

MÉMOIRE

CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

Par : Isaak Montalva Rousseau
 Résident de Montréal

Montréal, le 3 octobre 2011

Chers commissaires,

En tant que citoyen de la Ville de Montréal, je m'intéresse au développement du centre-ville de Montréal et j'aimerais faire part à la Commission mon opinion à l'égard du document « Cadre et révision des hauteurs et densités du Centre-ville » présenté par la Ville au mois de juin dernier.

Les principes fondateurs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visent à favoriser la concentration des activités comme le bureau, l'hôtellerie et la culture afin de renforcer la vocation nationale et internationale du centre-ville pour ainsi améliorer la position économique de Montréal auprès des autres métropoles nord-américaines. Le Plan d'urbanisme met aussi l'accent sur un environnement vivant et animé par l'introduction de l'usage résidentiel, tout en offrant un service de transport en commun efficace afin d'assurer la croissance et le dynamisme du centre-ville. Pour ce faire, je suis d'avis que la Ville possède tous les outils dans le but d'améliorer l'ensemble des secteurs du centre-ville et les nombreux terrains vacants disponibles dans ce secteur ainsi que l'offre du transport en commun représentent une belle opportunité. Considérant que Montréal est déjà doté d'un centre-ville qui présente des usages diversifiés, les espaces sous-utilisés représentent une très belle occasion de consolider ces quartiers et de les densifier.

Dans le cadre de ce mémoire, je m'attarde particulièrement au secteur ouest du centre-ville de Montréal. La rue Sainte-Catherine, qui traverse le centre-ville, représente la plus importante rue commerciale de Montréal et la plus grande artère commerciale au Canada. En ce sens, je suis d'avis que l'augmentation des hauteurs et des densités sur la rue Sainte-Catherine pourrait favoriser la revitalisation de cette artère dans sa partie ouest. Ainsi, je crois que les zones où 35 et 65 mètres de hauteur sont autorisée, pourraient être révisées afin de permettre des hauteurs plus élevées. Cette zone est adjacente à d'autres zones où des hauteurs de 120 mètres jusqu'à 210 mètres sont permises. Dans le but d'assurer une harmonie avec le centre des affaires et favoriser le développement de ce secteur, celui-ci pourrait bénéficier d'une densité et d'une limite de hauteur plus importante que celle prévue dans le document présenté par la Ville.



Plusieurs stationnements sur rue sont encore présents dans la zone où est autorisée une hauteur de 35 étages dont ceux de part et d'autre de la rue McKay, celui sur la rue Bishop, de la rue Crescent ainsi que celui sur la rue de la Montagne. L'ensemble de ces stationnements sur rue représentent environ 12 300

mètres carrés de superficie sous-utilisée. Comme l'indique le document «Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville», l'offre des terrains vacants réduit d'année en année, il est donc nécessaire d'optimiser les interventions sur ces espaces situés à des endroits stratégiques. Si la Ville de Montréal veut être compétitive avec les autres villes d'Amérique du Nord comme New York, Boston, Chicago et Toronto elle se doit de maximiser l'espace résidentiel, commercial et institutionnel dans son centre-ville. Ainsi, l'augmentation de la densité et des hauteurs dans cette zone serait une solution à envisager. Par exemple, les basiliaires pourraient s'élever jusqu'à 35 mètres et des surhauteurs pourraient atteindre des sommets plus élevés.

L'offre du transport dans ce secteur est abondante et les lignes de tramway proposées prévoient longer la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque situés tout juste au nord et au sud des deux zones où les hauteurs sont limitées à 35 et 65 mètres. Ainsi, l'ajout d'une densité plus forte et des hauteurs plus élevées ainsi que l'introduction d'un réseau de tramway dans les prochaines années permettra de défavoriser les déplacements en véhicules motorisés dans le centre-ville et permettra d'offrir un milieu de vie dynamique et plus sain pour les résidents et les travailleurs du secteur.

De plus en plus de gens cherchent à s'installer dans des secteurs dynamiques à proximité du centre-ville de Montréal pour ainsi diminuer leur temps de déplacement et passer plus de temps au travail ou en famille. Le centre-ville de Montréal est déjà un endroit dynamique et multifonctionnel alors pourquoi ne pas permettre des gabarits de bâtiment plus imposant afin de faire profiter au plus de gens possible cette proximité et ce dynamisme recherché.

D'autre part, je suis conscient de la valeur du mont Royal et que la protection des vues vers celui-ci représente un enjeu important. Or, je ne crois pas que l'aménagement de bâtiments avec des surhauteurs plus élevés dans ce secteur nuira aux vues du Mont-Royal à partir des intersections où le mont Royal est visible. La hauteur de construction maximale est limitée à approximativement 210 mètres, ce qui correspond à la hauteur du mont Royal. Ainsi, entre 35, 65 et 210 mètres, une marge de manœuvre, quant à la hauteur, est encore possible.



Pour l'ensemble de ces raisons, je crois que la Ville pourrait revoir les densités et les hauteurs du secteur ouest du centre-ville de Montréal afin d'accroître l'offre d'habitations et de bureaux dans le centre-ville et plus spécifiquement sur l'axe de la rue Sainte-Catherine où les densités et hauteur sont relativement faible. Cette révision des hauteurs et des densités permettra de favoriser les investissements et le développement des terrains vacants pour ainsi consolider ce quartier. L'élimination des stationnements sur rue permettra ainsi de revitaliser ce secteur tout en favorisant son animation et son dynamisme. Finalement, la Ville pourrait modifier ces limites afin d'encourager la concurrence avec les autres grandes villes nord-américaines et ce tout en respectant les objectifs de son Plan d'urbanisme.



IsaaK Montalva Rousseau