

Le 19 septembre 2024

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

**OBJET : Redéveloppement du 6900-7000, boul. Louis-H.-La Fontaine
Représentation dans le cadre de la consultation publique du PUM 2050**

Madame, Monsieur,

Nous tenons tout d'abord à saluer les efforts et les initiatives portés par la Ville de Montréal dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM). Le nouveau Plan d'urbanisme est ambitieux et visionnaire, et démontre un engagement fort pour assurer un développement urbain durable, inclusif et résilient. De manière générale, nous sommes ravis de constater les orientations prises dans cette nouvelle itération du Plan d'urbanisme.

Nous travaillons à la planification d'un projet de redéveloppement dans l'arrondissement d'Anjou sur la propriété du 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, laquelle est située dans un rayon de moins de 500 mètres de la future station de métro Anjou. Le projet, qui depuis près de trois ans s'inscrit dans une collaboration continue avec l'arrondissement d'Anjou, a fait l'objet d'une présentation au Comité Jacques-Viger et d'une modification au Plan d'urbanisme en vigueur. Cette modification au Plan avait été requise afin de modifier les limites des aires d'affectation et ainsi permettre la fonction résidentielle sur une plus grande portion du site concerné. Nous sommes ainsi très satisfaits de constater que, dans la nouvelle mouture du PUM 2050, l'ensemble de la propriété se voit comprise dans une aire d'affectation « Mixte ». Cette orientation reflète bien l'esprit du projet que nous portons, qui vise à assurer la pérennité de la fonction commerciale en bordure du boulevard Louis-H.-La Fontaine et à permettre une intensification résidentielle cohérente avec l'aménagement d'une aire TOD sur la portion restante du lot.

Cela étant dit, nous avons été surpris de constater qu'au PUM, la propriété en question se retrouve classée dans un niveau d'intensification intermédiaire, contrairement aux propriétés adjacentes qui se trouvent également dans un rayon de 500 mètres de la nouvelle station de métro Anjou, mais qui sont classées dans un niveau d'intensification élevée. En étant compris dans un niveau d'intensification intermédiaire, les paramètres de densification de la propriété (dont la hauteur) devront être établis par l'arrondissement en fonction du nouveau principe de séquences urbaines qui définit les paramètres en fonction du cadre bâti existant. Comme notre projet de redéveloppement est l'un des premiers qui se réaliseront dans le secteur et que les hauteurs y sont actuellement plutôt faibles, des paramètres déterminés de cette façon ne permettraient pas d'optimiser le développement de la propriété de façon cohérente avec la proximité de la future station de métro Anjou.

Comme pour les autres propriétés qui se situent dans l'aire d'influence de la station et comme le projet est en cours de planification avec l'arrondissement depuis près de trois ans, il serait conséquent d'inclure le site dans un secteur au niveau d'intensification élevée.

Le projet que nous proposons met de l'avant des principes de transport actif et durable, alignés avec les grands objectifs du PUM, tout en répondant aux besoins pressants de logements à Montréal. Dans le contexte actuel où la pénurie de logements se fait de plus en plus sentir, il est primordial que les projets structurants comme le nôtre puissent voir le jour dans des conditions favorables.

Nous espérons que ces éléments pourront être pris en compte avant l'adoption d'une version révisée du PUM, afin que le cadre réglementaire soit pleinement cohérent avec les transformations urbaines attendues dans le secteur.

Nous vous remercions pour l'attention portée à ces observations et restons disponibles pour toute information supplémentaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Jean-Philippe Hébert
Président | Groupe HD Développement Inc.