



Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill

1200, Avenue Atwater, Suite 4
Westmount (Québec)
H3Z 1X4
Téléphone (514) 934-2280
Téléconieur (514) 934-1002

Montréal, le 7 avril 2004

Office de consultation publique de Montréal
1550 Metcalfe
bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

Objet : Projet de règlement modifiant le plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie du Plan d'urbanisme (CO92 03386), afin de créer un secteur de hauteur de 120m, ainsi qu'un secteur de densité de 12 sur les lots 1 338 855 et 1 338 856.

La Table d'Inter-Action du quartier Peter-McGill, s'appuyant sur le résultat des groupes focus effectués au cours de l'hiver 2004 dans le cadre du processus de révision du Plan d'urbanisme, recommande à l'arrondissement Ville-Marie de ne pas donner suite à cette demande d'application d'un mécanisme d'exception.

Malgré les bénéfices de l'ajout d'unités résidentielles sur un site frôlant le Centre des Affaires, il ne serait pas opportun d'encourager une dynamique de développement outrepassant de façon aussi outrecuidante le cadre réglementaire actuel.

La Table se range donc aux avis émis par diverses instances consultatives montréalaises. Par exemple, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme indique qu'il « n'existe en l'occurrence aucun fondement à un traitement d'exception qui justifierait l'octroi de dérogations à la hauteur et à la densité. La limite du Centre-ville ne doit pas être déplacée vers l'ouest ». Le sommaire décisionnel de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement Ville-Marie mentionne que « dans le cas présent (le projet Roc Fleuri), particulièrement au regard de la densité, les dépassements demandés sont excessifs et, de plus, l'intégration volumétrique du projet est plus déficiente que dans le projet autorisé de plein droit ». Le Conseil du patrimoine de Montréal est d'avis « que le nouveau projet présenté n'est pas acceptable et que le projet original présenté et autorisé (densification, hauteur, volumétrie, etc.) est le projet à retenir ». « De plus, ce projet est situé dans l'aire de protection du Mount Stephen Club ».

Le Plan d'urbanisme de 1992 et son cadre réglementaire ont établi la rue Drummond comme délimitation entre le Centre des Affaires et le secteur Bishop-Crescent. Cette limite établit non seulement le changement d'affectation dominante, soit de commerciale à résidentielle, mais elle indique également une transition majeure de hauteur, soit de 120 mètres à 60 mètres et de densité, soit un ISP (indicateur de superficie de plancher) de 12 à 6. La Table croit que cette frontière et les caractéristiques du cadre bâti qu'elle protège, méritent d'être maintenues et précisées.

Les participants aux consultations ont également manifesté de façon non équivoque leur désir que les mécanismes d'exception soient appliqués le moins souvent possible. Si règlement d'exception il y a, il devrait être adopté uniquement lorsque les caractéristiques dérogatoires du projet apportent une amélioration de sa qualité architecturale ou de son insertion dans l'environnement urbain.

Au cours des consultations, les citoyens ont à plusieurs reprises souhaité que le développement soit ramené à une échelle plus conviviale. Cela se traduisait par des hauteurs équivalentes à environ huit étages pour un cadre urbain de qualité. Ils désiraient que les secteurs de surhauteur soient strictement circonscrits. Un projet de 22, étages avec un ISP de 12 sur le côté ouest de la rue Drummond ne correspond pas à ces attentes.

De plus, en approuvant un tel projet, l'administration municipale encouragerait la concentration excessive de la nouvelle offre résidentielle haut de gamme sur quelques sites. Cela pourrait entraîner un ralentissement conséquent du processus de comblement des brèches que représentent les terrains vagues et les terrains de stationnement en surface. De plus, il faudrait éviter une situation de surplus d'offre dans cette catégorie comme il semble y en exister une à Toronto.

Le projet proposé verrait chacune des unités de logement accompagnée par près de 1.35 espaces de stationnement, alors que l'offre en stationnement est déjà excédentaire dans le Centre-ville selon plusieurs observateurs. D'autant plus que ce projet serait littéralement à cheval sur une ligne de métro. Cette situation est prétexte à relancer l'idée d'une étude approfondie et exhaustive de la situation de l'offre et de la demande dans le Centre-ville. Pour être juste, le calcul de cette offre devrait nécessairement inclure les espaces de stationnement dans les immeubles résidentiels.

En ce qui concerne la question du patrimoine, en plus de ralentir le remplacement des terrains vagues et des terrains de stationnement, un tel projet risque de créer un précédent et d'encourager les propriétaires des édifices victoriens du secteur de se départir de leurs constructions afin de les remplacer par des immeubles de hauteur et de densité similaires au Roc Fleuri.

La Ville devrait au contraire raffermir et valoriser le statut de Bishop-Crescent en tant que secteur significatif. Des normes de conception plus précises devraient être appliquées. De telles concentrations d'immeubles victoriens sont excessivement rares et précieuses à l'échelle de l'Amérique du nord. La Table insiste sur le fait que cette désignation couvre le territoire qui s'étend jusqu'au boulevard René-Lévesque.

D'autant plus que la Ville de Montréal vient tout juste de déposer son *Énoncé d'orientation pour une politique du patrimoine*. Cet énoncé souligne entre autres l'apport culturel et identitaire du patrimoine. Il semblerait contradictoire qu'un projet qui menace l'intégrité du caractère d'un secteur désigné soit accepté.

Dans un tout autre ordre et nonobstant l'opposition de la Table aux propositions de dérogation proposées pour ce projet, il est surprenant qu'en 2004, les autorités municipales envisagent encore la possibilité d'accorder une exception de hauteur et de densité sans imposer une compensation correspondante qui pourrait servir au financement du logement abordable alors que les coûts de location et d'achat sont en hausse constante. Le mémoire de consultation sur la révision du Plan d'urbanisme, ainsi que le colloque sur le logement social dans Peter-McGill tenu en septembre dernier, expriment clairement la position de la Table d'Inter-Action du quartier Peter-McGill à ce sujet.

Le mémoire de la Table soulignait l'attachement des citoyens au développement du Centre-ville dans le respect de l'échelle humaine. D'une part, le projet proposé ne respecterait pas l'échelle de son environnement bâti immédiat et n'encouragerait pas la convivialité. D'autre part, il risque fortement de créer un précédent dans l'application du mécanisme d'exception dans ce secteur. Subséquemment, les autorités municipales pourraient difficilement repousser d'autres requêtes de même nature. Le projet *Hôtel de la Montagne* à quelques mètres du site du *Roc Fleuri* constitue un exemple des plus patents.

Sheila Laursen
Présidente
Table Inter-Action du quartier Peter-McGill