

Mémoire déposé par Forum à l'Office de consultation publique de Montréal

Consultation publique « Îlot Sainte-Catherine Ouest »

8 octobre 2020

Table des matières

Introduction //.....	- 2 -
Présentation de la propriété de Forum //	- 4 -
Mise en contexte //	- 9 -
Conséquences sur la propriété de Forum //.....	- 12 -
Conséquences financières.....	- 12 -
Conséquences urbanistiques et de développement urbain	- 16 -
Recommandation et conclusion de Forum //.....	- 19 -

Introduction //

Forum est une compagnie immobilière canadienne issue du regroupement en 2018 de plusieurs entités dont Développements Brookline et Développements Iconic. Elle a son siège social sur l'île de Montréal. Forum développe, gère et a fait l'acquisition d'environ 50 centres commerciaux de quartier dans des communautés connaissant une croissance rapide de leur population. En plus de cela, Forum gère, possède et développe aussi plusieurs propriétés d'importance avec une vocation résidentielle ou mixte (commerciale et résidentielle) sur le territoire de la Ville de Montréal et ce, dans des secteurs stratégiques, soit le centre-ville, le Quartier des spectacles, le Plateau–Mont-Royal, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et Pierrefonds-Roxboro.

Forum possède plusieurs lots dans les limites du périmètre¹ concerné par la présente consultation publique organisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur l'« Îlot Sainte-Catherine Ouest ». En effet, via sa filiale Village Pierce Inc. détenue dans son entièreté par Forum, elle a acquis le 8 mai 2017 plusieurs lots au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, sur le côté est de la rue Pierce entre la rue Sainte-Catherine Ouest et le boul. de Maisonneuve Ouest et au coin sud-est de la rue Pierce et du boul. de Maisonneuve Ouest. Ces lots représentent une superficie totale de +/- 2 234,02 m², soit +/- 24 047,25 pi². Ces actifs immobiliers représentent une place très importante dans le portefeuille immobilier de Forum, comme cela est vraisemblablement le cas pour les autres propriétaires détenant des propriétés situées à l'intérieur des limites du périmètre soumis à la présente démarche de consultation publique.

La rédaction et la présentation du présent mémoire par Forum ainsi que sa prise de parole lors de la soirée d'audiences publiques prévue le 14 octobre 2020 se font sur la base que les changements proposés par la Ville de Montréal dans son Plan d'urbanisme pour le périmètre concerné par la présente consultation publique sont majeurs. Ces changements, s'ils sont adoptés tels quels, engendreront d'importantes conséquences sur les lots actuellement détenus par Forum. En effet, par une baisse importante des limites de densité et de hauteur au Plan d'urbanisme comparativement à ce qui est actuellement en vigueur, Forum mentionne que l'adoption éventuelle de ces nouvelles dispositions engendreront plusieurs conséquences financières majeures pour les propriétaires d'actifs immobiliers à l'intérieur des limites du périmètre, ce qui l'inclut. Parmi elles, il est nécessaire de mentionner la baisse importante de la valeur marchande de ces actifs immobiliers. Par ailleurs, Forum considère que l'adoption éventuelle de ces mêmes dispositions pourrait créer voire renforcer certains enjeux dans la volonté des parties prenantes, dont elle-même, d'assurer un développement urbain harmonieux tout en respectant le cadre bâti d'intérêt de ce secteur plus que stratégique du centre-ville de Montréal.

Considérant cela, dans un premier temps, le présent mémoire vise à présenter les conséquences financières et urbanistiques ainsi que de développement urbain identifiées par Forum pour ses actifs

¹ Même si les changements proposés pour la modification des limites de hauteur et de densité s'appliquent sur deux territoires avec des délimitations géographiques différentes mais presque similaires, le présent mémoire fera mention d'un périmètre étant donné que les mêmes lots appartenant à Forum sont concernés par la présente consultation publique.

forum

immobiliers si les nouvelles dispositions proposées par la Ville de Montréal à son Plan d'urbanisme devaient entrer en vigueur telles qu'elles. Par la suite, dans un deuxième temps, ce document vise à permettre à Forum de faire une recommandation à la Ville de Montréal et à l'OCPM dans le cadre du présent processus de consultation publique.

Présentation de la propriété de Forum //

Forum possède plusieurs lots dans le périmètre de la présente consultation publique. Ils sont tous construits puisqu'ils sont occupés par des bâtiments de trois ou quatre étages. Néanmoins, il est nécessaire de mentionner deux exceptions à cette affirmation :

- le lot # 1 066 153 est occupé par un bâtiment d'un étage et est ceinturé de part et d'autre par deux bâtiments de trois étages;
- le lot # 1 066 518 n'est pas développé et a une vocation de ruelle privée.

Tableau 1² : adresses des bâtiments, numéros de lot et superficies de ceux-ci détenus par Forum dans les limites du périmètre des modifications proposées au Plan d'urbanisme pour la densité et la hauteur

Numéro de lot	Adresse	Superficie (m ²)	Superficie (pi ²)
1 066 112	1622-1628, boul. de Maisonneuve Ouest	250,84	2 700,0
1 066 111	1632, boul. de Maisonneuve Ouest	150,5	1 620,0
1 066 518	rue Pierce (ruelle privée)	100,34	1 080,05
1 066 113	1419-1441, rue Pierce	879,79	9 470,0
1 066 153	1627-1629, rue Sainte-Catherine Ouest	278,25	2 995,06
1 066 149	1631-1639, rue Sainte-Catherine Ouest	574,34	6 182,14
	TOTAL	2 234,02	24 047,25

Tableau 2 : usages et aires d'étages³ des bâtiments détenus par Forum dans les limites du périmètre des modifications proposées au Plan d'urbanisme pour la densité et la hauteur

Adresse	Rez-de-chaussée	Étages supérieurs	Aire d'étages (m ²)
1622-1628, boul. de Maisonneuve Ouest	Commercial	Résidentiel	367,1
1632, boul. de Maisonneuve Ouest	Commercial	Résidentiel	325,6
rue Pierce (ruelle privée)	N/A	N/A	N/A
1419-1441, rue Pierce	Résidentiel	Résidentiel	1 444,6
1627-1629, rue Sainte-Catherine Ouest	Commercial	N/A	222,9
1631-1639, rue Sainte-Catherine Ouest	Commercial	Mixte	1 664,2

² À des fins de compréhension du présent document, à moins d'avis contraire, l'utilisation du mot « propriété » fait référence à l'ensemble des lots détenus par Forum mentionnés dans le tableau 1.

³ Informations issues du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, consultation en date du 17 septembre 2020.

forum

À titre de complément, les bâtiments situés aux adresses 1419 à 1441, rue Pierce (lot # 1 066 113) correspondent à l'ensemble résidentiel « Maisons en rangée William-D.-Stroud ». Construit entre 1889 et 1890 par l'architecte Robert Findlay pour le compte de l'homme d'affaires William D. Stroud, il est cité comme « monument historique » par la Ville de Montréal en 1988. En 2012, avec l'adoption de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec, il est cité comme « immeuble patrimonial cité ». Dans les deux cas, sa protection s'applique uniquement à l'enveloppe extérieure des bâtiments de l'ensemble.



Croquis 1 : limites et numéros des lots de la propriété de Forum (ligne bleue) à l'intérieur du périmètre proposé par la Ville de Montréal pour les modifications au Plan d'urbanisme sur la densité et la hauteur (ligne hachurée jaune) – (fond de carte : Google Map)

forum



Photo 1 : 1627-1629, rue Sainte-Catherine Ouest (image : Google Street View, juin 2019)



Photo 2 : 1631-1639, rue Sainte-Catherine Ouest (image : Google Street View, juin 2019)



Photo 3 : 1631-1639, rue Sainte-Catherine Ouest (image : Google Street View, juin 2019)

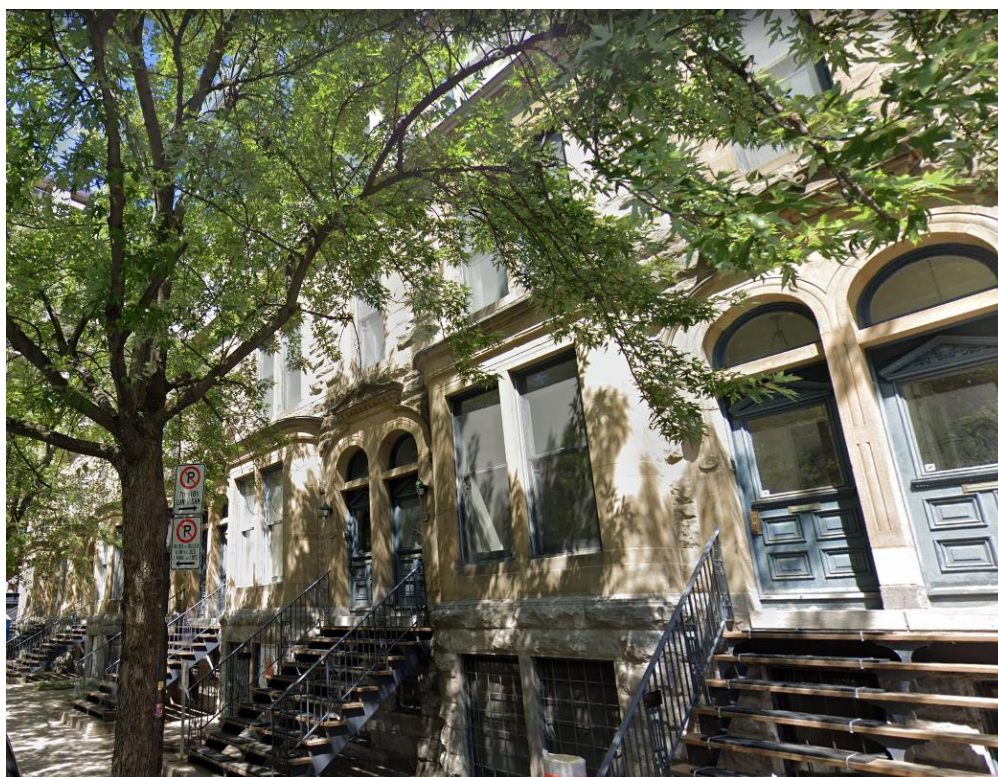


Photo 4 : 1419-1441, rue Pierce (image : Google Street View, août 2019)



Photo 5 : 1622-1632, boul. de Maisonneuve Ouest (image : Google Street View, juin 2019)



Photo 6 : 1632, boul. de Maisonneuve Ouest (image : Google Street View, juin 2019)

Mise en contexte //

Le présent projet de modification des limites de hauteur et de densité au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal fait l'objet d'un processus d'adoption débuté en février 2020 par l'adoption par le Comité exécutif puis le Conseil municipal de la Ville de Montréal de plusieurs dispositions à cet effet. Par la suite, le présent processus a dû être interrompu en raison du contexte sanitaire mondial en lien avec la COVID-19. Il sera finalement relancé à la fin de l'été 2020 avec la tenue de la consultation publique en vue de la rédaction du rapport par l'OCPM. Plusieurs étapes devront être tenues par la suite.

Ces modifications, telles que présentées par les documents déposés par la Ville de Montréal (documents 1.3.1.1 et 1.3.1.2, « Annexe A – la densité de construction » et « Annexe B – les limites de hauteur »), s'appliquent sur un périmètre situé à l'ouest de la rue Guy et à l'est de la rue du Fort, au sud du boul. de Maisonneuve Ouest et de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine Ouest.

Pour la limite de la densité, le changement proposé se traduit par une baisse de la valeur sur l'ensemble du périmètre à l'étude. Celle-ci passerait ainsi de 6 ou 4, en fonction de la disposition actuellement en vigueur, à 3. Pour la limite de hauteur, quant à elle, le changement proposé est une baisse de 25 à 16 mètres sur la majeure partie de la portion concernée par la modification. Seules les propriétés situées aux 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest ainsi que la propriété voisine située aux 1900-1906, rue Sainte-Catherine Ouest, bénéficient d'une augmentation de la limite de hauteur de 25 à 45 mètres. Pour cette première propriété, il y a actuellement un projet de redéveloppement mixte à l'étude tel que cela est mentionné par le document 1.1 déposé par la Ville de Montréal (« sommaire décisionnel »). Forum ne prendra pas position sur ce volet de la consultation publique étant donné qu'elle n'est pas concernée par celui-ci.

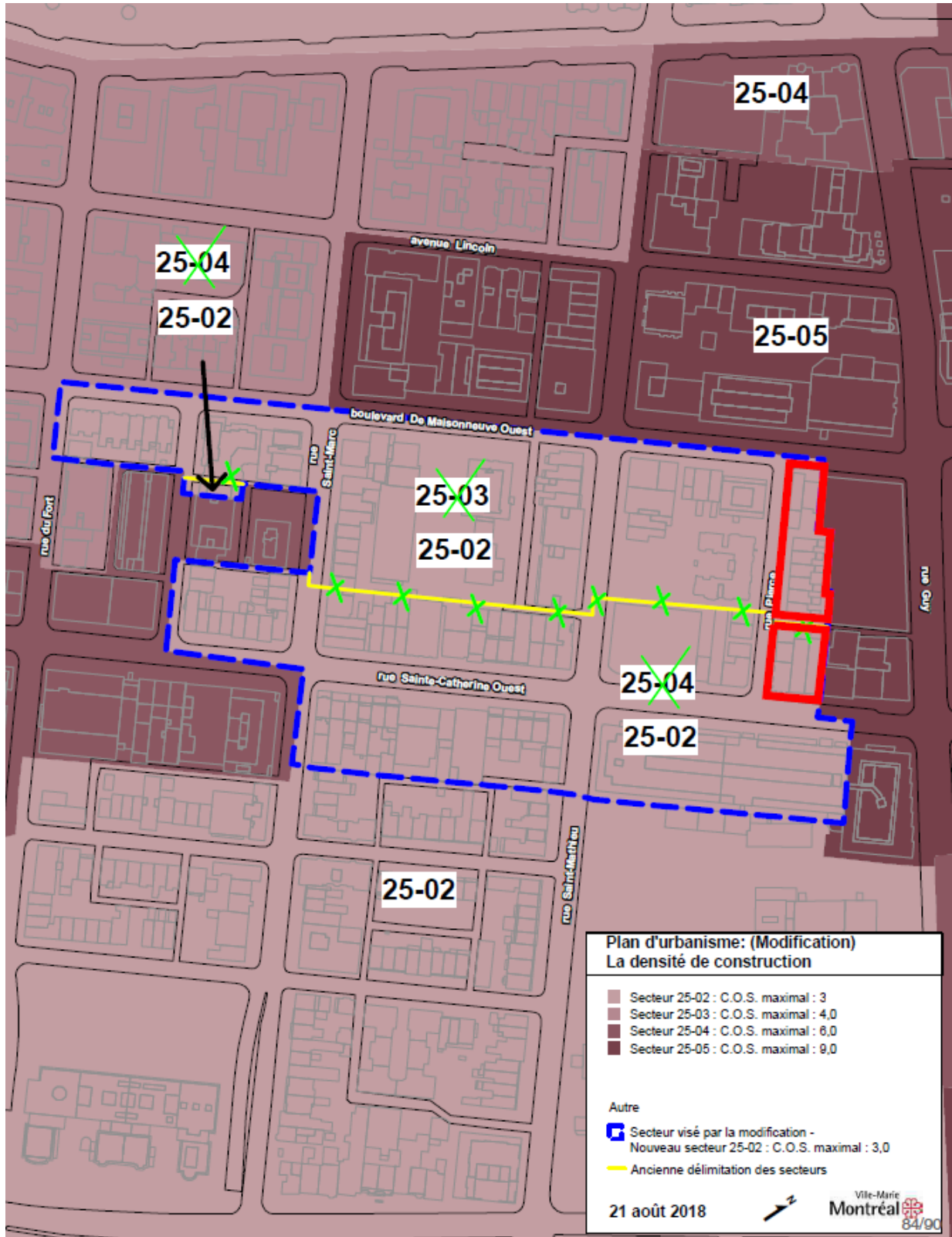
Selon les documents déposés par la Ville de Montréal dans le cadre du présent processus de consultation publique, les objectifs visés, pour en faire un résumé très succinct, se situent à plusieurs niveaux :

- Par l'augmentation de la limite de hauteur, permettre l'autorisation éventuelle du projet de redéveloppement mixte situé au 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest;
- Par la diminution des limites de hauteur et de densité, reconnaître davantage le bâti existant et éviter d'entretenir la spéculation foncière dans le but de permettre « la protection, l'entretien et la restauration [du] patrimoine bâti »⁴. L'intention est « d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur du centre-ville »⁵.

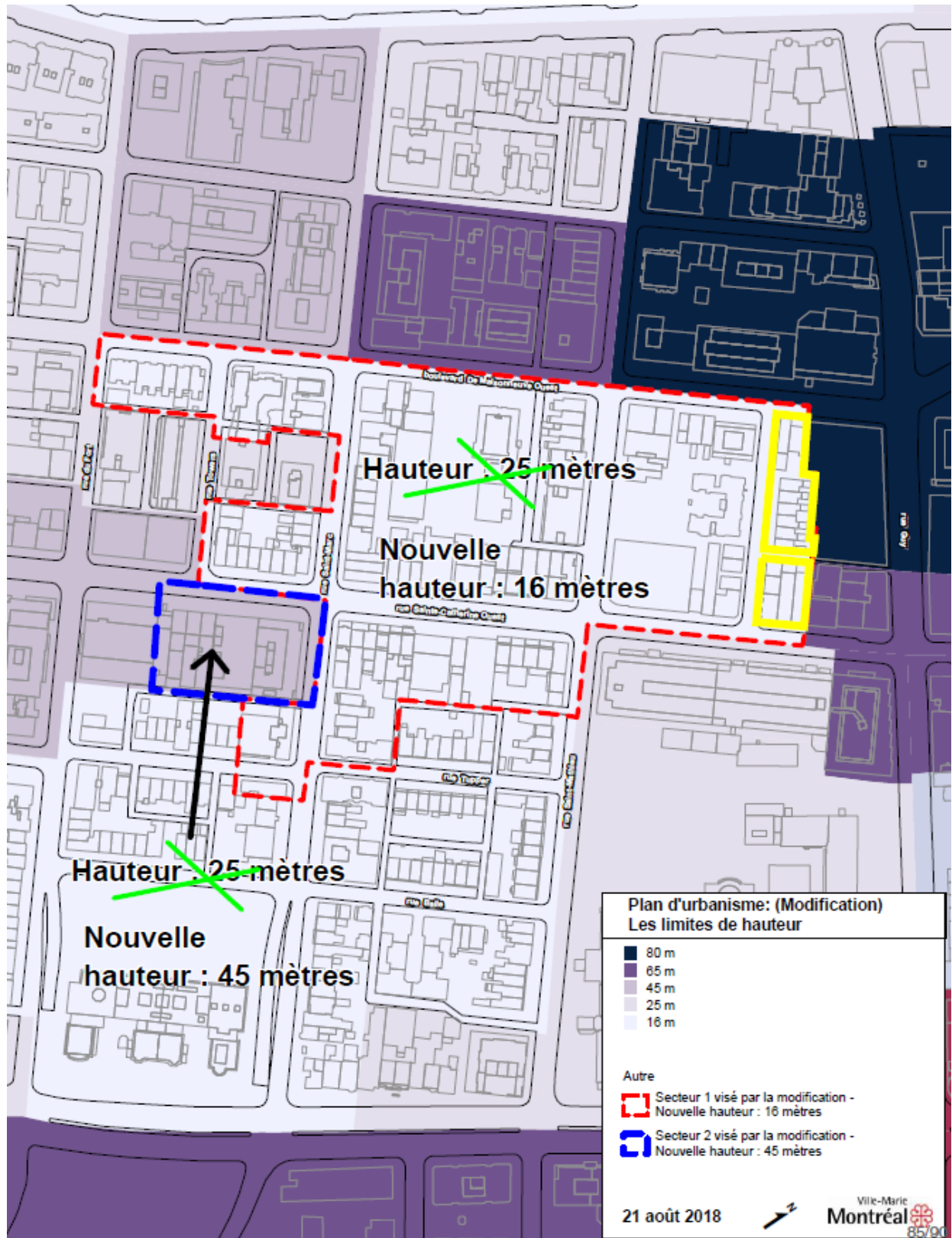
La propriété de Forum se situe à l'extrême limite est du périmètre concerné par les modifications proposées par la Ville de Montréal. Les croquis 2 et 3 situés en pages suivantes permettent de constater cet élément. En ce qui a trait à la densité, la proposition pour les deux lots ayant front sur la rue Sainte-Catherine Ouest est que celle-ci soit diminuée de 6 à 3 et pour les autres lots, de 4 à 3. Pour la hauteur, tous les lots sont touchés de la même manière avec une diminution de 25 mètres à 16 mètres.

⁴ « Sommaire décisionnel », page 4, document 1.1

⁵ « Sommaire décisionnel », page 1, document 1.1



Croquis 2 : emplacement de la propriété de Forum (ligne rouge) à l'intérieur du périmètre proposé par la Ville de Montréal pour les modifications au Plan d'urbanisme sur la densité (fond de document : Ville de Montréal)



Croquis 3 : emplacement de la propriété de Forum (ligne jaune) à l'intérieur du périmètre proposé par la Ville de Montréal pour les modifications au Plan d'urbanisme sur la hauteur (fond de document : Ville de Montréal)

Conséquences sur la propriété de Forum //

Les conséquences de ces changements au Plan d'urbanisme, s'ils sont adoptés tels quels, sont importantes pour toute propriété située à l'intérieur des limites du périmètre, ce qui inclut notamment les lots détenus par Forum et présentés dans le tableau 1. Ces conséquences se situent principalement à deux niveaux avec celles considérées comme financières et celles sur les aspects d'urbanisme et de développement urbain.

Conséquences financières

La valeur marchande d'une propriété sur le marché est déterminée par l'agrégation d'un ensemble de facteurs immobiliers, urbanistiques, financiers, géographiques et environnementaux pour ne citer qu'eux. Parmi eux, le zonage, dont la hauteur et la densité, ainsi que les dispositions au Plan d'urbanisme applicables à une propriété constituent des éléments importants puisqu'ils encadrent notamment le potentiel de développement, et éventuellement de redéveloppement, de celle-ci⁶. Ces mêmes potentiels déterminent les superficies de plancher qui feront l'objet d'une vente ou d'une location à une tierce partie, ce qui générera une source de revenus pour le propriétaire destinée notamment à couvrir les coûts de développement du projet et à poursuivre ses activités par la suite⁷. Si la hauteur et/ou la densité sont limitées sur un lot, la valeur marchande de cette propriété le sera tout autant même si sa localisation est stratégique⁸. Cependant, une propriété bénéficiant d'une hauteur et d'une densité plus importantes, malgré une localisation potentiellement moins stratégique, aura une valeur marchande bonifiée puisque son potentiel de développement voire de redéveloppement seront plus importants.

Considérant cela, l'actuelle proposition visant à baisser les limites de hauteur et de densité au Plan d'urbanisme a pour conséquences d'engendrer une baisse automatique de la valeur marchande des propriétés à l'intérieur du périmètre, dont celle de Forum, puisque leur éventuel potentiel de développement voire de redéveloppement en est réduit. Cette dépréciation de la valeur marchande est d'autant plus forte sur les propriétés dont les dispositions actuellement en vigueur permettaient un ajout plus ou moins conséquent de superficie de plancher par rapport à l'existant dans le cas où un projet d'investissement était concrétisé avec les autorisations des autorités compétentes. Si cet éventuel potentiel d'ajout de superficie de plancher n'existe plus ou est diminué, comme cela est le cas avec les

⁶ Dans le cadre du présent mémoire, Forum prend en considération que les dispositions au Plan d'urbanisme ne constituent pas un droit sans condition de construire mais sont plus des orientations générales. Considérant cela, même s'il peut y avoir une ou plusieurs différences entre les dispositions applicables aux règlements d'urbanisme et au Plan d'urbanisme, celles s'appliquant à ce dernier sont toutes aussi importantes et sont toujours prises en considération puisque les municipalités disposent d'outils discrétionnaires, dont la procédure de Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), afin d'autoriser des projets non conformes aux règlements mais conformes au Plan d'urbanisme.

⁷ L'explication de ces affirmations a été réduite à son minimum dans le cadre du présent mémoire et ne servent qu'à mettre en contexte la suite du raisonnement.

⁸ Considérant cette affirmation, il y a bien entendu des exceptions, notamment dans des quartiers ou secteurs considérés comme exceptionnels.

modifications proposées au Plan d'urbanisme, la valeur marchande de la propriété s'en trouve automatiquement diminuée.

Dans le cas de la propriété de Forum, la baisse la plus importante est celle pour les deux lots situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, soit les lots # 1 066 153 et 1 066 149, puisque la limite de densité serait abaissée de 6 à 3, ce qui représente une division de moitié. En se fiant sur les aires d'étages inscrites au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal pour les bâtiments sur ces deux lots⁹, la densité estimée actuelle de ceux-ci est d'environ 2,21¹⁰. Avec une densité de 6 au Plan d'urbanisme, l'éventuel potentiel de développement additionnel de ces deux lots est encore important puisque la superficie de plancher des bâtiments existants peut être plus que doublée dans le cadre de la concrétisation d'un projet immobilier ($6 - 2,21 = 3,79$ de densité « disponible »). Si la densité prévue n'est plus que de 3, comme cela est proposée dans le cadre de la présente procédure de modification des dispositions au Plan d'urbanisme, le potentiel de développement additionnel est réduit à son minimum ($3 - 2,21 = 0,79$ de densité « disponible »). Dans cette situation, si la densité additionnelle disponible est trop faible, il se peut qu'un projet immobilier ne soit plus viable financièrement puisque l'investissement nécessaire sera trop important vis-à-vis des revenus générés par l'ajout d'une superficie de plancher additionnelle. À titre de complément, le tableau 3 permet de comparer l'éventuel potentiel de développement en m² offert par ces deux lots en faisant la comparaison avec une densité de 6, tel que cela est en vigueur actuellement, et une densité de 3, tel que cela est proposé. Sur une superficie de lots totalisant 852,59 m², la perte de l'éventuel potentiel de développement entre une densité de 6 et de 3 est de 2 557,77 m², soit 27 531,61 pi², de superficie de plancher, ce qui est plus que majeur.

En considérant l'ensemble de ces éléments, l'hypothétique perte d'un éventuel potentiel de développement additionnel de la propriété, principalement pour les deux lots # 1 066 153 et 1 066 149, par les changements proposés au Plan d'urbanisme fait en sorte que la valeur marchande de celle-ci s'en trouve grandement affectée pour les raisons mentionnées précédemment. La conséquence financière est d'autant plus grande que ces deux lots représentent pour Forum presque la moitié de la superficie au sol de tous les lots présentés dans le tableau 1 (852,59 m² sur un total de 2 234,02 m²).

Tableau 3 : comparaison du potentiel de développement pour les lots # 1 066 153 et 1 066 149

Numéro de lot	Superficie du lot (m ²)	Potentiel de développement – densité 3 (m ²)	Potentiel de développement – densité 6 (m ²)
1 066 153	278,25	834,75	1 669,5
1 066 149	574,34	1 723,02	3 446,04
TOTAL	852,59	2 557,77	5 115,54

⁹ En vue de simplifier la présentation du raisonnement, les calculs de densité présentés sont calculés à partir des aires d'étages inscrites au rôle d'évaluation foncière. Ils doivent être bonifiés selon les dispositions réglementaires applicables et selon les caractéristiques des bâtiments construits.

¹⁰ $(1\ 664,2 + 222,9) / (278,25 + 574,34)$

forum

La baisse de la valeur marchande de la propriété engendre plusieurs conséquences financières importantes pour Forum qui nécessitent d'être prises en considération. Pour commencer, Forum a acquis les lots mentionnés dans le tableau 1 en mai 2017, ce qui est relativement récent. Cette année-là, les dispositions applicables pour la hauteur et pour la densité au Plan d'urbanisme étaient celles actuellement en vigueur. Celles-ci avaient été confirmées indirectement via l'adoption par la Ville de Montréal du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins en 2011. Ainsi, lorsque Forum a acquis la propriété et qu'elle a mené à terme son processus de vérification diligente pour celle-ci, elle a payé un montant ajusté à la valeur marchande selon ces mêmes dispositions, celles qui prévoyaient notamment une densité de 6 sur les lots # 1 066 149 et 1 066 153 ainsi qu'une hauteur de 25 mètres sur ceux identifiés au tableau 1. Néanmoins, si les changements tels que proposés devaient entrer en vigueur, ceux-ci engendreraient une perte financière nette importante pour Forum, comme pour les autres propriétaires à l'intérieur des limites du périmètre concerné, puisque la valeur marchande de sa propriété serait ajustée à la baisse en raison de la perte de l'éventuel potentiel de développement additionnel pouvant être permis sur les lots, dont les deux mentionnés précédemment, liée à la baisse des limites de hauteur et de densité en rapport aux dispositions actuellement en vigueur.

À ce précédent élément, Forum souhaite ajouter que cet abaissement de la valeur marchande de la propriété engendre automatiquement sa dépréciation sur le marché immobilier mais aussi auprès d'institutions financières pouvant être impliquées dans le financement d'un éventuel projet, que ce soit de développement, de mise aux normes ou de restauration par exemples, ou dans le refinancement de celle-ci. Par ailleurs, si cette même valeur marchande est diminuée et que la possibilité de réaliser un projet immobilier sur la propriété n'est plus viable financièrement en raison de la diminution, voire de la disparition, d'un éventuel potentiel de développement additionnel, tout propriétaire aura à prendre certaines décisions en considérant les perspectives financières présentées par toutes les propriétés au sein d'un portefeuille immobilier. À cela, il est nécessaire d'ajouter que la réalisation d'un projet immobilier visant une réfection et une rénovation majeures d'un bâtiment avec un cadre bâti d'intérêt requiert un investissement plus important dont le coût par rapport à la superficie de plancher est plus élevé que la moyenne. Sans contrepartie possible, notamment sur un potentiel de développement additionnel par exemple, la viabilité financière de ce type de projet est beaucoup plus difficile à obtenir par le propriétaire. À terme, cette réalité peut éventuellement nuire à l'intégrité d'un bâtiment.

Forum, en tant que propriétaire responsable et soucieux de l'état de ses propriétés, n'exprime en aucun cas l'intention d'arrêter ses investissements dans cette même propriété. Cependant, cette éventuelle baisse importante des limites de hauteur et de densité, notamment pour les lots situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, pourrait influencer les décisions futures de l'entreprise. Or, pour ces deux lots, Forum exprime le désir de collaborer avec la Ville de Montréal, dont l'arrondissement de Ville-Marie, à l'élaboration d'éventuel un projet immobilier et ce, en temps et lieu, permettant notamment la mise en valeur de ces bâtiments. Forum est convaincue que ce projet pourrait répondre aux objectifs des parties prenantes dont ceux exprimés dans le cadre des changements proposés au Plan d'urbanisme,

forum

soit celui d'« un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur »¹¹. En effet, dans le cas d'un bâtiment présentant un cadre bâti avec un potentiel intérêt, Forum est confiante que l'ajout éventuel d'une superficie de plancher additionnelle via un projet immobilier élaboré en concertation avec les parties prenantes impliquées peut favoriser sa mise en valeur ainsi que la conservation de son intégrité et de son authenticité grâce à la prise en considération de plusieurs éléments dont une architecture et des techniques de construction adaptées au contexte. Dans certains cas, ce type de projet immobilier est même nécessaire afin de permettre la sauvegarde d'un bâtiment avec un cadre bâti potentiellement d'intérêt.

¹¹ « Sommaire décisionnel », page 1, document 1.1

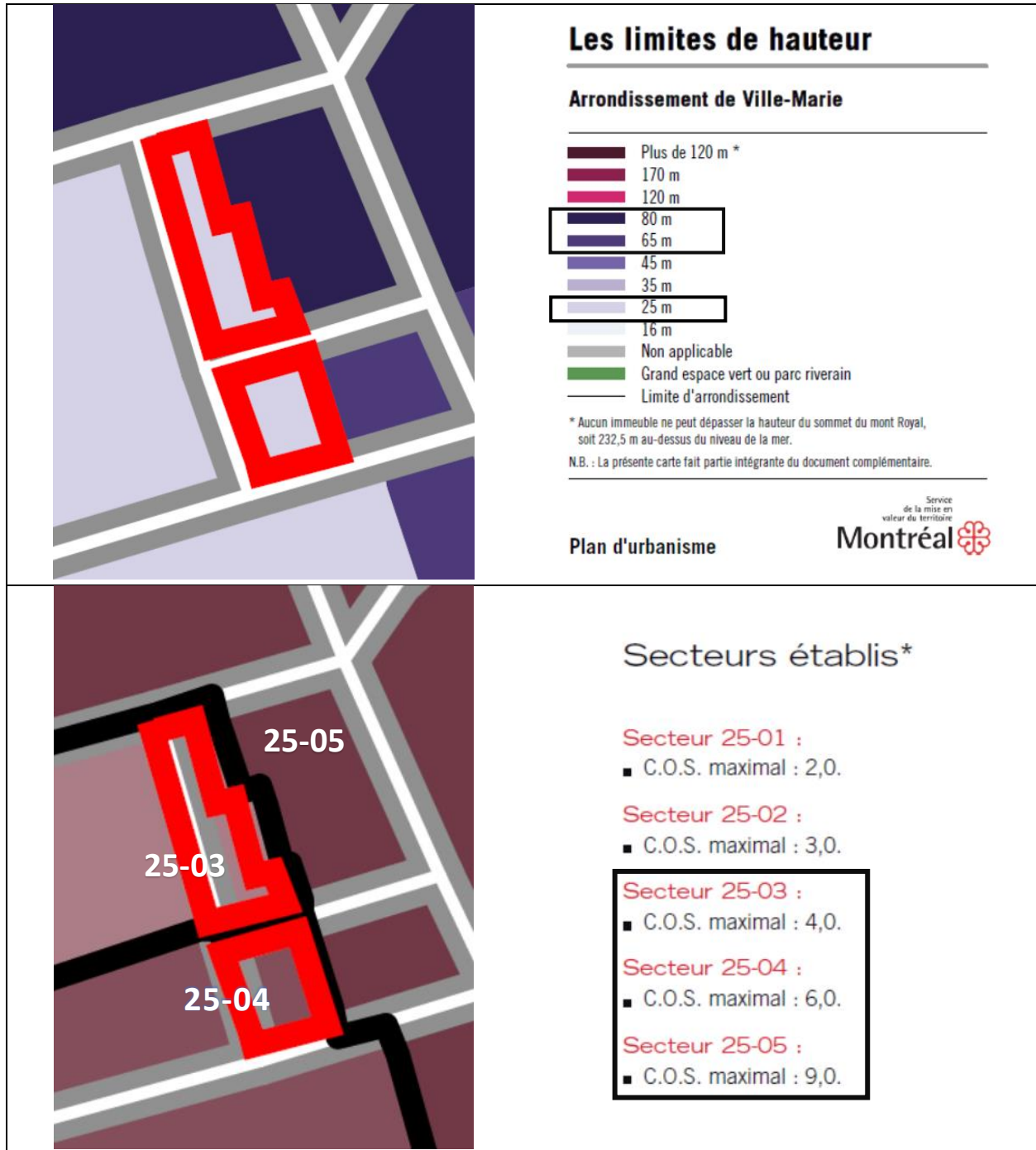
Conséquences urbanistiques et de développement urbain

Dans la présente section, Forum souhaite mettre de l'avant une analyse sur les enjeux urbanistiques et de développement urbain soulevés par les modifications proposées au Plan d'urbanisme. Dans le cadre de celle-ci, Forum prend en considération que les dispositions au Plan d'urbanisme ne constituent pas un droit sans condition de construire mais sont plus des orientations générales. Considérant cela, même s'il peut y avoir une ou plusieurs différences entre les dispositions applicables aux règlements d'urbanisme et au Plan d'urbanisme, celles s'appliquant à ce dernier sont toutes aussi importantes et sont toujours prises en considération puisque les municipalités disposent d'outils discrétionnaires, dont la procédure de Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), afin d'autoriser des projets non conformes aux règlements mais conformes au Plan d'urbanisme.

À titre de mise en contexte, la propriété de Forum est incluse dans un îlot délimité par les rues Pierce, Sainte-Catherine Ouest et Guy ainsi que le boul. de Maisonneuve Ouest (croquis 1). Sur une partie importante de celui-ci, le pavillon John Molson de l'Université Concordia (1450, rue Guy) a été construit dans la deuxième moitié des années 2000 afin de répondre aux besoins de croissance de l'institution. Ce bâtiment, d'une architecture moderne, est le plus haut de l'ensemble de l'îlot avec une quinzaine d'étages voués aux activités de l'Université Concordia. Le reste de l'îlot, quant à lui, est composé de bâtiments de trois à quatre étages sauf pour le lot # 1 066 153, celui-ci étant occupé par un bâtiment d'un étage (1627-1629, rue Sainte-Catherine Ouest).

Comme il est possible de le constater sur les croquis 2, 3 et 4 de ce document ainsi que sur les documents actuellement en vigueur au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, tous les lots présentés au tableau 1 et constituant la propriété de Forum bénéficient de la même limite de hauteur, soit 25 mètres, mais d'une densité différente, soit 6 et 4. Les lots bénéficiant de la densité de 6 sont ceux situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce et celle de 4 s'applique sur les autres lots constituant la propriété.

Nonobstant ces éléments et selon les dispositions actuellement en vigueur au Plan d'urbanisme, les différences de celles-ci s'appliquant sur les lots constituant la propriété de Forum comparativement à ceux dans son environnement proche sont à prendre en considération (croquis 4). Pour ce qui est de la hauteur, il y a actuellement une différence de 40 mètres ($65 - 25 = 40$ mètres) entre les lots ayant front sur la rue Sainte-Catherine Ouest et de 55 mètres ($80 - 25 = 55$ mètres) entre la partie occupée par le pavillon John Molson et les propriétés situées du côté nord du boul. de Maisonneuve Ouest avec les lots de Forum ayant front sur la rue Pierce (1419-1441) et sur le même boul. de Maisonneuve Ouest mais du côté sud. Pour ce qui est de la densité, les différences sont de 3 pour les lots ayant front sur la rue Sainte-Catherine Ouest ($9 - 6 = 3$) et de 5 pour les autres lots comparativement à ceux constituant le reste de l'îlot et les propriétés situées du côté nord du boul. de Maisonneuve Ouest ($9 - 4 = 5$).



Croquis 4 : dispositions actuellement en vigueur pour la hauteur (croquis du haut) et pour la densité (croquis du bas) au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (fond de document : Ville de Montréal)

En considérant que la présente proposition de modification des dispositions au Plan d'urbanisme vise à abaisser la limite de densité de 6 et 4 à 3 ainsi que celle de hauteur de 25 mètres à 16 mètres sur la propriété de Forum alors que celle-ci se situe à l'extrémité est des limites du périmètre concerné, elle se permet de mentionner que l'adoption éventuelle de ces nouvelles dispositions et ce, telles que proposées, amène

forum

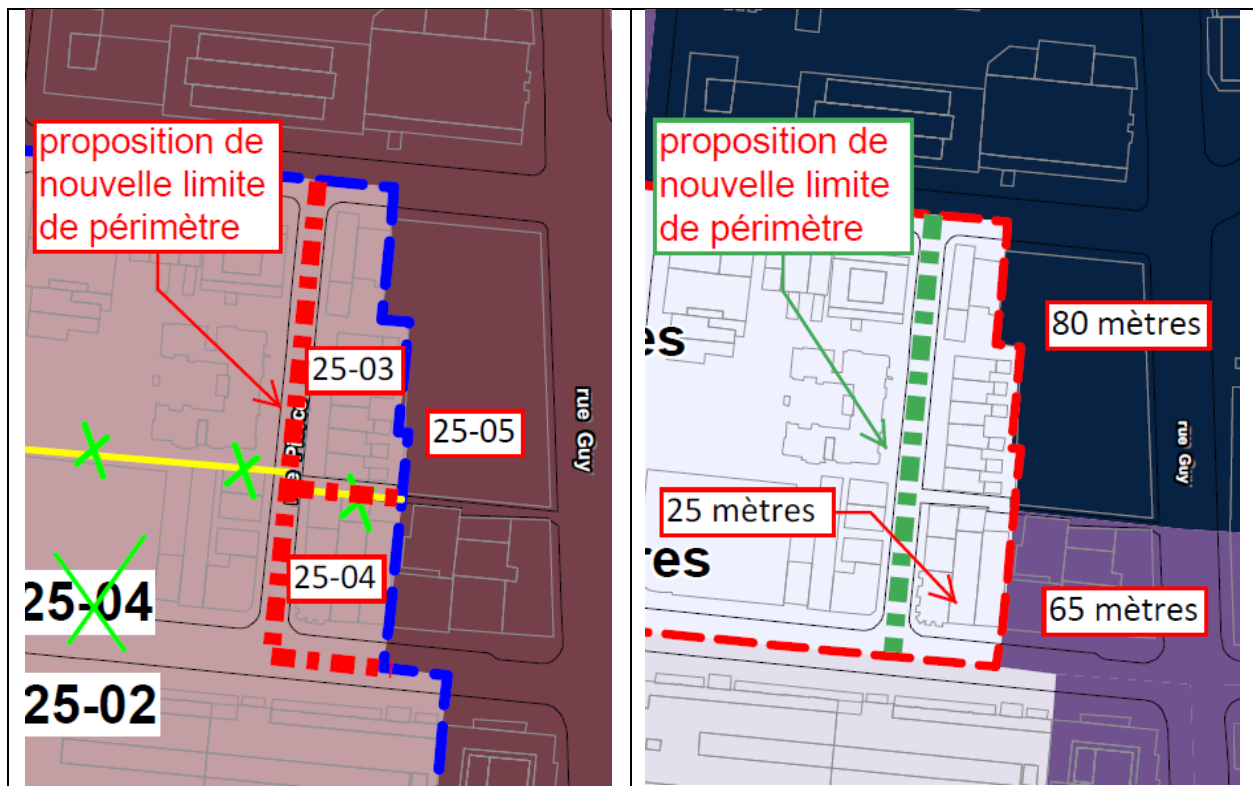
certaines réflexions préliminaires de sa part sur ses lots situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce, soit les lots # 1 066 149 et 1 066 153, ainsi que ceux au coin sud-est du boul. de Maisonneuve Ouest et de la rue Pierce, soit les lots # 1 066 112 et 1 066 111.

Advenant un ou plusieurs éventuels projets immobiliers de densification sur un ou plusieurs lots correspondant aux bâtiments situés aux 1601 à 1625, rue Sainte-Catherine Ouest selon les dispositions prévues par le Plan d'urbanisme pour ceux-ci (limites de 65 mètres pour la hauteur et de 9 pour la densité) ainsi que les autres dispositions applicables dont le règlement d'urbanisme 01-282, Forum considère que les dispositions actuellement en vigueur au Plan d'urbanisme (limites de 25 mètres pour la hauteur et de 6 pour la densité) s'appliquant sur ses deux lots au coin nord-est des rues Pierce et Sainte-Catherine Ouest, soit les lots # 1 066 149 et 1 066 153, permettraient d'assurer une transition harmonieuse de la morphologie du cadre bâti des bâtiments ayant front sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, des rues Guy vers Pierce, si elle-même venait à proposer un éventuel projet immobilier sur ces deux mêmes lots en collaboration avec les autorités municipales. Si les changements tels que proposés pour les lots # 1 066 149 et 1 066 153 étaient adoptés tels quels, soit une limite de hauteur jusqu'à 16 mètres et une limite de densité jusqu'à 3, Forum se questionne sur sa capacité de répondre à cet objectif, soit celui d'assurer une transition harmonieuse de la morphologie urbaine de cette même tête d'îlot, des rues Guy vers Pierce, puisque la possibilité de réduire les éventuels écarts serait diminuée.

Pour ce qui est du boul. de Maisonneuve Ouest, les deux bâtiments sur les deux lots appartenant à Forum, soit les lots # 1 066 112 et 1 066 111 (1622 à 1632, boul. de Maisonneuve Ouest), sont entourés de bâtiments beaucoup plus hauts qu'eux, d'une hauteur d'au moins une quinzaine d'étages et plus, sur tous les côtés, sauf vers le sud (présence de l'ensemble 1419-1441, rue Pierce sur le lot # 1 066 113). Les deux bâtiments occupant ces deux lots, d'une hauteur de quatre (ce qui inclut un niveau en demi sous-sol) et de trois étages, se trouvent isolés et s'apparentent à un véritable trou dans la morphologie urbaine de cette section du boul. de Maisonneuve Ouest. Même si avec une limite de hauteur jusqu'à 25 mètres ainsi qu'une limite de densité jusqu'à 4 au Plan d'urbanisme, il serait difficile de permettre le rééquilibrage de ce front d'îlot, il y aurait lieu de pouvoir l'atténuer légèrement via un éventuel projet immobilier issu, là encore, d'une collaboration performante entre les autorités municipales et Forum.

Recommandation et conclusion de Forum //

En considérant les différents éléments soulevés dans le présent mémoire conjugués au fait que la propriété de Forum se situe à l'extrémité est de l'actuel périmètre soumis à la consultation publique pour les modifications au Plan d'Urbanisme, elle aimerait faire une recommandation à la Ville de Montréal ainsi qu'à l'OCPM dans le cadre de ce même processus de consultation publique. Cette recommandation est que la propriété de Forum composée des lots mentionnés dans le tableau 1 du présent document soit exclue de l'actuel processus de modification du Plan d'urbanisme. Il est ainsi proposé que la nouvelle limite de modification du Plan d'urbanisme dans le cadre de l'actuel processus soit déplacée vers les rues Pierce et Sainte-Catherine Ouest, tel que suggéré par le croquis 5, et que la propriété de Forum puisse continuer de bénéficier de ses dispositions actuellement en vigueur.



Croquis 5 : proposition de déplacement des limites du périmètre pour la densité (croquis de gauche) et pour la hauteur (croquis de droite) jusqu'aux rues Pierce et Sainte-Catherine Ouest afin d'exclure la propriété de Forum du processus actuel de modification au Plan d'urbanisme (fond de document : Ville de Montréal)

En conservant les dispositions actuellement applicables, soit celle de 25 mètres pour la hauteur ainsi que de 6 et 4 pour la densité, Forum identifie plusieurs avantages pour les parties prenantes :

- Forum exprime le désir de collaborer et ce, en temps et lieu, avec la Ville de Montréal, dont l'arrondissement de Ville-Marie, sur un éventuel projet immobilier visant la mise en valeur des bâtiments situés au coin nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Pierce (lots # 1 066 149 et

forum

1 066 153) ainsi que ceux au coin sud-est du boul. de Maisonneuve Ouest et de la rue Pierce (lots # 1 066 111 et 1 066 112). En effet, dans le cas d'un bâtiment présentant un cadre bâti avec un potentiel intérêt, Forum est confiante que l'ajout éventuel d'une superficie de plancher additionnelle via un projet immobilier élaboré en concertation avec les parties prenantes impliquées peut favoriser sa mise en valeur ainsi que la conservation de son intégrité et de son authenticité grâce à la prise en considération de plusieurs éléments dont une architecture et des techniques de construction adaptées au contexte. Dans certains cas, ce type de projet immobilier est même nécessaire afin de permettre la sauvegarde d'un bâtiment avec un cadre bâti potentiellement d'intérêt. Cela est d'autant plus important dans une optique de développement durable et selon plusieurs principes urbanistiques visant à permettre une densification additionnelle dans les secteurs centraux et aux abords d'équipements lourds de transport en commun. En effet, le lot le plus éloigné constituant la propriété de Forum, soit le lot # 1 066 149, est situé à environ 125 mètres de l'entrée de la station de métro Guy-Concordia située au coin de la rue Guy et du boul. de Maisonneuve Ouest. Le lot le plus proche, soit le lot # 1 066 112, est situé à moins de 60 mètres de celle-ci.

- En considérant les dispositions actuellement applicables pour les lots correspondant aux bâtiments situés aux 1601 à 1625, rue Sainte-Catherine Ouest, ceux jouxtant les lots # 1 066 149 et 1 066 153, Forum considère que le maintien des dispositions actuellement applicables au Plan d'urbanisme sur ces deux derniers lots (25 mètres pour la hauteur et 6 pour la densité) permettrait d'assurer une transition harmonieuse parmi les propriétés ayant front sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine Ouest, des rues Guy vers Pierce, dans le cas où cette tête d'îlot venait à se densifier via d'éventuels projets immobiliers. Dans le cadre d'un éventuel projet immobilier sur les lots # 1 066 111 et 1 066 112, Forum considère que le maintien des dispositions actuelles au Plan d'urbanisme permettrait d'atténuer l'effet de « dent creuse » actuellement généré par la relation des bâtiments avec ceux dans son environnement proche le long du boul. de Maisonneuve Ouest. Ces éléments sont à mettre en lien avec le fait que dans le cadre de la présente consultation publique, la Ville de Montréal propose d'augmenter la limite de hauteur en vue de pouvoir autoriser éventuellement le projet situé aux 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest afin de « consolider une tête d'îlot avec un bâti à l'échelle des édifices de coin, offrant ainsi une meilleure intégration au milieu, notamment en faisant disparaître leurs immenses murs aveugles »¹².

Forum est confiante que sa recommandation répond aux enjeux et aux objectifs identifiés par la Ville de Montréal dans le cadre de la présente démarche de modification des dispositions à son Plan d'urbanisme mais aussi aux éléments identifiés dans son PPU du Quartier des grands jardins adopté en 2011. En conservant les dispositions actuellement applicables au Plan d'urbanisme pour sa propriété, Forum est en effet convaincue qu'il est possible de conjuguer les grandes orientations adoptées via le PPU, soit « la mise en valeur du patrimoine », « la qualité des milieux de vie » et « le dynamisme économique »¹³, avec

¹² « Sommaire décisionnel », page 3, document 1.1

¹³ « Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins », septembre 2011, page 19

forum

l'intention « d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur du centre-ville »¹⁴ tel que cela est mentionné dans le cadre de l'actuelle procédure de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Forum considère que les dispositions actuellement en vigueur ne sont pas « nettement trop élevées pour assurer la conservation du bâti ancien dominant dans le secteur visé par les modifications »¹⁵. En effet, pour faire le lien avec les grandes orientations du Plan d'urbanisme actuellement en vigueur, il est possible de conjuguer densification dans une optique de développement durable, mise en valeur ainsi que protection du cadre bâti existant et revitalisation économique, notamment celle de la rue Sainte-Catherine Ouest, dans le cadre d'un éventuel projet immobilier issu d'une collaboration performante entre les autorités municipales et une entreprise comme Forum. Les exemples de cela sont nombreux à Montréal, dont une grande partie sont sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. Forum est convaincue que ce type de projets immobiliers contribuera à maintenir l'attractivité et le caractère distinctif du centre-ville de Montréal dans un contexte de concurrence accrue avec les villes en périphérie mais aussi avec la nouvelle réalité imposée par la COVID-19.

En terminant, Forum souhaite, est ouverte et se tient à la disposition de tous les intervenants impliqués, dont la Ville de Montréal et l'OCPM, dans le cadre de l'actuel processus de modification au Plan d'urbanisme et dans celui de la présente démarche de consultation publique afin d'échanger sur sa recommandation ainsi que sur ses prises de position. Si besoin, il lui fera plaisir de répondre aux éventuelles questions et d'apporter des précisions additionnelles à son mémoire ainsi qu'à sa présentation qui sera faite lors de la séance d'audiences publiques prévue le 14 octobre 2020.

¹⁴ « Sommaire décisionnel », page 1, document 1.1

¹⁵ « Sommaire décisionnel », page 4, document 1.1