

**PRIME**  
PROPERTIES

**POMERLEAU**

# **OPINION SUR LE PROJET DE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050**

**1175, rue Mackay  
Arrondissement de Ville-Marie**

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)  
20 septembre 2024

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 MISE EN CONTEXTE	2
2 RECOMMANDATIONS	4
3 CONCLUSIONS	11

# INTRODUCTION

Le 18 juin 2024, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) lançait une nouvelle consultation publique dans le cadre de l'adoption du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (ci-après PUM), qui a été publié le 11 juin dernier. Pomerleau et Prime Properties souhaitent d'abord souligner l'important travail de réflexion et de vision réalisé par la Ville de Montréal dans les dernières années. En tant que constructeur et développeur actif à Montréal, nous désirons partager des commentaires relativement à certaines dispositions du projet de PUM, ainsi que des recommandations pour une bonification du document de planification.

## POMERLEAU

Occupant une place importante dans le domaine de la construction depuis plus de 50 ans, Pomerleau a réalisé des projets à travers le Canada et ailleurs dans le monde. L'entreprise se positionne comme un chef de file du milieu, avec plusieurs projets d'envergure à son actif. À Montréal, nous avons entre autres contribué à la construction de la phase 2 du CHUM et à celle, très récente, du Royalmount. Pomerleau souhaite contribuer à l'effort collectif dans une période de crise du logement accrue, en s'associant à des projets qui proposent une offre de logement diversifiée, entre autres au centre-ville.

## PRIME PROPERTIES

Depuis maintenant plus de cinq décennies, la famille Rumpf œuvre avec Prime Properties à créer des espaces de qualité au design adapté aux besoins contemporains. Avec des propriétés sur deux continents, l'entreprise se distingue par son expertise en développement immobilier, orchestrant des projets innovants qui répondent aux besoins du marché. Prime Properties est particulièrement actif au centre-ville de Montréal. Désirant contribuer à l'effort collectif en cette période de crise du logement, l'entreprise veut proposer des logements moyens de gamme au cœur de la ville.

# 1 MISE EN CONTEXTE

Le site du 1175, rue Mackay (lots 1 341 116, 1 341 082 et 5 812 613) est localisé au centre-ville de Montréal, entre le boulevard René-Lévesque O. et la rue Sainte-Catherine O. (voir Figure 1). Vacante depuis maintenant plusieurs années, la propriété est située à la césure entre deux réalités urbaines.

Près du boulevard René-Lévesque O., on observe une forêt urbaine composée d'importants gratte-ciels, alors qu'en se rapprochant de la rue Sainte-Catherine O., le grain urbain se raffine, avec des gabarits et des hauteurs plus doux. Le redéveloppement de ce site représente une opportunité d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux réalités, de manière à s'intégrer à l'existant tout en offrant une proposition architecturale qui contribue à la qualité du cadre bâti du secteur.

**FIGURE 1 - Localisation du 1175, rue Mackay**



Source : Google Maps, 2024. Annotations par Groupe BC2.

Outre sa localisation privilégiée, le contexte actuel du logement à Montréal vient supporter la nécessité d'assurer un cadre de planification adéquat pour la réalisation d'un projet qui soit respectueux du contexte d'insertion, tout en permettant le développement de logements d'une certaine abordabilité pour le secteur.

En analysant le zonage et le plan d'urbanisme en vigueur, la césure qui s'observe dans l'espace urbain s'explique par la rencontre de deux zones de hauteur à même le site, soit une permettant une hauteur maximale de 35 mètres, et l'autre une hauteur maximale de 120 mètres. Bien que nous comprenions la nécessité d'une transition à cet endroit, l'emplacement de la limite entre les deux zones ne permet pas un redéveloppement du site qui respecte les meilleures pratiques. En effet, la superficie de la zone avec une hauteur maximale de 120 m ne permet pas d'atteindre une superficie d'étages de 750 m<sup>2</sup>, qui est un seuil minimal pour optimiser le ratio entre les espaces habitables et les espaces communs sur les étages.

Afin de remédier à cette situation, l'intention était d'entamer une procédure de modification réglementaire pour déplacer la limite des deux zones. Cependant, cette stratégie n'est plus possible considérant la publication du projet de PUM et son adoption prochaine. Ce mémoire vise à assurer que le projet de PUM et le cadre normatif qui s'en suivra permettent la réalisation d'un projet de qualité, tant pour l'arrondissement que pour le promoteur.

## 2 RECOMMANDATIONS

Pomerleau et Prime Properties souhaitent d'abord souligner les points positifs du projet de PUM. De manière générale, l'absence de plafonds de hauteur et de densité ouvre la porte à des projets innovants qui répondent aux besoins actuels et futurs pour Montréal. Pour le 1175, rue Mackay, tant l'affectation du sol que le niveau d'intensification et le seuil minimum moyen de densité résidentielle nette permettent un projet intéressant.

Cependant, dans une optique de redéveloppement du site et dans le contexte de crise du logement, certains éléments pourraient être modifiés ou bonifiés. Avec ce mémoire, nous désirons offrir des recommandations afin d'assurer un cadre de planification qui, tant au niveau du PUM que de la réglementation de l'arrondissement Ville-Marie, permet la réalisation du projet le plus intéressant pour le site et le secteur.

### **Intégrer un mécanisme de validation des corridors de vue**

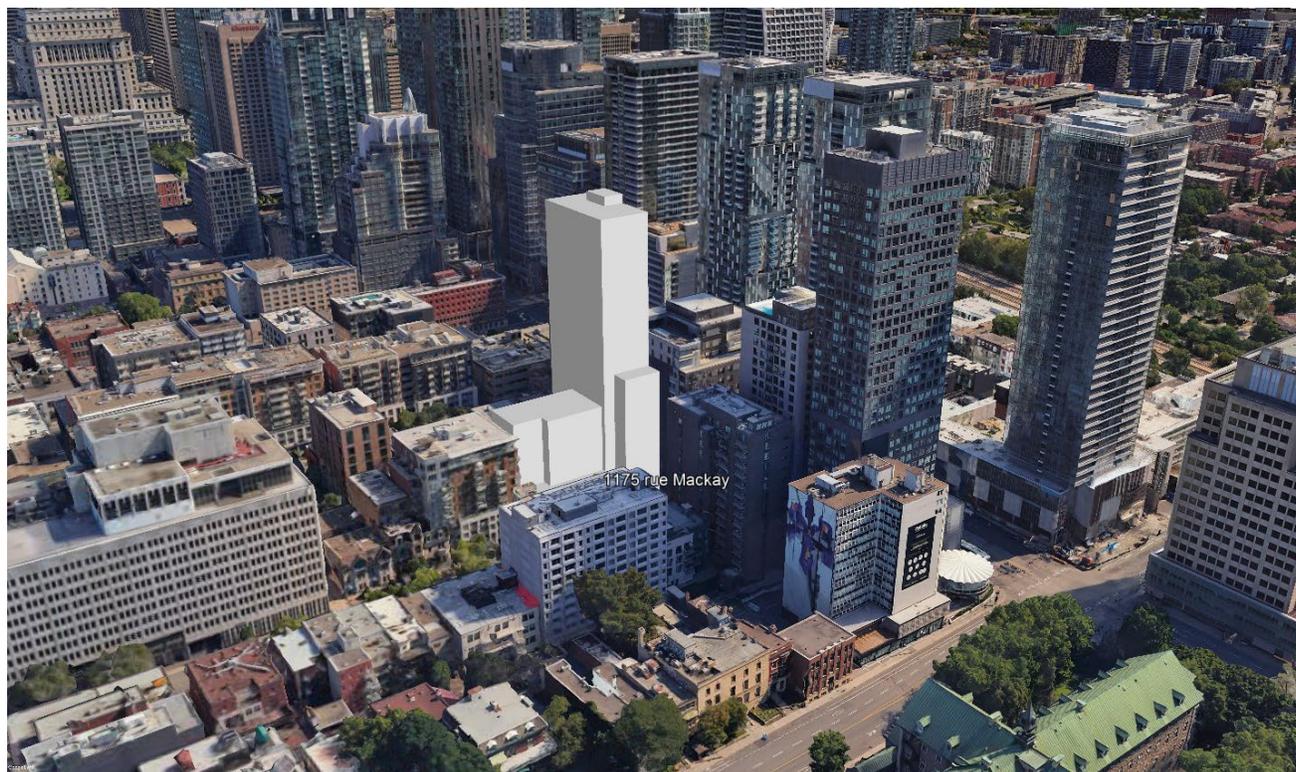
Bien qu'aucune limite de hauteur ou de densité ne soit intégrée au PUM, la notion de corridors de vue exceptionnels impose des hauteurs maximales strictes qu'il n'est pas possible de dépasser. Le 1175, rue Mackay, est situé dans deux corridors de vue exceptionnels, soit celui du Belvédère Kondiaronk et celui du Canal de Lachine. Les cotes altimétriques sont fixées entre 99, 102 et 150 mètres<sup>1</sup>. Puisque le site est à une élévation d'environ 48 m, et en usant de précaution par l'application de la norme la plus restrictive, une construction de plus de 51 m ne serait pas autorisée.

---

<sup>1</sup> Le PUM ne semble pas préciser quelle cote altimétrique prendre lorsqu'un site est touché par plusieurs cotes.



**FIGURE 3 - Proposition avec tour de 95 m et basilaire de 35 m**



Source : Geiger Huot, 2024.

**FIGURE 4 - Vue depuis le belvédère Kondiaronk – option tour de 95 m**



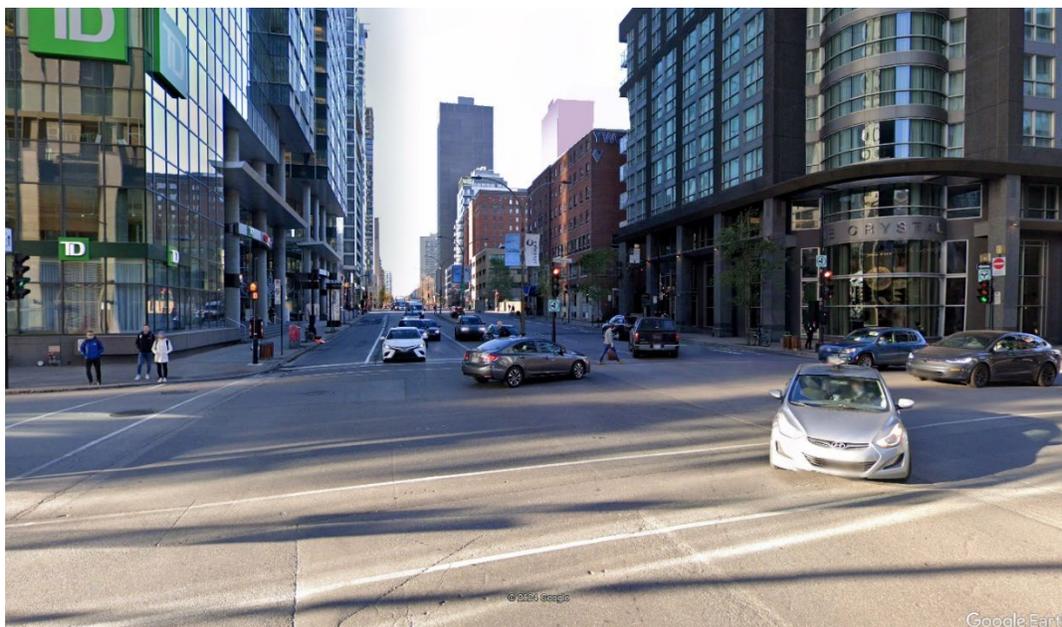
Source : Geiger Huot, 2024. Annotations par Groupe BC2.

**FIGURE 5 - Vue depuis le canal de Lachine – option tour de 95 m**



Source : Geiger Huot, 2024. Annotations par Groupe BC2.

**FIGURE 6 - Vue vers l'ouest depuis le boul. René-Lévesque O. – option tour de 95 m**



Source : Geiger Huot, 2024.

Afin de mieux tenir compte des sites comme le 1175, rue Mackay, qui sont situés dans des corridors de vue exceptionnels déjà grandement obstrués par des bâtiments, nous proposons de mettre en place un mécanisme discrétionnaire similaire à celui prévu au projet de PUM pour les corridors de vue intéressants. Plutôt que de refuser catégoriquement une hauteur supérieure aux cotes altimétriques indiquées au PUM, il serait pertinent de pouvoir se soustraire au cadre normatif si une démonstration est faite à l'égard du faible impact dans le corridor de vue, ou du moins d'avoir un mécanisme permettant à la Ville une certaine agilité dans l'approbation des projets à l'intérieur des corridors de vue exceptionnels.

### **Modifier la limite de la zone de hauteur de 120 mètres**

Alors que le PUM ne précise aucune limite de hauteur, ce sont les arrondissements qui devront établir le cadre normatif relatif aux hauteurs dans leur règlementation, incluant le plan local d'urbanisme et de mobilité (PLUM). Actuellement, deux zones de hauteur se rencontrent sur le terrain du 1175, rue Mackay, comme illustré sur la figure 7.

Nous reconnaissons l'importance d'une telle modulation pour une intégration cohérente au contexte urbain. Cependant, la portion du site visé qui est dans la zone 120 mètres n'est pas assez grande pour permettre un bâtiment respectant les meilleures pratiques pour les tours résidentielles, soit une superficie d'étage de 750 m<sup>2</sup>. Ce seuil permet d'optimiser les équipements et espaces communs, et d'assurer une meilleure abordabilité des unités construites. Notre recommandation serait que l'Arrondissement de Ville-Marie, dans

sa réglementation locale, agrandisse la zone de 120 mètres afin qu'elle soit au minimum 5 mètres plus large, empiétant dans l'actuelle zone de 35 mètres.

**FIGURE 7 - Hauteurs maximales permises au PU en vigueur**



Source : Plan d'urbanisme de Montréal, 2005.

### **Autoriser un coefficient d'occupation du sol (COS) de 12 pour le site visé**

Puisque le PUM ne précise que des degrés d'intensification et des seuils minimaux moyens de densité, nous comprenons qu'il revient aux arrondissements de déterminer la densité maximale autorisée pour les sites. Actuellement, un COS de 6 est autorisé pour le 1175, rue Mackay, mais nous demandons un COS de 12.

Ce COS respecte les maximums autorisés pour les projets de haute densité au centre-ville. Il n'est donc pas question d'aller chercher une densité supérieure à ce qui s'est construit autour, mais bien de donner la flexibilité nécessaire pour garantir une modulation adéquate de la densité sur le site ainsi que du volume du bâtiment projeté afin de l'intégrer de manière cohérente au contexte urbain.

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

Avec la crise du logement qui sévit à Montréal, il est essentiel que les processus d'approbation des projets soient le plus prévisibles possible, et que les délais soient évités au maximum. Actuellement, les délais pour obtenir les autorisations et les permis sont très importants, impactant la viabilité des projets et leur abordabilité. La refonte du plan d'urbanisme et de la réglementation qui en découle est une opportunité qu'il est essentiel de saisir pour contribuer à l'amélioration de la situation.

Dans le cadre du projet de redéveloppement du 1175, rue Mackay, un site vacant depuis maintenant plusieurs années, l'intégration au cadre normatif des éléments mentionnés ci-haut permettrait de limiter le recours aux processus discrétionnaires et aux modifications règlementaires. Ceux-ci impliquent non seulement des délais, mais aussi des coûts supplémentaires importants qui viennent ultimement affecter l'abordabilité des unités construites, ce qui n'est pas souhaitable dans le contexte actuel. De plus, en garantissant les principaux paramètres encadrant le redéveloppement du site, soit le déplacement de la ligne de transition de hauteurs, la hauteur maximale de 120 mètres et le COS maximal de 12, cela permettra de déposer rapidement une demande de permis pour un projet de plein droit, qui s'inscrit à la fois dans la vision du PUM et dans le secteur environnant.

La présente consultation est la seule véritable fenêtre auprès de l'OCPM pour fournir notre opinion et intégrer directement à la réglementation les éléments nécessaires pour concevoir un projet de grande qualité, et éviter de modifier un cadre règlementaire récemment adopté. Nous tenons à souligner qu'un cadre discrétionnaire déjà en place assure un cheminement où l'arrondissement, les professionnels et le CCU (Comité consultatif d'urbanisme) collaborent à la réalisation d'un projet qui répond aux attentes du milieu et aux critères établis.

### 3 CONCLUSIONS

Le processus de consultation pour le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal est une opportunité unique de prendre position et de faire des démarches pour garantir un développement cohérent du territoire montréalais. Ceci est particulièrement vrai pour un site au fort potentiel, comme le 1175, rue Mackay. Dans l'objectif de garantir les conditions optimales de redéveloppement du site qui soient respectueuses de la vision du PUM et du contexte d'insertion, il est primordial que les éléments suivants soient intégrés à la version finale du PUM ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme qui en découlera :

- **Intégrer un mécanisme de validation des corridors de vue qui permet une agilité dans l'approbation de projets de qualité;**
- **Modifier la limite de la zone de hauteur de 120 mètres afin d'avoir au minimum une largeur supplémentaire de 5 mètres;**
- **Autoriser un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 12 pour assurer la flexibilité nécessaire dans la modulation des volumes et de la densité sur le site.**

Nous sommes certains que ces paramètres normatifs, auxquels s'ajoute le processus discrétionnaire existant de révision architecturale, assureront le développement d'un projet de qualité qui respecte le cadre bâti existant tout en offrant un regard vers l'avenir qui réponde aux besoins actuels et futurs de la population montréalaise.