



Téléphone (514) 844-7300
Télécopieur (514) 844-5625

815, boulevard René-Lévesque Est
Montréal (Québec) H2L 4V5

Montréal, vendredi le 2 décembre 2011

PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE

Office de consultation publique de Montréal
Cours Mont-Royal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

OBJET : CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE | MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS AUPRÈS DE L'OCPM

Monsieur,

Créé en 1991, Samcon est une entreprise œuvrant dans le domaine de la construction de condominiums. Nous avons réalisé en 20 ans plus d'une cinquantaine de projets, totalisant près de 2500 unités résidentielles à Montréal. Pour nous, le redéveloppement urbain signifie revitaliser, transformer et améliorer le visage des différents quartiers de la métropole. De projet en projet, cette mission prend forme aux quatre coins de la ville, animée par une passion pour la qualité de nos produits et le désir d'offrir un service de qualité supérieure à notre clientèle. Nous nous faisons une fierté d'offrir des résidences de conception pratique, disponibles et accessibles pour toutes les bourses, dans les différents quartiers de l'île.

Ainsi, Samcon permet à un plus grand nombre de montréalais de devenir propriétaires, ce qui en fait un acteur majeur dans le domaine. Nous avons été et sommes toujours un facteur de changement important dans le redéveloppement urbain, surtout dans la partie est du centre-ville, notamment dans le quartier Centre-Sud. En effet, nous comptons pas moins de 18 réalisations dans l'Arrondissement, dont 10 dans ce secteur. Nous sommes également fiers d'annoncer la construction prochaine du Metropol, un projet de 191 unités résidentielles qui viendra remplacer en 2013 l'ancien Medley.

Initiative pertinente

Par ce mémoire que nous déposons, dans le cadre de la consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), nous voulons tout d'abord saluer l'initiative entreprise par la Ville de Montréal, et de l'Arrondissement Ville-Marie, visant à modifier le cadre réglementaire issu du plan d'urbanisme et ce, au niveau des hauteurs et des densités maximales permises au centre-ville. Cette démarche d'ensemble, nous en sommes persuadés, permettra de consolider, le cœur de la métropole et les quartiers périphériques au centre des affaires, assurant la concrétisation d'objectifs affichés du plan d'urbanisme adopté en 2004. En y favorisant le développement de projets résidentiels mieux encrés dans les tendances urbaines actuelles, et notamment en matière de développement durable et de densification du territoire, il sera effectivement possible de ramener de la population au centre-ville et d'en faire un milieu de vie non seulement actif, mais habité !

Pousser la vision plus loin

Samcon porte un intérêt tout particulier à cette démarche, longtemps attendue. Nous souhaitons qu'elle puisse aboutir afin d'encourager le développement résidentiel au centre-ville. Mais en tant que développeur majeur au niveau du Grand Montréal, et donc observateur privilégié du marché et des changements qui s'opèrent dans la physionomie du cœur de la métropole, nous considérons que l'exercice ne va pas assez loin. Certes, nous sommes favorables à une augmentation des hauteurs et, lorsque cela est aussi justifié, des densités, dans les secteurs clés du centre-ville qui ont été ciblés, mais nous pensons qu'il serait tout aussi stratégique de réaliser des changements plus significatifs dans le secteur est, lequel est peu touché par les modifications proposées, si ce n'est par des réductions de hauteurs, pour la plupart.

Corridor du boulevard René-Lévesque Est entre les rues Cartier et Montcalm

En effet, nous considérons qu'il y a particulièrement un manque d'audace dans la vision de redéveloppement dans le corridor du boulevard René-Lévesque Est. Au-delà de la symbolique qu'il incarne, cet axe constitue l'épine dorsale de la vie économique de Montréal. Héritier de l'ancienne rue Dorchester, il a été élargi dans les années 1954-1955 à la demande du promoteur de la Place Ville-Marie. Ce geste urbain a permis la venue graduelle de nombreux bâtiments de gabarit imposant à l'échelle de l'emprise du boulevard. La Ville elle-même a souligné, dans ses présentations offertes aux citoyens, les 1^{er} et 7 novembre derniers, l'image de « vallée » que le boulevard René-Lévesque représente dans l'alignement d'immeubles en hauteur qui constituent la silhouette de la partie Est du centre-ville.

Il faut également noter, et cela s'inscrit justement dans une tendance lourde depuis quelques années, que de plus en plus de tours résidentielles viennent s'immiscer dans le panorama du centre des affaires et de cet axe en particulier. C'est pourquoi, au-delà du simple fait anecdotique, ce phénomène assure en soi un vecteur propice au retour d'une population résidente dans le centre-ville et démontre qu'il est possible d'en faire un milieu de vie associant travail, culture et villégiature.

Pourtant, force est de constater que ce diagnostic ne se reflète pas de façon conséquente dans le cadre de l'exercice de révision des hauteurs et des densités. Certes, le cœur du centre des affaires bénéficie de paramètres avantageux, mais il est déjà construit, tandis que le secteur Est est en quelque sorte le « parent pauvre » de cette vaste réflexion et semble avoir été complètement occulté du processus.

C'est pourquoi, nous pensons qu'il serait parfaitement justifié de proposer des augmentations de hauteur et de densité sur certains tronçons ciblés du quartier Centre-Sud, un secteur trop souvent négligé, mais qui offre, et nous en sommes l'exemple même au travers de nos réalisations, un lieu privilégié pour construire des projets résidentiels de grande hauteur. Nous sommes ainsi d'avis qu'entre les rues Amherst et Papineau, les limites de hauteur maximale permise devraient être augmentées à 45 mètres – alors qu'elles oscillent entre 16 et 25 mètres actuellement – et celles de densité à 6,0 – contre seulement 4.0 en bordure immédiate du boulevard René-Lévesque dans le plan d'urbanisme en vigueur. Cette proposition se défend d'autant plus que, immédiatement au sud, on retrouve le site de Radio-Canada, où les dispositions de la réglementation d'urbanisme permet des hauteurs jusqu'à 44 mètres. Or, une augmentation des hauteurs et des densités dans le secteur contribuerait par le fait même d'assurer une meilleure transition, tant dans la poursuite de la silhouette du boulevard René-Lévesque vers l'est, que du profil urbain depuis le site de Radio-Canada vers le nord.

Secteur du square Papineau

Pour les mêmes raisons énoncées plus haut, nous demandons à la Ville de Montréal d'augmenter également la hauteur autorisée à 35 mètres – contre 25 mètres aujourd'hui – et la densité à 6,0 – elle est présentement de 4.0 – à l'est du Square Papineau. Cette augmentation de la hauteur et de la densité autorisées permettrait le redéveloppement des terrains sous-utilisés à l'est du square Papineau et permettrait le redynamisation de ce secteur localisé à l'est du complexe de radio-Canada.

Corridor du boulevard René-Lévesque Est entre les rues Clark et de Bullion

Une autre incongruité, selon nous, demeure l'objectif de vouloir réduire la hauteur maximale permise, toujours dans la corridor du boulevard René-Lévesque Est, mais cette fois-ci dans le tronçon entre les rues Clark et de Bullion. Cette zone, en forme d'escalier, vise, comme la plupart des autres portions environnantes affectées par la même modification, à tenir compte, tel qu'exprimé dans le document de présentation du cadre de révision, de « fenêtres particulièrement significatives sur le mont Royal qui méritent de faire l'objet d'une protection accrue ». Nous sommes conscients qu'il est important de préserver autant que possible les aspects patrimoniaux et paysagers du centre-ville et que ces atouts majeurs méritent d'être mieux protégés.

Néanmoins, dans le cas précis que nous soulevons, soit la vue depuis la place Vauquelin et la terrasse de l'hôtel de ville, nous estimons qu'il ne justifie nullement que l'on sacrifie des terrains aussi stratégiques, dont l'occupation actuelle est caractérisée par des espaces vacants ou de stationnement. Effectivement, en réduisant la hauteur à 35 mètres – elle est de 60 mètres actuellement – il est peu probable que le moindre investisseur veuille initier projet de redéveloppement de ces terrains. Ainsi, à notre avis, l'on risque de conserver dans le paysage urbain des terrains vacants et autres stationnements commerciaux hors rue pour encore très longtemps. C'est paradoxalement ce même constat que souligne la Ville de Montréal, dans d'autres secteurs du centre-ville, et la raison pour laquelle elle souhaite y augmenter les paramètres de hauteur et de densité. Voilà, selon nous, une occasion supplémentaire de démontrer une certaine cohérence dans la démarche globale qui a été initiée et ce, malgré le facteur patrimonial et paysager que nous comprenons par ailleurs.

Demeurant constant dans notre vision et affirmant notre rôle d'acteur majeur dans le façonnement du Montréal d'hier, d'aujourd'hui et de demain, nous pensons qu'un geste fort devrait être opéré sur une bonne partie du corridor du boulevard René-Lévesque. C'est pourquoi, nous privilégions une augmentation de la hauteur à 65 mètres et de la densité à 9.0, sur l'ensemble du tronçon du boulevard René-Lévesque entre les rues Clark et Amherst. Ainsi, dans la poursuite de la logique d'un développement urbain à géométrie variable, exprimée dans le secteur de Radio-Canada, nous sommes d'avis que cette intervention permettrait d'assurer une transition graduelle entre le secteur de 210 mètres et de densité 12 du centre des affaires et les tissus de moins grande densité que l'on retrouve plus à l'est.

Principes désuets

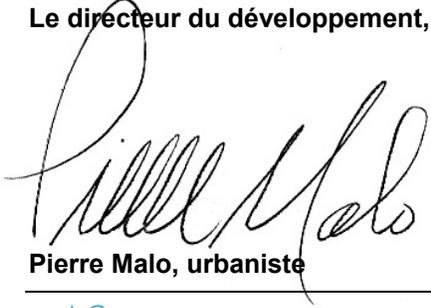
Enfin, nous souhaitons clore ce mémoire et les quelques idées fortes que nous préconisons pour bonifier le contenu du cadre de révision qui nous est proposé, par une recommandation à l'endroit de l'Administration municipale. Effectivement, et dans l'esprit de la démarche qui vise à construire un centre-ville durable et habité, il devrait sérieusement être envisagé de faire tout simplement disparaître cette disposition théorique retenue depuis 20 ans selon laquelle il faut systématiquement restreindre les hauteurs maximales permises selon « l'éloignement du cœur du centre-ville, et en les restreignant à proximité de la montagne, de manière à maintenir la lisibilité des deux massifs ». Cette notion, qui fixe de façon abrupte et unilatérale la hauteur de construction maximale à approximativement 210 mètres,

soit la hauteur du sommet du mont Royal, relève, selon nous, d'un principe désuet qui enlève à Montréal toute possibilité de voir un jour, comme ailleurs dans le monde, la réalisation de projets immobiliers novateurs et emblématique. En tant que ville de design et métropole de calibre international, il facile d'imaginer tout ce que cela pourrait susciter comme défis !

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question relative à notre projet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le directeur du développement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Malo', written in a cursive style. The signature is positioned above the printed name and title.

Pierre Malo, urbaniste

pmalo@samcon.ca
(514) 844-7300