

MÉMOIRE

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTREAL

Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

(Arrondissement Ville-Marie)



7505779 Canada Inc.
7200, rue Hutchison, Suite 100
Montreal, Québec
H3N 1Z2

CONSULTATIONS **LIB** CORP. INC. CONSULTANTS

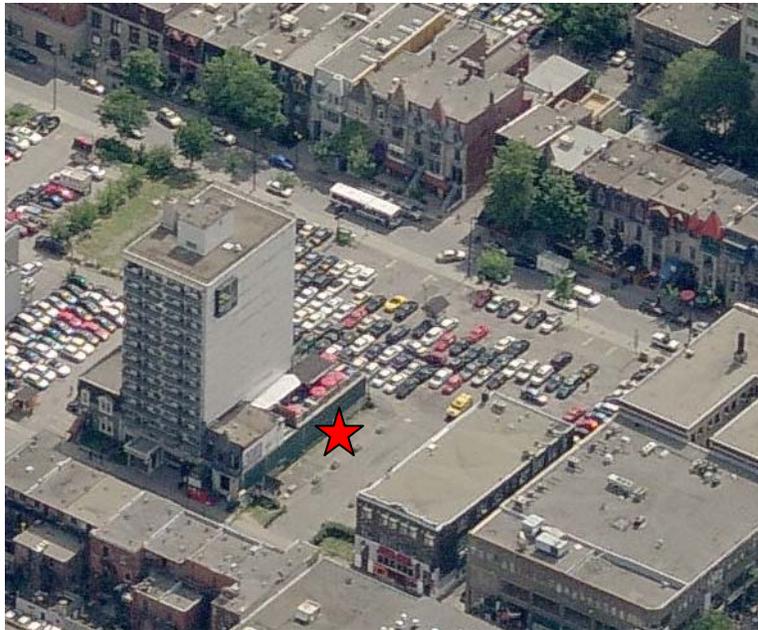
300, rue Léo Pariseau, Suite 2125
Montréal, Québec H2X 4B3

MÉMOIRE

« Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville » (Cadre de révision)

Contexte

Le présent mémoire est présenté au nom du propriétaire du site situé au 1220, rue Crescent (côté ouest), tout juste au sud de la rue Sainte-Catherine ouest, sur lequel se trouvent un terrain de stationnement vacant et un immeuble de deux étages abandonné. La propriété, bordée par un mur aveugle bien visible et peu esthétique d'un édifice de 13 étages, l'hôtel Quality Inn, est l'un des nombreux terrains de stationnement à ciel ouvert du voisinage, un cas typique qui est ciblée par le *Cadre de révision*.

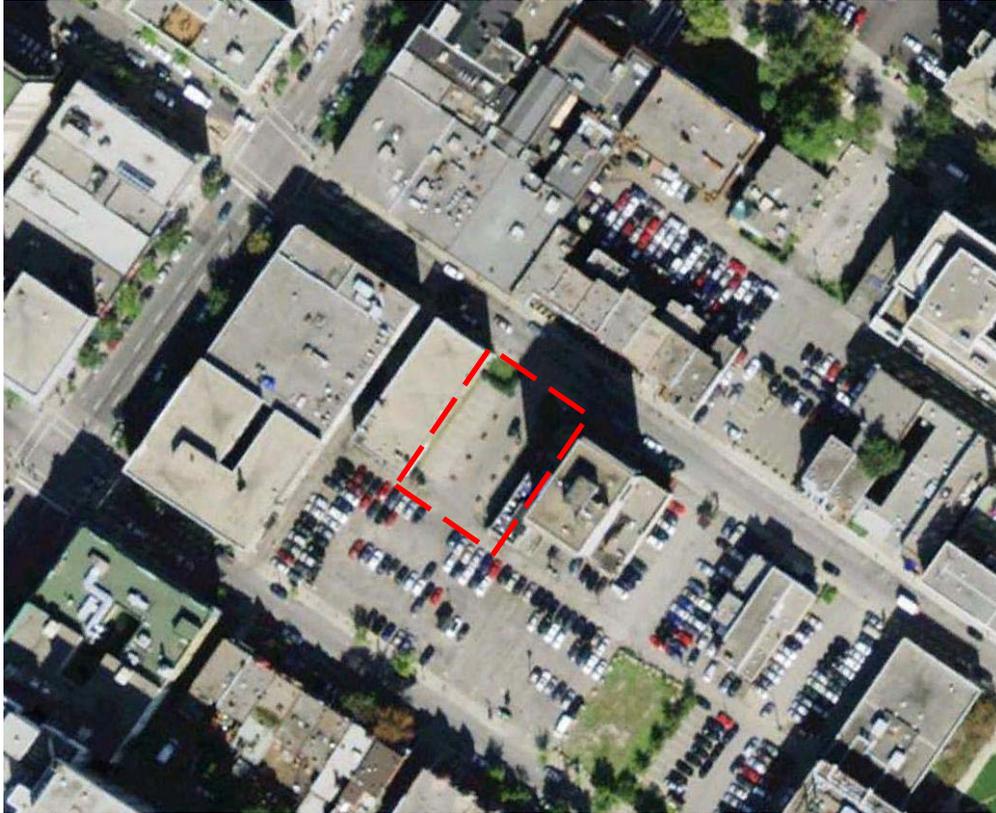


Le site de 11 700 pieds carrés situé dans le secteur Bishop-Crescent est dans un état de délabrement depuis de nombreuses années, en partie parce que les règlements d'urbanisme actuels ne sont pas favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement économiquement viable. En effet, le règlement de zonage actuel autorise l'aménagement d'un édifice de deux (2) à quatre (4) étages seulement, d'une hauteur maximale de 16 m et dont le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut dépasser 3. Le Plan d'urbanisme fixe quant à lui la hauteur maximale permise à 25 m et la densité maximale à 6.

Les images qui figurent ci-dessus ainsi qu'à la page suivante montrent très clairement la situation navrante qui existe actuellement dans le secteur Bishop-Crescent. Le terrain illustre bien ce passage tiré du *Cadre de révision* :

« Au sud de la rue Sainte-Catherine, près de la moitié des propriétés sont occupées par des terrains vacants exploités depuis plusieurs décennies à des fins de stationnement commercial à

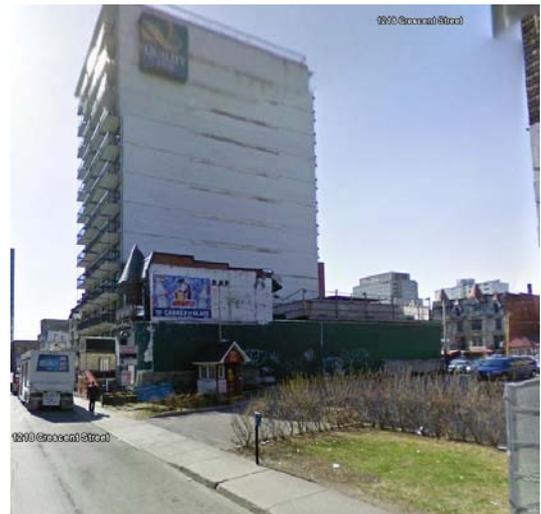
ciel ouvert. Ces nombreux terrains vacants agissent comme un repoussoir qui dépare le quartier et décourage toute forme de réappropriation collective. » ... page 32 - Cadre de révision.



L'arrondissement Ville-Marie a été très actif, notamment au cours des dernières années, en lançant un processus de réflexion dynamique sur la densification et la revitalisation de certains secteurs ayant besoin d'un second souffle, surtout près du centre de la ville.

Cette stratégie cadre tout à fait avec la vision et l'objectif du Plan d'urbanisme adopté par le conseil municipal de Montréal en 2004. Comme beaucoup d'autres programmes d'urbanisme ayant été mis en œuvre en Amérique du Nord au cours des dernières années, l'un des principaux objectifs du Plan est la densification des secteurs situés près des services de transport en commun et des zones urbanisées centrales de la ville.

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) reconnaît également l'importance de la densification résidentielle du centre-ville comme une stratégie essentielle de lutte contre l'étalement urbain. Il est important d'offrir, en tirant parti des infrastructures en place et de l'accès au transport en commun, diverses



options de qualité aux personnes désireuses d'habiter vers le centre de la ville. Ainsi, il est possible d'atténuer l'étalement urbain, qui menace la pérennité de l'environnement du fait qu'il nécessite la construction de routes et d'infrastructures additionnelles.

Une réponse favorable aux objectifs urbanistiques contemporains : Le *Cadre de révision* répond directement au PMAD et à l'objectif du Plan d'urbanisme qui est « de faire de Montréal une ville encore plus conviviale et dynamique en freinant l'étalement urbain, de consolider le tissu urbain existant et d'encourager le transfert des habitudes des Montréalais vers le transport en commun ». Pour atteindre ces objectifs, le Plan d'urbanisme s'appuie sur trois principes fondamentaux :

- La croissance considérable de l'offre résidentielle sur l'île
- La consolidation et la densification du cadre bâti, principalement vers le centre
- Le développement durable.

« Dans la région métropolitaine, on prévoit, entre 2004 et 2014, une augmentation de 150 000 ménages. Le développement escompté étant modeste, il faudra d'autant plus veiller à ne pas l'étaler et à consolider le tissu urbain existant, en renforçant notamment les liens entre les divers secteurs d'activités urbaines. Dans l'esprit du développement durable, cela contribuera à mieux rentabiliser les infrastructures et à mieux couvrir les coûts afférents d'entretien et de réhabilitation. » ... page 5 - *Plan d'urbanisme de Montréal*.

Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014

« Le défi est de taille puisqu'au cours des dernières décennies, la croissance résidentielle a favorisé le développement des secteurs périphériques de Montréal. La Ville se fixe l'objectif ambitieux, mais réaliste, de soutenir la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements. Elle accueillera ainsi 40% à 50% de ces 150 000 nouveaux ménages (dans la région métropolitaine), alors que la part des logements mis en chantier sur le territoire de la Ville de Montréal entre 1994 et 2003 a varié de 22% à 34%. **Pour atteindre son objectif, la Ville devra donc consacrer d'importants efforts.** » ... page 25 - *Plan d'urbanisme de Montréal*.

« Par ailleurs, des défis importants doivent être relevés en matière d'aménagement et de consolidation du territoire. Sur une superficie totale de 500 km², 26 km² sont encore vacants à Montréal. Quelque 11 km² de terrains vacants sont disséminés dans les secteurs établis. Les secteurs à construire, destinés à des fins d'habitation ou de lieux d'emplois, représentent également une superficie de 11 km². **Il s'agit en fait de soutenir la reconstruction de la ville sur elle-même.** » ... page 6 - *Plan d'urbanisme de Montréal*.

Accroître le dynamisme résidentiel vers le Centre

« Le Centre de Montréal est caractérisé par une importante population résidente qui lui procure une animation bénéficiant aussi de la présence des occupants des hôtels et des résidences étudiantes. Le Centre recèle toujours un important potentiel de développement immobilier, sous la forme de terrains vacants, sous-utilisés ou occupés par des stationnements qui se prêteraient à la construction d'environ 15 000 logements. Il présente l'avantage d'un environnement où les rues, les infrastructures d'égout et d'aqueduc et les réseaux de transport collectif sont déjà en place. **La consolidation de la fonction résidentielle au Centre contribuera ainsi au développement durable de Montréal.** » ... page 79 - *Plan d'urbanisme de Montréal*.

L'arrondissement Ville-Marie a reconnu sans équivoque qu'il lui faut prendre des mesures vigoureuses pour concrétiser ses objectifs de manière à répondre aux objectifs fondamentaux du Plan. Le *Cadre de révision* reprend les grandes lignes du Plan d'urbanisme en ce qui concerne le cœur de la ville et indique ce qui suit :

« L'augmentation du nombre de résidents dans le centre-ville est tout à fait souhaitable et ne menace aucunement le développement des autres activités comme le bureau. Au contraire,

l'habitation contribue à valoriser le centre-ville et à augmenter son attractivité pour les autres activités » ... page 22 - *Cadre de révision*.

« Un centre-ville habité est plus accueillant et sécuritaire, ce qui contribue à l'attrait des commerces, places d'affaires et destinations touristiques qui s'y trouvent. Les résidents du centre-ville représentent donc un atout déterminant pour son développement. » ... page 23 - *Cadre de révision*.

« Au surplus, comme celui des autres métropoles nord-américaines, le centre-ville de Montréal a été confronté à la pression de l'étalement urbain. Montréal ne compte plus que 46 % des habitants de la région métropolitaine. » ... page 19 - *Cadre de révision*.

Ces affirmations reflètent l'orientation et la direction importantes que l'arrondissement a choisi d'adopter au cours des dernières années. À notre avis, bon nombre des propositions faites dans le cadre des récents Programmes Particuliers d'Urbanisme (PPU), *Quartier des grands jardins* et au *Quartier de Sainte-Marie* ainsi que dans le *Cadre de révision* permettront d'améliorer considérablement le tissu urbain des secteurs visés, y compris le secteur Bishop-Crescent, qui demande sans aucun doute une intervention et une requalification des gabarits.

Stationnements à ciel ouvert au centre-ville de Montréal : Les stationnements à ciel ouvert ont pour effet de briser le tissu urbain et d'enlaidir le centre d'une ville. Tous les moyens doivent être mis de l'avant pour encourager les propriétaires à réaménager ces espaces extérieurs. Le *Cadre de révision* cherche à encourager la transformation des stationnements à ciel ouvert en augmentant la hauteur maximale des immeubles que les propriétaires fonciers peuvent y construire. Pendant des années, rien n'incitait les propriétaires fonciers à construire des immeubles sur leurs terrains vacants, d'autant plus que l'exploitation d'un stationnement extérieur peut être très lucrative. En ne permettant pas aux propriétaires de construire un immeuble d'une superficie suffisante pour maximiser le rendement de leur investissement, et compte tenu du risque inhérent à la mise en œuvre d'un projet immobilier, le statu quo a prévalu.

Du point de vue urbanistique, le *Cadre de révision* reconnaît le tort que ces espaces vacants peuvent causer au tissu urbain du centre-ville :

« Il reste néanmoins une quantité importante de terrains constructibles sur le pourtour du centre des affaires. Ces terrains sont principalement exploités à des fins de stationnement commercial à ciel ouvert, le plus souvent pour du stationnement de longue durée en période diurne, et contribuent ainsi à favoriser l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements travail-domicile. La quantité de terrains vacants excède largement les besoins à venir pour la construction de bureaux. Une large part de ces espaces pourra donc être allouée à d'autres usages dans les années à venir, comme l'habitation. » ... page 21 - *Cadre de révision*.

« Les terrains vacants représentent toujours un défi important pour le centre-ville. Ils nuisent à son dynamisme, dégradent le paysage, diminuent l'animation sur la rue et créent une offre massive de stationnement de longue durée en période diurne qui encourage les travailleurs et les étudiants à se déplacer en voiture. La construction des terrains vacants est une condition nécessaire pour que le rôle du centre-ville comme cœur économique et culturel de la métropole se confirme dans les années à venir. En remplaçant ces espaces vides par des constructions adaptées aux caractéristiques du milieu, on rehaussera l'attractivité du centre-ville pour toutes les activités, dont le commerce, les institutions, le bureau et le tourisme. » ... page 26 - *Cadre de révision*.

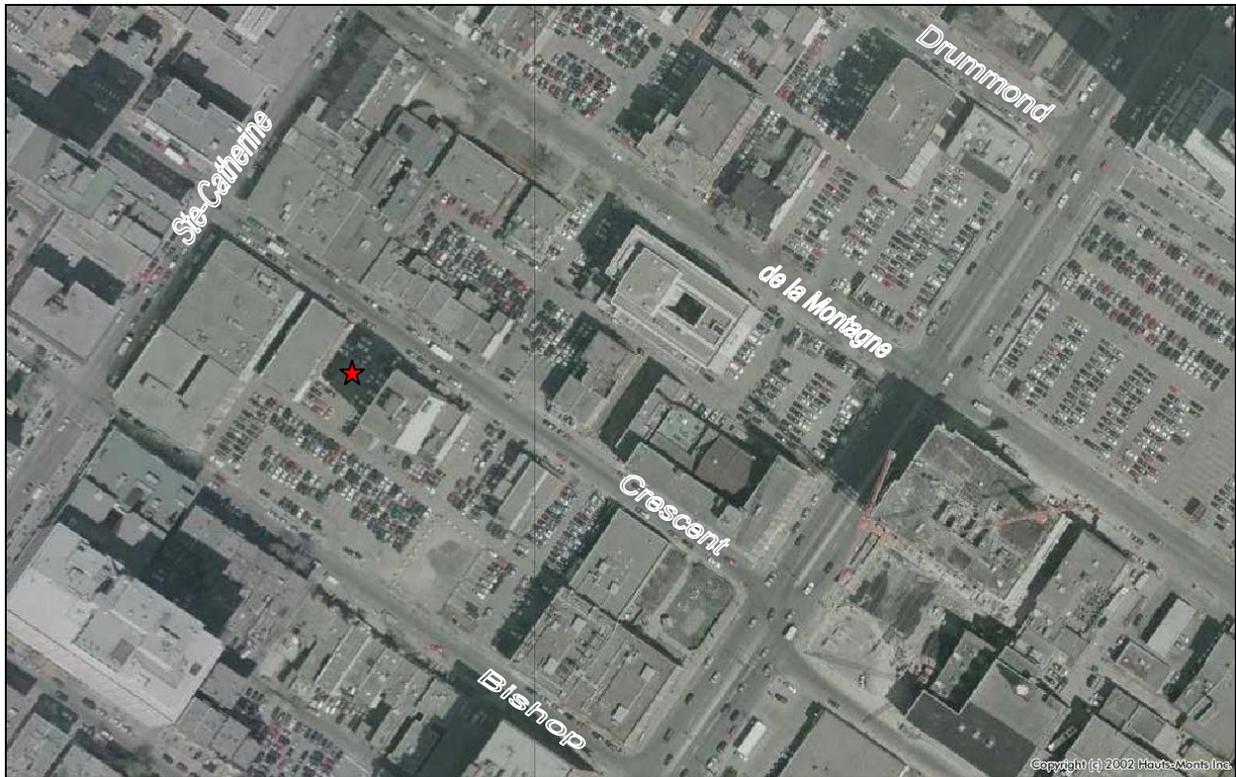
« Le dynamisme du marché de l'habitation offre une opportunité de combler beaucoup de terrains vacants. Toutefois, certaines parties du centre-ville n'ont pas bénéficié de cette vague de

construction. Des concentrations massives de terrains vacants subsistent sur le pourtour du centre des affaires et continuent de nuire à son dynamisme. Dans certains cas, les limites de hauteur et de densité ou l'incongruité de leur découpage représentent des obstacles à la consolidation du cadre bâti. » ... Page 26 - Cadre de révision.

Le secteur Bishop-Crescent : La prolifération importante des terrains vacants à ciel ouvert à Montréal ne saurait être plus manifeste que dans le secteur Bishop-Crescent, où ils sont légion, surtout au sud de la rue Sainte-Catherine entre les rues Guy et Stanley. (50% des propriétés) Les sections hachurées en rouge sur cette image montrent les terrains qui offrent des possibilités de réaménagement idéales.

Les photos aériennes qui sont présentées ci-dessous illustrent cette prolifération en montrant environ vingt terrains de stationnement à ciel ouvert, uniquement dans le quadrilatère formé des rues Drummond et Bishop, d'une part, et de la rue Sainte-Catherine et du boulevard René-Lévesque, d'autre part.





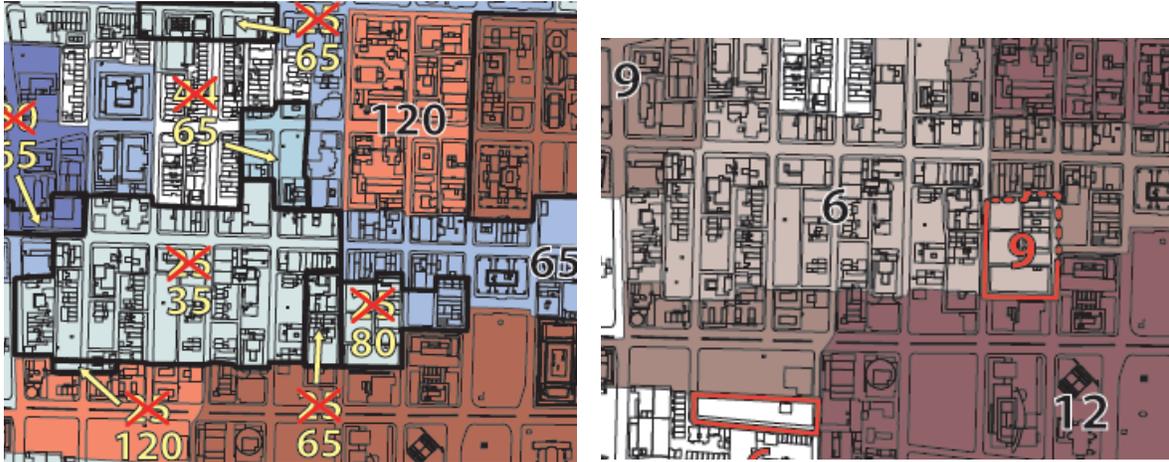
On trouve également dans le secteur des îlots de maisons victoriennes en rangée au beau milieu d'édifices beaucoup plus hauts qui sont contigus ou construits directement en face de celles-ci. Cette succession d'immeubles de hauteurs disparates et d'espaces vacants ne présente aucune cohérence sur le plan urbanistique et le nombre d'espaces verts est minime. Bon nombre de ces anciens immeubles victoriens, qu'on a laissé se détériorer, sont occupés par des commerces quelconques qui changent très fréquemment de vocation. Sur une partie de la rue Bishop, du côté ouest, une section importante du pâtre de maisons est formée de maisons victoriennes en rangée. Cette homogénéité n'existe pas sur la rue Crescent, surtout du côté ouest, où il n'y a aucune cohérence du point de vue architectural ou urbanistique.

Modifications proposées : Le *Cadre de révision* propose certaines modifications au Plan d'urbanisme qui touchent notamment notre terrain. Ces modifications pourraient nous encourager, ainsi que d'autres propriétaires fonciers, à apporter des améliorations importantes aux édifices et aux terrains vacants et à mettre en œuvre des projets de développement à usage mixte-résidentiel pour combler ces terrains vacants du secteur Bishop-Crescent.

Le *Cadre de révision* propose d'augmenter à 35 m la hauteur maximale permise dans le Plan d'urbanisme pour le secteur Bishop-Crescent, actuellement fixée à 25 m, mais de maintenir le coefficient d'occupation du sol à 6.

« Cette modification devrait avoir un impact déterminant sur la partie sud du secteur Bishop-Crescent. La limite actuelle de 25 m ne permet pas d'atteindre des hauteurs suffisantes pour rentabiliser les coûts de base d'une construction en béton(6). Un minimum de 10 étages est

généralement requis pour qu'une construction de béton soit rentable, ce qui correspond à la limite de 35 m mise de l'avant dans le Cadre de révision » ... page 34 - Cadre de révision.



Lacune : Le *Cadre de révision* constitue assurément un pas dans la bonne direction en vue de transformer les objectifs de planification de la ville en réalisations tangibles ayant le potentiel de transformer les stationnements à ciel ouvert en projets viables de développement immobilier.

Toutefois, même s'il a été reconnu que le secteur Bishop-Crescent a gravement souffert de la faiblesse ou de l'absence d'activité pendant des décennies, nous croyons que la ville, avec le *Cadre de révision* devrait aller un peu plus loin en ce qui concerne son objectif de densification résidentielle et de requalification des sites qui se trouvent dans ce secteur. Il est surprenant de constater que, dans ce secteur, l'augmentation de la hauteur permise est passablement frileuse, passant de 25 m à seulement 35 m, et que la limite de densité est maintenue à 6, alors qu'il est proposé, pour les secteurs environnants, des hauteurs permises de 65 m, 120 m et 210 m avec des densités de 9 et de 12. Comme on peut le constater dans les illustrations ci-dessus, malgré le fait que ce secteur comprenne le plus grand nombre de sites sous-développés et la plus grande concentration de stationnements à ciel ouvert, il est entouré de secteurs ayant des hauteurs et des densités bien plus élevées.

Si l'objectif consiste à favoriser le remplacement éventuel des nombreux stationnements à ciel ouvert de ce secteur et à encourager les propriétaires fonciers à développer leurs propriétés, la hauteur permise devrait être résolument rehaussée à un minimum de 45 m, et la densité à 9, afin d'offrir un véritable incitatif aux propriétaires, à défaut de quoi le secteur pourrait continuer à souffrir d'une absence de structuration. Bien que les objectifs de la ville soient louables, cette dernière risque de manquer sa cible dans ce vaste secteur du centre-

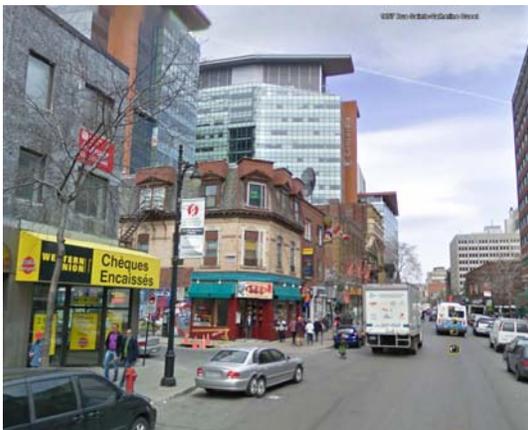


ville. Avec les 10 m en hauteur additionnelle, si la densité (COS) permise est maintenue à sa limite actuelle de 6, les promoteurs ne pourront obtenir de superficie supplémentaire en pieds carrés pour tout nouveau développement. Un immeuble avec une hauteur plus élevée et une superficie réduite pour les étages supérieurs peut certes offrir une meilleure vue de ces étages supérieurs; toutefois, la principale mesure incitative en ce qui a trait aux projets de développement consiste à pouvoir bénéficier d'une superficie supplémentaire en pieds carrés.

Si la décision de demeurer relativement timide en ce qui concerne le rehaussement de la hauteur permise est due à la présence de nombreuses maisons victoriennes basses dans le secteur, il est important de noter que ce phénomène n'est pas différent de celui qui prévaut dans de nombreux autres secteurs du centre-ville, à l'est de la rue de la Montagne, à l'ouest de la rue Guy, ou au nord de la rue Sainte-Catherine, où des immeubles de grande hauteur et d'autres, de hauteur plus modeste, sont juxtaposés de façon évidente dans un bon nombre d'endroits.

« Les transformations survenues dans la seconde moitié du 20e siècle ont fortement marqué ce quartier. Des bâtiments modernistes de forte densité se juxtaposent aux constructions plus anciennes. » ... page 32 - *Cadre de révision*

De plus, il n'existe aucune cohérence quant aux formes et aux hauteurs des immeubles dont on a permis la coexistence dans le secteur du centre-ville. Les immeubles bien en vue du campus de l'Université Concordia près de la rue Guy dominent également le paysage. Le mélange éclectique d'immeubles de grande hauteur et d'autres, de hauteur plus modeste, dans tout ce secteur ne semble suivre aucun modèle déterminé d'aménagement urbain. En fait, ce paysage bigarré fait partie du caractère du cœur du centre des grandes villes, où les immeubles contemporains côtoient les constructions modestes d'une autre époque. (Veuillez voir ci-dessous et les photos en annexe)



Néanmoins, toute préoccupation quant à la protection du patrimoine constitué de certains de ces immeubles de valeur peut être prise en compte, et ce, grâce à une orientation d'une importance notable prise par l'arrondissement. La décision de modifier les hauteurs et les densités dans le Plan d'urbanisme et de ne pas adopter de règlements d'urbanisme de concordance, qui pourraient faire du secteur entier une zone « en plein droit », obligera les promoteurs à procéder, pour chaque projet, selon la procédure des projets particuliers. Cette stratégie de l'arrondissement est des plus intéressantes et des plus brillantes.

« Dans les cas où les hauteurs du Plan sont rehaussées, les dispositions du règlement d'urbanisme seront maintenues et les promoteurs qui souhaiteront se prévaloir de limites supérieures à celles du règlement (mais inférieures à celles du Plan) pourront soumettre leurs propositions dans le cadre de la procédure des projets particuliers. » ... page 30 - Cadre de révision.

Cette orientation permettra à la ville de travailler avec le promoteur afin de maximiser l'insertion du projet dans son milieu urbain immédiat. La ville disposera ainsi d'un outil lui permettant de tenir compte des liens entre les différents volumes, hauteurs et types de construction, de même que des questions patrimoniales. Une évaluation de la surhauteur peut également constituer un outil précieux pour s'assurer que l'échelle de la rue, relativement aux maisons victoriennes en rangée que l'on peut retrouver dans ce secteur, ne soit pas compromise.



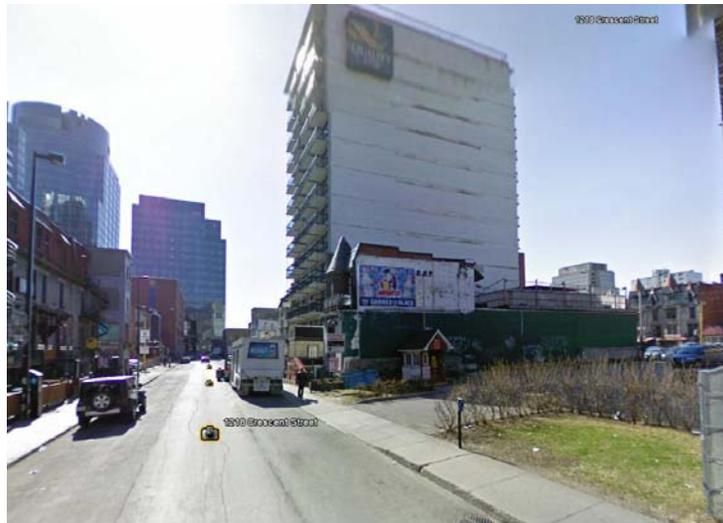
Recommandations

Afin de s'assurer d'obtenir une réponse cohérente et favorable des propriétaires fonciers au *Cadre de révision*, et ce, dans le but d'atteindre les résultats souhaités, en particulier pour le secteur Bishop-Crescent, nous désirons proposer une série de recommandations qui devraient être prises en compte afin de donner aux propriétaires de propriétés comme la nôtre le stimulus nécessaire pour mettre de l'avant un projet de développement.

- 1 Nous proposons ainsi que la limite de hauteur permise dans le Plan d'urbanisme pour le secteur Bishop-Crescent soit augmentée à 45 m et que la limite de densité soit rehaussée à 9.

La série de recommandations secondaires suivantes devrait également être prise en compte :

- 2 Le propriétaire d'un site adjacent à un mur aveugle mitoyen devrait pouvoir construire un immeuble de même hauteur que la propriété contiguë afin de cacher le mur aveugle, et devrait même y être encouragé.



Dans le cas spécifique qui nous préoccupe, le 45 m nous permettra de cacher le mur aveugle de l'hôtel avoisinant.

- 3 La hauteur permise ne devrait pas inclure la hauteur des équipements mécaniques sur le toit.
- 4 Les mezzanines ne devraient pas être incluses dans le calcul de la hauteur globale si elles répondent à l'exclusion prévue dans le règlement de zonage relatif aux mezzanines et le calcul de la hauteur en étages.

« Une mezzanine est considérée comme un étage lorsque sa superficie de plancher est supérieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur. »

- 5 La superficie commerciale du rez-de-chaussée devrait être exclue du calcul de la densité.

Le *Cadre de révision* renferme déjà des dispositions relatives à la superficie de plancher commerciale du rez-de-chaussée :

« De même, il est proposé que les exclusions de densité liées à la superficie de plancher des commerces directement accessibles depuis la rue Sainte-Catherine, entre les avenues Atwater et Papineau, soient appliquées à l'ensemble des rez-de-chaussée des édifices bordant la rue Sainte-Catherine » page 47 - *Cadre de révision*.

Nous croyons que cela devrait être applicable au secteur au complet, où l'occupation commerciale au rez-de-chaussée est possible, comme sur la rue Crescent.

Conclusion

Le *Cadre de révision* reconnaît l'importance de la densification résidentielle au cœur du centre-ville en tant qu'objectif global d'aménagement urbain pour freiner l'étalement urbain. Il met en œuvre la mesure particulière qui consiste à augmenter la limite de hauteur permise dans le Plan d'urbanisme de 25 m à 35 m dans le secteur Bishop-Crescent au sud de la rue Sainte-Catherine. Cette mesure est importante, puisqu'elle vise à inciter les propriétaires fonciers à redévelopper et à améliorer leurs propriétés. Cette stratégie constitue assurément un pas dans cette direction. Toutefois, elle s'arrête à mi-chemin en limitant l'objectif de densification. En ne permettant qu'une augmentation timide de la hauteur de 25 m à 35 m, et en maintenant la densité à 6, l'objectif qui consiste à remplacer les terrains vacants à ciel ouvert par des développements immobiliers nouveaux et dynamiques pourrait ne jamais être atteint.

Le règlement de zonage de l'arrondissement Ville-Marie et l'étude minutieuse, par celui-ci, de tous les projets dans le cadre du Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) ou dans le cadre d'un projet particulier, permettront un respect rigoureux des critères suivants : l'échelle appropriée, la protection du patrimoine, la limite de hauteur des basiliaires en bordure de la rue, le volume des niveaux supérieurs, l'intégrité de l'architecture, etc.



MÉMOIRE

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTREAL

Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

(Arrondissement Ville-Marie)

ANNEXE - PHOTOS

7505779 Canada Inc.

7200, rue Hutchison, Suite 100

Montreal, Québec

H3N 1Z2

CONSULTATIONS  CONSULTANTS

300, rue Léo Pariseau, Suite 2125

Montréal, Québec H2X 4B3



ALEXANDRA JOAILLER

Le Rivier Hotel
2000
DRUMMOND







NOVOTEL

NOVOTEL















APARTMENTS
A LOUVER 2000
& VENTURE
CALL 800-850-8500
WWW.LOUVER2000.COM







QUALITY
INN



QUALITY INN

pizza Crescent

PIZZA

CRESCENT

1216
514-878-2323





