

Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal

279 rue Sherbrooke Ouest, arr. Plateau-Mont-Royal

Mémoire soumis dans le cadre des consultations publiques
prévues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

Préparé par Fahey et associés

fahey



TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	3
Objectif de ce mémoire	3
Histoire de Bristol Realty	3
Contexte de la propriété.....	4
Contexte la planification urbaine – Projet PUM 2050	5
Stratégie centre-ville 2030	5
Affectation, intensification et densité	6
Transport et mobilité.....	6
Patrimoine et corridors visuels	7
Opportunités	8
Potentiel stratégique du site	8
Vers un milieu de vie durable et inclusif	8
Répondre à la pénurie de logements	8
Recommandations pour un développement intelligent, optimal et durable	9
Intensification élevée pour un développement optimal et durable.....	9
Corridors visuels.....	12
Conclusion	13

MISE EN CONTEXTE

Objectif de ce mémoire

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a publié en ligne le premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. Ce document énonce diverses orientations et paramètres réglementaires visant à encadrer l'aménagement du territoire de la ville à l'horizon 2050.

Dans le cadre des consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le présent mémoire vise à présenter la position de Bristol Realty Co. Ltd., propriétaire du site situé au 265-305 rue Sherbrooke Ouest et 3401-3447, 3451-3455 avenue du Parc, en réponse à ce projet. Ce mémoire a pour objectif de mettre en lumière des réflexions sur certains paramètres réglementaires proposés, de souligner l'importance de valoriser le développement de ce site stratégique et de recommander des modifications au PUM. Dans un contexte où la mise en chantier de nouveaux projets est cruciale pour répondre aux besoins en logements dans la grande région de Montréal, il est essentiel de considérer ces enjeux avec soin.

Histoire de Bristol Realty

En 1947, Bristol Realty a acheté la propriété de Morgan Realities. Bristol Realty a ensuite transformé la propriété en 1957 pour en faire un espace dédié aux activités de commerce de détail, de bureau, d'entrepôt et d'habitation. Aujourd'hui, Bristol Realty continue de gérer et d'exploiter cette propriété.

Contexte de la propriété

Le site est situé à l'intersection de l'avenue du Parc et de la rue Sherbrooke Ouest, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à la limite de l'arrondissement de Ville-Marie (voir image ci-dessous). Il s'agit d'un bâtiment mixte de trois étages, occupé par la fonction résidentielle (2 logements), ainsi que par des locataires commerciaux tels que Provigo et Jean Coutu, qui s'intègre dans un quartier bien établi. Le site se trouve à moins de 300 mètres de la Place des Arts et de sa station de métro (ligne verte), ainsi que de plusieurs pavillons de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et à proximité du campus de l'Université McGill. Cette proximité en fait un emplacement central, facilement accessible et particulièrement attrayant pour la communauté montréalaise et étudiante.

De plus, une parcelle de terrain située à l'intersection de la rue Sherbrooke et de la rue Jeanne-Mance est actuellement libre de construction, ajoutant un potentiel de développement significatif au site. Cela le rend particulièrement intéressant pour l'implantation d'un nouveau projet de construction.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

CONTEXTE LA PLANIFICATION URBAINE – PROJET PUM 2050

Stratégie centre-ville 2030

Le site est situé au sein du territoire emblématique du centre-ville de Montréal, un secteur clé pour le développement stratégique de la métropole. En janvier 2024, la ville a adopté la Stratégie centre-ville 2030, intitulée *Agir pour l'avenir du centre-ville de la métropole*. Ce plan met l'accent sur l'augmentation de la population résidente et la création de milieux de vie complets pour maintenir l'achalandage au-delà des heures de bureau. L'objectif est de revitaliser le centre-ville en intégrant davantage de logements et en développant des espaces diversifiés pour améliorer la qualité de vie d'une population en croissance.

Pour répondre à la demande croissante en logements, l'offre doit être adaptée aux besoins et aux moyens financiers des familles. Le centre-ville, un lieu cosmopolite et dense, nécessite également des ressources pour soutenir les populations vulnérables tout en créant des environnements inclusifs. La planification de projets de développement intelligents est donc cruciale pour accroître l'offre de logements et développer des services essentiels, contribuant ainsi à réduire les inégalités et à améliorer les conditions de vie.

Le PUM 2050 s'inscrit dans cette dynamique en proposant des objectifs alignés sur la Stratégie centre-ville 2030 (*chapitre 3, sous-section 3.4.5*). Parmi ces objectifs, tout comme dans la Stratégie centre-ville 2030, on retrouve la bonification de l'offre de logements diversifiés, accompagnée de services adaptés aux besoins d'une population en pleine expansion.

En outre, le développement urbain devra respecter les qualités distinctives du patrimoine bâti, paysager et archéologique, assurant ainsi une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Enfin, la promotion d'une mobilité durable, sécuritaire et décarbonée est mise de l'avant et encouragée grâce à des infrastructures de qualité, favorisant les modes de transport écologique, sécurisé et complémentaire à l'offre actuelle.



Extrait de la carte 3-5, Le centre-ville

Affectation, intensification et densité

Selon le projet de PUM, le site est désigné comme une zone d'affectation « mixte » avec un niveau d'intensification intermédiaire et une densité minimale de 250 logements par hectare. Toutefois, il est à noter que la limite de cette intensification intermédiaire ne semble pas tenir compte du contexte immédiat du site, mais plutôt s'appuyer sur la limite de l'arrondissement. En effet, de l'autre côté de la rue Sherbrooke, en face du site, dans l'arrondissement Ville-Marie, un niveau d'intensification élevé est prévu.



Extrait de la carte des niveaux d'intensification du Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie

Transport et mobilité

Selon la vision 2040 du PUM (*chapitre 1, carte 1-2*), un réseau de tramway est projeté sur l'avenue du Parc, passant directement en face du site. Par conséquent, cette nouvelle infrastructure renforcera l'accessibilité du site et de ses environs, tout en contribuant aux efforts de mobilité durable du centre-ville.

Il est également important de souligner que d'ici 2050, l'une des cibles (2.1) du PUM 2050 est de faire en sorte que 78 % des Montréalaises et Montréalais vivent à moins de 15 minutes à pied d'un point d'accès au réseau de transport collectif structurant. En ce sens, la construction de nouveaux logements devra se faire stratégiquement et en priorisant les abords des axes et stations de transport collectif, comme ceux du réseau de tramway projeté sur l'avenue du Parc.



Extrait de la carte 1-2, Vision 2040 du réseau de transport collectif structurant

Patrimoine et corridors visuels

Situé dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, le site se trouve dans un secteur patrimonial qui couvre la quasi-totalité du territoire de l'arrondissement. Par cette désignation, l'objectif de la Ville est d'assurer la conservation et la mise en valeur des éléments caractéristiques patrimoniaux qui déterminent la forme urbaine d'ensemble de ce secteur patrimonial (DC. 7.3.2.1). Toutefois, cette préservation doit être équilibrée avec une densification mesurée, adaptée et respectueuse au contexte environnant actuel et projeté.

Par ailleurs, le site est traversé par des corridors visuels exceptionnels, imposant des hauteurs altimétriques de 72, 108 ou 111 mètres à différents emplacements. Bien que la gestion de ces corridors ait été révisée au sein du PUM, les restrictions liées à ces corridors de vue restent nettement plus contraignantes que celles du plan d'urbanisme actuel qui prévoit une hauteur altimétrique maximale de 126 mètres.

OPPORTUNITÉS

Potentiel stratégique du site

Ce site se situe à l'entrée du Plateau-Mont-Royal, dans le quartier Milton-Parc, à quelques pas du Quartier des spectacles, un secteur dynamique de la ville, véritable centre névralgique des activités culturelles et commerciales. Il bénéficie également d'une excellente accessibilité en transport collectif, avec des lignes d'autobus majeures (Parc et Sherbrooke) et la proximité de la station de métro Place-des-Arts (ligne verte), à moins de 300 mètres. De plus, le projet de tramway, prévu sur l'avenue du Parc d'ici 2040, viendra renforcer la connectivité du secteur et sa position stratégique au sein du centre-ville de Montréal.

Cette localisation représente une opportunité unique pour encourager un développement dense axé sur le transport collectif, contribuant ainsi à la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, à l'amélioration de la mobilité urbaine et à la création d'un milieu de vie complet et attractif, en plus de répondre aux cibles du PUM et des besoins croissants de la population actuelle et future.

Vers un milieu de vie durable et inclusif

Ce site offre un potentiel idéal pour contribuer à la création d'un milieu de vie complet, aligné sur les cibles de la Ville identifiées au PUM. Parmi ces cibles, il est prévu que 78% des résidents se trouvent à moins de 15 minutes de marche d'une station de transport collectif (*cible 2.1*) et que 75% des principales ressources du quotidien soient facilement accessibles (*objectif 2.2*). L'objectif étant de créer des milieux de vie complets axés sur la mobilité durable. En plus de permettre l'atteinte de ces cibles, un projet de développement sur ce site apporterait des bénéfices sociaux et environnementaux tout en augmentant l'offre en logement en plus de générer des retombées économiques importantes et nécessaires pour le financement des infrastructures publiques projetées. Encore une fois, le développement de ce site renforcerait l'attractivité du secteur, tant pour les investisseurs que les futurs résidents.

Répondre à la pénurie de logements

La Ville de Montréal fait face à des défis pressants en matière de pénurie de logements, une problématique qui ne cesse de s'aggraver avec la croissance démographique et les pressions économiques. Pour répondre à cette situation, il devient impératif d'accélérer les mises en chantier, notamment dans les zones stratégiques du cœur de Montréal, notamment son centre-ville. L'augmentation de l'offre en logements permettra de stabiliser le marché et de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

Le site situé au 279 rue Sherbrooke Ouest, grâce à sa localisation stratégique, pourrait jouer un rôle clé dans cette dynamique de redéveloppement urbain et doit être priorisé pour atteindre les cibles en matière de logement prévues au PUM 2050.

RECOMMANDATIONS POUR UN DÉVELOPPEMENT INTELLIGENT, OPTIMAL ET DURABLE

Tout d'abord, nous saluons les efforts de la Ville de Montréal pour promouvoir l'implantation d'un système de transport collectif structurant complet et complémentaire au réseau déjà en place au sein du secteur Sherbrooke-Parc, notamment avec l'ajout prévu du tramway. Cette initiative s'inscrit parfaitement dans l'objectif de créer des milieux de vie complets, attractifs et accessibles.

Cela dit, en ce qui concerne les paramètres préliminaires présentés au sein de ce mémoire, nous tenons à apporter quelques précisions et à soulever certaines préoccupations, afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés par le PUM 2050.

Intensification élevée pour un développement optimal et durable

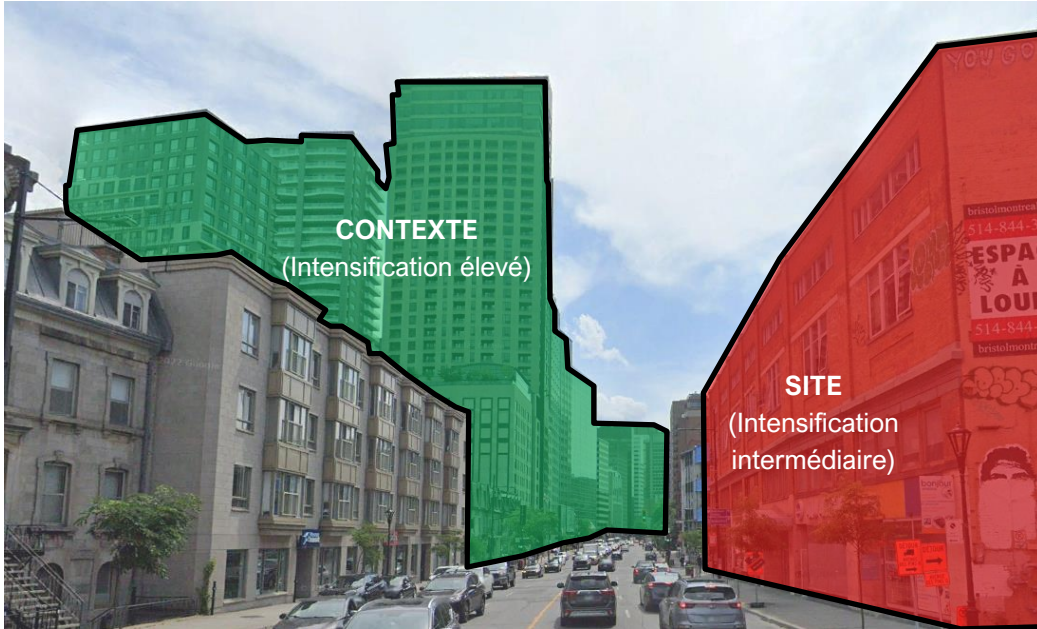
Le niveau d'intensification intermédiaire prévu pour le site en question, situé en bordure de la rue Sherbrooke, une artère mixte-commerciale majeure de la Ville de Montréal, semble mal adapté au contexte environnant. En effet, de l'autre côté de la rue Sherbrooke, en face du site, dans l'arrondissement Ville-Marie, un niveau d'intensification élevé est prévu, ce qui crée une disparité notable avec le niveau intermédiaire proposé pour ce site. Cette différence mérite une réévaluation approfondie.

La limite d'intensification intermédiaire actuellement définie semble se baser principalement sur les délimitations de l'arrondissement, plutôt que sur le contexte spécifique du site. En outre, le niveau d'intensification intermédiaire prévu fait en sorte d'introduire une imprévisibilité considérable en ce qui concerne l'identification de la séquence urbaine, et par conséquent l'évolution urbaine intelligente du site. Le site, situé à l'entrée du centre-ville et de l'arrondissement, près du Quartier des spectacles et à proximité du réseau de transport collectif structurant et dont la bonification est prévue dès 2040 par l'ajout d'une ligne de tramway, bénéficie d'une localisation stratégique dont son potentiel de développement doit être optimisé sans ambiguïté.

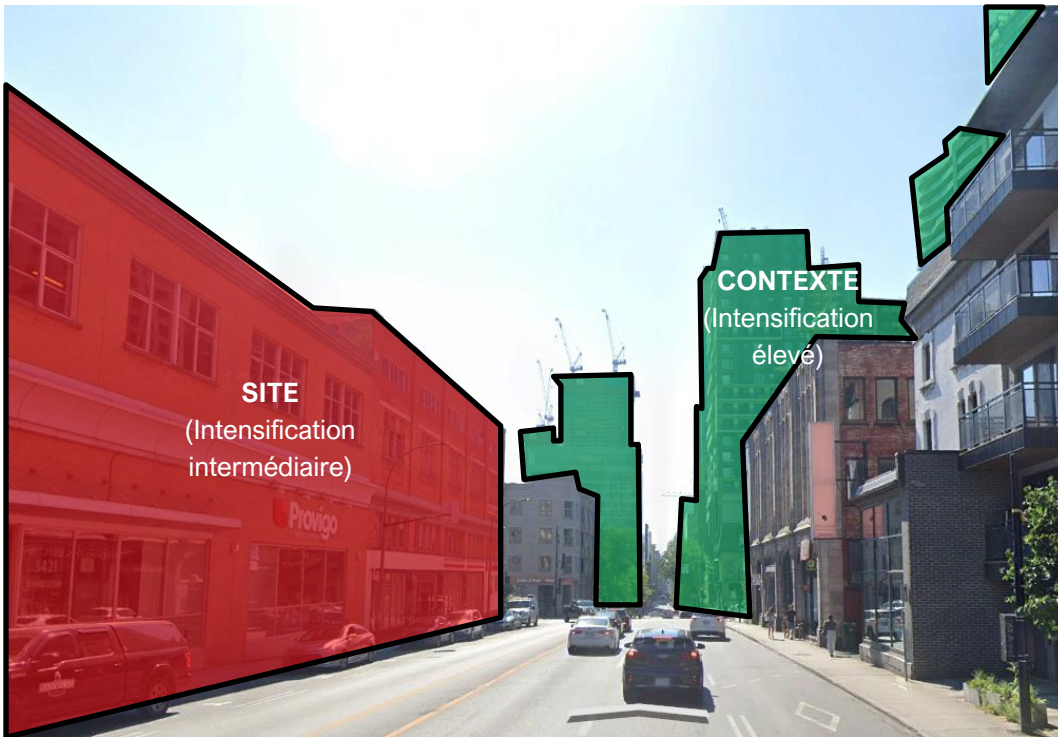
Il est donc crucial de réajuster les paramètres d'intensification pour garantir une cohérence avec le développement urbain global du secteur, conformément aux diverses composantes prévues dans le PUM 2050. Le niveau d'intensification devrait refléter les limites du centre-ville telles que définies dans la stratégie adoptée par la Ville au début de l'année 2024.



Extrait de la carte des limites du centre-ville – Stratégie centre-ville 2030



Extrait de Google Earth – Vue de la rue Sherbrooke O

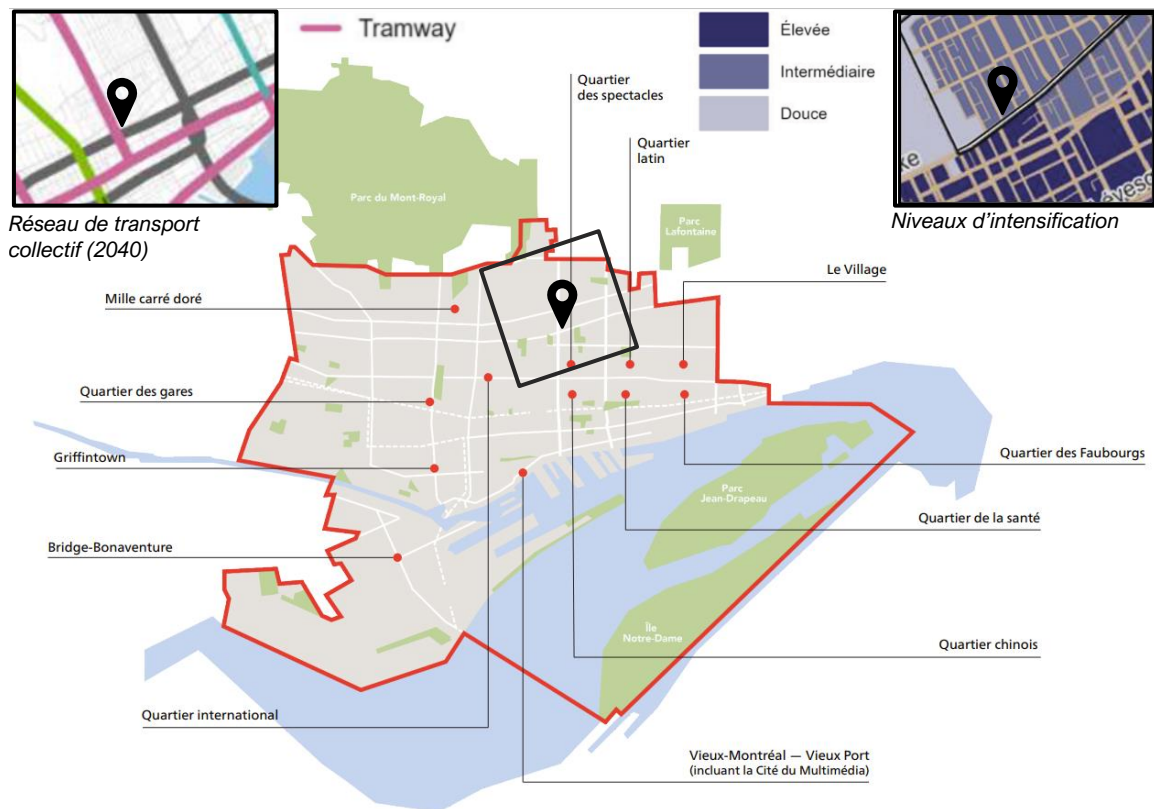


Extrait de Google Earth – Vue de l'avenue du Parc

Ensuite, comme mentionné, la bonification du réseau de transport structurant est prévue dans le secteur, notamment par l'implantation d'une ligne de tramway le long de l'avenue du Parc qui borde le site. Il est donc crucial d'ajuster le niveau d'intensification en conséquence.

Un tel ajustement est nécessaire pour garantir non seulement la viabilité de ce mode de transport, mais aussi pour dynamiser ce secteur, qui verra sans doute une augmentation de son achalandage en raison de la meilleure accessibilité, à la frontière des arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Ville-Marie. Il est important que le développement d'aujourd'hui soit adapté au mode de transport collectif structurant projeté en 2040, donc un niveau d'intensification élevée en cohérence avec le réseau de tramway. Dans le cas contraire, c'est une opportunité ratée d'assurer le plein potentiel des retombées foncières et le financement durable de l'infrastructure publique projetée.

- **Recommandation 1** : Inclure le lot dans une zone d'intensification élevée afin de s'arrimer avec les intentions de développement du réseau de transport structurant (vision 2040) et avec le développement du centre-ville visant une densité de 250 log./ha.



Extrait de la carte des limites du centre-ville – Stratégie centre-ville 2030

Corridors visuels

Les paramètres du PUM 2050 relatifs à la protection des corridors visuels, en établissant une hauteur maximale, ne tiennent pas suffisamment compte du contexte existant du site, ce qui limite son potentiel de développement.

En effet, le corridor visuel permettant notamment d'apercevoir le pont Jacques-Cartier est déjà impacté par des bâtiments de hauteur supérieure à celle proposée pour le site. Dans ce contexte, la construction d'un bâtiment plus élevé s'intégrerait harmonieusement avec le paysage visuel existant de ce corridor sans impacter la vue à protéger. De plus, une telle construction pourrait enrichir la qualité visuelle du secteur grâce à une proposition architecturale distinctive et de haute qualité. Par conséquent, augmenter la hauteur permise sur le site n'aurait pas d'impact négatif sur le corridor visuel actuel (voir illustration ci-dessous).

- **Recommandation 2** : Retirer les corridors visuels exceptionnels du site (ou rehausser les cotes altimétriques jusqu'à 126 m – hauteur permise au Plan d'urbanisme en vigueur) afin de permettre la réalisation d'un projet qui s'insère dans le paysage tout en permettant l'atteinte du plein potentiel de développement de la propriété, cela sans impacter les corridors visuels à protéger.



Corridor visuel Kondiaronk (Vue panoramique 2) – Intégration de la forme bâtie

CONCLUSION

À la lumière des informations présentées dans ce mémoire, nous estimons que les recommandations formulées sont justifiées et devraient être considérées par la Ville de Montréal dans le cadre du processus de consultation mené par l'Office de Consultation publique de Montréal (OCPM).

Ainsi, considérant que :

- Le site bénéficie d'une localisation stratégique au cœur du centre-ville, à proximité du Quartier des spectacles, de nombreux pavillons de l'Université du Québec à Montréal, du campus de l'Université McGill et à l'entrée de l'arrondissement;
- Le PUM 2050 vise à ce que 78 % des Montréalais(es) résident à moins de 15 minutes à pied d'un point d'accès au réseau de transport collectif structurant (*cible 2.1*);
- La viabilité du réseau de transport structurant prévu d'ici 2040, aux abords du site, dépend d'une densité de population suffisante pour garantir des retombées économiques;
- Une augmentation de la hauteur maximale prévue pour le site n'affecte pas les corridors visuels exceptionnels;
- Le niveau d'intensification actuellement prévu pour le site n'est pas en adéquation avec son contexte environnant.

Il incombe à la Ville, par le biais du PUM 2050, de définir des paramètres qui garantiront un développement durable et financièrement réaliste sur son territoire. Ces paramètres doivent permettre d'atteindre les objectifs de densité fixés par le PUM tout en assurant un développement cohérent avec les enjeux contemporains et le contexte spécifique du site. Dans cette optique, nous proposons deux recommandations à examiner avant l'adoption finale du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal :

- **Recommandation 1** : Inclure le lot dans une zone d'intensification élevée afin de s'arrimer avec les intentions de développement du réseau de transport structurant (vision 2040) et avec le développement du centre-ville visant une densité de 250 log./ha.
- **Recommandation 2** : Retirer les corridors visuels exceptionnels du site (ou rehausser les cotes altimétriques jusqu'à 126 m – hauteur permise au Plan d'urbanisme en vigueur) afin de permettre la réalisation d'un projet qui s'insère dans le paysage tout en permettant l'atteinte du plein potentiel de développement de la propriété.