

# **Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM**

Place et Carrefour Angrignon et le lot 1 449 440 situés dans  
l'arrondissement LaSalle

Le 20 septembre 2024

**WESTCLIFF**

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a publié son projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. Il est important de saluer le travail de vision réalisé par la Ville et ses partenaires. Dans le cadre des processus de consultation publique, Westcliff, en tant que propriétaire et gestionnaire d'actifs commerciaux d'importance dans la ville de Montréal, désire se prononcer et offrir certaines recommandations.

## WESTCLIFF

Depuis plus de 50 ans, Westcliff contribue au dynamisme des communautés dans l'est du Canada par son approche intégrée du développement urbain. L'expertise et le savoir-faire de l'entreprise sont mis à profit dans une multitude de facettes du monde immobilier, dont les acquisitions immobilières, les projets de développement ou de revitalisation, la gestion immobilière, la location ou le financement. Son portefeuille de plus de 40 projets immobiliers d'envergure totalise plus de 10 millions de pieds carrés locatifs et de terrains pour de futurs développements.

## MISE EN CONTEXTE

Trois propriétés de Westcliff se trouvent dans l'arrondissement de LaSalle à Montréal, soit la Place Angrignon, le Carrefour Angrignon, et le lot 1 449 440 actuellement vacant. Ces terrains se situent à proximité de l'intersection des boulevards Newman et Angrignon (voir Figure 1).

**FIGURE 1 - PROPRIÉTÉS VISÉES**



### Propriétés visées par le mémoire

*Place Angrignon*  
1 449 428

*Carrefour Angrignon*  
5 271 779  
5 271 780  
3 777 989  
2 571 032

*Lot vacant*  
1 449 440

Source : NEUF Architectes, 2024

Le redéveloppement de ces sites représente une opportunité unique de consolider un tissu urbain actuellement décousu, de transformer des terrains sous-utilisés en véritables milieux de vie et d'optimiser les réseaux existants et projetés. Outre la proximité avec la station de métro Angrignon, située sur la ligne verte, l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM) évalue diverses options de transport collectif structurant pour le Grand Sud-Ouest. Tous les scénarios étudiés comportent un tronçon sur le boulevard Newman, en bordure du Carrefour et de la Place Angrignon, démontrant le potentiel important du secteur.

Une analyse du projet de PUM permet de constater que la Ville de Montréal reconnaît les opportunités que représentent ces sites. En effet, le secteur d'opportunité Newman, où sont situés les terrains de Westcliff, est priorisé par la Ville de Montréal pour le redéveloppement qui pourrait faire l'objet d'une planification détaillée. Le PUM spécifie que les abords du boulevard Newman sont des territoires propices à la transformation, mais aussi à l'intensification des activités et à la création de milieux de vie complets. Cependant, afin d'assurer le redéveloppement cohérent des sites susmentionnés, nous sommes d'avis que certains éléments méritent d'être clarifiés ou amendés.

Dans un premier temps, ce mémoire vise à présenter la vision de redéveloppement de la partie du pôle Angrignon appartenant à Westcliff et, dans un second temps, à proposer des recommandations pour garantir des paramètres adaptés au site et à son contexte.

## **VISION DE REDÉVELOPPEMENT**

Dans les dernières années, les intentions de Westcliff pour le redéveloppement de ces sites se sont précisées, ayant évolué à travers des réflexions impliquant des professionnels et les représentants de l'arrondissement de LaSalle.

**Création d'un milieu de vie complet.** La vision de redéveloppement vise à optimiser l'utilisation du sol en tirant profit de l'offre commerciale existante ainsi que de la proximité du métro et d'espaces verts de qualité. L'organisation spatiale réfléchie vise une intensification de l'occupation du territoire, dans l'objectif de maximiser les cobénéfices. L'ajout non seulement d'habitations, mais aussi d'infrastructures à caractère public aux abords du centre commercial contribue à la réalisation d'un milieu mixte plus compact et mieux réfléchi, soit une solution gagnante tant pour le promoteur que pour la Ville et ses résidents.

**Densification réfléchie et cohérente avec le contexte.** La vision de redéveloppement s'ancre dans une logique d'intégration au tissu urbain existant. Une modulation des volumes sera privilégiée afin d'ajouter une densité résidentielle tout en assurant une transition avec les quartiers avoisinants, mais aussi un encadrement adéquat des voies publiques pour une expérience urbaine à échelle humaine.

**Bonification des connexions à l'échelle du quartier.** Au-delà de l'inclusion d'îlots de verdure dans les espaces de stationnement et l'ajout de canopée, ce projet constitue une opportunité de connecter le site à des liens verts, au canal de Lachine et à des parcs existants, dont le parc Angrignon.

## **RECOMMANDATIONS**

De manière générale, Westcliff reconnaît que les objectifs du projet du PUM et le cadre de planification qu'il prévoit supportent la vision de redéveloppement des sites de la Place et du Carrefour Angrignon. Ceux-ci sont identifiés comme des sites d'intensification élevée à fort potentiel de transformation, à proximité d'axes de transport structurant actuels et projetés.

Cependant, certains éléments méritent d'être adaptés afin de réaliser le plein potentiel de ces sites. En effet, dans le contexte actuel de pénurie de logements, et en gardant en tête qu'un tel développement sera là pour plusieurs décennies, il est nécessaire que les paramètres d'urbanisme encadrant la planification du site permettent un projet répondant aux besoins actuels et futurs. Les recommandations énoncées dans ce mémoire visent à assurer que le cadre de planification garantisse un redéveloppement cohérent permettant de consolider le tissu urbain du secteur et de créer un milieu de vie de qualité, axé sur l'humain.

### **Modifier l'affectation du sol et le niveau d'intensification du lot 1 449 440**

Le lot vacant susmentionné est dans un secteur d'affectation du sol Activités économiques qui exclut l'habitation. Dans l'objectif de faire un développement d'ensemble de nos propriétés adjacentes, nous demandons que ce lot ait les mêmes paramètres de développement que la Place Angrignon et le Carrefour Angrignon, donc qu'il soit intégré au secteur d'affectation du sol mixte, ainsi qu'à la zone d'intensification élevée.

### **Autoriser une hauteur maximale de 16 étages pour l'ensemble des sites visés**

Alors que le projet du PUM spécifie des densités moyennes nettes minimales, il ne précise aucun paramètre précis, comme la hauteur ou le taux d'implantation au sol. Ce sera aux arrondissements d'inclure de tels paramètres à leur réglementation. Pour les sites susmentionnés, Westcliff recommande d'autoriser une hauteur maximale de 16 étages qui correspond aux hauteurs autorisées aux abords du boulevard Newman pour les projets récents.

Cette hauteur maximale est requise pour maximiser l'occupation du sol et atteindre la densité minimale prescrite tout en limitant l'effet de masse des nouvelles constructions et en assurant une transition avec la forme urbaine existante. En effet, elle offre la latitude nécessaire à la modulation des volumes pour assurer une intégration au quartier et pour dégager l'espace au sol nécessaire à la création d'espaces verts et de lieux publics de qualité. Ces éléments contribuent à la mise en œuvre d'une intention clé de la vision de développement du projet de PUM, soit d'améliorer la qualité du cadre de vie au bénéfice de la communauté.

### **Accorder des droits acquis relatifs au stationnement**

Westcliff comprend la tendance à la diminution de la place de l'automobile, surtout pour des terrains à proximité d'une station de métro. Cependant, l'ajout d'une norme de stationnement maximale est problématique dans un cas comme le nôtre, soit sur une propriété avec un centre commercial. Des

obligations contractuelles avec nos locataires commerciaux nous contraignent à conserver un certain nombre de cases, qui sera certainement plus élevé que les maximums prescrits, soit 0,5 case par 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher commerciale pour les sites à proximité du transport collectif.

Nous demandons que des droits acquis soient prévus pour conserver un nombre de cases suffisant. Cela est particulièrement important considérant que le Carrefour Angrignon est un centre commercial suprarégional qui attire des gens provenant de partout dans la grande région métropolitaine. Une offre de stationnement adéquate doit donc être conservée pour la clientèle qui ne vient pas de Montréal, et qui n'a pas accès à un métro.

## **Assurer un redéveloppement prévisible et rapide**

Westcliff est déterminé à contribuer au redéveloppement durable et abordable de la métropole. Face à la crise du logement, atteindre ces objectifs nécessite la création rapide et efficace de nouvelles unités résidentielles. Cependant, Westcliff s'inquiète des restrictions imposées par le projet de PUM, notamment en ce qui concerne la prévisibilité et les délais.

Les développeurs doivent disposer d'une vision claire et précise des possibilités de développement d'un site pour en évaluer la valeur et le potentiel à long terme. Westcliff ne se spécialise pas dans l'achat, le développement et la revente de terrains. Ils préfèrent conserver les bâtiments en opération et réaménager les propriétés sur plusieurs décennies. Une vision à long terme qui dépasse les seuls paramètres actuels du règlement de zonage est donc essentielle. C'est cette perspective à long terme, en accord avec les objectifs de 2050, que le PUM doit intégrer.

## **Les niveaux d'intensification**

Les niveaux d'intensification représentent l'un des éléments d'incertitude pour Westcliff. Il est important de noter que ces niveaux sont difficiles à comprendre et que le concept d'intensification est souvent confondu avec des niveaux de densité faible, moyen ou élevé. De plus, ces niveaux dépendent de nombreux facteurs que les Arrondissements devront définir. Les niveaux d'intensification douce et intermédiaire dépendent des délimitations des séquences urbaines établies par les Arrondissements et d'un cadre bâti en constante évolution. Quant aux niveaux d'intensification élevée, ils ne fournissent aucune indication sur les paramètres que l'Arrondissement déterminera. C'est donc dire que les niveaux d'intensification définis par le PUM ne permettent pas de tirer des conclusions suffisamment claires sur le potentiel de redéveloppement d'un site à long terme.

## **Gestion du processus d'adoption et de concordance**

Un autre élément d'incertitude qui s'ajoute est la réalisation d'une planification détaillée pour le boulevard Newman. Malgré le fait que le PUM identifie le secteur du boulevard Newman comme étant un secteur présentant un potentiel de transformation et de redéveloppement et de consolidation, il en revient à l'Arrondissement d'établir une vision et les détails de développement à prévoir.

L'adoption du PUM 2050 représente la première étape d'une transformation en profondeur du cadre réglementaire à Montréal. Jusqu'à ce que les règlements d'urbanisme locaux finaux soient adoptés, les promoteurs devront composer avec l'incertitude quant au zonage applicable à leurs propriétés.

La durée de ce processus et l'incertitude quant au résultat final impactera la capacité de Westcliff d'opérer efficacement ses propriétés dans l'arrondissement de LaSalle dans les années à venir. Nous mettons en garde la Ville contre les conséquences importantes de ce gel implicite, un enjeu majeur qui suscite de vives inquiétudes chez les développeurs.

Westcliff recommande que le PUM inscrive l'obligation pour les arrondissements d'adopter leurs règlements d'urbanisme dans les délais prévus par la Loi. Il est également nécessaire d'établir un processus et des étapes claires, ainsi qu'un échéancier contraignant pour la mise en œuvre.