

Le 11 juin 2015

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

**Objet : Mémoire sur le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares**

---

Madame, Monsieur,

*Les immeubles Yale Ltée*, exploite un terrain localisé au sud de la Gare Bonaventure et souhaite réagir au projet Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares adopté par le Conseil municipal en avril dernier. Indiquons dans un premier temps que nous sommes pleinement en accord avec la démarche de planification détaillée du Quartier des gares. Ce quartier dynamique et en pleine effervescence, il nous apparaît donc incontournable de le doter d'une vision cohérente afin de garantir pleinement son rôle moteur au sein de l'agglomération montréalaise.

Cependant, une fois entré en vigueur, ce règlement aura des impacts majeurs sur notre propriété et plus particulièrement sur son potentiel de développement et l'application du projet de PPU tel quel limiterait grandement le potentiel et la plus-value de ce terrain. Ainsi, il nous apparaît nécessaire de souligner certains éléments problématiques identifiés au projet de PPU en matière de développement urbain.

**LOT 1 543 022 EXPLOITÉ PAR LES IMMEUBLES YALE LTÉE**

Localisé dans le quadrilatère délimité au nord par la rue Saint-Antoine Ouest, à l'est par le Boulevard Robert-Bourassa, au sud par la rue Saint-Jacques et à l'ouest par la rue Mansfield, notre propriété est scindée en deux par la voie ferrée. Situé en plein centre-ville, et plus spécifiquement au cœur du Centre des Affaires, notre terrain est actuellement disponible à des fins de développement et ce, tel qu'identifié sur la figure ci-dessous.



Le projet de PPU précise également qu'Une initiative importante de réaménagement dans ce secteur est la création du Corridor vert Saint-Jacques. L'autoroute Ville-Marie passe sous la rue Saint-Jacques, entre la rue Jean- D'Estrée et le viaduc du CN. L'emprise du tunnel de l'autoroute crée des marges de recul obligatoires pour les bâtiments situés du côté sud de la rue Saint Jacques. En plus des gains d'espace de trottoir créé par le réaménagement de la voirie, la rue Saint-Jacques sera en mesure de supporter des aménagements importants sur les marges de ces terrains. Le corridor vert qui en résultera accueillera des trottoirs généreux, la plantation d'une double rangée d'arbres et l'aménagement d'une piste cyclable.

Pour ce faire, la Ville projette la réalisation d'un espace vert au coin nord-est des rues Mansfield et Saint-Jacques tel qu'illustré sur la figure ci-dessous. Bien que l'initiative de verdissement du secteur, et plus spécifiquement de la double rangée d'arbres le long de la rue Saint-Jacques, soit une décision que nous soutenons, il nous apparaît incohérent de localiser un parc à l'intersection des rues Mansfield et Saint-Jacques, soit sur notre terrain. En effet, le verdissement le long de la rue Saint-Jacques avec la double rangée d'arbres, en lien avec le futur parc Ville-Marie, est un principe que nous soutenons toutefois, la localisation prévue du parc au nord de la rue Saint-Jacques, coin Mansfield, ne nous paraît pas la plus idéale.



La présence d'une rampe d'accès à la gare Bonaventure, des voies de chemin de fer ainsi que d'un mur aveugle longeant cette dernière limiteront, selon nous, la fréquentation dudit parc projeté. Le cadre est donc peu propice à la détente (nuisances de type bruit, paysage, etc.) et à l'utilisation optimale d'un tel espace et ce, malgré les constructions prévues aux alentours.

De plus, tel que spécifié dans le projet de PPU et dans le cadre de la présentation relative à ce dernier, le viaduc représente une fracture physique et mentale pour les usagers. La réalisation d'un bâtiment, avec des éléments architecturaux de qualité, adjacent à cette entrave permettra de masquer cette barrière, de mettre en valeur notre site, de faciliter l'aménagement du dessous du viaduc et de sécuriser les lieux. Par ailleurs, la réalisation d'un bâtiment le long de la rue Saint-Jacques contribuera à assurer la continuité de la trame urbaine et favorisera l'insertion du viaduc au sein du bâti, rôle qu'un parc ne pourra pas remplir.



Enfin, l’empiètement de ce parc sur notre terrain limite et même diminue grandement les projets de développement prévus initialement avec la construction de deux tours.

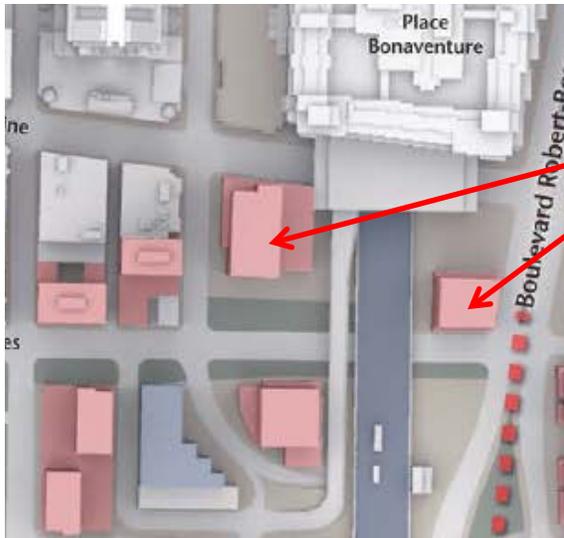
**Dans ce contexte, nous demandons à la Ville – Arrondissement Ville-Marie de revoir les interventions d’aménagement paysagers prévues dans ce secteur. En effet, nous sommes d’avis de maintenir l’implantation d’une double rangée d’arbres le long de la rue Saint-Jacques mais de déplacer l’espace vert prévu dans un secteur plus propice à l’utilisation de celui-ci.**

*Un potentiel de construction à réévaluer*

Le Projet de PPU du Quartier des gares présente le potentiel de construction dans les limites du secteur identifié.

Tel qu’illustré sur la figure ci-dessous, deux bâtiments ont été prévus sur notre terrain. En effet, le projet de PPU laisse sous-entendre que les constructions ne sont pas envisageables sur l’emprise du tunnel de l’autoroute Ville-Marie. Cependant, selon nos propres enquêtes, des techniques de construction nous permettent maintenant de construire au-dessus de tunnels souterrains. Montréal est un parfait exemple de ce type d’ingénierie. Nous n’avons qu’à penser à l’immeuble de l’OACI, le Palais des Congrès et le bâtiment de la Caisse de dépôt, pour ne nommer que ces derniers, qui eux, sont construits au-dessus de l’autoroute.

Ainsi, outre la partie à l’intersection des rues Saint-Jacques et Mansfield qui est vouée à des fins de parcs (tel que précisé dans la section précédente), la portion du terrain au coin sud-ouest du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Saint-Antoine Ouest n’est pas illustrée comme présentant un potentiel de construction.



Potentiel de construction prévu par le projet de PPU

Cette situation ampute donc de manière non négligeable le potentiel de développement du site mais également la valeur de celui-ci. Rappelons que la baisse de la valeur d'un immeuble (terrain et construction) réduira de façon subséquente la valeur du terrain, la perception de taxes municipales et pourrait constituer une expropriation.

Mentionnons également que notre terrain bénéficie d'une **localisation exceptionnelle**. Accessible par les transports collectifs et l'autoroute 10, celui-ci est localisé en plein cœur du centre-ville. Bordé par le boulevard Robert Bourassa, il fait office de véritable porte d'entrée de la ville et du centre-ville.

Dans cette optique, il nous apparaît important de mettre en valeur de façon maximale l'opportunité actuelle de développement pour notre terrain. Ainsi, la non considération de la partie nord-est du site à des fins de développement semble incohérente dans un contexte de planification visant la densification à proximité des modes de transports collectifs et la valorisation des espaces encore disponibles en centre-ville tout en y encadrant la porte d'entrée de la ville.

**À la lumière des éléments présentés ci-dessus, nous demandons à la Ville – Arrondissement Ville-Marie de réévaluer le potentiel de construction sur notre site et plus spécifiquement au sud-est de la Place Bonaventure.**

#### Des hauteurs à maintenir

Le projet de PPU du Quartier des gares propose dans le cadre de la stratégie de mise en œuvre (art.6.4), une hauteur maximale de 210 mètres pour le secteur visé.

Le Plan d'urbanisme actuel de l'Arrondissement Ville-Marie précise, sur la carte relative à la *limites des hauteurs*, que les hauteurs permises sont de *Plus de 120 m\** (\* *Aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur du sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer*). Rappelons que les hauteurs ont été établies en 2012 avec l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal tel que proposé dans le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville du Plan d'urbanisme.

Par ailleurs, la carte relative aux *Hauteurs et surhauteurs* du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Ville-Marie indique que, pour notre site, la hauteur maximale est de 44 étages avec une surhauteur permise de +120 mètres.

De plus, l'article 34 du règlement d'urbanisme 01-282 de l'Arrondissement Ville-Marie (codification administrative du 2 mars 2015) mentionne que :

*Dans un secteur de surhauteur comportant l'indication « +120 », un bâtiment peut atteindre la moins élevée des hauteurs suivantes :*

*1° une hauteur supérieure à 120 m mais n'excédant pas 232,5 m par rapport au niveau de la mer;*

*2° une hauteur de 200 m calculée conformément au présent chapitre.*

Dans cette perspective, il apparaît que la hauteur maximale proposée dans le cadre du projet de PPU est de 12,5 mètres inférieure à celle actuellement autorisée actuellement. Mentionnons que cette modification entraîne la diminution potentielle d'environ quatre étages par bâtiment dans le secteur visé. Ainsi, cette situation remet ainsi en cause, de façon non négligeable, les projets envisagés sur le site visé.

**De ce fait, nous demandons à la Ville de Montréal – Arrondissement Ville-Marie de maintenir les normes actuelles de hauteur et de surhauteur du plan d'urbanisme de l'Arrondissement Ville-Marie.**

*Remarque relative aux hauteurs de bâtiments*

Mentionnons que les deux plans relatifs aux hauteurs autorisées présentés dans le document du projet de PPU sont ambigus du fait que les informations diffèrent.

**DEMANDES DE LES IMMEUBLES YALE LTÉE.**

Ainsi, dans sa forme actuelle, le PPU du Quartier des gares limite de façon majeure le développement notre terrain mentionné ci-dessus. *Les immeubles Yale Ltée.* demande que :

- 1) La Ville de Montréal – Arrondissement Ville-Marie révisé son projet de PPU afin de :
  - a. Déplace le parc prévu à l'intersection nord-est des rues Mansfield et Saint-Jacques dans un secteur plus propice;
  - b. Considère le potentiel de construction dans le cadran sud-ouest de la rue Saint-Antoine Ouest et du boulevard Henri-Bourassa;
  - c. Maintenir les hauteurs et surhauteurs maximales actuellement permises;
- 2) La Ville de Montréal – Arrondissement Ville-Marie considère la localisation exceptionnelle du site et le potentiel unique de mise en valeur de celui-ci;
- 3) La Ville de Montréal – Arrondissement Ville-Marie tienne compte des préjudices encourus pour le secteur environnant advenant le maintien d'un tel projet.

Nous demeurons par ailleurs à la disposition de la Ville – Arrondissement Ville-Marie pour toutes questions relatives à la présente.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures,

*Les immeubles Yale Ltée.*