

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE

PPU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

Par : 115248 Canada Inc. Représenté par Michel Lacasse

Montréal, le 14 avril 2011

Ayant pour objectif la revitalisation du secteur Centre-ouest du centre-ville, l'arrondissement Ville-Marie a élaboré un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) connu également sous l'appellation de « *Le Quartier des grands jardins* ». Avant d'être officiellement adopté, le projet de PPU fut soumis à une consultation publique permettant ainsi aux citoyens de formuler leurs commentaires quant au contenu du plan. Ainsi, l'Office de la Consultation publique de Montréal (OCPM) tenait, dans un premier temps, des séances d'information entre le 28 et le 30 mars 2011. Le processus de consultation est maintenant à l'étape du dépôt et de la présentation de mémoires à l'OCPM.

Nous profitons de l'opportunité qui nous est offerte pour commenter le PPU et déposer nos recommandations.

Le « *Quartier des grands jardins* » est situé dans la portion ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Il s'étend sur 885 500 m<sup>2</sup>, ce qui représente environ 5 % de la superficie totale de l'arrondissement. Le quartier est délimité au nord par la rue Sherbrooke et le domaine des sulpiciens, à l'ouest par l'avenue Atwater et la ville de Westmount, à l'est par la rue Bishop et au sud, par la falaise Saint-Jacques.

Le territoire du « *Quartier des grands jardins* » englobe la section sud du district Peter-McGill et les secteurs Shaughnessy Village et Lincoln-Tupper. Il est adjacent au centre des affaires du côté est, et à l'arrondissement du Sud-ouest, du côté sud. Il abrite le campus de l'Université Concordia, le Forum Pepsi – ancien domicile des Canadiens de Montréal — le Collège Dawson, l'Hôpital de Montréal pour enfants, ainsi que plusieurs domaines institutionnels qui relèvent du patrimoine religieux. Il bénéficie de la proximité du Mont Royal et du canal de Lachine, situés dans un rayon de moins de 2 km.

La proposition de PPU s'articule autour de trois grandes orientations :

- La mise en valeur du patrimoine
- La qualité des milieux de vie
- Le dynamisme économique

Vous trouverez plus bas nos commentaires, nos réactions et nos propositions d'amélioration, de bonification. Nous limiterons nos propos et recommandations aux thématiques qui nous interpellent plus particulièrement.

**Le projet de PPU présenté par l'arrondissement Ville-Marie est un concept des plus intéressants et, à notre avis, sera un apport positif et significatif pour le secteur. Nous saluons et appuyons l'initiative.**

### *Agrandir le périmètre entre les rues Atwater et Guy*

Tel qu'expliqué par Monsieur Paul Lewis de l'université de Montréal lors de la consultation publique, le territoire du « *Quartier des grands jardins* » occupe un espace éminemment stratégique au sein du territoire de l'arrondissement Ville-Marie et de la Ville. Sa proximité au centre des affaires conjuguée à la présence d'une université et de deux stations de métro font de ce quartier un secteur prioritaire à considérer dans la somme des efforts de revitalisation à consentir.

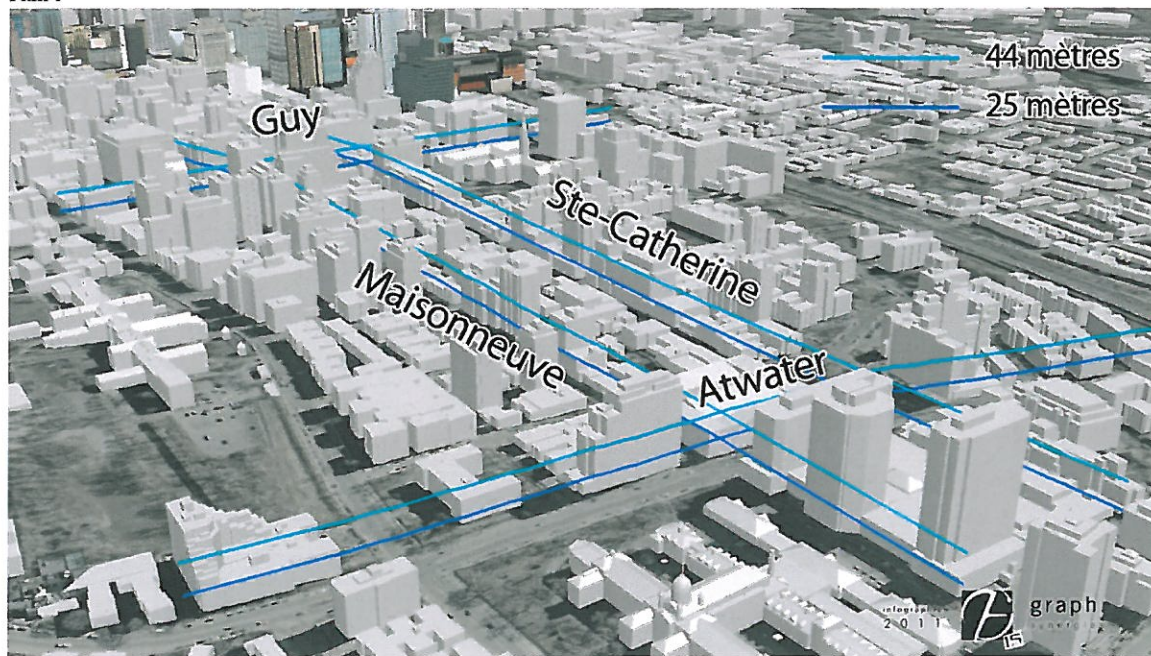
Des études économiques et sociales tendent à démontrer que les trois grandes orientations mises de l'avant par le PPU (1- la mise en valeur du patrimoine, 2- la qualité des milieux de vie et 3- le soutien de l'activité économique) sont plus susceptibles de se matérialiser si l'on augmente les densités dans le secteur.

- Le dynamisme de la zone commerciale est directement proportionnel à l'augmentation de la densité et de la qualité de l'offre résidentielle dans le secteur donné. Une stratégie de densification résidentielle serait de nature à maintenir les commerces de services et de proximité qui sont quelque peu en ralentissement dans la partie ouest de la rue Sainte-Catherine.

La majorité de la superficie des îlots faisant partie du PPU du « *Quartier des grands jardins* » sont occupés par des bâtiments existants et on y retrouve peu de terrains vacants disponibles au développement ou au « redéveloppement ». L'augmentation de la densité passera inévitablement par un développement à la verticale — un tel développement comportant nécessairement une révision à la hausse des limites de hauteurs permises.

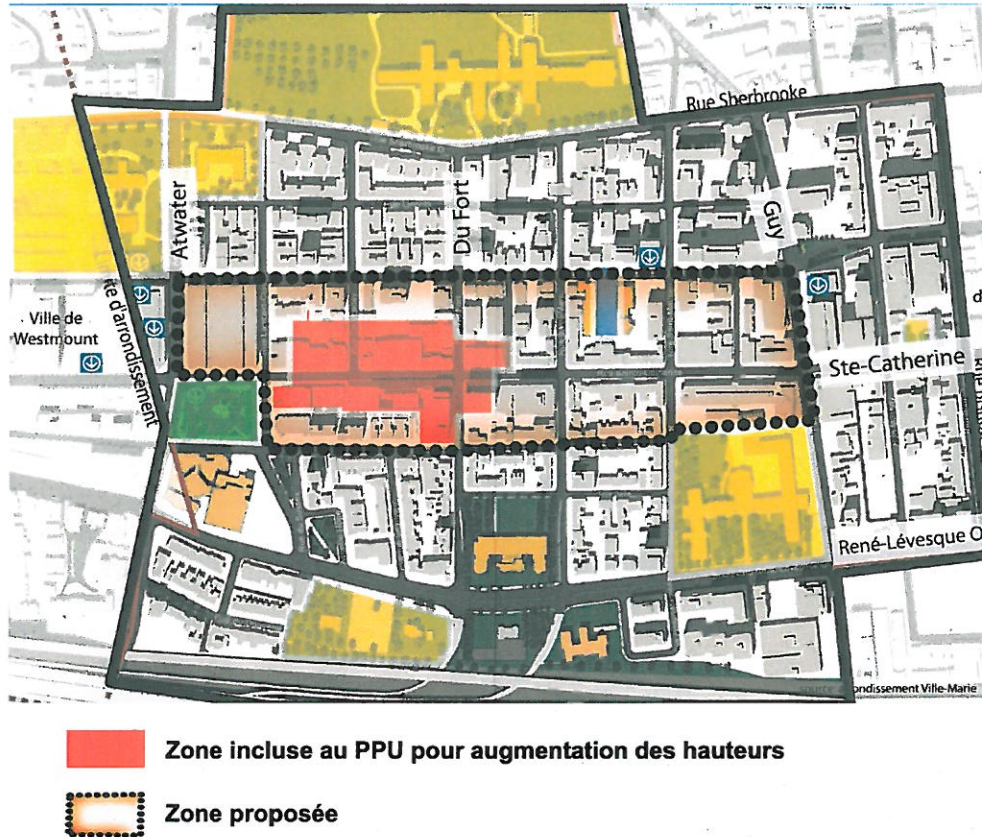
Le PPU prévoit que les îlots situés sur la rue Sainte-Catherine entre Lambert-Closse et la rue Tower seront sujets à une modification réglementaire permettant l'augmentation des hauteurs de 25 mètres à 44 mètres. Cette proposition est certes intéressante dans la mesure où elle peut générer les résultats escomptés, mais est-elle suffisante? Le plan suivant présenté ci-après démontre qu'il y a déjà plusieurs bâtiments d'une hauteur supérieure à 44 mètres à l'intérieur même de la zone ciblée et/ou dans la zone qui est immédiatement adjacente.

Plan 1



Afin d'atteindre la densité nécessaire pour accéder à l'équilibre entre les objectifs visés et la revitalisation commerciale de la rue Sainte-Catherine, **il est proposé que le rehaussement des hauteurs à 44 mètres soit étendu à tous les îlots entre les rues Sainte-Catherine et de Maisonneuve, de la rue Atwater à la rue Guy.**





Tel qu'expliqué par le représentant de l'arrondissement Ville-Marie lors de la consultation publique, le rehaussement des hauteurs au plan d'urbanisme est un concept ou vision future pour le secteur. Il n'entraîne pas nécessairement le droit de construire. Dans l'optique que le PPU prévoit la revitalisation d'une partie du centre-ville déjà desservi par deux stations de métro (Guy/Concordia et Atwater), il est logique de croire que les limites des hauteurs de 44 mètres devraient être augmentées tel que le démontre le plan 2. Dans le contexte d'une planification détaillée, il serait possible, à titre d'exemple, de permettre des bâtiments en hauteur aux intersections, alors que le long des axes, les hauteurs seraient maintenues plus basses afin de maximiser l'ensoleillement.

Plusieurs investissements majeurs ont contribué au rehaussement de l'image du secteur. Voici le rappel de quelques projets pour illustrer le propos : l'Université Concordia, le Forum Pepsi, le redéveloppement de l'ancien théâtre Séville, la rénovation de l'école Victoria (école des métiers du tourisme). Aujourd'hui, les forces du marché font en sorte que le quartier est prêt à recevoir plusieurs projets novateurs. Lors des consultations publiques, plusieurs propriétaires ayant procédé à l'assemblage de lots dans le secteur à l'étude se sont manifestés. **Il est**

**primordial que la zone de haute densité soit agrandie afin que la ville se dote de la flexibilité nécessaire pour accueillir des projets intégrés de qualité.**

Forcé de reconnaître que la nécessité de modifier au cas par cas le plan d'urbanisme pour l'augmentation des hauteurs n'est pas de nature à stimuler et attirer des projets d'envergure propres à stimuler et revitaliser le quartier.

Dans cette foulée, nous croyons qu'il est impératif de changer la réglementation du zonage présentement en vigueur le long de la rue Sainte-Catherine dans ce secteur, car celui-ci ne fait que perpétuer l'implantation de commerces de piètre qualité parmi lesquels on observe un fort de taux de roulement. **Il est donc recommandé que la Ville de Montréal adopte une réglementation qui permette la mixité des usages le long de Sainte-Catherine entre les rues Guy et Atwater.** Le fait de permettre une gamme d'usages (résidentiels, bureaux et commerces) sur ce segment Saint-Catherine ne peut que favoriser une bonification de l'offre commerciale et à attirer des commerces de qualité ou présentant une perspective de plus grande stabilité.

### **Protéger les bâtiments patrimoniaux avec le PIIA**

Lors de la consultation publique, un commerçant et propriétaire du quartier (M. Franklin) a questionné le fondement de la position à l'effet de ne pas agrandir la zone de 44 mètres jusqu'à la rue Guy. Le représentant de l'arrondissement Ville-Marie a répondu que la raison de ne pas agrandir la zone de haute densité vers l'est est que cette zone regroupe des bâtiments patrimoniaux plus intéressants (que ceux dans la zone proposée par la Ville) ainsi que c'est à proximité de la station de métro (Atwater) que l'on souhaite favoriser une plus forte densité. Nous reproduisons ici-bas le passage de la transcription de la réponse donnée par le représentant de la Ville :

*« in terms of heritage buildings, ... the sector more at the west part had less interesting buildings, if I can say, that had more potential in terms of development, but also it's the issue of being in the proximity to the metro station, the subway station, where we favour high density ».*

Nous sommes en parfait désaccord avec les arguments avancés par les représentants de la Ville. Le PPU du « *Quartier des grands jardins* » propose (page 50) un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dont les buts premiers visent, d'une part, l'encadrement, la protection des insertions, des agrandissements ou des transformations du cadre bâti existant et d'autre part, la mise en valeur du patrimoine architectural. **Nous sommes de l'opinion que le PIIA s'avèrera un outil très efficace pour protéger les bâtiments patrimoniaux dans tout le quartier et éviter de scinder de la sorte la zone le long de la rue Sainte-Catherine en deux parties.**

Il est possible aujourd'hui d'envisager des constructions en hauteur (avec retrait aux étages supérieurs) qui respectent la valeur et l'architecture des édifices patrimoniaux.

### **Ne pas exproprier pour fins de parc**

Le PPU propose l'expropriation et la création d'un parc sur le boulevard de Maisonneuve, entre l'ancienne école Victoria et le Royal Montréal Curling Club (page 48). Il est important de noter que le propriétaire de ce terrain vacant, présentement utilisé comme un stationnement commercial, a assemblé au cours des 50 dernières années approximativement 65 000 pieds carrés dans le quadrilatère incluant le stationnement. Considérant la difficulté et le coût d'assembler un terrain de cette ampleur en plein centre-ville de Montréal, **il est recommandé que la Ville retire sa procédure d'expropriation et impose la création d'un parc par une réglementation qui exigerait à un futur développement intégré une servitude d'accès public.** Ainsi, la Ville obtiendrait un parc construit et entretenu par le secteur privé, et ce sans investissement de la part de la municipalité. Il existe plusieurs exemples de tels aménagements à Montréal : l'espace public au Centre Bell (statues, etc.) ainsi que l'espace central au Centre du Commerce International. Les sommes ainsi économisées pourraient être utilisées dans un programme de plantation d'arbres à l'intérieur des emprises de rues afin d'atténuer l'effet des îlots de chaleurs. De plus, la ville se priverait de revenus de taxation pouvant atteindre près de deux (2) million dollars par année (voir annexe 1).

## Conclusion

Au terme de notre présentation, nous souhaiterions formuler quelques commentaires additionnels.

Nous avons salué l'initiative d'un PPU, avons formulé nos pistes d'amélioration ou de bonification. Globalement, nous avons souscrit aux orientations et aux principaux objectifs poursuivis, reconnu le caractère stratégique du territoire d'application.

Nous aurions par ailleurs espéré que le PPU du « Quartier des grands jardins » reconnaisse davantage la nécessité d'interventions sur le segment de la rue Sainte-Catherine compris à l'intérieur de son territoire d'application. Pourquoi, à titre d'exemple le projet dans son libellé actuel ne prévoit pas d'initiatives vertes sur la rue Sainte-Catherine? Nous manquons peut-être un rendez-vous. Une nouvelle vision pour la rue Sainte-Catherine! D'aucuns diront que la rue Sainte-Catherine nécessiterait un plan d'interventions majeur sur toute sa longueur. C'est vrai. Aux détracteurs, nous répondons que ce segment de la rue Sainte-Catherine est tout aussi stratégique que le quartier qui l'héberge et que, conséquemment, sa requalification s'impose. Pourquoi alors ne pas profiter du projet d'adoption d'un PPU pour donner signal clair à la population, aux jeunes ménages ainsi qu'aux promoteurs et investisseurs qu'une nouvelle vision de cette artère s'installe. Une rue Sainte-Catherine « verte » où l'on peut vivre, y travailler, se divertir, se détendre; une rue à dimension humaine, « vibrante » où cohabitent commerçants, résidants, parcs, où on y retrouve une offre commerciale diversifiée et de qualité.

Nous sommes possiblement arrivés à cette incontournable mission collective de redéfinir la « Sainte-Catherine »

Nous remercions les commissaires d'avoir pris le temps d'examiner notre mémoire et espérons que vous tiendrez compte de nos commentaires et suggestions.



ANNEXE 1

### Limite et hypothèse

- Les résultats présentés sont des **estimations**. Les valeurs marchandes officielles seront connues une fois que les évaluateurs municipaux auront effectués leur travail.
- Les hypothèses utilisées sont basés sur de récentes études réalisées dans l'arrondissement Ville-Marie :
  - Habitation : 280\$/pi<sup>2</sup>;
  - Hôtel : 60 000\$/chambre;
  - Commerce : 125\$/pi<sup>2</sup>;
  - Bureau : 125\$/pi<sup>2</sup>;
  - Stationnement : 35 000\$/case.
- La structure de taxation utilisée est celle qui était en vigueur en 2011 dans l'arrondissement Ville-Marie (voir Taux de taxation et tarification).

	Valeurs (estimations)	Montant des taxes
Bloc A / rue Sainte-Catherine	39 720 761,56 \$	645 209,83 \$
Bloc B / rue Saint-Marc	9 359 951,69 \$	95 789,75 \$
Bloc C / rue De Maisonneuve	29 559 934,68 \$	425 623,36 \$
Bloc D / Actuel stationnement	4 469 619,42 \$	182 570,54 \$
Stationnements	17 430 000,00 \$	502 356,36 \$
<b>Total</b>	<b>100 540 267,35 \$</b>	<b>1 851 549,84 \$</b>

CALCUL DES TAXES  
Projet 11-071

BLOCC A / rue Sainte-Catherine

10.6031

1

	sup. brut	ratio	sup. nette	sup. nette	prix	Montant des taxes fonctives générales	Réserve financière de feu	Réserve financière de la voirie	Taxes fonctives générales	Réserve financière de feu	Réserve financière de la voirie	Taxes fonctives générales	Réserve financière de feu	Réserve financière de la voirie	Total	Montant des taxes
<b>Total</b>	<b>20386 m<sup>2</sup></b>		<b>16327,26 m<sup>2</sup></b>			<b>38 720 791,66 \$</b>										<b>942 209,83 \$</b>
<b>BLOCC B / rue Saint-Marc</b>																
Hotel / chambres communes	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	n/a	7 607 794,24 \$	0,0883	0,0951	0,0883	0,0951	0,0951	0,0883	0,0951	0,0951	1,0234	29 013,02 \$
Hotel / chambres	1038 m <sup>2</sup>	0,80	830,40 m <sup>2</sup>	830,40 m <sup>2</sup>	60 000,00 \$ par chambre	2 609 794,24 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	29 013,02 \$
Habitation	1038 m <sup>2</sup>	0,80	830,40 m <sup>2</sup>	830,40 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	240 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	29 013,02 \$
Habitation	1038 m <sup>2</sup>	0,80	830,40 m <sup>2</sup>	830,40 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	240 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	29 013,02 \$
<b>Total</b>	<b>4152 m<sup>2</sup></b>		<b>3375,60 m<sup>2</sup></b>			<b>8 358 210,48 \$</b>										<b>65 769,73 \$</b>
<b>BLOCC C / rue De Maisonneuve</b>																
Hotel / chambres communes	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	n/a	1 380 000,00 \$	0,0883	0,0951	0,0883	0,0951	0,0951	0,0883	0,0951	0,0951	n/a	58 308,86 \$
Hotel / chambres + services	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	60 000,00 \$ par chambre	79 200,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	4,0847	58 308,86 \$
Hotel / chambres	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
Habitation	1324 m <sup>2</sup>	0,80	1059,2 m <sup>2</sup>	1059,2 m <sup>2</sup>	290,00 \$ p <sup>2</sup>	305 816,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	1,0234	32 670,18 \$
<b>Total</b>	<b>15514 m<sup>2</sup></b>		<b>12335,18 m<sup>2</sup></b>			<b>26 589 624,68 \$</b>										<b>429 625,35 \$</b>
<b>BLOCC D / Actuel stationnement</b>																
Hotel / chambres	1271 m <sup>2</sup>	0,80	1016,8 m <sup>2</sup>	1016,8 m <sup>2</sup>	60 000,00 \$ par chambre	1 644 800,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	4,0847	58 424,61 \$
Hotel / chambres	600 m <sup>2</sup>	0,76	456,0 m <sup>2</sup>	456,0 m <sup>2</sup>	60 000,00 \$ par chambre	270 000,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	4,0847	31 860,00 \$
Hotel / chambres	676 m <sup>2</sup>	0,76	510,0 m <sup>2</sup>	510,0 m <sup>2</sup>	60 000,00 \$ par chambre	306 000,00 \$	0,0403	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	0,0403	0,0951	0,0951	4,0847	31 860,00 \$
<b>Total</b>	<b>4018 m<sup>2</sup></b>		<b>3380,82 m<sup>2</sup></b>			<b>4 408 810,42 \$</b>										<b>182 670,51 \$</b>
<b>Stationnements</b>																
Habitation	2171,20 m <sup>2</sup>				88 m <sup>2</sup> /habitation en moyenne	260,64 emab d'habitation										
Aire totale du site en 1 <sup>er</sup> sous-sol	6225 m <sup>2</sup>				0,75											
Aire totale du site en 2 <sup>e</sup> sous-sol	6225 m <sup>2</sup>															
<b>Sous-sol - total</b>	<b>12450 m<sup>2</sup></b>		<b>1038,25 m<sup>2</sup></b>			<b>35 000,00 \$ par case</b>										<b>362 264,25 \$</b>
<b>Aire de stationnement pour habitation</b>	<b>7859,3 m<sup>2</sup></b>		<b>302,25 m<sup>2</sup></b>			<b>35 000,00 \$ par case</b>										<b>10 639 011,75 \$</b>
<b>Aire restante de stationnement</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>		<b>468 cases</b>													<b>17 430 000,00 \$</b>
<b>Aire du parc</b>																<b>100 440 267,35 \$</b>

1 651 692,81 \$

# Ville-Marie

## Taux de taxation et tarification<sup>1</sup>

### Taux de taxes foncières générales

#### Taux par catégories d'immeubles

Immeubles résidentiels de 5 logements ou moins	0,9493
Immeubles résidentiels de 6 logements ou plus	1,0267
Immeubles non résidentiels	3,8384
Terrains vagues	1,8986

### Réserve financière de l'eau

#### Taxe spéciale relative à l'amélioration du service de l'eau

Immeubles résidentiels	0,0551
Immeubles non résidentiels <sup>2</sup>	0,2008

### Réserve financière de la voirie

#### Taxe spéciale pour travaux de voirie

Immeubles résidentiels	0,0051
Immeubles non résidentiels	0,0316

### Taxes d'arrondissement

Taxe relative aux services (tous les immeubles)	n.a.
Taxe relative aux investissements (tous les immeubles)	0,0139

### Tarification fiscale locale

#### Tarification de l'eau

Immeubles non résidentiels : Un tarif au compteur de 0,22 \$/m<sup>3</sup> aux grands consommateurs d'eau.

<sup>1</sup> À moins d'avis contraire, tous les taux fonciers sont exprimés en dollars par 100 \$ d'évaluation.

<sup>2</sup> En 2011, pour les grands consommateurs non résidentiels, s'ajoute un tarif de 0,56 \$ par mètre cube pour toute consommation au-delà de 100 000 mètres cubes.