

**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**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 3

---

Séance tenue le 1er DÉCEMBRE 2011, 19 h  
Cathédrale Marie-Reine-du-Monde  
1110, rue Mansfield,  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2011 EN SOIRÉE..... 1  
MOT DE LA PRÉSIDENTE ..... 1

**PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

**Mme LOUISE BOUTIN**

Bibliothèque et Archives nationales du Québec..... 3

**M. Stéphane TREMBLAY**

Groupe IBI/DAA ..... 15

**M. OLIVIER LAURENT CAZABAN**..... 29

**M. ROBERT HAJALY** ..... 39

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER et M. ÉTIENNE BRUNET**

Vision Montréal ..... 49

**M. JEAN-YVES BOURDAGES**

Table interaction Peter-McGill ..... 67

**M. GREGOR NEMITZ**

Conseil régional de l'environnement de Montréal ..... 79

**DROIT DE RECTIFICATION**

M. BRUNO COLLIN..... 89

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette assemblée de consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires et vos opinions sur l'objet de la consultation qui est le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. Je souhaite également la bienvenue – je souligne sa présence – à monsieur Luc Doray qui est secrétaire général de l'Office de consultation publique dont la présidente, madame  
10 Louise Roy, m'a confié la responsabilité de diriger cette commission. Je suis commissaire à l'Office depuis trois ans.

Je suis secondée par deux commissaires d'expérience, monsieur Jean-Claude Boisvert à votre gauche et monsieur Viateur Chénard, à votre droite. Nous sommes appuyés  
15 dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle, qui est également dans la salle avec nous, secrétaire de cette commission et par madame Charlotte Horny qui est également à votre gauche là-bas, analyste.

À la table d'accueil, ce soir, c'est monsieur Félix Hébert, je ne me trompe pas? José  
20 Dias. Bienvenue et merci d'être là pour accueillir les personnes qui sont arrivées et celles qui vont suivre. Monsieur vous fournit aussi de la documentation ou de l'information que vous pouvez obtenir également sur le site de l'OCPM, si ce n'est pas sur la table derrière. Madame Anik Pouliot, qui est également dans la salle à côté de monsieur Doray, s'est occupée de toute la logistique des audiences.

25 Alors, la première partie de la consultation publique en était une d'information. Elle a été tenue les 1<sup>er</sup> et 7 novembre dernier et ce soir, nous entamons la dernière séance de la deuxième partie de la consultation dont le but est encore une fois de vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet et d'émettre vos commentaires et de nous faire part de  
30 vos analyses.

35 Les audiences, vos interventions sont également enregistrées. C'est madame Yolande Teasdale qui est responsable de cet aspect de la commission et monsieur Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. L'enregistrement et la transcription seront mis à votre disposition sur le site, en général, d'ici 4 à 5 jours. Il y a aussi les mémoires qui ont été reçus et comme la date limite était le 25 novembre, il y a eu très peu de temps entre la réception des mémoires et la tenue des audiences, de sorte qu'il est possible qu'ils n'aient pas été sur le site encore aujourd'hui. Est-ce qu'ils le seront prochainement? D'accord. Alors, vous aurez aussi l'occasion de prendre connaissance des mémoires plus en détail.

40 Alors, la séance, ce soir, se déroulera de la façon suivante. J'appellerai à tour de rôle les participants qui se sont inscrits dans l'horaire. Il y en a qui auraient aimé avoir l'horaire avant ce soir, mais comme les choses se font, l'organisation se fait, des fois, au fur et à mesure que les gens appellent, c'est un peu difficile d'avoir un horaire définitif avant la tenue de la soirée. Alors, on s'en excuse, mais je vais quand même appeler les gens au fur et à mesure que les rendez-vous ont été pris. Chaque personne est invitée à venir en avant ici, dispose d'à peu près 15 minutes pour faire sa présentation de manière à ce que nous, on puisse ensuite avoir un échange avec vous. Donc l'ensemble dure à peu près 20 minutes.

50 À la fin de la séance, je vais également inviter le représentant de l'arrondissement Ville-Marie, c'est monsieur Collin qui va être avec nous ce soir, je vais l'inviter à utiliser son droit de rectification. C'est-à-dire qu'on demande à l'arrondissement de rectifier des faits ou des informations jugées incorrectes ou incomplètes, des informations qui auraient été transmises à l'occasion du dépôt des mémoires. Donc ceci se fera à la toute fin de cette soirée.

60 Notre mandat, je vous le rappelle, porte sur le document de présentation du Cadre de révision des hauteurs et densités et nous allons formuler nos recommandations à partir des enjeux que vous aurez identifiés, de vos propres préoccupations, de vos positions et aussi de l'analyse que nous en ferons. Et la parole est maintenant à vous. Alors, Madame Boutin, je vous invite à passer ici en avant pour qu'on puisse échanger avec vous. Merci.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

65 Dans un premier temps, merci de nous donner l'occasion de pouvoir venir s'exprimer.  
Je suis Louise Boutin, directrice générale de l'administration et des services internes de  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec. La mission de Bibliothèque et Archives  
nationales du Québec est double. D'une part, elle rassemble et conserve en permanence le  
70 patrimoine documentaire québécois publié de même que toute documentation relative au  
Québec et publiée à l'extérieur du Québec. D'autre part, elle diffuse le patrimoine  
documentaire québécois et dans un lieu physique et virtuel convivial, d'accès libre et gratuit  
pour tous les Québécois et les Québécoises, elle offre un accès à la culture et au savoir  
universel.

75 Ouvert depuis avril 2005, le nouvel édifice de la Grande Bibliothèque offre au public :  
une bibliothèque publique à vocation nationale et montréalaise, comprenant plus de quatre  
millions de documents, dont un million et demi de livres; l'ensemble de la collection  
québécoise patrimoniale; des ressources documentaires universelles de haute qualité,  
accessible sur de multiples supports et moyens technologiques pour répondre aux besoins de  
80 chacun et respecter son droit à l'information, à l'éducation, à la culture, à la recherche et aux  
loisirs; des services adaptés aux personnes handicapées, aux personnes en difficulté de  
lecture et à d'autres clientèles particulières; une institution culturelle à vocation nationale.

85 En plus de ces services, la Grande Bibliothèque offre également des activités  
culturelles (conférences, rencontres d'auteurs, lectures publiques, etc.), de formation, des  
colloques et journées d'étude scientifique y sont organisés, mais aussi des expositions.

90 Depuis son ouverture, le nombre de visites quotidiennes, initialement estimé à 5000  
personnes par jour, dépasse les 9000. Une récente étude de balisage de Raymond Chabot  
Grant Thornton en mai 2010 a montré que le nombre de visites au pied carré est trois fois plus  
élevé que dans les bibliothèques comparables des États-Unis et du Canada.

95 Jusqu'à maintenant, sa popularité ne diminue pas, si bien que l'actuel site de la Grande Bibliothèque n'est pas en mesure de répondre à la croissance des activités et encore moins au développement de projets culturels encore inexploités par BAnQ. Dans ce contexte, BAnQ désire amorcer très prochainement une planification qui sera en mesure de répondre à ses besoins futurs. On aimerait bien saisir cette occasion.

100 BAnQ dispose d'une réserve foncière de 30 500 pieds carrés sur la partie nord de l'îlot de la Grande Bibliothèque qui est bordée par la rue Berri, la rue Ontario, le boulevard de Maisonneuve et l'avenue Savoie. Lors de la construction de la Grande Bibliothèque en 2005, le site a été laissé vacant dans la proposition gagnante du concours d'architecture de façon à répondre aux besoins futurs de BAnQ.

105 Aujourd'hui, l'achalandage de la Grande Bibliothèque est près de deux fois plus élevé que prévu et ses espaces sont utilisés à capacité.

110 Notre étude a démontré que le meilleur usage possible du terrain, d'une valeur marchande variant de 4 à 5,5 M\$ serait de le céder à un partenaire privé en contrepartie de l'espace nécessaire à l'agrandissement de la Grande Bibliothèque qui serait construite à même le projet de l'acquéreur. Ainsi, dans l'éventualité où un promoteur construirait un immeuble résidentiel ou à bureaux, la Grande Bibliothèque pourrait s'agrandir, occuper le premier étage et serait dotée de sa propre entrée. Un tel scénario s'avère pour l'instant plausible à nos yeux, même si toute une série de validations demandent à être effectuées.

115 Nos recommandations. Les changements proposés dans le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville n'ajoutent pratiquement aucune valeur économique au site et limitent le pouvoir de négociation de BAnQ face à d'éventuels partenaires privés. Or, le projet d'agrandissement de la Grande Bibliothèque devra, pour se réaliser, se soumettre aux conditions du marché immobilier.

120

BAnQ souhaite donc une plus grande flexibilité dans la réglementation proposée compte tenu de la nature très particulière de son projet. Il est peu probable, dans un avenir

125 prévisible, qu'elle obtienne les fonds requis pour construire des espaces supplémentaires. Une  
formule nouvelle et innovatrice doit donc être considérée. Il est important que la  
réglementation offre suffisamment de souplesse de manière à faciliter la réalisation  
d'équipements collectifs essentiels. Pour qu'un partenariat entre le secteur public et le secteur  
privé puisse avoir lieu, il est indispensable que BAnQ dispose de leviers économiques qui  
130 nous permettront de négocier véritablement avec d'éventuels partenaires privés et de pouvoir  
explorer différentes options.

Hausser raisonnablement la hauteur et la densité d'utilisation de la surface du site vise  
essentiellement à maximiser la mise en valeur du terrain. Cette valeur ajoutée se traduit par  
une augmentation de l'attrait du site et permet de diminuer les risques pour le partenaire privé.

135 Pour BAnQ cela se traduit par une plus grande marge de manœuvre dans ses  
négociations ce qui facilitera l'intégration au projet de deux objectifs complémentaires  
essentiels : que l'espace occupé par la Grande Bibliothèque dans la nouvelle construction  
réponde aux besoins des 100 prochaines années; et que la nouvelle construction offre une  
140 qualité architecturale de très haute qualité.

Donc nos attentes seraient que le coefficient d'occupation au sol actuel de 6 passe à 9  
et que la hauteur de 65 mètres passe à 80 mètres. Les augmentations souhaitées  
permettraient au site d'augmenter sa valeur d'environ 3,15 M\$, de manière prudente et  
145 réaliste. Cet apport supplémentaire à la valeur du terrain se traduira par une plus grande  
marge de manœuvre pour BAnQ dans ses négociations avec ses futurs partenaires privés.

Nous nous permettons de rappeler que tout projet immobilier qui excède les limites de  
hauteur et de densité prescrits par le règlement de zonage – dans notre cas, 23 mètres et  
150 30 mètres, densité de 6 – devra, indépendamment des hauteurs et densités indiquées au Plan  
d'urbanisme, être soumis à l'approbation de l'arrondissement dans le cadre de la procédure  
des projets particuliers. Ainsi, une négociation avec l'arrondissement Ville-Marie devra avoir  
lieu de toute façon, ce qui est un gage additionnel de réaliser un projet de qualité.

155 Le site actuel présente de nombreux avantages : centralité, proximité au transport en  
commun, proximité de l'UQÀM, du Cégep du Vieux-Montréal et du Centre des affaires. Il faut  
également souligner que l'aménagement d'espaces supplémentaires contiendrait des  
équipements qui pourraient être mis à profit par les activités de la Grande Bibliothèque et  
inversement, les usagers attirés par ce nouvel équipement pourraient fréquenter les  
160 installations actuelles.

Une augmentation raisonnable de la limite de la hauteur est également souhaitée et  
permettrait de marquer l'entrée dans le secteur et l'axe de la rue Berri qui d'ailleurs est  
suffisamment importante pour accueillir de forts gabarits.

165 D'un point de vue esthétique et d'intégration avec les hauteurs des bâtiments  
avoisinants, même si le nouvel édifice était amené à atteindre la limite de 80 mètres de  
hauteur, il ne ferait que s'harmoniser avec la tour d'appartements du 450, Sherbrooke située  
en haut de la côte Berri et de l'Hôtel Centre-Ville Grand Plaza qui culmine à plus de 100  
170 mètres au-dessus de la rue Ontario.

On a également examiné les inconvénients potentiels. La percée visuelle. BANQ est  
sensible à la préservation des cônes de visibilité qui donnent accès aux points de repères  
significatifs que sont le mont Royal et le fleuve Saint-Laurent. Du point de vue du piéton, le  
175 mont Royal ne sera aucunement obstrué, le projet étant situé trop à l'est de la montagne. Il  
n'existe par ailleurs aucun point de vue, même au sommet de la côte Berri, qui permet  
d'apercevoir le fleuve Saint-Laurent. En ce sens, en regard des vues sur la montagne ou le  
fleuve, une augmentation de la hauteur permise n'aurait aucune conséquence.

180 L'ensoleillement. Puisque le projet est situé au coin nord-est de l'îlot, l'ombre projetée  
par le bâtiment permettra au jardin d'art de demeurer ensoleillé durant toute la journée.

En conclusion. Dans le contexte économique actuel où les fonds publics sont rares et  
que les projets immobiliers ont besoin d'atteindre un niveau de rentabilité compétitif aux autres  
185 produits d'investissements, il est essentiel pour la faisabilité du projet d'agrandissement de la

Grande Bibliothèque de réunir les conditions favorables pour attirer des promoteurs immobiliers de qualité.

190 Dans l'éventualité où l'espace requis par la Grande Bibliothèque serait construit par un partenaire privé, il semble approprié, pour limiter l'apport de fonds publics et pour assurer la viabilité économique du projet, de hausser la hauteur et la densité maximales proposées au Cadre de révision.

195 Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville arrive à point. C'est un exercice qui se produit plutôt rarement et nous voulons éviter que les ajustements que l'on juge nécessaires à la mise en valeur de notre propriété demeurent en suspens.

200 En conclusion, nous invitons la commission et les autorités de l'arrondissement Ville-Marie à considérer favorablement notre suggestion et vous remercions de l'attention que vous y accorderez.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

205 Merci beaucoup, Madame. Félicitations pour la fonction que vous occupez, aussi. C'est très impressionnant.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

210 Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

215 Mes collègues ont des questions à vous poser. Je vais commencer avec Viateur Chénard.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

220 Vous avez sans doute remarqué à la page 47 du cadre, il y avait un petit passage sur l'exclusion de densité dans le cas des équipements culturels, qui est une exception qui n'aurait jamais été utilisée, notamment en raison de difficulté de définition. Est-ce que c'est un mécanisme qui pourrait répondre à votre besoin ou c'est insuffisant?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

225 Nous, c'est principalement au niveau et de la densité et de la hauteur. On apprécierait pouvoir avoir ces densités et hauteurs là nous permettant d'aller chercher une valeur additionnelle au niveau de l'espace que nous avons actuellement. Donc en ayant cette valeur additionnelle là, on va être en mesure d'aller chercher des meilleurs promoteurs qui pourraient arriver à faire un meilleur bâtiment pour convenir à nos besoins.

230

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Et le différentiel de densité donc est supérieur à l'espace que vous occuperiez sur ce morceau de terrain, dans ce nouveau complexe?

235

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Actuellement, nous avons un terrain.

240 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

245

Donc si on laisse les densités telles quelles, évidemment, la valeur...

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Il vaut moins cher, bien sûr.

250

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Exact.

255

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Mais, disons, l'idée, c'est que vous logeriez une expansion de la bibliothèque sur ce terrain...

260

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Oui.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

265

... à l'intérieur de ce complexe-là?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

270

Exactement.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

275

Est-ce que l'exception culturelle, donc ça ferait en sorte que tout cet espace-là ne serait pas compté, donc ça serait l'espace de l'expansion plus le facteur de 6 et le 65 mètres, est-ce que donc votre expansion va être plus grande que la différence entre 6 et 9 de densité?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

280 Actuellement, on n'a pas analysé vraiment...

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

285 Il n'y a pas...

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Non. Actuellement...

290 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

... le nombre de pieds carrés.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

295 Non, non, non. Pas à l'heure où on se parle. L'analyse n'a pas encore été faite étant donné que nous n'avons pas les autorisations. Donc on attend que le projet soit vraiment accepté.

300 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Je comprends. Excellent.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

305 Et par la suite, on va voir à peaufiner notre dossier.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

310           Merci. Excellent.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

315           Donc vous voulez vous donner le maximum.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

              Exact.

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

              De flexibilité.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

325           Exactement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

330           Même si finalement la solution est à mi-chemin. Vous ne le savez pas. D'accord.

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

335           Ça répond presque à la question que je m'apprêtais à poser. Parce que vous prenez  
comme référence sur le site une tour d'habitation qui est en haut de la côte sur Sherbrooke.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Oui. Oui.

340

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

Vous référez à certains autres bâtiments de grande hauteur et il y a aussi certains bâtiments qui sont des références importantes, entre autres, la bibliothèque elle-même qui est là.

345

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Mais il faut vous rappeler que la bibliothèque, on aurait voulu qu'elle soit plus haute.

350

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

Oui, oui, je comprends, mais elle est là.

355

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Oui.

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

360

Et il y a aussi juste en face le complexe inachevé de l'UQÀM.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Exact.

365

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

370 Ma question est la suivante : est-ce que pour appuyer votre demande, est-ce que vous avez été en mesure de faire quand même certaines vérifications pour valider l'insertion d'un tel projet dans son milieu qui est là?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

375 Oui.

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

380 Vous l'avez fait?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Oui.

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

Est-ce qu'on pourrait l'avoir éventuellement?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

390 Bien, c'est tout simplement des questions qu'on a posées et on est allé... Il faut dire que tout ça a été quand même tenu durant un certain temps secret, parce qu'on ne savait pas s'il était possible pour nous d'avancer dans ce projet-là. On nous a donné la possibilité de regarder tous ces aspects-là. Donc on est allé auprès des différentes personnes qui pouvaient  
395 nous donner justement un aval au niveau du projet.

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

400 D'accord. Mais je repose la question : est-ce qu'éventuellement, il vous serait possible de déposer ce document-là?

**Mme LOUISE BOUTIN :**

405 Sûrement.

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

Ou si vous considérez que c'est secret?

410 **Mme LOUISE BOUTIN :**

Actuellement, ce document-là n'est pas secret, comme on dit. C'est tout simplement une analyse qui a été faite du terrain. Oui.

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

C'est bien. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

420 Une dernière question pour moi qui m'est venue. Votre intervention donc porte évidemment sur votre site dans ce secteur-là. Est-ce que vous avez un avis sur l'ensemble du Cadre de révision, par contre? Sur l'ensemble, sur l'objet du cadre comme tel qui vise à augmenter la densité au centre-ville, etc., est-ce que vous avez un avis là-dessus ou vous  
425 vous êtes vraiment concentrée uniquement sur votre secteur.

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Oui, oui. Exactement. Exactement. Au niveau de notre terrain.

430

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Très bien. Est-ce que vous avez d'autres questions? Non. Merci beaucoup, Madame, de vous être déplacée. Merci beaucoup.

435

**Mme LOUISE BOUTIN :**

Merci.

440

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Maintenant, monsieur Olivier Laurent Cazaban, est-il dans la salle? Du Groupe IBI/DAA, monsieur Stéphane Tremblay. Bonsoir, Monsieur. Bienvenue!

445

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Merci beaucoup. Est-ce que vous préférez une lecture textuelle ou plutôt comme un résumé? Vous n'avez pas de préférence?

450

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ce qui vous rend le plus confortable, Monsieur. Ce qui est le plus confortable pour vous.

455

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

D'accord. Je vais y aller plutôt ad lib, comme on dit.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

460 Nous avons lu votre document, de toute façon.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

465 Voilà, c'est ça.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Mais c'est pour aussi les gens dans la salle.

470 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Voilà, exactement. Je vais couvrir tous les points qui sont dans le document. Premièrement, introduire la firme IBI/DAA. En fait, le Groupe IBI réunit plusieurs firmes de professionnels en urbanisme, en architecture, en planification urbaine, paysage, environnement. Donc on est vraiment impliqué sur une base quotidienne dans le développement urbain, avec plusieurs grands développeurs publics et privés.

480 Moi-même, je suis vice-président immobilier, donc un des guichets d'entrée, si on veut, pour une grande variété de services que nous offrons à notre clientèle qui est à la fois publique et privée, mais qui vise des développements, en particulier dans le secteur qui nous intéresse ici, qui est le centre-ville.

485 Notre implication est surtout connue, par exemple, dans le secteur Griffintown dans le moment, donc qui est particulièrement remarquable au sens où c'est un secteur émergent, donc à partir d'un tissu urbain extrêmement détérioré, le secteur de la Gare Windsor qui est vraiment des insertions à partir de bâtiments existants, historiques et plus récents. Des développeurs comme Devimco, Cadillac Fairview, Samcon. Il y a plusieurs projets qui ont été faits ces dernières années ou qui sont en gestation à l'intérieur du secteur. Donc on a vraiment

490 une connaissance très immédiate des réalités du centre-ville et surtout des réalités du  
développement en ce qui a trait aux hauteurs et densités et tout ce que cela peut impliquer  
dans l'exercice de nos fonctions.

495 Ce qui m'amène à la problématique des terrains vacants. Donc évidemment, le site à  
l'étude, c'est le centre-ville. J'ai eu la chance d'œuvrer à Montréal évidemment plusieurs  
années, Toronto, New York, en Europe, en Asie pendant plusieurs années. Ça m'amène à  
poser un regard quand même sur Montréal et j'ai participé, en début de carrière, à ce qui était  
à l'origine du Plan d'urbanisme, donc qui était à partir du début des années 90, incluant  
presqu'un moratoire ou enfin une espèce de gel des hauteurs et densités, surtout dans la  
partie ouest du centre-ville.

500 Je pense qu'on peut tous constater qu'il ne s'est pas fait grand-chose en bout de ligne  
pendant 20 ans. C'était des mesures qui visaient la protection des tissus urbains, des sites  
historiques, donc pleines de bonnes intentions. Mais ce qui est arrivé de façon ironique, c'est  
que ces terrains-là, leur valeur économique, en fait, ne poussait qu'à faire une chose : c'était  
505 du stationnement. Alors, le stationnement est devenu le *highest in best use* de ces terrains-là,  
tout simplement parce que les potentiels de développement n'étaient pas réalistes. On ne peut  
pas effectivement construire des maisons de ville à 2-3-4 M\$/pièce au centre-ville. Ce n'est  
absolument pas réaliste.

510 Donc il y a eu un problème et je pense que l'objet du mémoire, c'est de souligner et  
c'était largement nécessaire de revoir de fond en comble les hauteurs et densités au centre-  
ville pour que notre centre-ville, qu'il y ait une vitalité, qu'il y ait une mixité et surtout qui puisse  
permettre le développement dans des densités raisonnables à l'intérieur des espaces vacants  
qui sont, hélas, encore extrêmement répandus.

515 Donc grandement nécessaire de permettre les insertions dans le tissu urbain,  
augmenter la vitalité du centre, augmenter la valeur économique des terrains, permettre le  
redéveloppement et, en bout de ligne également, augmenter la population résidente au centre-  
ville.

520 Il y a des services au centre-ville, il y a des infrastructures qui sont là. Dans toute la  
discussion extrêmement large de l'étalement urbain, c'est quand même antinomique qu'on se  
retrouve avec un centre-ville avec autant de – c'est comme un gruyère – avec des énormes  
trous, alors que ça devrait être la première chose qui devrait être développée en densité pour  
525 tirer profit des investissements publics qui ont été faits, que ce soit en transport, en circulation,  
en transport en commun, etc., équipements muséologiques, services, etc.

Donc, au fond, c'est que tout ça, c'est presque la définition du développement durable.  
Il y a des positions qui ont été énoncées même à l'intérieur de la grande région métropolitaine  
de densification. Si on ne peut pas le faire au sein même du centre-ville, je me demande où on  
530 va le faire. Évidemment, il faut bien le faire. Il faut faire des projets qui sont extrêmement bien  
intégrés à leur contexte et je pense qu'avec les municipalités, les processus de PPCMOI,  
projets particuliers permettent de faire un suivi. Mais je ne peux que souligner le travail qui a  
été fait par la Ville de Montréal. Je pense que ça a été extrêmement bien fait. Ce n'est pas  
parfait, mais je ne suis pas ici pour parler des détails, mais vraiment parler de la nécessité de  
535 relever le plafond, de densifier notre centre-ville, amener les résidents et faire en sorte  
d'augmenter la vitalité de notre centre. Et en bout de ligne, maximiser les investissements qui  
ont déjà été faits au centre.

Donc on est très heureux de soutenir les efforts de la Ville et de continuer à travailler  
540 avec les autorités publiques pour que les projets se fassent et qu'on puisse les faire dans des  
cadres règlementaires qui sont beaucoup plus appropriés et qui rencontrent la tendance  
mondiale qui est d'occuper nos centres-villes de façon plus dense avec de l'habitation et  
évidemment de travailler dans le sens d'un développement durable. Merci.

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

Merci beaucoup. Permettez-nous de vous poser quelques questions.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

550

Avec grand plaisir.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

555

Jean-Claude. Merci. Excuse-moi de t'interrompre 30 secondes. Je viens d'apprendre que monsieur Cazaban que j'ai appelé tout à l'heure est arrivé. Alors, vous passerez après monsieur Tremblay qui est ici présent.

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

560

Finalement, je pense qu'on comprend bien que vous êtes en accord avec le projet de Cadre de révision des hauteurs et des densités.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

565

Largement.

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

570

Vous êtes tout à fait à l'aise avec ce projet-là?

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

575

Oui.

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

Hier, on a entendu certaines objections, surtout concernant le secteur Bishop-Crescent, qui est un secteur quand même pas mal significatif dans le centre-ville et là où il y a

580 beaucoup de terrains vacants, de stationnements. Et les critiques qui ont été faites, c'est que  
le rehaussement des hauteurs n'était pas suffisant pour rentabiliser des projets dans ce  
secteur-là. Qu'est-ce que vous en pensez?

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

585

Je pense que vous avez complètement raison. Bon, je pense que ce qui est proposé  
est un pas dans la bonne direction. Comme je vous disais tout à l'heure, ce n'est pas parfait  
mais c'est un pas par rapport à ce qu'on avait déjà. En même temps, le secteur Bishop-  
Crescent, là ça dépend vraiment. On peut y aller rue par rue, parce que ça change  
590 énormément le tissu urbain, mais je pense que c'est un secteur qui, à bien des égards, est  
extrêmement triste et qui a besoin d'investissements de façon aiguë. Peut-être sur certains  
sites, vous avez raison. Il y a toujours quand même des procédures qui peuvent exister pour  
pouvoir augmenter ou enfin travailler à l'intérieur d'un site particulier.

595

Je pense que c'est extrêmement difficile pour un règlement de répondre à toutes les  
attentes. Un cadre règlementaire, ce n'est pas du design. Ce n'est pas du design urbain. Ce  
n'est pas un truc qui est fini. Il n'y a pas de finalité là-dedans. Alors, je suis assez d'accord  
avec vous que dans certains secteurs, c'est possible que ce ne soit tout simplement pas  
assez. Ça n'exclut pas donc peut-être certaines procédures particulières sur un projet, mais je  
600 pense qu'en soi, il y a quand même eu des sauts qui ont été importants. Ça ouvre la porte à  
une faisabilité de projet.

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

605

Est-ce que vous considérez aussi que dans le même secteur, il y a aussi toutes les  
belles maisons victoriennes qui ont une échelle aussi qui mérite d'être protégée?

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

610

Absolument.

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

Alors, ça pose un problème là, aussi.

615 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Écoutez, ça pose un défi de design urbain. Ça pose un défi d'intégration architecturale, c'est clair. Mais il y a d'autres villes qui ont réussi à le faire, des villes nord-américaines, des villes européennes. Je pense qu'il faut accepter d'emblée qu'on n'est plus dans un tissu du  
620 XIX<sup>e</sup> siècle. Je pense qu'on est au XXI<sup>e</sup> siècle. Donc ça implique presque par définition des changements d'échelle.

Mais je pense que la société, la profession et les développeurs sont devenus beaucoup plus sensibles sur la façon dont les projets peuvent s'insérer. Toutes les questions  
625 de mitoyenneté, les questions de retrait, les questions de vocabulaire architectural. Et à certains égards, souvent, même un contraste peut être intéressant. Donc ce n'est pas une question de mimétisme, c'est une question de respecter ce qui est là, de le laisser, de lui donner la place pour sa pérennité, si on veut, le laisser être ce que sont ses vestiges. Surtout  
630 dans ce secteur-là, on parle vraiment de grappe par bout assez décousue. Mais de réinvestir avec des surhauteurs, avec des densités plus fortes et de faire en sorte que tout ça ait une vitalité et une forme urbaine beaucoup plus intéressantes et, encore une fois, maximiser nos investissements collectifs.

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

635

Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

640 Dans le cadre, vous ne l'avez pas mentionné dans votre mémoire, il y a aussi des mesures qui visent à protéger certaines vues. Et donc il y a des baisses aussi. Il y a des hausses de hauteurs, mais il y a aussi des baisses.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

645 Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

650 Bon, vous ne l'avez peut-être pas mentionné parce que ce n'était pas l'essentiel de votre propos, mais j'ai envie de vous entendre là-dessus. Quelle importance est-ce que vous accordez à ces mesures-là susceptibles de protéger des entités paysagères qui contribuent à l'identité de Montréal : montagne, fleuve, tout ça. On a identifié deux cônes de vision entre autres, vous savez. Est-ce que d'après vous, ça a de l'allure d'avoir retenu ceux-là? Est-ce qu'il y en a d'autres qui ont été oubliés, qui devraient être réintégrés dans le cadre? Qu'est-ce que vous en pensez de tout ça?

655

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

660 J'ai une vue assez holistique de tout ça. Le dogmatisme de certains cônes m'irrite profondément, mais ça, c'est en grande partie une opinion personnelle. Il y en a un en particulier qui fait une diagonale, qui est une oblique dans la Ville et ça, je l'ai mentionné à certains concepteurs du nouveau plan, je pense que ça devient extrêmement difficile à gérer. Comment voulez-vous gérer une vue? Premièrement, certains de ces cônes-là existent que par le fait qu'il y a eu des terrains vacants. Donc s'ils avaient été construits, selon même un cadre normal de développement, c'est des vues qu'on n'aurait pas.

665

670 Alors, c'est un peu... puis je parle de la vue oblique à partir du balcon de l'Hôtel de Ville en particulier. Ça affecte un site qui est extrêmement stratégique qui est situé au coin de Saint-Laurent et René-Lévesque, sur lequel beaucoup de développeurs voudraient bien faire quelque chose. Mais dans le cadre actuel, les potentiels sont tellement fragmentés, minimes, que finalement, il ne se passe pas grand-chose. Et tout ça pour maintenir une vue qui est en grande partie une vue de l'esprit.

675 Je ne veux pas trop en rajouter, mais je pense que... et c'est non seulement sur ce site-là, mais ça se prolonge en fait jusqu'à... Ceci dit, c'est clair que la montagne est identitaire à Montréal, le fleuve aussi, mais je ne pense pas qu'il y aurait de bâtiment assez gros, assez grand et assez large et assez haut pour les faire disparaître. Je ne suis vraiment pas... je pense que c'est une question d'où on se place dans la ville. Donc, il y a des points où on va la voir, il y a des points où on ne la verra pas. Ça ne veut pas dire qu'il y a une perte, si on tourne un coin de rue, puis on ne voit plus la montagne. On sait qu'elle est là. On sait comment y aller.

685 Donc ce n'est pas comme les Champs Élysées où il y a un monument, je ne sais pas, le Christ Rédempteur à Rio, bon. Je suis assez... je trouve ça difficile à gérer et même, je pense, largement les fonctionnaires de la Ville ont de la difficulté à le gérer. Dans le Plan d'urbanisme qui était préexistant, il y avait des points de vue qui avaient été mis, qui sont vraiment, à moins d'être sur une barque quelque part sur le canal de Lachine, c'est comme impossible même de les voir. Donc ceci dit, désigné par les vues, je ne suis vraiment pas...

690 Par contre, il y a tout ce qui est Parc Jeanne-Mance. Il y a des choses qui sont évidentes au niveau du rapport montagne-ville, mais à partir du moment où on veut trop en faire, je pense qu'on se crée d'autres problèmes, parce que le développement économique et immobilier ne se fait pas de cette manière-là. Donc il y a des conflits. Ça va contre le grain.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Effectivement il y a le développement économique, mais comme vous l'avez dit, il y a du design urbain à prendre en considération.

700

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui.

705

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Et peut-être que dans – est-ce que selon vous, cette question-là mériterait quand même d'être l'objet d'une réflexion et de travaux dans le cadre de la préparation du prochain plan en vue de l'énoncé des orientations ou peut-être même de développer des méthodes? Parce que si j'ai bien compris plusieurs qui sont venus nous dire : « Écoutez, il manque d'études de caractérisation et d'instruments pouvant aider les designers urbains. »

710

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Oui, effectivement. C'est que je crois qu'il y a des choses qui sont plus évidentes que d'autres. L'axe McGill Collège, par exemple, sur la montagne. Je pense qu'il y a des choses qui sont d'une évidence sur laquelle on va avoir unanimité en deux secondes. Et il y en a d'autres qui sont soit tirées par les cheveux, soit difficiles à mettre en place. Peut-être que ça demande une réflexion plus approfondie, effectivement.

715

720

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour hiérarchiser.

725 **M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Pour hiérarchiser, exactement. Je pense qu'il y a des choses qui sont intouchables pour des raisons extrêmement évidentes, et il y en a d'autres qui ont été créées historiquement et qui partent de valeur théorique ou... c'est bien fondé, mais dans l'instrumentalisation de ça, ce n'est pas...

730

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Simple.

735

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Ce n'est pas simple. Ce n'est peut-être pas faisable et ce n'est peut-être pas souhaitable. Donc en gros, c'est ça.

740

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Dans un autre ordre d'idée, il y a un autre objectif aussi – pas il y a un autre objectif – mais un des objectifs du cadre, avec le travail sur cette densité, c'est de permettre plus de développement immobilier résidentiel. Quel type de clientèle voyez-vous au centre-ville, vous?

745

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Je pense que ça peut être une section oblique assez large, je pense, de la population. Parce que le centre est quand même, si on considère que, je ne sais pas, moi, on passe de Radio-Canada jusqu'à l'équivalent de l'autre côté, et nord-sud, est-ouest, on se rend compte qu'il y a quand même un bassin de population assez large, économiquement, au niveau des types de ménages. Il y a des familles, il y a des célibataires, il y a des couples. Il y a des gens

750

755 plutôt retraités. Je pense qu'il y a du pied-à-terre étranger. Il y a de l'investisseur. Il y a vraiment un amalgame de tout, c'est un centre-ville.

760 Donc c'est sûr qu'a priori, il y a des clientèles qui vont être plus attirées par la localisation, l'emplacement du centre-ville. D'ailleurs, on le voit, c'est une tendance pancanadienne, comme on le sait, mais c'est aussi une tendance mondiale, de pouvoir habiter, certes, peut-être une maison, un appartement un peu plus petit, mais de pouvoir marcher jusqu'au supermarché, marcher jusqu'au musée, marcher jusqu'au bureau ou prendre un vélo. Enfin, c'est la définition même du développement durable. Donc, il y a des compromis à faire sur le type d'habitation. Alors, on est beaucoup plus en densité en  
765 appartement, mais en même temps, le salon, c'est la ville. Donc on sort et on en profite. Donc c'est vraiment les pour et les contre.

770 Mais au niveau du type de personnes, je pense dans nos clientèles, parce que souvent, on parle à nos clients, nos développeurs, et ils voient un peu de tout. Et dans certains secteurs, il y a plus d'investissement étranger, par exemple, des étudiants étrangers, McGill, Concordia, UQÀM, etc., où il y a de plus en plus d'achats d'appartement comme pied-à-terre d'abord, puis éventuellement quelque chose d'un peu plus permanent. Il y a comme des nouveaux acheteurs qui ont émergé. Il y a de l'investissement pur et il y a aussi des jeunes couples, tout simplement, qui démarrent leur vie et qui souhaitent habiter au centre-ville. Donc  
775 ils le font quelques années, ils sont près du boulot, près du travail, ils se passent d'une auto ou ils en louent une le weekend.

780 Alors, c'est ce genre de personnes qui – et je parlais à un développeur justement au Square Victoria. Lui, il voit des jeunes, des *Empty Nesters*, donc des gens vraiment qui sont plutôt en phase de préretraite. Il y a des gens qui travaillent au centre-ville. Il y a des gens seuls, en couple. Il y a vraiment de tout. Et je pense que c'est un besoin à combler et c'est un besoin qui va de plus en plus devoir être comblé parce que les ponts vont être de plus en plus difficiles à traverser. Dans le cas de Montréal, on en a pour plusieurs années. C'est une tendance de fond, je pense. Pendant longtemps, on a eu des centres-villes de bureaux et de  
785 commerces qui se vidaient. Heureusement, Montréal a évité le pire de cette vague nord-

américaine, mais de plus en plus, c'est de tout simplement remixer les usages, toute la gamme des usages urbains.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

790

Merci. Viateur?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

795

Vous comprenez que vu votre expérience, on en profite un peu pour vous tester un peu, vous poser certaines questions. Sur la problématique des terrains vacants, bon, il y a une certaine densification, mais est-ce qu'il y a d'autres mesures auxquelles vous pourriez penser, qui pourraient inciter au développement de ces terrains-là?

800

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

805

Il y a eu toutes sortes de mesures fiscales, puis je ne suis pas un spécialiste de ce type de mesures fiscales là, mais c'est sûr qu'il y en a eu, je dirais, à la base des occupations de terrains de stationnement, que ce soit au niveau des taxes, au niveau des taxes des terrains vacants, etc., mais on ne peut que constater que ça n'a pas eu un impact... Puis, à un moment donné, il y a une limite à ça. C'est sûr que si la valeur économique d'un terrain qui est occupé en stationnement fait en sorte que – je le disais au début – the *highest and best use*, c'est de le maintenir là parce que tout simplement le cadre réglementaire ne peut même pas permettre quoi que ce soit, même, qui se rapproche de ça, bien, on est pris dans une espèce de cercle vicieux où tout simplement l'investissement est découragé ou c'est juste comme pas possible économiquement.

810

815

Donc est-ce qu'il y a d'autres mesures? Je pense que les mesures dont on parle aujourd'hui, bonification, qualité de projet, travailler en densité, toujours dans un respect d'intégration, je pense qu'en bout de ligne, c'est ce qui va faire céder le terrain vacant. C'est quand il va devenir une... sa valeur économique va le soutenir.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci beaucoup.

820

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Merci.

825

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je reviens aux vues rapidement. Il y en a pour qui la localisation face à un élément intéressant est une plus-value. Alors, on peut réfléchir là-dessus aussi?

830

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Qu'est-ce que vous voulez dire?

835

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bien, par exemple, la montagne. Il y en a qui nous ont dit, hier, quand un bâtiment est localisé de telle façon que les vues vers la montagne, vers le fleuve, sont accessibles, c'est important aussi de tenir compte de ces éléments du paysage.

840

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

C'est clair. Donc ça se vend plus cher. Il n'y a pas de doute là-dessus.

845

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ce n'est pas la seule motivation pour maintenir les vues, mais ça en est une.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

850 Il y a une bonification.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

855 Merci beaucoup.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

Merci.

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

Merci. Je demanderais à monsieur Laurent Cazaban de venir à l'avant, s'il vous plaît.

**M. OLIVIER LAURENT CAZABAN :**

865 Bonjour!

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

870 Bonsoir, Monsieur!

**M. OLIVIER LAURENT CAZABAN :**

875 Je n'ai pas déposé de mémoire, mais je voulais juste en fait faire une petite intervention pour deux objectifs, en fait. Moi, je suis résident de Montréal et puis je suis également urbaniste. C'était premièrement pour alimenter un petit peu la réflexion autour de ce vaste projet dans le cadre de la consultation qu'on est en train de faire et également d'exposer mon point de vue personnel sur la démarche et ses conclusions.

880 Pour commencer, je tenais d'abord à remercier l'Office de consultation publique d'organiser cette consultation, puis au travers de lui, bien sûr, la Ville de Montréal qui l'a mise en place et qui permet, en fait, d'avoir cet échange avec les citoyens et surtout donc l'apport indéniable que ça peut amener au processus d'élaboration d'un projet.

885 Consulter la population, je pense que c'est un bon moyen de tester un projet de planification urbaine, quelle que soit son échelle. Donc c'est sûr et certain que là, on parle d'un projet qui est quand même relativement vaste et dans notre cas, c'est ça, ça permet d'élargir notre vision sur le futur du centre-ville et plus largement celui de la Ville de Montréal au sens large, en donnant la parole à monsieur et madame Tout-le-monde, et ce, au-delà des seuls experts dans le domaine.

890 Donc je commencerais un petit peu par un premier point qui est relativement positif, dans le sens où je pense que la révision des hauteurs et des densités dans le centre-ville est une bonne nouvelle. C'est quelque chose qui a été, je pense, assez long à accoucher, mais je pense sincèrement que ça va encourager fortement la Ville à se développer et se redévelopper. Je félicite donc la Ville et l'arrondissement pour cette initiative. Je pense que c'est une bonne chose, surtout que si on regarde, en fait, les plans qu'on a aujourd'hui dans le Plan d'urbanisme au niveau des hauteurs et des densités datent, la plupart, je pense, du Plan d'urbanisme de la première génération, donc ça fait à peu près, je pense, autour de 20 ans que ces paramètres-là existent et qu'ils n'ont pas véritablement bougé. Je pense qu'on doit pouvoir construire aujourd'hui plus haut, dans le sens où on est un petit peu en décalage entre la réalité de l'époque et la réalité d'aujourd'hui en 2011.

900 Je pense que construire plus haut, ça permet également d'accroître la rentabilité des espaces. Je pense que la personne qui était avant moi l'a un petit peu expliqué aussi. On le constate notamment lorsqu'on ne fait que lire le document qui a été écrit par, je pense, c'est les professionnels du Service d'urbanisme de l'arrondissement, donc ce document-là qui date du mois de juin 2011 que j'ai parcouru.

910 En fait, on constate que la démarche de révision, elle montre bien que Montréal et son  
centre-ville ont un double problème actuellement. Le premier, selon moi, c'est que la  
population a tendance à partir, notamment vers les zones périphériques, lorsqu'il ne s'agit pas  
tout simplement de la banlieue, avec le phénomène de périurbanisation. Et d'un autre côté, on  
a un autre phénomène qui est la permanence du fameux trou de beigne, donc les nombreux  
915 espaces vacants qui défigurent, selon moi, la Ville de Montréal et son centre-ville en  
particulier, et sur lesquels on retrouve la plupart du temps, c'est surtout des stationnements  
commerciaux hors-rue qui, selon moi, je pense théoriquement, sont comme en droits acquis  
actuellement, ce qui n'est plus vraiment permis d'en avoir théoriquement.

920 Mais je pense que ces deux phénomènes-là sont relativement liés dans le sens où en  
faisant un petit raisonnement assez simple, si un terrain vacant est cher, on peut difficilement  
le rentabiliser, si sa densité ou sa hauteur elle-même est inversement faible. Donc pour le  
rentabiliser seulement, il faut qu'il y ait suffisamment de superficie habitable pour pouvoir  
générer du profit pour un promoteur et ainsi, éventuellement, le développer.

925 Ensuite, je pense qu'il est clair donc dans ce cadre-là, si on ne change pas les  
densités et les hauteurs, cet îlot – je prends cet exemple-là – il va rester vacant et ça peut  
continuer encore comme ça durant des décennies.

930 Mais on arrive quand même, je pense, depuis quelques années à développer certains  
projets intéressants au centre-ville. Lorsqu'on regarde les journaux, on se rend compte qu'il y  
a quand même pas mal de projets qui naissent à droite, à gauche et qui sont depuis quelques  
années, pas nécessairement des projets commerciaux ou les tours à bureaux qui ont fleuri  
pendant des années, mais qui, de plus en plus, laissent la place à des projets plus  
résidentiels. Puis, je pense que c'est tant mieux.

935 Je pense que ces projets sont un signal positif du retour de la population en ville. Donc  
même si, comme je vous disais tantôt, on constate qu'il y a beaucoup de gens qui sont partis,  
il y a quand même certaines personnes qui commencent à revenir. Et comme l'indique  
également le Plan d'urbanisme dans l'une de ses orientations, le centre-ville a non seulement

940 une vocation de centre économique, de centre touristique, de centre commercial, de pôle  
d'emplois, mais c'est aussi un espace qui doit être un lieu habité. Donc je pense que ramener  
de la population au centre-ville via des projets résidentiels, c'est aussi une façon de contribuer  
intéressante.

945 Je constate enfin aussi que c'est difficile de faire cheminer certains projets quand  
même, parce qu'il faut justement souvent demander des modifications au Plan d'urbanisme  
dans le cadre actuel des paramètres qui sont donnés. Et pour autoriser un projet, notamment  
dans le cadre de projets particuliers qui sont les processus qui sont le plus souvent utilisés,  
une augmentation du plafond autorisé pour la hauteur, la densité ou les deux, sont  
950 nécessaires. Et donc ce sont des mécanismes qui sont souvent utilisés.

Justement, je ferais peut-être une petite parenthèse justement sur le principe de  
projets particuliers. Je trouve que c'est une procédure que la Ville de Montréal privilégie de plus  
en plus et qui est un acquis de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en tant qu'élément  
955 discrétionnaire du développement réglementaire. Et donc avec le temps, je pense que la Ville  
a su démontrer l'efficacité de ce genre de procédure. Même si on déroge à la réglementation  
applicable, on se rend compte qu'on peut quand même prendre le temps de développer un  
projet en concertation, en créant un règlement sur mesure et c'est une démarche qui est  
discrétionnaire, comme je disais, qui fait intervenir non seulement les professionnels de  
960 l'arrondissement avec le promoteur ou la personne qui dirige la demande, mais aussi, ça fait  
intervenir les élus, les citoyens par l'entremise des comités consultatifs d'urbanisme – les  
consultations publiques, excusez- moi – ou encore le processus d'approbation référendaire.

Donc ce sont des éléments qui sont quand même bien – des processus qui sont bien  
965 encadrés et pour lesquels, non seulement il y a tout un processus qui se fait, mais également  
une documentation qui est exigée de la part des promoteurs, des demandeurs, que ce soit des  
études techniques, complémentaires, tout ça, qui permettent de valoriser le projet et de  
considérer, par une argumentation finalement, en quoi le projet peut bien s'insérer, malgré sa  
dérogation à la réglementation d'urbanisme, dans un espace particulier, en fait.

970

Puis, je pense que ça, je le ramènerais un petit peu avec les craintes que certaines personnes peuvent avoir à l'endroit de cette modification qui est proposée. Je sais que c'est sûr qu'augmenter les hauteurs, il y a beaucoup, beaucoup de personnes qui se disent : « On va finir par avoir une ville qui va ressembler à rien d'autre qu'un immense tas de gratte-ciels. »  
975 Mais je ne pense pas que... honnêtement, on peut reconforter ces gens-là, je pense, par rapport justement au processus de projets particuliers, entre autres. Puis, il ne faut pas considérer ça que Montréal, avec cette modification-là, va devenir comme par exemple un nouveau New York ou une ville assez différente de ce qu'elle est aujourd'hui.

980 D'une part, je pense qu'il faudrait quand même qu'il y ait une solide économie, qu'il y ait des investisseurs, des acheteurs pour permettre d'accroître autant l'offre que la demande et ainsi récupérer les espaces disponibles au centre-ville pour pouvoir donc développer en masse. Et d'un autre côté, il faudrait aussi comprendre que ce n'est que le Plan d'urbanisme qui est touché ici et je pense que c'est un élément important. Le Règlement d'urbanisme de  
985 l'arrondissement, lui, il n'est pas prévu a priori qu'il soit touché.

Donc même si d'un côté, on va augmenter des hauteurs et des densités au niveau du Plan d'urbanisme, le Règlement d'urbanisme, lui, va rester plus ou moins en statu quo. Donc c'est pourquoi je pense que si demain, on rehausse le plafond des hauteurs et des densités au  
990 Plan d'urbanisme, il faudra encore que les promoteurs passent toujours par le processus actuel de projet particulier entre autres, s'ils souhaitent dépasser les paramètres qui sont inscrits au Règlement d'urbanisme. Et Dieu sait que des fois, donc on a quand même de grosses différences.

995 Et ces mécanismes d'approbation, consultation, validation de projet à la pièce seront toujours de mise. La seule différence notable – et c'est là, je pense, un point fort de la démarche – c'est qu'on n'aura plus à recourir à une demande de modification du Plan d'urbanisme qui alourdit pas mal la démarche. Et je pense que dans beaucoup de cas, ça amène une diminution, si on fait cette modification-là, ça permet de diminuer les risques pour  
1000 les promoteurs qui sont plus en confiance, je pense, pour investir davantage dans le centre-ville.

Je finirais par un dernier point qui est peut-être plus un bémol à la fois sur les plafonds qui sont proposés, puis ensuite sur le contexte urbain qui a été analysé dans le projet de modification du cadre réglementaire.

1005

Comme j'ai dit, j'approuve à 100 % la démarche de la Ville et cette initiative, je pense qu'il fallait la prendre, il fallait avoir le courage de la prendre. Mais je pense que par endroit, ça ne va pas peut-être assez loin. Donc au niveau des plafonds, je pense que, selon moi, on reste quand même encore conservateurs au niveau de certaines hauteurs qu'on propose, dans la mesure où, d'abord, les secteurs dans lesquels on propose une augmentation sont assez concentrés et localisés en fonction d'une pression qui s'exerce déjà sur le sol. Je pense qu'on l'a bien mis en valeur dans l'argumentaire qui a été présenté dans l'analyse, dans le document du mois de juin de la Ville, à savoir donc qu'on a constaté qu'il ne s'était rien passé dans certains secteurs depuis des décennies et qu'on considère qu'il faut peut-être, des fois, augmenter ou abaisser le plafond.

1010

1015

Et vu qu'on s'est rendu compte qu'il n'y a pas eu de modification, je pense ensuite que tout le secteur est du centre-ville en particulier – puisqu'on a divisé en trois secteurs l'analyse et le développement de plafonds au niveau des hauteurs et des densités – je pense que notamment le secteur est du centre-ville aurait pu peut-être bénéficier de hauteurs un peu plus intéressantes, notamment le secteur qui est au nord du projet de redéveloppement de Radio-Canada. Peut-être que ça mériterait, cet espace-là, d'être peut-être un petit peu plus augmenté, un peu plus agressif, on va dire, au niveau de ce qu'on pourrait proposer, même si, comme je disais tout à l'heure, il y a toujours les projets particuliers qui font qu'on est quand même en processus de concertation et ce n'est pas nécessairement l'ensemble du territoire qui devrait être augmenté.

1020

1025

Peut-être que oui, d'une certaine façon, on augmente au niveau du Plan d'urbanisme mais au niveau du Règlement d'urbanisme, ensuite, on juge projet par projet, cas par cas, qu'est-ce qui est possible de faire, mais de façon à obtenir une gradation entre ce qui va être fait autour de Radio-Canada et les espaces qui sont à côté.

1030

1035 Ensuite, je voudrais aussi parler peut-être du boulevard René-Lévesque. Je pense que c'est à la séance du 7 novembre, on avait parlé, je pense qu'il y a quelqu'un qui avait indiqué qu'on considérait cette artère comme une espèce de vallée au milieu des gratte-ciels, au milieu des espaces en hauteur. Je pense que là aussi, en dehors du Centre des affaires en tant que tel, sur ses franges, on pourrait peut-être augmenter quelques fois les hauteurs pour qu'il y ait là également encore une gradation qui se fasse naturellement vers les tissus qui sont un petit peu plus de basse densité, en fait.

1040 Je parlais aussi tout à l'heure de New York en disant que Montréal n'a pas la prétention, je pense, de devenir cette ville-là, même si on veut un jour imaginer des projets audacieux. Je pense qu'il faut aussi remarquer que la Ville, selon moi, si elle veut nous montrer un petit peu sa différence, si elle veut trouver des sortes de – excusez-moi  
1045 l'anglicisme – des *landmarks* qui feront un petit peu la renommée de Montréal, qui la placeront un petit peu sur la carte, on doit peut-être aussi considérer que le plafond assez sacré du mont Royal devrait peut-être être quelque chose qu'on pourrait rediscuter.

1050 Parce que je suis d'accord avec l'idée qu'on conserve, comme on l'a dit tout à l'heure, des cônes de vision et essayer de limiter qu'on obstrue le mont Royal. Mais je pense que d'interdire de manière catégorique qu'au-dessus de la cote altimétrique, je pense c'est à peu près dans les 233 mètres du mont Royal, on ne peut rien construire, c'est quelque part psychologiquement limitatif.

1055 Puis donc là, pour terminer sur un autre ordre d'idée, c'est plus au niveau donc de la portée géographique de l'analyse et donc finalement du cadre réglementaire. Vous me direz que, bon, c'est sûr qu'il fallait bien commencer quelque part et qu'on a fait le choix de démarrer par le centre-ville parce que c'est l'espace qui est le plus intéressant, qui offre le plus de possibilités, notamment donc les trois secteurs qui ont été choisis. Comme je l'ai dit, je  
1060 pense que l'initiative est assez remarquable, mais je pense néanmoins que cela, selon moi, devrait être une première étape pour réfléchir à terme sur comment imaginer, non seulement le centre-ville de demain, mais plus largement le Montréal de demain.

1065 Puis, là-dessus, je dirais juste que la prochaine étape, selon moi, serait peut-être  
d'élargir donc le champ d'analyse à peut-être d'autres espaces de l'arrondissement et  
pourquoi pas même ailleurs? Comme, je pense, à un arrondissement qui est pas mal en  
redéveloppement aujourd'hui, c'est l'arrondissement Sud-Ouest, dans lequel il y a beaucoup,  
1070 beaucoup de projets, notamment résidentiels et dans lequel je sais que, parallèlement, il y a  
peut-être une démarche de planification détaillée qui est en cours, mais peut-être aussi ça  
pourrait être intéressant.

Donc là aussi d'avoir une réflexion plus approfondie sur, à la fois, l'intégration du  
résidentiel, la réintégration du résidentiel, mais aussi essayer d'évaluer, en fait en termes de  
développement durable, comment est-ce qu'on peut ramener un petit peu de densité et  
1075 essayer de ramener un peu plus les espaces restreints, on va dire. Voilà. Merci beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1080 Merci beaucoup. Vous avez bien réfléchi à l'ensemble des sujets, c'est bien présenté.  
Est-ce que vous avez des questions? Oui. Il nous reste quelques minutes avec vous.

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

1085 Je pense que vous avez fait vraiment un bon survol de toute la question du  
développement du centre-ville, de la densification. Hier, on a eu certains témoignages à l'effet,  
par contre, que le cadre qui nous est présenté maintenant de révision des hauteurs et des  
densités, mériterait d'être davantage validé par des études de caractérisation des  
composantes les plus significatives du paysage du centre-ville. Et vous ne nous en avez pas  
1090 parlé de cet aspect-là. Il y a des gens, hier, qui sont venus pour insister là-dessus, que ça  
devait être fait. Il y en a même qui ont dit : « Pas de cadre si l'étude n'est pas faite. » Alors,  
quel est votre point de vue là-dessus?

**M. OLIVIER LAURENT CAZABAN :**

1095 Bien, un petit peu dans le principe de ce que je disais sur les projets particuliers, je  
pense que c'est... je ne veux pas dire qu'au niveau d'un cadre règlementaire, on doit couper  
au carré, mais il faut donner quelque chose d'assez large, une certaine marge de manœuvre  
et c'est ensuite au niveau de l'arrondissement, dans le cadre règlementaire d'un règlement  
1100 d'urbanisme et par les moyens de procédure habituelle donc de projets particuliers où là  
justement on va vous demander une palette assez considérable d'études, d'études de  
circulation, d'études d'intégration, d'ensoleillement, d'études éoliennes, d'impacts éoliens,  
mais également études d'intégration pour analyser un petit peu comment un projet va s'insérer  
dans son environnement, que ce soit son environnement au niveau architectural, au niveau  
design, mais aussi au niveau des composantes sociales, etc., etc. sont pas mal de choses qui  
1105 sont regardées.

Puis, je pense que, comme je disais, c'est peut-être plus au cas par cas qu'il faut  
commencer à regarder ces éléments-là. C'est sûr et certain qu'une caractérisation peut  
toujours être intéressante, mais dans le cadre de la démarche qui, selon moi, est une  
1110 démarche globale et donc générale, si on commence à faire dans ce cadre-là du cas par cas,  
on va se retrouver avec quelque chose qui va être difficilement intégrable au Plan d'urbanisme  
et ensuite, difficilement gérable en termes de faisabilité de projet.

Et c'est un petit peu pour ça que je pense qu'il y a deux paliers entre le Plan  
1115 d'urbanisme et le Règlement d'urbanisme. C'est-à-dire que quelquefois, là, les hauteurs, les  
densités, bon, on peut étaler ça sur les usages, sur les axes patrimoniaux ou autres, les règles  
d'insertion. La plupart des plans qu'on va retrouver dans un règlement d'urbanisme, qu'on va  
retrouver au Plan d'urbanisme, des fois on se retrouve avec des choses qui s'accotent, mais  
c'est assez rare. En général, on a un degré entre les deux et c'est ce degré-là qui, je pense,  
1120 doit nous permettre de régler, au cas par cas, des projets.

Donc, oui, je ne suis pas nécessairement contre l'idée de dire qu'on fasse des  
caractérisations, mais est-ce que ça va amener quelque chose de plus? Peut-être. Mais dans

1125 la finalité qui, selon moi, est d'avoir une démarche globale et d'avoir des grands espaces qu'on arrive à subdiviser, je ne suis pas sûr, c'est ça, que d'arriver avec quelque chose de trop complexe – déjà que ça l'est – ça le complexifiera encore plus, selon moi.

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

1130 C'est bien. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1135 Je ne poserai pas ma question parce qu'on s'engagerait dans un long débat. Il est déjà 8 h 5, mais elle concernait un des objectifs du cadre qui est aussi de favoriser en quelque sorte la protection du patrimoine. Alors, on se serait engagé là-dedans puisqu'on parle du patrimoine et de l'histoire et du rôle que certains éléments dans le paysage ont dans l'appropriation mentale aussi des citoyens, eu égard à leur identité.

1140 **M. OLIVIER LAURENT CAZABAN :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1145 Alors, ça aurait été un long débat. C'est pour ça que le sujet de la montagne m'a titillée un petit peu mais, enfin, nous allons y réfléchir. Merci.

**M. OLIVIER LAURENT CAZABAN :**

1150 Merci beaucoup de votre attention. Monsieur Hajaly.

**M. ROBERT HAJALY :**

1155            Good evening, everyone. I imagine you got my brief. I have to apologize right away because there are a number of small errors in it which I could not correct, my computer did not work properly. So, I hope that did not make it difficult for you. I am just going to read my brief. I may add one or two points, but that is basically what it is going to be.

1160            My name is Robert Hajaly and I live in the western part of downtown Montreal. My comments will be chiefly, though not exclusively, about proposed heights and densities in the western part of downtown. Overall, I believe the city has placed too much weight on attracting real estate investment at the expense of ensuring development that is harmonious with its surroundings, preserves heritage and respects the City's own aim of creating a distinctive  
1165            downtown skyline form of a gentle summit analogous to that of Mount Royal (as per page 16 of "Cadre de Revision des Hauteurs et Densites du Centre-Ville"). And I would also add at the expensive creating, there is an additional point of creating a congenial and attractive environment in which to live for the residents of downtown.

1170            I will list a number of specific objections to the proposed heights and densities that bear out my general view, and ask for revisions to these proposals, including to existing permitted heights.

1175            First: turning to page 35 of the Cadre, that is the one for the western part, it is proposed that the permitted height on the south side of Sherbrooke Street between de la Montagne Street and just west of Bishop Street, covering the Holt Renfrew store and the Museum of Fine Arts, be raised from 25 to 65 metres (about 213 feet). This is inviting the demolition of these properties, particularly of the Holt Renfrew store, and their replacement by high-rise condos. Since the owner of Holt Renfrew recently bought Ogilvy's store on St. Catherine Street there  
1180            has been speculation that the owner would move Holt Renfrew into Ogilvy's, selling the Holt Renfrew building and site to a condo developer who would tear down the Holt Renfrew building and erect a high-rise condo there, which this proposed change in height would allow.

1185 This would be a disaster, architecturally, as the Holt Renfrew building is an outstanding art deco masterpiece; commercially, as this would seriously diminish competition between high-end stores, and most seriously, it would damage Sherbrooke Street as a luxury shopping street. Therefore this change in height must not be permitted in order to prevent this real estate development.

1190 Second: the Cadre page 35 suggests a change in heights on both sides of Mackay Street just north of Rene-Levesque Boulevard from 25 to 120 metres. This could encourage the demolition of the attractive Victorian townhouses on the north side of Rene-Levesque proceeding west from Mackay, the last Victorian vestige on this part of Rene-Levesque. So this change should not be permitted and the height permitted over these townhouses should be no  
1195 more than 25 metres.

Third: more generally, the height of 210 metres (689 feet) permitted immediately north of Rene-Levesque down to St. Antoine Street going west from the city center should be ended at Drummond Street, rather than at Lucien-L'Allier and Crescent Street as proposed at present;  
1200 following which the height would decline to 120 metres (394 feet) from Drummond to Lucien-L'Allier, and then to 80 metres (262 feet) from Lucien-L'allier to Guy Street (or to Amesbury Street on the south side of Rene-Levesque). This is all to permit a gradual decline in heights from the centre of the downtown to the periphery.

1205 What the City's proposal would do instead is create a long table-like plateau along Rene-Levesque from Lucien-L'Allier/Crescent Street in the west to Clark Street in the east, all at 689 feet, which is hardly the gentle summit profile they claim to be making. Anyhow, heights of 210 metres for residential buildings west of Drummond Street, as now proposed, is apt to be overwhelming for the people who live there. Even 120 metres (394 feet), if repeated one  
1210 building after the other, is a bit too much, which is why I've limited it to Drummond to Lucien-L'Allier, after which it drops to 80 meters. And, once again, the height permitted over the Victorian townhouses on Rene-Levesque just west of Mackay Street should be no more than 25 metres, notwithstanding what I've said about heights in this point.

1215            Fourth: the permitted height north of Overdale Street is rightly left at 25 metres, to  
avoid overwhelming the townhouses on the south side of the street, but the density north is  
raised from 3 to 6 (again on page 35 of the Cadre), which suggests there will be a massive  
wall of housing on the north side of Overdale, especially if the low density Lafontaine mansion  
is left in place. So this density should be reduced to no more than 4, the next lower level, below  
1220 6.

              Fifth: heights north of Rene-Levesque to north of St. Catherine Street, between Guy  
and Drummond Streets, of 25 metres should be left unchanged rather than increased to 35  
metres as proposed in order to harmonise more with the remaining townhouses along these  
1225 streets. It isn't necessary to permit 35 metres to promote real estate development, as shown by  
the successful Viva Lofts development on Bishop Street above Rene-Levesque which has 8  
floors, within the 25 metres or 82 feet limit.

              When developers are finished developing the higher sites along Rene-Levesque, they  
1230 will develop these lower height sites because they will have no other choice if they wish to  
satisfy the demand for downtown living. Some people prefer not to be overwhelmed by their  
living environment on these narrow side streets. And I would add to that that having two high  
buildings reduces the amount of sun; it also blocks out decent vistas of other buildings. And  
also, even when buildings are at 8 floors, they should be recessed at a 3-floor level. Four  
1235 levels to harmonize with the existing townhouses of 3 and 4 floors.

              Sixth point: keep the permitted height around the intersection of De Maisonneuve  
Boulevard and de la Montagne Street at 44 (or now it's changed to 45) metres rather than the  
proposed 65 metres. This is an area of lower rise clubs, restaurants and other buildings and  
1240 this should be respected. Don't make narrow de la Montagne Street dark with shadows of  
buildings that are too high rise.

              Seventh: the north side of Sherbrooke Street from Simpson Street in the west to  
McTavish Street in the east should have permitted heights no more than 45 metres (148 feet),  
1245 not the 65 metres (213 feet) now permitted. Buildings of 65 metres would overwhelm, diminish

1250 and be discordant with the old, grand apartment buildings and remaining townhouses on this street, and would reduce the sunlight on this street. For much the same reasons the permitted height along the south side of Sherbrooke between de la Montagne and Stanley Streets should also be no more than 45 metres, not the now permitted 65 or 120 m (394 feet), depending on which block it is of 394 feet.

1255 Eighth: turning now to the south of the downtown and page 39 of the Cadre, buildings on the west side of Victoria Square between Viger Avenue and St. Antoine Street should have a permitted height no more than 120 metres (394 feet) as at present, not the suggested change to 210 metres, which would completely obliterate the sun from this narrow square which is used by office workers in this area.

1260 The long, narrow strip going south along and east of Duke Street (or what is now the Bonaventure Autoroute which is not shown on the map on page 39) should be kept at 60 metres (197 feet), not the proposed change to 80 metres (263 feet). 80 metres is way out of scale with the buildings immediately to the east and west of this strip and would overwhelm, diminish and darken these buildings. In fact, the appropriate height limit for buildings in this area is 45 metres (148 feet) for the Duke Street strip and 35 metres (115 feet) to the immediate east and west.

1265 As for the City's desire to create a so-called "prestige" gateway into the city center along what is now the Bonaventure Autoroute, this was criticised by the OCPM consultation on this project (published in March 18, 2010) as lacking any connection with its neighbourhood and not encouraging its development.

1270 In my own view, buildings of height more compatible with their neighbourhood but of consistently good quality could make just as favourable an impression on people entering the downtown as taller buildings. And if you want evidence of this, just look at the view down the east side of Victoria Square and McGill Street right down to the port as seen from an elevated standpoint on Beaver Hall Hill to the north. It's a beautiful site. And all the buildings are no more in 10-storeys high.

1275

1280 Ninth point: finally, turning to the east and page 43 of the Cadre, the one change – and I must say that I have not look very carefully at that part but this is one change I noticed, that I want to talk about – the one change I would suggest is to keep the permitted height of buildings from north of Viger Avenue south to St. Antoine Street and from St. Urbain Street n the west to east of St. Dominique Street at 44 or 45 metres (148 feet), not the suggested change to 80 metres (263 feet), in order to preserve the view from the Champs de Mars not only of the mountain (which is the City's sole concern) but also of the downtown skyline to the south of the mountain, one of the few places from which these two profiles can be seen side by side, which is a unique Montreal sight.

1285  
1290 In fact to preserve this view, the area I've just mentioned should have a permitted height of no more than 35 metres (115 feet) or even 25 meters (82 feet). Another reason to keep these building heights limited is that building very high buildings of up to 80 metres over the Ville-Marie Autoroute (over which this area I'm talking about is located) will cut off Old Montreal from the downtown to the north just as much, at least psychologically, as the open Autoroute does now – so why repeat this error? Besides, very tall buildings are completely foreign to Old Montreal to the south of this area in question and to Chinatown to the immediate north. If the City wants this developed by private developers on a low-rise basis, let the City pay for the cost of covering the Autoroute – or I say, perhaps more justly the province, which created the Autoroute.

1295  
1300 That's it. Thank you very much.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Thank you, Sir. My colleague has a question for you.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1305 Thank you. A lot of work in this. We've had many persons, experienced people in the development and so on that tells us that without increased density, it is going to be very difficult

1310 to get all those vacant lots developed. Generally, you were opposed not to all the changes but to many of the increases in heights. What do you see as likely to promote the development of those numerous empty lots?

**M. ROBERT HAJALY :**

1315 One thing the City can do is to provide a lot – there is a lot of people who live downtown and there are very few facilities for them in a way of a community centres, outdoor sporting facilities, things like that. So one thing the City could do is to provide a lot more facilities for the people who live downtown. It's about 30,000 in that western part of Ville-Marie. That's one thing they could do.

1320 The other thing they could do is trying to keep the environment to be congenial. This sort of building up of the environment, in many cases, it will create an environment that won't be that attractive to people who want to live there. I mean, I am not an expert in real estate development, so I'm not sure that I should say anything. But look, developers are going to say that, okay? The fact is the Plan, even as modified, does allow for a lot of high-rise buildings.  
1325 So, they are going to build in high-rise places first, because that's most profitable. And after that, what are they going to do? They're going to have no choice but to build in the lower ones or not build at all.

1330 I mentioned the Viva Lofts development that is an 8-storey development on Bishop Street. According to their version, they have already sold 60%. And that has only been on the market for a few months, so that appears to be very successful. So that's working out. That's a model. That's my answer.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1335 Okay. But you don't have to have an answer necessarily.

**M. ROBERT HAJALY :**

1340           No, I mean, I mentioned in my brief precisely because I know that's the argument, you know.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1345           In respect of the vista management, you know, the "cône de vision" that would be protected, do you have any comments on that or views on that?

**M. ROBERT HAJALY :**

1350           The only one is the one I mentioned about the view from Champ-de-Mars. And the City itself was concerned solely with the view of the mountain. But I think, I have been on the Champ-de-Mars and one of the things that struck me was -- what was an unique attractive about it was precisely that you had the mountain but you also had the city's guideline right next to each other, almost like to hills or two summits.

1355           And my suggestion is to preserve the site not just of the mountain but of that city skyline, side by side. That's quite a unique... I think it's quite a unique and attractive site, that's why I didn't want heights too great over that part of the Ville-Marie autoroute between St. Urbain and Ste. Dominique Street. And that's not the only reason, I presented other reasons as well, but that's one reason.

1360

          Apart from that, I think you've lost the view of the mountain except along the street. And that's realistic. You're not going to see the mountain. You don't see it now, even, unless you're looking up one of the streets, like Peel Street for example, or Mountain Street. You see it then. But the buildings that are already there are already blocking the views, and further developments will just make it worst.

1365

1370 But the view of the mountain is only one thing. I mean, for example, I was just walking down Mountain Street to get here and, you know, you have the view of the neighbouring buildings which lights on at night and so on, it's attractive. The more really high buildings you build, the less you'll have of that. And all you'll have is a building right in front of you that is overwhelming, and I really want to avoid that.

1375 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Thank you.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1380 Do you understand French?

**M. ROBERT HAJALY :**

A little bit.

1385 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1390 A little bit. Je vais essayer en français parce que je vais voir, après, si je peux traduire. Il y a des concepts qui sont difficiles à traduire. Vous vous placez du point de vue d'un citoyen usager.

**M. ROBERT HAJALY :**

1395 Oui, c'est ça.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1400 Ça, c'est votre point de vue. De ce point de vue là, est-ce qu'il y a d'autres lieux dans la Ville qui mériteraient d'être mis en valeur lorsqu'il y a une construction ou un développement immobilier à proximité de ces lieux-là? Il y en a qu'on connaît, bon. Par exemple, le square, vous avez mentionné des squares. Mais est-ce qu'il y en a d'autres qui vraiment mériteraient qu'on y porte une attention, vraiment une attention particulière lors du design urbain dans certains coins de la ville?

1405 **M. ROBERT HAJALY :**

Yes. Let me just say that...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1410 Do you understand my question?

**M. ROBERT HAJALY :**

1415 Yes, I think I understood it. I live in the western part of downtown and I'm a teacher. So right now, I'm just totally overwhelmed with work. I can only limit my attention mainly to the western part of the downtown in le cadre de... thing. So, you know, it's entirely possible. If I heard maybe someone else who lives in the eastern part or something like that looked in much more details at the other parts of the map, the other part of the cadre, the three maps and  
1420 knew those areas better than I do – I know the western part really very well but I don't know the south or the east all that well – do they would come up with specific ideas about, you know, preserving views, and avoiding too much blockage of the sun and things like that? I mean, I did notice a couple of things, I mentioned for example Victoria Square and that is a very narrow square and you are going to put a building of 600 feet on one side? There is going to be no  
1425 sun. Forget about that sun.

1430 The other thing, the Duke Street thing; I knew about because I took part in that other  
consultation and I was aware of the result of the consultation and what the commissioners said  
and I totally agree with them. This kind of prestige thing with buildings that are 30-storey high  
in a place where most of the buildings are very short, it's not... it's like someone who's  
enamored of some other cities and forgets where he is. It's foolish; it's not going to work. No  
one would want to anyhow put buildings there and for any number of reasons because it's  
going to be basically a traffic... you're next to the elevator railway, the trains ring their bells all  
the time when they come in and out Central Station and so on. I don't see it happening, not  
1435 now anyhow because there are lots of vacant lots downtown that need to be filled first which  
are much more preferential.

1440 But I'm sorry, I can't... apart from that, I didn't look very much to be honest, at the east  
and at the south. But if someone else did, I'm sure they could find a lot of very specific things  
to say. I mean, looking at the west, I found 8 points at least. Maybe there's others but that's  
enough to be going on with.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1445 Thank you very much. Merci beaucoup.

**M. ROBERT HAJALY :**

1450 You're welcome.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1455 Alors, si vous le permettez, nous allons prendre une pause quinze minutes. Il est  
presque 8 h 30. Donc on se retrouve à 8 h 40, 8 h 45. Merci beaucoup.

**PAUSE**

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1460 Nous allons repartir cette deuxième partie de notre dernière soirée avec madame  
Véronique Fournier et monsieur Étienne Brunet de Vision Montréal.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1465 Bonsoir!

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

1470 Bonsoir!

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonsoir!

1475 **M. ÉTIENNE BRUNET :**

1480 Donc peut-être rapidement, pour commencer. Vision Montréal, bien sûr, est le parti  
d'opposition officielle à la Ville de Montréal. On compte 19 élus. Notre chef est Louise Harel.  
On va peut-être commencer avec une petite mise en contexte. C'est sûr que le centre  
économique et culturel de la région métropolitaine et du Québec, c'est le centre-ville. Ça doit  
faire l'objet d'une attention particulière.

1485 S'intégrant à la révision du Plan d'urbanisme à venir, le Cadre de révision des  
hauteurs et densités du centre-ville va être un outil nécessaire pour consolider le dynamisme  
au cœur de la métropole. On parle donc de protéger son patrimoine bâti et naturel,  
particulièrement le mont Royal, favoriser une densification accrue du tissu urbain qui est  
intimement relié au réseau de transport collectif et, bien sûr, encourager un centre-ville habité  
et diversifié sur le plan socioéconomique.

1490 De manière globale, Vision Montréal considère ces mesures adéquates et pertinentes afin de consolider le dynamisme du centre-ville et protéger son patrimoine urbain et naturel. On doit dire aussi que le travail accompli est de taille et de grande qualité. Nous avons bien sûr, notre présence l'indique, quelques observations et recommandations à proposer.

1495 Au niveau du développement économique, je vais peut-être sauter toute la partie, vu qu'on a quand même un temps limité, mais je pense que vous connaissez le centre-ville assez bien. Il regroupe environ 244 000 emplois et c'est évidemment le pôle économique le plus important.

1500 Un centre-ville dense où cohabitent différentes fonctions (bureaux, habitation, commerces, institutions, pôle culturel, etc.) doit être intimement lié avec un système de transport collectif bien déployé et c'est une condition *sine qua non* pour garantir l'attrait de Montréal et assurer sa vitalité économique.

1505 Cependant, la force économique de Montréal s'est en partie effritée au cours des deux dernières décennies. On a vu, appuyé par, bien sûr, les études de l'Institut Fraser, la part des sièges sociaux établis à Montréal fondre d'environ 16 %. Donc on est passé de 96 en 1990 à 81 en 2010. Cet exode ne s'explique sans doute pas par un transfert des emplois vers les banlieues, mais plutôt par l'attrait qu'exercent les grandes métropoles de la planète dans une économie libéralisée dont Toronto fait partie, bien sûr, et toutes les autres grandes villes, mais on pense à Toronto en particulier.

1515 On pense que la force économique de Montréal dépend également de sa capacité à se positionner parmi ce réseau des grandes villes qui ont la capacité les firmes du secteur financier, les sièges sociaux ainsi que l'ensemble des services qui y sont rattachés. Cependant, la délocalisation de sièges sociaux n'est sans doute pas étrangère au faible développement d'édifices à bureaux depuis le début des années 1990 et la présence de nombreux terrains vacants et stationnements en surface qui nuisent à la continuité de la trame urbaine et à l'attrait économique.

1520 C'est certain que la construction des terrains vacants est une condition nécessaire pour que le rôle du centre-ville comme cœur économique et culturel de la métropole se confirme dans les années à venir. Ça va être un point extrêmement important.

1525 C'est entre autres pourquoi nous considérons que la révision des critères d'urbanisation du centre-ville est de mise pour stimuler son développement sur le plan économique, mais aussi pour favoriser un centre-ville habité et mixte sur le plan socioéconomique. On pense d'ailleurs à la Banque mondiale, dans son document intitulé : *Systèmes de villes – L'urbanisation au service de la croissance et de la lutte contre la pauvreté*, qui disait, dans un de ses rapports, qu'ils mettaient en évidence trois ingrédients de la réussite économique. On pense donc à la densification, le raccourcissement des distances et la réduction des divisions.

1530  
1535 « *Des politiques de « croissance intelligente » peuvent répondre aux problèmes de logement, de transport et d'environnement en encourageant la densification urbaine lorsqu'elle est souhaitable...».*

1540 Cependant, le Cadre de révision est peu explicite quant à la manière d'encourager la construction d'espaces à bureaux et d'attirer des entreprises et sièges sociaux. Certains secteurs comme celui de l'ÉTS qui s'intègre naturellement à la Cité du multimédia pourraient bénéficier d'une approche plus ciblée.

1545 Donc une de nos premières recommandations serait d'étayer dans le prochain Plan directeur devant être ficelé au Plan d'urbanisme à venir, une stratégie de développement économique visant à attirer des entreprises, firmes et sièges sociaux qui contribueraient à la construction d'espaces à bureaux et, bien sûr, au dynamisme économique de Montréal.

Passons ensuite à toute la section qui est le logement. Comme on l'a déjà souligné, bien sûr, on accueille favorablement l'intention de la Ville de requalifier plusieurs terrains vacants et stationnements à ciel ouvert du centre-ville à des fins d'habitation. D'ailleurs, c'est

1550 un centre-ville habité qui contribuera à sa force et vitalité et répondra davantage aux critères de densification qu'exige le plan de développement durable de la CMM.

On est, par contre, inquiet de la quasi-absence de la question de l'inclusion de logements abordables sociaux et communautaires dans le Cadre de révision alors que l'aspect central des interventions proposées vise à stimuler la construction résidentielle. D'ailleurs, le Cadre de révision tel que présenté affirme qu'il ne respectera pas la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Pour vous citer une petite partie, on parle, bien sûr :

1560 *« Au chapitre du logement social et communautaire, le centre-ville ne peut être traité de la même manière que le reste de Montréal. Les fonds disponibles doivent être adaptés aux réalités du milieu afin d'y maintenir une offre suffisante de logement pour la classe moyenne et pour les moins nantis. [...] Elle (la stratégie d'inclusion) contribue ainsi à alourdir une procédure déjà très complexe. Dans de nombreux cas, les dérogations requises pour un projet visent justement à faciliter sa réalisation dans un contexte plus difficile qu'ailleurs. Pour ces raisons, toujours dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme, il est suggéré de mettre au point une approche d'inclusion spécifique au centre-ville et tenant compte de son contexte spécifique. »*

1570 Encore une fois, ce n'est pas très bien précisé. On ne sait pas exactement où est-ce qu'on s'en va. On n'a pas de ligne directrice, on n'a pas de piste de solution que la Ville aimerait mettre de l'avant. Donc c'est difficile pour nous, puis ça pose quand même une inquiétude à ce niveau-là.

1575 C'est sûr que la Ville stipule que les fonds nécessaires au développement de logements abordables, sociaux et communautaires ne sont pas suffisamment importants considérant le caractère particulier du centre-ville. Par contre, si on regarde pas très loin du centre-ville, si on va vers le Sud-Ouest qui connaît une effervescence sans précédent au niveau immobilier, la stratégie est systématiquement appliquée et des fois sans même avoir les leviers règlementaires.

1580

Donc on aimerait peut-être avoir une clarification au niveau de la lourdeur à laquelle fait référence le Cadre de révision et quelle est cette approche d'inclusion spécifique au centre-ville qu'on entend développer par la suite.

1585 Dans le même ordre d'idée, lors de la consultation publique en commission  
parlementaire sur la révision de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, on a demandé à ce  
que la Stratégie sur l'inclusion soit rendue obligatoire en changeant, bien sûr, certains articles.  
Il faut rappeler bien sûr qu'il y a en moyenne 10 000 familles qui quittent Montréal pour  
s'installer en banlieue, ce qui fragilise du même coup l'équilibre démographique et son tissu  
1590 social, de même bien sûr que sa force économique, comme on l'a mentionné précédemment.

Donc si la Ville souhaite attirer des familles dans son centre-ville et d'y consolider la  
présence de la classe moyenne, elle doit favoriser la construction de logements abordables en  
respectant la stratégie qu'elle a elle-même développée Et lorsqu'on parle de construction  
1595 résidentielle, on va bien sûr aussi parler de la typologie des logements, pour ne pas se  
retrouver strictement avec des bachelors ou des studios.

Notre deuxième recommandation, c'est afin de garantir la mixité sociale au centre-ville,  
tant pour les personnes à faible revenu, les familles et la classe moyenne, il faut du même  
1600 coup consolider son dynamisme économique. La Ville de Montréal doit rendre cette stratégie  
obligatoire.

Il y a des représentations qui sont faites, mais surtout qu'au niveau du Québec, la  
stratégie est surtout appliquée à Montréal. Les autres villes n'ont pas nécessairement le  
1605 besoin de s'en prévaloir, d'une telle stratégie.

On va passer immédiatement à la troisième recommandation qui va exactement dans  
le même sens. Afin de répondre aux besoins en logement social et communautaire et aux  
objectifs de mixité sociale, les trois propositions suivantes devraient être intégrées à la  
1610 Stratégie d'inclusion.

Premièrement, que pour les projets de 200 logements et plus, la construction de logements sociaux et communautaires se fasse *in situ*, donc sur le site même.

1615 S'il a été démontré hors de tout doute qu'il n'est pas adéquat d'inclure des logements sociaux et communautaires dans un projet immobilier, une compensation foncière, à proximité du site où est prévu le projet, devrait être octroyée en second recours, avec des capacités de développement comparable à celles du site principal.

1620 En dernier recours, s'il a été démontré hors de tout doute qu'il n'est pas adéquat d'inclure des logements sociaux et communautaires *in situ* et qu'il a été également démontré hors de tout doute qu'aucun autre terrain localisé à proximité du site principal n'est disponible pour une compensation foncière, une compensation financière devra être octroyée à un fonds municipal pour le logement social et communautaire. La compensation financière devra  
1625 permettre des capacités de développement comparables si les critères de la stratégie avaient été respectés pour un développement sur le site même.

Bien sûr, l'utilisation du fonds dédié au développement du logement social et communautaire devra se plier à des critères de mixité et d'inclusion sociale. Donc on reconnaît  
1630 que dans la stratégie, il y a ces priorités-là. Donc sur le site même, une compensation foncière et compensation financière. On pense que c'est au cœur du développement résidentiel qui doit se faire au centre-ville.

Je vais laisser la parole à ma collègue, parce que sinon, le temps va s'écouler.

1635

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Merci, Monsieur Brunet. Bonsoir, aux commissaires. Donc Véronique Fournier, conseillère de ville dans l'arrondissement du Sud-Ouest, également présidente du comité consultatif d'urbanisme à l'arrondissement du Sud-Ouest et porte-parole de l'opposition  
1640 officielle en matière d'urbanisme.

1645 Alors, pour faire suite sur la question du Cadre de révision des hauteurs, on parle dans le document d'une nécessité d'une souplesse dans le processus d'approbation des projets. Je pense qu'à la lumière des différentes pratiques en développement urbain qu'on a vues dans les dernières années, entre autres dans la foulée de la création même de l'OCPM, je pense qu'effectivement, bien, nous pensons qu'il y a effectivement matière à certaines réflexions sur l'assouplissement du cadre, ne serait-ce, par exemple, lorsqu'il y a des modifications qui doivent être apportées à un projet qui a été adopté en vertu de l'article 89, et qu'il y a peut-être  
1650 des fois des besoins de faire un amendement, est-ce qu'on doit repartir l'ensemble du processus? C'est le genre de questionnements de toute manière qui sont également abordés actuellement à la Ville de Montréal aussi. Et dans le contexte du développement du centre-ville, il nous apparaît opportun effectivement que le processus soit regardé pour faciliter le développement.

1655 Par contre, là où nous avons une certaine crainte, c'est que ces processus, lorsqu'on parle d'allègement, viennent s'inscrire davantage dans l'idée des zones franches d'approbation référendaire. Et lors de la commission parlementaire sur la révision de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Montréal a d'ailleurs donné son appui à la question  
1660 des zones franches d'approbation.

1665 Les zones franches d'approbation, à notre avis, ne sont pas l'outil qui devrait être mis de l'avant dans le cadre du développement ou redéveloppement du centre-ville de Montréal, ou même sur le territoire montréalais. On est en milieu urbain où la Ville se construit et se reconstruit sur elle-même. Il y a des populations, il y a des intérêts, qu'ils soient économiques, culturels, environnementaux, bref, où les gens souhaitent avoir voix au chapitre sur la question du développement de leur ville.

1670 Et je crois que la Ville de Montréal, avec l'Office de consultation publique, a un outil fort intéressant. Par exemple, l'article 89 où, en échange – si on le résume rapidement – en échange d'une consultation publique tenue par l'OCPM, on évite le processus référendaire, mais en même temps, on permet une participation citoyenne élargie et une contribution au développement de notre ville.

1675 Et dans cette volonté d'avoir plus de souplesse, nous avons la crainte que se cache  
derrière ça, finalement, l'idée des zones d'approbation référendaire. Et la force de Montréal est  
justement d'avoir un développement urbain qui est participatif et qui s'améliore également  
d'année en année. On peut dire qu'on est bon quand même dans ce qu'on a fait  
collectivement, si on voit des projets, je prends l'exemple des Bassins du Nouveau Havre, qui  
1680 sont un projet fort intéressant et porteur à la fois pour la communauté et pour la Ville de  
Montréal.

Alors, dans le mémoire, bien sûr, la préoccupation qu'on amène, c'est de s'assurer  
que la démocratie participative montréalaise s'inscrive dans cette révision et dans l'ensemble  
des processus. Et lorsqu'on parle, par exemple, de projets majeurs, et on propose différentes  
1685 avenues dans le cadre de ce mémoire-ci, qu'on réfléchisse à utiliser, par exemple, des  
processus de consultation en amont ou en deux temps, donc d'être innovant finalement sur  
comment on développe et réfléchit collectivement à notre centre-ville.

Également, un autre point sur lequel on souhaite attirer l'attention des membres de la  
1690 commission, c'est l'intégration avec l'arrondissement du Sud-Ouest. Les intervenants  
précédents en ont d'ailleurs glissé un mot. Parce que lorsqu'on parle du secteur, dans le fond,  
de Griffintown, on parle également du Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington, du  
projet de l'autoroute Bonaventure. À la fois, le grand secteur de Griffintown est actuellement  
en démarche de planification détaillée, aussi bien qu'en 2010. Il y a eu les consultations de  
1695 l'OCPM et dans les grandes recommandations, à la fois des participants à ces consultations  
que dans les rapports, et même de l'arrondissement, c'est tout le défi finalement d'une  
orientation et d'une intégration est-ouest entre l'arrondissement du Sud-Ouest et  
l'arrondissement Ville-Marie.

1700 Et quand on regarde le cadre de hauteur qui est présenté, c'est comme si on faisait  
abstraction que le Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington permet des hauteurs  
qui vont jusqu'à 70 mètres. C'est sûr que quand on regarde actuellement, on a du 2 ou  
3 étages industriels, beaucoup de terrains semi-vacants, stationnements, mais lorsqu'on sait le  
cadre règlementaire et les orientations, ce n'est pas du tout le même portrait qui nous est

1705 présenté dans les visions d'intégration de l'arrondissement Ville-Marie et du Sud-Ouest. Et on est dans la prolongation du centre-ville élargi, même sur le territoire du centre-ville de l'agglomération.

1710 Alors, ça serait notre recommandation d'aller, de finalement prendre en compte davantage cette partie névralgique de la ville et de faire en sorte que l'intégration à la fois du cadre des hauteurs de Ville-Marie que des développements qui prennent cours actuellement dans le secteur de Griffintown s'intègrent davantage pour une meilleure intégration urbaine.

1715 Je vois le temps qui passe. Alors, rapidement, un autre élément sur lequel on souhaitait, bien sûr, attirer l'attention, c'est toute la question du verdissement. Le cadre des hauteurs suggère et va de l'avant avec davantage de densification et un milieu urbain habité. Toute la question, je pense, des espaces verts et du verdissement doit être abordée davantage, ne serait-ce que par les mécanismes, par exemple, de majorer les fonds de parcs lors du lotissement des réserves foncières ou même d'aller, dans le cadre du développement, voir c'est quoi la responsabilité partagée entre les développeurs privés et les développeurs publics, si on peut dire, sur la question du verdissement et comment ça doit prendre forme en milieu urbain. Ce n'est pas nécessairement par des parcs. Ça peut être par du verdissement à 1720 la verticale ou autre, mais on doit se poser la question, compte tenu – et des outils qui deviendront nécessaires – compte tenu finalement des visions qui sont proposées au niveau de la densification dans le centre-ville. 1725

1730 Alors, rapidement, on tient à souligner de nouveau le travail qui a été fait par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement Ville-Marie et des principes dans lesquels cela s'inscrit de développement durable ou même du Plan métropolitain d'aménagement. On voit que c'est vraiment dans une vision élargie aussi de la région montréalaise. Et comme on l'a mentionné, les différentes recommandations sont d'utiliser peut-être davantage le cadre dans une vision de développement économique du centre-ville, la question de la stratégie d'inclusion, l'intégration obligatoire finalement de la mixité sociale et, bien sûr, toute la question de la participation citoyenne et, enfin, de

1735 l'intégration avec les secteurs limitrophes et la question des espaces verts. Grosso modo, ce sont les grandes recommandations qu'on souhaitait partager avec vous, ce soir. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1740 Merci beaucoup. Merci à vous deux. Je vais commencer. On a quelques questions qui nous sont venues à la lecture et à l'analyse préliminaire de votre document, parce qu'on va y revenir et y revenir encore dans les semaines qui vont suivre.

1745 À la page 5, quatrième paragraphe, vous affirmez dans le document, en vous référant à l'étude de la Banque mondiale, qu'au fond, on traduit ça dans ces termes-ci : la densification, c'est la pierre angulaire du développement économique au centre-ville. Est-ce que dans un cadre règlementaire comme celui-ci, il y a d'autres paramètres qui pourraient aussi être – et je m'adresse à vous en tant qu'urbaniste – vous avez dit que vous êtes urbaniste, non? Vous êtes présidente de la commission.

1750

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Présidente du comité consultatif, mais non. Je suis travailleuse sociale de formation.

1755 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ah, bien. En tout cas.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1760

Tous les chemins peuvent mener à la politique, comme on dit.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1765

Peut-être que vous pouvez quand même donner votre point de vue là-dessus.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Oui.

1770 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1775 C'est ça. Est-ce qu'il y a d'autres paramètres, soit dans le cadre règlementaire ou, du moins, dans je ne sais pas, moi, dans des orientations qui pourraient être présentes dans le plan, le Plan directeur du centre-ville, qui pourraient faire en sorte d'être assortis à la densité et faire en sorte de favoriser justement le développement économique? Ou est-ce que la densité est le seul, l'unique paramètre? C'est ça, ma question.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

1780 Bien, on a parlé entre autres de peut-être une plus grande attractivité par rapport aux autres grandes villes mondiales ou canadiennes, nord-américaines. Parce que c'est sûr qu'il y a la question des sièges sociaux, des tours à bureaux, mais il y a aussi la question de l'habitation pour éviter justement tout l'effet trou de beigne dont on a déjà parlé, ce soir.

1785 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1790 C'est ça. Mais la densité, enfin, le projet qui est prévu ici justement vise à faire un meilleur développement immobilier en résidentiel comme en bureaux, c'est ça? Mais est-ce qu'il y a d'autres outils que la densité pour attirer les sièges sociaux, attirer le développement immobilier résidentiel, d'autres paramètres?

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1795 Un des éléments importants, puis d'ailleurs sur lesquels...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous parliez des parcs, par exemple.

1800 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1805 Il y a le transport collectif. Les infrastructures de transport, je pense, sont incontournables. Quand on parlait des trois éléments, par exemple : la densification, raccourcissement des distances, réduction des divisions, on y faisait référence avec l'idée de la mixité, par exemple, emplois, bon, des différents zonages aussi, sur site si on peut dire. Mais la question du transport est un facteur clé d'attraction, autant au niveau économique, si on pense au coût de la congestion : 1,4 G\$ à Montréal, mais en même temps aussi la mobilité à la fois des travailleurs, des marchandises, et il faut qu'on soit en mesure comme centre-ville aussi d'avoir des infrastructures à la fois lourdes – on a un système de métro quand même qui est important au niveau du centre-ville, qui est une force – mais également peut-être légers aussi de surface ou autre.

1815 Puis qu'on réfléchisse même dans l'intégration – je prends toujours l'exemple de Griffintown, mais qui peut être un exemple assez similaire au centre-ville –, dire comment dans les nouveaux projets, on est capable d'intégrer les formules mixtes d'auto partage ou d'autres manières d'avoir peut-être le stationnement ou la mobilité pour faire en sorte, finalement, que dans des contextes de densification, on est capable de répondre à la fois à des besoins de mobilité, mais sans non plus aussi accroître la pression financière que ça peut demander, à la fois des gens qui vont décider d'habiter au centre-ville – un espace de stationnement au centre-ville, ça coûte cher, puis est-ce qu'on en a vraiment besoin pour ce que ça coûte? – mais en même temps, la question de la mobilité, on ne peut pas s'en passer non plus.

1825 Ça fait que je pense qu'il y a une question à réfléchir sur l'arrimage transport collectif, transport individuel, dans le cadre aussi du développement, puis comment dans des bâtiments même qu'on développe, on pense à la composante transport dans le développement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1830 D'accord. Et est-ce que vous avez des exemples de villes qui vous viennent à l'esprit où ces paramètres-là ont été adoptés et vous ont inspirés? Des exemples de villes.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1835 Il y a des villes classiques, mais on pense peut-être à Portland.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui.

1840 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Mais en même temps, je pense que Montréal en soi est un bon exemple. On oublie souvent de regarder Montréal. On a dans le centre-ville deux lignes de métro qui desservent le centre-ville. Je pense qu'on a des défis de liaison des grands axes de transport quand même. 1845 Mais si on parle que de la question de la mobilité au centre-ville, je pense que le Bixi ou le taxi collectif pourraient également venir en appui. Je pense qu'on a un défi de multiplier finalement nos modes de transport.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

1850 Je pense qu'il ne faut pas oublier de dire que les grandes entreprises, quand elles décident de s'installer dans une ville, ce qu'elles vont regarder, c'est le cadre de vie, c'est la qualité de vie qu'elles vont pouvoir offrir à leurs employés, parce qu'eux, ensuite, vont devoir convaincre des employés de qualité de venir se joindre à leur équipe. Donc on parlait des espaces verts, de la mobilité, ce sont toutes des choses, la mixité. On a déjà quand même un 1855 pôle culturel qui est intéressant. On ne peut pas passer à côté du Quartier des spectacles, du Quartier international et on a des choses quand même très intéressantes.

1860 Puis, comme le disait ma collègue, on a, je pense, toute la base qu'il faut pour pouvoir développer ces choses-là. Mais il ne faut pas oublier ce caractère de vie et d'habitation que ça va apporter, avec une mixité, parce qu'on ne veut pas ghettoïser non plus. Ça, je pense qu'on est tous d'accord là-dessus.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1865 Merci.

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

1870 Dans le cadre de votre recommandation 5, où finalement vous demandez « des orientations pour une meilleure intégration urbaine du secteur Griffintown à la partie limitrophe de l'arrondissement Ville-Marie », avez-vous une idée de ce que pourraient être ces orientations-là, d'une part? Et le deuxième volet de ma question, c'est est-ce que vous souhaiteriez voir ces orientations-là dans le prochain Plan directeur ou si vous souhaiteriez les voir immédiatement dans le Cadre de révision des hauteurs?

1875 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1880 Sur la première question, je pense que parmi les éléments, il y a une question de – puis ça avait été soulevé beaucoup dans le cadre du projet Bonaventure – de perméabilité entre les deux arrondissements. Je prends l'exemple de la rue Ottawa dans l'arrondissement du Sud-Ouest. La volonté qui émane du milieu, c'est d'en faire un axe culturel. On traverse vers Ville-Marie, on est à la fonderie Darling sur la même rue, mais il y a l'obstacle Bonaventure entre les deux. Donc dans la planification, à ce moment-là – je prends cet exemple-là, mais je pense qu'il vaudrait pour d'autres liens aussi est-ouest – à ce moment-là, 1885 est-ce qu'on confirme, par exemple, la vocation d'une rue telle que la rue Ottawa et qu'on fait, exemple, un usage – actuellement, à l'arrondissement, ça va être un usage commercial au rez-de-chaussée minimalement et résidentiel ou autre, ça serait à voir, au second étage – mais pour permettre une animation du domaine public. Alors, on souhaiterait bien sûr avoir

1890 une cohérence dans ces axes de développement là, qu'on puisse avoir le même type d'outil réglementaire de part et d'autre. Et ça, c'est pour l'axe est-ouest.

1895 Sur la question des hauteurs, qui m'amène à répondre aussi à votre deuxième question, c'est sûr que je pense que, est-ce que c'est à ce moment-là dans le cadre des hauteurs ou il faudra voir aussi comment ça s'inscrira dans le Plan d'urbanisme, parce qu'en même temps, il y a la planification détaillée et là, on se dit : bon, quelle sera la suite? Quel sera l'outil réglementaire qui ressortira de la planification détaillée? Il y a un arrimage à faire là. Mais je pense qu'au niveau des hauteurs, il faut se poser la question parce qu'actuellement, il y a une certaine – je m'excuse de le dire comme ça – mais il y a une certaine vue un peu trompeuse de l'arrimage entre l'arrondissement Ville-Marie et Sud-Ouest. Si on fait juste référence à la carte avec les volumétries qui sont projetées, ce n'est pas du tout la réalité en hauteur. Si on avait à mettre sur la carte le Programme particulier d'urbanisme Peel-Wellington, c'est deux choses complètement avec ce qui est présenté actuellement.

1900 Alors, je pense qu'on n'aura pas le choix, soit par la planification détaillée ou Ville-Marie, je pense, d'arrimer ces deux volets-là et de dire, bien, à ce moment-là, quelle vue on veut se donner aussi vers le centre-ville, avec l'autoroute Bonaventure également, puis du côté est-ouest. Parce que là, actuellement, c'est un peu une vision partielle, même si le cadre réglementaire existe dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

1910 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Est-ce que pour vous il serait important qu'il y ait une bonne coordination entre les arrondissements? Je pense au Sud-Ouest, l'arrondissement Sud-Ouest et Ville-Marie.

1915 **Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Ah, certainement.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

1920

C'est essentiel.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1925

Certainement. C'est essentiel. Parce que là, on donne l'exemple Griffintown est-ouest, mais si on prenait, par exemple, juste au nord, le lien où il y a le Centre Bell avec tout le développement qui se fait là, c'est les deux arrondissements. En bas, c'est l'ETS qui est là également, il est en grand développement, on a tout le quartier de l'innovation. La barrière, finalement, c'est l'autoroute Ville-Marie, mais on parle quand même du grand centre-ville de Montréal. Et actuellement, je pense qu'on a un grand défi d'intégration, puis on ne peut pas aller contre la tendance du développement de notre centre-ville qui va vers une densification importante de l'arrondissement du Sud-Ouest dans ce secteur-là.

1930

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1935

Donc il y a une attention à apporter à tout le périmètre, l'interface, tout le long du périmètre.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1940

Tout à fait. Oui, oui, oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1945

Oui, parce que d'autres ont fait des observations sur d'autres secteurs plus au nord-est du périmètre. Bien. À propos de secteurs, j'ai juste une question de clarification, la dernière. Page 6, dans votre paragraphe « logement », le premier paragraphe sous le titre « logement », la phrase, la deuxième phrase commence par : « *La croissance dans ce secteur est en effervescence...* » Là, vous parlez du logement. « *... depuis quelques années déjà à Montréal,*

1950 *tout comme dans le centre-ville, si nous pensons à la construction de l'îlot Séville.* » Là, vous faites référence à quel secteur? Est-ce que vous vous retrouvez dans votre texte?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1955 Sous le titre « Le logement ».

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1960 Sous le titre « Le logement », premier paragraphe. C'est le début de la deuxième phrase : « *La croissance dans ce secteur...* ». Il y a peut-être eu une erreur de frappe. On parlait de quel secteur là?

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

1965 Je pense que c'est une erreur de frappe.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

1970 C'est le centre-ville.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Parce qu'on parle vraiment du centre-ville.

1975 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous parlez du centre-ville?

1980

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

C'est le centre-ville, oui.

1985

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Oui, oui.

1990

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Parfait.

1995

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Puis, plus loin, on faisait référence entre autres aux projets ont été récemment annoncés aussi au centre-ville. Donc ce grand redéveloppement résidentiel.

2000

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Dans tout l'ensemble du centre-ville.

2005

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

Oui, oui, oui.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

Et même élargi, comme on a dit.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2010 D'accord. Merci beaucoup.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER :**

2015 Merci beaucoup.

**M. ÉTIENNE BRUNET :**

Merci.

2020 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je demanderais monsieur Martin Boyer. Est-ce qu'il est dans la salle, monsieur Boyer? Alors, je demanderais à monsieur Jean-Yves Bourdages, s'il vous plaît, de la Table interaction Peter-McGill, de se présenter. Bonsoir!

2025

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Bonsoir, Madame! Bonsoir, Messieurs!

2030 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonsoir, Monsieur!

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2035

Malheureusement, on a été tellement pris ces derniers temps, qu'on n'a pu vous soumettre à l'avance notre mémoire, mais on va essayer de s'arranger pour vous envoyer une copie écrite en début de semaine. Alors, tout d'abord, nous voulons exprimer notre appui à

2040 l'arrondissement Ville-Marie dans cet exercice nécessaire de revoir les hauteurs du Plan d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol qu'on appellera le COS. Mais nous voulons aussi souligner que c'est un travail nécessitant des ajustements minutieux, surtout dans les règlements de zonage et une étude attentive des effets sur l'environnement, qu'il soit naturel, bâti, historique ou social.

2045 Alors, nous allons aborder dans le mémoire deux sujets bien distincts : premièrement, la mixité sociale; puis, deuxièmement, les révisions des hauteurs par secteur comme tel.

2050 Alors, premièrement, la mixité sociale. La Table a déjà fait savoir par le passé son appui à l'inclusion du logement social et abordable tel que l'avait proposé le maire Gérald Tremblay par le passé. Les gens qui habitent le centre-ville sont de tous les niveaux de revenu et c'est la présence d'une importante population mixte dans notre arrondissement qui a fait de ce lieu un endroit agréable à vivre, coloré et surtout tolérant. Nous tenons à préserver cette caractéristique essentielle de notre quartier.

2055 Comme nous l'avons déjà dit à l'arrondissement il n'y a pas si longtemps, nous ne voulons ni d'un ghetto de logements sociaux, ni d'un ghetto de condos de luxe. Nous voulons des logements pour tous les types de ménages, incluant les jeunes familles et les itinérants.

2060 On va passer maintenant au deuxième point. Je ne donne pas plus de détails parce que d'autres avant nous l'ont fait, entre autres le Habiter Ville-Marie. Ils sont allés très en détail là-dedans et les gens qui ont présenté le mémoire précédemment. Alors, deuxième point : les révisions de hauteurs par secteur. On va commencer, bien sûr, par notre secteur, le secteur ouest, surtout le sous-secteur Bishop-Crescent.

2065 Il est reconnu que ce secteur qui est délimité par les rues Guy, Sainte-Catherine, Stanley et René-Lévesque, que ce secteur-là de l'arrondissement entre autres, mais l'ensemble du secteur ouest, est la plus grande concentration de maisons victoriennes dans l'arrondissement Ville-Marie et peut-être même dans toute la Ville.

2070            Alors, malgré les trop nombreuses démolitions qui se sont faites à l'époque où on croyait que Montréal deviendrait aussi grosse que New York, bien, il reste que dans ce fameux quadrilatère que j'ai délimité tout à l'heure, il reste un important parc immobilier ancien d'une très grande valeur architecturale et immobilière.

2075            Nous comprenons aussi que la Ville veut offrir aux propriétaires de stationnement en droits acquis un incitatif pour développer ces espaces vides. Mais l'expérience passée nous incite à la prudence. Je prendrai comme exemple plus probant, le projet – enfin, ce n'est plus un projet – la réalisation des condos des Beauxarts sur le coin sud-est de Sherbrooke et Saint-Mathieu, qui donne l'apparence d'avoir sauvé des maisons victoriennes en obtenant un permis  
2080 pour construire une tour massive à l'arrière.

              Dans les faits, il ne reste que les façades qui ont été soigneusement restaurées, soit dit en passant, et tout le reste a été carrément démoli. Ça donne l'illusion d'avoir sauvé les maisons, mais en réalité, on a encore eu un autre exemple de façadisme à Montréal.

2085            Ou alors, dans un cas plus petit, qui se rapprocherait du type de projets qu'on risque de voir dans le secteur Bishop-Crescent, on a un cas sur la rue du Fort où il y a deux façades de pierre de maisons qui se sont retrouvées plaquées littéralement sur un petit immeuble à condos qui, malgré sa petite dimension, le dépasse de deux étages en escalier et ça écrase,  
2090 ça donne vraiment une espèce d'être hybride, si vous me passez l'expression, et ça vient même laisser planer des risques sur les maisons voisines qui sont de petites maisons où est-ce que les gens se disent : « Ça vaudrait la peine de rajouter. Les maisons sont protégées. Pourquoi on ne pourrait pas construire à l'arrière? » Mais là, le résultat qu'on a eu avec le projet actuel, ce n'est vraiment pas probant. C'est même un peu désastreux.

2095            C'est pourquoi nous proposerons plutôt de briser un tabou et on suggérerait de mettre en place un système de compensation des droits aériens. La Ville pourrait ainsi permettre pour chacun des pâtés de maison, et il n'y en a que six – il n'y a que six pâtés de maisons, en passant –, la construction de six tours sur les terrains vacants. La hauteur des tours irait en  
2100 décroissant vers l'ouest pour respecter la fameuse silhouette du centre-ville et les promoteurs

verseraient aux propriétaires de maisons victoriennes une compensation financière, un peu comme s'ils achetaient leurs droits aériens.

2105 Les tours seraient construites en retrait par rapport aux maisons victoriennes et aux nouvelles maisons en rangée et de même hauteur, à peu près 16 mètres pour garder le gabarit de la rue, et ce PPU potentiel permettrait un ajustement d'abord des hauteurs qui pourraient s'échelonner de 210 à 65 mètres – tant qu'à permettre une tour – et en sachant très bien qu'ils n'auraient pas de voisins immédiats. Ça permettrait une rentabilité maximum ou même optimale de ces terrains-là, tout en préservant l'allure du quartier. Ensuite, il faudrait  
2110 s'assurer aussi que le volume des tours ne soit pas trop massif, mais plutôt élancé pour, un peu comme on a vu à New York.

2115 Tout le monde y gagnerait, y compris les résidents des tours qui auraient l'assurance de vue protégée par la protection des maisons victoriennes et des petits gabarits sur rue qui seraient zonés à 16 mètres avec un COS de 3 et moins pour éviter les rallonges disgracieuses.

2120 Nous soulignons qu'à New York et à Vancouver, il y a déjà eu des expériences du même genre par le passé et ça a donné parfois des résultats très intéressants, qui pourraient très bien s'appliquer ici à Montréal.

2125 Là, je suis rentré assez dans les détails concernant ce secteur-là, ce sous-secteur, non seulement parce qu'il possède de magnifiques maisons, mais aussi pour montrer les nombreuses solutions qui pourraient aider au développement des terrains vacants, sans pénaliser les propriétaires, même les spéculateurs qui ont acheté en se disant : « Je vais pouvoir revendre ça au gros prix. » Parce qu'on voit qu'il y a plusieurs personnes qui grognent en disant : « Ce n'est pas assez haut. » Puis là, je ne parle même pas de ceux qui voient la hauteur baisser sur leur terrain. C'est ceux qui ont déjà des terrains avec des hauteurs raisonnables, mais qui en veulent toujours plus. Alors, peut-être que là, on aurait une solution  
2130 pour ce secteur-là.

2135 Nous en profitons aussi pour montrer le grand avantage d'un PPU, même pour des projets de moindre envergure, parce que c'est un outil qui permet au Service d'urbanisme de poser un geste spectaculaire, comme le dégagement d'une place ou d'une vue ou la construction d'un immeuble iconique. Alors, c'est un outil qui est quand même... je le souligne, en passant.

2140 Bon, 2.12, les basilaires. Alors, toujours dans le même ordre d'idée, il serait bon de carrément mettre dans le Plan d'urbanisme les hauteurs permises des basilaires et même leur profondeur pour s'assurer de garder des volumes harmonieux avec les bâtiments anciens, comme par exemple, sur la rue Sainte-Catherine où l'on retrouve beaucoup de maisons privées qui ont été transformées en magasins et qui donnent une échelle très particulière à la rue. Et ça, c'est aussi bien valable à l'est qu'à l'ouest de la rue Sainte-Catherine.

2145 Il faut bien comprendre que les subtilités entre Plan d'urbanisme, règlements de zonage et COS ne sont pas toujours bien comprises par tout le monde. Et ça, la Ville en est bien consciente. Mais peut-être qu'il faudrait encore pousser l'exercice un petit peu plus loin pour bien dire : « Voyez-vous, cette portion du terrain, vous ne pouvez pas construire plus haut que, mettons, 16 mètres et, par contre, le derrière, vous avez autre chose. » Ça serait peut-être une façon pour les simples citoyens et promoteurs de mieux saisir la portée de l'achat d'un terrain quand il essaie d'analyser le Plan d'urbanisme.

2155 Dernier point pour la section ouest, ça serait les deux terrains, même deux terrains et demi, situés en face du Musée des Beaux-Arts. La table se questionne sur la pertinence d'augmenter aussi radicalement les hauteurs face au Musées des Beaux-Arts. On pense que ça mérite une analyse un petit peu plus poussée avec sûrement une consultation, vu qu'il s'agit d'un endroit de prestige.

2160 Pour le secteur sud, en fait, il s'agit plutôt de deux groupes de bâtiments. Le premier, c'est le New City Gas Building qui est un complexe industriel du XIXe siècle assez impressionnant et à défaut de pouvoir faire classer le complexe, qui est situé sur le coin des rues Ann et Wellington, certains membres de notre table ont suggéré qu'on demande

2165 carrément de baisser le zonage à 16 mètres pour les bâtiments existants sur le terrain. Parce qu'il y a une partie qui est vague à l'arrière. Alors, au moins pour cette section-là, ça serait une forme de protection et ça serait la même chose aussi pour le très rare entrepôt de pierre qui subsiste au bassin Peel, au coin sud-est de Peel et Brennan. Ça serait *de facto* une forme de protection et ça pourrait être intégré à des futurs projets.

2170 Même si notre district s'arrête à la rue University, nous voulons aborder un sujet, le sujet des lieux de prestige dans le Cadre de révision des hauteurs et là, on va aller au secteur est, qui est en dehors de notre district, et on parle surtout du Champ-de-Mars.

2175 Alors, là, nous avons un sous-secteur porteur d'une grande symbolique. Nous irions même jusqu'à le désigner sous le vocable de « périmètre sacré » de Ville-Marie. De vouloir protéger la vue du mont Royal est très bien. Cependant, le complexe administratif qui se trouve au sud du Champ-de-Mars, c'est-à-dire l'Hôtel de Ville, l'ancien palais de justice, mérite mieux qu'un développement visant à rentabiliser le secteur. Cet espace doit être monumental dans son sens premier, c'est-à-dire, être un monument intégré à ce que nous appelons l'Acropole de Montréal. D'ailleurs, on pourrait souligner que la comparaison avec l'Acropole se poursuit même jusque sur le mur de soutènement de la Place Vauquelin où on avait fait inscrire, un peu comme les tables de Solon, la version de Montréal sur la lutte contre le racisme.

2185 En plus, il y a la magnifique verrière de Marcelle Ferron à la station de métro Champ-de-Mars qui mérite vraiment un écrin pour la mettre en valeur plutôt que de se trouver mise un petit peu en punition avec les immeubles qui viendraient la cacher ou cacher la lumière qui l'éclairerait.

2190 Il est important aussi de souligner que l'axe de l'autoroute Ville-Marie, qui était anciennement le lit de la petite rivière et de son vallon parsemé de marais, faisait vraiment un espace beaucoup plus bas que la colline sur laquelle se trouve le Vieux-Montréal. Et c'est intéressant que lorsqu'on a développé le Quartier international, on a pris la peine de garder un niveau d'immeuble qui est quand même assez important, une douzaine d'étages

2195 commerciaux, mais qui garde une silhouette basse par rapport au centre-ville d'affaires et aux autres tours qui se trouvent au sud.

2200 Alors, ça serait bien que les hauteurs maximales – il serait plus à propos disons que les hauteurs maximales de ce secteur-là ne dépassent pas à peu près le Palais de congrès de façon à garder cette idée. On a peut-être raté notre coup avec le centre de recherche du CHUM, mais ce n'est quand même pas si mal. Si on peut continuer cet effet-là, ça garderait justement un peu la silhouette géographique de ce petit vallon-là.

2205 En plus, l'autoroute Ville-Marie pourrait être recouverte d'une vaste place publique qui viendrait s'ajouter à toute la série de places qui vient parsemer cet axe-là, qui est le Square Victoria, la Place Riopelle, le Carré Viger et peut-être même de futures places qui viendront s'ajouter jusqu'à la prison des Patriotes. Alors, c'est vraiment un axe prestigieux qui servirait à recoudre le Vieux-Montréal et les nouveaux faubourgs avec la partie au nord de l'autoroute.

2210 Il y a un point, je l'ai titré : « L'église Saint-Pierre-Apôtre » mais en fait, ce n'est pas à propos de l'église, il s'agit plutôt de deux petites têtes d'îlot qui sont sur René-Lévesque entre Amherst et Montcalm, côté nord. Alors, ce n'est pas la hauteur qui nous importune là-dedans. Le problème, c'est plutôt de s'assurer un dégagement au sol pour garder la perspective de Saint-Pierre-Apôtre sur René-Lévesque. Quand on est au Centre des affaires, la perspective qu'on voit pour le moment, c'est toute une série – en fait, on voit même trois clochers – mais le  
2215 plus imposant, c'est celui de Saint-Pierre-Apôtre. Alors, si on augmente les hauteurs sur un terrain qui s'avance déjà un peu devant l'église, ça viendrait briser la perspective.

2220 Alors, s'assurer que la perspective reste visible, même s'il y a quelques maisons construites devant l'église Saint-Pierre-Apôtre et que sur le reste du terrain, bien là, peut-être augmenter les hauteurs pour les besoins du développement.

Dans le même ordre d'idée, nous aimerions souligner que le Service d'urbanisme, l'inciter à proposer plus de PPU qui viendraient marquer le centre-ville comme des exemples. Par exemple, la création de la Place Riopelle qui est venue marquer un endroit qui était tout à

2225 fait sans intérêt. Maintenant, on a une des places les plus intéressantes de Montréal. Et je  
pense qu'on devrait spontanément aller de l'avant pour proposer à des groupes de promoteurs  
ou même prévoir – je sais que la Ville n'aime pas tellement faire de l'expropriation – mais  
parfois, ça peut amener – je reviens toujours à la Place Riopelle – à des exemples  
2230 extraordinaires. Et je donne un exemple comme ça, au hasard : l'église du Gesù. Imaginez-  
vous si, devant l'église, au lieu d'un petit immeuble anonyme du gouvernement provincial, on  
avait un petit square, une place, tout ce qui se développerait autour d'une façon qui serait en  
même temps très rentable pour la Ville compte tenu des hauteurs permises autour.

2235 Voilà. Je crois que nous avons fait le tour de la question. Et puis, je vous remercie  
beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2240 Merci beaucoup pour vos suggestions. Effectivement, votre texte va être utile. On a  
essayé de retenir certaines idées. Peut-être que mes collègues ont des questions à vous  
poser. Alors, je vais leur demander : est-ce que vous en avez pour tout de suite? Tous les  
deux en ont. Alors, ça va.

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

2245 Vous allez beaucoup dans le détail, en fait. Et la question que je me pose, c'est par  
rapport à la problématique même qui nous concerne ce soir, c'est-à-dire le projet de révision  
des hauteurs et des densités. D'une part, il y a plusieurs des éléments que vous suggérez, est-  
ce que vous verriez ces éléments-là traités dans le cadre même de révision des hauteurs ou si  
2250 vous envisagez d'autres outils de planification et d'urbanisme pour tenir compte justement de  
ces aspects-là que vous soulevez?

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2255 Si je prends le cas, celui sur lequel j'ai le plus élaboré, surtout le district qu'on appelle  
Bishop-Crescent, là, il s'agit vraiment de régler les hauteurs, parce que si au lieu de  
régler des immeubles de 10 étages à l'arrière des maisons victoriennes avec, dans le  
cas des terrains vagues, un petit basilaire pour garder le... si on allait carrément en disant :  
« Bon, d'accord, on fait une espèce de transfert des droits aériens avec compensation », là, on  
2260 pourrait se permettre de faire – même à un endroit, ils veulent monter, je pense, à 80 mètres,  
de mémoire – on pourrait carrément mettre une tour de 210 mètres. Je veux dire, ça ne serait  
pas... puis, de toute façon, les tours diminueraient. Elles seraient en allant vers l'ouest et ça  
amènerait une plus-value importante et pour les promoteurs et pour la Ville au niveau de  
l'assiette fiscale, de l'impôt foncier.

2265 Alors, ça, à ce niveau-là, c'est vraiment les hauteurs qui pourraient régler ça.  
Mais il faut que ce soit vraiment bien, bien précis, pour pas qu'on se retrouve avec des  
malentendus, alors que des promoteurs disent : « Ça y est. Je peux construire un paquet de  
tours là-dessus. » Il faut vraiment que les tours soient conditionnelles à la sauvegarde des  
2270 maisons victoriennes, puis au volume.

C'est sûr que les gens vont dire : « Une grosse tour à côté d'une série de maisons  
victoriennes ! » Mais vous savez, à Vancouver, même dans des terrains neufs où il n'y avait  
aucune maison à sauver, on a fait des projets où est-ce qu'on avait une tour assez haute, et là,  
2275 on avait une rangée de ce qu'on appelait des maisonnettes superposées. C'est-à-dire, en fait,  
c'est des duplex sur quatre étages. Et ça donne des résultats très intéressants parce que ça  
donne beaucoup de lumière au quartier, beaucoup d'air et ça assure en même temps aux  
gens qui sont dans les tours d'avoir une vue dégagée, de ne pas se retrouver face à un autre  
mur de tour, comme on peut retrouver, par exemple, dans plusieurs projets qui sont en  
2280 construction, comme le Waldorf Astoria. Il y a des gens, ils vont voir leur voisin de l'autre côté,  
comme les tours Lépine qui sont sur de Maisonneuve, aussi.

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

2285 Il y a des gens, ce soir, qui sont venus dire, par exemple, que vaut mieux avoir des orientations qui sont relativement larges en ce qui concerne le cadre même de révision des hauteurs et des densités, mais par contre, c'est par la procédure des plans particuliers qu'on peut s'assurer de l'insertion harmonieuse de chaque projet dans le milieu. Qu'est-ce que vous en pensez?

2290

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2295 Bien, comme je le souligne dans le mémoire, nous sommes d'accord avec l'utilisation des PPU. C'est un outil qui est très important. Mais je pense qu'il y a des cas. C'est pour ça que dans le cas de Bishop-Crescent, comme il s'agit d'un nouvel élément, il faut peut-être... c'est un nouvel outil qu'on apporte. Parce que la Ville n'utilise pas le transfert de droits aériens pour une bonne raison : parce qu'elle a une silhouette qu'elle veut protéger. On ne peut pas transférer des droits aériens comme ça. Mais ça peut être un outil qu'on pourrait utiliser, mais dans ce cas-là particulier. On peut aller un petit peu plus loin, avoir l'audace de le faire, quand c'est bien contrôlé.

2300

C'est sûr que le PPU avec consultation publique faite de façon comme on le fait ce soir, ça restera toujours un outil privilégié, je pense, pour s'assurer d'avoir quelque chose qui soit intéressant. De toute façon, la Ville a déjà aussi dans son règlement, quand c'est à propos de certains projets, ils peuvent ne pas tenir de référendum. Mais je pense qu'en ce qui concerne les consultations publiques, ça reste quand même un élément important.

2305

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

2310 Un petit détail que j'aimerais préciser. C'est que je vous parlais de Programme particulier.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2315 Oui.

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

2320 Bien, de la procédure par projet particulier qui est différente d'un PPU, qui lui est un Programme particulier d'urbanisme.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2325 Excusez-moi, j'ai peut-être, oui, effectivement...

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

Alors, c'est deux choses différentes.

2330 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Bien là, attendez là. Un projet particulier, ça serait pour un seul immeuble?

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

2335 Un projet particulier, généralement, ça permet de voir à l'insertion d'un projet spécifique dans son environnement, dans son voisinage, alors qu'un PPU, qui est un Programme particulier d'urbanisme, s'adresse à des territoires beaucoup plus larges.

2340 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Qui couvre un pan de territoire.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2345

D'accord. Bon, alors, j'ai tendance à mettre les deux dans le même panier, mais dans les deux cas, je trouve que c'est quand même important. Puis, pour répondre à votre question, je dirais que oui, pour les projets particuliers, ça peut être utilisé.

2350

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

D'accord.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

2355

Mais il reste quand même que les hauteurs, je pense qu'un bon contrôle au niveau des hauteurs est quand même important pour la Ville, pour éviter des attentes peut-être excessives de la part de certains propriétaires ou promoteurs.

2360

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

Très bien. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2365

Juste une seconde. Vous permettez que je regarde mes notes? Je pense qu'effectivement, vous avez donné beaucoup de suggestions en tout cas pour nous aider à réfléchir. Alors, si je comprends bien globalement, le cadre tel que présenté est intéressant. Il faudrait assortir, pas nécessairement le cadre comme tel, parce que comme on l'a dit, c'est un instrument qui se veut souple, mais il faudrait qu'il y ait d'autres mesures possibles avec lesquelles l'arrondissement et les citoyens puissent travailler pour garantir la qualité d'insertion et la prise en compte des préoccupations que vous nous avez présentées. C'est ça que je comprends?

2370

2375 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Vous résumez très bien.

2380 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui. D'accord. Merci beaucoup.

2385 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2390 Au revoir! Alors, la dernière intervention, ce soir, monsieur Gregor Nemitz du Conseil régional de l'environnement de Montréal.

**M. GREGOR NEMITZ :**

2395 Bonsoir! Merci aux personnes qui sont toujours présentes malgré l'heure assez avancée. Le Conseil régional de l'environnement est une organisation à but non lucratif qui vise la protection de l'environnement et la défense du développement durable sur l'île de Montréal. Et ce Cadre de révision des hauteurs et des densités était pour nous une opportunité d'amener quelques éléments de réflexion, notamment par rapport à toute la question du stationnement. Cette question est incluse dans le document de présentation, mais elle est  
2400 traitée assez rapidement. Puis on aurait voulu, en fait, mettre en équilibre les outils qui visent à la densification, enfin, au relèvement des hauteurs et des densités versus les outils du stationnement.

2405 Et puis, on se rend compte que si le développement des terrains vacants est un objectif principal de ce projet, on a calculé en fait que sur 138 terrains de stationnement

vacants au centre-ville, les outils qui sont proposés là amèneraient une augmentation des hauteurs dans seulement 13 % des cas. Dans 10 % des cas, ce serait une baisse des hauteurs et dans 77 % des cas, donc une majorité des terrains vacants ne seront pas touchés par les outils du relèvement des densités et des hauteurs.

2410

Donc on se demandait, il nous semble que le relèvement de manière générale des densités et des hauteurs sont des bons outils, mais dans quelle mesure il n'y a pas des outils qui sont plus pertinents? Et c'est ce qui nous a amenés à aussi proposer l'utilisation d'un outil qui est déjà existant, c'est la taxe foncière sur le stationnement. Elle a été établie en 2010. Elle propose de taxer justement ces terrains vacants, les propriétaires de ces terrains vacants qui les utilisent à des fins de stationnement et on se demande dans quelle mesure un relèvement de cette taxe des stationnements qui couvre finalement 98 % des terrains qui sont présents dans l'étude, ne serait pas un outil plus pertinent ou, en tout cas, complémentaire à ce que fait déjà le relèvement des hauteurs et des densités? Et, de plus, c'est un outil qui pourrait permettre de financer les transports publics.

2415

2420

Et c'est d'autant plus pertinent dans le Centre des affaires où les densités et les hauteurs sont déjà maximales. Il n'y a pas de relèvement possible. Alors, comment inciter un développement de ces parcelles en plein cœur? Il va falloir trouver d'autres outils.

2425

Une autre réflexion, c'était sur le fait qu'on annonçait que potentiellement, ce serait 13 000 nouveaux logements et à peu près 750 000 mètres carrés de bureaux qui pourraient être construits. Il existe dans les règlements de zonage des normes minimales et des normes maximales de stationnement pour toute nouvelle construction. Donc ça voudrait dire beaucoup de nouveaux stationnements qui seraient construits au centre-ville grâce ou à cause de ce développement. Et en l'état de ces normes actuelles, ça pose un certain nombre de dilemmes. Tout d'abord, sur l'abordabilité du logement, les transports en commun, le problème de réutilisation et puis la qualité des espaces publics.

2430

2435

Sur le prix des logements, on a calculé que – enfin, les études montrent que l'inclusion de stationnements qui seraient principalement souterrains majore le prix du logement entre 12

et 38 %. C'est beaucoup et c'est des coûts qui sont assumés par les personnes qui achètent des nouveaux logements. Donc ça majorerait de beaucoup les logements au centre-ville qui seraient construits.

2440

Autre problème, c'est avec les transports publics. Le plan mentionne déjà que les résidents du centre-ville sont des résidents qui utilisent beaucoup les transports en commun, les transports alternatifs. Finalement, pourquoi construire ce qui serait entre 12 000 et 25 000 nouvelles places de stationnement au centre-ville? C'est accroître l'offre de stationnement totale de 12 à 25 % à peu près. Ce n'est pas négligeable. Pourquoi est-ce qu'on voudrait encourager les gens au centre-ville à se déplacer plus en voiture, alors qu'ils sont la plupart du temps entre 500 et 800 mètres d'un métro.

2445

Et pour ce qui est des bureaux, des études montrent que la présence de stationnements disponibles fait augmenter de 40 à 80 % l'utilisation de la voiture. Là, aussi, pourquoi ou dans quelle mesure souhaiterait-on privilégier des gens qui se déplacent en voiture au centre-ville alors qu'il y a déjà passablement de stationnements de surface au centre-ville?

2450

Ensuite, bien, ces 12 000 à 25 000 nouvelles places, c'est potentiellement 10 à 20 000 véhicules de plus au centre-ville, ce qui veut dire plus de circulation alors qu'on estime déjà les coûts de la congestion à 1,5 G\$ par an. Pourquoi rajouter plus de véhicules au centre-ville? C'est une question qu'on pose. Et puis, avec plus de stationnements et plus de trafic, c'est aussi la qualité des espaces publics qui est touchée. Si on souhaite faire du centre-ville un milieu de vie, un milieu convivial, un milieu attractif pour les entreprises, ce sont aussi des variables à considérer.

2455

2460

Donc nos recommandations, ce serait que les normes minimales de stationnement pour les nouveaux bâtiments soient abaissées, voire complètement abolies. Parce qu'à partir du moment où on abolit des normes minimales de stationnement, le promoteur peut choisir toujours de faire du stationnement en fonction de ce que demande le marché. On demanderait aussi que les normes maximales soient revues à la baisse, mais qu'il y ait toujours la

2465

possibilité de faire du stationnement dans l'optique de donner plus de flexibilité et de pouvoir mieux saisir ce que le marché demande, sans aller trop loin, non plus.

2470

Nous demandons aussi, comme on le mentionnait avant, le relèvement de la taxe sur le stationnement extérieur, parce que pour le moment, un promoteur peut tout à fait attendre, en gagnant de l'argent grâce au stationnement, le meilleur moment de développer. Est-ce que le meilleur moment de développer pour lui est le meilleur moment de développer pour la communauté montréalaise? C'est une question à se poser également.

2475

Et puis que la Ville continue à favoriser les efforts pour soutenir le transport collectif. Et puis, de manière générale, que la question du stationnement prenne un peu plus de place dans la réflexion sur le Plan d'urbanisme qui se profile en 2013. Merci beaucoup.

2480

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci beaucoup à vous. C'est très intéressant. Le secteur que vous avez étudié, c'est bien le même, exactement le même périmètre que le secteur sur lequel porte le cadre réglementaire ici?

2485

**M. GREGOR NEMITZ :**

Oui, c'est cela.

2490

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est exactement le même.

2495

**M. GREGOR NEMITZ :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2500

Parce que nous avons effectivement remarqué que certains stationnements n'étaient pas touchés parce que les plafonds de hauteur étaient déjà considérables et d'autres, parce qu'il y avait déjà des projets sur les terrains. Alors, on veut juste s'assurer que votre proportion de 77 %, c'est vraiment celle qu'il faut retenir. Comment l'avez-vous calculée?

2505

**M. GREGOR NEMITZ :**

Ça a été calculé à partir de Google Earth Pro et en regardant où étaient les zones qui allaient être touchées par...

2510

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Comment vous avez appelé votre outil?

2515

**M. GREGOR NEMITZ :**

Google Earth.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2520

Google Earth. J'entendais mal. D'accord. En fait, on va revoir ça, nous aussi, parce que c'est beaucoup 77 %.

**M. GREGOR NEMITZ :**

2525

Je tiens à préciser qu'on parle de lots qui sont utilisés comme stationnement, pas de terrains vacants en général, mais une majorité des lots sont utilisés comme stationnement. Bien, j'apporte cette précision.

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

C'est ça. On veut bien comprendre, là.

2535 **M. GREGOR NEMITZ :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2540 D'accord. Merci. Est-ce qu'il y a d'autres questions?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2545 Oui. En fait, si je regarde vos deux cartes en page 6, je vois en mauve une délimitation. Ça va un petit peu plus que le Cadre de révision des hauteurs. Ça inclut un petit peu du Sud-Ouest, puis vous allez un petit peu plus à l'ouest. C'est ça, l'espèce de petite ligne qu'on voit un peu mauve?

**M. GREGOR NEMITZ :**

2550

Alors, vous parlez de la carte...

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2555 Sur le tableau du haut, peut-être?

**M. GREGOR NEMITZ :**

2560 Du haut? Oui. Avec le tableau du haut, on a essayé de respecter la même zone d'étude que ce qui est défini présentement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est possible que ça déborde un petit peu.

2565 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Ça déborde un petit peu dans l'arrondissement, mais ce n'est pas grave. C'est la ligne qu'on voit en mauve. Bon, c'est clair, c'est facile. Et sur le tableau d'en bas, là, vous avez donc les deux zones qui incluent l'arrondissement du Sud-Ouest.

2570

**M. GREGOR NEMITZ :**

Mais ça, donc c'est les zones de taxe sur le stationnement.

2575 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Ah, O.K. Parfait. Et puis, si vous aviez à le refaire en superficie, vous ne l'avez pas calculée, donc j'imagine que vous ne pouvez pas répondre, mais est-ce qu'à l'œil, ça avait l'air d'être à peu près dans les mêmes proportions? C'est parce que je pense que vous l'avez fait en termes de nombre de terrains.

2580

**M. GREGOR NEMITZ :**

Oui.

2585

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Ce n'est pas en superficie. Vous n'avez pas d'indication.

2590 **M. GREGOR NEMITZ :**

Pour la superficie, on n'a pas d'indication.

2595 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

On ne les invente pas. Parfait. Merci beaucoup.

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

2600 Vous nous avez clairement dit que toute la réflexion qui doit être faite sur la question du stationnement et la gestion, en fait, du stationnement, devrait faire partie du prochain Plan d'urbanisme. D'ici là, est-ce que vous seriez quand même en faveur de l'adoption du Cadre de révision des hauteurs et des densités?

2605 **M. GREGOR NEMITZ :**

On pense que c'est un bon outil, mais on s'interrogeait sur la... on essayait de mettre en équilibre l'outil « stationnement », l'outil « relèvement des densités ». C'est à notre sens un bon outil. Peut-être qu'il y aurait des outils complémentaires qu'il serait intéressant de...

2610

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

Est-ce que vous considérez que la gestion même justement de cette problématique du stationnement est un outil qui serait plus efficace...

2615

**M. GREGOR NEMITZ :**

Oui.

2620 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

... que la densification?

2625 **M. GREGOR NEMITZ :**

C'est ce qu'on aurait tendance... pas nécessairement que la densification, mais la densification telle qu'elle est pratiquée là, oui. C'est un autre outil qui peut permettre de la densification et qui serait complémentaire au relèvement des hauteurs et des densités.

2630 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Vous le voyez effectivement disons comme étant un outil complémentaire.

2635 **M. GREGOR NEMITZ :**

Voilà. Dans des zones, par exemple, où il n'y a pas de relèvement possible des hauteurs et des densités et ça touche beaucoup plus systématiquement tous les terrains vacants qui sont utilisés principalement pour du stationnement. Quand ils sont vacants, bien, il y a le problème que ça touche l'espace public, le sentiment de sécurité, le coût d'opportunité. 2640 Mais quand, en plus, il y a des voitures qui viennent, c'est des navetteurs qui sont sur les ponts matin et soir, c'est toute la problématique de la voiture qui est ajoutée.

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

2645 Très bien. Merci.

**M. GREGOR NEMITZ :**

2650 Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2655 En dernier lieu, à moins que mes collègues aient encore d'autres questions, à la page 7, là où vous parlez d'abolir les normes minimales de stationnement, c'est une proposition qui est intéressante pour, effectivement, permettre d'inclure du logement abordable. Est-ce qu'il y a d'autres mesures qui pourraient être associées à celle-là? Ou c'en est une et c'est la seule que vous connaissez? Est-ce qu'il y a d'autres mesures qui permettraient d'inclure le logement abordable aussi? Ou bien, parce que vous vous êtes intéressé surtout au thème du stationnement, c'est celle que vous proposez?

2660

**M. GREGOR NEMITZ :**

2665 Oui, c'est cela. Il y a probablement d'autres mesures pour inclure le logement abordable. Nous, on voulait juste attirer l'attention qu'il y a un effet direct entre le fait de forcer à construire du stationnement et l'augmentation des prix, on va dire, en moyenne de 20 %. Ce qui n'est pas... Parce qu'on fait très rarement ce lien. On se dit : « Bon, il faut qu'il y ait suffisamment de stationnements. » Mais ces stationnements sont des stationnements souterrains. La case coûte entre 20 000 et 55 000 \$ à construire. Ces coûts-là, ils sont absorbés par les futurs propriétaires. Elle est plus dramatique, c'est justement quand on fait du logement social et qu'on est forcé d'inclure du stationnement, là, les prix augmentent jusqu'à 2670 35-40 % et ce n'est pas forcément un lien qui est fait. Donc on se permet d'insister là-dessus.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2675

Bien, c'est très utile. Alors, on vous remercie beaucoup, beaucoup.

**M. GREGOR NEMITZ :**

Merci.

2680

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2685

Et on demandera monsieur Collin. Monsieur Collin, vous allez venir utiliser votre droit de rectification. On peut prendre quelques minutes, le temps de vous permettre de vous installer?

**M. BRUNO COLLIN :**

2690

En fait, je vais m'en tenir à deux, trois points seulement. Puis, je pense qu'il y a des choses qui avaient été dites déjà. On a déjà apporté certaines réponses par écrit, qui ont été mises sur le site de l'Office, notamment en ce qui regarde les outils d'encadrement des projets particuliers. Hier, il a été beaucoup question des outils, le projet particulier, et donc des critères qui encadrent le traitement des projets par projet particulier. Et il a été dit notamment qu'il y avait des critères très généraux dans le règlement sur les projets particuliers.

2695

Ce que je tiens à préciser, c'est qu'on a un Règlement d'urbanisme qui est très, très détaillé et qui comporte une multitude de normes et de critères et également l'ensemble du territoire est couvert par un PIIA qui fait en sorte que toutes les questions, à chaque fois qu'il y a une construction en surhauteur, qui dépasse les hauteurs sur rue, on a des hauteurs minimums partout et des hauteurs maximums, il y a tout un encadrement avec une série de critères.

2700

Or, si on mettait tout ensemble les critères et les dispositions du règlement qui servent à chaque fois qu'on étudie un projet particulier, on verrait que non seulement, il y en a une multitude, mais qu'en plus, ils sont très, très adaptés à chacun des territoires, coin de rue par coin de rue, îlot par îlot. Alors, ça, c'est une précision qu'il fallait apporter.

2705

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2710

Donc vous avez un PIIA qui couvre l'ensemble du territoire que recouvre le Cadre de révision des hauteurs.

**M. BRUNO COLLIN :**

L'arrondissement.

2715

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Un PIIA pour l'arrondissement.

2720

**M. BRUNO COLLIN :**

Et ça fait 20 ans.

2725

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

**M. BRUNO COLLIN :**

2730

Parce que Marie-Odile Trépanier, qui est enseignante à l'Université de Montréal en urbanisme depuis 20 ans vient dire – ça fait plusieurs fois qu'elle vient dire qu'on n'a pas ce genre d'outillage-là. Je pense qu'à un moment donné, ça serait bon qu'on fasse des formations. On a un problème dans l'arrondissement Ville-Marie – et à Montréal en général – qui est un problème de communication. Les gens connaissent mal les mécanismes, les outils.

2735

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vos outils.

2740 **M. BRUNO COLLIN :**

On travaille là-dessus. On prépare actuellement entre autres un guide illustré de tout l'encadrement, le cadre bâti du Règlement d'urbanisme qui va permettre de voir à quel point c'est fin et c'est élaboré. Mais enfin...

2745

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Merci pour l'information.

2750 **M. BRUNO COLLIN :**

D'accord.

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

2755

Excusez-moi, est-ce qu'on peut avoir accès au PIIA?

**M. BRUNO COLLIN :**

2760

Oui. Tout est dans le Règlement d'urbanisme. Nous, on a tout intégré dans le Règlement d'urbanisme. Les usages conditionnels sont dans le Règlement d'urbanisme. Toutes les dispositions de PIIA qui ont trait à des alignements, aux surhauteurs. Écoutez, on a des paramètres reliés... On parlait de caractérisation du territoire. Tout le territoire a été étudié et caractérisé de façon vraiment très, très, très détaillée quand on a élaboré ce règlement-là.

2765

Et ce qui fait qu'on a des paramètres de hauteur minimum, maximum, d'alignement. Les pourcentages de maçonnerie, secteur par secteur, pour une façade d'un nouveau bâtiment par rapport au pourcentage qui règne sur ce tronçon de rue là. On a des pourcentages d'ouverture même pour les fenêtres, secteur par secteur.

2770            Alors, il y a toute une multiplicité de mécanismes, comme ça, adaptés au territoire. Et puis ça, c'est ignoré. Les gens disent : « Il faudrait caractériser le territoire. Vous faites n'importe quoi. » Ce n'est pas vraiment vrai. Mais c'est parce que ce n'est pas connu, ces outils-là.

2775            **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

                  Merci beaucoup.

**M. BRUNO COLLIN :**

2780

                  Alors, ça, c'est une précision que je voulais apporter.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2785

                  Un point important, oui.

**M. BRUNO COLLIN :**

2790

                  L'autre chose. On a parlé tantôt de New City Gas, Peel-Brennan. C'est dans l'arrondissement Sud-Ouest. Et, par ailleurs, on a également dit qu'on n'avait pas tenu compte de ce qui se passait dans le Sud-Ouest. Vous remarquerez que sur toutes les cartes et tous les documents du Cadre de révision, il n'y a jamais une limite d'arrondissement. Et c'est délibéré. On voulait justement déborder autour. Et d'ailleurs, vous regarderez, même sur les plans qui sont là à l'écran, les hauteurs et les densités qui sont là, s'étendent, on a montré

2795

celles qui sont dans le Sud-Ouest. Alors, ça aussi, c'est un point à nuancer.

2800

                  Et par rapport au stationnement pour le logement social, je voudrais juste préciser que, en tout cas dans Ville-Marie, c'est assuré, il n'y a pas de minimum. Quand c'est du logement social, on peut, par usage conditionnel ou même, enfin, par simple révision – d'ailleurs, toute construction et tout projet dans Ville-Marie est soumis à une révision en vertu des mécanismes

de PIIA – et quand c'est un projet social, on n'a pas de minimum. On peut ne pas avoir de stationnement du tout demandé. C'est une autre précision. Et, par ailleurs, les maximums et les minimums, récemment, suivant un cadre de, comment ça s'appelle, le Document complémentaire du Plan d'urbanisme, ont été rabaissés de façon drastique dans Ville-Marie. 2805 Ça pourrait être rabaissé peut-être plus, mais je veux juste mentionner qu'il y a eu quand même des changements assez récents.

Puis, enfin, c'est concernant les hauteurs. Je vais vous montrer des images, parce qu'il a été question de vues, hier, de la part des gens du CHUM, de la part des gens des Amis de la 2810 montagne. Alors, je vais vous montrer ici une image. C'est une photo prise – celle-ci – de la terrasse de l'Hôtel de Ville. La terrasse de l'Hôtel de Ville, elle est quelques mètres plus haut que la Place Vauquelin. Alors, ce qu'on va voir ici, vous pouvez imaginer que tout est dramatisé encore plus si on est plus bas à la Place Vauquelin.

Alors donc, je veux vous signaler qu'on a des outils, une simulation – pas une 2815 simulation, une numérisation, pardon, 3D du territoire, de la topographie du centre-ville et du bâti. Et elle est très précise. L'image que vous avez ici à l'écran, donc c'est une photo. Regardez-la attentivement. Vous allez la voir se transformer dans la maquette. Alors, tout le bâti qui est là, on voit donc que le 3D en question est effectivement, comment dire, tout à fait 2820 représentatif de la réalité. Alors, ça, c'est la situation actuelle avec tous les terrains vacants qui s'étendent vers le mont Royal, entre l'Hôtel de Ville et le mont Royal.

Ici, on va montrer les simulations des projets tels que proposés suivant le Cadre de 2825 révision des hauteurs. Là, il y a quelque chose qui vient de monter, je vais la repartir après. Je veux juste mentionner que – je ne l'ai pas ici – mais vous voyez, jusqu'à la ligne qui est ici, vous voyez, ça, c'est le plafond tel qu'on l'a proposé dans les simulations de la construction au-dessus de l'autoroute. Ce plafond-là, il n'est pas à 25 mètres. Il est à 18 mètres. Autrement dit, les critères doivent continuer à s'appliquer malgré les rabaissements qu'on fait. Et la simulation qu'on a présentée là a été issue, en fait, de l'exercice qui avait été fait pour le PPU 2830 du Quartier de la santé en 2006 et qui n'a jamais été adopté, mais qui a été poussé très, très loin. Alors, il n'a pas été adopté pour diverses raisons. Mais donc, c'est de là que ça vient.

2835 Alors, moi, ce que je veux vous montrer, 18 mètres donc, et je vais vous montrer l'élévation que ça donnerait si on avait 40 mètres de bâti sur la rue Saint-Antoine. Ça, c'est ce qu'on est venu vous dire, hier, qu'à 40 mètres, ça ne cacherait pas la vue. Bien, regardez-le. C'est assez spectaculaire. Et n'oubliez pas, on est sur la terrasse de l'Hôtel de Ville. On n'est pas sur la Place Vauquelin. Alors, je pense que ça dit tout.

2840 Maintenant, il y a d'autres points. Je voudrais mentionner ici, on a la carte qui reprend les vues protégées selon le Plan d'urbanisme, d'accord? J'ai numéroté 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 les principales vues dites menacées qui sont indiquées vers la montagne et pour lesquelles donc il y a le centre-ville entre les deux. Ou le territoire qui nous intéresse.

2845 Vous noterez qu'entre les vues qui sont protégées et la montagne, il n'y a pas d'autres arrondissements, il n'y a pas d'autres villes. Parce qu'hier, on nous a dit qu'on n'avait pas pris en compte les autres arrondissements pour la protection des vues.

2850 Alors, vous avez ici donc les 5, les 7 vues. Je vais vous montrer pour chacune d'elles une simulation du bâti proposé, enfin celui où il y aurait des augmentations de hauteur. La première, c'est le numéro 1 : vue prise à partir des écluses Saint-Gabriel, ici. Alors, ça, c'est l'impact possible. Mais les critères demeurent lors de l'étude d'un projet ponctuel. Donc on étudie l'axe du bâtiment, tout ça, pour évidemment maintenir le plus possible la présence de la montagne. L'idée, c'est de conserver la présence de la montagne.

2855 La vue numéro 2 à partir du bassin Peel. Encore une fois, à chaque fois qu'il y a... les emplacements, autrement dit, ne sont pas problématiques dans toutes les propositions qui ont été faites.

2860 La vue numéro 3, bien, on vient de la voir. Ça, c'est à partir de la Place Vauquelin, donc avec le bâti proposé, 18 mètres sur la partie juste devant. Et il y a effectivement une chose qui doit être dite. C'est que c'est vrai également à partir de Hôtel de Ville – à partir de la rue Hôtel de Ville – nous, on a dans la proposition actuelle, on a mis le 25 mètres un peu loin. Il va jusqu'à la rue Sainte-Élisabeth. Et, en fait, le rabaissement pourrait être simplement à l'est

2865 de Hôtel de Ville. Parce que comme vous le voyez ici, la partie plus basse pourrait également être plus haute. Disons que si la préoccupation, c'est le mont Royal, il n'y a pas nécessité, en réalité, finalement, de rabaisser à l'est de Hôtel de Ville. Alors, je le précise quand même.

2870 Ensuite, la quatrième vue qui, elle, est prise à partir de la péninsule de l'extrémité de la Cité du Havre, la pointe de la Cité du Havre. Alors ici, il pourrait y avoir un impact. En fait, ici, il y en a deux vues. Alors, il y a deux sites où, en fait, il faudrait voir justement à ce qu'il n'y ait pas trop d'impact. Mais encore une fois, on est au niveau du plan et les critères donc s'imposent.

2875 Ensuite, la vue numéro 6 – en fait, c'est la 5, pardon, à l'Hôtel de Ville – alors encore ici, il n'y en a pas d'impact parce qu'il pourrait y en avoir un petit derrière le CHUM, mais le CHUM est là, est devant. Et donc, ce n'est pas une hypothèse, c'est une réalité.

2880 Enfin, ça, c'est la vue à partir de la tour de l'horloge. Et pour votre information, je ne l'ai pas mise, mais même si on monte au sommet de la tour de l'horloge, on ne voit pas plus la montagne aujourd'hui. Alors, cette vue-là n'existe plus.

Et, enfin, à partir de la sortie sur l'île Sainte-Hélène du Pont Jacques-Cartier. Encore une fois, il n'y a aucun impact.

2885 Alors, nous, on l'avait dit ça qu'il n'y avait pas lieu de faire une étude systématique au niveau du travail qu'on proposait ici parce qu'on n'était pas dans l'ordre des principales préoccupations possibles. Bien, là, on vous la dépose, la preuve et puis, voilà.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2890 Merci beaucoup. Et vous pouvez nous déposer le document imprimé de la carte où on retrouve et des... Vous pouvez imprimer ces images-là, je crois?

**M. BRUNO COLLIN :**

2895 Oui, sûrement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2900 Oui, oui. Parfait. Merci beaucoup.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

2905 Les vues 1 et 2, donc il y a l'arrondissement Sud-Ouest qui est devant vous un tout petit peu, je pense? De l'autre côté du canal?

**M. BRUNO COLLIN :**

2910 Bien oui, c'est ça. Je ne l'ai pas dit, mais effectivement la 1, ici, ça ici, c'est les bassins du Havre. Ils sont ici, en fait. Dans le cas de la 1, vous voyez les bassins du Havre?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui, oui, oui.

2915 **M. BRUNO COLLIN :**

Ça fait que non, il n'y a pas d'impact par rapport aux bassins du Havre, mais il pourrait y avoir des projets ici.

2920 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Est-ce que ces nouveaux projets-là dans Griffintown sont incorporés?

**M. BRUNO COLLIN :**

2925

Non, parce que les gens du Sud-Ouest ne nous ont jamais fourni l'information qu'on a demandée il y a plusieurs mois. Plus de six mois, en fait. On ne l'a pas eue à date. Ça fait qu'on n'a pas pu l'intégrer. Mais c'est parce que probablement ils sont très préoccupés de travailler avec nous et puis, ils n'ont pas eu le temps.

2930

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a d'autres éléments d'information que vous voulez transmettre?

2935

**M. BRUNO COLLIN :**

Non, non. Essentiellement, je pense qu'il y a beaucoup de choses, mais non. Je pense que tout le monde est fatigué.

2940

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Puis, il y en a plusieurs, vous nous dites, qu'on retrouve dans les réponses que vous nous avez déjà acheminées.

2945

**M. BRUNO COLLIN :**

Bien oui. Particulièrement en ce qui concerne les critères et normes qui permettent d'encadrer un projet particulier. On avait précisé un peu, on avait donné même les articles pour madame Trépanier. Mais quand même, je pense que, hier, si j'avais eu l'occasion, je l'aurais invitée à aller lire les réponses qui sont...

2950

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2955 Le Règlement d'urbanisme.

**M. BRUNO COLLIN :**

2960 Non, non, non. Les réponses qui sont sur le site de l'Office. Non. Le règlement, ça, on lui fera une présentation du document illustré quand il va sortir.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2965 D'accord.

**M. BRUNO COLLIN :**

Si ça l'intéresse.

2970 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bien. Merci beaucoup.

**M. BRUNO COLLIN :**

2975 Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2980 Merci à tous et à toutes pour votre participation et votre écoute également et merci pour les échanges. Alors, on vous souhaite une bonne fin de soirée. Et nous, on va poursuivre notre travail pour élaborer notre rapport d'ici fin janvier, je crois.

Merci beaucoup.

2985

**AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

2990

Je soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifie 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 :

2995

---

**YOLANDE TEASDALE, s.o.**