



## **1300 au 1310, Notre-Dame Ouest & 422, de la Montagne, arr. du Sud-Ouest**

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

**fahey**

Préparé par Fahey et associés

## 1. Contexte

### 1.1. MC Finance Inc.

MC Finance Inc. est une société immobilière active sur le marché de Montréal depuis 1973. L'entreprise se concentre principalement sur la promotion et le développement immobilier, couvrant les espaces résidentiels, commerciaux et industriels. Elle s'implique également dans la gestion et la location de propriétés.

MC Finance est reconnue pour des projets de grande envergure, tels que le complexe de condominiums Roccabella, situé sur le boulevard René-Lévesque Ouest, au centre-ville de Montréal, ou encore le projet résidentiel Le Roc Fleuri, situé à l'angle de la rue Drummond et du boulevard Maisonneuve.



*Mosaïque de projets développés par MC Finance Inc.*

## 1.2. Site à l'étude : de la Montagne/Notre-Dame Ouest

Le site concerné est composé des propriétés localisées aux 1300 au 1310 rue Notre-Dame Ouest (lots 1 852 807 et 1 852 811), en plus du lot vacant numéro 1 852 813, au coin des rues de la Montagne et Barré. Situé à environ 600 m de la station de métro Lucien-L'Allier, le site se trouve dans l'arrondissement du Sud-Ouest, à la limite avec l'arrondissement Ville-Marie (rue Notre-Dame O.).



Le site, sujet du présent mémoire

Référence : Google Earth.

Le site représente un potentiel de redéveloppement important de par son emplacement de choix, dans un secteur en cours de transformation. L'exploitation actuelle du terrain laisse à désirer en termes d'utilisation de l'espace. Un projet de redéveloppement optimiserait davantage l'offre foncière de ce secteur central, en y accueillant des infrastructures durables et de meilleures qualités, afin de répondre aux besoins de la communauté.

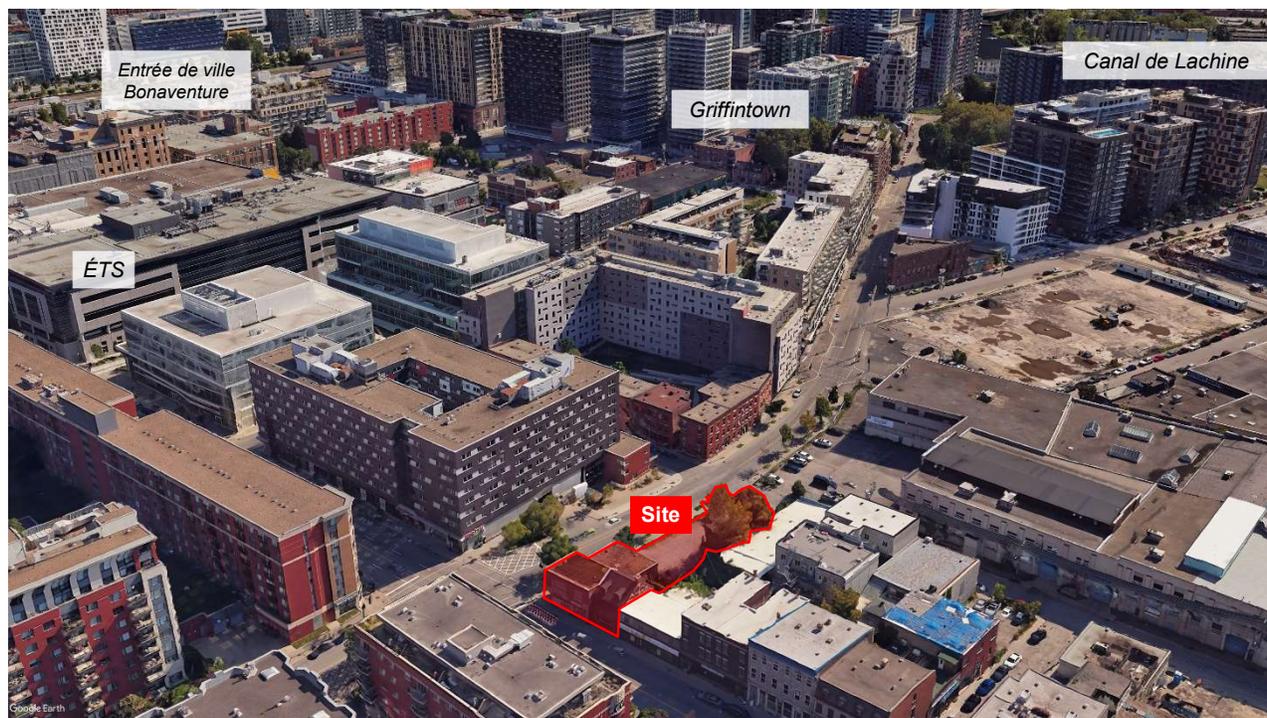
Le site de la Montagne/Notre-Dame représente une excellente opportunité de redéfinir l'encadrement de cette intersection, ce qui contribuerait activement à la structuration de la rue de la Montagne tout en renforçant l'encadrement déjà existant sur la rue Notre-Dame.

## 1.3. Environnement urbain

Le site prend place aux abords de l'intersection des rues Notre-Dame Ouest et de la Montagne, située au sein du quartier de Griffintown. Cet environnement reflète bien l'évolution de ce quartier montréalais qui a connu de profonds changements au fil des dernières décennies. Autrefois un secteur industriel, Griffintown s'est transformé en un quartier urbain vibrant, où cohabitent résidents et entreprises.

La rue Notre-Dame Ouest, avec ses commerces de proximité, ses cafés, restaurants et bureaux, est devenue une artère vivante du secteur. Elle bénéficie d'une localisation privilégiée, proche du centre-ville et du canal de Lachine, ce qui en fait un lieu de passage autant pour les travailleurs que les habitants du quartier. Les bâtiments historiques qui s'y trouvent, aux côtés des nouvelles constructions, contribuent à l'identité visuelle et au cachet de l'endroit.

Avec la densification résidentielle observée dans Griffintown et l'arrivée de nombreux nouveaux habitants, cette rue joue un rôle important dans l'évolution du quartier. Elle offre un cadre propice à la poursuite du développement, tout en s'inscrivant dans le mouvement de revitalisation qui caractérise cette partie de la ville. Consolidant les infrastructures et répondant aux besoins d'une population en croissance, la rue Notre-Dame Ouest s'intègre naturellement dans la dynamique de transformation qui marque Griffintown depuis plusieurs années.



**Le site, aux abords de récents développements du quartier Griffintown**  
*Référence : Google Earth*



**Rue Notre-Dame Ouest, Griffintown**  
*Référence : Google Street View*



**Rue Wellington, Griffintown**  
*Référence : Décoder la densité, Ville de Montréal*



**Rue Shannon, Griffintown**  
*Référence : Décoder la densité, Ville de Montréal*

## 2. LE PROJET DU PUM 2050 - RECOMMANDATIONS

### 2.1. Prévisibilité de la forme urbaine et efforts de densification

#### Densité

Le site se trouve dans une zone d'intensification « élevée » (carte 2-10), mais le PUM y établit un seuil minimal moyen de densité net (carte 2-11) de 250 logements à l'hectare. Contrairement au Plan d'urbanisme actuel, le PUM 2050 ne détermine pas de paramètres spécifiques en matière de hauteur et de densité (CES, COS).

L'identification d'un secteur devant faire l'objet d'une intensification « élevée » est quelque peu en contradiction avec le seuil minimal moyen de densité net de 250 logements à l'hectare. Le cadre bâti des environs et même immédiat, ainsi que les besoins criant en logements, appelle à une densité plus forte. Ce site s'inscrit dans la séquence des bâtiments alignés le long de la rue De la Montagne, juste au nord de la rue Notre-Dame et à une distance de 600 mètres du métro Lucien-Lallier, ce qui milite pour une plus grande densité.

Plus près du site, les îlots situés au nord et à l'est du site atteignent tous des hauteurs de 8 étages. L'îlot à l'ouest du site, de l'autre côté de Notre-Dame, contient des bâtiments de 6 étages, physiquement très près des 8 étages opposés. Vers le Canal de Lachine, les hauteurs vont jusqu'à 15 étages.

Un futur projet de redéveloppement pourra moduler adéquatement les hauteurs afin d'obtenir un effet de gradation à partir de la rue Notre-Dame Ouest, qui se veut en dialogue avec le domaine public. Le réaménagement d'une très grande partie du domaine public par l'arrondissement est l'occasion de bonifier l'interface en prévision d'un redéveloppement plus dense.

La portion du site adjacente à la rue Notre-Dame fait partie d'un « secteur patrimonial », ce qui apporte son lot de critères et de paramètres spécifiques pour tout projet, dont l'approbation d'un processus discrétionnaire. Cependant, cette désignation patrimoniale ne devrait pas limiter le potentiel de redéveloppement du site, particulièrement au niveau de sa hauteur. Des rappels de cette valeur patrimoniale pourront être intégrés à un futur projet et élever celui-ci, plutôt que de le restreindre.

Les récentes expériences en développement urbain illustrent la relation complémentaire entre le dynamisme économique, stimulé par les projets immobiliers et les activités commerciales locales, et la mise en valeur des atouts culturels. La présence de l'ÉTS, avec ses installations de grande envergure, renforcera davantage la consolidation de Griffintown, affirmant son image comme un milieu de vie mixte et complet de qualité.

#### **Recommandation 1 :**

- Rehausser les paramètres de densification du site de manière à assurer un redéveloppement optimal :

#### *Densité*

- Seuil minimal moyen de densité net de 400 log. à l'hectare
- Un coefficient d'occupation au sol (COS) de 9.0 pour le site

#### *Hauteur*

- Une hauteur maximale autorisant 8 étages sur Notre-Dame Ouest
- Une hauteur maximale autorisant 10 étages sur de la Montagne et Barré
- Prévoir des critères PIIA favorisant la notion de complémentarité entre haute densification et mise en valeur du patrimoine. À travers les taxes foncières assujetties aux nouveaux développements, l'administration municipale sera en mesure d'accompagner les exercices de mise en valeur des immeubles présentant une haute valeur patrimoniale via des programmes de subventions.

### Absence de prévisibilité

Contrairement au Plan d'urbanisme actuel, le PUM 2050 ne détermine pas de paramètres spécifiques en matière de hauteur et de densité (CES, COS). La notion de « séquence urbaine » n'est pas applicable pour les zones d'intensification élevée. Celles sont plutôt encadrées par ces deux dispositions : « *limitant l'effet de masse des nouvelles constructions* » et « *assurant des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d'échelle* ».

Des contraintes additionnelles sont imposées par le zonage incitatif ainsi que le logement hors marché, qui sont abordées dans le PUM 2050.

Il revient aux arrondissements de déterminer les paramètres des zones d'intensification élevée, sur la base de critères peu objectifs. Même sans la notion de séquence urbaine, cette intensification doit aussi s'appuyer sur la forme urbaine existante pour assurer une intégration cohérente des nouveaux projets.

Les mécanismes régissant le zonage incitatif et le logement hors marché demeurent ambigus. Les informations sont insuffisantes quant au pourcentage précis de logements exigés, aux critères d'éligibilité des ménages, ainsi qu'à l'interrelation entre les exigences du PUM et du RMM. Le mécanisme de zonage incitatif entend demander des logements abordables pour sa propre fin, qui ne seront pas comptabilisés dans l'application du Règlement métropole mixte (RMM).

Ces nouvelles charges se superposent à celles déjà existantes, tels que les frais pour contribution de fins de parc (redéveloppement) et rajoutent de la pression dans les exercices de rentabilité financière. Le cumul des critères à atteindre élève les standards de qualité d'un projet et les investissements nécessaires à sa réussite, ce qui encourt naturellement des frais supplémentaires pour les développeurs.

### **Recommandations 2 :**

- Proposer une réglementation et/ou un mécanisme transitoire afin d'avoir une meilleure visibilité sur la hauteur et densité d'un site pour son potentiel redéveloppement à court terme, puisque la concordance des règlements d'urbanisme ne sera pas immédiate. Cela permettra aussi une collaboration plus aisée entre partenaires publics et privés.

### **Recommandations 3 :**

- Améliorer la prévisibilité des paramètres entourant un projet de redéveloppement, particulièrement en venant préciser le cadre du zonage incitatif et du logement hors marché, qui doit s'arrimer avec le RMM et les frais de redéveloppement (contribution pour fins de parc). Par ailleurs, les cibles de compensation devraient viser tous les types de logements, puisque les enjeux d'abordabilité ne touchent pas uniquement que les logements hors marché.

### 3. CONCLUSION

Le site de la Montagne/Notre-Dame représente une excellente opportunité de redéfinir l'encadrement de cette intersection, ce qui contribuerait activement à la structuration de la rue de la Montagne tout en renforçant l'encadrement déjà existant sur la rue Notre-Dame.

MC Finance porte à cœur ce futur redéveloppement, qui repose sur des éléments clés importants pour la poursuite de la consolidation urbaine du secteur. Parmi ces éléments, l'on y retrouve : une hauteur significativement marquante pour le secteur, mais aussi sensible à son milieu, par l'emploi d'un basilaire structurant et en dialogue avec la rue, par son architecture distinguée, mais aussi via une offre commerciale au rez-de-chaussée; un design moderne et soigné, incluant des composantes distinctives rappelant les bâtiments déjà présents le long de la rue Notre-Dame, ainsi qu'une preuve de conscience de la valeur patrimoniale du secteur.

Les recommandations de ce présent mémoire visent la réalisation d'un projet de qualité et d'actualité, répondant aux besoins actuels et rehaussant l'offre du secteur. La hauteur et la densité visées sont des paramètres standards et amplement justifiés par la demande du marché d'aujourd'hui, mettant de l'avant la création de milieux de vie complets et des critères d'excellence.

#### Recommandation 1 :

- Rehausser les paramètres de densification du site de manière à assurer un redéveloppement optimal :

##### *Densité*

- Seuil minimal moyen de densité net de 400 log. à l'hectare
- Un coefficient d'occupation au sol (COS) de 9.0 pour le site

##### *Hauteur*

- Une hauteur maximale autorisant 8 étages sur Notre-Dame Ouest
- Une hauteur maximale autorisant 10 étages sur de la Montagne et Barré
- Prévoir des critères PIIA favorisant la notion de complémentarité entre haute densification et mise en valeur du patrimoine. À travers les taxes foncières assujetties aux nouveaux développements, l'administration municipale sera en mesure d'accompagner les exercices de mise en valeur des immeubles présentant une haute valeur patrimoniale via des programmes de subventions.

#### Recommandations 2 :

- Proposer une réglementation et/ou un mécanisme transitoire afin d'avoir une meilleure visibilité sur la hauteur et densité d'un site pour son potentiel redéveloppement à court terme, puisque la concordance des règlements d'urbanisme ne sera pas immédiate. Cela permettra aussi une collaboration plus aisée entre partenaires publics et privés.

#### Recommandations 3 :

- Améliorer la prévisibilité des paramètres entourant un projet de redéveloppement, particulièrement en venant préciser le cadre du zonage incitatif et du logement hors marché, qui doit s'arrimer avec le RMM et les frais de redéveloppement (contribution pour fins de parc). Par ailleurs, les cibles de compensation devraient viser tous les types de logements, puisque les enjeux d'abordabilité ne touchent pas uniquement que les logements hors marché.



## **1194 au 1232 rue Peel, arr. Ville-Marie**

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

**fahey**

Préparé par Fahey et associés

## 1. Contexte

### 1.1. MC Finance Inc.

MC Finance Inc. est une société immobilière active sur le marché de Montréal depuis 1973. L'entreprise se concentre principalement sur la promotion et le développement immobilier, couvrant les espaces résidentiels, commerciaux et industriels. Elle s'implique également dans la gestion et la location de propriétés.

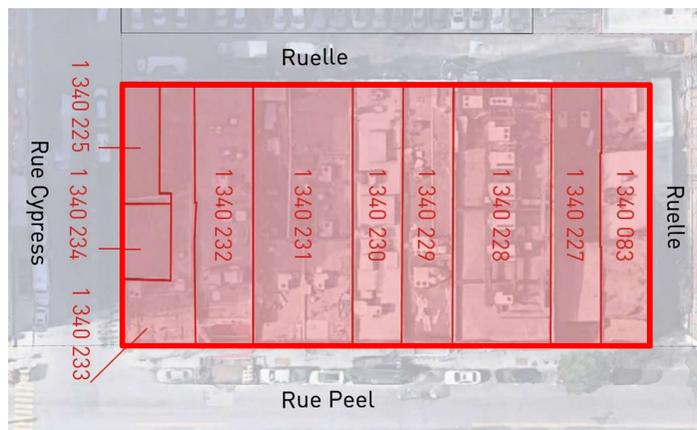
MC Finance est reconnue pour des projets de grande envergure, tels que le complexe de condominiums Roccabella, situé sur le boulevard René-Lévesque Ouest, au centre-ville de Montréal, ou encore le projet résidentiel Le Roc Fleuri, situé à l'angle de la rue Drummond et du boulevard Maisonneuve.



*Mosaïque de projets développés par MC Finance Inc.*

## 1.2. Site à l'étude

Le site est constitué des propriétés sises aux 1194 - 1232 rue Peel ainsi que du 1103 - 1117 rue Cypress, dans l'arrondissement de Ville-Marie, en plein cœur du centre des affaires de Montréal. Il fait partie du site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada, sous l'identification d'« Ancienne terrasse Peel ». Cette série de bâtiments forme d'ailleurs la principale lacune dans l'encadrement du Square-Dorchester, de par sa très faible hauteur, sa désuétude et son potentiel sous-exploité.



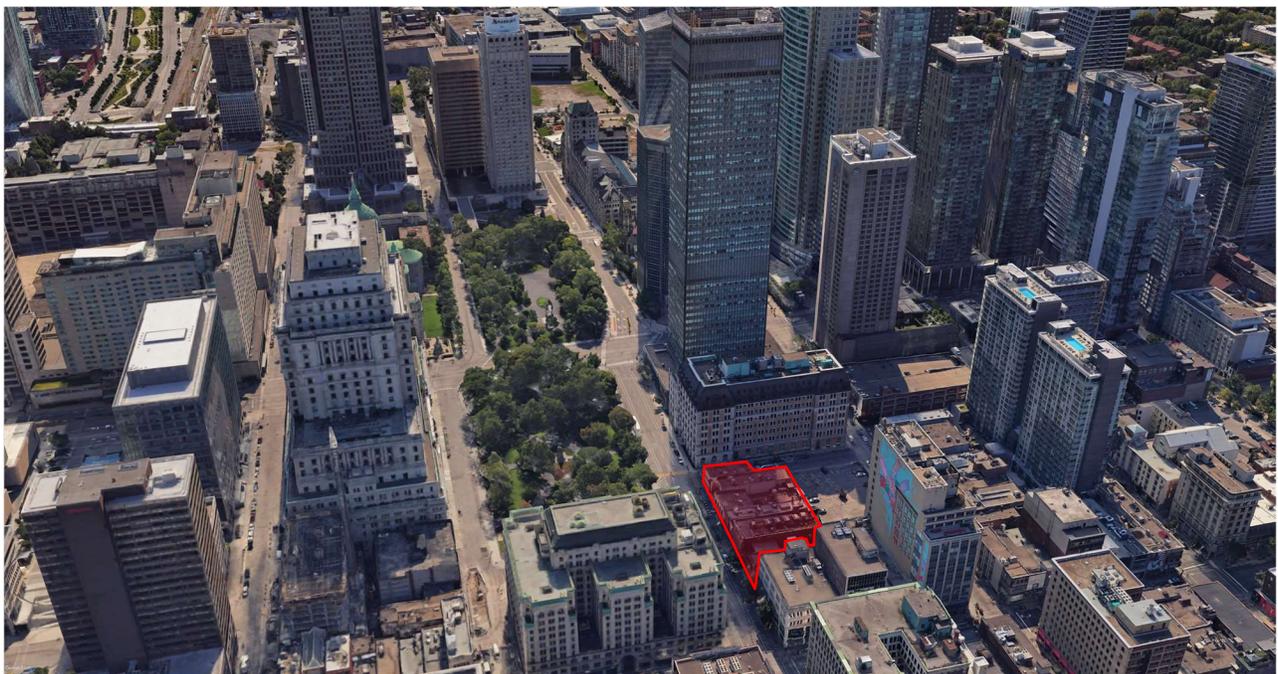
*Les façades des bâtiments situés sur le site des anciennes terrasses Peel.*

*Les lots qui composent le site des anciennes terrasses Peel.*

### 1.3. Intentions de redéveloppement pour les anciennes terrasses Peel

Dans l'optique de compléter l'encadrement urbain du Square-Dorchester et de rajouter à sa mise en valeur, les intentions de redéveloppement de MC Finance prévoient s'inscrire dans la trame existante, tout en intégrant un rappel architectural historique. En effet, les intentions de redéveloppement incluent la conception d'un basilaire emblématique moderne, basé sur la trame des anciennes terrasses Peel, tout en dialoguant avec l'interface publique et les bâtiments environnants. L'insertion d'une façade commerciale ouverte sur les deux premiers étages participera à l'animation de la rue et du parc, dans le respect des fonctions de ce quartier d'affaires. Ces façades seront traitées harmonieusement par des jeux de décrochés architecturaux, une grande ouverture sur le domaine public, une modulation des hauteurs et un rappel du parcellaire.

MC Finance vise la mise en œuvre de projets urbains et vibrants, tels que les immeubles du Roccabella et du Roccabella sur la montagne. Les deux bâtiments incorporent dans leur architecture moderne un basilaire adapté et communiquant avec son environnement, en plus de contribuer à l'animation commerciale de la rue. L'attention portée à ces développements le sera également au site Peel-Cypess, dans l'optique de créer un projet répondant aux standards élevés de sa localisation, tout en apportant une valeur ajoutée à cet ensemble encadrant le Square-Dorchester.



*L'environnement urbain du site des anciennes terrasses Peel, aux abords du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada.*

## 2. LE PROJET DU PUM 2050 — RECOMMANDATIONS

### 2.1. Prévisibilité de la forme urbaine et efforts de densification

#### Intensification de la forme urbaine

La nouvelle carte introduite par le projet de PUM portant sur les niveaux d'intensification (carte 2-10) place le site patrimonial Square-Dorchester et la Place-du-Canada dans une zone d'intensification « douce ». Le seuil minimal moyen de densité net (carte 2-11) pour la même zone est de 400 logements à l'hectare.

Malgré la présence du square et de la place publique, l'emplacement en soi fait appel à un cadre de développement stratégique et en cohérence avec le centre-ville de Montréal, plus précisément son cœur même.

Le secteur est fortement desservi par la ligne verte, la ligne orange et la présence de la Gare Centrale regroupant le train, le REM et maintes lignes d'autobus. La centralité du site et sa desserte en transport structurant justifient un potentiel de redéveloppement plus élevé en termes d'intensification.

Dans l'étude publiée de la CCMM « Bâtir plus, plus vite et mieux », le seuil minimal de densité net est de 750 logements à l'hectare net pour le secteur (équivalent à 600 logements à l'hectare brut).

De plus, plusieurs bâtiments du secteur atteignent des hauteurs notables :

- Le 1000 de la Gauchetière — 205 m
- Le 1100 René-Lévesque — 102 m
- L'Édifce Sun Life — 122 m
- La Tour CIBC — 184 m
- Le Marriott Château Champlain — 139 m

Le site Cypress-Peel appartient à cette séquence de bâtiments de grandes hauteurs et s'inscrit dans un alignement urbain de haute densité, tout en prenant en compte les hauteurs propres à la « vallée urbaine » constituée des bâtiments de hauteurs intermédiaires situés de part et d'autre de la rue Ste-Catherine.

Une étude d'ensoleillement a permis de démontrer qu'une tour de 120 m, accompagnée d'une modulation de volumes, aurait un impact moindre sur le Square comparativement à une tour conforme de plein droit de 65 m de hauteur, couvrant la pleine largeur du site. C'est cette réalisation qui a d'ailleurs forgé le projet actuel de 120 m, dans le but d'impacter le moins possible l'ensoleillement du Square. Une tour de 65 m couvrirait presque entièrement le Square, alors qu'un jeu de hauteur atteignant 120 m projetterait une ombre plus longiligne et donc partagerait continuellement sa place au sol avec le soleil. Le projet valorise l'importance du Square dans ce paysage urbain et se veut aussi comme un atout pour le secteur.

#### **Recommandation 1 :**

- Rehausser les paramètres de densification du site de manière à assurer un redéveloppement optimal, capitalisant sur sa localisation stratégique incomparable :

##### *Densité*

- Intensification élevée ;
- Seuil minimal moyen de densité net de 750 log. à l'hectare ;
- Assurer que les paramètres proposés permettent l'atteinte d'un coefficient d'occupation au sol (COS) de 12,0 pour le site.

##### *Hauteur*

- Une hauteur maximale autorisant 120 m pour les lots 1 134 225, 1 134 230, 1 134 231, 1 134 232, 1 134 233 et 1 134 234 (encadrant le square) ;
-

- Une hauteur maximale autorisant 65 m pour les lots 1 134 083, 1 134 227, 1 134 228 et 1 134 229.

### Absence de prévisibilité

Contrairement au Plan d'urbanisme actuel, le PUM 2050 ne détermine pas de paramètres spécifiques en matière de hauteur et de densité (CES, COS). Il introduit plutôt la notion de « séquence urbaine de référence », un exercice de calcul qui sera à réaliser par les arrondissements. Cette nouvelle méthodologie se veut flexible afin de s'adapter à toutes formes urbaines ; cependant, d'importantes zones grises restent à éclaircir au niveau des paramètres normatifs spécifiques applicables par propriété (hauteur, CES et COS).

Le calcul de la séquence urbaine de référence laisse place à une certaine marge d'interprétation et donne des résultats plutôt variés. Des calculs théoriques effectués pour le site révèlent des hauteurs maximales entre 90 m et 120 m de hauteur. L'obtention d'une hauteur de 120 m est critique à la réalisation d'un projet phare permettant de rehausser le caractère du site, dans la lignée des nombreuses tours qui ont été construites à ses abords au cours des dernières décennies.

De plus, les nouveaux mécanismes régissant le zonage incitatif et le logement hors marché demeurent ambigus. Les informations sont insuffisantes quant au pourcentage précis de logements exigés, aux critères d'éligibilité des ménages, ainsi qu'à l'interrelation entre les exigences du PUM et du RMM. Le mécanisme de zonage incitatif entend demander des logements abordables pour sa propre fin, qui ne seront pas comptabilisés dans l'application du Règlement métropole mixte (RMM).

Ces nouvelles charges se superposent à celles déjà existantes, tels que les frais pour contribution de fins de parc (redéveloppement) et rajoutent de la pression dans les exercices de rentabilité financière. Le cumul des critères à atteindre élève les standards de qualité d'un projet et les investissements nécessaires à sa réussite, ce qui encourt naturellement des frais supplémentaires pour les développeurs.

### **Recommandation 2 :**

- Proposer une méthodologie de calcul offrant plus de prévisibilité pour le principe d'intensification urbaine, afin de permettre aux développeurs de bien saisir la volonté de la Ville et de faciliter la réalisation de propositions alignées.

### **Recommandation 3 :**

- Proposer une réglementation et/ou un mécanisme transitoire afin d'avoir une meilleure visibilité sur la hauteur et densité d'un site pour son potentiel redéveloppement à court terme, puisque la concordance des règlements d'urbanisme ne sera pas immédiate. Cela permettra aussi une collaboration plus aisée entre partenaires publics et privés.

### **Recommandation 4 :**

- Améliorer la prévisibilité des paramètres entourant un projet de redéveloppement, particulièrement en venant préciser le cadre du zonage incitatif et du logement hors marché, qui doit s'arrimer avec le RMM et les frais de redéveloppement (contribution pour fins de parc). Par ailleurs, les cibles de compensation devraient viser tous les types de logements, puisque les enjeux d'abordabilité ne touchent pas uniquement que les logements hors marché.
-

## 2.2. Patrimoine

### Cumul de protection et encadrement excessif

Le PUM superpose plusieurs nouvelles couches de valeur patrimoniale et multiplie les niveaux de protection. Ces désignations sont, entre autres : les secteurs patrimoniaux, les immeubles patrimoniaux, les repères emblématiques et les ensembles patrimoniaux « intéressants » ou « exceptionnels ». Le site étant déjà inclus dans le site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada, le cumul de toutes ces désignations supplémentaires implique aussi un cumul d'objectifs et de critères d'évaluation applicables, en plus d'approbations spécifiques distinctes, tel qu'un PIIA.

Étant donné le statut déjà reconnu du site, la multiplicité des qualificatifs patrimoniaux semble inutile puisque tout projet de redéveloppement à l'intérieur du secteur Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada devrait être assujéti de facto à une approbation discrétionnaire, rendant peu pertinentes toutes les identifications additionnelles.

Un avis du conseil du patrimoine de Montréal fut d'ailleurs émis en 2011 afin d'offrir de la lumière sur les modalités de développement qui devraient être appliquées au site. Dans cet avis, les recommandations se tournent vers la reconnaissance des interventions significatives au fil du temps, incluant des bâtiments de grande hauteur de type « *landmarks* », plutôt que de préconiser le retour à l'origine<sup>1</sup>.

Le projet Peel-Cypress est soucieux de la valeur patrimoniale de l'ensemble auquel il fait partie. Ce souci d'intégration se reflète dans la conception architecturale du projet, qui vise des hauteurs comparables aux immeubles existants bordant le Square. Son intégration passera également par l'aménagement d'un basilaire emblématique ouvert sur la rue, un rythme de décroché et de fenestration rappelant le parcellaire, et une modulation des volumes.

L'édifice de la Sun Life fait partie des repères emblématiques nouvellement identifiés par le PUM. Ces repères bénéficient d'un rayon de protection de 100 m (figure 2-32), où le point central doit être le centre du bâtiment. Cependant, la carte du PUM dessine le rayon de 100 m à partir du périmètre du bâtiment (carte 6-25), ce qui démontre une zone de protection erronée.

En somme, le redéveloppement du centre-ville de Montréal est souhaitable pour nombre de raisons qui permettront de répondre aux enjeux de dynamisme du centre-ville, d'abordabilité du logement et de transition écologique. Toutefois, celui-ci se voit compromis dans l'optique où il doit franchir un nombre excessif d'obstacles réglementaires.

#### **Recommandation 5 :**

- Réviser les désignations patrimoniales de manière à éviter l'accumulation de critères et processus, afin d'alléger et optimiser le cheminement d'un projet de redéveloppement.

#### **Recommandation 6 :**

- Réviser la carte 6-25 pour ajuster le rayon de protection de 100 m à partir du point central.

#### **Recommandation 7 :**

- Réviser les critères d'évaluation du PUM concernant le redéveloppement d'immeubles patrimoniaux afin de considérer les contributions positives des nouveaux projets dans leur contexte patrimonial. Une densité élevée favorise un projet rentable, ce qui favorise ensuite la préservation et la restauration des éléments ayant une réelle valeur patrimoniale.

---

<sup>1</sup> Point 1.3.5, p. 15 de l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal de décembre 2011 (A11-VM-09).

### 3. CONCLUSION

En conclusion, le projet de redéveloppement Peel-Cypress s'inscrit dans une démarche ambitieuse visant à transformer et à moderniser un point de rupture dans l'encadrement du Square-Dorchester. Ce secteur stratégique du centre-ville de Montréal détient aussi un riche patrimoine historique et architectural, qui sera mis de l'avant dans le redéveloppement.

Bien que le PUM semble viser la création de milieux de vie fonctionnel et dense, l'introduction de nombreux nouveaux critères laisse place à l'incertitude et complexifie les possibilités de redéveloppement. Une densification maîtrisée et une approche architecturale respectueuse du cadre existant permettront de préserver et d'enrichir le patrimoine tout en optimisant le potentiel du site.

Sur le territoire du centre-ville de Montréal, il existe certaines parcelles qui se doivent d'être redéveloppées afin de compléter des ensembles urbains cohérents. Sur l'ensemble du site du Square Dorchester et de Place du Canada, et dans le respect des orientations du Conseil du patrimoine, le site Peel-Cypress est l'un de ceux-là. Aussi imposer des dédoublements de mesures restrictives, alors que les valeurs patrimoniales de cet ensemble sont déjà en place, est non seulement contre-productif, mais compromettra son redéveloppement et nous fera passer à côté des règles de l'art dans la façon d'intégrer ce redéveloppement au milieu bâti environnant.

Les recommandations de ce présent document sont légitimes et visent l'amélioration du secteur du Square-Dorchester, par l'insertion d'un projet de haute qualité. Les paramètres demandés se résument à un seuil minimal moyen de densité net de 750 logements à l'hectare, ainsi qu'une hauteur pouvant atteindre 120 m et 65 m sur le site. La valeur du Square-Dorchester en soi, les attraits patrimoniaux du site cité, et la vocation de ce secteur centre sont tous des éléments pris en considération par ce projet et mis de l'avant dans sa conception.

MC Finance priorise la qualité de ses projets et leur apport à la collectivité. Pour ceci, les paramètres d'encadrement du potentiel de développement doivent toutefois être au rendez-vous, nécessitant l'atteinte d'une hauteur de 120 m et d'une densité de 12,0 de COS. Ce projet est la parfaite occasion de créer une nouvelle relation bénéfique entre un site sous-exploité et un milieu d'insertion emblématique.

#### **Recommandation 1 :**

- Rehausser les paramètres de densification du site de manière à assurer un redéveloppement optimal, capitalisant sur sa localisation stratégique incomparable :

##### *Densité*

- Intensification élevée ;
- Seuil minimal moyen de densité net de 750 log. à l'hectare ;
- Assurer que les paramètres proposés permettent l'atteinte d'un coefficient d'occupation au sol (COS) de 12,0 pour le site.

##### *Hauteur*

- Une hauteur maximale autorisant 120 m pour les lots 1 134 225, 1 134 230, 1 134 231, 1 134 232, 1 134 233 et 1 134 234 (encadrant le square) ;
  - Une hauteur maximale autorisant 65 m pour les lots 1 134 083, 1 134 227, 1 134 228 et 1 134 229.
-

**Recommandation 2 :**

- Proposer une méthodologie de calcul offrant plus de prévisibilité pour le principe d'intensification urbaine, afin de permettre aux développeurs de bien saisir la volonté de la Ville et de faciliter la réalisation de propositions alignées.

**Recommandation 3 :**

- Proposer une réglementation et/ou un mécanisme transitoire afin d'avoir une meilleure visibilité sur la hauteur et densité d'un site pour son potentiel redéveloppement à court terme, puisque la concordance des règlements d'urbanisme ne sera pas immédiate. Cela permettra aussi une collaboration plus aisée entre partenaires publics et privés.

**Recommandation 4 :**

- Améliorer la prévisibilité des paramètres entourant un projet de redéveloppement, particulièrement en venant préciser le cadre du zonage incitatif et du logement hors marché, qui doit s'arrimer avec le RMM et les frais de redéveloppement (contribution pour fins de parc). Par ailleurs, les cibles de compensation devraient viser tous les types de logements, puisque les enjeux d'abordabilité ne touchent pas uniquement que les logements hors marché.

**Recommandation 5 :**

- Réviser les désignations patrimoniales de manière à éviter l'accumulation de critères et processus, afin d'alléger et optimiser le cheminement d'un projet de redéveloppement.

**Recommandation 6 :**

- Réviser la carte 6-25 pour ajuster le rayon de protection de 100 m à partir du point central.

**Recommandation 7 :**

- Réviser les critères d'évaluation du PUM concernant le redéveloppement d'immeubles patrimoniaux afin de considérer les contributions positives des nouveaux projets dans leur contexte patrimonial. Une densité élevée favorise un projet rentable, ce qui favorise ensuite la préservation et la restauration des éléments ayant une réelle valeur patrimoniale.
-