

1170 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait, c'est bien, je vous remercie beaucoup.

1175 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1180 Excellent, bonne fin de soirée à vous. Et donc, on revient dans quelques instants avec Sid Lee Architecture.

1185

M. MARTIN LEBLANC
Sid Lee Architecture

LE PRÉSIDENT :

1190 Rebonsoir. Alors nous sommes avec Martin Leblanc de Sid Lee Architecture. Bonsoir, monsieur Leblanc.

M. MARTIN LEBLANC :

1195 Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

1200 Vous allez bien?

M. MARTIN LEBLANC :

Ça va très bien, merci.

1205 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, vous avez 10 minutes pour votre présentation, puis ça va nous faire plaisir d'échanger avec vous par la suite. On vous écoute?

1210 **M. MARTIN LEBLANC :**

1215 Merci En toute transparence, c'est ça, comme vous l'avez dit, mon nom est Martin Leblanc. Je suis architecte associé chez Sid Lee Architecture, et nous travaillons avec des organismes et des développeurs qui sont... pour lesquels le plan d'urbanisme actuel a un impact. La Société immobilière du Canada, Allied Properties, le groupe Tidan et d'autres.

1220 Donc, nous avons quelques clients dans le secteur. Je voulais le dire en toute transparence. Et aussi, bien, je suis quand même ici à titre professionnel et personnel pour Sid Lee Architecture, donc mon commentaire ne reflète que le nôtre.

J'aimerais d'abord parler... vous remercier, d'abord, l'OCPM. Je pense que c'est vraiment une belle occasion d'avoir des discussions, d'avoir des débats et il y en a eu beaucoup dans les derniers jours.

1225 Aujourd'hui, j'aimerais d'abord vous parler... Je vais vous parler de trois points essentiellement. Premièrement, le premier point c'est la nature même du plan d'urbanisme. Comme professionnels, nous, on le vit. C'est-à-dire qu'on... je pense que la Ville de Montréal a fait une très belle job, là, on est très, très contents de voir ce que la Ville a fait.

1230 Par contre, on trouve qu'il faut faire attention. Le plan d'urbanisme doit être plus une vision. Il doit nous donner des guides, doit nous donner des critères, des façons d'évaluer le succès d'un

projet ou la qualité de ce qu'on fait ou de ce qu'on présente à des clients ou à des organismes et non d'être seulement un outil de prescription où on limite les choses.

1235 C'est particulièrement vrai pour le secteur qu'on regarde. C'est un secteur unique. On a parlé beaucoup de densité, de hauteur. Je pense que c'est un secteur où on a de grandes ambitions, où c'est possible d'avoir de grandes ambitions. On est un secteur avec beaucoup d'histoire, on est un secteur avec une présence marquée de l'eau. On est surtout un secteur en grande partie non développé.

1240 En ce sens-là, je crois que... L'intervenant précédent parlait de villes européennes et tout ça, et je pense que le plan d'urbanisme nous amène, amène beaucoup de sujets sur la table de discussion. Mais par contre, en prescrivant des choses, des usages très précis à un endroit très localisé, je me demande si on ne limite pas un peu la créativité, si on ne limite pas un peu l'imagination, si on ne limite pas le possible qu'on peut faire.

1245 En rendant des choses des fois très compliquées, en empêchant une idée naissante de vivre parce que bon, bien, on a déjà préprogrammé des choses.

1250 Je n'ai pas d'endroit précis, mais on définit des densités, des hauteurs, des usages, des usages sur un secteur très précis. Et, bon, pour avoir travaillé comme architecte dans d'autres villes comme Amsterdam, disons que l'utilité du service de la Ville et du plan est d'aider le développeur et les architectes et les professionnels à trouver des bonnes solutions sur un endroit, sur un secteur bien précis, en fonction de guides, d'intégration sociale, d'insertion, de respect du patrimoine, et en se donnant aussi des outils pour les mesurer.

1255 Mais souvent en préprogrammant des choses, j'ai l'impression qu'on a le potentiel de rater des occasions qu'on pourrait avoir. Pourquoi, entre autres, à certains endroits dans le secteur Bridge, on a des densités très basses avec des hauteurs basses, alors que l'autre, à côté, à peu près pour la même densité, a beaucoup plus de hauteurs. Est-ce qu'on ne voit pas... Puis c'est mon deuxième point, en fait, hauteur et densité.

1260

1265 Est-ce que ça n'a pas créé dans le passé des secteurs homogènes? Lorsque je regarde ce qui s'est fait à Griffintown, on voit que les développeurs ont suivi presque à la lettre, hein, tout le potentiel prescrit par la Ville avec des hauteurs très, très, très similaires.

1270 Puis là, on parle d'échelle urbaine, ici, on parle d'échelle humaine, ici. L'échelle humaine, pour moi, c'est un rapport de variation. C'est de ne pas... Parce qu'il y a un danger avec la hauteur et la densité. Il y a un danger de faire une ville contemporaine comme Beyrouth, ou encore Vladivostok, où on a permis des densités de neuf avec très peu de hauteur.

1275 Alors ce que ça nous donne, ça nous donne des secteurs ou même de 6. Donc il y a un rapport direct entre la densité puis la hauteur. Et si la hauteur n'est pas suffisante, bien, ça nous fait des masses énormes.

Et oui, il y a Paris qui est une très belle ville. Mais est-ce qu'on va faire une ville en pierre avec autant de détails ou on va plutôt, avec nos méthodes de construction actuelles, faire des cités homogènes avec des murs en métal ou en verre?

1280 Alors la hauteur, le potentiel de hauteur pourrait nous donner un outil pour aller chercher de la qualité, pourrait nous donner un outil pour permettre de la variation, pour permettre une fragmentation urbaine. Ce qui fait la qualité de nos villes, ce n'est pas un paysage homogène.

1285 Donc, lorsqu'on dit qu'à tel endroit on a 25 mètres, ce qu'il est fort probable qu'il va arriver, c'est que tous les bâtiments vont être à 25 mètres. Il n'y en aura pas à 35, il n'y en aura pas à 27, il n'y en aura pas à 24, il n'y en aura pas à 20, ils vont tous être à 25, un à côté de l'autre, avec des (inaudible) différents.

1290 Alors, est-ce que c'est ça l'échelle humaine? Je pense que l'échelle humaine, c'est la variation entre des basiliaires à 3, 4 étages et des tours en pointe. Je crois, moi, que la hauteur est importante.

1295

Heureusement, ici, dans le plan d'urbanisme, on voit des pointes de hauteur, des densités de 4 avec des hauteurs de 60 mètres. Bon, c'est intéressant, mais ce n'est pas une garantie d'échelle humaine. L'échelle humaine, c'est le nombre de portes qu'on a dans une rue.

1300

Si on vise la cité de cinq minutes où on peut marcher partout, avoir des commerces, des habitations, une mixité d'usages et de classes économiques, eh bien, ça nous prend ce rapport-là, d'échelle, entre la rue, où on a des bâtiments de 2, 3, 4 étages avec peut être effectivement des tours, parce qu'on veut de la densité, des points plus hauts, et pourquoi devraient-ils être à 35 plutôt qu'à 45 ou à 60?

1305

Bien, c'est sa particularité, sa position dans l'espace et les discussions qu'on pourrait avoir avec les conseillers municipaux, avec les services d'urbanisme de la Ville de Montréal et qu'on rentre dans une espèce de négociation dont le but n'est pas d'essayer de *fitter* la hauteur ou la densité prescrite, mais de viser la qualité des matériaux, de la mixité, de la vie, de l'usage et de la pérennité, aussi, des choses qu'on va construire.

1310

Alors tout ça, c'est très, très, très difficile à codifier d'avance, et c'est pour ça qu'on cherche à avoir des critères d'évaluation, des critères de jugement et peut-être plus tard, avec des lieux plus petits, on pourra vraiment plus définir avec les gens de la Ville, avec les développeurs, avec les propriétaires de terrain, avec les urbanistes et les autres gens impliqués, la meilleure solution pour en arriver aux objectifs prescrits dans le plan d'urbanisme.

1315

Une dernière note, peut-être, c'est... Et je tiens à le dire. Il est temps, je crois, et nous avons la chance de se réapproprier l'eau. Le canal de Lachine est un monument, mais qui, trop souvent, a pris une nature contemplative, c'est-à-dire qu'on apprécie son histoire, on apprécie sa qualité.

1320

Dans le développement du secteur Bridge-Bonaventure, on parle littéralement d'un lac au centre-ville de Montréal, et je pense que nous devrions faire plus que simplement le contempler. Nous devrions l'utiliser de façon créative, de façon innovante pour des boucles énergétiques, pour des accès à l'eau plus proches. Nous pouvons aller au-delà du respect de sa trace historique.

1325 Il n'y a absolument rien qui nous empêche d'intégrer plus d'eau dans les nouveaux quartiers qu'on va développer pour faire un peu comme certaines villes, avoir des petits ponts, avoir des petits canaux, des bassins, où, donc, ça nous sert dans le développement, comme je le disais, d'une boucle énergétique, où on peut avoir une rétention.

1330 Donc je pense qu'ici, nous avons une chance. Oui, on aimerait la naviguer. Oui, on aimerait se rapprocher de l'eau. Oui, elle devrait participer à la définition des nouveaux quartiers que l'on va faire, mais elle peut... nous pouvons aussi innover et l'intégrer davantage, se la réapproprier. C'est une chance que nous avons d'être si près de l'eau, alors pourquoi ne pas rêver qu'elle soit plus présente? Merci.

1335 **LE PRÉSIDENT :**

Merci à vous. Donc, on va y aller avec quelques questions et échanges avec vous. Peut-être Luba?

1340 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

Oui, je ne sais pas si vous pourriez parler un petit peu plus de ces critères d'évaluation dont vous faites mention, comment ça fonctionne?

1345 **M. MARTIN LEBLANC :**

1350 Oui. J'aimerais... Ce serait intéressant que disons, la hauteur, la densité, ce soit une valeur, un privilège pour les gens, que ça ne soit pas impossible à utiliser, mais que ça soit vu comme un privilège qui doit être pris au bienfait... pour le bien public. Donc par la création d'espaces verts, de lieux accessibles, de passages.

Donc que cette idée-là de permettre plus de hauteur, plus de densité, ça, ça devienne comme une négociation, si on veut, au bienfait de l'utilité publique. Et que ça soit vraiment... qu'on puisse identifier, des gestes précis qui pourraient donner ça.

1355 Je vais vous donner un exemple. Sur le quartier... Dans le PPU des Faubourgs, je travaille sur la requalification de la distillerie Molson, il y a un outil qui est quand même assez original, qui permet d'échanger, en fin de compte, des pieds carrés de densité contre des pieds carrés préservés de bâtiments patrimoniaux ou d'intérêts.

1360 Alors, ça, c'est une façon innovante d'échanger des points de densité, des points de valeur pour le bien public parce qu'on préserve des bâtiments.

1365 Donc j'aurais aimé, pour toutes sortes de qualités... L'accès à l'eau, on sait que ça coûte cher, on sait que c'est compliqué de donner l'accès à l'eau. On sait qu'il faut créer des infrastructures publiques, des ponts, des passerelles. On voit qu'il y a beaucoup, beaucoup...

1370 Si on veut un quartier de qualité, ça va nécessiter énormément d'infrastructures publiques. On pourrait commencer à les lister, on pourrait commencer à les quantifier, on pourrait les identifier, et quelqu'un qui souhaite plus de hauteur, plus de densité, nous en avons besoin, eh bien, qu'ils contribuent directement à ces gestes-là, à une passerelle au-dessus d'un canal, un accès à l'eau, la création d'une île.

1375 Je ne sais pas si vous êtes allé à New York récemment, ils ont créé une île, là, complètement artificielle, dans la rivière. Ce sont des investissements essentiellement privés et publics qui réussissent à créer des lieux publics d'exception. Pourquoi on ne ferait pas la même chose?

1380 Pourquoi ne donnerions-nous pas plus d'accès à l'eau, plus de présence de l'eau, plus d'espaces verts, contre des points de densité ou de hauteur?

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K. Merci.

1385

LE PRÉSIDENT :

Vous avez parlé, dans le volet plan d'urbanisme, qu'il y a trop de prescriptions, que ça rend certaines choses compliquées. Vous avez dit que vous n'avez pas d'exemples précis à donner...

1390

M. MARTIN LEBLANC :

Par rapport au plan actuel. Je ne veux pas dire que c'est nécessairement mauvais, mais c'est que ça a... Oui, excusez-moi.

1395

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez des exemples des choses qui sont compliquées à cause des restrictions du plan d'urbanisme?

1400

M. MARTIN LEBLANC :

Oui, parce qu'on veut faire un.... On veut utiliser les toits pour faire un projet commercial, que ça soit de la restauration ou une boutique ou quelque chose comme ça. On comprend qu'il y a des notions de bruit qu'on veut éviter, bon, tout ça, mais si le projet qu'on fait permet d'avoir un artisan qui vend, je ne sais pas, moi, ses sculptures sur le toit, puis qui fait des événements comme ça avec de la musique, bien, c'est peut-être compliqué.

1405

C'est-à-dire, c'est compliqué de *mixer* les usages. On parle tous de mixité, on parle tous d'avoir différentes classes économiques, sociales, d'usages. Mais, vous savez, un des quartiers les plus mixtes qu'on a à Montréal, c'est le Plateau, quand même. Et le Plateau n'a pas été planifié, réglementé, hein. C'est arrivé par l'usage des gens, puis on a cette espèce de qualité un peu chaotique par endroits, qui permet d'avoir des commerces, d'avoir des résidents et de vivre tout le monde ensemble et de faire quelque chose d'unique et de créatif.

1410

1415

Alors moi je me pose la question : est-ce qu'on est trop prescriptif dans la description des usages et de leur localisation? Et est-ce qu'on perd des potentiels? Un des problèmes qu'on a présentement, c'est... On a beaucoup d'artisans qui souhaitent vivre, fabriquer et vendre leurs produits, que ce soit des lunettes ou des souliers, qui travaillent le cuir et ainsi de suite.

1420

Alors, c'est très compliqué présentement d'avoir un local où je peux habiter, vendre et vivre, pour fabriquer des lunettes et les vendre à des gens qui passent. Et c'est trois usages différents.

Donc est-ce qu'on peut être un peu plus flexible et permissif dans les usages qu'on fait, surtout si on veut ramener de la mixité, si on veut ramener de l'emploi, si on veut ramener des artisans?

1425

LE PRÉSIDENT :

O.K. Une autre question. Ensuite, je cède à Coumba. Boucle énergétique avec l'eau. Pouvez-vous vous nous expliquer ce que c'est?

1430

M. MARTIN LEBLANC :

En fait, je ne suis pas un expert, mais l'idée d'intégrer une boucle énergétique et de faire participer l'eau, sa masse thermique, sa capacité de filtration, sa circulation, dans le développement du secteur, ça se fait à la planification et je pense que c'est un outil très fort.

1435

Il y a des villes comme Toronto qui vont chercher de la géo... ce n'est pas de la géothermie, mais qui vont chercher avec des câbles qui vont chercher des masses de chaleur et de fraîcheur, si on veut, en utilisant l'eau.

1440

Alors c'est une façon assez simple, finalement, d'utiliser une source, ne serait-ce que par sa masse, dans le développement d'un quartier vert et résilient.

1445

LE PRÉSIDENT :

Merci. Coumba?

1450

LA COMMISSAIRE NGOM :

Oui, alors, vous avez déploré le manque de vision dans ce plan-là. Vous auriez aimé que ce soit une vision plutôt... peut-être qu'une série de limitations?

1455

M. MARTIN LEBLANC :

Ce n'est pas exactement comme ça que je voulais que ça sorte...

1460

LA COMMISSAIRE NGOM :

Peut-être, mais alors, j'aimerais connaître la vôtre, en termes de vision, à travers, peut-être, un ou deux exemples d'endroits à travers le monde que vous pensez qui pourraient ressembler.

1465

M. MARTIN LEBLANC :

C'est une excellente question. Alors moi, je me questionne beaucoup sur la ville contemporaine, la ville moderne, et de trouver un exemple... Parce qu'on parle souvent des villes anciennes, des villes qui ont été construites à une époque peut-être plus ancienne, avec une trame de rues, donc, ça ne s'applique pas nécessairement à la ville nord-américaine où, entre autres, la présence de l'auto est importante, ainsi de suite.

1470

Mais pour moi, s'il y a une ville que je trouve relativement contemporaine et qui a un usage varié de hauteur, de densité, de modernité, d'histoire, c'est Tokyo. Alors si on va à Tokyo, dans certains quartiers, ce sont des quartiers excessivement piétons, alors il n'y a pratiquement pas d'automobile. Ce sont des quartiers où on a une mixité d'artistes, d'artisans, où on a beaucoup de hauteur à certains endroits, mais qu'on a un rapport excessivement fort entre une trame urbaine

1475

continue de bâtiments de 2,3 étages avec des pointes très fortes, avec des bâtiments très mixtes, avec un système de transport en commun exceptionnel.

1480

Donc, la ville de Tokyo... Ça ne s'est pas fait, je veux dire, rapidement, la ville de Tokyo, mais je pense que c'est un exemple intéressant où ils ont réussi à garder une échelle humaine, une modernité forte, introduit du transport en commun et avoir des bâtiments de très grande hauteur qui jouxtent des bâtiments de très faible hauteur.

1485

LA COMMISSAIRE NGOM :

Merci.

1490

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, monsieur Leblanc.

M. MARTIN LEBLANC :

1495

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1500

Bonne fin de soirée. Alors, c'est maintenant le temps de prendre la pause. On revient à 20 h 45 avec la présentation de monsieur Sylvain Gaudet.

1505

PAUSE
