

Plan directeur de l'ancien quartier général de l'office national du film

Mémoire | Plan d'urbanisme et
de mobilité

Préparé pour :



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

À l'attention de :

- › Office de consultation publique de Montréal
- › Ville de Montréal
- › Arrondissement de Saint-Laurent

20 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

01		
SOMMAIRE EXÉCUTIF		3
02		
MISE EN CONTEXTE		4
À PROPOS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA		4
LE SITE DE L'ONF		4
CADRE DE PLANIFICATION		5
03		
CONSTATS ET RECOMMANDATIONS		6
AFFECTATION DU SOL ET USAGES COMPATIBLES		6
DENSITÉ		7
DOMAINE PUBLIC ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		9
PATRIMOINE		10
04		
CONCLUSION		11

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le dépôt de ce mémoire s'inscrit dans le cadre des consultations publiques à la suite de la publication du projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal (la Ville). La Société immobilière du Canada (SIC), société d'État fédérale spécialisée en immobilier et gestion d'attractions, présente ici ses observations quant aux objectifs et orientations avancés au PUM en lien avec son projet de développement sur le site de l'ancien quartier général de l'ONF (le Site). La SIC travaille au redéveloppement du Site (le Projet) à Montréal, un terrain de 4,9 hectares. Ce projet novateur vise à la transformation d'un immeuble industriel en milieu de vie inclusif et durable orienté et connecté au réseau de mobilité durable (REM) et actif.

Ce Projet répond non seulement à des objectifs de la SIC, mais également à plusieurs objectifs municipaux inscrits au PUM en matière d'occupation du sol, des affectations et usages, de la densité pour les secteurs d'opportunité stratégiques, d'aménagement des espaces ouverts et publics et de patrimoine. Ce Projet mobilisateur au potentiel de transformation du quartier et de la Ville a également le potentiel d'agir comme modèle de renouveau urbanistique pour l'ensemble de la région métropolitaine.

Nous croyons que le projet de PUM répond de façon générale à la vision du Projet avec quelques ajustements, notamment en ce qui a trait à la mise en œuvre des objectifs et orientations et dans le cadre réglementaire en découlant, tant à l'échelle municipale qu'à celles des arrondissements pour faciliter la réalisation de projets d'envergure métropolitaine comme celui du Site.

Dans ce sens, la SIC appelle à une collaboration étroite avec la Ville et ses arrondissements pour assurer la réussite de son Projet. Nous croyons qu'il est crucial de mettre en place un cadre réglementaire souple et adapté pour répondre aux enjeux actuels et futurs, tout en préservant le patrimoine pour assurer la création d'un milieu de vie dynamique et durable rendant hommage à son occupation passée et son importance dans le développement économique et culturel de la métropole.

En espérant que le contenu de ce mémoire trouve écho dans le Projet final à venir de cet outil de planification déterminant pour l'avenir de notre métropolitaine, nous demeurons à votre disposition pour collaborer à trouver des solutions durables pour notre Projet innovateur.

Christopher Sweetnam Holmes (il | he)
Directeur Principal, Immobilier
Société immobilière du Canada

MISE EN CONTEXTE

À PROPOS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA

La Société immobilière du Canada (la SIC) est une société d'État fédérale autofinancée qui se spécialise en immobilier, en aménagement et en gestion d'attractions. Le gouvernement fédéral confère à la SIC le mandat de gestion de ses biens immobiliers. Depuis plus de 25 ans, la SIC a travaillé à l'aménagement de quelques-unes des collectivités les plus prisées au Canada, tout en faisant preuve d'innovation dans l'intendance de certaines des attractions touristiques les plus emblématiques du pays, comme la Tour CN et le Parc Downsview, à Toronto, ainsi que le Centre des sciences et le Vieux-Port de Montréal. La Société travaille à enrichir la vie quotidienne des Canadiens en mettant en valeur le potentiel des lieux et des espaces qu'elle possède et exploite, tout en offrant des expériences mémorables.

Au fil des ans, la SIC s'est efforcée de gagner la confiance des collectivités locales et des parties prenantes, grâce à des consultations publiques ouvertes et transparentes et à sa détermination à enrichir la vie quotidienne des Canadiens. Accorder la **priorité à la durabilité de l'environnement, à l'impact social et à la création de différents types de logements**, y compris des logements abordables, est un aspect important de la mission de la Société. La **feuille de route environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)** est un élément clé de son plan stratégique. Elle a été conçue pour renforcer ses normes de responsabilité envers la population canadienne et pour planifier adéquatement un avenir en constante évolution.

En réponse à la crise du logement qui sévit actuellement, la SIC est ravie de collaborer avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Services publics et Approvisionnement Canada et Logement, Infrastructure et Collectivités Canada pour **créer de nouvelles possibilités de logement abordable, durable, accessible et socialement inclusif** dans le cadre du Plan des terrains publics à des fins résidentielles. La SIC est particulièrement fière de ses **efforts de collaboration avec tous les paliers gouvernementaux du pays et la communauté civile et continue de poursuivre sa mission avec pour objectif de changer la vie des Canadiens de façon durable et mesurable**. Depuis plus de deux décennies, la SIC développe des collectivités avant-gardistes, façonne des quartiers d'un bout à l'autre du pays et améliore les lieux où les Canadiens vivent, travaillent, apprennent et se divertissent. Guidée par des principes d'innovation, de valeur, d'héritage et de responsabilité sociale d'entreprise, la Société voit plus loin en bâtissant le pays de demain.

LE SITE DE L'ONF

La Société immobilière du Canada (la SIC) est actuellement engagée dans le redéveloppement responsable et concerté du site de l'ancien quartier général de l'Office national du film du Canada (ci-après le Site ou l'Immeuble), situé au 3155 chemin de la Côte-de-Liesse dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal en bordure de l'autoroute métropolitaine (A-40). Le plan directeur en cours d'élaboration guidera le réaménagement du Site au cours des prochaines décennies. Plus précisément, son objectif est de définir les critères d'aménagement et de design urbain de ce terrain de près de 4,9 hectares et de l'ensemble immobilier qui le compose.

Le futur du Site s'inscrit dans son ADN cinématographique qui a la capacité de raconter le passé tout en se réinventant en un espace contribuant généreusement à la communauté dans laquelle il s'insère.

Cette visée sera accomplie par une diversification des usages sur le site, un espace public accueillant et une stratégie d'implantation ayant le plus grand souci en matière de développement durable.

Les objectifs poursuivis sont les suivants:

- › Attaquer la crise du logement, avec l'ajout d'unités d'habitation abordables et une offre répondant au marché;
- › Réaffecter la plupart des bâtiments existants pour encourager le développement économique et les usages artistiques;
- › Être exemplaire dans notre développement écologique du secteur.
- › Créer un milieu de vie ouvert sur la communauté et ses besoins.

CADRE DE PLANIFICATION

Le projet de redéveloppement du Site (ci-après le Projet) est dans les cartons de la SIC depuis 2023 déjà. L'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) arrive à point avec l'échéancier de planification et de mise en œuvre de l'éventuel Projet. Le PUM et le Projet s'inscrivent également dans une période qui s'annonce chargée en changements aux documents de planification à l'échelle régionale et québécoise. L'élaboration du PUM fait bien sûr suite à l'adoption en 2011 par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et à l'adoption en 2015 du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal. Cependant, le Gouvernement du Québec a adopté le 22 mai dernier (2024) de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Leur entrée en vigueur prochaine (1er décembre 2024) entraînera inévitablement une révision des documents de planification métropolitains et régionaux. En ce sens, la CMM est déjà en processus de révision de son PMAD depuis le 14 septembre 2022. Des consultations publiques sur son projet de PMAD auront lieu au courant des prochains mois et son adoption est prévu pour l'été 2025. En fonction des nouvelles OGAT et de la révision du PMAD, l'agglomération de Montréal devra incessamment entamer la révision de son SAD. Une fois complétée, il reviendra alors à nouveau à la Ville de Montréal de réviser son PUM pour se conformer à ces nouveaux outils (OGAT, PMAD et SAD).

Le PUM constitue une occasion de mettre en place les balises nécessaires pour faciliter la métamorphose du Site et développer une vision concertée avec le propriétaire des lieux. Par sa vision et ses orientations innovantes quant à son développement et ses aménagements, le Projet a pour sa part le potentiel de devenir l'archétype du renouveau urbanistique qui suivra l'adoption du PUM. Le Site représente à notre avis une occasion unique de mettre en œuvre un modèle local de cet urbanisme renouvelé pour d'autres sites industriels comparables au potentiel de développement mixte. Il s'agit d'une opportunité à saisir par l'administration locale (arrondissement) et municipale de s'unir autour d'un projet basé sur les meilleures pratiques en matière de développement urbain durable et mettre en place un cadre de planification et réglementaire orienté à cette fin.

CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

AFFECTATION DU SOL ET USAGES COMPATIBLES

L'équipe responsable du redéveloppement du site de l'ONF (ci-après, l'équipe de Projet) voit d'un bon œil l'affectation mixte dans laquelle se trouve la propriété en vertu de la carte A6-117 du projet de PUM de la Ville. En comparaison avec l'affectation d'activités diversifiées prescrite au plan d'urbanisme en vigueur, ce changement d'affectation s'inscrit dans une plus grande volonté de diversifier les usages du secteur. L'affectation mixte repositionne l'habitation au sommet de l'échelle dans l'ordre d'importance des usages dominants pour ce secteur. La mise en opération prochaine de ce tronçon du REM et sa station Côte-de-Liesse n'est assurément pas étrangère à cette nouvelle orientation. Les changements vécus ces dernières années dans le domaine de l'immobilier pour les secteurs d'activité de type bureau et industriel pourraient aussi être un facteur expliquant ce changement.

En concordance avec la vision et les orientations des documents de planification des paliers supérieurs, la SIC salue la planification de la Ville pour le Site puisque son Projet s'inscrit dans cette volonté de diversifier les usages. La rareté des terrains disponibles pour développement, l'occupation actuelle du bâtiment, pour ne pas dire l'absence d'occupation, et la sous-utilisation de l'immeuble (aire de stationnement extérieure, parcelle vacante minéralisée) dans ce contexte s'ajoutent aux arguments appuyant une mixité d'usages et l'ajout d'une composante résidentielle sur ce site.

Ce Projet constitue également une opportunité unique de convertir une partie des bâtiments existants pour y accueillir une offre de commerces de proximité répondant aux besoins de la population locale en plus de contribuer à la sécurité alimentaire et à la desserte en services personnels accessibles par la mobilité active. La consolidation et l'intensification du Site, plus précisément les espaces vacants ayant front sur l'autoroute métropolitaine, source de nuisance non négligeable, permettraient de redynamiser le site en y érigeant de nouveaux espaces de bureaux orientés vers la nouvelle économie et l'innovation à haute valeur pour des entreprises établies à la recherche de locaux modernes ou de compagnies en démarrage. Accessible depuis les réseaux de transport routier et collectif structurants, la réutilisation de ces espaces est idéale pour concrétiser la vision municipale. Cette occupation variée des espaces productifs offrirait une occasion unique pour un environnement dynamique de travail misant sur les synergies entre une gamme variée d'occupants d'affaires.

Cette population d'affaires offrirait également un contexte de voisinage compatible et complémentaire à un développement résidentiel dans la partie nord du site. En retrait des sources de nuisances et intégrée dans un environnement verdoyant, convivial et en harmonie avec son voisinage immédiat, cette nouvelle offre de logements constituerait une occasion supplémentaire de répondre à la crise du logement avec une quantité appréciable d'unités familiales. De plus, la transformation du site aurait le potentiel d'inclure une offre de logements hors marché avec la conversion d'un bâtiment existant à cette fin. Cette piste est présentement à l'étude par la SIC.

Mis ensemble, cette mixité d'occupation sur ce site d'envergure contribuerait à l'atteinte des objectifs municipaux en matière d'affectation en plus de souscrire aux principes des aires de Transit Oriented Development (TOD) inscrites au PMAD (en vigueur et à venir) de la CMM. Le milieu d'insertion répond également sans problème au critère de compatibilité pour l'habitation mis en place dans l'affectation d'activités diversifiées du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal puisque les propriétés voisines sont occupées par des usages résidentiels et commerciaux.

Malgré tout, l'équipe de Projet conserve certaines préoccupations sur la transposition de cette affectation dans la réglementation d'arrondissement. En effet, le PUM présente les aires d'affectation mixte comme recouvrant « plusieurs secteurs présentant un potentiel d'intensification en termes de logements ou d'emplois ». Ce faisant, il ne semble donc pas obligatoire pour un arrondissement de prévoir des usages résidentiels à sa réglementation à l'intérieur d'une aire d'affectation mixte. Une telle finalité viendrait sans contredit nuire aux efforts de la SIC visant à la création d'un nouveau milieu de vie complet dans lequel la composante habitation est essentielle à la vitalité du Projet et pour une intégration optimale à son milieu immédiat.

Pistes de solutions :

- › Prévoir un cadre réglementaire à l'arrondissement autorisant l'usage résidentiel pour le Site;
- › Favoriser les usages moins sensibles (bureaux, commerces, équipements collectifs et institutionnels) à proximité des sources de nuisance;
- › Prévoir à la réglementation d'urbanisme une distance minimale (à déterminer) entre la limite d'emprise de l'emprise autoroutière pour tout usage d'habitation pour répondre aux inquiétudes en termes de compatibilité avec cette source de nuisance;
- › Prévoir des normes de zonage permissives en termes de superficies pour les établissements commerciaux pour encourager l'implantation d'une variété de commerces de biens et services.

DENSITÉ

L'équipe de Projet reçoit positivement le niveau d'intensification élevé et le seuil moyen de densité résidentielle (100 logements/hectare) applicable au Site. L'absence d'indice de densité, ou plutôt l'usage du coefficient d'occupation au sol (COS), maximal aux nouvelles orientations de la Ville est également perçu d'un bon œil. Ces orientations prévues au projet du PUM s'alignent avec la vision développée pour le site et les objectifs montréalais en lien avec la proximité d'un réseau structurant de transport collectif.

La SIC tient à saluer le fait que la Ville comprend bien l'importance du Site, au cœur de la métropole, et l'opportunité de réutilisation d'un terrain appartenant à une entité gouvernementale et pouvant ainsi aider à la construction de nouveaux logements dans un contexte de crise du logement.

En ce qui concerne le Site, la SIC tient à faire valoir sa localisation plus qu'intéressante dans un milieu où s'implante actuellement une infrastructure structurante de transport collectif, le REM. À cet effet, le Projet s'appuie notamment sur l'objectif 2.1 du PUM qui vise à maximiser « l'occupation du sol dans les secteurs d'opportunité présentant un fort potentiel de développement et desservis ou à desservir par le réseau de transport collectif structurant ». En comparant avec le secteur mixte à proximité de son Immeuble au nord-ouest, la SIC croit toutefois que la proposition actuelle quant au seuil de densité devrait être rehaussée pour s'arrimer à ce secteur adjacent. La SIC est d'avis que son Immeuble possède toutes les caractéristiques et atouts (proximité à la gare Côte-de-Liesse du REM) justifiant un seuil comparable au secteur mixte au nord de la rue Hodge, lequel est plus éloigné des stations de métro et de la gare du REM.

Nous croyons également que l'absence de COS minimaux et maximaux dans le projet de PUM est un changement à souligner puisque ce retrait évitera de requérir systématiquement à des demandes de modification de cet important document de planification en fonction des propositions de développement. L'encadrement de la densité au plan d'urbanisme par un seuil de densité résidentiel permet une meilleure flexibilité pour le développement de projets mobilisateur dans des secteurs stratégiques comme pour le cas présent. En effet, l'équipe de Projet est d'avis que la réglementation de zonage est suffisante pour encadrer les seuils de densité bâtie, le tout de manière à éviter un dédoublement entre les documents de planification municipale et la réglementation locale.

Toutefois, malgré les orientations et les objectifs établis par la Ville dans son projet de PUM, la SIC souhaite un encadrement plus spécifique des densités à venir dans les règlements d'arrondissement par le biais d'un guide ou d'un autre outil réglementaire. Nous sommes effectivement inquiets que les arrondissements puissent plafonner les densités à un niveau qui empêcherait la meilleure densification possible en fonction du contexte urbain, et ce malgré les efforts d'intégration et le potentiel du secteur. L'équipe de Projet est d'avis qu'il est primordial que la Ville et ses arrondissements soient sur la même longueur d'onde quant à la densité à établir, notamment en termes de COS pour ce type de redéveloppement, et que le tout s'arrime le mieux possible aux développements potentiels envisagés ou en planification des propriétaires et promoteurs pour les terrains situés dans les secteurs d'opportunités identifiés à la carte A2-9 du projet de PUM.

Afin de s'assurer de la réussite d'interventions dans ces milieux urbains, la Ville et les arrondissements doivent être conscients du rôle transitoire de certains projets lorsque ceux-ci constituent la première pierre de transformation majeure de la forme urbaine d'un quartier. En ce sens, il est important de considérer les coûts de planification et de construction des projets et de leurs impacts sur les investissements et services publics à maintenir et à venir. La rentabilité des projets est évidemment essentielle à la réalisation desdits développements et à la création de nouveaux logements. En étant plus permissive, la Ville pourra plus facilement s'assurer d'une offre variée de logements incluant des unités abordables et sociales. Une plus grande densité agit également comme une variable essentielle afin d'assurer une vitalité économique minimale dans un nouveau quartier, permettant la mise en place d'une mixité d'usages incluant des commerces de proximité en tout genre ainsi que d'assurer la pérennité des services publics de qualité pour les citoyens actuels et futurs d'un quartier.

Afin de conserver les valeurs patrimoniales principales d'un site comme celui de la SIC à l'étude, l'équipe de Projet mise sur la conservation d'une bonne partie des bâtiments existants et devra donc opter pour des projets à densité élevée pour combler les espaces de terrains libres ou libérés, assurer la rentabilité de la transformation du site et constituer une clientèle locale suffisante assurant la viabilité de l'offre commerciale locale sur le long terme.

Les considérations de densité mentionnées dans la présente section du mémoire sont essentielles à la création de nouveaux milieux de vie dynamiques, humains, abordables et de qualité, sans quoi les projets pourraient ne pas atteindre la volonté municipale de réponse à la crise du logement;

Piste de solutions :

- › Rehausser le seuil de densité résidentielle pour arrimer avec celui du secteur mixte adjacent situé entre la rue Hodge et la voie ferrée au nord-ouest du Site (165 logements/hectare net);
- › Encadrer l'élaboration des règlements d'arrondissement afin de s'assurer qu'un projet de redéveloppement à fort potentiel comme celui sur le Site ne puisse pas être contrecarré par des normes de zonage plafonnant à un niveau insuffisant la densité résidentielle pour le secteur;
- › Prévoir des valeurs de densité (facteur de COS, hauteur, taux d'implantation, etc.) élevées permettant une plus grande flexibilité de conception et de construction participant à l'abordabilité des projets;
- › Prévoir un encadrement de la densité par le biais d'outils de décision discrétionnaire tels que les Plans d'implantation et d'intégration architecturale et le zonage incitatif dans les cas de projets incluant la préservation de bâtiments patrimoniaux sur le même site ou pour répondre à des objectifs de mixité d'usages, d'abordabilité et d'optimisation du verdissement;
- › Mettre en place, avec ses arrondissements et les développeurs, un processus de négociation intégrant l'échelle métropolitaine, notamment pour les projets d'envergure dans les secteurs d'opportunité métropolitaine identifiés à la carte A2-9 du projet de PUM.

DOMAINE PUBLIC ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La SIC soutient la vision et les orientations de la Ville concernant la réduction de la place de l'automobile et l'accroissement des espaces réservés aux infrastructures vertes, au verdissement, et aux mobilités actives, collectives et partagées.

Le Projet répond à la volonté municipale de déminéraliser les espaces ouverts et aménager des espaces publics sécuritaires, à l'échelle humaine, conviviaux et accessibles. Des solutions sont proposées suivant les orientations et objectifs municipaux pour réduire la place au sol réservée aux autos et de revoir les aménagements de nos rues pour en faire des espaces partagés avec les autres modes de déplacement. L'Immeuble offre également une occasion unique de faire preuve de créativité et d'innovation dans notre façon de créer et d'aménager les espaces accessibles au public et réduire l'empreinte au sol de l'automobile.

En dehors des aires carrossables, le Projet offre un canevas pour mettre en œuvre la volonté de déminéraliser les espaces urbains originalement conçus pour l'utilisation de l'automobile et en faire un lieu vivant, verdoyant et humain. Le Projet représente une occasion unique de proposer un développement urbain durable, de devenir un pionnier dans l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité supérieure et de servir de vitrine d'innovation pour les autres projets à venir.

En plus de favoriser la biodiversité avec une végétalisation optimale, le Projet pourrait accueillir des infrastructures vertes et ainsi réduire la pression sur les infrastructures urbaines municipales. La transformation proposée augmenterait significativement la surface végétalisée et la canopée pour minimiser l'effet d'îlot de chaleur que représente le Site. L'aménagement d'un parc et d'espaces publics végétalisés au cœur du Site contribuerait de plus à la mise en réseau d'espaces verts ajoutant à l'offre déjà en place dans le secteur. L'échelle des espaces publics proposés se voudra conviviale et animée. De par son projet, la SIC souhaite offrir à la communauté une variété d'environnement répondant à des besoins divers et une programmation spécifique selon l'endroit où l'on se trouve. Au cœur d'un développement immobilier animé et vivant misant sur le principe des « yeux sur la rue », l'encadrement envisagé permettra d'assurer un environnement sécuritaire des espaces publics.

L'équipe de Projet retient cependant du projet de PUM que peu d'orientations, d'objectifs ou de normes au document complémentaire ne font mention des diverses échelles de rue publique à l'égard de l'ensemble métropolitain. Au cours des dernières années, de nombreuses innovations dans l'aménagement et la construction des rues publiques ont permis une réduction des emprises municipales, notamment pour les rues locales. Malgré certains objectifs de verdissement et de réduction de l'espace consacré à l'automobile, le PUM n'ouvre pas la porte à une réduction de l'espace public nécessaire à la réalisation de certains projets avec rue locale. La réglementation actuelle dans la plupart des arrondissements exige ainsi une largeur d'emprise d'au moins 20 mètres, une exigence qui nous semble ne plus correspondre aux besoins de certains secteurs urbanisés. Ce faisant, l'équipe de Projet trouve décevant que la Ville n'ait pas envisagé de proposer des modèles types de hiérarchisation de voies publiques applicables à l'ensemble de ses arrondissements. Ce document de référence permettrait de prévoir divers scénarios envisageables (rue partagée, rue apaisée, rue étroite, etc.) tout en évitant des régimes d'urbanisme différents selon les arrondissements. Dans le contexte actuel, nous sommes d'avis qu'une harmonisation quant à ce genre de normes s'impose. Une telle intégration permettrait de mettre de l'avant des concepts de quartiers conviviaux et à l'échelle humaine avec une emprise municipale moindre, et ainsi faciliter certains projets nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue, particulièrement à l'intérieur des quartiers résidentiels existants.

Pistes de solution :

- › Prévoir des objectifs et des normes misant à assurer une meilleure hiérarchisation et flexibilité pour les aménagements des nouvelles rues locales, dans le but de développer des quartiers urbains ayant des emprises de rue adaptés à leur contexte;
- › Réfléchir et considérer l'implantation de normes/exigences pour l'aménagement de rues partagées répondant à certaines contraintes de terrains et appelant à des solutions novatrices pour de nouvelles rues de courtes distances;
- › Harmoniser les normes en matière d'emprises et d'aménagement de rues à l'ensemble de la Ville.

PATRIMOINE

La SIC est consciente de l'importance de l'Immeuble et de son occupation passée dans la mémoire collective de la métropole. L'historique du lieu et l'ADN cinématographique attachés à l'endroit font partie des valeurs autour duquel le projet est conçu. Ce souci de garder cette trace dans le développement futur se traduit d'ailleurs de plusieurs façons dans les premières ébauches du Projet, notamment par :

1. La préservation des bâtiments existants à l'architecture distinctive et aux particularités propres au Site (occupation) d'un point de vue patrimonial;
2. Une réutilisation des espaces pour des besoins actuels et futurs;
3. L'intégration de nouveaux bâtiments contemporains pour encadrer et mettre en valeur les bâtiments significatifs d'origine. Cette « rencontre entre l'ancien et le nouveau » misera à stimuler la créativité, corriger les environnements créant de l'exclusion et permettre d'enrichir le cadre de vie.
4. Les aménagements extérieurs et l'occupation des lieux publics extérieurs rendront hommage à la place que l'industrie cinématographique a occupée en ces lieux. Que ce soit dans la conception des espaces en soi ou par la programmation d'activités, l'historique des lieux se reflétera dans le Projet.

En ouvrant le Site au public, en accueillant de nouveaux usagers et en rendant les lieux accessibles, la SIC répond à la volonté municipale d'enrichir le milieu de vie, et de contribuer au sentiment d'attachement et d'appartenance au lieu pour le Projet. Le Site devient ainsi un témoin vivant d'une industrie toujours active, mais dont les infrastructures sur place ne répondent plus aux besoins actuels et futurs. Ces structures peuvent néanmoins accueillir de nouveaux occupants, assurant leur pérennité dans un esprit de développement urbain durable. Elles deviennent à leur façon des symboles de la transition écologique de la métropole.

La SIC va au-delà des orientations du PUM en matière de valorisation du patrimoine, participant au « caractère pluriel de l'identité montréalaise ». La mise en place d'une démarche de planification concertée avec le plan directeur comme livrable final va au-delà des attentes et des objectifs du PUM. Celui-ci limite en effet ce genre d'exercice aux ensembles patrimoniaux institutionnels, catégorie dans laquelle le Site ne fait pas partie.

Cette volonté, autant du point de vue de la Ville que du développeur, a toutefois un coût pour assurer sa mise en œuvre, la pérennité des infrastructures à préserver et l'abordabilité des locaux pour les occupants futurs. Il importe donc de mettre en place les outils nécessaires pour minimiser les impacts d'un tel investissement.

Pistes de solution :

- › La mise en place et l'application d'un zonage incitatif permettant d'optimiser le développement des parcelles vacantes conditionnellement à la protection et réutilisation des bâtiments existants.

CONCLUSION

SIC salue de manière générale la vision et les orientations qui se dégagent du projet de PUM publié par la Ville dans le cadre des présentes consultations publiques. Ce cadre de planification s'inscrit bien dans la vision sur laquelle la SIC et ses professionnels travaillent pour le Site. En ce sens, la SIC ne peut qu'appuyer la démarche entamée.

Malgré tout, la SIC tient à souligner qu'il est primordial pour les prochaines étapes que la Ville et ses arrondissements déterminent d'un commun accord le cadre réglementaire applicable afin d'assurer la réalisation des projets de développement les plus importants, notamment ceux situés à l'intérieur des aires de Transit Oriented Development (TOD) identifiés au PMAD et dans les secteurs d'opportunité métropolitaine identifiés au PUM, comme celui dans lequel le Site se trouve. Le Projet de la SIC est d'une importance d'échelle métropolitaine par son emplacement central, son envergure et son potentiel d'élément mobilisateur et transformateur quant aux dynamiques et habitudes de vie de la population locale. En ce sens, la SIC aimerait que la Ville implante un processus d'approbation distinct permettant un traitement accéléré des projets métropolitains sans pour autant passer outre la compétence des arrondissements locaux et les processus démocratiques citoyens. La SIC souhaite que ses projets, dont le sien, soient en quelque sorte retardés dû à des visions divergentes entre la Ville-Centre et ses arrondissements.

Concernant son Immeuble, la SIC souhaite que la Ville et l'arrondissement offrent une certaine flexibilité dans sa détermination de la densité et des hauteurs. À cet égard, les paramètres de zonage devraient permettre de rehausser et consolider la portion avant du site de manière à favoriser la mise en valeur du bâtiment existant, à y dédier des activités économiques innovantes et compatibles au quartier, en plus de continuer d'agir à titre de bande tampon pour les espaces en arrière-lots sur lesquels l'usage résidentiel pourrait être envisagé.

La Ville et ses arrondissements ont l'occasion parfaite dans le cadre du PUM, de la refonte des règlements et du Projet de mettre de l'avant un cadre réglementaire innovant alliant les meilleures pratiques en urbanisme en matière de cohabitation des usages et des époques de développement, de même qu'en matière de verdissement et de résilience et d'adaptation aux changements climatiques. Par les processus en cours de planification municipale et de plan directeur du Site, il s'agit d'une occasion privilégiée de bénéficier de l'expertise municipale et du secteur privé de créer un environnement innovant et durable, de faciliter la construction de nouveaux logements et d'espaces de travail tout en profitant d'un emplacement de choix au cœur de la métropole. Le Projet favorise la création de milieux de vie et de travail complets pour garantir la pérennité des bâtiments existants, assurer le dynamisme du lieu de vie et préserver la trace de l'occupation du lieu dans la mémoire collective montréalaise tout en bâtissant le patrimoine de demain. La mise en place d'un cadre réglementaire souple et adapté est primordiale pour assurer la réussite de ce projet de redéveloppement d'un lieu inclusif d'envergure métropolitaine répondant aux enjeux d'aujourd'hui, et ce sans compromettre les besoins futurs.



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company