

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
Objet : **Mémoire écrit dans le cadre des consultations publiques du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal**
Date : 20 septembre 2024

Introduction

Dans le cadre des consultations publiques sur le PUM 2050 organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), Prével souhaite déposer un mémoire écrit afin d'aborder certains enjeux du projet soumis pour consultation.

Esplanade Cartier et reconduction du PPU des Faubourgs

Situé dans le Centre-Sud, à l'angle des rues De Lorimier et Sainte-Catherine Est dans l'arrondissement de Ville-Marie, le projet Esplanade Cartier se trouve sur le site des Portes Sainte-Marie. Porté par une vision de Vivre ensemble, voici un survol des principales caractéristiques du projet, qui démontrent que le projet cadre parfaitement avec les orientations et les cibles du nouveau PUM :

Mixité d'habitations

- Le projet propose environ 2 000 unités d'habitation, composées de condos, de logements locatifs au marché, de logements abordables, de logements sociaux et de logements pour les familles.
- Cette diversité de types d'habitations au sein d'un même milieu de vie permet de répondre à un large éventail de besoins en termes de logements et contribue à créer un milieu de vie mixte et plus équitable, sur un site situé dans un quartier central, à proximité des services, des institutions d'enseignement et des pôles d'emplois .

Mixité d'usages

- En plus d'une forte présence résidentielle, le projet propose de nombreux espaces commerciaux situés principalement sur la rue Ste-Catherine Est, afin de favoriser la revitalisation d'une artère commerciale emblématique de Montréal. Ces espaces commerciaux serviront autant à la communauté existante qu'aux nouveaux résidents du secteur.
- Le projet comprend des bureaux et des espaces communautaires permettant une animation de jour comme de soir et soutenant la vitalité commerciale du secteur .
- Il comprendra également deux parcs publics qui seront cédés à la Ville de Montréal ainsi que d'une placette détenue et entretenue par le projet, mais accessible au public.

Inclusivité et perméabilité

Vivre ensemble est le leitmotiv du projet Esplanade Cartier. De nombreuses initiatives et partenariats stratégiques ont permis de créer un projet ayant un impact concret sur la communauté :

- Avant même le début de la conception, le projet Esplanade Cartier a fait l'objet d'une démarche participative inspirée de la méthodologie du Placemaking, de l'organisme *Project for Public Spaces*. Cette démarche nous a permis de concevoir un projet en fonction des réalités du milieu existant et des besoins des résidents actuels et

futurs. Concrètement, en amont de la conception, nous avons rencontré plus de 40 organismes communautaires et citoyens du quartier. Plusieurs de ces organismes sont encore aujourd'hui en contact avec nous, et certains projets ont émergé de ces rencontres.

- Partenariat avec le Y des Femmes de Montréal, qui déménage son siège social, ses espaces communautaires, la boutique de type Friperie Fringues et réalise un projet d'environ 100 logements sociaux.
- Partenariat avec AuLab, pour la création d'un jardin communautaire (environ 50 jardinets accessibles au public) sur le toit de l'îlot 2, et la création du Tiers-Lieu de l'Agriculture urbaine, qui a pour mission de contribuer au développement de l'agriculture urbaine et des villes nourricières. Situé à la Maison de projet d'Esplanade Cartier, cet espace multifonctionnel vise à stimuler les rencontres, la formation et l'innovation. Cette initiative est également en collaboration avec le Pôle sur la ville résiliente de l'UQAM et Carrefour Solidaire.
- Partenariat avec Interloge et Mères avec Pouvoir pour la réalisation de 210 logements sociaux et abordables.
- Création d'un vaste réseau d'espaces publics au cœur du projet. L'enchaînement de la placette sur Ste-Catherine, suivi de deux parcs centraux, permet non seulement de cadrer une vue sur l'emblématique Pont Jacques-Cartier, mais aussi de créer un projet perméable, où les gens des quartiers limitrophes sont invités à entrer dans le projet Esplanade Cartier.

Mobilité durable

- Le projet est situé à très grande proximité de la station de métro Papineau ;
- De nombreux aménagements afin de favoriser la mobilité durable et active sont intégrés au projet, notamment l'installation de rangements pour vélos dans les rez-de-chaussée, l'installation de stations d'entretien pour les vélos, l'aménagement de vestiaires avec douches pour les travailleurs en transport actif, l'électrification des cases de stationnement et la réduction au minimum du ratio de stationnement, etc.

Densification intelligente et intégration urbaine exemplaire

Le projet a été réfléchi dans une logique d'intégration au contexte existant, et son architecture s'inspire des formes urbaines du secteur, permettant ainsi une intégration harmonieuse au quartier. Concrètement, le projet propose :

- Une densification en hauteur, permettant de libérer de l'espace au sol pour les espaces publics et de cadrer une vue sur les repères urbains tels que le Pont Jacques-Cartier ;
- Une architecture diversifiée au niveau du rez-de-chaussée et des basiliaires, ainsi qu'un découpage des volumes des bâtiments afin de proposer une architecture à échelle humaine, mais tout en proposant une densité ; permettant sa réalisation, cohérente à la proximité à un transport collectif structurant et qui répond à la crise du logement ;
- Une répartition graduelle de la densité et des hauteurs en croissance vers le sud, permettant la reprise des gabarits faubouriens au nord du site et des hauteurs plus élevées qui encadrent le boulevard René-Lévesque au sud.

Constats

- Nous sommes heureux de constater que le projet Esplanade Cartier cadre avec les orientations stratégiques du PUM, plus spécifiquement.
- Nous constatons que le projet est situé dans un secteur d'intensification élevé dans le nouveau PUM. Toutefois,

nous constatons que les densités et les hauteurs du PPU des Faubourgs font partie intégrante du PUM, ce qui limite le potentiel d'intensification du site. Nous considérons qu'il existe un enjeu de conformité entre la vision d'intensification élevée du PUM et les paramètres de densité et de hauteur du PPU des Faubourgs. Le COS de 6 du PPU des Faubourgs correspond davantage à une intensification intermédiaire.

- Nous constatons que le projet constitue l'un des seuls terrains qui permet la densification aux abords de la station de métro Papineau.
- Nous constatons que le secteur d'Esplanade Cartier n'est pas considéré comme étant dans le territoire du Centre-ville. Nous sommes d'avis que la nouvelle limite du Centre-Ville du PUM devrait inclure le site d'Esplanade Cartier et, plus largement, la limite est du PPU des Faubourgs, ce qui permettrait d'intégrer de grands équipements nationaux d'envergure métropolitaine (Sûreté du Québec, Télé-Québec, CSN, etc.). Ce découpage concorde davantage avec la notion de « forme urbaine » du nouveau PUM, et il serait donc logique que les règles de densité soient les mêmes pour l'ensemble de la séquence urbaine. Nous recommandons également que la limite du Centre-Ville soit revue au Schéma d'agglomération pour inclure notre secteur.

Recommandations

- **Considérant que le projet cadre avec les orientations stratégiques du PUM et considérant sa grande proximité avec un réseau de transport collectif structurant, nous recommandons de retirer les plans annexés au PPU des Faubourgs (densité et hauteur) et toute référence à la hauteur maximale de 65 m et au cos maximal de 6, afin de permettre une intensification élevée, permettant ainsi d'atteindre les cibles de nouveaux logements de la Ville de Montréal ;**
- **Nous recommandons d'intégrer la limite est du PPU des Faubourgs dans le secteur du Centre-Ville.**

Enjeux introduits par le PUM pour les ensembles patrimoniaux institutionnels

Constats

- Nous constatons que le PUM introduit de nouveaux paramètres d'intensification reliés au statut d'ensemble patrimonial institutionnel, par l'imposition d'une intensification douce, alors que plusieurs de ces propriétés sont situées dans des secteurs d'intensification élevés, des secteurs d'opportunités et des aires TOD.
- Nous constatons que le PUM propose une restriction du pourcentage de démolition autorisé (85 %) en échange d'une augmentation de l'intensification.

Selon nous, ces contraintes :

- Vont à l'encontre des cibles pour la création de nouveaux logements, dans un contexte de crise du logement;
- Compromettent l'intensification et la création de logements à proximité du réseau de transport collectif, dans un contexte de crise climatique;
- Ne tiennent pas compte des particularités des différents sites et bâtiments patrimoniaux. D'ailleurs, notons que dans certains cas, la démolition peut permettre de mettre en valeur les éléments de valeur ou d'intérêt patrimonial ;
- Compromettent la viabilité des projets, donc la possibilité de donner une deuxième vie aux ensembles patrimoniaux institutionnels.

Recommandations

- **Retirer la restriction en pourcentage de démolition du PUM, afin d'autoriser les démolitions en fonction des spécificités des projets ;**
- **Retirer les limitations d'intensification spécifiques au statut d'ensemble patrimonial institutionnel ;**
- **Appliquer la carte des niveaux d'intensification urbaine aux ensembles patrimoniaux institutionnels.**

À propos de Prével

Fondée en 1978, nous sommes une entreprise familiale québécoise spécialisée dans le développement immobilier. Nous avons développé au fil des années une grande expertise dans la revitalisation de sites déstructurés, en y créant des milieux de vie durables, animés et favorisant l'esprit de communauté.

Nous avons réalisé plus de 40 projets immobiliers et plus de 12 000 unités d'habitation résidentielle dans le grand Montréal. Nos projets sont principalement des projets résidentiels et à usage mixte, de grande envergure, tels que Le Lowney, Loft Impérial, Bassins du Havre et Quartier Général dans l'Arrondissement du Sud-Ouest, Le 21e Arrondissement, Le Séville et Union sur le Parc dans l'Arrondissement Ville-Marie, et plus récemment, le projet Esplanade Cartier, situé au pied du pont Jacques-Cartier.

Contact :

David Deschênes

Directeur principal, Développement

ddeschenes@prevel.ca