

# MÉMOIRE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL SUR LE CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

---

## INTRODUCTION

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) souhaite partager sa réflexion sur le projet de Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville proposé par l'arrondissement de Ville-Marie en déposant un mémoire dans le cadre de la consultation dirigée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Ce mémoire vise à appuyer la démarche de planification et d'encadrement du développement immobilier du centre-ville qui est mise de l'avant par l'arrondissement. Il vient aussi soulever des considérations en vue d'introduire davantage de souplesse dans certains secteurs de forte densité, et plus précisément dans un secteur clé de l'est du centre-ville de Montréal.

### **La SHDM : un organisme à but non lucratif et un intervenant important du marché immobilier**

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est un organisme à but non lucratif qui a pour objet de contribuer au développement économique et social de la Ville de Montréal par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de celle-ci.

Ainsi, la SHDM possède 4 407 logements abordables et 338 unités regroupées au sein de douze maisons de chambres. De plus, elle assure la gestion immobilière de sept immeubles commerciaux, industriels et institutionnels totalisant environ 700 000 pieds carrés.

La SHDM intervient également dans la mise en marché de nouvelles unités de logement à prix abordable, tant au niveau du logement locatif, privé ou communautaire, qu'en accession à la propriété avec son programme Accès Condos. De plus, la SHDM agit comme maître d'œuvre des projets de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Ce faisant, elle contribue au développement du territoire et à l'accroissement de la richesse foncière de la Ville de Montréal.

Dans toutes ses actions, la SHDM favorise une approche de partenariat entre les milieux communautaires, publics et privés en travaillant de concert avec tous les intervenants du milieu afin de répondre aux besoins de logements à prix abordables. Elle facilite les liens entre la Ville de Montréal et les milieux publics et privés.

C'est à titre de promoteur foncier et d'acteur du développement urbain de Montréal et de son centre-ville que la SHDM tient à faire part de ses commentaires sur Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. En effet, la SHDM est une actrice de longue date dans la mise en valeur et la revitalisation du centre-ville de Montréal, en passant par le Vieux-Montréal et les quartiers centraux situés entre le centre-ville et son front portuaire, jusqu'au Quartier des spectacles. Une description détaillée des champs

d'activités et des projets initiés par la SHDM peut être consultée sur son site Internet à [www.shdm.org](http://www.shdm.org).

### **Le parti pris du Cadre de révision : encourager le développement immobilier dans le respect des particularités de Montréal et de son centre-ville**

De manière générale, le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville est un exercice rigoureux qui permet d'encourager activement le développement immobilier et la densification du centre-ville en maximisant les conditions de maintien des particularités propres au cadre bâti montréalais. En ce sens, la SHDM soutient pleinement l'exercice de planification visé par le Cadre de révision et salue donc cette initiative car il importe de bien baliser l'évolution du cadre bâti montréalais tout en créant des conditions favorables à la réalisation de projets respectueux des orientations d'urbanisme structurantes du centre-ville. Nous croyons donc, à l'instar de ce qui est proposé dans le document, que de privilégier une approche par projet particulier axée sur une appréciation qualitative des projets constitue, dans le contexte actuel, la stratégie optimale pour la recherche d'un équilibre entre la densification et la consolidation de la particularité du cadre bâti montréalais.

Cette approche plus, « discrétionnaire » que strictement normative, est particulièrement intéressante dans le contexte des rehaussements de hauteurs proposés dans le Cadre de révision. En revanche, elle suggère aussi que les hauteurs minimales et maximales permises dans une perspective strictement normative (c'est-à-dire les hauteurs autorisées avant surhauteur au règlement d'urbanisme), qui constitueront le basilaire des bâtiments soient elles aussi sujettes à des critères d'intégration serrés en vertu de règles et de principes d'insertion visant à assurer l'harmonisation des projets avec leur contexte.

Parmi les recommandations formulées dans le Cadre de révision, la SHDM partage aussi l'avis à l'effet que le processus d'approbation des projets profiterait favorablement d'un allègement, notamment quant aux diverses instances à consulter. Cela étant dit, de tels accommodements devraient être examinés dans le respect des principes et des objectifs poursuivis par la consultation du public et des diverses instances consultatives (Ministère de la Culture des Communications et de la Condition féminine, Conseil du patrimoine de Montréal, Comité consultatif d'urbanisme, etc.). Dans la même foulée, nous endossons aussi l'opinion à l'effet qu'une fois les projets approuvés, un assouplissement des contraintes de mise en œuvre, dans le respect des grandes orientations des projets tels qu'approuvés, serait bénéfique afin de mieux tenir compte du caractère dynamique et évolutif du processus de développement immobilier.

La SHDM est aussi entièrement favorable au parti pris de création d'un cadre de planification plus adapté à l'accroissement de la fonction résidentielle au centre-ville de Montréal afin de maintenir et renforcer sa vitalité. La SHDM considère donc que la fonction résidentielle n'est en rien conflictuelle avec les fonctions d'affaires, commerciales et de divertissement, bien au contraire. Ainsi, la stratégie visant à « *adapter les paramètres d'aménagement au nouveau marché immobilier du centre-ville (p. 26)* » notamment par le truchement du rehaussement des hauteurs permises nous apparaît cohérente avec ce parti pris.

Dans les faits, le rehaussement des hauteurs autorisées en vertu du plan d'urbanisme est susceptible de cadrer non seulement avec les impératifs du marché immobilier résidentiel du centre-ville, mais aussi avec des tendances envisageables dans le secteur du bureau. En effet, il est probable de voir à l'avenir de plus en plus de tours à bureau ayant des superficies de planchers moins importantes, en raison de la présence d'atriums, de puits ou autres percées visant à maximiser l'apport de lumière naturelle.

En effet, dans une perspective d'optimisation des critères de durabilité des bâtiments commerciaux, la tendance favorise des apports lumineux et de ventilation naturels pour l'ensemble des usagers, ce qui peut exiger de plus fortes hauteurs afin de rencontrer les densités de construction permises et souhaitables dans un contexte de centre-ville et de centre des affaires. Dans le même ordre, notons certains critères contribuant à l'obtention du statut LEED NC qui touchent la réduction des profondeurs des planchers dans le but d'optimiser l'apport de lumière naturelle (par exemple, les crédits LEED NC 8.1 et 8.2).

Enfin, la SHDM soutient entièrement le parti pris du Cadre de révision visant à ne proposer aucune réduction des densités de construction permises au centre-ville de Montréal. Le passage suivant du document cerne bien la portée et l'importance de cette orientation : *« La densité est sans doute le paramètre le plus structurant du cadre d'aménagement du centre-ville. En effet, c'est elle qui conditionne le plus fortement la valeur d'un terrain, puisqu'elle indique la superficie de plancher qui peut y être construite. La densité a aussi un impact direct sur l'utilisation des infrastructures et sur la spéculation foncière. De plus, elle représente probablement le paramètre le plus marquant pour la forme bâtie puisqu'elle en détermine la dimension ultime. Pour ces raisons, elle devrait être moins flexible que la hauteur, qui relève principalement d'un enjeu d'intégration architecturale. (p. 46-47). »*

Ainsi, l'impact de la densité est multiple et porte autant sur la viabilisation des infrastructures et des investissements urbains, que sur la valeur des terrains. Il s'agit du plus grand déterminant économique de la valeur d'un terrain, mais aussi un gage de l'intensité de l'activité du centre-ville; un objectif activement poursuivi par le Cadre de révision.

En tenant compte de ces considérations importantes, nous souhaitons porter une attention spéciale à un des secteurs du centre-ville faisant l'objet de modifications en vertu du Cadre de révision.

## Discussions sur les modifications de hauteurs proposées dans les secteurs de forte densité des environs de la Place des Festivals

Le centre-ville de Montréal comporte deux secteurs de forte densité avec un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 12,0. Les contours de ces secteurs ont été mis en relief sur le plan 1 de la section « Plan » de ce document qui reprend la carte des densités présentée dans le Cadre de révision à la page 31.

Le premier de ces secteurs correspond au noyau sud du centre des affaires avec comme axe principal le boulevard René-Lévesque. Le secteur se prolonge au sud jusqu'à la rue Notre-Dame, dans le Quartier international de Montréal et comprend donc les axes structurants que sont les rues Saint-Antoine et Saint-Jacques. Dans l'axe René-Lévesque, la limite ouest de ce secteur correspond à l'axe de la rue Crescent alors qu'à l'est, c'est le Complexe Desjardins et le siège social d'Hydro-Québec qui constituent sa limite (rue Clark).

Le second de ces secteurs correspond au noyau nord du centre des affaires et il est séparé du premier par la rue Sainte-Catherine (C.O.S. de 6,0 à 9,0). Son axe principal est le boulevard De Maisonneuve et il se prolonge au nord jusqu'à la rue Sherbrooke. Ses limites ouest et est correspondent respectivement à la rue Drummond et à la Place des Arts/place des Festivals (rues De Bleury et Jeanne-Mance).

Actuellement, et cela est maintenu en vertu du Cadre de révision, la hauteur maximale autorisée dans le secteur sud est de 210 m. Au nord, une des modifications apportées par le Cadre de révision vise à réduire la hauteur autorisée dans la portion centrale du secteur nord de forte densité pour la faire passer de 210 m à 120 m. Cela a pour effet d'harmoniser les hauteurs de ce secteur avec ses extrémités Est et Ouest qui sont déjà, pour l'essentiel<sup>1</sup>, à 120 m au plan d'urbanisme. Quoiqu'il s'agisse d'une réduction des hauteurs autorisées, on comprend bien ce geste à la lumière des prérogatives de la préservation de la silhouette du centre-ville de Montréal et de son rapport avec le mont Royal. Par ailleurs, une hauteur de 120 m continue d'offrir une bonne souplesse en matière de scénarios d'implantation pour rencontrer une densité de 12,0.

Dans le but d'assurer la transition entre les hauteurs du massif du centre-ville et les hauteurs plus modestes situées à l'est du secteur nord de forte densité, soit à partir des environs de la Place des Arts, les hauteurs maximales autorisées à l'est de l'axe de la rue De Bleury, ont été établies à 80 m. Il en résulte le relèvement du plafond de hauteur pour l'îlot Eugène-Lapierre qui passe de 60 m à 80 m et la réduction de ce même plafond pour l'îlot Balmoral qui passe de 120 m à 80 m<sup>2</sup>.

La SHDM soutient les préoccupations qui motivent ce geste. Ces dernières ont été soulevées dans le cadre des consultations de l'OCPM et ont été exprimées dans les

---

<sup>1</sup> Notons certaines rares exceptions, notamment des sites situés entre la rue Mayor et le boulevard De Maisonneuve, entre les rues City Councilors et De Bleury pour lesquels les hauteurs maximales permises sont de 60 m (65 m dans le cadre des modifications introduites par le Cadre de révision).

<sup>2</sup> Les îlots Eugène-Lapierre et Balmoral sont des sites positionnés aux abords de la place des Festivals, soit respectivement au nord et au nord-ouest.

documents déposés par l'arrondissement en prévision de la consultation publique<sup>3</sup>, soit d'assurer une bonne transition entre les hauteurs pour le bénéfice du maintien de la silhouette formée par le massif bâti du centre-ville, de maximiser l'ensoleillement de la place des Festivals et d'harmoniser le gabarit des bâtiments situés à l'est de la rue De Bleury avec les bâtiments environnants et leur relation aux places publiques.

Néanmoins, nous nous interrogeons sur deux aspects, soit : la nécessité d'intégrer certaines contraintes normatives au niveau du plan d'urbanisme, notamment la réduction de la hauteur maximale sur la portion Est de l'îlot Eugène-Lapierre, et; la pertinence de la catégorie de hauteur de 80 m, à la lumière du relèvement du plafond de la catégorie de hauteur inférieure de 60 m qui serait dorénavant portée à 65 m par le Cadre de révision. Cette réflexion est par ailleurs soutenue par le fait que, en vertu des modifications proposées par le Cadre de révision, les terrains situés au nord-ouest de la place des Festivals, soit les îlots Balmoral et Eugène-Lapierre, deviennent parmi les seuls, sinon les seuls, terrains non construits du centre des affaires ayant une densité de 12,0 mais dont la hauteur maximale permise au plan d'urbanisme n'atteint pas au moins 120 m.

Plus précisément, dans le cas de l'îlot Eugène-Lapierre, une modification proposée à sa portion Est vise à réduire la hauteur maximale autorisée au plan d'urbanisme à 16 m dans le but de protéger une vue d'importance sur le mont Royal depuis l'Esplanade de la Place des Arts. Si l'objectif poursuivi est justifié, et même souhaitable, la désignation explicite au plan d'urbanisme du caractère exceptionnel de la vue devant être protégée depuis l'Esplanade est probablement adéquate pour atteindre et encadrer l'objectif de protection poursuivi. L'approche mise de l'avant par le Cadre de révision viendrait rejeter d'emblée certaines propositions architecturales et de design urbain potentiellement méritoires en inscrivant au plan d'urbanisme certaines modalités détaillées de la réalisation des projets à venir. Nous nous interrogeons : devrait-on à priori présumer des stratégies de design et des solutions de forme bâtie appelées à répondre à des orientations générales du Plan d'urbanisme, telles que des prérogatives de préservation de certaines vues et cônes visuels?

Par ailleurs, le secteur de forte densité (C.O.S. de 12,0) situé à l'est de la rue De Bleury verrait, en vertu du Cadre de révision, sa hauteur maximale réduite de 120 m à 80 m, soit un écart de 40 m avec la catégorie de hauteur maximale qui domine le secteur nord de forte densité du centre des affaires (120 m). Cette mesure vise à inciter le déploiement d'une typologie de construction distincte aux abords de la Place des Arts qui offrira une meilleure transition avec les hauteurs de 120 m situées à l'ouest. Cependant, l'ajustement de la catégorie de hauteur maximale de 60 m vers un plafond de 65 m a pour effet de réduire l'écart entre cette dernière et la catégorie supérieure de 80 m. L'écart passe donc de 20 m à 15 m. Il en résulte deux choses : d'une part, une réduction de la diversité des typologies de construction qui caractériseront respectivement les catégories de 65 m et de 80 m et, d'autre part, une modulation moins équilibrée des transitions que le Cadre de révision vise pourtant à corriger entre les trois catégories de

---

<sup>3</sup> Voir à cet effet le document intitulé *Considérations spécifiques derrière les modifications*, numéro de référence 18.

hauteurs ci-haut mentionnées, soit 120 m, 80 m et 65 m. Dans ce contexte, serait-il pertinent d'envisager de relever la catégorie de plafond de hauteur de 80 m pour assurer une plus forte distinction entre les différentes typologies de constructions de la catégorie inférieure de 65 m, cela, afin de mieux définir les transitions de hauteur du centre-ville de Montréal, surtout dans la partie nord qui culmine à 120 m?

### **L'importance stratégique de la place des Festivals et du Quartier des spectacles pour Montréal**

Il importe aussi de préciser que les sites qui sont en cause de façon plus précise dans nos remarques portent un potentiel de signalisation urbaine et de marquage important d'entrée vers le centre des affaires et de transition avec le Quartier des spectacles. Incontournables dans l'encadrement et l'ancrage définitif de la place des Festivals avec le tissu urbain environnant, ils revêtent une importance stratégique. Ensemble, ils sont appelés à jouer un rôle charnière et de signalisation de l'entrée vers le centre des affaires et ils pourraient constituer un élément clé de l'identité montréalaise en participant à l'animation de l'une des principales vitrines internationales de Montréal, soit la place des Festivals.

D'ailleurs, ce secteur fait l'objet depuis quelques années d'efforts de mise en valeur intenses par la Ville de Montréal et ses partenaires pour la mise en place du Quartier des spectacles. La SHDM est un partenaire privilégié de cette entreprise d'envergure. Elle a notamment été chargée de la réalisation de la place des Festivals qui agit, depuis son ouverture, comme point de ralliement et de convergence du divertissement et du spectacle à Montréal. Depuis leur mise en place, la nouvelle place, au même titre que le Quartier qui l'englobe, sont rapidement devenus parmi les actifs de premier plan contribuant à la distinction et à l'identité concurrentielle de Montréal à l'échelle internationale. Dans une perspective de développement immobilier, le foisonnement autour du Quartier des spectacles offre donc une opportunité unique qu'il importe d'encourager et de soutenir par tous les moyens possibles et surtout, dans une perspective de créativité et d'innovation.

De plus, considérant que le Cadre de révision propose de favoriser l'exclusion des équipements culturels dans le calcul des densités, tel que proposé au plan d'urbanisme (sans toutefois que cela soit rendu opérationnel), la pertinence de revoir les hauteurs permises sur les deux îlots du Quartier des spectacles pourrait s'avérer utile. En effet, les deux sites sont susceptibles d'accueillir de tels équipements en raison de leur emplacement stratégique au cœur du Quartier des spectacles. Or, la capacité d'accueillir de telles installations est souvent assujettie à des obstacles économiques importants et dans ce contexte, l'opportunité de pouvoir augmenter la densité effective de certains projets (ce qui est tributaire d'une certaine souplesse au niveau des hauteurs permises) est susceptible de devenir un critère de faisabilité des projets qui comportent des équipements culturels.

## Conclusion

Les modifications proposées par le Cadre de révision nous apparaissent dans l'ensemble profitables et souhaitables pour Montréal. Nous saluons par ailleurs la démarche rigoureuse qui sous-tend les modifications proposées par le Cadre de révision, notamment la volonté de créer un contexte plus favorable à l'insertion de projets résidentiels au sein du centre-ville et de favoriser une approche discrétionnaire afin d'encadrer qualitativement les projets de forte densité et de forte hauteur. Une telle approche a aussi l'avantage important de ne pas exclure d'emblée des projets méritoires et au potentiel structurants sur la base des contraintes plus rigides des approches plus normatives du zonage. En somme, nous appuyons la démarche visant à maximiser les hauteurs autorisées dans le respect des paramètres fondamentaux de la forme urbaine montréalaise (macro-paysages, silhouette du centre-ville, percées et cônes visuels, etc.) et en toute cohérence avec les indices de densité suggérés sur ces sites de manière à créer un environnement favorable au développement et à l'innovation en matière de mixité des usages et de diversification de la forme bâtie.

Les changements proposés par la SHDM au Cadre de révision s'inscrivent en continuité de cette démarche, soit :

- 1) relever le niveau de la hauteur maximale applicable aux secteurs de 80 m afin d'introduire plus d'opportunités de distinctions entre les typologies de hauteur moindre (65 m) et une meilleure modulation entre les transitions de hauteur parmi les gabarits de bâtiments compris dans les secteurs de 65 m, 80 m et 120 m; et
- 2) uniformiser la hauteur maximale sur l'ensemble de l'îlot Eugène-Lapierre tout en assurant que le plan d'urbanisme rende explicite le caractère prédominant de la prérogative de préservation de la vue sur le mont Royal depuis l'Esplanade de la Place de Arts.

Pour terminer, nous saluons la volonté du Cadre de révision d'instaurer une réflexion sur l'harmonisation du cadre réglementaire avec les conditions de réalisation des projets et de mise en valeur de terrains vacants ou sous-utilisés. Nous souhaitons que le Cadre de révision soit une première étape d'une réflexion plus vaste sur les moyens d'augmenter la liquidité des terrains disponibles pour fins de développement et de mise en valeur et de freiner une forme de spéculation foncière dommageable pour la qualité du cadre urbain montréalais et pour son dynamisme économique.

# PLAN



Plan 1 : Modifications apportées aux densités (p. 31)

