



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 13 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 une aire de hauteur de 60 mètres, ainsi qu'une aire de densité de 12 sur les lots 1 341 066, 1 341 076 et 1 341 077.

La Table d'Inter-Action du quartier Peter-McGill, s'appuyant sur le résultat des groupes focus qu'elle a effectuée 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.

La promesse d'un plus grand nombre de résidents au Centre-ville n'est pas un passe-partout pour accorder toutes les dérogations.

Malgré les bénéfices de l'ajout d'unités résidentielles ou hôtelières, il ne semble pas y avoir d'argument suffisamment convaincant pour justifier un projet dépassant d'autant les limites établies de hauteur et surtout de densité. De plus, il se trouve en plein milieu d'un secteur patrimonial extrêmement fragile : Bisop-Crescent.

Accorder les dérogations exigées pour ce projet irait en contradiction avec les objectifs du Plan de 1992, les objectifs annoncés pour le Plan révisé et les souhaits des citoyens lors des groupes focus dans Peter-McGill. Il se poserait également comme un mauvais exemple pour l'avenir du développement immobilier dans ce secteur.

La Table se range donc aux avis émis par diverses instances consultatives montréalaises.

Les participants à nos consultations ont manifesté de façon non équivoque leur désir de voir les mécanismes d'exception appliqués de façon limitée, c'est-à-dire comme son nom l'indique. 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. À partir des informations disponibles pour la présente consultation, cela ne semble pas être le cas.

Au cours des séances de groupe focus, les citoyens ont à plusieurs reprises souhaité que le développement soit ramené à une échelle plus conviviale. Cela se traduit par des hauteurs équivalentes à environ huit étages, soit une densité «moyenne». Le zonage actuel pour le site en question prévoit déjà une hauteur maximale de 44 mètres. Un *prolongement* à 60 mètres serait définitivement considéré comme un pas dans la mauvaise direction.

Cependant, c'est surtout en ce qui concerne les limites de densité que les dérogations demandées semblent tout à fait déraisonnables. Selon la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises : «il ne semble pas exister de cas où une dérogation a été accordée afin de doubler la densité d'un emplacement». L'ISP de 12 est normalement réservée pour des secteurs de très grande intensité d'usage, tel qu'un centre des affaires. L'introduire ici, c'est-à-dire doubler ce qui est déjà autorisé, correspondrait à un bouleversement irrémédiable du cadre bâti actuel. Rappelons que l'ISP de lots partageant le même îlot, sont de seulement 3. Est-il nécessaire de trouver d'autres arguments pour prouver l'irrecevabilité de la demande?

Les dérogations proposées pour ce projet s'appuient sur la *référence* de l'actuel Hôtel de la Montagne, un édifice en droits acquis. Cet édifice, avec ses 23 étages, est une erreur urbanistique d'une époque révolue. Est-il

nécessaire de la répéter? Il existe des façons plus originales et harmonieuses de camoufler ou de modifier le mur aveugle du côté nord de l'Hôtel de la Montagne.

De plus, comme c'est le cas pour le projet *Roc Fleuri*, 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 du processus de comblement des brèches que représentent les terrains vagues et les terrains de stationnement en surface, un des principaux objectifs annoncés pour le Plan d'urbanisme révisé. En satisfaisant de façon aussi brutale l'offre restreinte pour ce type de logement, on risque de repousser à la prochaine vague de développement immobilier la consolidation du bâti de Bishop-Crescent.

L'ajout de trois étages de commerces, ainsi que de plusieurs niveaux de stationnements (les documents ne donnent aucun chiffre précis), combinée à l'incertitude sur sa vocation première (hôtel ou logements?), donne au projet une impression plutôt floue. Y a-t-il eu étude d'impact sur les effets sur l'offre d'espaces commerciaux ou sur les effets des nouveaux espaces de stationnement sur la circulation dans le secteur? Notons qu'il est apparu au cours des séances de groupe focus la nécessité de réviser les normes d'aménagement de stationnement intérieur car il semble exister un surplus. Une véritable étude de l'offre et de la demande du stationnement dans le Centre-ville serait de mise.

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.

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.

Dans un tout autre ordre et nonobstant l'opposition de la Table aux propositions de dérogation 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. Autrement dit, accepter cette dérogation, c'est compromettre le statut particulier du secteur Bishop-Crescent.

Sheila Laursen
Présidente
Table d'Inter-Action Peter-McGill