

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente
 M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR L'AVENIR DU CENTRE-VILLE
HAUTEURS ET DENSITÉS**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 7 novembre 2011, 19 h
Centre Saint-Pierre
1212, rue Panet,
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 7 NOVEMBRE 2011 EN SOIRÉE.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DE LA VILLE	7
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
Mme FIROOZEH DJAVEDANI	21
M. LUCIEN LANDRY	31
Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU.....	38
M. PIERRE MALOT	48
Mme MARIE-PAULE ROULEAU	52
M. ROBERT BRUNET.....	66
M. ÉRIC MICHAUD	72
M. ANDRÉ QUERRY.....	78
M. MARIEN GALE	88
M. JEAN JACQUES	96
M. PHILIPPE LANDRY.....	100
M. GABRIEL BÉGIN.....	105
M. SERGE PÉLOQUIN	110
M. PASCAL WALSH	111
Mme MARIE-ODILE TRÉPANIER.....	117
AJOURNEMENT	

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

5 Bonsoir, Messieurs, Dames, nous allons commencer. Je vous souhaite la bienvenue à cette seconde séance d'information sur le projet de modification au Plan d'urbanisme de Montréal portant sur la révision des hauteurs et des densités au centre-ville. Cette séance va se dérouler pour l'essentiel en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

10 Mon nom est Irène Cinq-Mars. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique depuis maintenant trois ans. J'étais jusqu'à récemment professeure titulaire à l'École d'architecture de paysage de la Faculté de l'aménagement à l'Université de Montréal et j'ai accepté la responsabilité de présider cette commission dont le mandat m'a été confié par madame Louise Roy qui est dans la salle – bonsoir, Madame Roy – présidente de l'Office de consultation publique.

15 Je serai secondée par deux commissaires d'expérience, monsieur Viateur Chénard, à votre gauche, qui est avocat spécialiste en droit immobilier et monsieur Jean-Claude Boisvert, à votre droite, qui est architecte et conseiller en aménagement urbain.

20 La commission sera également appuyée dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle, qui agit en tant que secrétaire. Il est membre de l'Office de consultation publique et secrétaire donc du comité. Monsieur Brunelle est à votre droite également. Et à côté de lui se trouve madame Charlotte Horny, qui agit comme analyste pour notre commission.

25 Avant de vous présenter les autres personnes qui ont collaboré à l'organisation de la soirée, j'aimerais souligner, dans la salle, la présence de monsieur François Robillard et monsieur Pierre Mainville, conseillers municipaux.

30

35 À la table d'accueil, vous avez également été gentiment accueillis par deux dames, madame Mumporeze et madame Tremblay. Il y a aussi monsieur Gilles Vézina qui, toujours, nous accompagne dans l'organisation de ces soirées. Monsieur Vézina n'est pas toujours avec nous, mais en tant qu'attaché de recherche et de documentation à l'Office, il a à cœur de
40 tenir à jour toute l'information dont vous avez besoin justement en prévision de la préparation de vos mémoires éventuellement. Vous avez d'ailleurs les coordonnées de l'Office sur le dépliant que vous avez pu trouver à la table, sinon vous les trouvez sur le site web. À la logistique, la personne qui a organisé la salle, c'est monsieur Jimmy Paquet-Cormier, on le remercie.

45 Pour présenter le projet de révision des hauteurs et des densités au centre-ville et répondre à vos questions et à celles de la commission, nous avons avec nous trois représentants de l'arrondissement Ville-Marie : monsieur Marc Labelle, à votre gauche, directeur de l'aménagement urbain, des services aux entreprises au sein de l'arrondissement
50 Ville-Marie; au centre, monsieur Sylvain Villeneuve, chef de la Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises; et un peu plus à votre droite, monsieur Bruno Collin, chef d'équipe et conseiller en aménagement au sein de l'arrondissement.

55 Je salue également les autres personnes de la Ville de Montréal présentes dans la salle, soit en provenance du Bureau du Plan d'urbanisme et/ou du Bureau du patrimoine. Monsieur Labelle, est-ce que vous souhaitez les présenter?

M. MARC LABELLE :

60 Oui, Madame la présidente. Il y a madame Françoise Caron qui est de la Division de l'expertise et du patrimoine. Il y a madame Hilde Blanche Wuyts, qui est du Bureau du Plan d'urbanisme. Il y a monsieur Jean-Claude Caya qui est de la Division de l'urbanisme également.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

65 Merci beaucoup. Bonsoir, Messieurs, Dames. Permettez-moi maintenant de rappeler brièvement les étapes de la consultation publique. La première, celle que nous poursuivons ce soir en est une d'information et elle vise à vous permettre, citoyennes et citoyens, de vous informer sur le projet, de poser les questions nécessaires et de vous approprier les enjeux justement en vue de la préparation de vos mémoires.

70 Quant à la deuxième étape de la consultation, elle sera consacrée à l'audition de ces mémoires, de vos points de vue. Cette étape commencera le 30 novembre prochain. Il y aura deux séances le 30 novembre : une dans l'après-midi à 13 h; une le soir à 19 h. Et ces deux séances auront lieu à la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde, dans la même salle – il y en a parmi vous que je reconnais avoir été là la semaine dernière – dans la même salle que là où nous avons tenu la séance d'information.

75 Comme vous le savez, cette étape est très importante, l'étape de l'audition des mémoires, parce que c'est le moment pour vous de nous faire part de vos opinions, de vos préoccupations et de vos propositions à l'égard du projet qui est l'objet de la consultation.

80 Comme l'indique le dépliant, vous devez aviser l'Office au plus tard le 25 novembre de votre intention de faire une présentation orale ou de déposer un mémoire afin de nous permettre de préparer le calendrier et l'horaire des deux séances, des deux auditions.

85 Il serait souhaitable d'acheminer vos textes pour le 25 novembre parce que ceci nous permet de les lire, nous trois, avant votre présentation et ainsi enrichir nos échanges, parce que nous sommes amenés à vous demander parfois de préciser certaines parties de vos mémoires.

90 Après cette étape de présentation des mémoires ou des opinions, nous allons entreprendre la rédaction de notre rapport à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Ville-Marie. Nous rendrons compte de ce que nous avons entendu et nous allons aussi procéder,

sur cette base, à l'analyse des propositions de l'arrondissement, puis formuler nos recommandations. Ce rapport sera présenté aux autorités municipales vers la mi-février et rendu public deux semaines plus tard, donc vers la fin février.

95

C'est d'abord et avant tout aux citoyennes et aux citoyens que cette consultation publique est destinée. Vous avez le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier votre cadre de vie. Et vous avez surtout le droit de faire valoir votre opinion. Surtout aussi, également.

100

Maintenant, j'aimerais vous commenter brièvement le mandat de cette consultation. Comme vous le savez, le Plan d'urbanisme de Montréal comporte des dispositions qui fixent les hauteurs et les densités permises partout sur le territoire montréalais, y compris au centre-ville. La proposition qui est devant nous, ce soir, vise à modifier soit à la hausse, soit à la baisse, ces hauteurs et ces densités à certains endroits du centre-ville et de son pourtour. On parle en tout d'à peu près une quarantaine de propositions, si on additionne ensemble celles qui portent sur les hauteurs et les densités.

105

En vertu du mandat qui nous est confié, la commission doit se prononcer sur le bien-fondé de ces modifications, lesquelles sont détaillées dans le document de référence qui est mis à votre disposition pour les fins de cette consultation. Ce soir, dans la première partie de la soirée, avant la pause, les propositions seront explicitées par monsieur Collin et aussi par ses collègues de l'arrondissement. C'est donc sur ces questions précisément que nous voulons connaître éventuellement votre opinion. Je dis « éventuellement » parce que ce soir, vous allez poser des questions pour vous aider à préciser – et nous-mêmes – aider à préciser le document.

110

115

Ce document de référence comporte aussi deux autres volets, vous l'aurez remarqué. Le premier présente un bilan du résultat des diverses orientations montréalaises prises au cours des derniers 20 ans en matière d'aménagement du centre-ville. Le second volet qui est, en fait, la troisième partie du document, identifie une douzaine de propositions ou d'enjeux que

120

l'arrondissement Ville-Marie propose de prendre en considération dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme prévu dans quelques années.

125 Alors, ces deux sections additionnelles du document de référence seront également présentées par monsieur Collin et ses collègues. Ces deux sections mettent en contexte les propositions sur les hauteurs et les densités. Alors, c'est pourquoi nous allons recevoir les opinions ou les propositions – vos propositions – portant aussi sur ces deux sections et pas uniquement sur celles qui portent sur les hauteurs et les densités, bien que c'est l'objet central.

130 Selon l'évolution des débats, nous nous gardons la possibilité donc dans notre analyse de traiter dans notre troisième partie du rapport – vous savez, les rapports du bureau de l'Office ont toujours trois parties : la première, on décrit le projet en général sur lequel porte la consultation; la seconde partie ou le second chapitre, si vous voulez, ça porte sur ce que vous
135 en dites, donc sur vos mémoires, vos opinions, etc.; puis, la troisième partie, c'est toujours l'analyse que nous en faisons. Alors, selon l'évolution des débats, nous nous gardons la possibilité de traiter dans notre analyse de certains éléments du bilan ou de certaines des pistes suggérées, les pistes d'orientation qui sont formulées. Alors, nous le ferons de toute façon, toujours en relation avec l'objet de la consultation, à savoir les propositions en vue de
140 modifier certaines hauteurs et densités.

 Maintenant, quelques mots sur le déroulement de cette soirée. Dans quelques instants, monsieur Collin et ses collègues, comme je l'ai dit tout à l'heure, vous exposeront le projet de règlement et son contexte, puis nous prendrons une courte pause, quinze minutes,
145 au cours de laquelle ceux et celles parmi vous qui désirez poser des questions dans la deuxième partie de la soirée pourront s'inscrire à l'arrière, à la table et, de cette façon, moi, après la pause, je vous appellerai selon l'ordre qui aura été établi par les dames qui vont m'apporter les fiches d'inscription.

150 En procédant de cette façon, nous voulons permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet de manière à bien le comprendre et être en mesure d'émettre ensuite vos opinions dans le contexte de vos mémoires. Je vous demanderai, bien

sûr, de limiter au minimum vos préambules et de ne pas entamer de débat, ce soir. Vraiment, demander, poser des questions de clarification.

155

Le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30 et vous aurez la possibilité, pendant que la deuxième partie va s'effectuer, si vous avez envie de reposer une troisième question après avoir posé vos deux questions, bien, quand les personnes suivantes viendront, profitez-en pour retourner en arrière à la table et vous réinscrire. Désolée de vous demander de procéder

160 comme ça, mais il faut permettre au plus grand nombre de personnes de venir. Alors, c'est pour ça que nous avons établi cette règle.

160

Alors, nous sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. La procédure n'est pas trop formelle, mais elle est quand même encadrée. Il y a des règles de

165 base. Ces règles de base sont là pour assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous.

165

Les questions me sont toujours adressées, elles sont toujours adressées au président, présidente des commissions. Il n'y a pas d'échange direct entre les citoyens et les gens de la Ville. De la même façon, les réponses me sont adressées. Bon, bien sûr, les yeux, on se

170 regarde, c'est normal, c'est spontané, mais on essaie autant que possible d'éviter les dialogues directs pour que, justement, le climat reste le plus serein possible.

170

Nous pouvons aussi intervenir en tout temps, nous, les commissaires, à l'occasion d'une de vos questions. On peut faire du pouce dessus. C'est-à-dire qu'on peut demander de clarifier ou ajouter une question qui nous semble importante pour votre compréhension du

175 propos.

175

Alors, si une réponse ne peut pas être donnée séance tenante, nous demandons à l'arrondissement de la fournir par écrit dans les jours qui suivent et elle est ensuite déposée

180 sur le site de l'Office pour que vous puissiez en prendre connaissance. Et elles font donc partie du dossier de documentation.

180

185 Toutes les séances sont également enregistrées. Les transcriptions écrites de tout ce qui est dit seront également disponibles sur le site internet de l'Office quelques jours – ça prend environ cinq jours – après la séance d'information de ce soir. J'en profite pour saluer la présence de madame Yolande Teasdale qui agit en tant que sténographe, qui s'occupe de la sténographie, et monsieur Yvon Lamontagne, derrière la colonne, pour moi, en tout cas – bonsoir! – qui s'occupe de la sonorisation.

190 En terminant, j'insiste pour vous dire que j'ai pour tâche principale de favoriser votre participation, de vous permettre de bien vous renseigner sur le sujet et de le faire dans un climat serein et courtois.

195 J'aimerais aussi porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace et nous adhérons à un code de déontologie. Nous respectons ce code qui nous est donné lorsque nous acceptons nos mandats. Vous pouvez d'ailleurs en prendre connaissance soit à la table d'accueil ou sur le site internet.

200 Alors, sans plus tarder, je cède maintenant la parole à monsieur Labelle et aux membres de son équipe.

M. MARC LABELLE :

205 Merci. J'aimerais souligner, avant de faire l'introduction, la présence de monsieur Pierre-Étienne Gendron-Landry et de monsieur Laurent Lussier qui ont contribué avec Bruno à faire l'exercice de planification.

210 L'arrondissement Ville-Marie vous présente aujourd'hui le fruit d'une longue démarche de planification en partie initiée depuis le Plan d'urbanisme de 2004. Cette démarche est attendue depuis longtemps et beaucoup de modifications présentées aujourd'hui se préparent depuis 2005 et devaient faire partie du chapitre d'arrondissement de Ville-Marie.

215 Pour différentes raisons, le chapitre de l'arrondissement n'a jamais été adopté et, par conséquent, c'est la première fois depuis 20 ans que nous faisons une révision systématique des cartes des hauteurs et densités du centre-ville.

220 Avec le développement des dernières années, l'arrondissement reçoit de plus en plus de requêtes pour des projets qui nécessitent des modifications au Plan d'urbanisme. Il devenait donc nécessaire de réviser systématiquement les paramètres de hauteurs et de densités du centre-ville, sans attendre le nouveau Plan d'urbanisme qui n'arrivera pas... en fait, dans plusieurs années. Nous avons privilégié une approche systématique qui s'appuie sur l'analyse du territoire et sur le concept clair plutôt que de multiplier les modifications à la pièce. Je laisse donc la parole à Bruno Collin de notre équipe pour vous faire la présentation.

225

M. BRUNO COLLIN :

230 Merci. Bonsoir! Alors, cette présentation est essentiellement un sommaire de ce rapport que l'on peut se procurer en ligne sur le site de l'arrondissement de Ville-Marie ou sur le site de l'Office de consultation publique. La présentation se déroulera en quatre temps : la mise en contexte; le bilan des deux dernières décennies concernant les grands principes et outils d'urbanisme; les modifications proposées; et enfin, on abordera les éléments d'orientations proposées en vue de la prochaine révision du Plan d'urbanisme.

235 Ce projet s'inscrit dans la suite d'une série de mandats de planification accordés à l'arrondissement dont les programmes particuliers d'urbanisme du Quartier des grands jardins à l'ouest, du Quartier Sainte-Marie à l'est et des phases 1 et 2 du Quartier des spectacles. Le cadre de révision vise plus spécifiquement, quant à lui, le territoire du centre des affaires ainsi que ses abords immédiats.

240

Notre postulat de base dans cette démarche, c'est que la consolidation du centre-ville est un objectif éminemment stratégique pour Montréal et même pour tout le Québec. Premièrement, parce que le transport en commun fonctionne beaucoup mieux quand il s'organise autour d'un centre fort; deuxièmement, parce que si le centre-ville est mixte et

245 vivant, les gens vont aussi utiliser davantage la marche et le vélo; troisièmement, parce que si
le centre-ville offre un environnement agréable, ça va nécessairement attirer davantage
d'entreprises et de touristes; et parce qu'enfin, il reste encore un potentiel considérable de
développement au centre-ville, ne serait-ce que par les terrains vacants qui gravitent autour du
centre des affaires.

250 Bien sûr, consolider le centre-ville est un objectif qui s'inscrit pleinement dans les
objectifs du Plan métropolitain d'aménagement et de développement dont on discute
beaucoup ces jours-ci.

255 L'origine du cadre de planification du centre-ville remonte à 1986 quand, au Sommet
économique de Montréal, tout le monde s'est en fait entendu pour dire qu'il nous fallait un Plan
d'urbanisme. L'énoncé d'aménagement en 1988 a établi les premières bases. Le Plan
directeur de 1990 a ensuite confirmé les orientations. Et enfin, le cadre réglementaire en 1992
est venu tracer la mise en œuvre de ces orientations, du moins en ce qui regarde les
260 principaux outils d'urbanisme.

Alors, depuis 20 ans, l'aménagement du centre-ville poursuit un ensemble de principes
qu'on qualifie de fondateurs au niveau de l'urbanisme au centre-ville et nous en ferons
maintenant un bref survol.

265 D'abord, assurer la concentration des activités motrices au centre-ville. C'était une des
premières orientations. Et 20 ans plus tard, aujourd'hui, on constate que Montréal conserve
effectivement un centre très fort. On compte plus de 48 000 emplois ajoutés dans les derniers
10 ans et, en moyenne, 72 000 mètres carrés de bureaux ajoutés par année depuis 1988.
270 Évidemment, il y a eu des oscillations, des variations, mais en moyenne, sur 20 ans, ça donne
ça comme moyenne. Et actuellement, 58 % des bureaux de la région de Montréal se trouvent
au centre-ville, ce qui fait d'ailleurs de la région de Montréal la deuxième région d'importance
en Amérique du Nord à avoir un centre aussi fort, après New York et avant Toronto.

275 La force du centre-ville donc est un avantage pour le transport en commun et pour
l'attractivité de la région. Renforcer le transport en commun, évidemment, est un autre élément
important et, en fait, le transport en commun, comme on le sait, remonte depuis 2003 et a
même atteint un sommet inégalé en 2011. On voit ici la part du transport en commun pour les
arrivées au centre-ville à l'heure de pointe en semaine et, en 98, on avait plus ou moins atteint
280 le plus bas et on a commencé peu à peu à remonter.

Réduire les terrains vacants. S'il reste encore beaucoup de chemin à faire,
évidemment, il faut tout de même noter qu'il y a eu beaucoup d'amélioration sur ce plan aussi.
Vous voyez à l'écran les terrains vacants en 1975, en rouge, et aujourd'hui, ou enfin en 2009,
285 ce qu'il en reste. Donc s'il reste beaucoup de chemin à faire, on s'est tout de même beaucoup
amélioré, particulièrement dans les derniers 10 ans.

Enfin, favoriser la mixité des usages. On ne voulait pas à l'époque d'un centre-ville
monofonctionnel qui devient sinistre après les heures de bureau. Et pour renverser cette
290 tendance, on s'est donné comme objectif de ramener l'habitation au centre-ville. Également,
parce que l'habitation diminue la distance entre le domicile et le travail, elle diminue par
conséquent la congestion et, ce faisant, rend le centre-ville plus attirant pour d'autres
fonctions, d'autres types de commerces et d'autres entreprises.

295 Le graphique ici illustre les délivrances de permis pour des logements dans
l'arrondissement Ville-Marie entre 1990 et 2010. Et en moyenne, dans les derniers 10 ans, en
fait, on compte 1000 logements additionnels dans l'arrondissement Ville-Marie.

On continue avec une série de principes qui s'appliquent plus directement, cette fois,
300 au design urbain. D'abord, bien sûr, l'encadrement harmonieux de l'espace public, avec des
alignements et des hauteurs sur rue cohérents.

Ensuite, le confort des piétons avec le plus d'accès possible au niveau des rez-de-
chaussée ainsi que la prise en charge des impacts microclimatiques lors de l'étude des
305 projets. Donc les questions de vent et d'ensoleillement pour les constructions en hauteur.

On s'est doté également de critères d'intégration architecturale afin d'assurer la qualité et la cohérence de l'ensemble. On a cherché à façonner le massif bâti du centre-ville, la silhouette du centre-ville, de la façonner en harmonie avec le mont Royal. D'ailleurs, tous les paramètres de hauteur de la réglementation respectent ce principe.

310

Enfin, on a identifié une série de vues à protéger vers la montagne et vers le fleuve, dans le but de maintenir leur présence dans le paysage de Montréal.

315

Maintenant, je vais prendre un moment pour expliquer comment ces principes s'appliquent à l'intérieur des outils d'urbanisme parce que ça a une conséquence directe sur le sens de nos révisions. On va s'attarder à nos trois principaux outils, soit le Plan d'urbanisme, le règlement de zonage et la procédure des projets particuliers. Mais avant tout, cependant, je ferais une parenthèse dans la parenthèse afin d'expliquer le concept de la densité qui est également très fondamental ici.

320

La densité, c'est le rapport entre la superficie de plancher d'un édifice et la superficie du terrain sur lequel il est implanté. On a ici, à votre gauche, une illustration d'une densité de 6 avec, dans le cas d'une implantation à 100 %, 6 à 7 étages, parce qu'il y a des éléments qui ne sont pas comptés dans la densité, donc 6 à 7 étages. Si le bâtiment est implanté sur la moitié de la superficie du terrain, il a une hauteur deux fois plus élevée. Et s'il est occupé sur le quart du terrain, il est quatre fois plus élevé et, ainsi de suite.

325

La densité donc est un facteur crucial parce que c'est lui qui conditionne – enfin, il conditionne directement la valeur du terrain. Aussi, peu importe la hauteur, une forte densité de 9 ou de 12 – on a 12, ici – aura toujours des impacts plus importants, peu importe la forme de la construction.

330

Voici comment la densité s'exprime selon la carte des densités du Plan d'urbanisme. Et afin d'illustrer la chose, voici quelques bâtiments connus qui sont situés dans le secteur de densité de 12. En fait, ici, on reconnaît le massif central du centre-ville avec le passage de la rue Sainte-Catherine ici où les densités sont un peu plus faibles. Alors, la Place Bonaventure,

335

le 1000 de la Gauchetière, la Place Ville-Marie, la Sun Life sont tous des édifices qui, en fait, ont 12 de densité, bien que leur forme et leur expression varient énormément d'un cas à l'autre.

340

La carte des hauteurs du même Plan d'urbanisme suit relativement la même répartition. Alors, on reconnaît les hauteurs les plus élevées dans le rouge foncé, qui correspondent d'ailleurs au sommet du mont Royal. La vallée de la rue Sainte-Catherine, ici. Et enfin la déclinaison des hauteurs au fur et à mesure qu'on s'éloigne du massif central, du massif principal.

345

En dessous du Plan d'urbanisme, ici, vous avez la répartition des hauteurs au niveau du Plan d'urbanisme, en dessous de ça, se trouve le règlement, le règlement de zonage, un règlement d'urbanisme comme tel. C'est lui qui détaille, il détaille les secteurs de hauteur en indiquant pour chacun les hauteurs minimales et maximales permises. Vous voyez ici, par exemple, on prend ce secteur où il y a trois hauteurs au niveau du plan. Au niveau du règlement, il y a une panoplie de zones beaucoup plus détaillées qui collent à la forme du bâti généralement existant et qui viennent donner des hauteurs minimums et maximums.

350

355

Lorsque vous allez chercher un permis pour construire, c'est le règlement de zonage qui vient paramétrer ce que l'on peut faire et non le Plan d'urbanisme. Et d'ailleurs, le règlement d'urbanisme fait de même pour l'ensemble des paramètres urbanistiques en établissant des normes et des critères.

360

Maintenant, la procédure des projets particuliers est un mécanisme qui permet d'encadrer les projets au mérite, précisément en se fondant sur les orientations et les principes du Plan d'urbanisme. C'est l'outil qui nous permet d'adapter le règlement aux particularités d'un site ou à des équipements exceptionnels en posant des conditions en lien avec les principes de design que j'expliquais il y a un instant.

365

Avec un projet particulier, c'est possible, par exemple, de déroger à la hauteur du règlement de zonage, mais les projets particuliers doivent toujours être conformes au Plan d'urbanisme et contribuer à réaliser ses objectifs.

370 Au Québec, c'est un outil qui a d'abord été mis au point pour le centre-ville à cause de la densité de son tissu urbain, de son ancienneté et de sa complexité. Et également à cause du caractère souvent exceptionnel des projets qu'on y trouvait. Ainsi, depuis 40 ans, on voit que l'essentiel à l'écran, l'essentiel du développement du centre-ville s'est fait par le biais de cette procédure. En brun, en rouge et en bleu à l'écran, on voit les bâtiments – et ils ne sont
375 d'ailleurs pas tous identifiés, mais ceux qui sont là le sont assurément –, des projets qui ont été autorisés suivant ce type de procédure discrétionnaire et axée sur la qualité plutôt que sur des normes fixées et générales.

En bref, on constate que ça va relativement dans la bonne direction – je parle des
380 outils. Le centre-ville est plus attrayant qu'il y a 20 ans et c'est vraisemblablement dû au fait qu'on a de mieux en mieux encadré son développement. Ce qu'on propose aujourd'hui, c'est essentiellement des ajustements afin de peaufiner l'approche. Il n'y a pas de grandes remises en question, en somme, qui se sont dégagées du bilan que l'on a effectué.

385 Le bilan a essentiellement révélé plusieurs améliorations souhaitables – évidemment, on parle des hauteurs et des densités – en regard des classes de hauteur, les classes de hauteur qui correspondent notamment assez mal aux besoins en matière résidentielle, d'habitation, les terrains vacants qui résistent toujours au développement et certains éléments du paysage et du patrimoine qui peuvent être mieux protégés.

390 Tout d'abord, les classes de hauteur. Elles ont initialement été élaborées en fonction de typologies montréalaises d'édifices, de constructions, des typologies de construction montréalaise. Dans l'ensemble, on peut conclure d'ailleurs qu'elles demeurent relativement pertinentes, absolument pertinentes. Toutefois, certains ajustements s'imposent, notamment
395 pour la catégorie de 60 mètres que nous proposons de majorer à 65 mètres.

400 En effet, la catégorie de 60 mètres a toujours correspondu à une typologie d'édifice d'une vingtaine d'étages, résidentielle ou hôtelière. Ces types de bâtiments ont toujours, fréquemment depuis 10 ans en particulier, posé des problèmes dans le sens que ça rentrerait mal dans le 60 mètres ou soit que les constructions hors-toit devaient être enfoncées dans le 20^e étage, soit que les hauteurs plancher-plafond devaient être plus restreintes qu'elles auraient pu autrement être. Enfin, c'est pour ça que le 60 mètres, en fait, on propose carrément de le majorer à 65 mètres dans cette optique.

405 La catégorie de 44 mètres est également ajustée à 45 mètres. Et l'ajout de la catégorie de 35 mètres est proposé afin de favoriser une autre typologie qui s'impose, soit des édifices, toujours résidentiels, mais d'une dizaine d'étages, en vue, entre autres, d'une adaptation dans le secteur sud de Bishop-Crescent.

410 On voit ici donc la carte des hauteurs avec les répartitions existantes et les nouvelles classes proposées.

415 Maintenant, on va regarder les modifications sur des sites spécifiques. Notre analyse a permis d'identifier des sites où un rehaussement des plafonds de hauteur ou de densité – en rosé sur le plan – contribuerait à l'arrivée de nouveaux projets sans compromettre la cohérence du cadre bâti, ainsi que des sites où, à l'inverse, une réduction des plafonds de hauteur – en bleu à l'écran – permettrait de mieux protéger certaines composantes patrimoniales ou paysagères significatives.

420 Nous allons donc examiner ces changements en regard de leur appartenance à l'une ou l'autre des considérations suivantes : combler les terrains vacants; surmonter les contraintes ou favoriser l'habitation; raffiner les transitions; confirmer l'échelle urbaine; mettre en valeur des vues et autres éléments d'intérêt patrimoniaux; et enfin, certains ajustements techniques.

425

La plupart des modifications vont apparaître plusieurs fois par thème, parce qu'elles sont justifiées de plusieurs manières. Pour être efficace, donc je vais m'attarder à ce qui a une relation plus directe avec le thème qui est discuté.

430 Alors, si on passe au premier. Il y a des terrains qui demeurent vacants parce que les hauteurs permises sont trop faibles pour intéresser des développeurs dans les conditions actuelles du marché. C'est particulièrement le cas au sud de Bishop-Crescent ici – je vous situe au cas où vous ne pouvez pas lire les noms de rue, ce qui ne m'étonnerait pas, en fait – la rue Sainte-Catherine, l'axe du boulevard René-Lévesque évidemment qui ressort avec les
435 grandes hauteurs ici – donc l'axe du boulevard René-Lévesque – ici, c'est la rue Guy et Peel. Alors donc, je disais, c'est particulièrement le cas dans le secteur Bishop-Crescent Sud où il y a eu, dans les années 90, une stratégie de *down zoning*, en fait, de rabaissement assez drastique des hauteurs et des densités, de tous les paramètres, pour protéger le bâti patrimonial. En fait, c'était un secteur qui était particulièrement affecté par l'érosion de son
440 bâti.

Cette stratégie a fonctionné dans la partie nord du secteur qui était bien conservée déjà à l'époque. Mais dans le sud, il ne s'est rien construit en 20 ans dans ce secteur. On propose donc d'augmenter la hauteur maximale à 35 mètres et de faire une transition vers la
445 zone de grande hauteur avec des zones de 65 et 80, afin d'arriver dans la zone de plus grande hauteur à l'ouest.

On augmente également la densité à 9 – qui était à 6 – à 9 près du Square Dorchester en complément du changement de hauteur. 9, c'est la hauteur de Sainte-Catherine également.
450 Et sur l'îlot Overdale également, il y a une augmentation dans la bande sud de l'îlot de 3 à 6. Par ailleurs, sur l'îlot Overdale, la maison Louis-Hippolyte Lafontaine n'est pas affectée parce que les hauteurs très faibles au sud de l'îlot sont conservées. Les hauteurs importantes sont logiquement en bordure de René-Lévesque.

455 On a ici une simulation qui permet d'apprécier la quantité des terrains vacants. Pour vous situer encore une fois, René-Lévesque, le Square Dorchester, Marie-Reine-du-Monde où

460 on était la semaine passée et la rue Guy. On reconnaît les Sœurs Grises ici, le couvent, l'ancien couvent des Sœurs Grises, la rue Sainte-Catherine. Alors, on parle de cette zone en particulier entre Sainte-Catherine et René-Lévesque où près de la moitié, sinon plus de la moitié des terrains sont occupés par des stationnements de surface actuellement. Et, évidemment, le sud de René-Lévesque, et l'îlot Overdale qui est ici. La maison Lafontaine dont je parlais.

465 Alors, non seulement il ne s'est rien construit en 20 ans ici, mais en plus, il s'est ajouté de nouveaux terrains vacants durant cette période. On a illustré – là, on va voir apparaître une illustration du potentiel de construction, en fait, qui est issu, d'une part, des terrains vacants, bien entendu, mais également des paramètres tels que proposés actuellement.

470 Alors, évidemment, les grandes hauteurs sont en bordure de René-Lévesque et dans la zone de 35 mètres qui est située ici, on demanderait, lors de l'étude des projets, des retraits d'alignement pour les nouvelles constructions, toutes les nouvelles constructions qui voudraient s'établir en hauteur, de manière à maintenir l'échelle du bâti ancien. D'ailleurs, le règlement d'urbanisme établit encore et va continuer à établir des hauteurs sur rue de trois étages en moyenne dans ce secteur.

475 Concernant les contraintes. Ici, il s'agit de mettre l'accent sur deux choses, en fait. La première, c'est que quand les cartes du Plan d'urbanisme ont été mises au point en 1990, on prévoyait surtout du développement de bureau pour le centre des affaires et ses abords. Donc les ratios entre la hauteur et la densité ont été prévus pour des immeubles plus trapus parce qu'un immeuble à bureaux va toujours avoir plus de superficie par étage qu'un immeuble résidentiel. Dans un immeuble résidentiel ou un hôtel, on a besoin de plus de fenêtres, ce qui donne des immeubles plus hauts et plus effilés, qui n'ont pas plus d'impact que les immeubles à bureaux ayant la même densité, par ailleurs. Mais on a besoin de plus de hauteur.

485 C'est l'idée donc de plusieurs des modifications proposées, particulièrement les zones qui passent de 65 à 80, au coin de Saint-Laurent et Maisonneuve et le long de l'autoroute Bonaventure en bordure du Faubourg des Récollets.

490 Au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, c'est plutôt en raison des contraintes de construction du site et du besoin de rentabiliser la construction qu'un rehaussement est proposé. En passant à 80 mètres, ce qui est proposé ici, on est à la même hauteur que le palais de justice et il y a le Palais des congrès du côté ouest qui fait que c'est une hauteur qui s'insère assez bien dans le territoire, sans affecter le tissu urbain environnant qui a sa propre autonomie en quelque sorte. C'est une zone un peu de transition.

495 La Place Eugène-Lapierre au nord du Quartier des spectacles ou le secteur de la Place des Arts est également un autre site difficile parce que situé au-dessus d'une station de métro. Les modifications de densité vont dans le même sens pour le recouvrement de l'autoroute et pour ce qui est de la modification proposée dans l'est, sur René-Lévesque, je vais y revenir dans un instant.

500 J'ai insisté tantôt sur le concept de massif bâti. En fait, presque toutes nos modifications s'inscrivent dans cette préoccupation d'améliorer les transitions et, de façon générale, nous avons recherché à atténuer les transitions qui sont trop brusques.

505 C'est la grande hauteur du centre des affaires au nord de la rue Sainte-Catherine. C'est la zone de grande hauteur de 200 mètres. Il est proposé de la réduire à 120 mètres. La transition avec le flanc sud du mont Royal sera ainsi moins brusque. Et, par ailleurs, presque tous les bâtiments existants dans cette zone s'inscrivent à l'intérieur de cette limite proposée.

510 Au nord de Président-Kennedy, il y a aussi un rabaissement de hauteur qui vient confirmer la transition avec la côte Sherbrooke et le bâti de l'UQAM. L'augmentation de 65 mètres au nord du Faubourg des Récollets vient également créer une transition plus graduelle entre le massif principal du centre des affaires et le faubourg lui-même.

515 Les modifications de façon générale dans Bishop-Crescent, mais particulièrement la partie à l'est, s'inscrivent dans le même objectif de transition pour passer d'une zone à l'autre.

520 Encore une fois, concernant la confirmation de l'échelle urbaine ou de l'échelle des espaces publics, encore une fois, presque toutes les modifications s'inscrivent dans cette préoccupation. On peut insister plus particulièrement sur les points suivants.

525 C'est-à-dire, en bordure de Sherbrooke, cette augmentation à 65 mètres, qui est la hauteur au nord, permet d'équilibrer les hauteurs de part et d'autre de la rue. La diminution de hauteur autour de la Place des festivals, c'est-à-dire juste à l'ouest de la Place des Arts, vise à éviter d'écraser la nouvelle Place des festivals avec une construction qui serait trop massive et qui serait, par ailleurs, incohérente avec le bâti environnant.

530 La diminution de hauteur autour de l'UQAM, de façon générale, ici, permet également de confirmer la hauteur du bâti existant et de limiter la hauteur en bordure de la rue de Bleury où il est préférable de conserver l'échelle existante. Même chose sur la rue McGill dans le Vieux-Montréal où le rabaissement de 60 à 45 mètres vient confirmer, en somme, le tissu urbain existant.

535 Sur René-Lévesque dans l'est, on vient plutôt marquer l'échelle de la rue avec une augmentation de hauteur aux abords de Radio-Canada. Et d'ailleurs, on vient introduire la même hauteur que celle qui est permise sur le site de Radio-Canada.

540 Et du côté des densités, il s'agit de marquer l'importance du boulevard René-Lévesque dans l'est. Le boulevard René-Lévesque ressort du côté ouest. Du côté est, il ressort également au niveau des hauteurs, mais il ne ressortait pas au niveau de la densité et c'est ce qui est proposé ici.

545 Il y a plusieurs mécanismes qui permettent déjà la mise en valeur des vues et du patrimoine dans le règlement d'urbanisme et également par le biais de différents statuts de protection. Mais aujourd'hui, nous proposons un geste supplémentaire en intervenant sur les hauteurs du plan à certains égards.

550 Sur le flanc sud du mont Royal, notamment, donc toute la section au nord de la rue
Sherbrooke, qui n'est pas dans le secteur du patrimoine et excluant une zone de grande
conciergerie qui va conserver ses hauteurs, on abaisse la hauteur du plan à la limite même du
règlement d'urbanisme. C'est un *down zoning* – enfin, on n'a pas de terme aussi précis en
français – mais c'est un geste qui s'apparente à celui qu'on a fait à l'époque dans le secteur
555 Bishop-Crescent. Mais contrairement à Bishop-Crescent il y a 20 ans, ici on a affaire à un
secteur qui est tout à fait consolidé et pour lequel il n'y a pratiquement pas de terrains vacants
comme tels. Ça devient donc plus difficile de déroger à la hauteur maximale et ça envoie un
signal clair par rapport au développement de ce secteur que la Ville souhaite maintenir à
l'intérieur de l'enveloppe de 16 mètres.

560 On peut souligner la diminution dans le Faubourg des Récollets, particulièrement pour
l'entrepôt Buchanan qui est un monument classé. Les autres modifications dans le secteur est
sont liées à deux vues sur le mont Royal. Donc à l'arrière, on va les voir de plus près ici. Deux
vues : l'une à partir de l'esplanade de la Place des Arts que l'on voit ici et l'autre à partir du
Vieux-Montréal, la terrasse de l'Hôtel de Ville en particulier que l'on voit ici, et de la Place
565 Vauquelin, évidemment.

Les vues que l'on a à ces deux endroits sont remarquables, avec la falaise et la croix
de la montagne. Elles se comparent, en fait, à la célèbre vue que l'on a de la montagne dans
l'axe de l'avenue McGill Collège. Ce sont deux vues qui ont un intérêt donc très fort,
particulièrement parce que c'est des lieux où toutes personnes qui viennent visiter Montréal
570 vont, à un moment donné ou un autre, se trouver. Donc, pour les touristes. Et également, ce
sont des lieux qui sont destinés à des événements officiels. Le maintien de ces deux vues
entraîne donc une série d'ajustements.

575 Enfin, il y a certaines modifications qui relèvent de la correction graphique ou de la
correspondance au règlement. Je ne vais pas les détailler, mais peut-être les localiser : au
coin de Guy et Sainte-Catherine, par exemple, un rabaissement de 80 à 65; une tête d'îlot en
bordure de René-Lévesque où la limite est déplacée afin de s'aligner avec les autres limites;
enfin, divers ajustements de ce type. Entre autres, autour du Square Victoria, le déplacement

580 de la limite viendrait épouser la nouvelle forme du square parce que la géométrie du square a été entièrement changée. Alors, voilà.

585 Voici donc, pour terminer, une simulation du centre des affaires et de ses abords. Encore une fois, disons que dans la partie ouest, ici, en haut de la terrasse St-Jacques, on a fait le tour tantôt, donc on n'y reviendra pas. C'est une illustration du potentiel de développement, en fait, du centre des affaires et de ses abords. On approche du Faubourg des Récollets. En rouge, ce sont donc le potentiel issu des terrains vacants, avec les nouveaux paramètres. Et, en bleu, ce sont les projets autorisés, en construction ou à construire.

590 Et ce qui est important de noter en regard de cette imagerie, c'est qu'on a fait une estimation du potentiel et il en ressort une superficie de plancher constructible d'environ 1 250 000 mètres carrés d'espaces à bureaux ou institutionnel ou commercial, ce qui signifie l'équivalent d'à peu près douze fois la Place Ville-Marie, ainsi que de 22 000 logements. Alors, ça signifie que dans la ceinture même du centre des affaires, on peut imaginer loger
595 22 000 logements, sans d'aucune manière affecter le potentiel d'avenir à des fins commerciales ou de bureaux. Alors, c'est un potentiel énorme sur les terrains les plus stratégiques pour le développement de Montréal et en renforçant les principes fondateurs de l'aménagement au centre-ville.

600 Évidemment, c'est une mission assez considérable de combler ce territoire suivant le rythme actuel du développement et donc c'est l'objectif qu'on se donne un peu à travers les modifications proposées. On arrive autour de la Place des Arts et du secteur du Quartier des spectacles. Mais ça finit ici, je vous rassure.

605 Alors, pour terminer, il y a des éléments d'orientation qui sont proposés dans le cadre de révision. Outre donc les modifications vraiment concrètes au Plan d'urbanisme qui sont proposées, on a également une série de pistes de réflexion qui sont proposées en vue de la révision du Plan d'urbanisme. On en dénombre sept, dont la première est de réintroduire la notion de Plan directeur pour le centre-ville ou l'arrondissement Ville-Marie; de remplacer la

610 carte des hauteurs par la carte des densités dans le Document complémentaire – je ne vais
pas les expliquer dans le détail, mais on pourra, lors de la période des questions, y revenir, si
le besoin s'en fait sentir –; revoir certaines exclusions dans le calcul de la densité; alléger le
processus d'approbation de projets particuliers; développer une approche spécifique au
615 centre-ville concernant l'inclusion de logement abordable; distinguer plus clairement le
stationnement pour résidents dans la stratégie de transport; et enfin, hiérarchiser les vues
protégées vers et depuis la montagne en fonction de leur importance.

Voilà. Ça fait le tour du projet. Je vous remercie beaucoup de votre attention et je
retourne maintenant la parole à madame Cinq-Mars. Merci.

620

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci beaucoup. La mienne sera très brève. Alors, c'est la période de la pause
maintenant. Il est 7 h 55, je vous inviterais à revenir pour 8 h 10 et nous allons reprendre la
625 période de questions. Alors, n'oubliez pas de vous inscrire au registre. Merci.

PAUSE

630

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

J'inviterais les collègues de l'arrondissement Ville-Marie à s'asseoir pour recevoir les
questions, s'il vous plaît. Alors, j'appelle en avant, s'il vous plaît, Firoozeh Djavedani. Est-ce
635 que j'ai torturé votre nom, Madame?

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Un petit peu, mais il n'y a pas de mal.

640

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Je m'en excuse. Alors, je vous laisse le dire. Ça va être sûrement beaucoup plus joli que ce que j'ai exprimé.

645

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Alors, je m'appelle Firoozeh Djavedani, puis je suis responsable des relations avec la communauté aux Amis de la montagne. Donc ce soir, je suis ici en tant que représentante de l'organisme. J'étais également là, la semaine dernière, mais j'ai simplement, disons, assisté en tant que spectatrice. Donc ce soir, je viens pour préciser certaines questions.

650

J'ai deux questions, puis après ça, j'aurais une demande à faire. Je vais commencer avec ma première question. Donc quand on parle des vues vers et depuis la montagne, on sait que les relations entre le fleuve et le mont Royal, en fait, c'est quelque chose d'important, les relations visuelles entre ces deux lieux identitaires qui sont en même temps riches pour l'histoire de Montréal.

655

Ce que je me demande, c'est en fait, est-ce que la hiérarchisation des vues n'aurait pas été un préalable à la présente démarche? Donc, dans l'objectif d'identifier les vues qui sont soi-disant les plus importantes et de faire en sorte que, notamment, on ne crée pas un mur de bâtiments entre la montagne et le fleuve? Puis, bon, pour ce qui est des vues qui vont être dans l'axe des rues, ça peut aller, mais les vues qui sont en diagonale, qui risquent d'être impactées par ces changements-là, on identifie deux vues qui sont intéressantes, mais il y a un ensemble de vues qui ont été identifiées dans le plan de protection, notamment, et donc est-ce que cette hiérarchisation-là n'aurait pas été...

660

665

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Un prérequis?

670

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

... un prérequis, exactement.

675

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. Merci. Monsieur Collin?

680

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, je dirais que la hiérarchisation en question a été entamée par le projet qui est proposé. Parce que nous avons considéré les vues et avons cru bon de proposer des modifications au plan des hauteurs même en vue de renforcer certaines de ces vues.

685

Maintenant, ce qui est proposé éventuellement, évidemment c'est une piste de réflexion, de hiérarchiser les vues parce qu'on croit qu'elles n'ont pas toutes la même valeur. Or, l'idée ici, c'est qu'au niveau... Vous savez que les vues protégées, ça se traduit par des critères dans l'étude des projets en hauteur, des critères d'intégration. Or, l'idée, c'est de peut-être qualifier et de revoir les critères de manière à les calibrer différemment. Parce que certaines vues ont plus d'importance que d'autres. Par exemple, les vues du fleuve à partir du belvédère...

690

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Kondiaronk.

695

M. BRUNO COLLIN :

... Kondiaronk, oui, merci, sont évidemment beaucoup plus significatives que les percées visuelles que l'on pourrait avoir le long d'un sentier. C'est un exemple que je donne. En fait, on n'a pas fait cet exercice-là comme tel, mais on croit qu'il est pertinent de le faire

700

éventuellement. Or, c'est dans une perspective de hiérarchiser les critères d'étude et non pas nécessairement de revenir sur les hauteurs.

705

Par ailleurs, les modifications de hauteur proposées ne viennent pas interférer sur la panoplie de vues comme telles existantes, étant donné que dans la plupart des cas où il y a des rehaussements qui sont proposés, ils se trouvent à être en amont ou en aval de zones où les hauteurs sont déjà beaucoup plus élevées. Alors donc, on est en deçà, si vous voulez, ou à l'intérieur du massif principal du centre des affaires et de ses abords. Voilà.

710

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous permettez?

715

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Oui.

720

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Un petit détail. Donc vous avez été attentif à vérifier si les zones où vous avez des hauteurs rehaussées croisent certains des cônes qui sont identifiés dans le Document complémentaire?

725

M. BRUNO COLLIN :

Oui, principalement. En fait, il n'y a pas énormément d'endroits où les hauteurs sont augmentées, mais en général, c'est dans Bishop-Crescent où ça pourrait être susceptible d'être le plus significatif en termes d'impact de ce point de vue, pour ce qui est des vues à partir du canal de Lachine. Mais il y a toute, comment dire, la grappe de René-Lévesque qui est entre les deux. Alors, que les hauteurs aient 65 ou 45 mètres ne change rien ni de près ni

730

de loin à l'impact possible. Alors, c'est pour ça que ce n'était pas conséquent sur cette question-là, à notre avis.

735

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci. Votre deuxième question?

740

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Oui. Ma deuxième question, c'est encore une fois en lien avec les vues. La plupart des simulations qu'on nous a montrées sont des vues à vol d'oiseau, donc en hauteur, notamment la simulation avec le potentiel de développement où vous nous montrez, dans le fond, une fois que les changements vont être faits, ce qui pourrait être fait en termes de bâtiment et de hauteur.

745

Ce sont des simulations qui sont intéressantes. Ça donne une bonne vision d'ensemble, mais on n'en a aucune à partir du sol, là où en fait ça importe le plus. Donc ma question est la suivante : est-ce que l'arrondissement a fait de telles simulations qui sont à l'échelle et même qui sont en fait effectuées à partir du domaine public, des places publiques que les gens parcourent et traversent plutôt que des vues qui sont faites à partir de ce qu'on pourrait voir si on est au 36^e étage d'un bâtiment ou si on est en hélicoptère?

750

755

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ou sur les ailes d'un ange.

760

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Exactement. Voilà.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

765 D'accord, merci. Monsieur Collin.

M. BRUNO COLLIN :

770 En fait, les simulations qui ont été montrées visaient spécifiquement à proposer une
vue à vol d'ange autour du centre-ville, parce que pour ce qui est de montrer des vues, ça, ça
pourrait faire l'objet d'un catalogue, parce qu'il y en a énormément, et puis, je veux dire, ces
choses-là ont été vérifiées, mais l'accent évidemment n'a pas été mis sur l'illustration de tout
ça. Parce qu'en fait, c'est une illustration de potentiels. Quand on étudie les projets un à la
fois, à chaque fois qu'on étudie un projet, évidemment, on regarde son impact. L'objectif au
775 niveau des vues protégées n'a jamais été de ne plus construire le centre-ville. L'objectif était
de voir à ce que la construction se fasse en tenant compte le plus possible de l'impact sur les
vues pour conserver la présence des éléments en question dans le paysage général. Alors, ce
n'est pas pareil.

780 Évidemment, l'exercice qu'on a fait n'a pas été un exercice où on a planifié chaque site
en détail avec des architectes qui se sont penchés dans chaque cas pour faire toute la
démonstration. C'est vraiment une simulation, une estimation, en fait. Il ne faut pas regarder
ça comme des projets d'architecture, là.

785 Alors, c'est pour ça que si, à partir de cette simulation-là, on commence à regarder
l'impact sur les vues, au niveau du détail, nécessairement, il se pourrait – enfin, je ne pense
pas que ça serait significatif comme analyse. Ça ne serait pas une très bonne analyse. Bon,
ça pourrait donner une certaine idée, mais ça pourrait être trompeur. Énormément trompeur,
en fait.

790

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

795 Mais ça pourrait quand même donner une certaine idée pour ce qui est des cônes
visuels plus que des vues dans les diagonales, en fait, dans l'axe d'une rue, encore une fois.
Notamment à partir du Vieux-Port de Montréal, donc du Vieux-Montréal. Qu'on pense au Quai
de l'horloge, au belvédère de la pointe, bassin Peel, etc., ça pourrait donner une idée qui est
quand même, au même titre que la simulation que vous faites, qui pourrait apporter une
certaine confusion, j'imagine.

800 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, vous aviez une demande?

805 **Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

Je veux juste finir avec ma demande.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

810 J'imagine que dans votre mémoire, vous pourriez identifier des zones névralgiques,
qui vous sembleraient névralgiques à l'égard de vos préoccupations.

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

815 Certainement.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

820 Avec votre deuxième question.

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

825 Au niveau de ma demande, en fait, j'aimerais savoir si c'est possible d'avoir une
superposition de cartes au niveau de la carte synthèse que l'arrondissement a faite par rapport
aux changements de hauteurs et densités avec les cartes où les vues notamment sont
identifiées, donc les vues depuis le mont Royal et vers le mont Royal. C'est sûr que, bon,
comme dans la première soirée d'information, il y en a probablement d'autres qui seraient
intéressantes à identifier, mais la Ville a déjà effectué une démarche d'identification de vues,
puis ça permettrait d'apprécier l'exercice.

830

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

835 Je pense que ça revient un peu à la question que je posais. Vous m'avez répondu que
vous aviez fait cet exercice de recoupement, ça revient à l'idée de la superposition, est-ce que
vous avez des instruments disponibles?

M. BRUNO COLLIN :

840 Oui. Enfin, si on superpose tous les cônes de vision qui sont dans le Document
complémentaire, il ne reste plus, ou à peu près, d'endroits dans le centre-ville qui ne sont pas
couverts. Ce n'est pas très significatif. Il faut les faire un par un. C'est un exercice assez
laborieux et dont le résultat n'est pas évident. Comme j'ai dit, c'est au niveau de l'étude des
projets, un à la fois, au fur et à mesure, qui vont se construire qu'on peut utiliser cet outil-là. On
ne va pas établir les hauteurs en fonction de ça, sauf de manière absolument exceptionnelle,
845 comme ce qui est proposé ici.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

850 Aussi, les cônes sont indiqués avec des cotes altimétriques?

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Oui.

855

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Tandis que vous, ce sont des hauteurs à partir du sol. Ça peut être un petit peu compliqué.

860

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Moi, je parlais de cette carte-là, en fait.

865

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui, oui, je comprends.

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

870

Où il n'y a pas de cote en tant que telle. Ça permettrait juste d'avoir une meilleure appréciation de l'impact et des changements sur les vues. Simplement dans le cadre de l'analyse qu'on fait du dossier.

875

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, c'est quelle carte, ça?

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

880

C'est les vues d'intérêt vers le mont Royal, pages 14 et 15 du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

885 D'accord. Alors, on en prend note. Ça pourrait être un instrument intéressant. Mais je pense que monsieur Boisvert a une question à partir de votre question.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

890 Pour continuer dans le sens de la question de madame concernant les simulations, est-ce que j'ai bien compris la réponse, à savoir qu'éventuellement, l'arrondissement pourrait être en mesure de faire des simulations en 3D au niveau, je dirais, de la rue, de sorte qu'on puisse définir quelles sont les perspectives les plus significatives dans le centre-ville? Ou bien si vous entendez laisser aux promoteurs ces simulations-là à travers une procédure de projet
895 particulier?

M. BRUNO COLLIN :

900 En fait, non, c'est ça. Bien, l'un n'empêche pas l'autre. Mais nous, on se sert de ce type d'instrument pour justement vérifier ou étudier les impacts volumétriques et les impacts sur la montagne. On le fait depuis des années. Mais c'est dans le cadre de l'étude des projets, chacun, un à la fois. C'est parce que de faire de la prospective, puis d'essayer d'imaginer qu'est-ce que ça pourrait donner, les hauteurs – vous savez, si on avait fait exactement le même exercice sans changer du tout les hauteurs, O.K., puis qu'on avait fait la volumétrie,
905 puis qu'on avait été prendre un cliché de chacune des vues, ça aurait donné un portrait un peu catastrophique de la situation. Et on aurait ajouté à ça les propositions qu'on fait, puis il n'y aurait eu aucune différence. C'est ce que j'ai essayé d'expliquer. C'est que là où on a haussé les hauteurs, *a priori*, on est en arrière des potentiels beaucoup – en arrière et devant ou à l'intérieur de zones où les potentiels sont de, manière démesurée, beaucoup plus importants.

910 Alors, on n'avait pas besoin de le faire, l'exercice. C'est clair qu'il n'y avait pas de possibilité d'impact considérable additionnel. Impossible.

915 Par contre, on utilise cet outil évidemment pour étudier les projets à chaque fois qu'il y en a un, au fur et à mesure. Et c'est évidemment parmi les critères d'analyse des projets. Et c'est ça le but des vues protégées.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

920 D'accord. Merci, Madame.

Mme FIROOZEH DJAVEDANI :

Merci.

925 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, j'appelle monsieur Lucien Landry, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur!

M. LUCIEN LANDRY :

930 Bonsoir, Madame! Je m'appelle Lucien Landry. Je suis du Comité des têtes blanches qui regroupe une forte coalition d'organismes de personnes âgées dans l'environ du centre-sud de Montréal, et j'aurais deux questions à adresser vis-à-vis de la Ville et auprès des membres de la commission de consultation.

935 La première, vis-à-vis de la Ville, je l'avais posée lors d'une rencontre précédente, à savoir que le questionnement au niveau de la proportion des nouveaux logements et des immeubles à bureaux. Ce n'était pas assez clair identifié dans la présentation. Peut-être que j'ai manqué ça. Ça représente proportionnellement qu'est-ce qu'il y a comme...

940 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Potentiel?

M. LUCIEN LANDRY :

945

...potentiel de logements dans ce qu'on appelle les projets futurs ou le réaménagement qu'on souhaiterait dans le centre-ville?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

950

D'accord.

M. LUCIEN LANDRY :

955

On parlait de 20 000 logements, quelque chose comme ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

960

D'accord. Vous voulez comprendre.

M. LUCIEN LANDRY :

Cet aspect-là versus les immeubles à bureaux.

965

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

M. LUCIEN LANDRY :

970

Ça, c'est ma première question.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

975 Vous voulez qu'on réponde à celle-là?

M. LUCIEN LANDRY :

980 Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. Monsieur Collin.

985 **M. BRUNO COLLIN :**

990 En termes de proportion, on n'a pas les chiffres comme tels. Bien, l'idée, pour vous donner une image de style, ce qu'on se disait, c'est qu'il y a un potentiel pour à peu près 12 nouvelles Place Ville-Marie en termes de bureaux et une d'elles, sinon une et demie, c'est le CHUM évidemment. Donc à peu près 12 Place Ville-Marie et 22 000 logements, dans la ceinture immédiate du centre des affaires. C'est ce qui s'en dégage.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

995 Mais je pense que vous pourriez préciser la proportion et...

M. BRUNO COLLIN :

1000 En termes de superficie de plancher?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est un pourcentage que vous voulez?

M. LUCIEN LANDRY :

1005

Oui, mais c'est plus combien comparativement à ce qu'on appelle de superficie de bureaux versus de superficie de logements.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1010

De logements.

M. BRUNO COLLIN :

1015

Bien, en fait, ce qu'il est important aussi de dire, c'est qu'auparavant, c'était 100 % bureaux, institutions et commerces, et là, on introduit de l'habitation. C'était, il y a 20 ans, pas envisageable ces 20 000 logements dans ce territoire-là, à quelques exceptions près. Mais grosso modo, le territoire dont on parle, ce n'était pas un territoire destiné à de l'habitation.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1020

On pourrait peut-être vouloir savoir par rapport au potentiel de développement...

M. BRUNO COLLIN :

1025

Du centre des affaires?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1030

... du centre des affaires, quelle sera la proportion occupée par les bureaux et quelle sera la proportion prévisible occupée par le logement dans votre nouvelle... Ça peut être exprimé en pourcentage et si vous ne l'avez pas, ce soir, bien, peut-être le trouver et on pourra le mettre sur le site. Est-ce que vous l'avez?

1035 **M. BRUNO COLLIN :**

Bien, Laurent a quelque chose, a des chiffres.

1040 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, plutôt que de faire du « à peu près », vous pourriez le mettre sur le site cette semaine, d'accord? Merci.

1045 **M. LUCIEN LANDRY :**

Deuxième question est à vous plus précisément. On sait qu'il y a des consultations publiques, on sait qu'il y a des rapports présentés à différents niveaux, soit auprès de l'arrondissement, auprès du conseil municipal. Par la suite, est-ce qu'il y a un mécanisme de recommandation? Et comment est-ce que l'Office doit suivre, après, les recommandations qui sont émises, soit vis-à-vis des structures de la Ville par rapport à l'émission des permis, pour s'assurer que toutes les recommandations... ou c'est laissé plus précisément à l'arrondissement ou au conseil municipal de Montréal de faire en sorte d'accepter ou de refuser ou de faire le suivi des recommandations? Mais est-ce qu'il y a un mécanisme de surveillance, de vigilance du comité de l'Office par rapport au suivi des recommandations que vous faites?

1055 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui. Alors, nous avons la chance d'avoir madame Louise Roy, présidente de l'Office, ici. Et je demanderais à madame Roy, peut-être, de nous éclairer sur cet aspect-là.

Mme LOUISE ROY :

Alors, bonsoir! Bonsoir, Monsieur! Il faut comprendre dans un premier temps que l'Office n'est pas un organisme décisionnel. Donc les recommandations, la commission qui est

1065

ici a la possibilité de faire des recommandations, suite à l'examen qu'elle fera des prises de position qui seront exprimées, donc du projet et des prises de position qui seront exprimés.

1070 Ces recommandations-là vont être acheminées au conseil municipal et vont être acheminées aussi au maire d'arrondissement, en l'occurrence le maire de Montréal. Et par la suite, ce qu'on sait qui se produit, c'est que dans l'arrondissement – et là, vous nous confirmerez, Messieurs – les fonctionnaires reprennent les recommandations de l'Office et produisent, avec tout ça, un tableau. Ils font des commentaires autour de chacune des recommandations et eux-mêmes font des recommandations à leur arrondissement en ce qui a trait à la suite des choses. Alors, qu'est-ce qu'ils retiennent? Qu'est-ce qu'ils proposent de retenir? Qu'est-ce qu'ils proposent de modifier? Qu'est-ce qu'ils proposent de laisser tomber?

1080 Ce tableau-là, ce n'était pas le cas auparavant, mais il y a de plus en plus d'arrondissements qui acceptent de le rendre public. Et c'est le cas chez vous à Ville-Marie? Donc, le tableau va être rendu public. Et donc, par la suite, à la fois le tableau qui reprend les recommandations de l'arrondissement et les commentaires des recommandations faites par les commissions et le règlement qui est entériné par le conseil municipal, nous, on prend les deux, puis on met ça sur le site internet de l'Office.

1085 Mais on n'a pas le pouvoir, on n'a pas de pouvoir de faire en sorte que nos recommandations soient reprises ou non. On a le pouvoir de divulguer ou de faire connaître les recommandations qui sont faites par une commission et, par la suite, c'est le privilège des élus que de décider ce qu'ils feront des résultats de la consultation publique. Est-ce que ce que je raconte est clair?

1090

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui, très clair. Merci beaucoup.

1095 **M. LUCIEN LANDRY :**

Mais seulement un petit point, Madame la présidente. C'est de soulever la question qu'il appartient aux organismes qui font des représentations de s'assurer des suivis, à certains niveaux donnés, qui sont cheminés. Un exemple : quand on voit des organismes qui se préoccupent des logements sociaux, de s'assurer, lors des différentes étapes, que ces recommandations-là, puis si l'Office, exemple, épouse une recommandation, accepte et le propose, c'est de s'assurer comment ça s'achemine lors des projets qui sont... C'est ça qui est important de faire, comme, pour nous, le suivi.

1105 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Donc, le fait de rendre public, comme vous le dites, le tableau en question est très utile pour vous à ce moment-là.

1110 **Mme LOUISE ROY :**

Peut-être que je vais ajouter une chose seulement, puis ensuite, moi, je disparais d'ici. Le rapport de l'Office de consultation publique est présenté aux élus. Alors donc, ça, pour nous, c'est un moment qui est très important, parce qu'on a l'occasion d'entrer en interaction, en échange avec eux pour vraiment expliquer les aboutissants de chacune des recommandations qui sont faites. Voilà.

1115 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1120 D'accord. Merci beaucoup, Monsieur Landry. Madame Corriveau, Marie-Josée Corriveau, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame!

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1125 Bonsoir! Marie-Josée Corriveau, je suis du Front d'action populaire en
réaménagement urbain, le FRAPRU. On est préoccupé par les questions de logement au
Québec. On est un regroupement provincial, mais également dans la métropole et
particulièrement dans le centre-ville de Montréal. D'abord, merci pour la présentation. On a eu
beaucoup de détails sur l'impact des rehaussements de hauteur ou les diminutions de
1130 hauteur. Ça donne un petit peu le tournis parce que tout ça a été fait un peu rapidement, mais
enfin, bref.

 On est un peu étonné, par contre, qu'on n'ait pas du tout abordé, dans la présentation,
les impacts plus, je dirais, les impacts des politiques urbaines, d'aménagement urbain sur le
1135 cadre de vie, les conditions de vie et ce qu'on appelle communément le tissu social. Or, c'est
marquant. Les dynamiques d'un centre-ville ne sont pas les mêmes que les dynamiques d'un
quartier où on retrouve plus particulièrement du 3 étages ou du 4 étages. Et ça, ce n'est pas
du tout abordé ni dans les considérations, ni dans les impacts envisagés quand on dit qu'on va
rehausser les hauteurs ou qu'on va en diminuer. Je trouve ça un peu étonnant.

1140 Ce que je trouve aussi étonnant, je vais vous avouer, c'est qu'on n'a pas tenu compte,
au-delà des hauteurs, de l'impact des autres aspects des politiques urbaines. Par exemple, on
sait qu'à l'heure actuelle, le parc des maisons de chambres n'est pas considéré dans la
réglementation de la Ville. Il n'a pas été protégé. Il y a eu une grande perte de maisons de
1145 chambres au fil des années dans le centre-ville, particulièrement dans le centre-sud, et ça a un
effet direct sur l'itinérance. Tous les gens qui interviennent dans le domaine vont vous dire qu'il
y a un lien de cause à effet entre la perte du nombre de chambres et le coût astronomique,
maintenant, que ça coûte pour pouvoir se louer une chambre et le fait qu'il y a du monde qui
n'arrive plus à se loger et qui se retrouve littéralement à la rue.

1150 Évidemment, on ne met pas de côté les responsabilités des gouvernements supérieurs
au niveau de la santé et des services sociaux, mais il n'en reste pas moins que les décisions
de la Ville ont un impact, puis c'est comme pas tenu... En tout cas, ça n'a pas été présenté.

1155 Peut-être que c'est tenu. Je vais vous avouer que j'ai imprimé les documents qu'on retrouvait sur votre site, je les ai regardés rapidement et je n'ai rien vu de tout ça, non plus. Peut-être que j'ai regardé trop vite, mais je n'ai rien vu de tout ça dans vos documents.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1160 Alors, est-ce que vous avez une question à ce sujet?

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1165 Oui. Oui, effectivement. Peut-être que ça va m'éclairer. C'est plate parce que c'est le bout où les explications ont été vraiment chopées à la toute fin – passez-moi l'expression. Dans les orientations, on dit qu'on veut réintroduire la notion de Plan directeur pour le centre-ville, mais on n'a pas d'explication sur ce que ça va vouloir dire concrètement dans l'élaboration des projets et la façon de réagir éventuellement pour pouvoir se positionner. En tout cas, moi, j'ai besoin d'explications là-dessus.

1170 La même chose au niveau de la stratégie d'inclusion. On dit que la stratégie d'inclusion que la Ville s'est donnée, même si elle n'est pas obligatoire et qu'elle n'est qu'incitative, elle est difficile à appliquer à l'heure actuelle. Et on dit que ça nous prend une stratégie adaptée au centre-ville.

1175 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Spécifique.

1180 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Ça veut dire quoi concrètement? Alors qu'on sait pertinemment qu'à l'heure actuelle, on manque d'unités de logement. Juste une petite parenthèse : il s'est construit depuis le début de l'année jusqu'à octobre, je ne peux pas vous parler pour novembre, je ne le sais pas,

1185 mais de janvier à fin septembre, dans le centre-ville de Montréal, à peine 16 logements locatifs pour plus de 1500 condos. On est en manque d'unités d'habitation pour les gens à faible et à modeste revenus dans le centre-ville. Alors, ça va être quoi la stratégie d'inclusion? À quoi on fait référence quand on dit qu'il faut qu'elle soit plus adaptée au centre-ville.

1190 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Spécifique, c'est le terme.

1195 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

C'est ça. Et, enfin, les processus d'approbation de projet, on dit qu'ils sont compliqués. Ça, j'en doute pas. Je dois vous avouer que faire du logement social, c'est bien compliqué aussi. Mais faire tous types de développement à l'heure actuelle, c'est compliqué, du développement résidentiel, du développement immobilier. Quand on dit que ça nous prend un processus d'approbation de projet plus souple, ça veut dire quoi concrètement ? Et à quelle place et de quelle manière la population va pouvoir réagir, appréhender et éventuellement se positionner?

1200 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1205 Alors, vous avez trois belles questions. La dernière, c'est la mienne. J'en fais la mienne.

1210 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

D'accord. Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1215 Parce que j'allais la poser. Je l'avais annoncée la semaine dernière. Alors, on ne triche pas par rapport aux personnes qui vont vous suivre. Donc le Plan directeur, qu'est-ce que vous avez en tête quand vous parlez d'élaborer un Plan directeur spécifique pour le centre-ville?

M. BRUNO COLLIN :

1220 On avait un Plan directeur spécifique pour le centre-ville jusqu'en 2004. En 2004, le nouveau Plan d'urbanisme a été conçu dans une autre optique, avec des chapitres d'arrondissement pour introduire, disons, les spécificités de chaque arrondissement, un chapitre d'arrondissement par arrondissement. Et le centre-ville n'a pas fait exception. Il a été
1225 traité comme un arrondissement ordinaire avec également un chapitre d'arrondissement. On a essayé de faire un chapitre d'arrondissement donc pour l'arrondissement Ville-Marie et l'exercice s'est buté à certaines difficultés. Entre autres choses, comment découper les enjeux locaux des enjeux panmontréalais lorsqu'on parle du centre des affaires.

1230 On croit qu'au niveau du Plan d'urbanisme, ça prendrait un document qui est spécifiquement dédié au centre-ville et on ne pense pas nécessairement strictement à l'arrondissement Ville-Marie tel qu'il est découpé. Ça pourrait prendre une autre forme. L'idée, c'est d'avoir un document qui traite du centre-ville comme tel et qui puisse servir également d'un document de promotion à l'étranger pour parler de notre centre-ville. Le dynamisme du
1235 centre-ville de Montréal, c'est au niveau économique. C'est un moteur pour pas seulement la région de Montréal, mais pour le Québec dans son ensemble. Ce n'est pas un enjeu anodin et c'est dans ce sens-là qu'on croit que ça prend un document de planification dédié. Ça, c'est la réponse.

1240 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Écoutez, si vous avez des préoccupations à cet égard, il faudrait le faire dans votre mémoire parce que, à moins que ce soit une question de clarification?

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1245

C'est une question de clarification.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1250

Vraiment précise?

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1255

Bien, c'est parce que je veux juste dire que dans l'ancien Plan d'urbanisme, il y avait des chapitres d'exception. Je me souviens qu'il y en avait un entre autres sur le canal de Lachine. Qu'il y avait un projet particulier autour du canal de Lachine et ça a fait l'objet d'un chapitre spécial qui, d'ailleurs, regroupait plus qu'un arrondissement, parce que le canal de Lachine...

1260

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça s'échelonne d'est en ouest, oui.

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1265

1270

... ça s'échelonne sur plusieurs arrondissements. Alors, qu'est-ce qui vient... en quoi ça fait la différence? Puis, pour moi, la préoccupation, ultimement, c'est du point de vue des citoyens et citoyennes, c'est qu'est-ce que ça va venir changer comme processus pour pouvoir se positionner face à ce projet-là, quand il va être élaboré, puis quand il va être soumis, j'imagine, à des consultations. Pourquoi un Plan directeur plutôt qu'un chapitre spécial sur le centre-ville ou sur le quartier des affaires? Est-ce que ça fait...

M. BRUNO COLLIN :

1275 Bien, il n'y a pas de relation, en fait, de ce point de vue là. Un Plan d'urbanisme
demeure un Plan d'urbanisme. C'est la forme du document. L'idée, c'est de... eh non. Il y avait,
dans l'ancien Plan d'urbanisme, un Plan directeur dédié pour le centre-ville. Je suis désolé. Il y
avait un document. Il y avait peut-être des... C'est sûr qu'à cela se rajoutaient des programmes
1280 de ça, nous. Ce qu'on dit, c'est qu'on doit, on devrait avoir un document qui est dédié pour le
centre-ville pour que les choses soient claires.

Actuellement, le Plan d'urbanisme, c'est un document, c'est un cartable, il est ça
d'épais, et puis je défie quiconque de passer à travers puis de ressortir tout ce qui concerne le
1285 centre-ville. Il y en a partout dedans. Ce n'est pas un document intégré qui est facile à
consulter. Nous, on voudrait que le document soit facile à consulter, qu'il fasse image et qu'il
puisse être un bon document de promotion et qu'il puisse également parler du centre-ville
comme d'une entité. Et c'est un objectif. Pour ce qui est de l'adoption, les mécanismes
d'adoption, de modification, tout ça, on ne parle pas de ça. Ça demeure la même chose
1290 qu'avant, je suppose. Ce n'est pas ça, l'enjeu.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Et votre deuxième question, ça concernait...

1295

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

La stratégie d'inclusion.

1300 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

... la stratégie d'inclusion spécifique au centre-ville. Monsieur Labelle?

M. MARC LABELLE :

1305

Je vais y répondre. Puis ce que j'aimerais dire, Madame la présidente, aussi, pour finir ce que Bruno disait, mon collègue Bruno disait, le cadre de la révision des hauteurs et densités, ce n'est pas une fin en soi. Donc, on initie quelque chose. Il y a un Plan d'urbanisme aussi qui est présentement en train de se réaliser à la Ville de Montréal.

1310

En ce qui a trait à la stratégie d'inclusion, je vais vous donner des chiffres. On les redit, je vais vous les redire encore ce soir. C'est des chiffres qui ont été émis par Statistique Canada. Je n'en ferai pas un exercice mathématique, ce soir, mais je vais vous les dire, puis ensuite, je vais élaborer.

1315

Au 31 décembre 2008, l'arrondissement Ville-Marie comptait 7747 logements sociaux et communautaires, soit presque autant que l'arrondissement Sud-Ouest avec un peu de 8000 logements. 380 logements sociaux ont été réalisés dans Ville-Marie de 2005 à 2010. Dans l'arrondissement Ville-Marie, on compte 7747 logements sociaux et communautaires, ce qui représente 17,9 % de tous les logements occupés en 2006 et 23,2 % des logements locatifs, ce qui est nettement plus élevé que la proportion observée à l'échelle de la Ville de Montréal où les taux sont de 7,1 % et de 10,8, respectivement.

1320

1325

En ce qui a trait au centre-ville, dans le document que Bruno vient de nous présenter, nous avons fait des recommandations. Ces recommandations-là ont été déposées au comité exécutif de la Ville de Montréal ainsi qu'aux élus, au conseil de ville. Ce qu'on recommande, c'est une stratégie d'inclusion de logement abordable qui va être adaptée pour les réalités du centre-ville de Montréal, son pourtour et le quartier des affaires également.

1330

Donc en ce moment, ce qu'on dit, c'est que la stratégie d'inclusion fonctionne pour l'ensemble de la Ville de Montréal, mais on profite de l'occasion pour pouvoir l'adapter aux réalités du centre-ville.

1335 Une des options qui est mise sur la table présentement, c'est de voir à un fonds,
constitution d'un fonds. Comment l'alimenter? C'est là qu'on est en train de réfléchir. Avec les
deux PPU que l'équipe d'urbanisme vient de présenter dans l'arrondissement, c'est-à-dire le
PPU du Quartier des grands jardins qui couvre l'ouest de la Ville et également le PPU
Sainte-Marie pour la partie est, on a recommandé la création d'un comité avec la Direction de
l'habitation de la Ville de Montréal, ce qui a été fait. L'équipe, ici, à Sylvain Villeneuve, a
1340 commencé des rencontres avec la Direction de l'habitation.

Suite à ça, la semaine dernière, la Direction générale de la Ville de Montréal a
demandé entre autres à l'arrondissement de Ville-Marie de faire partie d'un comité qui est
pilote entre autres par la directrice générale associée de l'habitation, qui est madame
1345 Danielle Cécile, donc pour se pencher sur la réalité du logement social, l'inclusion du
logement social et abordable au centre-ville.

Ce que je vous dis présentement, c'est qu'effectivement, il y a eu à quelques
occasions des fonds où on a donné des montants pour compenser, où on pouvait réaliser du
1350 logement social et abordable. Mais ça, ça s'est fait de façon, ce que je peux dire, il y avait une
forme discrétionnaire dans la façon de faire. Ce que la Ville de Montréal, ce que mon directeur
général associé de Ville-Marie, Alain Dufort, a demandé, c'est qu'on établisse des règles
claires, des règles claires à l'ensemble de la ville de Montréal. Donc faire... je ne peux pas
vous dire la formule mathématique qui pourrait être utilisée ou la façon dont on va faire, mais
1355 ces règles-là vont être claires et transparentes pour l'ensemble de la ville. Et ça, ça a été
appuyé par les élus également.

Donc c'est là qu'on est rendu présentement. Donc, c'est en chemin. On va avoir des
rencontres. Des rencontres sont prévues au cours des prochaines semaines pour établir. Mais
1360 il faut quand même être conscient qu'il y a des réalités spécifiques au centre-ville. On construit
au centre-ville des tours à bureaux, des tours à logements. C'est sûr qu'on est conscient que
peut-être à certains endroits, il ne peut pas y avoir de logement social abordable, mais
effectivement, on est conscient également qu'on doit réfléchir où on pourrait en faire, si on
n'en fait pas là, puis comment, avec les promoteurs, on pourrait venir à établir un certain

1365 fonds, comment qu'on va établir ce fonds-là. Les règles ne sont pas encore claires. Donc c'est ça qu'on est en train de faire en ce moment.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1370 D'accord. Si vous avez d'autres questions, Madame, je vais vous inviter à revenir après, parce qu'il y a d'autres personnes aussi qui se sont inscrites sur la liste.

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1375 Je veux avoir un éclaircissement. Parce qu'on dit qu'on veut avoir des règles claires pour toute la ville, mais qu'en même temps, on veut une stratégie d'inclusion adaptée au centre-ville. Vous n'avez pas vu, comme moi, une incongruité là-dedans?

M. MARC LABELLE :

1380 Non, il n'y a pas du tout... En tout cas, est-ce que je peux répondre? Il n'y a pas d'incongruité. Le centre-ville est spécifique. Le centre-ville, on l'a dit tantôt dans la présentation, c'est le cœur économique, c'est le cœur du Québec. Il a une réalité spécifique, entre autres pour le pourtour du quartier des affaires. Mais dans l'ensemble, dans la stratégie
1385 ou dans la politique qu'on va établir, le centre-ville va sûrement avoir une attention particulière qui va être portée au centre-ville. Donc, comment on va établir les règles pour le centre-ville? Les règles vont être claires. En ce moment, il n'y en a pas.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1390 D'où la constitution des comités...

M. MARC LABELLE :

1395 D'où là, l'importance...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

... des tables dont vous nous avez parlé.

1400 **M. MARC LABELLE :**

Voilà.

1405 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour ce qui est de votre troisième question que je fais mienne, comme je disais tantôt, vous avez effectivement identifié dans le Document complémentaire certaines préoccupations à l'égard du processus d'approbation des projets. Tantôt, dans votre présentation, Monsieur Collin, vous avez précisé un processus d'approbation des projets particuliers. Est-ce qu'il s'agit
1410 uniquement de ceux-là ou de l'ensemble des autres projets? Pouvez-vous être plus précis là-dessus ou clarifier?

M. BRUNO COLLIN :

1415 En fait, le principal outil, c'est la procédure des projets particuliers et c'est un outil qui a été introduit avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* lors de la fusion municipale. Et c'est un outil qui comporte beaucoup d'étapes administratives, d'approbations et pour lequel il faudrait réfléchir à une adaptation pour le rendre plus fonctionnel.

1420 Puis en fait, il y a, pour dire, beaucoup de comités souvent qui sont liés à l'étude d'un dossier et il y a également beaucoup d'étapes d'approbation au conseil municipal. Une fois que le projet est recommandé ou non – plutôt quand il est recommandé, en fait, il doit être approuvé en trois lectures au conseil d'arrondissement, s'il s'agit d'un projet particulier, et ces trois lectures, ça dure trois mois minimalement. C'est des délais qui sont longs et qui ne sont
1425 pas nécessairement toujours pertinents. Et puis donc, il y aura peut-être une réflexion à faire au niveau d'améliorer la procédure d'analyse des projets, de ces projets-là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. C'est à cet effet-là. Je vous remercie beaucoup. Merci, Madame.

1430

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

Merci.

1435

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Monsieur Malot, s'il vous plaît, Pierre Malot. Bonsoir, Monsieur Malot!

M. PIERRE MALOT :

1440

Bonsoir! Pierre Malot, je suis ici en tant que citoyen qui est préoccupé par le logement. Ma question est : dans le développement du centre-ville, prévoyez-vous quelque chose pour les familles avec les services de proximité, les parcs, les écoles et tout ça, pour qu'il y ait vraiment de la place pour les nouvelles familles au cœur du centre-ville?

1445

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui. La question est très claire. Monsieur Collin.

1450

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, on le souhaite plus qu'on le prévoit. Dans le présent document, en fait, ce n'est pas un Plan d'urbanisme, ce n'est même pas un programme particulier d'urbanisme. C'est vraiment une révision de certains paramètres de volumétrie de hauteur et de densité qui devait être faite depuis assez longtemps. Mais au niveau de l'exercice général de planification de la Ville, il y a évidemment une volonté de... C'est ce qu'idéalement on voudrait faire. C'est

1455

de ramener des familles ou enfin d'accroître les quartiers où il y a de la famille qui sont au pourtour et de les laisser pénétrer un peu plus à l'intérieur du territoire du centre-ville.

1460 Mais il n'y a pas de... Dans l'exercice actuel, ça ne concerne pas ça. Ce n'est pas un plan d'urbanisme où on s'est penché sur toutes les questions qui concernent le développement du territoire. C'est une révision des hauteurs et des densités comme telle, qui vise à favoriser le repeuplement et la consolidation du territoire, premièrement.

1465 Mais pour ce qui est des services, en fait, il y a un plan qu'on n'a pas dit – parce qu'une question similaire a été posée la semaine passée concernant les parcs et les espaces verts et, en fait, ça m'a échappé, on aurait dû en parler, c'est qu'à l'arrondissement – bientôt ça va sortir justement pour être soumis à une consultation, mais il y a un vaste programme... comment ça s'appelle le projet pour les sports, loisirs et parcs? Plan directeur des parcs et des
1470 espaces libres, en fait, qui vise les équipements beaucoup. Évidemment, ça ne va pas jusqu'aux écoles. Ça, c'est spécifique aux espaces verts. Et je sais qu'il y a une grosse équipe à l'arrondissement qui travaille sur ça principalement à temps plein depuis un bout de temps et ça s'en vient. Donc il y a une démarche en ce sens-là.

1475 Au niveau des autres services, évidemment, ils vont venir au fur et à mesure que la population va venir, on suppose, mais je sais que ce n'est pas la réponse qu'on attend pour cette question. Tout ce que je peux vous dire, c'est que dans le cadre de révision des hauteurs et des densités, ce n'était évidemment pas le sujet premier. Le sujet premier, c'était les hauteurs et les densités, essentiellement. Bien qu'il y avait le caractère bilan des orientations
1480 en général, on a canalisé notre effort sur cet aspect-là qui était particulièrement défectueux de la planification actuelle. Voilà.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1485 Merci, Monsieur Collin. Monsieur Villeneuve, vous voulez compléter?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1490 Je brûle d'envie de répondre, mais dans le sens, pour compléter, monsieur Collin
mentionnait qu'évidemment, il y a toutes les limitations de cet exercice-là qui s'attarde plutôt à
la forme urbaine, aux hauteurs et aux densités, mais je rappellerais aussi que
l'arrondissement, comme on l'a mentionné au début de la présentation, a adopté deux
programmes particuliers d'urbanisme : un pour le Quartier des grands jardins qui met en
1495 lumière cette préoccupation-là de créer des milieux de vie et d'offrir une meilleure desserte
aussi pour les résidents des quartiers. En amont de ça, aussi, il faut bien mentionner que la
Ville a adopté une politique sur l'habitation et mis en place certains programmes pour la
création de logements destinés à des familles.

1500 Ça fait partie aussi d'une réflexion. Tantôt quand on mentionnait qu'il y a un comité qui
pose la question en rapport avec le développement, le type de logement qui est créé au
centre-ville, les programmes qui existent, qui émanent de la Société d'habitation du Québec
sont des programmes qui sont dessinés pour l'ensemble du territoire du Québec et qui sont
mal adaptés à un contexte centre-ville avec des besoins particuliers, avec le coût de
1505 construction qui est plus élevé au centre-ville, donc qui rendent difficile la possibilité de
construire des logements destinés à des familles.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1510 Merci beaucoup. Merci, Monsieur.

M. PIERRE MALOT :

Est-ce que je peux poser une deuxième question?

1515 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Une deuxième question, bien sûr.

M. PIERRE MALOT :

1520 Étant donné que j'ai compris qu'il y a une certaine volonté à établir des familles dans le
centre-ville et puis, comme monsieur Villeneuve nous le disait, que les coûts sont quand
même assez élevés pour habiter dans le centre-ville, avez-vous pensé à une stratégie pour
justement développer ce milieu familial là qui est quand même un tissu urbain qui est plus
1525 qu'intéressant, parce que sans ça, on va se retrouver avec un centre-ville désert et pas du
tout, du tout vivant.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Réponse?

1530

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1535 En fait, je ne veux pas répéter ce que je vous ai mentionné. On va se déplacer un peu
dans l'est. Ça fait partie du centre-ville, le territoire du PPU du Quartier Sainte-Marie, par
exemple, qui fait partie de l'arrondissement Ville-Marie. On a mis en lumière, avec cette
planification-là, la présence de services qui existent pour des familles, des équipements, des
parcs importants. Et on connaît tous le potentiel que ce territoire a, qui se situe, dans le fond,
entre la rue Sherbrooke, le fleuve, à partir de la rue de Lorimier jusqu'aux limites territoriales
avec l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve, plus à l'est de la rue du Havre. Donc, il y a
1540 dans ces secteurs-là un grand potentiel pour additionner des nouveaux logements et on est en
présence d'écoles, d'écoles secondaires, d'écoles primaires dans ce secteur-là, de parcs qui
sont bien équipés et d'équipements culturels structurants qui peuvent recevoir des nouvelles
familles dans ce secteur-là.

1545 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Merci beaucoup, Monsieur

M. PIERRE MALOT :

1550

Je vous remercie.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1555

Bonne soirée! Marie-Paule Rouleau. Madame Marie-Paule Rouleau. Bonsoir, Madame!

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1560

Alors, moi aussi, je suis une simple citoyenne. J'habite juste en face, sur la rue Panet, et quand je regarde ça, j'ai l'impression que le quartier serait appelé à changer assez considérablement si toutes ces propositions-là sont adoptées. Alors, je voudrais y voir plus clair. Je voudrais savoir, moi c'est des questions vraiment de base que je pose parce que je suis très ignorante en urbanisme. Donc les cotes 3, 6 et 9, ça correspond à quelle hauteur? Et je m'intéresse aux zones 37, 39 et 40. Parce que dans les documents qu'on a, ce n'est pas très précis où ça commence et où ça finit. Alors, j'aimerais ça savoir où ça commence et où finissent ces trois zones-là. Et c'est ma première question.

1565

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1570

Donc le périmètre des zones 37, 39 et 40. Est-ce que vous avez votre carte?

M. BRUNO COLLIN :

1575

Non. Mais vous êtes dans l'est, dans le sud ou dans l'ouest?

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

C'est dans l'est.

1580 **M. BRUNO COLLIN :**

Bon, on les a toutes. Alors, on parle de...

1585 **Mme MARIE-PAULE ROULEAU :**

Monsieur, ce que j'aimerais savoir, c'est où est la rue? Au nord, au sud, à l'est et à l'ouest.

1590 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Le périmètre de ces zones-là.

1595 **Mme MARIE-PAULE ROULEAU :**

Par rapport aux recommandations que vous faites sur les zones 37, 39 et 40.

1600 **M. BRUNO COLLIN :**

Est-ce que vous l'avez la carte, les numéros? Moi, je ne l'ai pas.

1605 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est parce qu'on en a deux. On en a une avec l'ancienne numérotation puis une avec la correspondance en lettres. Alors avant, peut-être, on pourrait répondre à votre première question pendant qu'on cherche le périmètre. Votre première question c'était à quoi correspondent...

1610 **Mme MARIE-PAULE ROULEAU :**

Les codes 3, 6 et 9. Ça correspond à quelle hauteur?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3, 6 et 9. Les densités 3, 6 et 9.

1615 **M. BRUNO COLLIN :**

3, 6 et 9, c'est les densités, oui. Nécessairement que c'est les densités, oui. La densité de 3, un coefficient d'occupation du sol de 3, de 6 et de 9.

1620 **Mme MARIE-PAULE ROULEAU :**

Qu'est-ce que ça veut dire?

1625 **M. BRUNO COLLIN :**

Je vais vous en montrer un. Je l'ai fait tantôt. Ça, c'est une densité de 6, donc 3 c'est la moitié, mais disons que sur un terrain implanté à 100 %, un édifice qui aurait 6 de densité aurait 6 à 7 étages parce qu'il y a certains éléments qui sont déduits de la densité. La densité, c'est le coefficient d'occupation du sol. C'est le rapport entre la superficie du terrain et la superficie de plancher construite dessus. Alors, une densité de 1, ça serait 1 étage sur un terrain à 100 %, disons. Donc 3, c'est 3. 6, etc. Mais les édifices, par exemple, les édifices, je dirais les triplex de 3 étages typiques qu'on retrouve dans le Centre-Sud ou sur le Plateau-Mont-Royal ont en moyenne, même s'ils ont 3 étages, une densité d'environ 2.

1635 **Mme MARIE-PAULE ROULEAU :**

O.K. Et là, si on passe de 3 à 9, ça veut dire quoi en termes de hauteur?

1640 **M. BRUNO COLLIN :**

De 3 à 9?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De hauteur, par exemple, versus la superficie?

1645

M. BRUNO COLLIN :

Ah, oui, oui, oui.

1650

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Oui, parce que dans les zones qui m'intéressent, moi, ça passe soit de 6 à 9 ou de 3 à 9.

1655

M. BRUNO COLLIN :

Oui. Bien, dans un secteur où on passe de 3 à 9, évidemment, encore une fois, ça veut dire que la densité est trois fois plus importante. En fait, je ne sais pas...

1660

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Ça ne m'aide pas beaucoup.

1665

M. BRUNO COLLIN :

Bien, c'est-à-dire que ça... non, mais c'est parce que comme j'ai expliqué, la densité peut prendre différentes formes. Ça dépend des paramètres de hauteur qui sont permis. Mais c'est clair que 9, c'est une forte densité. C'est ici qu'il y a un secteur qui passe de 3 à 9. En bordure de René-Lévesque, face à Radio-Canada, il y a une petite tête d'îlot qui passe de 3 à 9.

1670

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1675 Je pense que la préoccupation de madame, c'est de savoir à quelle hauteur, jusqu'à quelle hauteur on peut monter...

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1680 Moi, je veux savoir – je vis ici, là – je vis ici, je veux savoir comment mon quartier va se transformer. D'après ce que je lis, il y a trois circonférences ou superficies qui vont être transformées : 37, 39 et 40. Et je veux savoir c'est où? On est assis dessus.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1685 Bon, ça, c'est votre première question. Mais par rapport à la densité, mon ami architecte ici a une proposition de réponse qui va peut-être vous éclairer.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

1690 Quand on dit une densité de 9, c'est qu'on a le droit de construire un bâtiment dont la superficie totale de plancher équivaut à neuf fois la superficie du terrain.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1695 Mais ça peut prendre X étages pour arriver à ça.

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1700 O.K. Là, je comprends.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

C'est un minimum de 9 étages.

1705 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bien, ça dépend. Pas nécessairement.

1710 **Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

C'est au minimum 9 étages.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1715 Minimum 9 étages. C'est ça.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

Ça peut être 50 % multiplié par deux, ça fait 18 étages.

1720

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Oui. Oui.

1725 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ou un minimum 9 étages, si ça occupe toute la superficie, tout le terrain. C'est ça.

M. BRUNO COLLIN :

1730

Bon, bien les cages d'ascenseur ne sont pas comptées, il y a plusieurs éléments, ce qui fait qu'en réalité, c'est plus qu'un étage.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1735

C'est ça.

M. BRUNO COLLIN :

1740

C'est pour ça que 6 de densité peut donner 7 étages à 100 % d'implantation. Mais évidemment 14 étages à 50 % d'implantation et 28 étages à un quart, etc.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1745

Au quart, c'est ça. D'accord. Est-ce que ça va bien pour vous?

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1750

Je comprends ce principe-là, mais là, je n'ai toujours pas d'explication pour les 37, 39 et 40.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1755

Sur le périmètre.

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Oui.

1760 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Sur le périmètre.

1765 **M. BRUNO COLLIN :**

Bien, la 37, c'est les têtes d'îlot sur René-Lévesque, à peu près aux environs de Sanguinet jusqu'à Saint-Dominique à peu près. La 38, c'est une zone... Ah! Tiens, on l'a ici. Au nord de la Place Émilie-Gamelin, ici, il y a une tête d'îlot qui a été mise dans le pourtour du Square Émilie-Gamelin et on propose tout simplement de l'introduire à l'intérieur de... de lui redonner la densité qu'il y a au pourtour de la place, qui est de 6. Et le dernier, vous avez dit 39?

1770

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1775 37, 39 et 40.

M. BRUNO COLLIN :

1780 37. 39, c'est une série de têtes d'îlot en bordure de René-Lévesque existante et construite et il s'agit tout simplement de reconnaître la densité existante sur les têtes d'îlot en question avec les bâtiments qui y sont. Ça se trouve à être entre Saint-Hubert et Amherst.

1780

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1785 Vous êtes à 37? À 39.

1785

M. BRUNO COLLIN :

39.

1790

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

37, dans un autre document que j'ai, ça correspond aux têtes d'îlot du boulevard René-Lévesque entre Saint-Dominique et Saint-Denis.

1795

M. BRUNO COLLIN :

Oui. C'est ça que j'ai dit tantôt.

1800

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça. 40, c'est les têtes d'îlot situées de part et d'autre de la rue Wolfe, au nord du boulevard René-Lévesque.

1805

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Mais est-ce qu'il y a quelque part des cartes qu'on peut voir? Parce que là, j'ai lu comme vous. Je suis capable de lire, 37, mais honnêtement, je ne suis pas capable de me faire une image mentale d'où on s'en va.

1810

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Donc vous l'avez le même document que moi. Vous l'avez.

1815

M. BRUNO COLLIN :

Vous pouvez consulter le document sur internet n'importe quand.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1820

Mais c'est vrai que le nom des rues n'est pas indiqué partout. Alors, ça rend le repérage difficile.

M. BRUNO COLLIN :

1825

Ah, le nom des rues? Ah oui, c'est vrai. Il y a un problème avec le nom des rues dans le document. Mais les bâtiments sont là. On peut reconnaître. Mais c'est vrai qu'il manque...

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1830

Est-ce qu'on peut *zoomer in*, là-dessus comme avec Google?

M. BRUNO COLLIN :

1835

Oui, oui, oui. C'est des pdf.

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1840

Bon, O.K. Je ferai ça, d'abord. O.K., c'est bon.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça va? Est-ce que vous avez une deuxième question?

1845

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Oui, j'ai d'autres questions.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1850

Votre deuxième.

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1855

Oui, deuxième question. Est-ce que les bâtiments patrimoniaux comme ici, qu'est-ce qui arrive avec ces bâtiments? Parce qu'ici, le Centre Saint-Pierre, c'est patrimonial. Est-ce que ça, ça change la nature de la protection que ces bâtiments ont?

M. BRUNO COLLIN :

1860

Bien, ici, en particulier, on parle de faire un parking. Non, ce n'est pas vrai. Il n'y a pas d'endroit spécifique. En fait, ça, c'est les paramètres du Plan d'urbanisme. Le zonage, le règlement lui-même, comme j'expliquais tantôt, le règlement vient établir les règles de ce qu'on peut construire. Ce n'est pas parce que c'est écrit 9 ici que c'est écrit 9 dans le règlement de zonage.

1865

Ça, le Plan d'urbanisme donne les grands paramètres que doivent respecter minimalement les règlements de zonage. Mais quand vous, vous allez chercher un permis ou n'importe qui, c'est le règlement de zonage qui s'applique. C'est lui qui vient dire qu'est-ce qu'on peut construire sur un terrain et qui vient dicter d'ailleurs tous les autres paramètres de protection du patrimoine ou, etc. Tout ça, là, on n'y touche pas du tout. Nous, on est en amont, au-dessus. Et il n'y a même pas de projet de modifier le règlement d'urbanisme pour suivre ce qui est proposé ici.

1870

Ce qui est proposé, c'est d'étudier les projets, comme ça se fait généralement au centre-ville, par la procédure des projets particuliers, donc au cas par cas, où il pourrait y avoir un dépassement du règlement d'urbanisme, mais il faudrait qu'il respecte le plan, le Plan d'urbanisme. Ça, ici. Et donc tous les paramètres de sauvegarde ou de mise en valeur de tout

1875

1880 ce qu'il y a d'éléments patrimoniaux dans l'arrondissement Ville-Marie sont maintenus tels quels, au premier chef. C'est entendu.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1885 Est-ce que je peux ajouter une question à votre question?

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Volontiers.

1890 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1895 Parce que ça rejoint la question de la protection patrimoniale dans le fond. Dans le PPU, je pense que c'était dans les grands jardins, l'arrondissement avait mentionné certaines mesures additionnelles pour la protection du patrimoine. Et dans le futur règlement sur les PIA, il en aurait été question. Est-ce qu'il y aurait des mesures additionnelles dans le quartier des affaires concernant la protection du patrimoine qui pourraient être...

M. BRUNO COLLIN :

1900 Il y a un plan à l'arrière ici, qui illustre...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1905 Qui pourrait être appliqué?

M. BRUNO COLLIN :

1910 Non, non, non, ce n'est pas ça que je veux dire. C'est qu'on a une batterie d'éléments. Il y a beaucoup, déjà, de ressorts partout pour protéger le plus possible les éléments de valeur.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1915 Les bâtiments patrimoniaux.

M. BRUNO COLLIN :

1920 Maintenant, oui, le règlement d'urbanisme lui-même vient établir les secteurs significatifs, presque tout le territoire couvert par des secteurs significatifs aujourd'hui. Évidemment, il y a toutes les questions des protections faites par le ministère qui demeurent. Ici, d'ailleurs, on est, je crois, dans un site du patrimoine en vertu de la *Loi sur les biens culturels*. Changer une fenêtre ici, en plus de passer à notre comité consultatif, puis de faire une approbation à l'arrondissement, il faut que ce soit approuvé par le ministère. Toutes ces choses-là demeurent. On est très équipé.

1925 Maintenant, est-ce que tous les outils sont idéaux à ce niveau-là? Il y a de l'amélioration certainement à faire, mais c'est toute une autre histoire. Ici, on ne vient pas interférer d'aucune manière là-dessus *a priori*. Je ne vois pas.

1930 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Merci.

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

1935 Est-ce que je peux poser une question de précision? J'ai appris que ça existe, ce soir. C'est quoi l'échéancier?

1940

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Lequel échéancier?

1945

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Le processus. Quand est-ce qu'on va savoir ce qui va être accepté et pas accepté?

1950

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bien, c'est-à-dire que comme j'ai dit tout à l'heure, au mois de février, on remet notre rapport. Le rapport des commissaires.

1955

Mme MARIE-PAULE ROULEAU :

Et là, la Ville prend combien de temps pour en disposer?

1960

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça, je n'ai pas le contrôle. On n'a pas le contrôle là-dessus.

1965

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord? Merci. Alors, monsieur Robert Brunet. Bonsoir, Monsieur!

M. ROBERT BRUNET :

1970 Bonsoir, Madame! Messieurs, bonsoir! Alors, mon nom est Robert Brunet. Je suis un
citoyen de Montréal. Je suis aussi administrateur à l'Association pour la défense des droits
sociaux du Montréal métropolitain. Et troisièmement, je suis membre fondateur d'une future
nouvelle coopérative, Coopérative de la montagne verte qui est supposée voir le jour près du
Centre Bell, donc à côté d'un grand projet. J'ai vu une grosse tour de 61 étages. Alors, là, je
1975 suis appelé à déménager, puis à aller vivre dans cet environnement-là, d'où mon intérêt à la
question des densités puis les hauteurs.

 Je viens à ma première question. Vous estimez le potentiel de nouveaux logements
constructibles, suite à l'adoption de votre cadre de révision des hauteurs et densités, il est
1980 estimé à approximativement 13 500 nouveaux logements. Or, au conseil d'arrondissement du
mois d'octobre dernier, l'arrondissement de Ville-Marie, le conseil a autorisé trois grands
projets immobiliers comportant à eux trois près de 1600 logements. Déjà là, 12 % du total ou à
peu près. Ces trois projets-là ont fait l'objet d'une consultation publique éclairée en
arrondissement le 26 octobre dernier. Mais lorsque j'examine la carte, j'ai de la difficulté à
1985 visualiser ces trois projets-là. C'est peut-être à cause des rues, le nom des rues qui
apparaissait mal. Est-ce qu'on peut les faire apparaître sur la carte? Il me semble que j'ai vu
une carte au début qu'il y avait les hauteurs, les rouges, les bleus.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1990 Quelle est votre question liée à l'apparition des trois...

M. ROBERT BRUNET :

1995 Bien, ma question liée à ça, c'est que moi, quand j'examine la carte, je ne les vois pas
toutes de la même couleur. Or, ces trois projets-là ont été adoptés, sont au même stade
d'opération.

2000

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous voulez savoir s'ils sont adoptés en vue de construction?

2005

M. ROBERT BRUNET :

Bien, oui. Ils sont déjà dans le processus de l'arrondissement Ville-Marie. Mais sur la carte que j'examine en arrière...

2010

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous ne les voyez pas.

2015

M. ROBERT BRUNET :

... j'en vois deux en bleu, puis une en rouge. C'est ça, ma question. S'ils sont au même stade, y a-t-il une erreur en quelque part? Est-ce qu'il y en a un qui a changé de couleur? Il a transmuté?

2020

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous voulez clarifier l'information à ce niveau-là.

2025

M. ROBERT BRUNET :

Oui, c'est juste ça.

M. BRUNO COLLIN :

Je ne sais pas de quoi vous parlez exactement.

2030 **M. ROBERT BRUNET :**

C'est une question de couleur.

2035 **M. BRUNO COLLIN :**

Non, non, mais c'est sûr qu'à un moment donné, dans les chiffres qu'on a – on a des chiffres assez récents, en fait –, les projets en bleu qui ont été montrés, mais ces chiffres sont plus récents que le... ah, pas nécessairement. C'est ça. C'est que cet axono-là date un peu.

2040 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bien, c'est ça. Quand ces cartes-là ont-elles été produites par rapport à...

2045 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Non, mais le 13 500 logements dont on parlait, c'était le potentiel. Et puis, c'était le potentiel de construction, ça ne comptait pas les projets autorisés. Avec les projets autorisés et le potentiel de construction, on arrive avec plus de 22 000 logements.

2050 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

22 000, oui. Mais je ne pense pas que c'est ça...

2055 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Un outil d'éclaircissement.

2060 **M. ROBERT BRUNET :**

Bon, c'est là-dessus que je voudrais les voir, les projets.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Voulez-vous le mettre face à la salle pour que la salle le voie?

2065 **M. ROBERT BRUNET :**

Parce que ce n'est pas la même carte qui a été montrée tout à l'heure? Pourquoi? Alors, voici. La Tour de la bourse est où? La Tour de la bourse est ici. Alors, j'imagine que le nouveau projet de la Magil Laurentienne, ça doit être parmi ceux-là en rouge? Ou si c'est celui-là en arrière en bleu? Mais je ne pense pas. Il faudrait que ce soit parmi ça. Alors, ça, ça fait rouge. Si je m'en vais au Centre Bell, le Centre Bell est ici?

2070 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2075 Non. La question en est une de compréhension de l'information qu'il y a sur les cartes. Alors, on veut savoir qu'est-ce qui a été...

M. ROBERT BRUNET :

2080 Moi, je le voyais en rouge. C'est ça mon interrogation.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2085 Ça va. Monsieur Labelle, pouvez-vous répondre? On veut une clarification. Quelle est la bonne carte? Quelle est la bonne information?

M. BRUNO COLLIN :

2090 Mais de toute façon, je veux dire, cette carte-là, effectivement, quand elle a été imprimée, c'était rouge. Maintenant, c'est bleu.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. La réponse, vous l'avez.

2095

M. ROBERT BRUNET :

Bon! Alors, je vous remercie. Donc la carte, il ne faut pas se fier dessus.

2100

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est-à-dire qu'elle a été faite avant que le projet a été approuvé, sans doute.

2105

M. BRUNO COLLIN :

C'est sûr que dans dix ans, elle n'aura plus aucune valeur. Ça change. Ça bouge continuellement.

2110

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui, on veut comprendre.

M. MARC LABELLE :

2115

Ce qu'il faut expliquer, c'est que cette carte-là a été produite avant que les projets soient déposés, O.K.? On peut tomber dans le détail. Les projets ont été déposés au dernier conseil d'arrondissement. Cette carte-là a été produite avant que les projets soient déposés. Quand monsieur dit que les projets sont adoptés, c'est erroné. Les projets ont été déposés au conseil d'arrondissement en première lecture. Ils ont subi une consultation publique. La semaine prochaine, ils seront entendus en deuxième lecture. Il va y avoir une troisième lecture. Donc ça, on peut tomber dans le détail des couleurs. Donc ces projets-là, quand ils ont été mis sur la carte, ils n'étaient pas déposés, tout simplement.

2120

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2125 C'est tout simplement ça qu'on veut comprendre.

M. MARC LABELLE :

2130 Parfait.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, d'où le fait qu'ils sont en rouge là-dessus.

2135 **M. MARC LABELLE :**

Voilà. C'est ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2140 Et puis, peut-être que la couleur va changer quand ils seront adoptés.

M. MARC LABELLE :

2145 C'est ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2150 Voilà. Votre deuxième question, Monsieur.

M. ROBERT BRUNET :

Non. Elle a été incluse.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2155

Incluse, d'accord.

M. ROBERT BRUNET :

2160

J'en avais deux, puis ça avait rapport aux couleurs.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2165

Ça a rapport aux deux. D'accord. Merci beaucoup, Monsieur. Ça nous a aidés à comprendre une chose concernant la légende de ces cartes.

M. ROBERT BRUNET :

2170

Ah, bien! Je suis content d'avoir été utile.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2175

Oui. Monsieur Éric Michaud, s'il vous plaît. Alors, grâce à vous, nous avons élucidé ce mystère des couleurs.

M. ÉRIC MICHAUD :

2180

Non, ça, on comprenait bien que les cartes avaient été faites avant, mais la problématique qui était soulevée, c'était que sur les trois projets qui sont au même stade d'approbation, il y en a deux qui étaient de couleur différente du troisième.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

2185 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Et là, ça ne marchait pas parce que les trois, à l'époque où on a élaboré les cartes... bon.

2190 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Alors, Monsieur, vos questions à vous.

2195 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2195

La Ville de Montréal a adopté – en fait, j'essaie de comprendre la logique en arrière de tout l'exercice qui nous est présenté ici, ce soir. On sait que la Ville a présenté un Plan d'urbanisme en 2004 pour la période 2004-2014. Le chapitre d'arrondissement de l'arrondissement de Ville-Marie, malgré plusieurs tentatives, n'a jamais été adopté parce qu'il y avait des différends entre la Ville-centre et l'arrondissement sur certaines perspectives, sur la façon dont on envisageait le développement du territoire en fonction de perspectives locales ou métropolitaines et du dosage, d'après ce que je comprends entre les deux.

2200

2205

On est aujourd'hui à la fin de l'année 2011. Il y a un processus de révision du Plan d'urbanisme qui a été entamé il y a déjà maintenant plus d'un an. Le Bureau du plan a été formé, si je ne me trompe pas, en juillet 2010. Et là, ce que j'essaie de comprendre, moi, c'est pourquoi, dans le cadre de révision actuel, s'il est adopté aujourd'hui, c'est pour modifier le Plan d'urbanisme en cours alors qu'il y a déjà un processus de révision, mais c'est pour nous permettre – il y a une urgence dans le fond. Moi, ce que je comprends, c'est qu'il y a une urgence qui est de modifier le Plan d'urbanisme en cours, alors que la révision est déjà amorcée, et ce, afin de permettre un développement à court terme dans les deux prochaines années. Parce que sinon, on aurait réalisé cet exercice-là à l'intérieur de l'exercice de révision du Plan d'urbanisme.

2210

2215 Alors, moi, ma question, c'est quelle est l'urgence d'adopter ce cadre de révision là
aujourd'hui? Bon, on s'est fait expliquer un peu la problématique, mais j'aimerais ça quand
même qu'on élabore encore la problématique dans le processus d'approbation des projets qui
fait que c'est si urgent que ça. Qu'est-ce qui fait que le processus actuel d'approbation des
projets exige de faire tout ce processus-là, dans le fond, pour une période d'à peine deux ans?

2220

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci.

2225

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2230

En fait, peut-être rappeler qu'il y a déjà plus de 20 ans que les paramètres de hauteur
et de densité du Plan d'urbanisme pour la section Ville-Marie n'ont pas été revus et la stratégie
qui est présentée, c'est de permettre de consolider les nombreux terrains vacants qui sont aux
abords du centre des affaires en lien avec la protection aussi du patrimoine dans ces secteurs-
là.

2235

Plus spécifiquement, je vais préciser qu'effectivement, il y a un Bureau du Plan
d'urbanisme qui a été créé à la Ville, mais la première étape de leur étude est de faire un
bilan, un plan en rapport avec un plan de développement de Montréal qui va viser à consolider
l'ensemble des politiques et plans qui existent pour le territoire montréalais. Et ce qu'on nous
donne comme information, que ce plan-là pourrait être – ce plan de développement qui est en
amont de la révision du Plan d'urbanisme –, serait adopté ou présenté pour consultation en
2013.

2240

Donc la révision du Plan d'urbanisme, donc qui pourrait comporter une révision des
hauteurs et des densités, ne serait pas soumise à une consultation et à une adoption avant
2015 ou 2016. Donc quand on vous dit qu'il y a plus de 20 ans que les paramètres n'ont pas
été revus, que le type de développement aussi a changé, qu'il s'est accentué au niveau de

2245 l'habitation et qu'il y a lieu de revoir ces paramètres-là, va permettre une meilleure planification du territoire, on est inscrit à l'intérieur de ça dans la démarche de cadre de révision.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2250 Permettez? Je pense que ce qu'on va vous demander, ça va être un schéma pour illustrer – puisque nous ne sommes pas des experts en urbanisme, ni outillés, on ne comprend pas tout l'appareillage des instruments auxquels vous vous référez pour faire la planification justement –, ça serait intéressant d'avoir un schéma, un plan, qu'est-ce qu'il y a dans un plan? Où est-ce que ça s'inscrit? Pourquoi dans l'arrondissement Ville-Marie, on travaille sur le
2255 cadre de révision des hauteurs quand, dans d'autres arrondissements, on ne le fait pas? Toute la question avec le Document complémentaire. Ça serait intéressant de faire ce petit exercice sur une page et peut-être le déposer sur le site. Ça va aider les gens à comprendre où se situe ce cadre de révision-là dans votre exercice de planification. En tout cas, nous, ça va nous aider. On va vous préciser exactement la question. Oui, Monsieur Labelle? C'est un
2260 diagramme, là, bien simple.

M. MARC LABELLE :

2265 Peut-être pour ajouter à la question de monsieur Michaud? Bien, c'est sûr qu'on a une problématique de terrains vacants, de terrains de stationnement dont on veut voir le développement. Ces terrains-là, ça a été mentionné, c'est des îlots de chaleur. Donc, je ne répéterai pas toute la procédure qui a eu lieu depuis les cinq dernières années. C'est de faire fermer certains stationnements illégaux, ce qui a porté fruit. Puis on veut également inciter les propriétaires de ces terrains-là à développer ces terrains-là. Donc pourquoi? Bien, là, Sylvain
2270 l'a dit. Il y a le plan qui va venir en 2015, mais 2015, c'est quand même loin dans le temps d'une ville, dans les quatre ans. Donc je n'ai pas ici une étude économique précise, mais il y a une fenêtre d'opportunités en ce moment. On ne peut pas dire, on ne peut pas qualifier ça de boum, mais il y a une fenêtre d'opportunités pour le centre-ville en ce moment, puis c'est important de réviser ces paramètres-là de hauteur et de densité. Puis, c'est ce que l'équipe à
2275 Bruno a fait avec Bruno.

Donc ça a été une étude. Ça ne s'est pas fait comme ça, là. Donc il y a eu une analyse poussée. Je pense qu'on fait la démonstration ce soir. Donc ça, c'est une initiation au Plan d'urbanisme. Ces paramètres-là vont être intégrés au Plan d'urbanisme actuel, puis vont être intégrés également au prochain Plan d'urbanisme.

2280

Mais on devait, je pense qu'il y avait une nécessité – Sylvain l'a dit – ça fait les 20 dernières années qu'il n'y a pas eu de révision qui a été faite. Puis on doit profiter du momentum en ce moment, puis également voir disparaître ces îlots de chaleur là, puis ces terrains-là au pourtour du centre-ville. C'est un premier exercice. Il faut s'entendre, là. L'exercice était plus large, donc on l'a ramené – Bruno et son équipe l'ont ramené plus pointu. Donc on en fait un exercice, mais c'est un début. C'est une amorce au reste qui suivra.

2285

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2290

Deuxième question?

M. ÉRIC MICHAUD :

2295

Peut-être juste, simplement, pour préciser ma préoccupation à cet effet-là. C'est qu'il y a une dame qui, lors de la présence séance, est venue expliquer aussi que le mécanisme actuel qu'on nous proposait allait un peu à l'encontre de la planification urbaine traditionnelle où on identifiait des grandes orientations. Et, nous, notre préoccupation, c'est qu'en autorisant des hauteurs et densités sans identifier en même temps les grandes lignes au niveau du développement, puis entre autres du développement social, en l'absence de toute politique actuelle – on se l'est fait reconnaître tout à l'heure – de stratégie d'inclusion fonctionnelle dans le centre-ville, ce qu'on risque de faire, c'est d'ouvrir la porte à un développement sauvage – entre guillemets – bon, là, j'anticipe un peu sur notre mémoire...

2300

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2305

Votre mémoire.

M. ÉRIC MICHAUD :

2310 ... mais c'est notre préoccupation. C'est que c'est pour ça qu'on aimerait beaucoup mieux que l'exercice se fasse dans le cadre d'un exercice complet où on établit des grandes orientations et, par la suite, les paramètres de développement.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2315 D'accord.

M. ÉRIC MICHAUD :

2320 Maintenant, ma deuxième question concerne le processus d'approbation, les projets particuliers. On en parle à la page 30 du document. On dit que :

2325 « *Dans le cas où les hauteurs du plan sont rehaussées, les dispositions du règlement d'urbanisme seront maintenues et les promoteurs qui souhaiteront se prévaloir de limites supérieures à celles du règlement pourront soumettre leur proposition dans le cadre de la procédure des projets particuliers. Cette procédure permet un encadrement qualitatif qui est en fait plus serré que celui des paramètres inscrits dans un règlement de zonage. Elle permet de tenir compte de la qualité du projet, de son insertion, de ses impacts et de sa contribution aux aspects culturels, patrimoniaux et sociaux du milieu.* »

2330 Alors, moi, ce que j'aimerais avoir, c'est de quelle façon, en particulier quand on parle des impacts et de leur contribution aux aspects sociaux en particulier, de quoi on parle? Et comment ce mécanisme-là permet de répondre à des enjeux sociaux sur un territoire donné?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2335 Qui veut répondre à la question? Monsieur Villeneuve? Monsieur Bruno Collin?

M. BRUNO COLLIN :

2340 Bien, en fait, c'est une généralité, mais la question venant d'Éric Michaud, je suppose
que le mot « sociaux » a été retenu comme voulant dire une chose en particulier. En fait, c'est
de manière générale. L'idée c'est que ça permet d'intégrer davantage les projets au niveau
des caractéristiques du milieu. Mais on ne rentre pas à l'intérieur des bâtiments en général.
2345 C'est la question du Code du bâtiment. On s'en tient aux grandes fonctions, puis aux
volumétries, puis aux enjeux patrimoniaux.

Évidemment, tout cela se gère beaucoup plus facilement dans le cadre de la
procédure de projets particuliers parce qu'on peut venir introduire toutes sortes de conditions
et négocier la qualité du projet au niveau de sa réalisation. Alors, ça n'a pas de... Il n'y a rien
2350 de caché ou de particulièrement, comment dire, identifié par les termes qui sont là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Voilà la réponse. D'accord?
2355

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous remercie.

2360 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Monsieur André Querry, s'il vous plaît.

M. ANDRÉ QUERRY :

2365 Bonsoir!

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2370 Bonsoir!

M. ANDRÉ QUERRY :

2375 Je voudrais revenir sur les petits tableaux, les petits graphiques avec ce qui est en bleu, ce qui est en rouge, juste pour bien comprendre les projets. Donc en bleu, c'est les projets qui ont été acceptés au 30 juin quand la carte a été produite ou le document a été déposé, si je comprends bien. Puis il y a aussi donc ce qui est en rouge, c'est ce qui pourrait être potentiellement développable.

2380 Si je prends l'exemple, bon, tantôt, on a vu les trois cas qui sont en rouge ou en bleu, peu importe où est-ce qu'ils sont rendus maintenant, je regarde aussi à un moment donné ce qu'on a mis dans l'îlot Overdale entre autres, il y a aussi, on a mis, bon, qu'il y avait des projets en projection. Quand je regarde qu'au mois de janvier passé, il y avait déjà un projet qui était prévu pour le projet Overdale, entre autres une construction, qui était en pourparlers avec
2385 l'arrondissement Ville-Marie. Dans le fond, ce que j'aimerais savoir, c'est il y a combien de projections en rose qui sont actuellement sur la table, qui sont déjà déposées ou en négociation avec l'arrondissement Ville-Marie.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2390 D'accord. La question est claire.

M. BRUNO COLLIN :

2395 Il n'y a pas de projet sur l'îlot Overdale.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2400 Mais je pense que la question est plus générale. Parmi les projets potentiels identifiés en rouge, est-ce qu'il y en a en discussion présentement à l'arrondissement ou présentés?

M. ANDRÉ QUERRY :

2405 C'est ça, la liste.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça.

2410 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Il y en a, disons, trois qui seront prochainement soumis ou qui ont même déjà commencé à être soumis à la procédure.

2415 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

On parle des trois de monsieur Labelle, que vous avez mentionnés, Monsieur Labelle? D'autres? On parle de d'autres?

2420 **M. BRUNO COLLIN :**

2425 Non. En fait, il y a les deux projets... le Rubic, en fait, qui est situé près d'ici. Il y en a un également à l'étude sur la rue Drummond depuis un an, je dirais, mais il a été mis de côté, puis il va sans doute revenir.

M. ANDRÉ QUERRY :

Parce que sur le terrain Overdale, parce que monsieur me répond comme quoi il n'y a rien de prévu.

2430

M. BRUNO COLLIN :

Non, il n'y a rien. Il n'y a rien.

2435

M. ANDRÉ QUERRY :

Moi, je parle de l'article de l'Agence QMI – malheureusement, c'est rare que je cite cette agence-là, mais en tout cas – donc « Trois terrains de discorde », qui est daté du mois de janvier 2011, qui parlait effectivement que le premier cas, c'est l'îlot Overdale à l'angle des rues René-Lévesque et Mackay, juste à côté de la Cité du commerce électronique, un espace qui a fait l'objet d'une âpre bataille dans les années 80, etc. Déjà, on parlait qu'il y avait une entente avec... des discussions avec l'arrondissement. Puis, un autre terrain, aussi, sur René-Lévesque et Saint-Laurent, qui était déjà, en janvier 2011, en discussion.

2440

2445

M. BRUNO COLLIN :

Saint-Laurent et René-Lévesque, il y a un projet qui a été autorisé il y a quatre ans. Il ne s'est pas construit. Alors, en fait, je ne sais pas. Sur la maquette, on avait le choix entre soit montrer... En fait, ce qu'on a fait, c'est qu'on a montré le potentiel suivant les rabaissements de hauteur qu'on propose. On n'a pas mis le projet qui a été autorisé. Il va être caduc d'ici un an. Il y a des délais souvent dans ces autorisations-là. Si les projets ne se font pas, ils tombent. Dans ce cas-là, c'est ça.

2450

2455

Puis, l'îlot Overdale, effectivement, écoutez, nous, on ne suit pas les revues. Il y a des gens évidemment qui parlent de projets, mais ils ne viennent pas à la Ville nécessairement.

L'îlot Overdale a changé de mains récemment, d'ailleurs. Ça, on en a entendu parler. Il y a eu des articles dans les journaux, puis on attend les projets.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2460

Deuxième question.

M. ANDRÉ QUERRY :

2465

Est-ce que vous connaissez monsieur Jacques-Alain Lavallée, porte-parole de l'arrondissement Ville-Marie? Il faudrait lui parler.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2470

Votre deuxième question.

M. ANDRÉ QUERRY :

2475

Oui, deuxième question. Je voudrais bien comprendre sur la question des densités. Je veux bien croire que c'est, bon, les densités versus les hauteurs. Ce que je comprends bien, c'est que ça mélange tout le monde. Je comprends le processus, je suis en comptabilité, qu'il y a un processus de grandeur, etc., mais pour le commun des mortels, effectivement, la question que tout le monde se pose, c'est combien ça vaut en hauteur, au-delà du calcul? Est-ce qu'on va fournir dans *Le Devoir*, quand on va publier les avis, est-ce qu'on va publier aussi comment lire le règlement de la superficie? Puis qu'il va falloir aller mesurer la grandeur du terrain pour pouvoir comprendre peut-être ça va être quoi la hauteur?

2480

2485

Ce n'est pas simple. Ce n'est pas évident. Je ne suis pas sûr que la proposition que fait l'arrondissement va faciliter le commun des mortels dans le quartier à comprendre qu'est-ce qui va se construire à côté de chez eux. Donc, je voudrais comprendre la vraie nécessité de modifier ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De modifier les densités?

2490

M. ANDRÉ QUERRY :

Oui. Parce qu'à la page 46, 47...

2495

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ou de remplacer la carte des densités. Les cartes de hauteurs par les cartes de densités.

2500

M. ANDRÉ QUERRY :

Par la carte de densités.

2505

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça.

M. ANDRÉ QUERRY :

2510

C'est ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Pourquoi pas mettre les deux finalement?

2515

M. ANDRÉ QUERRY :

C'est ça. Exactement.

2520 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Garder les deux. La question a été posée la semaine dernière, aussi.

M. BRUNO COLLIN :

2525

Oui. Elles ne sont pas dans le Document complémentaire, nulle part à Montréal. Seul l'arrondissement Ville-Marie a une carte de hauteur dans le Document complémentaire, pour votre information. Évidemment, on pourrait tout mettre dans le Document complémentaire.

2530 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Mais ce n'est pas ça, la question. La question, c'est pourquoi remplacer la carte des hauteurs par la carte des densités.

2535 **M. BRUNO COLLIN :**

Ah! Bien oui, excusez. C'est une bonne question. C'est parce que les densités, en fait, c'est un paramètre qui a une conséquence monétaire immédiate. Les densités, ça veut dire de l'argent. Ça a un impact qui est mesurable, quantifiable. C'est mathématique, financier. Tandis que les hauteurs...

2540

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que ce serait...

2545

M. BRUNO COLLIN :

2550 Pardon, laissez-moi terminer – les hauteurs, c'est une question plus de design. C'est plus une question de morphologie urbaine, de forme et d'architecture. Pas la densité. Alors, historiquement, au Québec, la densité est l'élément le plus protégé – entre guillemets. Dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, c'était la densité et les usages et c'est comme ça que ça a toujours fonctionné.

2555 Alors, si on veut mettre un paramètre plus resserré qu'un autre, d'abord et avant tout, ça devrait être la densité parce que c'est celui-là qui est vraiment conséquent. Tandis que la hauteur, c'est plus... Alors, c'est de là la proposition. C'est de là, la réflexion qui est proposée.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2560 Est-ce qu'il y aurait un empêchement à ce que les deux cartes restent dans le Document complémentaire?

M. BRUNO COLLIN :

2565 Elles n'y sont pas.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2570 Bien, je veux dire, dans...

M. BRUNO COLLIN :

2575 En fait, ça ne serait pas nécessairement... Pourquoi elles devraient y être, celles de... À ce moment-là, pourquoi on ne met pas les cartes de densités et de hauteurs de toute la Ville dans le Document complémentaire? On ne fait pas ce genre de chose habituellement. Ça, c'était un anachronisme absolument exceptionnel que dans le centre-ville, les hauteurs soient

intégrées carrément, la carte des hauteurs, dans le Document complémentaire. Et nous, on croit que c'est une erreur. Ça aurait dû être les densités. C'est tout. Puis de les mettre les deux, pourquoi? C'est plutôt ça, la question. Pourquoi on ferait ça?

2580

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bien, parce que justement – tiens, on ne va pas rentrer dans un débat – mais on en a parlé la semaine dernière. Je pense que c'est une question pour les citoyens de comprendre la morphologie urbaine. La hauteur nous aide plus à comprendre ça. Ce n'est pas l'instrument avec lequel vous voulez travailler. Ça, c'est un autre aspect. Vous voulez travailler avec les densités.

2585

M. BRUNO COLLIN :

Non. Moi, je ne veux rien du tout. Nous, ce n'est pas ça, la question. Ce qu'on vous dit, c'est que le paramètre, par exemple, des hauteurs, si je prends le Vieux-Montréal où on parle de hauteur. Les hauteurs, est-ce que c'est quelque chose qui en soi peut être mauvais ou bon? Les hauteurs n'ont pas de conséquence immédiate qui soit bonne ou mauvaise. Ça dépend de l'environnement. Ça dépend de leur intégration.

2590

2595

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est qu'on est dans un autre registre.

2600

M. BRUNO COLLIN :

Dans le Vieux-Montréal, il y a plein de gratte-ciels dans le Vieux-Montréal.

2605

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Quand on parle des hauteurs, on est dans un autre registre.

M. BRUNO COLLIN :

2610 Totalement.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2615 Oui, oui, je comprends. Alors, voilà. D'accord?

M. ANDRÉ QUERRY :

2620 En tout cas. Juste une dernière précision. À la page 30, sur la question de l'approbation des projets particuliers, je voulais savoir, à la page 30, on parle que :

 « Effectivement, l'approbation d'un projet particulier dépend du conseil d'arrondissement et peut faire l'objet d'un référendum. »

2625 Quelle est la position de l'arrondissement au niveau des zones franches d'approbation référendaire? Est-ce que le centre-ville de Montréal va être couvert par... qu'il n'y aura plus de référendum? Selon la volonté du maire de Montréal.

M. BRUNO COLLIN :

2630 Il n'y a pas de parti pris à ce jour, à ce niveau-là. Puis, le centre-ville, c'est une notion qui est très variable, dépendamment des organismes. C'est un territoire qui est très variable, par ailleurs. Mais Il n'y a pas d'engagement ou de proposition, de réflexion très poussée encore là-dessus.

2635 **M. ANDRÉ QUERRY :**

 Donc il n'y aura pas de zone franche d'approbation référendaire au centre-ville.

M. BRUNO COLLIN :

2640

On ne le sait pas.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2645

Bien, on ne peut pas répondre à ça, parce que vous le savez, il y a un projet de loi qui est en révision, qui est à l'étude. Et il y a des propositions en ce sens-là, mais on n'a pas d'orientation à donner là-dessus.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2650

D'accord. Le registre est fermé, pour votre information. Merci, Monsieur. Alors, monsieur Antonin Labeaucière, s'il vous plaît. Madame Marien Gale. C'est Gate ou Gale? J'ai du mal à lire.

Mme MARIEN GALE :

2655

Gale.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2660

Gale. Merci, Madame.

Mme MARIEN GALE :

2665

Bon. Alors, je suis juste citoyenne et j'ai un peu de mal à comprendre comment ce plan va être réalisé au niveau des édifices qu'on va voir. Parce qu'on a dit plusieurs fois que c'est les règlements urbains qui régissent quel type d'édifice peut être construit, quelle hauteur, quelle densité, etc., et que ce plan ne vient pas...

2670 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Le règlement de zonage. C'est ça?

2675 **Mme MARIEN GALE :**

... et que ce plan ne vient pas modifier les règlements. Alors, évidemment, ce plan a certains buts. Par exemple, l'uniformité, avoir un changement plus graduel d'hauteurs, avoir le développement de lots vides, laisser plus d'habitations. Mais comment est-ce que ça va se réaliser si on ne change pas les règlements? Comme, il y a des constructions qui ont été faites récemment, qui ne sont pas nécessairement en lien avec les changements qui vont être faits dans ce plan. Est-ce qu'on va changer les édifices qui ont déjà été construits? Par exemple, près...

2685 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Comment est-ce que ça va empêcher les dérogations? C'est ça, votre question?

2690 **Mme MARIEN GALE :**

Non, non. C'est plutôt qu'est-ce qui va arriver concrètement avec les édifices à Montréal.

2695 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Avec ce cadre de révision là.

2700 **Mme MARIEN GALE :**

Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bon, alors, posons la question comme ça.

2705 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2710 Peut-être que Bruno pourra compléter, mais il faut comprendre que les modifications, ce sont des ajustements. Les 40 modifications, ce sont des ajustements qui s'inscrivent dans les grands principes qu'on a exprimés plus tôt, là, du massif du centre-ville – la hauteur la plus grande au centre-ville de Montréal – en lien avec le mont Royal. Dans le fond, tous ces principes-là sont repris, sont la continuité du cadre de révision qui est présenté. Ils s'inscrivent dans cette continuité-là.

2715 Et, ensuite, quand vous parlez, bon, est-ce que la forme urbaine va changer? On vous a fait la démonstration dans le fond qu'on cherche de créer des milieux mixtes, de l'habitation maintenant. La plupart des modifications aux hauteurs et aux densités sont relatives à... Depuis une dizaine d'années, il y a des projets d'habitation qui se construisent au centre-ville, qui n'existaient pas au moment où le cadre, où les plans des hauteurs et densités du Plan d'urbanisme ont été élaborés. Donc ces ajustements-là sont pour tenir compte de cette forme-
2720 là. La forme urbaine d'un édifice en hauteur qui est utilisé à des fins résidentielles, vous comprendrez facilement que ce bâtiment-là, il a une superficie de plancher beaucoup plus réduite qu'un bâtiment de bureaux qui a besoin de grandes surfaces.

2725 **Mme MARIEN GALE :**

Non, je comprends ce que vous visez de faire avec le plan et je suis complètement d'accord avec ça, mais je ne comprends pas comment ça va s'effectuer, si ça ne change pas les règlements.

2730 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Mais dans le fond, sur cet aspect-là... Oui?

2735 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Monsieur, peut-être reformuler la question.

M. BRUNO COLLIN :

2740 Sylvain, ce n'est pas ça. L'idée, c'est d'encadrer les projets...

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Par projet particulier.

2745

M. BRUNO COLLIN :

2750 ... par le biais de la procédure des projets particuliers, principalement. C'est déjà l'outil qu'on utilise principalement pour pratiquement tout le développement au centre-ville. Alors, ce qu'on propose, c'est de continuer à l'utiliser pour les quelques changements qui ont été proposés ici. S'il y a des projets qui sont mis sur la table, on va les encadrer avec cette procédure-là, parce qu'elle permet un meilleur encadrement.

2755 On pourrait aussi, dans certains cas, ajuster le règlement, mais ce n'est pas nécessaire. Par exemple, dans le cas en particulier de Bishop-Crescent, ce qu'on se dit, c'est que c'est par la procédure des projets particuliers qu'on va avoir un meilleur pouvoir de négociation pour assurer, par exemple, des basiliaires significatifs en bordure de rue, puis pour assurer une qualité, une fragmentation des volumes qui fait du sens avec les bâtiments victoriens qui se trouvent sur Bishop, par exemple, alors que par le zonage régulier, c'est

2760 moins évident qu'on puisse assurer... enfin, on aurait moins de pouvoir de négociation pour assurer le respect de ces principes-là. C'est essentiellement ça.

Pour le reste, il n'y a pas de changement en réalité. Il n'y a pas beaucoup de changements, en fait.

2765

Mme MARIEN GALE :

Alors, juste pour m'assurer que j'ai bien compris, ce plan, les changements qui sont effectués maintenant ou qui vont peut-être être effectués vont seulement viser les projets particuliers et non les projets qui tombent à l'intérieur des règlements.

2770

M. BRUNO COLLIN :

Effectivement. Les projets qui tombent à l'intérieur des règlements vont pouvoir se faire suivant les paramètres des règlements encore, évidemment.

2775

Mme MARIEN GALE :

D'accord.

2780

M. BRUNO COLLIN :

Sauf là où on a rabaisé les hauteurs. Ça, dans ce cas-là, les règlements sont déjà modifiés et par un contrôle intérimaire, ils sont déjà modifiés. Si la modification est adoptée à la fin, ces règlements intérimaires vont devenir des règlements permanents. C'est-à-dire que le règlement d'urbanisme, de zonage va être modifié.

2785

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est très technique, tout ça.

2790

Mme MARIEN GALE :

C'est un peu compliqué.

2795 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Un peu compliqué. J'ai hâte de voir votre diagramme. Et je pense que ça prendrait un petit résumé très précis.

2800 **M. BRUNO COLLIN :**

Bien, je vais vous donner un exemple, parce que c'est quand même important.

2805 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Essayez d'apporter les réponses à ces questions.

M. BRUNO COLLIN :

2810 Si le Plan d'urbanisme dit que la hauteur passe de 60 à 35 mètres, disons, on est en consultation publique là-dessus, et vous, vous êtes propriétaire du terrain. Bien, là, vous allez regarder ça, vous allez dire : « Ils adoptent ça quand donc? Janvier? Décembre? Je vais aller déposer ma demande de permis tout de suite pour 60 mètres. » T'sais? C'est ça que ça ferait. Alors, pour ne pas que ça puisse se faire, dans les cas où on rabaisse, il y a un règlement de

2815 contrôle intérimaire qu'on appelle, qui vient dire : « À tous les endroits en question, le règlement de zonage, asteure, il est descendu déjà. » Ça fait que c'est une technicalité. Si ce n'est pas approuvé à la fin, le règlement de contrôle intérimaire disparaît, puis ça revient comme avant. Et si c'est approuvé, bien là, le règlement de contrôle intérimaire se traduit par

2820

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça, c'est important.

2825 **Mme MARIEN GALE :**

Mais vous ne le faites pas dans le sens contraire...

2830 **M. BRUNO COLLIN :**

Non.

Mme MARIEN GALE :

2835 ... parce que vous voulez encourager les plus grands. Alors, il n'y a pas de...

M. BRUNO COLLIN :

2840 Non. Non. Le contraire. C'est qu'on ne le fait pas dans le sens inverse parce qu'on veut encadrer les projets qui dépassent les hauteurs du zonage avec la procédure de projets particuliers pour vraiment avoir un pouvoir de négocier un projet bien intégré.

Mme MARIEN GALE :

2845 J'ai bien compris. Super.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2850 Ça va?

Mme MARIEN GALE :

2855 Oui. J'ai une deuxième question, très rapide. Vous visez à enlever les lots de stationnement – et je comprends particulièrement dans la région Bishop-Crescent, il y en a beaucoup de stationnements –, mais on a aussi besoin de stationnements dans le centre-ville. Moi, j'habite proche du centre-ville, mais les transports en commun, par exemple, le soir pour aller au Centre Bell, etc., ne sont pas les meilleurs. Alors, est-ce qu'il y aura quelque chose qui sera fait pour garder au moins quelques stationnements dans cette région-là? Ou est-ce qu'on vise à tous les développer?

2860

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. Monsieur Collin.

2865

M. BRUNO COLLIN :

2870 Oui. En fait, tous les projets de construction qui seront faits vont devoir comporter un minimum de places de stationnement, vont devoir être autonomes en matière de stationnement. Surtout les projets résidentiels. C'est vrai qu'au niveau des projets commerciaux, le minimum de places de stationnement obligatoires à l'intérieur du bâtiment est très faible au centre-ville, pour encourager le transport en commun. Mais de stationnement public comme tel, à part le stationnement de courte durée sur rue avec parcomètre, il n'y a pas, dans ce secteur, bien enfin nulle part au centre-ville, que je sache, de projet public de stationnement intérieur pour l'instant.

2875

Mme MARIEN GALE :

D'accord.

2880 **M. BRUNO COLLIN :**

Ce n'est pas très à la mode.

2885 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous pourrez commenter ça dans votre mémoire.

Mme MARIEN GALE :

2890 Je vais noter ça. Oui, merci beaucoup.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2895 Merci beaucoup, Madame. Monsieur Jean Jacques? C'est Jacques, votre nom de famille?

M. JEAN JACQUES :

2900 Jacques est mon nom de famille.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bonsoir!

2905 **M. JEAN JACQUES :**

2910 Jean Jacques, citoyen de Montréal. Ma question est plus, on parle beaucoup d'attirer des gens qui vont vivre au centre-ville. Ma question étant – moi, je pense que qu'est-ce qui manque beaucoup à Montréal, c'est la capacité de retenir les gens de classes moyenne et aisée dans la Ville. Moi, je pense qu'il y a aussi une question d'environnement. C'est-à-dire

2915 que je me demande, ma question demande : est-ce que vu qu'on pense d'augmenter les hauteurs, est-ce qu'on a prévu un mécanisme pour, disons, réserver une partie d'un terrain pour un espace vert? Dans le but de, simplement, pas développer à 100 % un espace, puis ça crée un espace qui n'est pas très sympathique justement pour les familles qui ont des enfants. À ce moment-là, on pourrait avoir un espace vert qui pourrait être commun, qui pourrait être entretenu par peut-être le condo ou je ne sais pas, l'endroit commercial.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2920 Je pense que votre question est...

M. JEAN JACQUES :

2925 J'ai été à Calgary dernièrement chez ma belle-sœur, puis c'était comme ça. Tu avais un espace, un parc qui était entretenu par le condo, puis tout le monde est gagnant. Est-ce qu'il y a quelque chose de ce genre-là?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2930 D'accord. Merci.

M. BRUNO COLLIN :

2935 Oui. Bien, dans les grands projets souvent résidentiels, il y a ce type de composantes qui peuvent être – entre guillemets – négociées. Entre autres, on encourage beaucoup à faire des toits verts. Alors, quand dans un grand projet, il y a des toits puis qu'ils sont encouragés à faire des toits verts, eux-mêmes d'ailleurs ont souvent intérêt à introduire ce genre de notion-là dans leur projet. Et ça prend des assez grands projets pour pouvoir comprendre une cour ou un terrain comme celui-là.

2940

2945 Mais comme j'ai dit tantôt, aussi, on a un Plan directeur qui s'en vient au niveau de la question des espaces verts et je pense que ça va être important de suivre ça, de ce point de vue là. Nous, on s'est vraiment limité... Le projet ici ne consiste pas tant à attirer une population qu'à adapter les paramètres de hauteurs et de densités au marché qu'on a observé réel, au centre-ville. Puis, le marché réel qu'on a observé au centre-ville, c'est justement de plus en plus des projets résidentiels. On s'est dit : c'est un nouveau marché. Est-ce que c'est bon ou c'est pas bon? Si ça a l'air plutôt bon, on va essayer d'adapter notre réglementation pour le faciliter, puis pour qu'il y en ait de plus en plus, en fait. Ouvrir les vannes.

2950 Mais là, évidemment, il y a tout ça, plus si les gens rentrent, puis que ça commence à marcher vraiment, évidemment, là, ça va soulever plein d'autres questions éventuellement, même des services pour la population, des commerces de services, des écoles, des parcs. Dans les parcs, des équipements. Toutes ces choses-là vont... Évidemment, ça, c'est la prochaine étape, si ça marche. Si le plan marche. Mais *a priori*, on ne cherche pas à attirer la population. On cherche à s'adapter à une réalité. C'est une première adaptation. Évidemment, il va y en avoir d'autres. Il va falloir effectivement au niveau des parcs, puis des services...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2960 D'accord. Monsieur Villeneuve?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2965 Simplement juste pour faire image de votre préoccupation d'espaces verts dans le cadre de développement de projets résidentiels, sans faire de publicité, le projet Séville qui est sur la rue Sainte-Catherine dans l'ouest, près de la rue Chomedey, près de l'ancien site du Forum, présente les caractéristiques dont monsieur Collin a fait mention. Il y a des toits verts sur ce projet-là, à l'intérieur de ce projet-là. Aussi, un espace vert privatif, pour desservir la clientèle résidente. Et il y a un projet aussi qui a été adopté en première lecture, le projet Magil
2970 Laurentienne aux abords des rues University et Saint-Jacques, présente aussi ces

caractéristiques-là. Un projet qui est multifonctionnel, qui présente des tours à bureaux et des tours d'habitation, avec des espaces verts communs sur le toit du basilaire de l'immeuble.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2975

Quand le Plan directeur des espaces verts va-t-il être disponible?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2980

En fait, comme monsieur Collin mentionnait, il y a un diagnostic qui a été fait sur les superficies d'espaces verts qui sont en cours. On peut tenter d'obtenir l'information un peu plus précise de la part de la Direction des loisirs.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2985

D'accord. Merci. Ça va?

M. JEAN JACQUES :

2990

C'était ma seule question.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2995

Merci beaucoup, Monsieur.

M. JEAN JACQUES :

Merci beaucoup.

3000 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Monsieur Philippe Landry. Bonsoir, Monsieur Landry!

3005 **M. PHILIPPE LANDRY :**

Bonsoir! La semaine passée, j'étais là et j'étais arrivé en retard. Mais cette fois-ci, je suis arrivé à l'heure et j'ai vu que c'était une très bonne présentation. Alors, je vous en remercie. Au niveau plastique, c'est une très, très bonne présentation pour voir qu'est-ce que le centre-ville pourrait avoir l'air, etc. C'est sûr qu'on parle souvent du développement intégré; de joindre la composante sociale là-dedans et la composante environnementale, c'est loin d'être évident. Avant, je vais faire un commentaire et après ça, une question.

3015 On parle souvent de la mixité des usages, une chose que moi je suis 100 % pour la mixité des usages. C'est aussi important, la mixité des revenus, la mixité du type de population, pour ne pas aboutir à une situation un peu comme, disons, Ville Mont-Royal et Parc-Extension séparées par l'Acadie et une clôture, et ce genre de... Aux États-Unis, on voit beaucoup ce genre de phénomène où, de ce côté-là de la rue, c'est pour ceux qui ont des hauts revenus et de ce côté-là, c'est pour ceux qui en ont beaucoup moins. Ville Mont-Royal et Parc-Extension étant un bon exemple. Ça, c'est mon commentaire. Je pense que c'est quand même important d'intégrer ce côté social.

3025 Et ma question, c'est que souvent, sur les projets ou du moins jusqu'à présent, c'est très rare qu'au niveau du développement intégré, on va par exemple mettre les architectes paysagistes ou bien d'autres professions comme ça au même niveau que, disons, le génie civil ou bien l'architecture. C'est-à-dire qu'il y a comme une gradation un peu où, disons, l'architecture paysagiste souvent est là pour venir réparer des erreurs. Et je me demande si, justement, ça ne serait pas une bonne idée d'essayer de ni être en amont ni en aval, mais d'essayer de faire ça, d'être au même niveau.

3030 Alors, ma question, c'est jusqu'à quel point ça serait possible de mettre les différentes professions : architecte, ingénieur civil, architecte paysagiste, etc., un peu au même niveau – ou même sociologue – au même niveau, quand il s'agit de décider d'un projet? Je prends, par exemple, Griffintown où, clairement...

3035 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

 Mais si vous le permettez, je trouve votre propos intéressant évidemment étant moi-même architecte paysagiste, je l'ai dit tantôt, mais pouvez-vous essayer de formuler votre préoccupation en relation avec le projet qui est sur la table?

3040

M. PHILIPPE LANDRY :

3045

 Bien, en relation avec le projet, comme j'ai dit au début, je trouve que la présentation au niveau plastique, au niveau de qu'est-ce que le centre-ville pourrait avoir l'air, je trouve que c'est une excellente présentation. C'est impeccable et j'ai rien à dire. Mais c'est certain que si on regarde au niveau de développement intégré, ce n'est pas évident, mais je pense que la question sociale que plusieurs ont soulevée est importante à superposer et la question d'architecture paysagiste, environnement, etc. Alors, comment réussir – c'est un peu, j'avais posé un peu cette question-là... Je sais que ce n'est pas évident. Je sais que c'est loin d'être

3050

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3055

 En fait, ce que vous exprimez – et je pense qu'il y a plusieurs citoyens qui l'ont exprimé – c'est comme s'il y avait une discontinuité, je dirais, une discontinuité ou du moins une compartimentation dans le travail que vous faites, parce que vous présentez un morceau d'un grand puzzle. Un morceau d'un grand ensemble d'instruments. Et lorsque les questions sont posées concernant, par exemple, est-ce que vous avez pris en compte les aspects sociaux? Est-ce que vous avez pris en compte ci, ça, ça? Les réponses nous amènent à devoir nous

3060 référer à des orientations dans le plan ou dans le Document complémentaire. Et ça donne
l'impression que votre approche n'est pas intégrée. Est-ce qu'elle l'est?

M. BRUNO COLLIN :

3065 Oui, pas mal. Mais à mon avis, elle l'est énormément

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3070 De quelle façon l'est-elle?

M. BRUNO COLLIN :

3075 Oui. En fait, dans la dernière décennie, on s'est trouvé à faire beaucoup des
modifications ponctuelles. On allait à l'Office avec des modifications ponctuelles. Et savez-
vous ce qu'on nous disait? « Vous devriez jeter un regard d'ensemble. Vous devriez cesser de
regarder les densités et les hauteurs de façon ponctuelle. » Alors, c'est à peu près l'exercice
qui a été fait. Mais il n'a pas été fait de façon déconnectée. Au contraire. On en a profité pour
3080 faire une revue, en fait, des principaux paramètres de cadre bâti, je dirais principalement,
qu'on utilise depuis 20 ans. Et puis le constat qu'on fait, c'est qu'il fonctionne bien. Il donne
des résultats et puis il faut être patient. Il va en donner des résultats avec le temps, et puis il
faut continuer à travailler avec ces paramètres-là. Et puis, on propose des ajustements.

3085 Mais l'intégration, elle est complètement, au fond, liée à toute notre planification au
niveau du cadre bâti et... Mais évidemment, ce n'est pas un Plan d'urbanisme, ce n'est pas
une réflexion globale où tous les éléments sont brassés comme le serait une révision du Plan
d'urbanisme – qui s'en vient d'ailleurs, apparemment, mais d'ici cinq ans à peu près, on devrait
avoir un Plan d'urbanisme revu. Et en 2014, on va avoir l'occasion de commencer à regarder,
à ressoulever tous ces points-là et à remettre en question peut-être les partis pris à date.

3090 Mais là, effectivement, c'est un exercice qui traînait depuis longtemps, puis qui devait être fait depuis longtemps et qui nous causait des problèmes au niveau de notre pratique quotidienne, dans l'arrondissement, l'étude des projets. Donc c'est dans ce sens-là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3095 D'accord. Si vous permettez, monsieur Boisvert aimerait rajouter une question sur la vôtre.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

3100 J'essaie de comprendre votre question et je vais la relancer autrement aux gens de l'arrondissement. J'ai le sentiment que ce que monsieur souhaiterait, ou en tout cas, sa question semble tourner autour de ça, c'est est-ce que vous envisageriez, par exemple pour faire de l'urbanisme dans un arrondissement ou dans la Ville de Montréal, qu'il y ait des équipes pluridisciplinaires, à savoir, lorsqu'on fait soit un Plan directeur, soit un plan d'urbanisme, qu'il y ait sociologue, qu'il y ait urbaniste, qu'il y ait architecte, qu'il y ait des architectes du paysage, ainsi de suite. Un petit peu comme ça se fait dans les bureaux privés.

M. BRUNO COLLIN :

3110 Est-ce que c'est ça, la question?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

3115 Pardon?

M. BRUNO COLLIN :

3120 C'est absolument comme ça que ça fonctionne.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Bien, c'est ça que...

3125 **M. BRUNO COLLIN :**

Bien, je ne pense pas que c'était ça exactement la question.

3130 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Non?

M. BRUNO COLLIN :

3135 Mais si c'est ça, effectivement, c'est sûr qu'au niveau de la planification, ce sont des équipes profondément multidisciplinaires. C'est pluridisciplinaire.

M. PHILIPPE LANDRY :

3140 Bien, c'est peut-être dans la façon dont c'est présenté, parce que c'est certain qu'une ville réussie, en quelque part c'est un écosystème urbain. Et quand il y a des gens qui viennent pour parler de logement social ou de la problématique des SDF ou des gens qui sont sans domicile fixe, c'est des réalités complexes. Comme il paraît qu'il y a environ 30 000 personnes qui n'ont pas de logement à Montréal et c'est très difficile à intégrer. Je suis certain qu'au
3145 niveau probablement de l'étude ou de l'urbanisme, ça se fait, mais dans la présentation...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

On le sent moins.

3150

M. PHILIPPE LANDRY :

... on ne voit pas comment ça...

3155 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça s'articule.

3160 **M. PHILIPPE LANDRY :**

Ça s'articule, oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3165 D'accord. Merci pour votre commentaire. Gabriel Bégin. Bonsoir!

M. GABRIEL BÉGIN :

3170 Bonsoir! Alors, je suis étudiant et je suis un grand fan d'urbanisme et de gratte-ciels justement et je suis très content de voir un nouveau plan comme ça. Ma question, en fait, c'est si c'est possible de faire dans le coin où il y a plus ou moins 210 mètres, un minimum de hauteur pour que les projets qui se construisent aient un minimum de hauteur justement?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3175 Est-ce qu'il y a... C'est ça. Je connais votre réponse. Allez-y.

M. BRUNO COLLIN :

3180 Oui, oui, oui. Oui, oui. En fait, je cherche l'image.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Vous avez montré tantôt les secteurs.

3185

M. BRUNO COLLIN :

Oui, on a effectivement... on a ça partout, partout dans l'arrondissement. Les hauteurs minimums, vous voyez, en fait, ça, c'est un extrait du règlement de zonage et chaque case ici, en fait chaque zone a, par exemple, ici, un minimum de 3 étages, un maximum de 4 étages avec une hauteur ultime de 16 mètres. Ici, c'est 16 mètres la hauteur minimum, 2 étages. Ça fait qu'elle est soit exprimée en étages, soit exprimée en mètres, mais effectivement, il y a des hauteurs minimums partout. Et déroger à la hauteur minimum est aussi compliqué que déroger à la hauteur maximum.

3190

3195

M. GABRIEL BÉGIN :

Mais est-ce que dans le centre-ville où qu'il y a plus ou moins 210 mètres, c'est à peu près quoi, la hauteur minimum?

3200

M. BRUNO COLLIN :

Bien, dans les endroits très costauds, c'est dans les 30 mètres, des fois. 23, 30 mètres.

3205

M. GABRIEL BÉGIN :

Parce que 30 mètres, ce n'est pas énorme pour un centre-ville.

3210

M. BRUNO COLLIN :

Pour une hauteur minimale, c'est généralement trop. Ça pose beaucoup...

M. GABRIEL BÉGIN :

3215 Pour le centre-ville?

M. BRUNO COLLIN :

3220 Ah! Mais ça, il faut comprendre que cette hauteur minimum là vise le basilaire. Il n'y a personne au centre-ville qui veut faire plus bas. Évidemment, on va nous parler du *Bureau en gros* sur la rue Notre-Dame près du Vieux-Montréal qui est l'exemple, le contre-exemple par excellence. Mais, en général, les gens veulent utiliser leur terrain à son plein rendement, à son plein potentiel de densité. On a plutôt les problèmes quotidiens inverses.

3225 Et l'affaire du basilaire, la hauteur sur rue, la hauteur minimum, souvent, elle est considérée comme trop haute. 30 mètres, en fait, souvent, c'est impossible. On fait un gratte-ciel, on fait une tour et on doit l'appuyer avec un basilaire qui est sur rue. Il faut mettre quelque chose là-dedans, puis des fois, ça, c'est difficile. Alors, c'est un défi assez compliqué. Souvent, notre travail consiste à assurer un minimum de basilaire, puis les architectes et le promoteur, 3230 eux autres, c'est d'en assurer pas du tout ou enfin, eux autres, ils n'aiment pas ça toujours. Alors, c'est un peu ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3235 Ça va?

M. GABRIEL BÉGIN :

3240 Oui. J'aurais une deuxième question.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Deuxième question.

M. GABRIEL BÉGIN :

3245

Oui. C'est très général, mais c'est sur le mont Royal. Je sais que ça fait très longtemps cette loi-là qu'elle existe, mais pourquoi il y a toujours la limite du mont Royal?

M. BRUNO COLLIN :

3250

Oui. En fait, il y en a qui rigolent. Je vais aller la chercher, mais c'est un principe, en fait, qui vise à... c'est parce que Toronto ont la tour du CN. Parce qu'en fait, ils n'avaient rien d'autre. Bon, ils avaient le lac, là, mais en termes identitaire géographique, ils n'ont pas beaucoup de choses. On aime que les villes se reconnaissent. Et puis, les villes ont tout le temps des éléments identitaires très forts. Et Montréal, nous, nous avons l'archipel, le fleuve et le mont Royal qui est... .

3255

Évidemment, puis le Vieux-Montréal, puis là quand on se rapproche, évidemment, il y a plein de bâtiments, puis il y a plein de choses qui caractérisent Montréal, mais au niveau de son *skyline* principal, le mont Royal est un élément très ludique et très intéressant dans cette identité-là. Et on s'est dit, un principe qui serait un principe de design urbain, on va travailler ce centre-ville-là, il va grandir, grandir, mais pour qu'il soit en harmonie avec le mont Royal. Ça, c'est un principe qui peut donner ses fruits sur 40 ans, 50 ans. Pas sur 10 ans. Et ce principe-là est arrivé il y a juste 20 ans. Là, on voit en rouge des projets autorisés, puis qui rentrent là-dedans. Puis dans plusieurs décennies, à un moment donné, les générations futures normalement vont être contentes d'avoir un centre-ville qui est aussi reconnaissable et aussi... C'est un peu ça. En tout cas, ça, c'est l'objectif.

3260

3265

M. GABRIEL BÉGIN :

3270

Mais parlant de *skyline*, justement, vous savez que sur une photo d'un *skyline*, on ne voit pas le mont Royal déjà en partant, la plupart du temps.

M. BRUNO COLLIN :

3275

Ça dépend elle est prise d'où.

M. GABRIEL BÉGIN :

3280

Ça dépend des prises de vue, mais en général, un touriste qui arrive, ce n'est pas la première chose qu'il va remarquer, le mont Royal, ou rarement. Et il y a très peu de place où qu'on peut le voir.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3285

Si vous avez un point de vue là-dessus, vous voulez l'étayer, le développer...

M. GABRIEL BÉGIN :

3290

Oui, je ferai ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3295

On ne va pas faire le débat ce soir là-dessus.

M. GABRIEL BÉGIN :

Merci.

3300

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord? Merci beaucoup. Monsieur Serge Péloquin. Bonsoir, Monsieur!

M. SERGE PÉLOQUIN :

3305

Bonjour! On a répondu tout à l'heure un peu à la proposition que j'aurais voulu vous faire. En fait, on nous dit qu'on propose déjà l'encouragement de toits verts. Moi, je serais allé plus loin. Pourquoi ne pas proposer, imposer des toits verts pour les nouvelles constructions, notamment pour les immeubles à bureaux? Et pourquoi pas encourager l'érection de toits serres à l'image des fermes Lufa au pourtour du Marché central? Il me semble que ça serait...
3310 t'sais, Montréal, une de ses principales caractéristiques, c'est son Montréal souterrain. Alors, imaginez un peu l'impact touristique d'avoir un Montréal des hauteurs avec tous les toits verts et les serres? Alors, en y intégrant des restaurants à l'intérieur de ça, ça serait absolument spectaculaire.

3315

Alors, la première intervenante qui parlait de points de vue tout à l'heure à partir du Quai de l'horloge, imaginez tous les points de vue qu'on pourrait avoir donc des hauteurs. Il me semble que ça serait une logique qui est géniale.

3320

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Pour des raisons environnementales et visuelles. Alors, la réponse? Votre réponse, en fait.

3325

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, dans l'ensemble des critères, ça fait partie des critères d'étude des projets, mais ça pourrait être... enfin, il faudrait éventuellement le regarder, mais d'aller jusqu'à l'obliger, le rendre obligatoire, c'est parce que ça peut être difficile. Ça dépend des figures de cas. Il y aurait continuellement... enfin, il pourrait y avoir beaucoup de dérogations à ça.
3330

M. SERGE PÉLOQUIN :

On a parlé d'îlots de chaleur.

3335 **M. BRUNO COLLIN :**

C'est vrai. Mais dans l'ensemble, disons que ce qui se fait maintenant, enfin la plupart des développeurs ont un intérêt eux-mêmes très élevé à jouer cette carte-là et même un intérêt financier de plus en plus à le faire. Ces choses-là ont fait leur chemin. Aujourd'hui, c'est plus dans les plus petits projets où on a peut-être à pousser ces idées-là. Mais dans les grands projets, presque tous les grands projets qu'on voit maintenant, c'est eux qui arrivent avec ça d'eux-mêmes. C'est de plus en plus...

3345 **M. SERGE PÉLOQUIN :**

Moi, je pense que sur le plan marketing, je pense que ça serait pertinent que Montréal s'impose une voie, là, où qu'on fasse à Montréal des toits verts et que ça devienne une particularité de la ville.

3350 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, je vous invite à nous en parler en début décembre, fin novembre, quand on aura nos soirées d'audition. Peut-être nous préparer un petit topo là-dessus.

3355 **M. SERGE PÉLOQUIN :**

D'accord. Vous êtes bien gentille. Merci.

3360 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord? Merci beaucoup. Monsieur Pascal Walsh. Bonsoir!

3365 **M. PASCAL WALSH :**

Bonsoir!

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Êtes-vous étudiant, vous aussi?

3370 **M. PASCAL WALSH :**

Non, je ne suis pas étudiant. Non, du tout, je suis simple citoyen. J'ai vécu dans la ville de Vancouver pendant trois ans. Donc, je suis arrivé l'année passée et j'ai vu le développement urbain là-bas. Donc, je peux me fier un petit peu sur le développement de Vancouver par rapport à Montréal.

3375
3380
3385
3390
Moi, qu'est-ce qui me concerne beaucoup, c'est beaucoup la démocratisation de l'espace vert. J'ai vu qu'à Vancouver, il y avait beaucoup de privatisation de l'espace vert. Ça veut dire que, oui, c'est intéressant d'avoir des beaux buildings, avoir des toits verts, mais si les citoyens ne sont pas capables de se rendre sur les toits parce que c'est privé, ça ne sert à rien. En réalité, c'est un building qu'on ne peut pas rentrer. C'est la même chose aussi quand il y a des espaces verts à l'intérieur des tours à édifice, on a des fois pas accès à ces espaces verts là.

3385
3390
Donc moi, la question que je me pose, c'est est-ce que vous avez un plan, un pourcentage qui dit qu'avec les hauteurs – justement parce que là, on va dans les hauteurs, vous développez les hauteurs – mais en même temps, c'est inconcevable pour moi de voir qu'il n'y a aucun pourcentage que vous mettez pour des espaces publics dans ces espaces-là. C'est ça que je vois. Moi, en tout cas, je ne le sais pas, je me pose la question. Puis, avec tous les gens que je vois, c'est à peu près la question que...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Qui vous importe beaucoup.

3395

M. PASCAL WALSH :

Oui, c'est ça.

3400

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

3405

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, bien, on est dans un territoire qui est déjà assez consolidé. Il y a déjà beaucoup d'espaces qui sont destinés à être des espaces publics ou qui sont des espaces publics. Il y en a beaucoup. On ne les voit plus tellement. Mais ici, de toute manière, on n'avait pas comme programme de travail de faire le fameux Plan directeur des espaces publics, des équipements de sport et loisir, puis d'espaces verts. Enfin, c'est en cours à l'arrondissement. Ça se fait en parallèle, mais c'est un autre exercice.

3410

Vous savez, on n'ajoute pas beaucoup au niveau des paramètres proposés ici. C'est vraiment du *fine tuning*. C'est des ajustements. C'est déjà la situation. La situation principale et les grandes hauteurs permises, tout ça, on les illustre, mais c'est déjà comme ça depuis 20 ans. Alors, on attend les projets qu'ils se fassent, tout ça. La question donc des espaces verts, elle n'est pas anodine, mais c'en est une autre qui nécessite d'ailleurs une démarche importante en soi.

3415

3420

M. PASCAL WALSH :

Bien, c'est sûr que je vais être à l'audience pour faire des recommandations sur ça. Ma deuxième question aussi, c'est qu'au point de vue, comme je vois la mappe ici, c'est ça, c'est concernant l'espace vert encore. Oui, c'est beau d'avoir un beau mont Royal. Pour moi, on le voit, c'est vraiment beau, mais il n'est pas accessible, ce mont Royal là. On le sait tous, pour se rendre là, c'est très difficile. Ça nous prend des fois une heure et demie, deux heures. Donc

3425

3430 on veut développer des édifices pour les personnes qui viennent plus dans le centre-ville, mais en même temps, moi, qu'est-ce qui me concerne, c'est la privatisation de ces espaces-là, où est-ce que c'est seulement les gens qui vont payer pour les condos, ils vont développer un développement immobilier. Donc c'est juste au promoteur finalement que ça vient à... C'est seulement le promoteur qui choisit s'il veut des espaces verts publics ou pas. Il n'a pas l'air d'y avoir de loi ou de...

3435 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ou de critères d'évaluation.

3440 **M. PASCAL WALSH :**

C'est ça. Du tout, du tout.

3445 **M. BRUNO COLLIN :**

3445 Mais l'espace public, les toits verts, ça profite à tout le monde, même si on ne peut pas y aller, parce qu'au niveau climatique – bien, je suis désolé – c'est sûr qu'au niveau climatique, quand on parle d'îlots de chaleur, c'est une manière de combattre les îlots de chaleur. Ça amène des conditions climatiques plus intéressantes. C'est aussi pour ça. C'est pour faire des économies d'énergie. C'est pour... Mais évidemment, la question des toits verts, l'objectif des
3450 toits verts, ce n'est pas du tout de remplacer les espaces publics. Les espaces publics, j'ai dit, c'est une autre problématique. On ne doit pas négliger ça. Il n'est pas question de négliger ça d'aucune manière.

3455 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bon. Alors, je pense que vous allez nous en parler, vous aussi?

M. PASCAL WALSH :

3460 Oui. Tout à fait.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3465 D'accord.

M. PASCAL WALSH :

3470 Bien, j'ai peut-être une deuxième question, aussi. C'est par rapport à monsieur ici, il a dit aussi sur le fait que quand vous diminuez la hauteur des buildings, est-ce que notre patrimoine, sur le sens est-ce qu'il y a des buildings dans l'espace où est-ce que vous avez réduit la hauteur, est-ce qu'il y en a sujets où est-ce que vous allez obliger de les déconstruire, de les démolir? C'est ça que je me demande, là, s'il y en a qui ne entrent pas dans cette... non?

3475 **M. BRUNO COLLIN :**

3480 Bien, c'est-à-dire que non, mais il y a toujours eu, en fait depuis qu'on a un Plan d'urbanisme, des édifices qui dépassaient les paramètres. À ce moment-là, ils sont considérés comme en droits acquis. Ils peuvent demeurer jusqu'à la fin des temps. Mais c'est sûr que s'ils sont démolis à plus de 50 %, ils ne peuvent pas être reconstruits tels qu'ils étaient. C'est peut-être la principale conséquence. Mais autrement, il n'y en a pas d'autres. C'est sûr qu'on vit avec tout ça. On le garde. Les droits acquis sont respectés au Québec.

M. PASCAL WALSH :

3485 Et troisième petite... est-ce que je peux une dernière petite question?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3490 Une précision.

M. PASCAL WALSH :

3495 Bishop et Crescent, parce qu'on sait qu'on a des édifices beaucoup patrimoniaux dans ce coin-là. Est-ce qu'il y a des protections déjà installées dans ces places-là, surtout sur Crescent avec, vous savez, tous les anciens édifices style 1800 ou 1900?

M. BRUNO COLLIN :

3500 Oui. Oui. En fait, quand ils ne sont pas touchés par une aire de protection du ministère, ils sont dans un secteur significatif. Ce qui fait que le simple changement d'une porte oblige à soumettre la proposition à notre comité consultatif d'urbanisme, puis tout ça. Et dans notre règlement, on a toute une série de critères spécifiques à ce type de bâti là. D'ailleurs, des critères qui ont été adoptés pour cet environnement très précis là. Sur Bishop, les belles
3505 maisons sur Bishop qui sont maintenant des restaurants principalement, mais Bishop, de la Montagne, toutes ces rues-là.

M. PASCAL WALSH :

3510 Donc, c'est protégé.

M. BRUNO COLLIN :

3515 Oui. Oui.

M. PASCAL WALSH :

Merci beaucoup.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3520

Merci beaucoup à vous. Et la dernière intervenante, madame Trépanier. Re-bonsoir, Madame!

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÈRE :

3525

Bonsoir! Pas mal de mes questions ont été répondues, mais je voudrais revenir un peu sur les moyens de protection des bâtiments qui ont un intérêt patrimonial. Je vais résumer, je vais présenter ma question avec une petite mise en contexte. La Ville dit que jusqu'à présent, on n'a pas réussi à se défaire des espaces vacants. Si ça marche, la nouvelle stratégie, est-ce que ça ne risque pas de créer des pressions, pas juste sur les espaces vacants, mais aussi sur les bâtiments d'intérêt patrimonial dont plusieurs ne sont pas protégés, ne sont pas dans des aires de protection ou n'ont pas de statut de protection?

3530

3535

J'ai lu aussi qu'il y avait des projets en vue pour imposer des surhauteurs. Alors, ma question c'est : pourquoi est-ce qu'on ne les a pas, ces règlements-là, pour protéger les surhauteurs, par exemple, dans un secteur Sainte-Catherine, au sud de Sainte-Catherine? Parce que dans le document, dans le cadre de révision, on dit : « On va les faire. » Mais la question, c'est quand est-ce qu'on va les faire? Et est-ce que – puisque c'est prévu, enfin c'est plausible qu'il y ait des pressions additionnelles sur tous ces territoires-là – est-ce qu'il y a une démarche additionnelle qui est prévue avec les autres équipes à l'intérieur de la ville ou de l'arrondissement qui s'intéresse au patrimoine? Donc est-ce que concrètement, il y a des choses qui sont en marche? Et quand est-ce qu'on va avoir des mesures de protection additionnelles?

3540

3545

M. BRUNO COLLIN :

C'est une question tendancieuse, parce qu'enfin, on sous-entend qu'on n'en a pas de mesures de protection, mais additionnelles. Additionnelles, il n'y a pas de programme ou il n'y a rien en particulier qui est prévu pour ajouter des mesures de protection parce que ce qu'on

3550 pourrait... Enfin, les mesures de protection, actuellement, il y en a. C'est, comme je vous dis,
des secteurs significatifs qui sont soumis à des critères. Toute intervention dans ces secteurs-
là donc bénéficie des mêmes protections que la plupart des zones en bordure de la rue
Sherbrooke, par exemple, où il y a également des hauteurs plus grandes. Ou dans plusieurs
secteurs avoisinant le Vieux-Montréal où il y a des éléments patrimoniaux et les hauteurs sont
3555 plus grandes. Et je parle des zones qui sont en dehors des aires de protection du ministère.

Ce n'est pas parce que... autrement dit, le secteur actuellement, si les terrains vacants
se construisent, le bâti patrimonial qui est là va être mieux entouré et va normalement avoir
une plus grande mise en valeur. Il va être mis en valeur davantage. Il va avoir une valeur plus
3560 grande et il va être... enfin, disons que les secteurs environnant ce territoire-là, qui sont
relativement consolidés, il y en a beaucoup qui sont parsemés de bâtiments de petite
dimension et les hauteurs et les densités, même, mais les hauteurs en particulier qui sont
permises n'ont pas eu comme conséquence ce qui est arrivé dans les années 70.

3565 On compare... il ne faut pas comparer, autrement dit, lehaussement à 35 mètres qui
est proposé actuellement avec la situation qui prévalait dans les années 70 avant le Plan
d'urbanisme où on pouvait, en fait, aller chercher 12 de densité n'importe où. Et d'ailleurs, tous
les petits projets comme les bâtiments, l'hôtel sur Crescent, l'Hôtel de la Montagne, toutes ces
petites tours qui sont venues parsemer le secteur sont des exemples de ce qui se faisait dans
3570 ce temps-là. On est très, très loin de ça. Là, la construction, même sur les terrains vacants...

Donc on pense que les mesures de protection actuelles sont déjà assez optimums.
D'ailleurs, au niveau municipal, on ne pourrait pas aller tellement plus loin, sinon de citer tous
ces bâtiments-là. Et même la procédure de citation, il a été démontré que ce n'était pas une
3575 protection si grande. Au niveau de la protection du patrimoine, éventuellement, il va peut-être
 falloir qu'il y ait d'autres outils qui soient développés, entre autres fiscaux, mais ça, c'est une
autre question.

Et pour en revenir donc à l'autre point, la question des surhauteurs, effectivement, on
3580 envisage, pour ce secteur en particulier effectivement, de faire une modification du règlement

3585 de zonage, une fois que le plan va être modifié, pour introduire une nouvelle zone de surhauteur de 35 mètres dans ce secteur-là. On va le faire aussitôt que possible, mais on préconise également d'utiliser la procédure des projets particuliers qui, on croit, est encore plus adaptée pour bien encadrer le développement de projets qui dépasseraient le 3 étages pour aller atteindre le 35 mètres dans ce territoire-là.

3590 Mais un dans l'autre, les deux peuvent se valoir et c'est pour ça que, d'ailleurs, il a été proposé d'introduire cette notion-là. Parce qu'actuellement, aussi, les surhauteurs, ça commence à 60 mètres. Là, on aurait une zone de surhauteur de 35 mètres qui serait donc un cas vraiment particulier. Et, évidemment, actuellement, les hauteurs de 3 étages maximums demeurent en vigueur pour ce même territoire-là. Mais il n'y a pas de date de fixée.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3595 Il n'y a pas de date fixée. Madame Trépanier, avez-vous une autre question? Une dernière?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

3600 Une dernière?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3605 Pour ce soir, en tout cas.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

3610 On parle toujours des projets particuliers, de la procédure des projets particuliers. On ne parle pas de la procédure de l'article 89. Je comprends que ça sort de l'arrondissement. Est-ce que c'est la seule raison pour laquelle on ne parle pas de l'article 89?

M. BRUNO COLLIN :

3615 Bien, un article 89, c'est un outil dysfonctionnel. C'est assez reconnu, la
dysfonctionnalité de l'outil. Par exemple, l'adoption d'un article 89, c'est fait par le conseil
municipal. C'est un peu comme si c'était une loi provinciale. Ce n'est pas provincial, c'est entre
les deux. C'est le conseil municipal. Donc c'est au-dessus de toute la réglementation
d'urbanisme. Ce qui fait que quand on adopte un article 89, par exemple à la sortie du pont
3620 Jacques-Cartier comme on a fait il y a quelques années et que plus tard, le projet tombe – ça
arrive, ça – et qu'on veut se prévaloir du zonage régulier, bien non. On n'a plus le droit.
Asteure, c'est juste ce projet-là et rien d'autre. Et si on veut le modifier, il faut retourner au
conseil municipal et, entre autres, aller à l'Office et tout ça. Par exemple, si on veut remettre le
règlement de zonage. Ou on peut évidemment l'abolir en retournant au conseil municipal. Mais
de toute évidence, c'est un outil totalement mésadapté pour l'encadrement des projets. On est
3625 vraiment loin d'un outil performant. Alors, oui, il y a d'autres raisons.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

3630 Et ce problème-là n'arrive pas avec les projets particuliers?

M. BRUNO COLLIN :

3635 Bien, non, parce que les projets particuliers sont adoptés par la même instance qui
adopte les règlements d'urbanisme et les règlements de dérogation mineure et tous les
règlements. Alors, là, on est tout au même niveau.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3640 Il va être vraiment utile, ce schéma. Pour voir les liens entre tous ces instruments-là.
Alors, ça va, Madame Trépanier? Un dernier point.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

3645 Oui, mais en parlant de schéma, est-ce qu'on pourrait aussi avoir un schéma sur les mesures de protection patrimoniale?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3650 Sur les mesures de protection patrimoniale actuelles?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

3655 Actuellement utilisées.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça serait compliqué, ça?

3660 **M. BRUNO COLLIN :**

Non.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3665 Non? D'accord.

M. BRUNO COLLIN :

3670 Bien, je ne sais pas si ça serait un schéma, ça serait plutôt une liste, puis peut-être les cartographies. Dans les panneaux, il y avait les cartes qui montraient particulièrement les interventions par le ministère. Mais sauf qu'il y a à ça, ajoutés, les secteurs significatifs et toutes les mesures qui s'ensuivent.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3675

Ça vous aiderait?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉRIER :

3680

Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3685

Oui? D'accord. On apprécierait.

M. BRUNO COLLIN :

Oui, O.K.

3690

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3695

Bon, eh bien, écoutez, ceci clôt nos séances d'information. Félicitations à ceux et celles qui sont encore présents dans la salle. Merci beaucoup pour les personnes de l'arrondissement venues nous expliquer le mieux possible ce qu'il en était et répondre aux questions.

3700

Alors, on se revoit le 30 novembre. Et n'oubliez pas, si vous avez des mémoires à présenter, autant que possible, nous les faire parvenir, les faire parvenir à l'Office avant le 25 novembre. Merci beaucoup et bonsoir!

AJOURNEMENT

* * * * *

3705

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

3710

YOLANDE TEASDALE, s.o.