

# Présentation mémoires PUM 2050



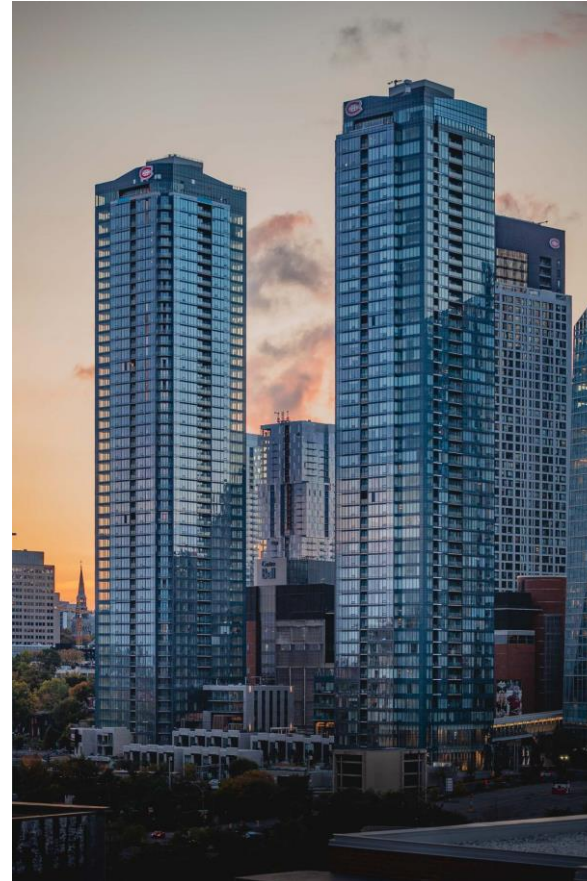
*Pour :*

- *White Property Holdings LP, propriétaire du 750 rue Peel*
- *Red Property Holdings LP, propriétaire du 600 rue Peel*

26 septembre 2024

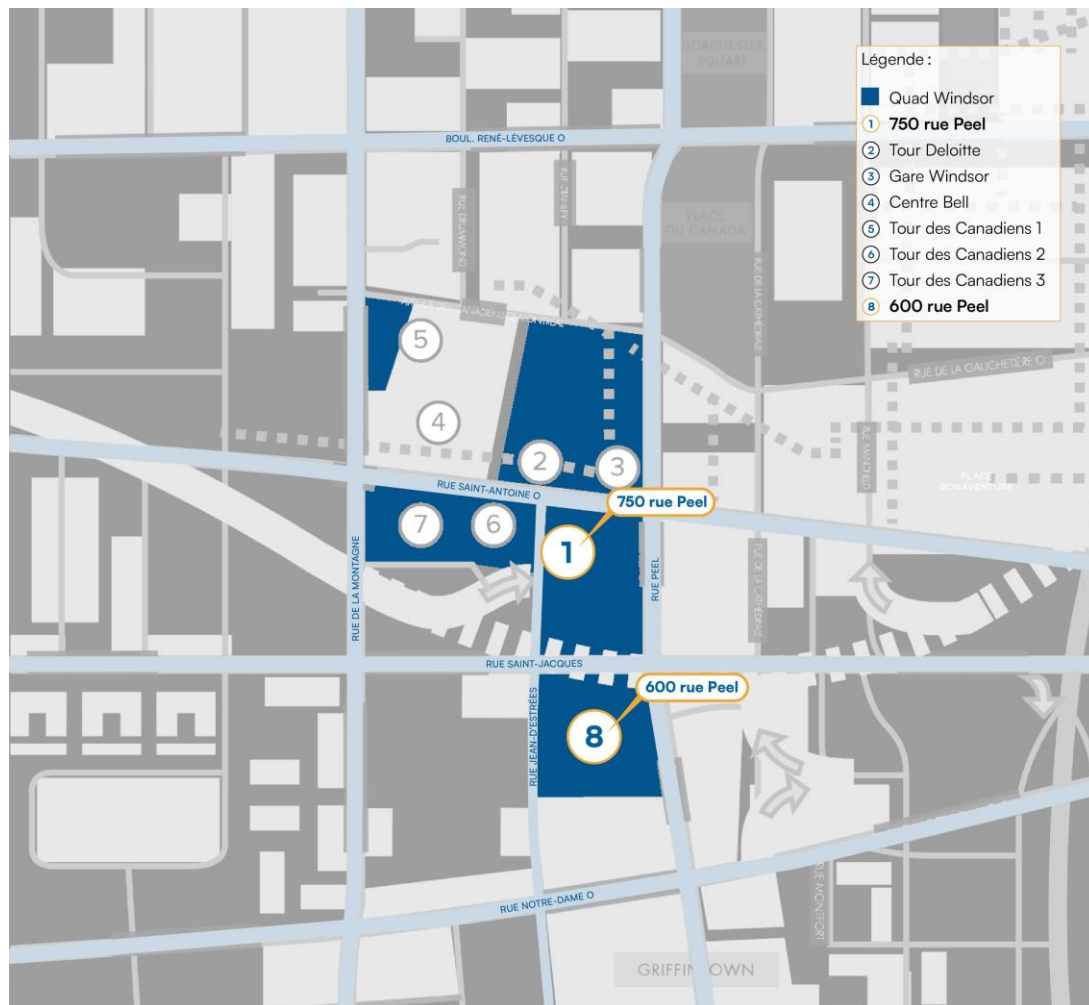
# Qui sommes-nous ?

- Cadillac Fairview est un promoteur et gestionnaire d'immeubles canadien de réputation internationale.
- Spécialiste de l'acquisition et le développement de terrains adjacents aux régions centrales traditionnelles des villes.



Source : Cadillac Fairview, image de gauche : Tours des Canadiens, image de droite : Gare Windsor

# Approche de développement de Cadillac Fairview à Montréal

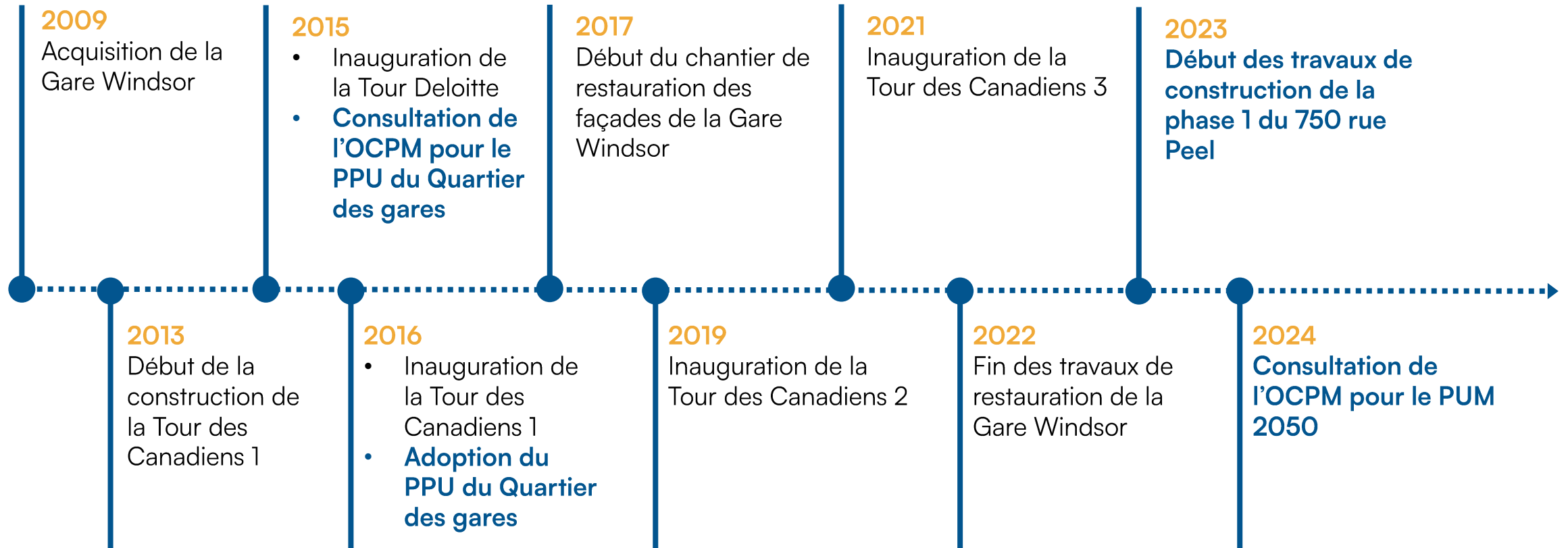


## Quad Windsor

- Localisé au sud du centre-ville, et au nord du secteur Griffintown
- En développement depuis douze ans
- Ce projet comprend :
  - la revitalisation de la gare Windsor,
  - les Tours des Canadiens 1, 2 et 3
  - la Tour Deloitte
  - Le 750 rue Peel
  - Le 600 rue Peel

**Précurseur des projets majeurs  
d'habitation au centre-ville**

# Évolution du Quad Windsor



## À venir

- Phase 2 du 750 rue Peel
- construction du 600 rue Peel

# Les dernières phases du Quad Windsor

## 750 rue Peel

- Deux ou trois tours commerciales et résidentielles
- Phase 1 en construction
- Phase 2 en conception avancée

### Impact du PUM

- Le PUM met à mal le potentiel résidentiel de ce projet.
- Il contredit la vision d'ensemble choisi :
  - La phase 1 serait différente si les intentions du PUM avaient été connues.

## 600 rue Peel

- Potentiel de quatre tours
- Dernier grand développement entre Griffintown et le centre-ville
- Complète le redéveloppement de la rue Peel

### Impact du PUM

- Le PUM crée de l'incertitude sur le développement du projet.

# Paramètres en vigueur au Plan d'urbanisme

## Paramètres et contexte du PPU Quartier des gares

### PPU Quartier des gares

- Consultation publique en 2015
- Adoption du PPU en 2016
- Rehaussement des hauteurs à 170 mètres au 750 rue Peel

## Paramètres du Plan d'urbanisme en vigueur

### Hauteur maximale

- 170 m sur la partie nord du 750 rue Peel
- 120 m pour la partie sud des 750 et 600 rue Peel

### Densité

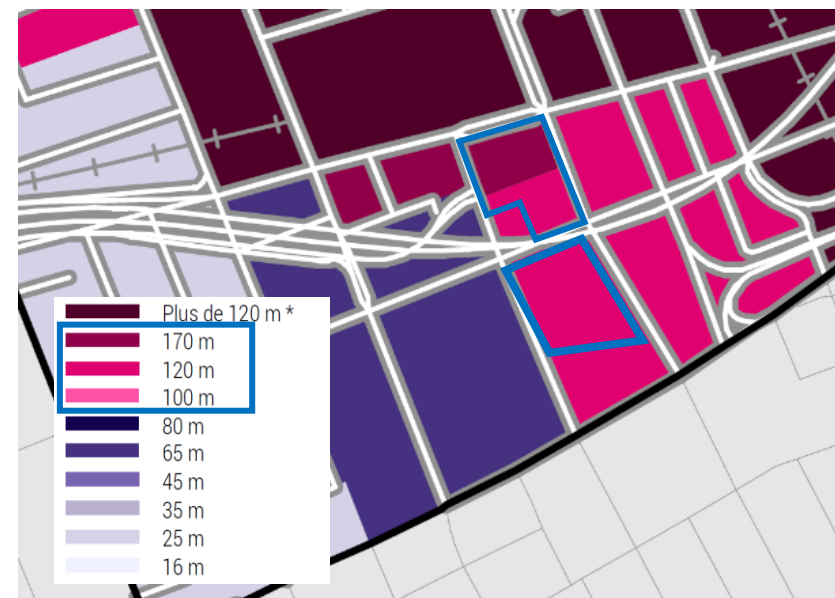
- COS maximal de 12

### Corridors de vue

- Quatre corridors de vue

Les phases 1 et 2 du 750 rue Peel ont été conçues dans ces paramètres.

## Limites de hauteurs



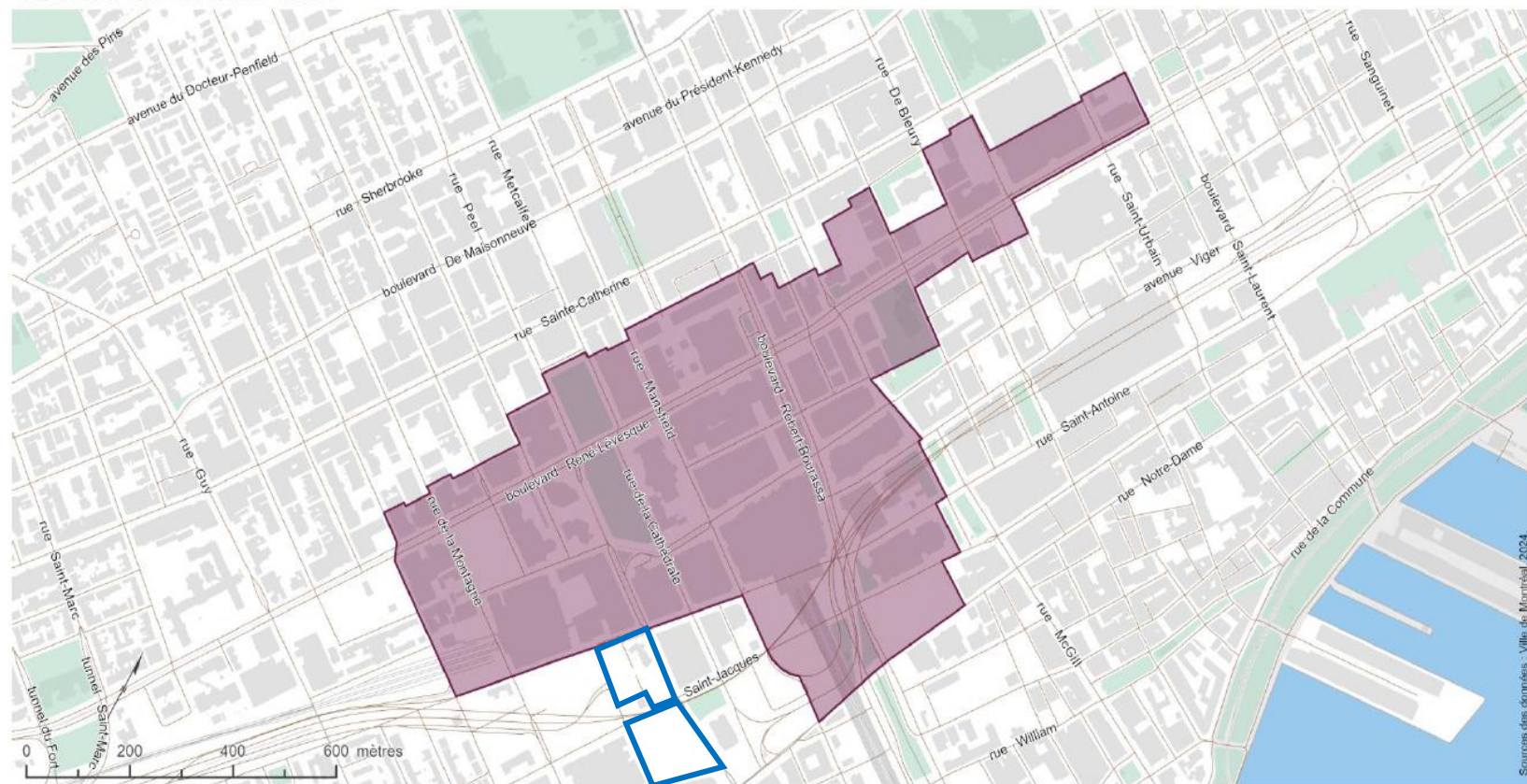
Source : Extrait du PU, chapitre de l'arrondissement Ville-Marie.  
Carte des limites de hauteur.



# Paramètres proposés dans le PUM 2050

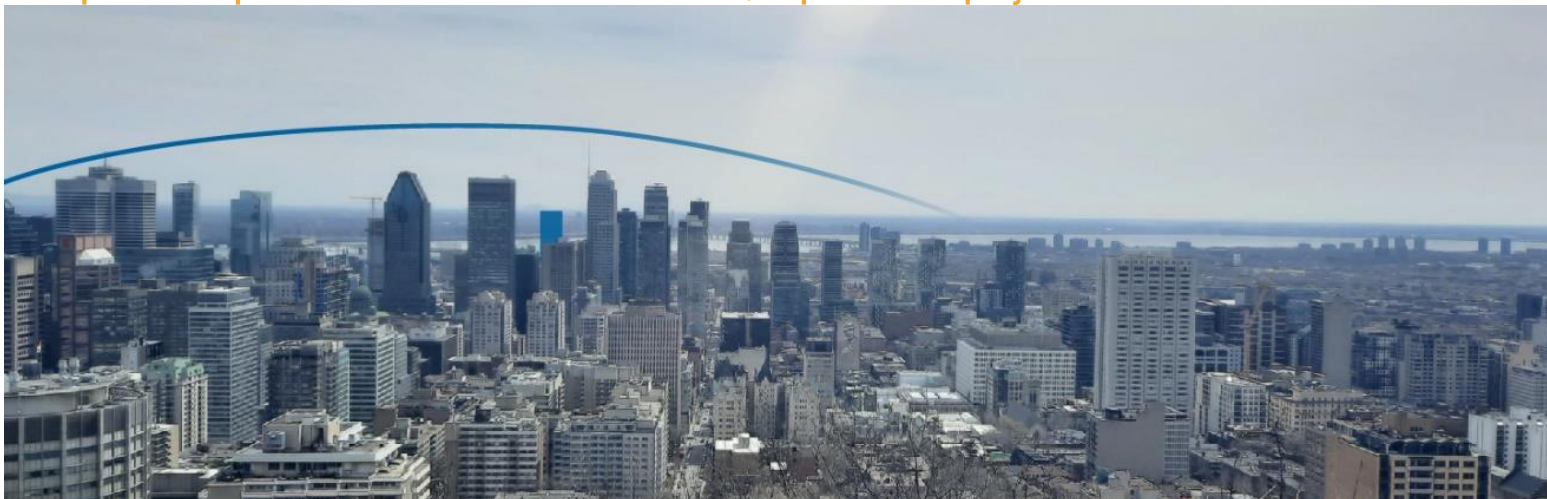
- **Seuil de densité**  
400 log. / ha
- **Densité**  
Intensification élevée
- **Massif du centre-ville**  
À l'extérieur, sur la limite
- **Corridors de vue**  
Un exceptionnel  
Un intéressant
- **Secteur de vulnérabilité et prioritaire**  
Réévaluer la capacité des réseaux  
d'égout
- **Secteur d'opportunité d'échelle**  
D'impact métropolitaine et de quartier

Massif du centre-ville



# Enjeux spécifiques aux 2 sites

## Vue panoramique au Kondiaronk inscrite au PUM, impact sur le projet



Source : Ville de Montréal, PUM 2050, annexe 4, page 26, 2024, modifié par Fahey et associés.

## Limites altimétriques pour le corridor de vue Kondiaronk (Kond\_7)



Source : Extrait de la carte Chapitre 6, page 66 du PUM, limites altimétriques pour le corridor de vue Kondiaronk (Kond\_7).

## 750 rue Peel

### Enjeux au développement

- Les corridors de vue impactent fortement la phase 2 du 750 rue Peel
- Le PUM arrive en pleine conception entre les deux phases du projet

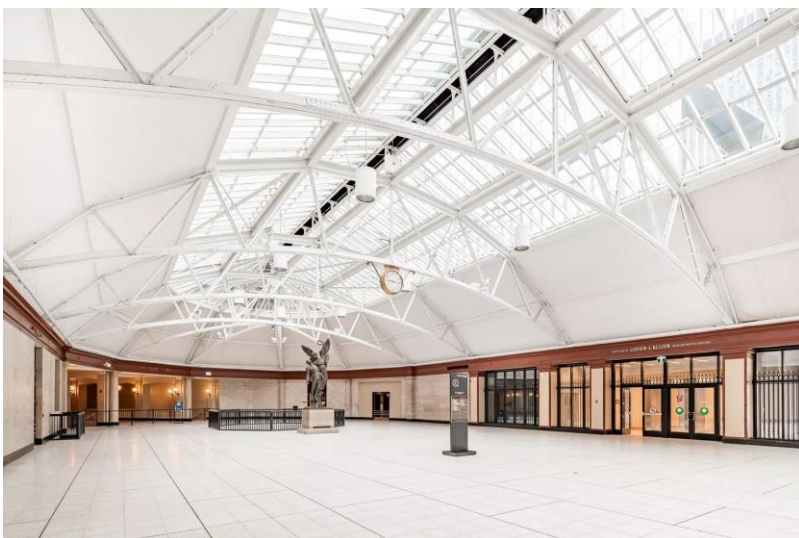
### Cadillac Fairview recommande de :

- Retirer le corridor de vue exceptionnel Kond\_7 ou, prévoir une **approche discrétionnaire** des corridors de vue exceptionnels
- Réinstaurer l'applicabilité de la **carte des hauteurs** contenue au PPU des Gares
- Intégrer le 750 et 600 rue Peel au **massif du centre-ville**



# Revitalisation de la Gare Windsor

Développement des propriétés  
du 750 et 600 rue Peel  
26 septembre 2024



Source : Cadillac Fairview, photographies de la Gare Windsor après les restaurations et les rénovations.

**50 M \$ d'investissement pour la restauration de la Gare Windsor**

Présenté par Cadillac Fairview,  
en collaboration avec Fahey et associés

## Conclusion

La réalisation de projets immobiliers d'envergures nécessite un cadre de planification d'une plus grande prévisibilité que celui proposé par le PUM. L'ajout de contraintes majeures dans ce document pénalisera les promoteurs ayant choisi une collaboration sur le long terme avec la Ville de Montréal.

**À cette fin, le corridor de vue exceptionnel doit être retiré ou modifié pour respecter le 170 m autorisé au PPU.**