

## Mémoire présenté par le Groupe IBI/DAA

### Dans le cadre de la Consultation publique sur le Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal le 1<sup>er</sup> décembre 2011



**DAA**

Le Cadre de révision de hauteurs et des densités du centre-ville  
Mémoire présenté par le Groupe IBI/DAA  
Le 30 novembre 2011

### La firme et son rôle dans le développement urbain

Créée en 1975 et maintenant membre du Groupe IBI, Daniel Arbour et Associés (DAA) est une firme multidisciplinaire en planification, développement et aménagement urbain et régional qui rassemble des professionnels d'horizons diversifiés dont des urbanistes, designers urbains, architectes et architectes paysagistes. Ce côté multidisciplinaire de la firme encourage le partage des expériences et la multiplicité des points de vue favorisent l'émergence de solutions globales, originales et durables contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et à la mise en valeur de notre environnement.

Le Groupe IBI/DAA intervient à différents niveaux, auprès de clients locaux, régionaux et internationaux soit des municipalités, entreprises, organismes publics ou privés et promoteurs immobiliers. Ainsi, dans le cadre de son rôle de consultant et d'intermédiaire, la firme est impliquée depuis plusieurs années, dans les différents secteurs de la Ville de Montréal dont celui du centre-ville.

L'expertise du Groupe IBI/DAA s'appuie entre autres sur la conception de plusieurs ensembles résidentiels et multifonctionnels d'envergure reconnus pour la qualité de leur design et le caractère novateur de leur approche. Il s'agit de projets de différents gabarits, que ce soit l'aménagement d'un quartier composé de typologies variées ou de l'implantation d'un projet au cœur de la ville. Qu'il s'agisse de centres commerciaux régionaux, de commerces de détail ou encore d'artères commerciales, le Groupe IBI/DAA possède parallèlement une solide expérience en planification, développement, design et aménagement de projets commerciaux.

### Le secteur d'intervention : Le centre-ville

Le centre-ville représente le moteur économique au sein de la grande métropole et en constitue son premier pôle d'emploi. Il joue également un rôle catalyseur au milieu des différentes composantes qui gravitent autour, qu'il s'agisse de secteurs historiques, de lieux d'appartenance ou simplement de secteurs issus d'une planification plus récente. Axé sur le secteur tertiaire, on y retrouve un nombre important de tours à bureaux et de sièges sociaux ainsi qu'un réseau de transport en commun. C'est pourquoi l'on y observe les édifices les plus hauts et, par le fait même, les plus fortes densités

Le Cadre de révision de hauteurs et des densités du centre-ville  
Mémoire présenté par le Groupe IBI/DAA  
Le 30 novembre 2011

d'occupation au Québec. Le centre-ville est d'ailleurs entouré de plusieurs gratte-ciel, ce qui contraste avec les poches vacantes du tissu urbain à combler.

Considérant le potentiel du centre-ville ainsi que les différents enjeux liés à celui-ci, la ville de Montréal a établi plusieurs orientations dans son Plan d'urbanisme de 2004 afin de consolider et densifier le secteur. Plusieurs objectifs précis découlent de ces orientations et ceux-ci sont surtout axés, d'une part, sur l'aménagement de milieux de vie diversifiés et complets et d'autre part, sur l'aménagement d'un centre prestigieux convivial et habité.

#### Les clients de la firme et leur implication

Dans le cadre de la densification et de la consolidation du centre-ville, le Plan d'urbanisme de 2004 favorise la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014. La réalité du centre-ville représente donc un potentiel énorme et parallèlement, plusieurs acteurs impliqués dans le secteur du développement immobilier ont investi dans le secteur afin de répondre aux objectifs de la Ville.

À cet effet, le Groupe IBI/DAA a participé à la planification et la réalisation de plusieurs projets immobiliers mixte de haute densité en collaboration avec certains de ses clients dont Devimco, Cadillac Fairview et Samcon. De ces projets immobiliers, mentionnons, le District Griffin, l'Îlot Windsor ainsi que le Metropol. Le premier consiste au réaménagement d'un quartier en soi tandis que les autres sont des interventions à plus petite échelle, soit au niveau d'un îlot.

Malgré leurs caractéristiques propres et leurs différences, ces projets ont tous l'objectif commun d'offrir un projet viable dans le secteur en consolidant la fonction résidentielle du centre-ville tout en favorisant le transport actif et le transport en commun. Ces projets permettront d'améliorer le paysage urbain en s'intégrant dans le milieu bâti existant en éliminant parfois soit du stationnement sur rue, des bâtiments désuets et des usages non compatible aux milieux de vie sains.

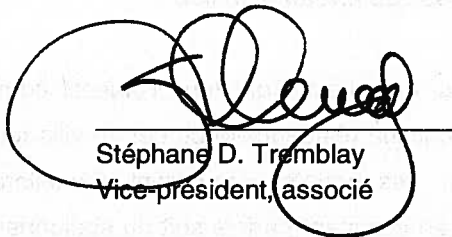
Ainsi, ces interventions favorisent le dynamisme du centre-ville, améliorent son paysage, augmentent l'animation sur rue et augmente le sentiment d'appartenance de ses milieux de vie prisés. L'insertion d'activités sur les espaces vides du secteur ainsi que la présence d'un réseau de transport efficace rehaussera son pouvoir d'attractivité. Ainsi, l'élimination des espaces vacants est primordiale afin que la métropole puisse se démarquer tant au niveau économique, social, environnemental et culturel.

Le Cadre de révision de hauteurs et des densités du centre-ville  
Mémoire présenté par le Groupe IBI/DAA  
Le 30 novembre 2011

### Le cadre de révision et ses objectifs

En matière d'aménagement urbain, le Groupe IBI/DAA et ses clients partagent les mêmes objectifs que ceux de la Ville de Montréal présenté dans le cadre de son Plan d'urbanisme de 2004. Sachant que le développement urbain est en constante évolution et qu'il ne sera jamais une fin en soi, nous sommes aussi d'avis qu'il est essentiel d'orienter les interventions en se basant sur une analyse du centre-ville à jour et d'établir des objectifs qui seront répondre aux défis actuels. Suite à une lecture attentive du document « Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville », nous appuyons les différentes interventions proposées en matière de hauteur et de densité dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme et ceux-ci permettront à nos clients de réaliser leurs objectifs en matière de développement immobilier.

Finalement, nous soutenons aussi les recommandations concernant les outils de planification proposées à la fin du document. En ce sens, un plan directeur pour le centre-ville afin d'offrir des outils d'urbanisme adaptés au contexte très particulier du centre-ville, l'exclusion de certains éléments dans le calcul de la densité afin de favoriser l'insertion de certains usages, ainsi qu'un processus d'approbation des projets plus souple permettrait de faciliter la réalisation de projets immobiliers dans le centre-ville, sans pour autant compromettre leur intégration urbaine et leur qualité.



Stéphane D. Tremblay  
Vice-président, associé