

Mémoire présenté à  
L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique  
**PUM 2050**  
**PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ**

Par  
Olivier Legault, architecte  
BLTA

Le 20 septembre 2024

## Table des matières

La firme .....	3
Contexte .....	4
Poursuivre le développement de notre centre-ville .....	5
L'équité et le pouvoir discrétionnaire .....	7
Le logement .....	8
En Conclusion .....	8

## La firme

BLTA est une firme d'architecture montréalaise établie depuis plus de 50 ans. Œuvrant principalement au centre-ville ainsi que dans le Vieux-Montréal, la firme est reconnue pour sa connaissance et sa contribution au contexte urbain de la métropole.

Parmi les premières firmes d'architecture à introduire la formule des copropriétés divisées dans les années 1970, à participer au programme 20 000 logements dans les années 1980 et au concours Défi IDÉES de la SCHL dans les années 1990, BLTA a participé à la réalisation de quelques milliers d'unités d'habitation et à plus d'une dizaine de bâtiments de grande hauteur à partir des années 2000. Son expertise pour les projets complexes dans des contextes urbains de densité variable lui a permis de constater l'impact des COS de 2 à 12, dont la hauteur pouvait varier de 2 à 58 étages, sur le type de milieu de vie recherché.

Parmi les plus récentes réalisations de BLTA, citons la Nouvelle Maison de Radio-Canada, l'Hôtel William Gray, plusieurs tours résidentielles de grande hauteur et quelques complexes à usage mixte, dont le 700, rue Saint-Jacques, lequel illustre très bien les défis que présentent la multifonctionnalité, la densité et la hauteur.



LOUTILS DE LA BASE DE DONNÉES 3D DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Projet BLTA finit / en construction

Exploration

VICTORIA SUR LE PARC/700 SAINT-JACQUES



LA NOUVELLE MAISON DE RADIO-CANADA



TOUR DES CANADIENS 2 & 3



TOURS ROCCABELLA 1, 2, 3



ICÔNE & LE CRYSTAL



L'AVENUE



CITÉ DU COMMERCE



LA TOUR FIDES



LE MANSFIELD



APPARTEMENTS DORCHESTER



PLACE DE LA CROIX



HÔTEL WILLIAM GRAY

## Contexte

Le nouveau PUM se veut un outil pour améliorer et renforcer le développement urbain et la qualité de vie des citoyens de Montréal. Notre analyse porte principalement sur son impact au centre-ville.

Dans sa forme actuelle, il soulève beaucoup de questions qui pour l'instant demeurent sans réponse. Créer et rédiger un tel document n'est pas une mince tâche, nous en convenons tous. C'est un travail long et exigeant.

Si ce document s'avère pertinent pour certains secteurs ou problématique, il est toutefois moins adapté aux conditions et réalités du centre-ville et il sera d'une complexité inouïe à gérer.

Déjà, le PU (1992 et révision 2004) et les règlements de zonage sont sources d'interprétation et de discussions assez longues même trente (30) ans plus tard. Il ne faut donc pas complexifier la réglementation, mais la simplifier. Malgré tout ce que nous pouvons dire, le PU a atteint ses objectifs en ayant été assez flexible pour permettre la production d'ensembles résidentiels des dernières années et non d'espaces de bureau tel qu'initialement anticipé.

Pour les prochaines années et décennies, les défis seront colossaux en matière d'habitation et de développement urbain au centre-ville alors que paradoxalement, le nouveau PUM propose des changements règlementaires majeurs au pire moment, à savoir dans une période de crise du logement, de flottement du marché des espaces de bureau et d'épreuves pour les commerces et la restauration !

Tel que nous l'avons déjà mentionné dans les mémoires BRIDGE-BONAVENTURE ET L'AVENIR DE GRIFFINTOWN, la tempête parfaite, démarrée lors de la pandémie, pointe à l'horizon et freine encore de façon significative le développement résidentiel et commercial au centre-ville de Montréal, quoique les baisses récentes des taux d'intérêt et de l'inflation viendront évidemment aider.

L'introduction et la mise en place d'une telle réglementation nécessitent beaucoup de temps et d'énergie.

**Comme architecte**, on y trouve trop d'ambiguïtés pour certains libellés, qui sont des concepts plus faciles à appliquer dans des secteurs plus homogènes, mais pas au centre-ville.

**Comme consultant**, ce seront des heures de travail à déchiffrer et mettre en pratique cette nouvelle approche. Ce seront aussi des coûts additionnels imputés aux projets.

**Comme Montréalais**, inquiet, encore plus que jamais, car après les taxes de parc et le RMM, le PUM en rajoute une couche supplémentaire.

Notre crainte est que nous allions encore une fois amplifier le problème de traitement et d'analyse des dossiers et attention, la période de transition risque d'être pénible.

## Poursuivre le développement de notre centre-ville

Au centre-ville, peu de sites demeurent disponibles pour de nouvelles constructions. La plupart des îlots vacants (anciens stationnements) sont maintenant occupés, ce qui augmente le défi, la complexité et les coûts de développement.

Les sites développés au cours des dernières années étaient très certainement les plus faciles à guider. Ceux qui restent ont souvent une composante patrimoniale ou une configuration particulière qui rendra le projet non performant, donc significativement plus difficilement réalisable, ou à tout le moins à un coût plus élevé.



Évolution du centre-ville en 25 ans

La complexité grandissante des sites non encore développés et les règlements les régissant font en sorte que le temps normalement alloué à leur planification ne cesse d'augmenter. Donc plus coûteux à réaliser et plus long à livrer.

L'application des nouvelles règles du PUM, prendra plus de temps à gouverner et plusieurs allers-retours seront nécessaires afin de vérifier tous les nouveaux paramètres.

À titre d'exemple, suite à l'étude de trois sites bien connus, dont celui de l'îlot Peel/Cypress (voir mémoire BLTA - OCPM Peel/Cypress septembre 2024 et mémoire FAHEY - OCPM Peel/Cypress septembre 2024), nous demeurons perplexes devant une série d'éléments, entre autres, la **séquence urbaine de référence** en conjoncture avec les **critères d'encadrement de type patrimonial**. Soulignons que les **corridors visuels exceptionnels** ne s'appliquent plus ici depuis la construction du projet Haleco. Après plusieurs mois d'échange, nous en sommes toujours à établir les hauteurs et la densité. Le centre-ville est à ce point disparate et contrasté (échelles et fonctions multiples), que cela ouvre la porte à de multiples interprétations, donc assurément de multiples discussions et négociations.



Avec cette nouvelle méthodologie de calcul des densités et des hauteurs proposées comportant des zones grises, on vient ici diminuer la prévisibilité. Le calcul de la séquence urbaine de référence est à parfaire (ex : projet Peel-Cypress), donnant des écarts significatifs.

Comment pouvons-nous adapter et concilier toutes ces données efficacement afin de simplifier et de participer positivement à la démarche ?

Nul n'est contre la vertu. Les objectifs du nouveau PUM, par exemple au niveau environnemental, sont louables. Toutefois ces objectifs font en sorte d'augmenter la complexité des projets, de leur étude, du processus d'approbation et des coûts de constructions, ce qui s'avère néfaste en termes d'accessibilité.

L'étendue des changements de contenu et de forme représente une autre difficulté qui vient s'ajouter à une situation déjà problématique, et ce, aussi bien en termes de planification que de réalisation. C'est un changement de philosophie et d'approche qui interpelle de nouvelles notions et concepts.

Le paradoxe dans tout ça est qu'en tentant de rendre notre ville plus verte, plus résiliente, nous sommes en train de tomber dans les traces de Rotterdam, par exemple, et de sa gentrification trop rapide (presque soudaine). Alors, simplifions intelligemment !

Peu importe les qualités intrinsèques et les objectifs les plus recommandables, nous faisons face ici, au plus grand défi des dernières décennies en ce qui concerne le développement de notre ville et de son centre aussi bien en habitation qu'en développement commercial.

La reconversion des édifices à bureaux et certaines méthodes de préfabrication présentent des avenues porteuses. Toutefois, elles prendront des années à porter fruit.

## L'équité et le pouvoir discrétionnaire

L'interrelation entre l'intensification et la densité, les corridors visuels et les ensembles emblématiques doit nous servir et nous encadrer simplement et judicieusement. Mais la suradministration et les zones grises de la nouvelle réglementation viendront entraver les efforts de développement. À tel point que la valeur de certaines propriétés sera grandement diminuée du jour au lendemain, ouvrant la porte à des discussions d'un autre ordre.

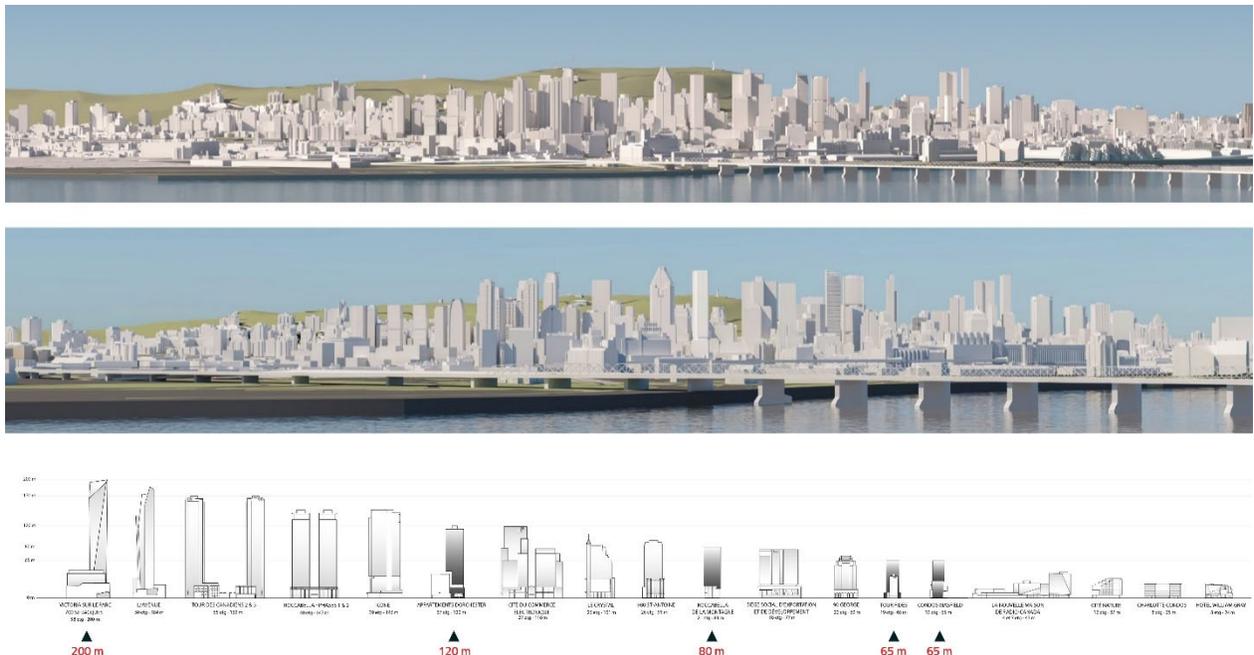
Le centre-ville n'est pas un cadre bâti uniforme, homogène et continu tel que certains des graphiques que l'on retrouve dans *Partie 3, Chapitre 6 : Le document complémentaire*.

Au niveau de la préservation patrimoniale, le cumul de plusieurs couches de protection devient excessif et inutile, voire contreproductif.

Nous risquons de contribuer davantage à sa dégradation plutôt qu'à sa mise en valeur si nous ne sommes pas plus créatifs et audacieux. Avec le manque criant d'argent public, c'est le secteur privé qui, dans bien des cas, aura la responsabilité d'agir et de proposer.

Il y aura toujours des zones ou des aspects discrétionnaires, le but est de les amoindrir.

De plus, nous sommes totalement en accord pour conserver la limite actuelle des hauteurs des bâtiments à la cote altimétrique de 232.5 m (sommet du Mont-Royal). Aucune logique économique, urbanistique ou morphologique ne justifie une augmentation de cette limite.



## Le logement

Depuis déjà quelques années, nous ne construisons pas suffisamment. Et nous ne rénovons pas suffisamment, et ça n'ira pas en s'améliorant. Les coûts des travaux de rénovation sont soumis dernièrement à des augmentations encore plus importantes que ceux des coûts de constructions neuves.

Les projections souhaitées en termes de construction résidentielle demeurent bien trop timides et risquent de contribuer à l'augmentation du coût du logement dans son ensemble.

Il faut tout mettre en œuvre pour valoriser et encourager l'entretien et la rénovation de notre parc immobilier existant. Pour cela, la réglementation doit être claire et affirmative. Ces comportements essentiels sont écologiques, efficaces et vitaux. Sans quoi, tous les efforts consacrés à la construction seront annulés par le vieillissement constant du parc immobilier existant.

Devant l'ampleur de la crise du logement, qui est mondiale, il faut apprendre à fonctionner autrement pour les décennies à venir, ce que tente de faire le nouveau PUM, mais sans trop de conviction, donc inefficacement.

Concernant le zonage incitatif et le logement hors marché, nous demeurons perplexes devant le peu de détails et critères d'éligibilité.

## En Conclusion

Nous réalisons à quel point le défi est grand et complexe et fait appel à l'ensemble des acteurs de la société.

Nous craignons que le but visé par le nouveau PUM, aussi noble soit-il, ajoute des difficultés supplémentaires à une situation déjà à la limite.

On remplace un document peut-être imparfait (le PU) par un document assurément plus complexe et hautement discrétionnaire (le PUM). Pourquoi ne pas tout simplement utiliser les outils connus et éprouvés que sont les PPIA, les PPU et autres ?

L'exercice de concordance sera assurément colossal.

Pour l'avenir, nous devons composer et nous adapter à des réalités incontournables. Les changements climatiques et la transition écologique, l'évolution démographique (flux migratoires, vieillissement de la population, familles recomposées, augmentation des ménages solo, aggravation des problèmes d'itinérance), l'aggravation de phénomènes sociaux tels les écarts de richesses entre les différents groupes de la société, la pression sur les ressources (dans toutes les sphères d'activités) sont tous d'importants paramètres à prendre en considération.

Le PUM dans sa forme actuelle est un frein à la progression de notre centre-ville. C'est un outil qui est paradoxal, car il est pour le développement, mais aussi il le restreint par ses mesures complexes et difficilement applicables.

Nous devrions clairement, avec une vision collective, poursuivre notre réorganisation de ce **projet de société** sans jamais oublier les effets qu'une réglementation peuvent avoir sur les citoyens et notre collectivité, soit une augmentation constante des valeurs des propriétés tant que nous n'arriverons pas à un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

Le PUM devrait proposer une approche mieux adaptée pour le centre-ville, en tenant compte de ses spécificités uniques et de l'importance qu'il représente pour la collectivité. La richesse et la particularité de son cadre bâti justifient amplement cet effort supplémentaire.

Olivier Legault, architecte  
BLTA