du commerce, la Cité
du multimédia, puis la Caisse de dépôt, des projets, dans le fond, un peu gouvernementaux,
mais qui est encore bureau.

4500 On a commencé à penser au résidentiel lorsque les prix du résidentiel — puis
Giovanni Tartaglino a participé avec le Roc Fleuri à cette barrière, nous avec le Crystal où on
a passé la barrière du 500 dollars vendant au pied carré, parce que les terrains étaient un
peu plus chers. On commence à avoir des règles urbanistiques.

4505 On essayait de faire de l'architecture, pas minimaliste, mais un petit peu expressive.
Bien, il y a un coup à ça.

Et là, on continue donc cette mouvance, où le centre-ville est devenu, d'une certaine
façon, un gros laboratoire, mais surtout l'expression d'une société, que ce soit culturel,
4510 éducation, affaires. Et on peut aller dans toutes les directions.

C'est ça la définition d'un centre-ville, c'est de pouvoir faire ce qu'on veut, à l'heure
qu'on veut, d'une certaine façon.

4515 C'est là où il y a un grand architecte qui avait dit : « Bien, c'est là où un enfant qui se promène dans la ville peut décider ce qu'il peut devenir, parce qu'il est exposé à beaucoup, beaucoup de choses. »

4520 Alors, la dynamique d'un centre-ville, puis un projet comme on propose autour du Square, c'est de finir l'encadrement. Ce sont des principes urbains relativement simples. Alors, tentons de répondre à la question.

J'ai eu un malaise, moi, à lire tout ce document-là. Il n'est pas simple.

4525 Ça a commencé à ressembler à la *Loi sur l'impôt*. Ça prend des experts avec des experts pour répondre à des questions.

4530 Nous avons posé des questions à des spécialistes à la direction de l'urbanisme et l'aménagement et de la mobilité, qui ont dû se référer au service d'habitation. Et on a des réponses qui viennent de temps en temps.

On comprend, c'est un nouveau document, il y a un apprentissage à faire. Mais la période transitoire va être pénible. Puis là, on le vit, nous.

4535 La vitesse à laquelle les dossiers sont traités — et si je reviens au commentaire de M. Fahey, c'est troublant d'être dans une période où on se fait dire : « Bien là, on est sur le PU. Mais il faut peut-être penser au PUM, mais vous voulez peut-être aller au PL 31. Mais là, on ne peut pas vous donner exactement les critères du nombre de logements abordables. »

4540 Alors, vous voyez un petit peu.

Le principe, il y a certaines bonnes idées, mais on a tenté de simplifier en complexifiant. Ça, c'est ma vision personnelle. Puis je fais référence à la *Loi de l'impôt*. À chaque année, il y a une petite affaire.

4545

LA PRÉSIDENTE:

C'est vous qui êtes là, donc c'est votre opinion qui nous importe.

4550

M. OLIVIER LEGAULT:

OK. Alors, cette notion-là, on a fait des projets pour sauver du patrimoine à côté de l'Église Saint-Georges, une belle tour extraordinaire. On ne touchait pas à l'église.

4555

Et là encore, la hauteur a fait peur à quelques personnes. Puis dans le doute, on s'abstient. Et souvent, les politiciens ont peut-être une plus grande facilité à retenir le développement qu'à l'encourager.

4560

On est en compétition avec les autres villes dans le monde. On a un grave problème d'abordabilité en logement.

On a fait 12 études de transformation de tours à bureaux en résidentiel, aucune n'a fonctionné. On est loin de la solution.

4565

Ça fait 10 ans qu'on pratique ou qu'on tente de décoder la préfabrication, ou au moins la préfabrication d'éléments dans les résidences. On n'y est pas encore.

4570

///

LA PRÉSIDENTE:

Je vais vous demander de conclure à ma question, parce que j'en aurais d'autres, mais mes collègues en ont aussi. Alors.

4575

M. OLIVIER LEGAULT:

Alors, allez-y.

4580

LA PRÉSIDENTE:

Christian.

LE COMMISSAIRE:

4585

Peut-être préciser sur la question des corridors visuels. Vous avez commencé votre représentation en disant que théoriquement, vous avez eu des difficultés, vous avez dû faire des prouesses architecturales — je pense que c'est les mots que vous avez utilisés.

4590

M. OLIVIER LEGAULT:

Oui.

LE COMMISSAIRE:

4595

Cette fois-ci, dans la proposition que vous venez...

///

4600 **M. OLIVIER LEGAULT:**

Zéro impact.

4605 **LE COMMISSAIRE:**

... je ne comprends pas la dynamique.

4610 **M. OLIVIER LEGAULT:**

Alors, c'est qu'avant qu'à l'Écho, parce qu'on a étudié le projet déjà avant ou après la réalisation d'un projet autre, qui lui n'est pas venu s'implanter de façon, disons... il s'est présenté de façon transversale, mais pas longitudinale.

4615 On a travaillé, puis on a, je pense, avec le service d'urbanisme, tenté à chaque fois de maximiser les axes nord-sud plutôt qu'est-ouest.

Alors, à notre surprise, on a vu qu'il y a eu peut-être un projet qui bloquait, dans le fond, le corridor visuel qui donnait la vue du belvédère jusqu'à l'eau.

4620 Alors, ce projet-là, dans le fond, nous permet de construire aujourd'hui ou ne pas avoir cette incongruité. On n'a même pas la discussion, c'est une bonne chose.

4625 Mais parce qu'il y a un autre projet qui a été, disons, réalisé, on n'a rien eu à voir là-dedans. Donc, la précision.

///

LA COMMISSAIRE:

4630

Oui. Bien, première des choses, j'avais à peu près la même question que ma présidente sur le centre-ville. Mais allons-y aussi, au centre-ville. On apporte la notion de piétonnisation, et tout ça, aussi en termes de gens qui vont venir s'installer au centre-ville.

4635

Comment vous voyez ça, d'apporter cette partie-là?

M. OLIVIER LEGAULT:

4640

Là, il faut faire attention. On a eu un exemple, je pense sur la rue Notre-Dame, en face de l'église. Nous, on est dans le quartier historique. Et vous avez vu les commentaires, puis les exemples de nos confrères qui sont dans un édifice, qui ont pris 45 minutes pour faire deux blocs.

4645

Oui, ils revenaient en voiture d'une rencontre. Il y a encore des gens d'affaires. Personne n'est contre la piétonnisation.

Toutefois, sur certains grands axes, il faut s'assurer d'une certaine fluidité. Si elle n'est pas atteignable, c'est contreproductif pour tout le monde, surtout au centre-ville.

4650

Le centre-ville commence à avoir une masse critique d'habitants. Pendant la pandémie — et on doit se féliciter, tous les projets qu'on a faits ont participé à sauver le centre-ville pendant la pandémie, les restaurants, ils ont trouvé toutes sortes de trucs pour s'entraider.

4655

Alors, je demeure prudent sur — pas des modes. La piétonnisation a des qualités extraordinaires, mais il y a des limites.

Et souvent, on n'est pas capable de répondre aux besoins fondamentaux de gens qui sont déjà établis là depuis longtemps.

4660

Et construire une ville, ça ne se fait pas du jour au lendemain. C'est des artisans, c'est des commerçants, c'est des restaurateurs qui prennent des années à s'établir, à établir une clientèle.

4665

Ça fait 40 ans que je travaille au centre-ville. J'y ai habité, avec des enfants en plus. Bon, ce n'était peut-être pas la meilleure décision de ma vie. Ça, c'est autre chose.

4670

Le centre-ville n'est pas l'endroit naturel pour des familles. Ça fait qu'il ne faut pas penser que la piétonnisation d'une rue va avoir le même fait sur la rue Masson que la rue Sainte-Catherine.

4675

Pour les commerces, ça dépend des commerces. Et là, il y a quelque chose d'excessivement complexe. Donc, chaque changement doit se faire de façon très progressive, et étudiée, et réfléchi, pour éviter le bordel qui s'est passé dans le Vieux-Montréal la semaine dernière, qui n'est pas fini.

4680

On a déjà une ville beaucoup plus humaine. Les pistes cyclables sont plus nombreuses, on a ralenti le trafic, on a diminué. Il y a déjà des grandes étapes qui ont été faites. Faudrait pas aller trop vite.

4685

Parce que déjà, nous, on a des témoignages de collègues avocats, comptables qui sont en renégociation de bail. Puis ils ont dit : « Bien, nous, le Vieux-Montréal, c'est fini. Puis le centre-ville, c'est fini. »

Puis là, on commence à avoir l'effet pervers des bonnes choses qu'on est en train de faire. Comme l'effet d'augmenter le coût vendant de toutes nos unités d'habitation, parce

qu'on veut avoir un peu plus de résilience climatique, puis on veut ajouter un peu d'isolant sur les toits. Au lieu d'avoir R20, R30 comme on avait avant, bien là, on demande R50. Bien, ça prend plus d'isolant.

4690

Mais quand on sort sur un balcon, ça prend une marche. Il y a toutes sortes de petites choses.

Puis là, ça n'est plus accessible pour les handicapés, ça.

4695

Alors, soyons prudents. Et je termine là-dessus. On est en train de commencer un certain type de gentrification, comme je l'ai dit. Le phénomène Rotterdam, allez voir la conférence de MVRDV.

4700

Là, il faudrait que je vous trouve — je perds le nom...

LA PRÉSIDENTE:

Oui, si vous avez la référence.

4705

M. OLIVIER LEGAULT:

Je vais vous la fournir.

4710

LA PRÉSIDENTE:

D'accord.

4715

///

M. OLIVIER LEGAULT:

Ça dure une heure et quelques. Et c'est tout le phénomène, ils ont fait des projets extraordinaires de design. Le grand marché, par exemple, 8 000 000 de visiteurs par année.

4720

Il y a des manifestations dans la rue parce qu'on vient de commencer une vraie gentrification là-bas.

Puis pour l'avoir visité, je peux témoigner.

4725

LA PRÉSIDENTE:

Alors, merci beaucoup.

4730

M. OLIVIER LEGAULT:

Bien, merci beaucoup à vous.

LA PRÉSIDENTE:

4735

D'avoir partagé avec nous vos réflexions, et de nous avoir présenté les projets. Bonne fin de journée.

M. OLIVIER LEGAULT:

4740

Merci beaucoup.

///