

Mémoire - Projet de Plan d'urbanisme et mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal

Projet Place Vertu

Rédigé dans le cadre des consultations publiques de l'OCPM sur le projet de PUM 2050

20 septembre 2024



CORPORATION IMMOBILIÈRE

TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. Présentation de Corporation immobilière Jadco	3
1.2. Présentation du site.....	3
2. Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050.....	4
2.1. Secteur d'opportunité	4
2.2. Niveau d'intensification intermédiaire	4
2.3. Stationnement	6
3. Recommandations	7

1. Mise en contexte

1.1. Présentation de Corporation immobilière Jadco

Corporation immobilière Jadco (« **Jadco** ») est une entreprise familiale, fière de son expertise en projets résidentiels et fondée il y a plus de 30 ans. Chez Jadco, nous ne nous contentons pas de construire des immeubles. Nous aménageons des sites emblématiques qui apportent une valeur durable aux communautés et qui s'intègrent de façon harmonieuse à la trame urbaine. Nous accordons une grande importance au caractère exceptionnel d'une bonne conception, aux méthodes de construction durables et aux espaces extérieurs. Ces derniers garantissent ainsi que les personnes qui vivent, travaillent et interagissent avec nos collectivités vivent mieux, sont en meilleure santé et sont plus heureuses au sein des milieux de vie que nous développons.

1.2. Présentation du site

Le centre commercial de la Place Vertu est situé au 3131, boulevard de la Côte-Vertu, dans l'arrondissement Saint-Laurent et plus précisément dans le quadrilatère formé par les boulevards Côte-Vertu, Cavendish, Thimens et la rue Beaulac. Inauguré en 1975, le mail a subi de nombreuses transformations au fil du temps, mais présente aujourd'hui des signes d'essoufflement, de par son état général et par la perte de vitalité suite au départ de plusieurs bannières dû à la popularité croissante du commerce en ligne. Jadco s'est portée acquéreuse de ce centre commercial emblématique de Saint-Laurent, afin de le moderniser, maintenir sa compétitivité et de le consolider par l'ajout d'une composante résidentielle. Notre vision est de créer un milieu de vie complet et convivial, où se mêlent harmonieusement les aspects résidentiels, commerciaux et récréatifs.

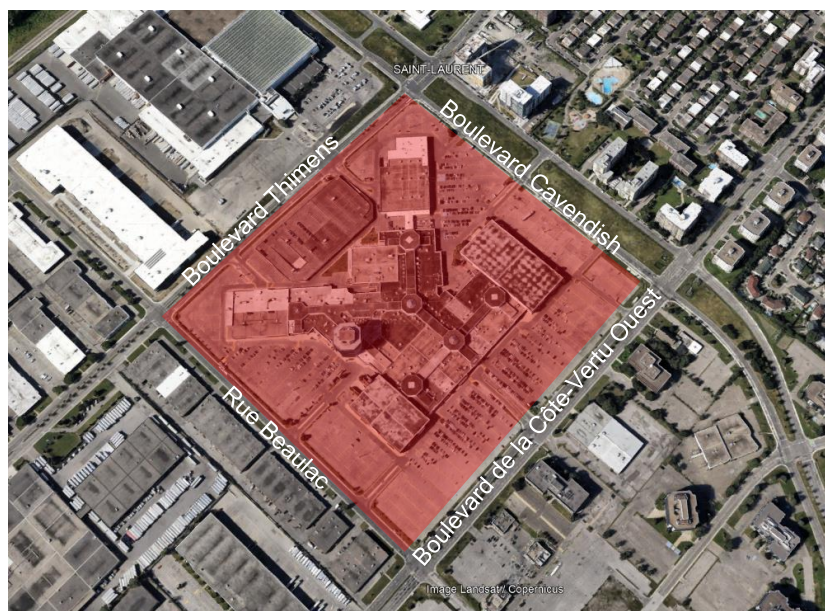


Figure 1, Localisation du site

2. Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a publié en ligne son premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050, détaillant les orientations et les paramètres réglementaires encadrant l'aménagement du territoire jusqu'en 2050. Dans le cadre des consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), l'objectif de ce mémoire est d'identifier les orientations du projet de PUM qui risquent d'impacter négativement le projet, et d'apporter des pistes d'amélioration à considérer pour l'élaboration du document réglementaire final.

2.1. Secteur d'opportunité

Le terrain est localisé dans un secteur d'opportunité, mais n'est pas visé par un PPU. Depuis plusieurs mois, nous rencontrons l'arrondissement afin de tenir des séances de travail dans le but de proposer un projet de redéveloppement correspondant aux orientations de la Ville pour le site du mail Place Vertu. L'objectif est de réaliser un projet de redéveloppement résidentiel-mixte.

Le tramway est prévu à proximité du site en 2050, tel que montré à la carte 1-3 – Vision 2050 du réseau de transport collectif structurant du PUM, ci-dessous. Considérant qu'il s'agit d'un site bien desservi en transport en commun, la densité minimale brute projetée pour le site de 140 logement/hectares est relativement faible, surtout considérant que le Québec fait face, présentement, à l'une des pires crises du logement de son histoire. Il s'agit d'un site présentant un grand potentiel de développement, et donc un réel outil pour aider à contrer cette crise. Il est donc crucial que les orientations visant sont développement soient adaptées en conséquence.



Figure 2, Carte 1-3 (chapitre 1) - Vision 2050 du réseau de transport collectif structurant

2.2. Niveau d'intensification intermédiaire

Le niveau d'intensification fixé pour le terrain est intermédiaire. La Place Vertu se retrouve également dans le secteur d'opportunité « Centre des affaires » (chapitre 4, p. 275) qui préconise un redéveloppement. Toutefois, considérant que la séquence urbaine du centre commercial est vouée à être redéveloppée, les structures existantes sur le site et ailleurs dans le secteur d'opportunités ne peuvent servir de référence pour les caractéristiques morphologiques d'un projet de redéveloppement de plus haute densité.

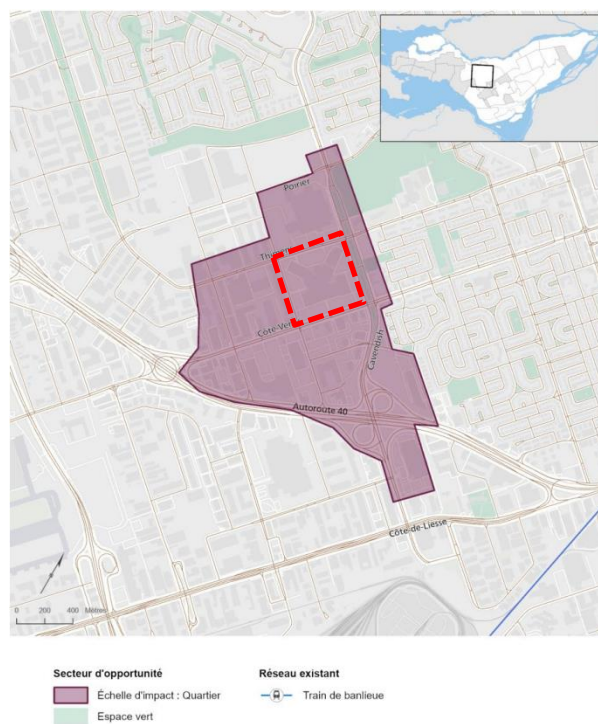


Figure 3, Secteur d'opportunités "Centre des affaires" (chapitre 4, p. 275)

Enjeux

Selon DC 2.2.2 (chapitre 6), dans les séquences urbaines vouées à être développées ou redéveloppées, la ligne de hauteur formée par le cadre bâti correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti des séquences urbaines adjacentes. Considérant que l'ensemble du secteur d'opportunités est voué à être redéveloppé, il n'est pas possible de déterminer la hauteur de référence à prendre en considération dans la séquence urbaine pour déterminer les hauteurs maximales pour la Place Vertu. Actuellement, toutes les hauteurs des séquences urbaines du secteur (adjacentes ou non) sont basses, donc la détermination de la ligne de hauteur ne serait pas représentative et compatible à l'envergure d'un projet de redéveloppement d'un centre commercial péricentrique et des densités nécessaires.

Dans tous les cas, tout projet de redéveloppement serait compromis si les limites de hauteur sont insuffisantes et ne permettent pas d'atteindre la densité souhaitée ni la rentabilité nécessaire pour financer un chantier d'une telle envergure. En plus du fait que nous offrons à l'arrondissement St-Laurent un terrains pour la construction de logements sociaux et un terrain pour une nouvelle école, des investissements de près de 100 millions de dollars sont requis pour permettre le redéveloppement de cette propriété (démolition en partie du centre commercial, mise aux normes du code de construction pour le centre commercial, construction de stationnements souterrains et étagés, etc.) et faute d'une densité adéquate, il serait impossible de procéder

au redéveloppement du site. Cela irait aussi à l'encontre des objectifs de la Ville de Montréal d'optimiser la densification du territoire sur les milieux déjà bâtis et d'offrir plus d'espaces verts et de détente à ses citoyens, puisque les constructions en hauteur permettent de dégager plus d'espace de qualité au sol.

Ainsi, considérant l'opportunité qu'offre ce site pour un projet de redéveloppement et la création de nouveaux milieux de vie, nous sommes d'avis que le site de la Place Vertu devrait être identifié comme un secteur d'intensification élevée, et non intermédiaire, dans lequel le développement serait bien encadré par les objectifs et critères afférents, tel que proposé dans la section DC 2.5 du projet de PUM.

2.3. Stationnement

Pour le site de la Place Vertu, le projet de PUM établit un ratio de stationnement commercial maximal de **1 case par 100 m²** de superficie de plancher. Le ratio résidentiel est quant à lui d'un maximum de 1 case par logement.

Enjeux

Les ratios de stationnement maximums proposés par le projet de PUM sont les mêmes à l'échelle de toute la Ville de Montréal. Par contre, le contexte urbain et les options de mobilité sont très différents entre un secteur central de la ville comme le Plateau-Mont-Royal ou Ville-Marie et un secteur péricentrique tel que Saint-Laurent ou Lachine par exemple. Par ailleurs, la Place Vertu ne bénéficie d'aucun système de transport collectif structurant (station de métro ou du REM) à proximité, et le secteur environnant est composé majoritairement de quartiers résidentiels de basse densité et entièrement bâtis.

La volonté de Jadco est de maintenir, bonifier et repenser le caractère commercial sur le site, mais cette composante restera prioritaire dans tout projet de redéveloppement. Ainsi, la vaste majorité de nos clients actuels devront continuer à utiliser leur voiture pour se rendre sur le site de la Place Vertu, et un manque de cases de stationnement compromettrait la viabilité de tout locataire commercial. Devant une telle restriction, très peu de nos locataires commerciaux actuels seront favorables à un projet de redéveloppement.

Il importe par ailleurs de noter que plusieurs de nos locataires comportent des ratios de stationnement minimaux exigeants à respecter en tout temps. Dans le cas de Canadian Tire par exemple, le bail initial exigeait un ratio de 5 cases pour 1 000 pieds carrés ($\pm 5,38$ cases par 100 m²) de superficie commerciale sur la totalité du site. À la suite de négociations onéreuses et éprouvantes, et dans les prémisses d'un projet de redéveloppement, nous avons été en mesure de diminuer ce ratio à **4 cases pour 1 000 pieds carrés ($\pm 4,3$ cases par 100 m²) pour l'ensemble du site de la Place Vertu**, mais ce ratio reste encore bien en deçà du ratio maximal de 1 case par 100 m² prévu dans le projet de PUM. Notons également que ce bail est conduit jusqu'en 2044.

En bref, sans l'entier appui de nos locataires commerciaux et si l'on ne respecte pas les ratios de stationnement exigés dans les baux, aucun projet de redéveloppement ne peut être réalisé dans l'immédiat. Le statu quo serait alors maintenu, ce qui irait à l'encontre des objectifs de la Ville de Montréal et de la volonté de Jadco d'augmenter le nombre de logements sur le territoire de Montréal. Ainsi, nous aimerions formuler plusieurs recommandations visant à assurer le redéveloppement de centres commerciaux qui répondraient aux besoins de tous, et non seulement des personnes qui y habiteront.

Corporation immobilière Jadco est d'avis que les ratios de stationnement commerciaux devraient être différenciés par secteur et par type de commerce plutôt que d'employer une approche universelle qui ne tient pas compte des enjeux spécifiques à chaque secteur de la métropole. Pour la Place Vertu, les baux très

exigeants de nos locataires en termes de stationnement nous empêchent de proposer tout projet de redéveloppement ayant un ratio de stationnement commercial inférieur à 4 cases pour 1 000 pieds carrés ($\pm 4,3$ cases par 100 m²) de superficie commerciale. Bien que ce ratio soit plus élevé que celui proposé dans le PUM, nous tenons toutefois à préciser qu'un effort conséquent sera attribué à l'aménagement durable des nouvelles aires de stationnement à construire et celles existantes à réaménager (stationnements étagés, verdissement, gestion des eaux, matériaux à haute réflectance, etc.).

Enfin, nous croyons que tout ratio de stationnement imposé dans le PUM 2050 devrait faire l'objet d'un phasage graduel en fonction de la densité bâtie du secteur et du maillage, ainsi que de l'efficacité des services de transport collectifs et actifs. Tant qu'une certaine densité de population et de desserte en transport collectif et actif n'est pas atteinte, les ratios proposés ne sont non seulement pas viables, mais empêcheraient en tout point la réalisation de tout projet de redéveloppement visant à accroître la densité de population.

3. Recommandations

Afin d'assurer un minimum de prévisibilité nécessaire et un contexte réglementaire viable et propice à un projet de redéveloppement de qualité, qui ne répond pas seulement aux besoins de la population résidente, mais également celle des quartiers environnants, Corporation immobilière Jadco formule quatre recommandations à considérer dans l'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :

- **Recommandation 1** : Identifier la Place Vertu comme étant dans un secteur d'intensification élevée (et non intermédiaire), et augmenter le seuil minimal moyen de densité à 200 log./ha net.
- **Recommandation 2** : Différencier les ratios de stationnement commerciaux maximums par secteur et par type de commerce plutôt que d'employer une approche universelle qui ne tient pas compte des enjeux spécifiques à chaque secteur de la métropole.
- **Recommandation 3** : Pour les centres commerciaux péricentriques situés dans des secteurs résidentiels de basse densité, transitionner graduellement les ratios de stationnement maximums en fonction de la densité bâtie du secteur environnant et du développement du service de transport collectif.
- **Recommandation 4** : Pour les centres commerciaux comportant des clauses de ratios de stationnement à respecter dans leur bail et dans l'optique de ne pas empêcher tout projet de redéveloppement, prévoir une clause dans le PUM qui autorise les ratios prescrits par les baux des locataires commerciaux, sous condition de mesures compensatoires telles l'aménagement écologique des stationnements pour les aires de stationnement à réaménager et les nouvelles aires de stationnement à construire. Dans le cas de la Place Vertu, ce ratio de stationnement commercial est de 4 cases pour 1 000 pieds carrés ($\pm 4,3$ cases par 100 m²) de superficie commerciale.