

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

**840-890 Boulevard René-Lévesque Est**

Mémoire soumis dans le cadre des consultations publiques  
prévues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

Préparé par Fahey et associés

**fahey**

**staerk | group**

---

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Mise en contexte</b> .....	<b>3</b>
Objectif de ce mémoire .....	3
Présentation du Groupe Staerk .....	3
Description de la propriété .....	3
<b>Enjeux de la planification urbaine – Projet PUM 2050</b> .....	<b>4</b>
Niveau d'intensification .....	5
Incertitude quant au zonage incitatif .....	5
<b>Recommandations</b> .....	<b>6</b>

# MISE EN CONTEXTE

## Objectif de ce mémoire

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a publié en ligne le premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. Ce document énonce diverses orientations et paramètres réglementaires visant à encadrer l'aménagement du territoire de la ville à l'horizon 2050.

Dans le cadre des consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), la rédaction et soumission du présent mémoire vise à présenter la position de Groupe Staerk, pour le site situé au 840-890 boulevard René-Lévesque Est dans l'arrondissement Ville-Marie, en réponse au projet de PUM 2050. Ce mémoire a pour objectif d'entamer un dialogue constructif avec la Ville sur la planification du site en favorisant la mise en place de paramètres mieux adaptés au contexte du site, le tout dans un contexte où la restauration d'immeuble patrimonial et la mise en chantier de nouveaux projets sont cruciales pour répondre aux besoins en logements dans la grande région de Montréal.

## Présentation du Groupe Staerk

Le Groupe Staerk se spécialise dans la réalisation de projets immobiliers urbains commerciaux et résidentiels à Montréal. Avec un groupe de partenaires triés sur le volet, allant des investisseurs privés aux principaux promoteurs immobiliers nationaux, l'équipe s'efforce d'obtenir des conditions favorables dès les premières étapes de l'acquisition jusqu'aux phases finales, augmentant ainsi la valeur globale des projets.

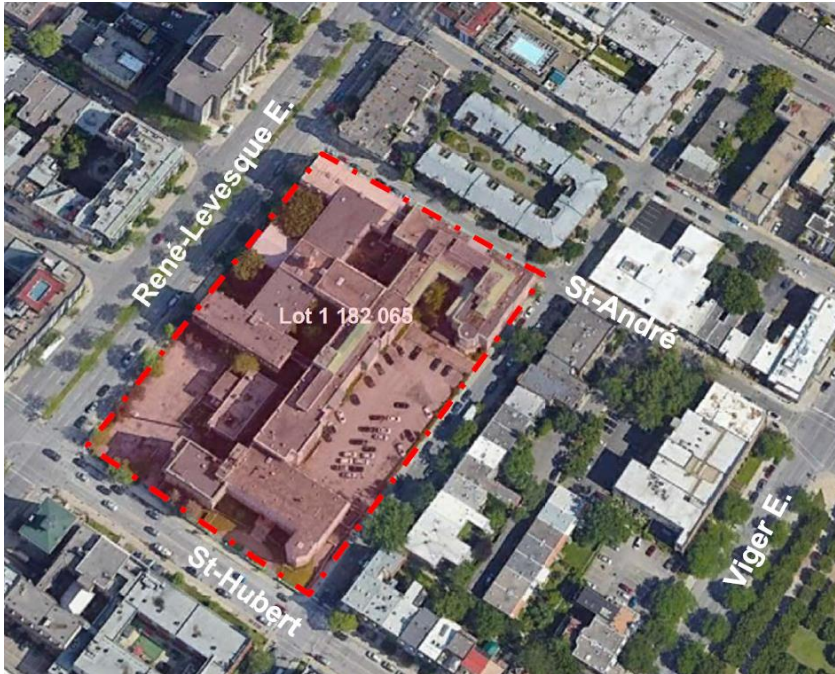
La société s'est imposée comme un acteur de premier plan dans le domaine de l'immobilier en proposant des solutions d'investissement durables et créatives à ses partenaires et investisseurs.

Dans ce contexte, il convient de noter que le Groupe Staerk mène actuellement des études et dialogue avec la Ville concernant la faisabilité d'un projet de redéveloppement sur ce site. Cette démarche s'inscrit au sein du processus d'acquisition du site, souhaitant ainsi obtenir un avis préliminaire favorable du projet avant son acquisition.

## Description de la propriété

L'Institut des Sœurs de Miséricorde est un vaste ensemble dont les premières constructions datent de 1853 à 1884. Il combine harmonieusement des styles architecturaux variés, du néoclassicisme de la partie d'origine aux éléments modernistes ajoutés dans les années 1940. Sa structure, avec un corps central abritant la chapelle et des ailes annexes, témoigne de son importance historique et architecturale.

Situé entre le Quartier latin et les faubourgs ouvriers, l'Institut des Sœurs de Miséricorde occupe une place de choix dans le paysage du boulevard René-Lévesque. L'Institut se distingue par son architecture imposante et ses cours arborées qui encadrent la chapelle.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

## ENJEUX DE LA PLANIFICATION URBAINE – PROJET PUM 2050

Suivant la volonté de la Ville de Montréal à revitaliser et transformer ce site, le Groupe Staerk a engagé un dialogue constructif avec la Ville concernant le développement de ce site, en ayant en tête de respecter les valeurs patrimoniales propres à celui-ci, tout en répondant aux enjeux de réhabilitation. Les bâtiments historiques présents sur le site nécessitent une restauration considérable, tant en termes de temps que de ressources financières, pour retrouver leur essence, en plus d'être pleinement valorisés.

Bien que, selon la carte du niveau d'intensification, le site se trouve dans une zone d'intensification élevée, sa désignation en tant qu'ensemble patrimonial institutionnel implique que son niveau d'intensification est par défaut soumis aux dispositions de l'intensification douce qui prévoit les dispositions suivantes (DC 7.6.2) :

- Une hauteur conforme au niveau d'intensification douce, malgré la Carte 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine :
  - (DC 2.3) la hauteur maximale autorisée ne peut excéder la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine majorée d'un étage ou de 3,5 mètres;
- Un potentiel d'agrandissement d'un bâtiment inférieur à 20 % de l'empreinte au sol ou à 20 % du volume du bâtiment qu'il agrandit;
- La construction d'un bâtiment d'au plus 50 m<sup>2</sup> de superficie.

Cette situation soulève plusieurs problématiques majeures.

## Niveau d'intensification

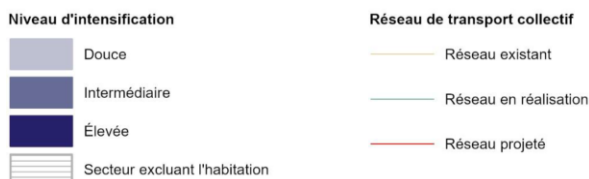
La restauration et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux impliquent des coûts importants, en particulier en raison de leur état de détérioration actuel. Pour rendre ce projet économiquement viable, une densification accrue est indispensable et par le fait même, le niveau d'intensification doit refléter cette vision.

Comme mentionné précédemment, bien que le site soit situé dans une zone d'intensification élevée, il est également identifié comme un ensemble patrimonial institutionnel, ce qui affecte les règles d'intensification applicables. Par défaut, le niveau d'intensification douce est prévu (DC 7.6.2) et fait en sorte de réduire considérablement le potentiel de développement du site en soi.

Bien qu'il soit possible d'atteindre une intensification intermédiaire via un PPCMOI ou par le zonage incitatif (DC 7.6.2), ce niveau d'intensification, qui limite la hauteur maximale d'un site au double de la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine (DC 2.4), reste mal adapté aux besoins financiers du projet. En ce sens, le niveau d'intensification élevée est nécessaire pour compenser les coûts de restauration, un élément crucial pour que le projet puisse voir le jour. Notez d'ailleurs que la hauteur maximale autorisée par le plan d'urbanisme en vigueur est de 65 mètres.



Extrait de la carte du niveau d'intensification



## Incertitude quant au zonage incitatif

Le projet de PUM 2050 met en avant la nécessité d'un zonage incitatif pour permettre une intensification urbaine élevée sur le site en question. Cette disposition viserait à encourager une densité accrue et une utilisation plus optimale du terrain, en offrant des avantages ou des

incitations aux promoteurs. Cependant, l'adoption d'un tel règlement par l'arrondissement de Ville-Marie n'est en rien garantie, créant ainsi une incertitude importante.

L'incertitude concernant l'adoption du zonage incitatif crée un obstacle majeur à la réalisation du projet dans des conditions optimales. Elle affecte directement la capacité à planifier le projet de manière rigoureuse, que ce soit en termes de conception ou de financement. Sans garantie sur les paramètres réglementaires futurs, il devient difficile d'évaluer avec précision les risques et les bénéfices potentiels. Cette incertitude réduit les ressources disponibles et remet en cause la viabilité financière du projet à long terme. Par conséquent, le Groupe Staerk peine à s'engager pleinement dans cette démarche, pourtant essentielle pour la mise en valeur du site.

## RECOMMANDATIONS

Le Groupe Staerk tient d'abord à réaffirmer son engagement total envers la revitalisation de ce site exceptionnel, avec pour objectif la restauration des bâtiments patrimoniaux et la création d'un milieu de vie dynamique et inclusif. Cependant, pour que ce projet soit viable et que la restauration puisse effectivement se réaliser, il est essentiel que les paramètres réglementaires permettent une densification suffisante.

Nous demandons donc une réévaluation des critères d'intensification appliqués à ce site, ainsi qu'un soutien renforcé pour garantir que les régulations permettent de financer les efforts de restauration, tout en respectant les exigences liées à la préservation du patrimoine, et ce, avec plus de prévisibilité.

En tenant compte des informations exposées dans ce mémoire, nous considérons que les enjeux de développement soulevés affectent grandement le développement harmonieux du site et devraient être pris en compte par la Ville de Montréal dans le cadre du processus de consultation mené par l'Office de Consultation publique de Montréal (OCPM).

En ce sens, nous suggérons deux recommandations à évaluer avant l'adoption finale du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal :

- **Recommandation 1** : Retirer l'obligation du zonage incitatif dû au fait qu'il n'a aucune assurance que les arrondissements vont adopter cet outil, en plus du fait que le PPCMOI peut prévoir des conditions supplémentaires, comme une augmentation du nombre de logements abordables ou sociaux, faisant en sorte d'affecter la viabilité d'un tel projet;
- **Recommandation 2** : Révision du texte qui restreint la hauteur maximale (DC 7.6.2):
  - Révision du point suivant : « *Malgré ce qui précède, la réglementation d'urbanisme peut permettre la réalisation d'un projet dérogatoire à l'intensification autorisée au premier alinéa et à la Carte 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine et dont la hauteur est supérieure à celle prévue pour le niveau intermédiaire, dans le cadre d'un règlement relatif au **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**. La hauteur maximale, en tant que norme de remplacement, doit être déterminée et modulée de la façon suivante :*
  - *de manière à assurer la **mise en valeur** des immeubles patrimoniaux inscrits à la liste du PUM et à limiter l'effet de masse sur ceux-ci, notamment par des dégagements »;*

- Retrait du point suivant, puisque celui-ci peut nuire à l'effet de masse au sein du contexte d'insertion, à la préservation et la mise en valeur d'un bâtiment ayant un intérêt patrimonial :
  - ~~« ...de manière à assurer des transitions harmonieuses par l'exigence d'une gradation progressive des hauteurs avec les bâtiments de l'ensemble patrimonial institutionnel qui présentent des éléments caractéristiques patrimoniaux et les bâtiments voisins. »~~
- Révision du point suivant : « À cet effet, les critères d'évaluation du règlement relatif au **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et aux projets majeurs d'un ensemble institutionnel** doivent prévoir les dispositions suivantes :
  - La **restauration** des bâtiments présentant des éléments caractéristiques patrimoniaux **selon les recommandations d'un rapport d'expertise**;
  - La préservation des milieux naturels d'intérêt, lorsqu'existants, et des aménagements paysagers présentant des éléments caractéristiques patrimoniaux;
  - La réalisation d'un équipement d'intérêt public sur le site;
  - La réalisation d'un aménagement extérieur accessible au public sur le site.

*Pour autoriser une hauteur supérieure à celle déterminée par le niveau intermédiaire, les quatre prestations doivent être exigées. »*