

WESTCLIFF

**Immeuble 500 Boulevard de
Maisonneuve inc.**

MÉMOIRE POUR L'OCPM

LOTS 1 340 461 ET 1 340 558

13 MAI 2021
PROJET 47732

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1 MISE EN CONTEXTE	4
1.1 LE PROJET DE LA BAIE ET L'OCPM	4
1.2 LES PROPRIÉTÉS DE WESTCLIFF	4
1.2.1 Historique des intentions de redéveloppement des lots appartenant à Westcliff	7
1.2.2 Lien contractuel entre Westcliff et la Compagnie la Baie d'Hudson	8
2 INTENTIONS DE REDÉVELOPPEMENT	9
2.1 RÉGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE	9
2.2 DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ	11
CONCLUSION	13

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Localisation des propriétés visées	5
Figure 2	Vue du 1475, Aylmer à partir du boulevard de Maisonneuve Ouest	6
Figure 3	Vue du 1475, Aylmer à partir de la rue City Councillors	6
Figure 4	Vue du 1475, Aylmer à partir de la rue Aylmer	6
Figure 5	Vue du lot 1 340 558 à partir de la rue Mayor	7
Figure 6	Vue du lot 1 340 558 à partir de la rue Aylmer.....	7
Figure 7	Hauteur des bâtiments existants autour des lots visés	10
Figure 8	Densité des secteurs aux alentours des lots visés	10
Figure 9	Comparaison des hauteurs proposées	12

INTRODUCTION

Immeuble 500 Boulevard de Maisonneuve inc. est une entité de Westcliff, compagnie privée immobilière et d'investissement qui a élaboré de nombreux projets d'envergure et dont le portefeuille compte plus de 10 millions de pieds carrés d'espace locatif au Canada et aux États-Unis et environ 10 millions de pieds carrés de terrains pour de futurs développements. Westcliff a su susciter des occasions d'affaires en créant des coentreprises avec divers fonds de pension permettant ainsi de consolider ses biens immobiliers existants et de saisir les occasions de croissance dans son domaine.

Dans le cadre de la consultation publique entreprise par l'Office de la consultation publique de Montréal (OCPM) visant le projet de transformation de la propriété de la Baie d'Hudson sise au 585, rue Sainte-Catherine Ouest, Westcliff souhaite participer au processus de consultation en tant que citoyen corporatif et en tant que voisin du site visé. Le projet proposé pour le magasin La Baie présente une opportunité unique pour le redéveloppement du secteur et Westcliff souhaite profiter de l'occasion pour mettre en évidence le potentiel et la possibilité de réfléchir à la revitalisation du secteur et plus précisément à celle d'un ensemble de terrains qui inclurait les terrains de Westcliff ainsi que le terrain du magasin La Baie.

1 MISE EN CONTEXTE

1.1 LE PROJET DE LA BAIE ET L'OCPM

La Compagnie de la Baie d'Hudson souhaite rénover et redévelopper la propriété sise au 585, rue Sainte-Catherine Ouest. Selon les documents déposés sur le site de l'OCPM, le projet vise à optimiser les espaces occupés par le magasin, intégrer de nouveaux locaux commerciaux et intégrer des bureaux à l'immeuble. Ces travaux auront pour impact la construction d'une tour d'une hauteur de 25 étages sur une portion nord correspondant à environ le tiers du terrain.

Pour réaliser un tel projet, des modifications réglementaires, en lien avec la densité et les hauteurs autorisées, autant au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, sont requises. En effet, la propriété est située dans l'affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et dans le secteur de densité « 25-05 » qui autorise une densité maximale de 9,0 et une hauteur maximale de 65 mètres. Notons que les propriétés tout juste au nord du boulevard de Maisonneuve font partie du secteur de densité « 25-06 » qui autorise une hauteur de 120 mètres et une densité de 12,0. Au règlement d'urbanisme, le site fait partie de la zone 0549 où les usages M.9C sont autorisés, où la surhauteur autorisée est de 65 m et où la densité maximale est de 9,0.

Le projet proposé déroge à deux éléments du Plan d'urbanisme et on souhaite modifier ce dernier afin d'autoriser une hauteur maximale de 120 mètres et une densité de 12,0. Le projet déroge également à des normes du règlement d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur, la densité, certains usages souhaités et la possibilité de ne pas fournir un minimum de quais de chargement.

C'est donc en raison des modifications demandées au Plan d'urbanisme que le projet se doit d'être approuvé selon la procédure de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Cette procédure vise la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle entre autres pour un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires. C'est donc dans ce contexte que Westcliff souhaite profiter de cette occasion unique pour partager sa vision pour ses propriétés qui sont voisines du 585, rue Sainte-Catherine Ouest. En effet, il s'agit d'une rare opportunité de réfléchir au redéveloppement de l'un des dernier ensemble de terrains stratégiquement localisés en plein cœur du centre-ville de Montréal, assis sur la station de métro McGill et à distance de marche de la future station McGill du REM, et qui pourrait apporter une plus-value à toutes les parties prenantes.

1.2 LES PROPRIÉTÉS DE WESTCLIFF

Le bâtiment sis au 1475, rue Aylmer (lot 1 340 461) est présentement occupé par un bâtiment commercial d'un étage qui accueille l'entreprise de location d'automobiles Hertz et une aire de stationnement extérieure en cour avant. Le site, acquis par Westcliff le 14 décembre 1988, présente une superficie approximative de 2 251,70 m² et possède un frontage sur trois rues, soit le boulevard de Maisonneuve Ouest et les rues City Councillors et Mayor. Notons également la présence de six quais de chargement situés le long de la rue City

Councillors et utilisés par le magasin La Baie et nécessaires à ses opérations ainsi qu'à sa logistique de livraison et d'emballage.

Le lot 1 340 558, acquis par Westcliff le 17 février 1989, est d'une superficie approximative de 1 082,40 m² et est présentement occupé par une aire de stationnement extérieur en plus d'avoir un frontage sur les rues Mayor et Aylmer.

Les deux propriétés font donc partie des rares lots sous-utilisés et voués à être redéveloppés, et ce, en plein cœur du centre-ville de Montréal.

Figure 1 Localisation des propriétés visées

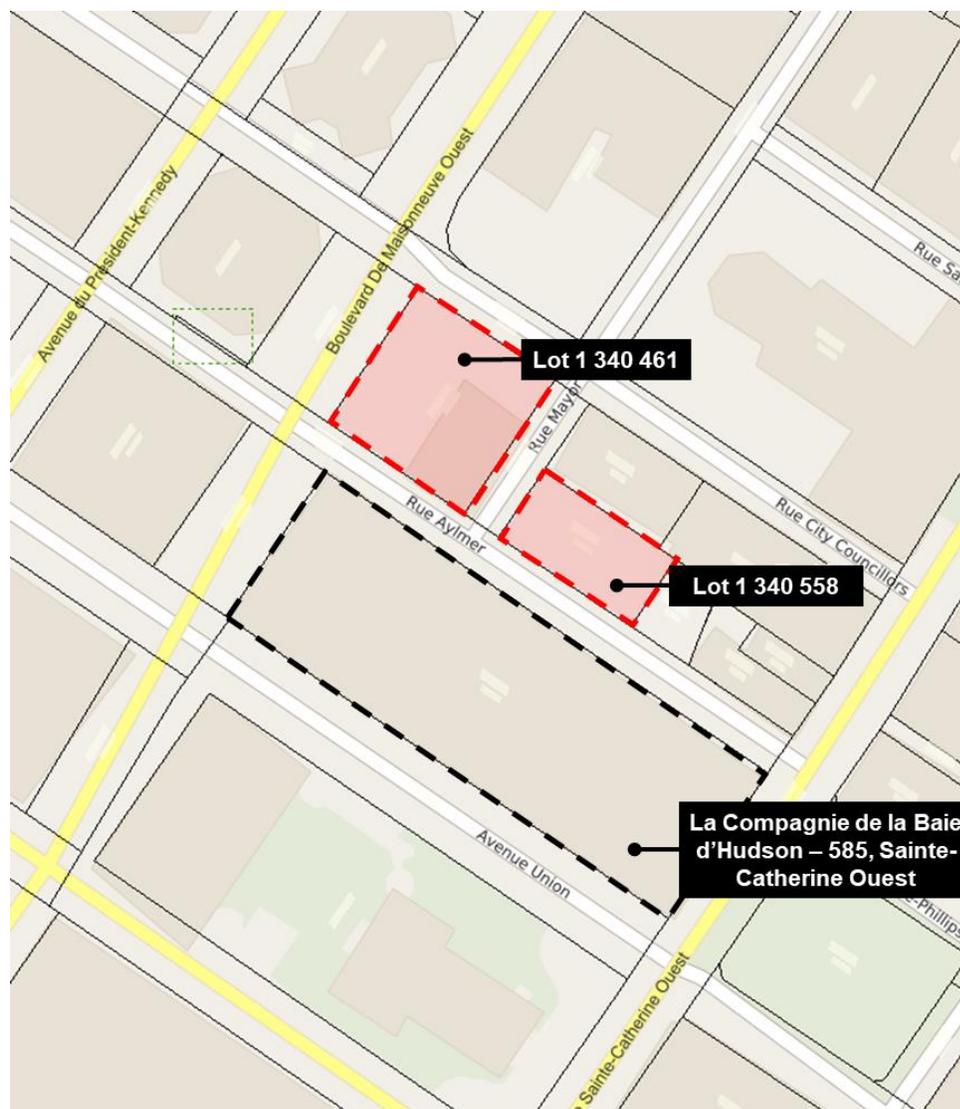


Figure 2 Vue du 1475, Aylmer à partir du boulevard de Maisonneuve Ouest

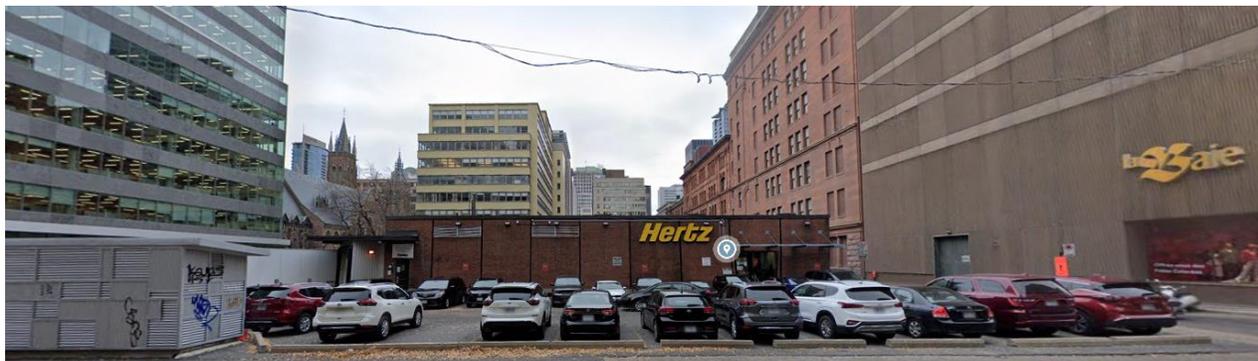


Figure 3 Vue du 1475, Aylmer à partir de la rue City Councillors



Figure 4 Vue du 1475, Aylmer à partir de la rue Aylmer

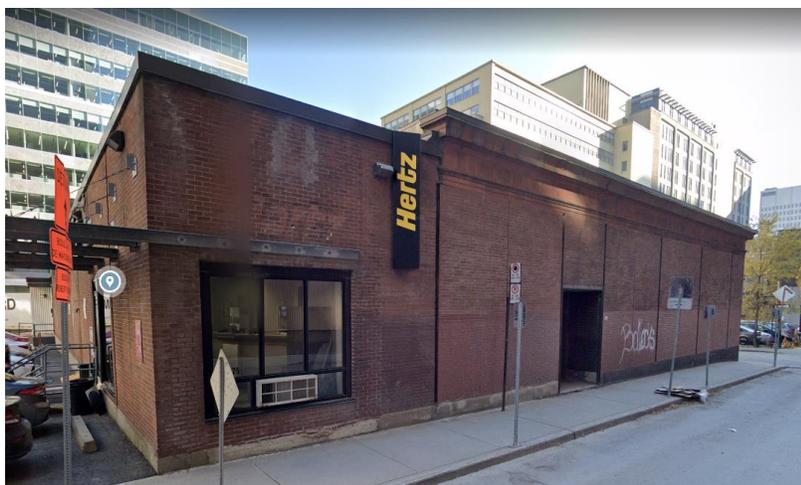


Figure 5 Vue du lot 1 340 558 à partir de la rue Mayor



Figure 6 Vue du lot 1 340 558 à partir de la rue Aylmer



1.2.1 Historique des intentions de redéveloppement des lots appartenant à Westcliff

Westcliff a entrepris des démarches pour le redéveloppement de ses terrains il y a quelques années. En effet, en 2017, une rencontre a eu lieu avec la Direction de l'aménagement urbain et service aux entreprises

de l'arrondissement Ville-Marie qui laissait présager une réelle ouverture quant à l'accueil d'un nouveau projet de développement sur les terrains visés.

1.2.2 Lien contractuel entre Westcliff et la Compagnie la Baie d'Hudson

Westcliff a acheté le lot 1 340 461 en 1988 alors qu'il appartenait à la Compagnie de la Baie d'Hudson et où six quais de chargement étaient présents et utilisés pour les opérations de l'immeuble et du magasin. Ainsi, à l'achat, Westcliff s'est engagé à maintenir sur le site une aire de livraison ainsi que les quais de chargement nécessaires aux opérations du magasin et de l'immeuble appartenant à la Compagnie de la Baie d'Hudson situé de l'autre côté de la rue.

2 INTENTIONS DE REDÉVELOPPEMENT

Depuis plusieurs années, un fort intérêt immobilier envers le centre-ville a permis de développer de nombreux terrains vacants ou faiblement bâtis. Les deux lots appartenant à Westcliff font dorénavant partie des rares lots sous-utilisés en plein cœur du centre-ville de Montréal. La proposition du projet de La Baie offre une opportunité unique de réfléchir au développement et à la consolidation de ce secteur, et plus spécifiquement de réfléchir au futur des terrains visés par le présent mémoire et du lot du magasin La Baie dans leur ensemble, et non juste de façon individuelle.

2.1 RÉGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE

Afin de mettre en évidence l'intérêt de réfléchir aux demandes de modifications réglementaires faites pour la transformation du bâtiment de La Baie en tenant compte des lots adjacents appartenant à Westcliff, il semble nécessaire de compléter un survol de la réglementation applicable aux différents terrains.

RÉGLEMENTATION	LOT 1 340 461 (Hertz)	LOT 1 340 558 (Stationnement)	LOT 1 340 555 (La Baie)
Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Chapitre de l'arrondissement Ville-Marie			
Grande affectation	Secteur Mixte Inclus une variété d'usages tels que l'habitation, le commerce, le bureau et les équipements collectifs et institutionnels	Secteur Mixte Inclus une variété d'usages tels que l'habitation, le commerce, le bureau et les équipements collectifs et institutionnels	Secteur Mixte Inclus une variété d'usages tels que l'habitation, le commerce, le bureau et les équipements collectifs et institutionnels
Hauteur	Max. 120 m	Max. 65 m	Max. 65 m
Densité	Secteur « 26-06 » COS max. de 12,0.	Secteur « 25-05 » COS max. de 9,0.	Secteur « 25-05 » COS max. de 9,0.
Patrimoine bâti	Secteur de valeur exceptionnelle	Secteur de valeur exceptionnelle	Secteur de valeur exceptionnelle
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie			
Zone	0009	0397	0549
Usage	M.7C	M.7C	M.9C
	Min. 16 m	Min. 14 m	Min. 14 m
Hauteur	Max. 44 m Surhauteur : 120 m	Max. 30 m Surhauteur : 65 m	Max. 30 m Surhauteur : 65 m
Densité	Max. 12,0	Max. 9,0	Max. 9,0
Taux d'implantation	N/A	100 %	100 %
Unité de paysage	Centre-Ville et St-James-St-Patrick	St-James	Sainte-Catherine Centre

Figure 7 Hauteur des bâtiments existants autour des lots visés

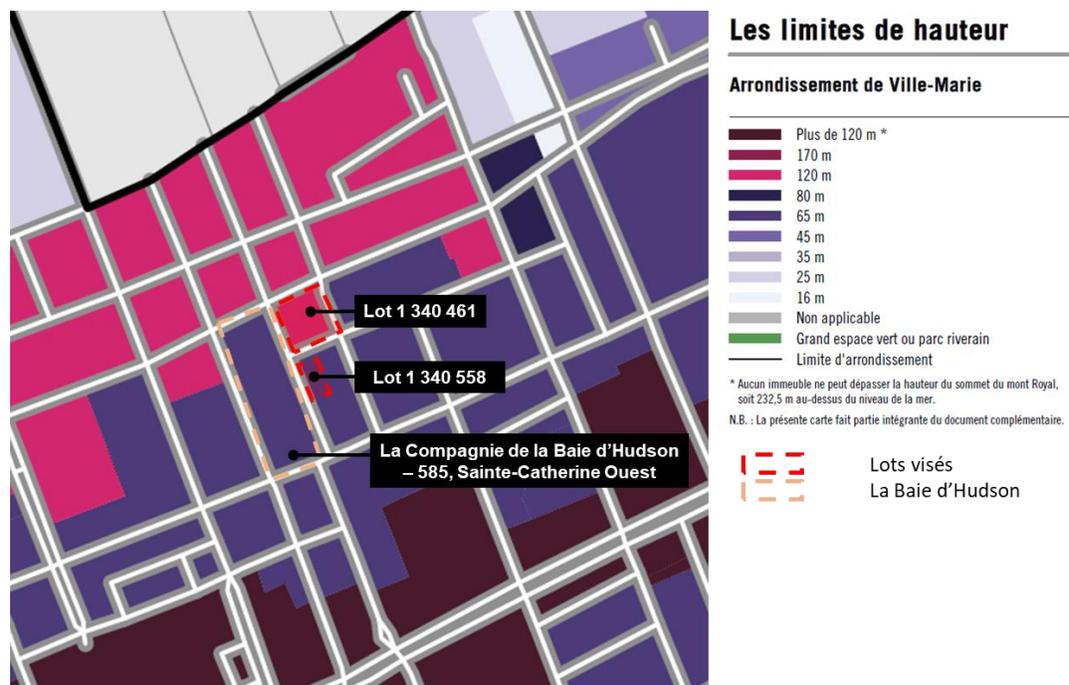


Figure 8 Densité des secteurs aux alentours des lots visés



À la lecture du tableau et des cartes précédentes, il est possible de noter que les lots 1 340 558 et 1 340 555 (La Baie) présentent des normes identiques, soit un maximum de 65 m de hauteur et 9,0 de densité. En comparaison, le lot 1 340 461, présentement occupé par la compagnie de location de véhicules Hertz,

autorise une hauteur maximale de 120 mètres et une densité de 12,0. Ainsi, ce terrain offre déjà une opportunité de développement optimale.

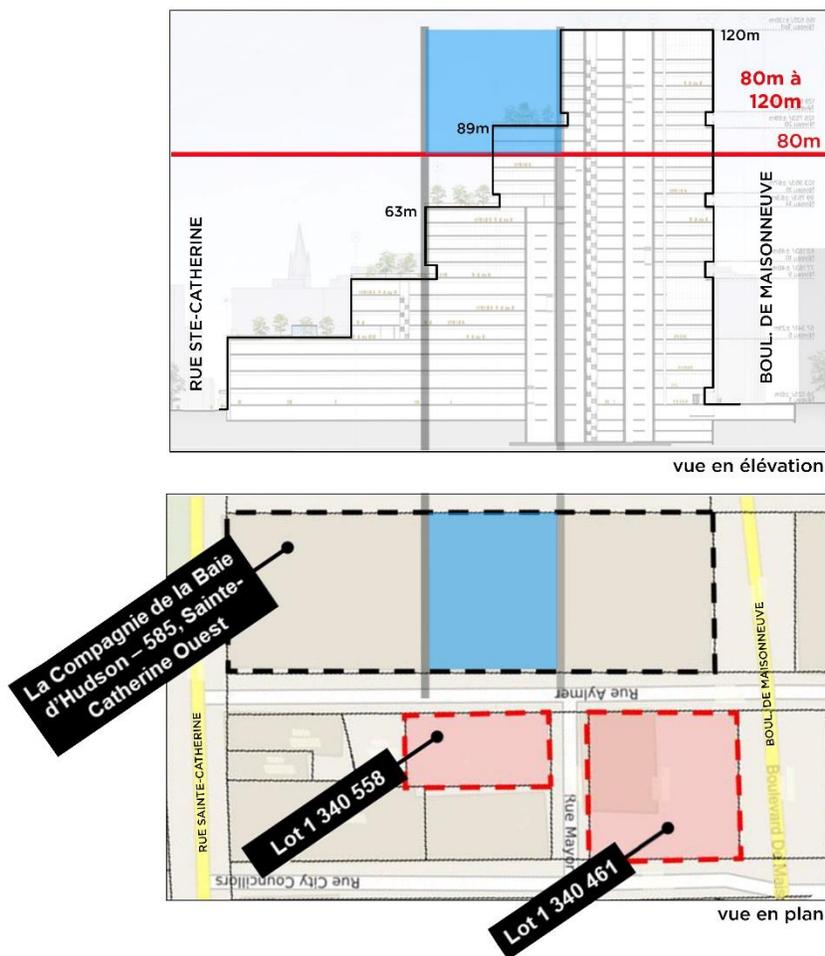
2.2 DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ

Westcliff travaille depuis quelque temps à l'identification du potentiel de développement de ses terrains. De ce fait, il souhaite y proposer à court ou moyen terme un développement en respect des usages présentement autorisés par la réglementation. Une certaine flexibilité dans les normes urbanistiques est cependant souhaitée afin de mieux répondre à la demande et aux besoins des occupants potentiels.

Considérant que le lot 1 340 461 présente déjà une opportunité de développement intéressante en raison de la réglementation en vigueur, aucune demande spécifique n'est faite à son égard. En effet, c'est davantage le lot 1 340 558 qui retient l'attention en raison de la réglementation applicable, de son potentiel déjà limité et des contraintes qui y sont liées.

Le lot 1 340 558 est voisin du terrain appartenant à La Baie d'Hudson et est d'une superficie d'environ 1 082,40 m², en plus d'être adjacent à un bâtiment de dix étages situé directement à l'est du site. Avec une superficie limitée et la nécessité de respecter certains dégagements en raison des façades de rayonnement par rapport au bâtiment déjà construit, le potentiel de développement du terrain est plutôt restreint. Permettre une augmentation de la hauteur pour atteindre la tranche entre 80m et 120m et une augmentation de la densité pour un total de 12,0 autant pour le lot du magasin La Baie que pour le lot 1 340 558 offrirait l'opportunité d'un redéveloppement cohérent comprenant trois lots voisins. Ces terrains seraient tous assujettis aux mêmes normes permettant de maximiser le potentiel de développement disponible tout en assurant une meilleure intégration sans créer une rupture dans le cadre bâti environnant et sans impacter négativement le développement des terrains voisins.

Figure 9 Comparaison des hauteurs proposées



Pour ces raisons, afin de sécuriser le futur de cette propriété dans le temps et de profiter de l'opportunité de modification du plan d'urbanisme offerte par le projet du redéveloppement du bâtiment accueillant le magasin La Baie, il est souhaité que le lot 1 340 558 soit inclus dans la révision de la hauteur maximale et de la densité maximale à autoriser. En effet, considérant qu'il s'agit d'un des rares lots vacants encore disponibles, il semble tout à fait approprié de réviser le potentiel de développement du terrain afin de l'ajuster en concordance avec les demandes réglementaires déposées pour le projet de redéveloppement du magasin La Baie.

CONCLUSION

Le présent mémoire vise à saisir l'occasion créée par le projet de transformation du Magasin La Baie afin de mettre en lumière l'opportunité de réfléchir au redéveloppement d'un secteur clé du centre-ville de Montréal comprenant trois lots voisins. En effet, les terrains situés à l'est du magasin La Baie et donnant sur la rue Aylmer, sont la propriété de Westcliff, et font partie des derniers lots sous-utilisés du centre-ville de Montréal et voués à être développés dans les prochaines années. En raison de leurs dimensions et de leurs caractéristiques, le développement de ces terrains représente certains défis techniques et économiques. Ainsi, afin de s'assurer que la Ville de Montréal, et plus précisément l'arrondissement de Ville-Marie, soit consciente du potentiel de redéveloppement qu'offre ce secteur, Westcliff dépose ce mémoire pour faire connaître ses intentions et sa vision pour ses propriétés.

La demande de révision du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme par la Compagnie de la Baie d'Hudson représente une occasion unique de réfléchir au futur de ce bâtiment et aux terrains voisins appartenant à Westcliff dans leur ensemble, et non juste de façon individuelle. En déposant ce mémoire, Westcliff espère que l'Arrondissement de Ville-Marie saura saisir l'opportunité d'inclure le lot 1 340 558 lors d'une éventuelle modification du Plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme. Ces modifications permettraient d'adapter la hauteur et la densité maximales pour le lot 1 340 558, à l'image de ce qui serait autorisé pour la zone accueillant le projet de La Baie, permettant ainsi une réelle vision d'ensemble et un développement cohérent pour ce secteur circonscrit.