



**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique
sur le PPU du secteur des Faubourgs**

Office de consultation publique de Montréal

22 octobre 2020

Table des matières

INTRODUCTION	1
PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.	1
REDÉVELOPPEMENT DU SITE DE RADIO-CANADA	2
1. HAUTEURS AUTORISÉES EN BORDURE DU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE ET DU FUTUR BOULEVARD VILLE-MARIE.....	3
2. LIMITATION DES SUPERFICIES D'ÉTAGES.....	6
3. SERVITUDES DANS L'AXE DE LA RUE MONTCALM	8
4. ACCÈS PUBLIC AU DOMAINE PRIVÉ.....	10
CONCLUSION	12
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	12

INTRODUCTION

Devimco Immobilier Inc. (« Devimco ») présente ce mémoire dans le cadre des consultations menées par l'OCPM sur le projet du PPU du secteur des Faubourgs. Depuis plusieurs années, Devimco est un acteur important dans le développement du centre de la Ville de Montréal. Ses projets ont participé à la revitalisation du Quartier des grands jardins à l'ouest du centre-ville de Montréal. Ayant conclu une entente avec le Groupe Mach pour le développement des terrains ouest du site de Radio-Canada, Devimco désire émettre son opinion sur les orientations d'aménagement et les moyens de mise en œuvre annoncés par l'arrondissement Ville-Marie dans le projet de Plan particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs.

Devimco a été présente tout au long de la phase de planification du PPU et a pu prendre acte des attentes et craintes exprimées par les citoyens. En somme, les enjeux soulevés visent tous le même objectif, soit de créer un milieu de vie de qualité, dynamique, mixte et à échelle humaine. Un objectif qui est pleinement partagé par Devimco.

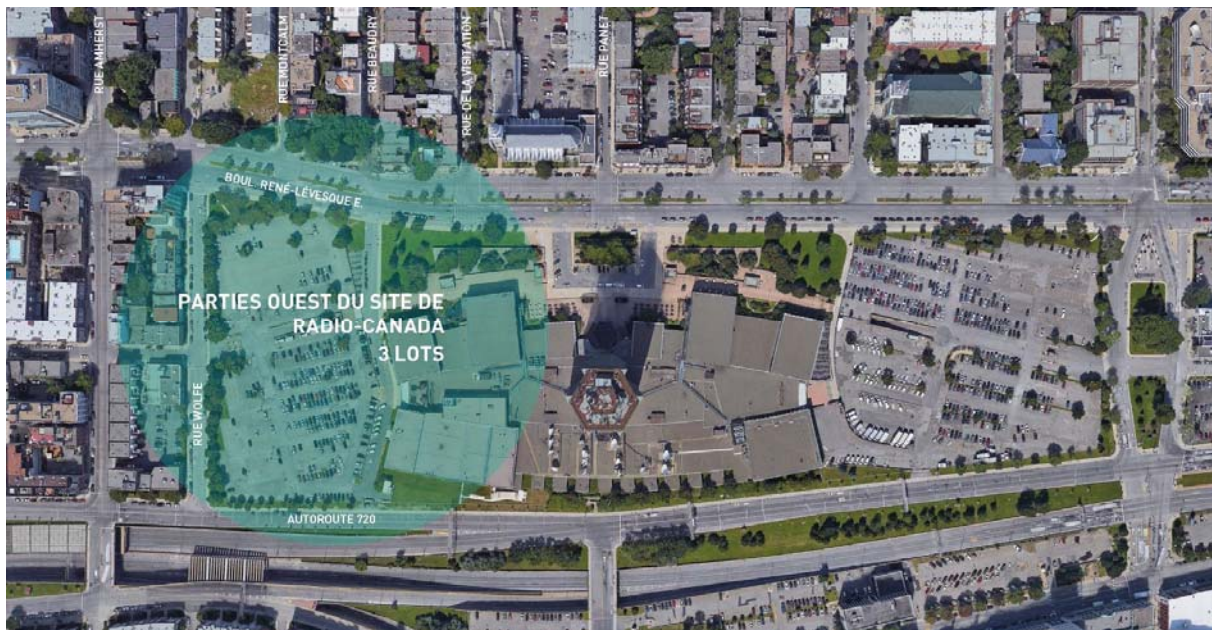
PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.

Chef de file en développement immobilier au Québec depuis plus de 20 ans, Devimco fait sa marque en élaborant et réalisant des projets immobiliers d'envergure à vocation multiple qui incluent des composantes commerciales, d'affaires, récréatives et résidentielles. Ses projets immobiliers se distinguent par la création de milieux de vie qui adressent les besoins de la communauté. C'est le cas notamment du District GriffinMD, que Devimco développe depuis 2005 dans le quartier Sud-Ouest, où une nouvelle collectivité est en train de se construire basée sur les valeurs du vivre ensemble qui prévalaient déjà à l'époque où le quartier n'était qu'un bourg. Ainsi qu'avec ses projets dans le Quartier des grands jardins. Les projets O'Nessy et Shaughn ont permis la mise en valeur de la Maison Saint-Édouard aux abords du boulevard René-Lévesque tandis que le redéveloppement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants intègre le Centre culturel Peter McGill et inclut l'agrandissement des parcs Hector-Toe-Blake et Henri-Dunant.

Ainsi, Devimco s'inscrit dans le paysage urbain montréalais depuis plusieurs décennies en favorisant le développement de projets porteurs ancrés dans leur quartier et redynamisant le cœur de Montréal.

REDÉVELOPPEMENT DU SITE DE RADIO-CANADA

Au cours de la dernière année, une entente est intervenue entre Devimco et le Groupe Mach, propriétaire des terrains de Radio-Canada, afin de planifier et développer la partie ouest de ce site.



Devimco poursuit donc sa participation active au redéveloppement du centre de la Ville en s'impliquant dans la planification et le redéveloppement d'un des derniers grands sites à requalifier. Son objectif est de participer à la création d'un milieu de vie complet en relation avec les quartiers existants pour renforcer l'identité du secteur des Faubourgs et répondre aux enjeux de développement contemporains.

La mise en œuvre du redéveloppement du site de Radio-Canada / Quartier des Lumières est déjà bien entamée pour Devimco. La partie du redéveloppement qu'il assurera compte dix phases. Au printemps 2020, l'immeuble de la phase 1 Auguste et Louis situé au coin de la rue Wolf et du boulevard René-Lévesque recevait l'avis favorable des membres du comité consultatif d'urbanisme et l'autorisation de l'arrondissement de poursuivre les démarches d'obtention du permis de construction. Le projet déposé respecte le cadre réglementaire qui est, à ce jour, encore en vigueur. La construction de la phase 1 pourra démarrer dès l'obtention du permis qui est attendue d'ici la fin de l'année 2020.

Parallèlement, Devimco travaille depuis plusieurs mois à la planification des phases 2 à 10 en collaboration étroite avec les représentants de l'arrondissement. Ces phases tentent de respecter les nouveaux paramètres de développement prévus au PPU des Faubourgs dans l'optique où ce dernier sera en vigueur le moment venu de construire ces phases. Par le fait même, Devimco connaît très bien les orientations et stratégies d'interventions avancées au document de planification. À titre de promoteur sensible aux préoccupations de tous les membres de la communauté, soucieux de la qualité de ses interventions urbaines et du milieu de vie dans lequel évolueront les citoyens actuels et du nouveau projet, Devimco prend acte des orientations et stratégies du PPU des Faubourgs.

Toutefois, Devimco souhaite proposer des modes d'interventions alternatifs à certaines stratégies de mise en œuvre prévues par l'arrondissement qui soulèvent des enjeux d'importance. Les propositions faites dans ce mémoire assureront l'atteinte des objectifs visés par le PPU tout en minimisant les enjeux associés à leur mise en application.

Avec l'avancement de la planification de son projet de requalification, Devimco a eu l'occasion de saisir pleinement les intentions d'aménagement que porte le PPU. En travaillant déjà avec les paramètres proposés par l'arrondissement, Devimco porte aujourd'hui un jugement critique sur certains aspects du PPU des Faubourgs en toute connaissance de cause et riche de son expérience des comportements des promoteurs en immobilier. Ainsi, la question autour de laquelle gravite chaque élément traité dans les pages suivantes est celle de l'optimisation du site pour offrir un cadre de vie de qualité et abordable au plus grand nombre.

Les interventions de Devimco visent quatre éléments spécifiques :

1. Hauteurs autorisées en bordure du boulevard René-Lévesque Est et du futur boulevard Ville-Marie;
2. Limitation des superficies d'étages supérieurs à 30 mètres;
3. Servitudes dans l'axe de la rue Montcalm;
4. Accès public au domaine privé.

1. HAUTEURS AUTORISÉES EN BORDURE DU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE ET DU FUTUR BOULEVARD VILLE-MARIE

Le PPU des Faubourgs annonce à l'orientation 11 le souhait de l'arrondissement d'assurer une intégration urbaine et architecturale adaptée des futurs développements, au quartier. De manière spécifique, la stratégie d'intervention *11.2 - Moduler les hauteurs et leur intégration architecturale en fonction du contexte* vise à ce que les bâtiments à être construits créent un paysage urbain cohérent et une interface harmonieuse avec le cadre bâti existant.

Pour la portion ouest du site de Radio Canada, cela se concrétise notamment par les balises de hauteurs maximales à respecter, soit :

- Une limite maximale de hauteur de 65 m le long du futur boulevard Ville-Marie entre la rue Wolf et la rue Plessis et;
- Une limite maximale de hauteur de 45 m le long du boulevard René-Lévesque entre les rues Beaudry et de la Visitation.

Toutefois, suivant notre analyse du milieu, ces paramètres sont mal adaptés au contexte et posent plusieurs enjeux qui méritent d'être adressés.

1.1 Enjeux posés

1.1.1 Marquer l'entrée du centre-ville de Montréal

Le PPU annonce que la programmation des hauteurs des bâtiments est un moyen de marquer l'entrée du centre-ville de Montréal principalement le long des artères majeures que sont le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie. Tout en prolongeant la présence des usages et du cadre bâti typique des centres-villes avec notamment des institutions telles que l'UQAM et le CHUM. Ces deux voies de circulation d'importance encadrent, au nord et au sud, le site de Radio Canada, il est donc logique que cette dynamique de centre-ville lui soit aussi attribuée.

Seuil de hauteur du futur boulevard Ville-Marie

Marie entre la rue Plessis et l'avenue Papineau. Le PPU mentionne clairement que cette proposition vise à marquer l'entrée du centre-ville de Montréal et, par le fait même, évoque que tout ce qui se trouve

à l'ouest de l'avenue Papineau doit être considéré comme étant à l'intérieur des limites du centre-ville. Il est pourtant bien étrange de venir identifier un nouveau seuil de centre-ville par un cadre bâti atteignant 80 m pour subitement redescendre à des hauteurs de 65 m.

Pour que cette entrée de centre-ville soit claire et perçue comme telle, il est important que le cadre bâti ait une constance sur une longueur significative du futur boulevard Ville-Marie. Autrement, un cadre bâti de grande hauteur implanté de manière ponctuelle sur une très courte distance donnera l'impression d'une intervention insolite et sans lien avec le dynamisme d'un centre-ville.

Le long du futur boulevard Ville-Marie, afin de créer de manière marquée l'entrée du centre-ville de Montréal, il est donc essentiel que le cadre bâti significatif, pouvant atteindre jusqu'à 80 m de hauteur, se prolonge sur toute la portion du site de Radio-Canada à redévelopper.

Seuil de hauteur du boulevard René-Lévesque

De la même façon, l'entrée du centre-ville de Montréal doit être clairement identifiable sur le boulevard René-Lévesque. Encore une fois la stratégie proposée par la Ville est d'utiliser les hauteurs actuellement autorisées le long du boulevard. Cette fois, le PPU propose de poursuivre vers le sud les hauteurs des bâtiments récemment construits à l'ouest de la rue Wolf. Une hauteur maximale de 65 m est donc attribuée au cadran sud-est du boulevard René-Lévesque et de la rue Wolf. Le prolongement de ce secteur de hauteur se termine toutefois à la rue Montcalm, à un coin de rue de la future place de la Visitation.

Cette proposition ne tient pas compte du fait que la future place de la Visitation doublée de la présence de l'Église Saint-Pierre-Apôtre est en fait un point de rupture et de repère fort dans la trame du boulevard. Ce point est le lieu tout indiqué pour créer l'entrée du centre-ville sur le parcours du boulevard René-Lévesque par la modification de la trame bâtie et l'encadrement de l'espace ouvert créé par l'espace public. Le prolongement du secteur de 65 m jusqu'à la future place de la Visitation est donc essentielle et adapté à la situation.

1.1.2 Proposer un domaine public de qualité

L'expérience des piétons et l'efficacité de leurs déplacements constituent des préoccupations qui reviennent sous différentes formes dans le projet de PPU des Faubourgs. On y prévoit notamment de rétablir la trame de rues entre les quartiers Centre-Sud et le Vieux-Montréal ainsi que le réaménagement de plusieurs intersections. Dans ce même esprit, il est primordial que le cadre bâti permette d'encadrer de manière structurante les grandes artères comme le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie. Ces dernières sont jusqu'à présent des composantes du domaine public difficilement appropriables par les piétons.

L'encadrement adéquat de ces boulevards par un environnement bâti harmonisé à leur échelle est primordial pour modifier le comportement des automobilistes lorsqu'ils circulent dans le secteur afin d'apaiser la circulation. D'autre part, un bon rapport entre la largeur de la rue et la hauteur des bâtiments qui la bordent participe à la création d'un environnement urbain plus convivial et sécuritaire pour les piétons.

Suivant le principe que l'emprise d'une voie publique doit être bordée de bâtiments de 2 à 2.5 fois sa largeur pour avoir une échelle humaine, l'emprise du futur boulevard Ville-Marie (incluant l'avenue Viger Est et la rue Saint-Antoine Est) de 55 m devrait être bordée d'un cadre bâti de 110 à 140 mètres et l'emprise de René-Lévesque de 42 m, encadrée par des bâtiments d'une hauteur moyenne de 84 à 105 mètres.

Il semble que les secteurs de hauteur maximale proposés au PPU des Faubourgs créeront des relâchements dans la trame urbaine, ce qui contrevient au principe permettant de créer un domaine public de qualité.

1.1.3 Favoriser une exploration architecturale

Afin de répondre à l'orientation 11 qui vise à assurer une intégration urbaine et architecturale adaptée, la Ville fait un travail raffiné de découpage de secteurs de hauteur maximale visant à ce que les interfaces entre les milieux à redévelopper et le cadre bâti existant soient cohérents. Le niveau de détail avec lequel est exécuté l'exercice laisse perplexe, car la hauteur est un paramètre facilement contrôlable soit, mais qui limite l'exploration architecturale et des interventions qui seraient d'autant plus respectueuses du contexte d'insertion.

Une hauteur de construction plus grande sans limitation de superficie de plancher additionnée à un COS de moyenne densité offre plus de flexibilité et une plus grande liberté aux concepteurs qui dans leur exploration volumétrique pourront arriver à des propositions innovantes, mais toujours sensibles au contexte.

En effet, une hauteur maximale plus généreuse permet d'articuler la volumétrie du bâtiment afin d'offrir de plus grands espaces libres au sol, un meilleur ensoleillement de ces espaces et ainsi s'insérer plus adéquatement dans la trame bâtie de la Ville en évitant de créer des barrières visuelles imposantes.

Il est important de considérer le rôle et l'importance des interventions actuelles d'autres paramètres de contrôle déjà en place comme le coefficient d'occupation du sol (COS) limité à 6 à l'ouest du site de Radio-Canada, alors qu'il est présentement de 12 au Plan d'urbanisme en vigueur et de 9 au règlement d'urbanisme, et les outils d'approbation discrétionnaire tels que la révision architecturale (PIIA), qui repoussent déjà les contraintes de hauteur et permettent de développer un nouveau cadre bâti plus efficace et à l'image d'un centre-ville innovant.

De plus, rien n'empêche une modulation raffinée en respect du bâti existant. Dans le cas qui nous concerne, la rive ouest de la rue Wolf est en partie située dans un secteur de hauteur maximale de 25 mètres, alors que la rive est de cette même rue est déjà prévue pour une hauteur entre 45 m et 65 m.

La création d'une interface cohérente dans ce contexte est déjà un enjeu et nécessite l'intervention de stratégies volumétriques qui permettront de créer un milieu urbain cohérent. Les limites de hauteur prévues au PPU freinent l'exploration et l'optimisation de ces stratégies volumétriques. Par ailleurs, des hauteurs maximales plus élevées, en plus d'offrir plus de souplesse architecturale, n'auraient absolument aucun impact sur la qualité du milieu puisqu'à plus de 45 m le cadre bâti n'est plus perceptible à l'échelle du piéton. Inversement, à l'échelle du quartier et de la Ville, une différence marquée entre les hauteurs des bâtiments peut devenir une composante d'intérêt, créant des « moments » qui se démarquent dans un cadre bâti plus bas.

En misant sur l'encadrement des hauteurs maximales autorisées pour assurer la création d'un milieu urbain cohérent, le PPU limite les autres moyens d'interventions et l'innovation architecturale.

1.2 Recommandations assurant l'atteinte des objectifs du PPU

À la lumière de ce qui précède, afin de marquer clairement les entrées est du centre-ville de Montréal, d'offrir un domaine public de qualité sur deux artères clés de Montréal qui bénéficieront d'investissements majeurs dans les prochaines années et de favoriser une exploration architecturale innovante, mais toujours sensible à son contexte d'insertion, il est recommandé de modifier les paramètres prévus au PPU des Faubourgs de la manière suivante :

- Agrandir le secteur de 80 m le long du futur boulevard Ville-Marie jusqu'à la rue Wolf;
- Agrandir le secteur de 65 m le long du boulevard René-Lévesque jusqu'à la rue de la Visitation;
- Utiliser des outils plus souples pour assurer une intégration architecturale et volumétrique adaptée au contexte et à la vision de redéveloppement.

2. LIMITATION DES SUPERFICIES D'ÉTAGES

Toujours dans le cadre de l'orientation 11 Assurer une intégration urbaine et architecturale adaptée et de la stratégie 11.2 - Moduler les hauteurs et leur intégration architecturale en fonction du contexte le PPU des Faubourgs vise à ce que les bâtiments à être construits ne créent pas des volumes trop imposants (p.93).

Pour tous les terrains situés au nord de la rue Notre-Dame, il est prévu que l'atteinte de cet objectif passe par le contrôle des superficies maximales de plancher à 750 m² incluant la superficie des balcons pour les étages situés à plus de 30 m du sol.

Toutefois, notre expérience dans le domaine de l'immobilier et le travail de collaboration avec l'arrondissement pour la planification des phases 2 à 10 du développement à l'ouest du site de Radio-Canada permettent d'identifier que de cette stratégie découle des enjeux qui auront des impacts sur l'ensemble de la communauté.

2.1 Enjeux posés

2.1.1 Modification de la clientèle

La limitation de superficie des étages supérieurs à 30 m à 750 m² a un impact direct sur la rentabilité d'un projet de construction, car l'économie d'échelle est réduite. De plus, plus les étages sont petits plus le coût de construction au pied carré augmente. Pour chaque 1\$ d'augmentation de coût de construction il y a une augmentation de 2\$ de prix de vente. Cela s'explique par le financement nécessaire en début de projet. Les intérêts du financement encourus sont considérés dans les coûts de vente. Pour accepter d'appuyer un projet, les investisseurs veulent s'assurer d'un rendement « X » pour chaque dollar investi, ce qui est aussi considéré dans l'augmentation du coût de vente des unités de logement. Ces investissements proviennent des banques, et de fonds d'investissement à environ 50% de fond d'investissement public, cette redevance est donc au profit d'un grand nombre de Québécois.

Ainsi, avec cette mesure limitant les superficies d'étages et par souci de rentabilité, qui est rappelons-le tout à fait normal pour n'importe quelle entreprise, le coût de vente des unités résidentielles sera ajusté à la hausse pour assurer la viabilité économique du projet. Cela entraînera nécessairement un changement de la clientèle cible, né entre 1967 et 2000 qui dispose d'un revenu moyen de 75 900 \$¹. Si l'offre résidentielle dépasse leur capacité de payer, ils ne pourront accéder à la propriété et le projet devra offrir une gamme de logements plus luxueux et s'adresser à une clientèle mieux nantie et peut-être plus étrangère au quartier.

Cette conséquence sur le type d'offre de logements est majeure et tout à fait regrettable pour le quartier. Cela va totalement à l'encontre des préoccupations soulevées par la communauté et les groupes d'accès au logement entendus à l'OCPM dans le cadre de la démarche de planification du secteur.

Dans le cadre du redéveloppement du site de Radio-Canada, Devimco avait l'intention d'offrir un produit permettant d'élargir le bassin de clients potentiels en proposant une offre distinctive de ses projets

¹ Groupe Altus, Étude de marché Projet Auguste et Louis Phase1, 2019.

immobiliers plus centraux. Cette stratégie permettait d'une part d'adresser les préoccupations de la communauté et d'autre part de desservir une population déjà établie dans le quartier qui notons le présente un revenu moyen par ménage équivalent à environ 70 % du revenu moyen de l'île de Montréal².

La question de superficie maximale soulève aussi l'enjeu d'opportunité réelle de proposer une offre de logements familiaux. Rappelons que la disponibilité de ce type d'offre dans le centre-ville de Montréal est au cœur des préoccupations des groupes communautaires.

Malheureusement, avec cette contrainte et malgré les efforts des concepteurs, force est de constater que Devimco ne pourra proposer une nouvelle offre de logements à une plus grande tranche de la population si l'arrondissement maintient sa position. En dessous de 900 m² par étage, l'entreprise ne peut respecter son engagement moral à cet effet.

2.1.2 Disparition des balcons

L'inclusion de la superficie des balcons dans la superficie maximale de plancher autorisée est très pernicieuse. En effet, pour minimiser une augmentation des coûts de construction par logement, supplémentaire à l'augmentation reliée à la limitation de la superficie des étages, que cela engendre et afin d'avoir une offre de logements variée pour différents budgets, la première chose que les promoteurs seront portés à faire est de proposer des logements sans balcon.

Le balcon est le premier élément qui peut être retiré de la programmation pour pallier à l'augmentation des coûts et permettre d'offrir des superficies habitables plus intéressantes. En contrepartie, avec le contexte de pandémie mondiale que l'on connaît en 2020, il est anticipé que les terrasses communes diminueront en popularité et que l'accès à un balcon privé sera un prérequis pour les futurs acheteurs. Si l'offre de logements avec balcon est limitée et que parallèlement la demande est très élevée, il est convenu que cela créera un phénomène de rareté et que ces logements très convoités ne seront accessibles qu'aux plus offrants.

Dans ce contexte, avoir accès à un balcon deviendra plus que jamais un luxe alors que la Ville de Montréal travaille d'arrache-pied afin d'aplanir les iniquités sociales en matière de logement. Avec une mesure limitant les superficies d'étages, le balcon deviendra plus que jamais un marqueur de classe sociale.

2.1.3 Homogénéité architecturale

Un des impacts de la proposition faite au PPU d'encadrer de manière ferme les superficies des tours créera au terme du développement du secteur, une homogénéité architecturale.

En effet, cette mesure pose des enjeux sérieux de rentabilité pour les promoteurs. Ainsi, une réflexion s'impose quant aux stratégies possibles pour aller chercher le maximum de pieds carrés constructibles autorisés. Avec des contraintes comme celles proposées par l'arrondissement, cela limite beaucoup la gamme de stratégies auxquelles les concepteurs (urbaniste, architectes) pourront avoir recours, ayant comme conséquence un cadre bâti similaire d'un projet à l'autre.

Par exemple, l'architecture contemporaine utilise souvent des décochés et porte à faux pour marquer certaines transitions d'usages ou de volume de bâtiment. Ce traitement volumétrique originale qui permet d'avoir une architecture distinctive par des volumes de plancher légèrement différents dans une même tour risque d'être un langage totalement absent dans ce secteur.

Pourtant, d'autres outils existent pour s'assurer que les volumes des bâtiments au-delà de 30 m soient raffinés, effilés, sans impact sur les vues et contribuent finalement à un paysage urbain équilibré. La

² Groupe Altus, Étude de marché Projet Auguste et Louis Phase1, 2019.

combinaison des paramètres classiques de contrôle que sont le coefficient d'occupation du sol et des hauteurs maximales généreuses en est le meilleur exemple. Rappelons que l'augmentation de hauteur sans aucune limitation de superficie de plancher donne la possibilité d'une plus grande variété de morphologie de bâtiments (notamment des tours carrées, plus élancées, et pas seulement rectangulaires), ce qui donne aussi une plus grande possibilité de mieux gérer l'impact sur l'ensoleillement des bâtiments.

Il semble ici que la créativité des concepteurs balisée par la révision architecturale (PIIA) sont les outils à privilégier. Avec des objectifs et critères bien conçus, il est facile d'encadrer les interventions architecturales afin de limiter la construction de bâtiments à l'aspect massif par des jeux de matériaux, reculs, loggias, porte-à-faux, etc.

2.2 Recommandations assurant l'atteinte des objectifs du PPU

Considérant les enjeux soulevés précédemment et afin de permettre la construction d'une offre de logements de qualité et abordables, accessibles aux résidents et familles déjà établis dans le quartier tout en répondant aux préoccupations de l'arrondissement d'avoir un cadre bâti contemporain qui ne crée pas d'effet de masse dans le paysage urbain, il est recommandé de modifier les paramètres prévus au PPU des Faubourgs de la manière suivante :

1. Ne pas restreindre la superficie des étages ou du moins assouplir les paramètres d'encadrement en proposant une superficie maximale de 850 m² ou plus et retirer l'aire des balcons du calcul de ces superficies;
2. Utiliser des outils plus souples pour assurer des volumes, supérieurs à 30 m de haut, qui ne soient pas massifs.

3. SERVITUDES DANS L'AXE DE LA RUE MONTCALM

Le PPU des Faubourgs annonce à la stratégie d'intervention 11.3 Préserver les vues d'intérêt et les vues axiales et la stratégie d'intervention 6.2 Poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve que des servitudes de non-construction et des servitudes d'accès devront être accordées par les propriétaires au bénéfice de la Ville.

Ces stratégies visent à prolonger le dégagement des axes nord-sud entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal même lorsque la rue n'est pas prolongée, car selon l'arrondissement une perspective bloquée peut donner un sentiment d'enfermement ou de rupture (p.98).

Pour la portion ouest du site de Radio-Canada, cela se concrétise par l'annonce des paramètres suivants au PPU :

- *L'implantation du bâti doit se faire en continuité avec la trame urbaine existante de façon à ne jamais bloquer les vues axiales existantes dans l'axe des rues Wolfe, Montcalm, Beaudry, Panet et Plessis. (...) Des servitudes de passage public devront, le cas échéant, être obtenues pour s'assurer que de tels passages soient libres de toute construction hors sol. (P.98)*
- Quant à elle, la figure 6.1 *Nouvelles emprises publiques projetées* annonce aux propriétaires du secteur des Faubourgs que les servitudes à céder devront être de 9 mètres. (p.117)

Devimco adhère à l'objectif visé, mais se questionne sur la fréquence à laquelle s'applique ce type d'intervention considérant que la trame de rue nord-sud est très étroite, ces servitudes ont un impact considérable sur les paramètres de développement de son site. Suivant note analyse du milieu, ces propositions posent des enjeux qui méritent d'être considérés.

3.1 Enjeux posés

3.1.1 Optimisation du redéveloppement et banalisation de l'intervention

La servitude de non-construction d'une largeur de 9 mètres appliquée de manière systématique à tous les axes nord-sud sur le site de Radio-Canada représente une perte de superficie constructible considérable.

Consciente que la proposition de l'arrondissement présente des atouts au point de vue du paysage urbain, de la mobilité active et de la qualité générale du milieu à créer, Devimco prend acte de ces servitudes dans le prolongement de la rue Beaudry. Toutefois, de répéter l'exercice à moins de 50 mètres dans le prolongement de la rue Montcalm représente un impact sur les superficies à développer et des pertes de rentabilité que Devimco ne peut assumer sans que cela ait un impact sur le coût des unités de logement.

En limitant la largeur de la servitude exigée par la Ville à 6 mètres et en autorisant la construction à partir du troisième étage, cela permettrait de profiter du potentiel réel de développement du site tout en maintenant une offre de logements dont le prix de vente correspond à la capacité de payer des acheteurs.

De plus, cette stratégie alternative assure un lien visuel répondant à l'objectif de maintenir des perspectives nord-sud et des interruptions dans le cadre bâti à l'échelle du piéton évitant ainsi de créer un sentiment d'enfermement, de rupture et d'îlots massifs.

Par ailleurs, en limitant la servitude de non-construction aux deux premiers étages, cette stratégie permet aussi d'éviter la banalisation de l'intervention déjà adoptée en prolongement de la rue Beaudry et crée par le fait même des portes cochères, langage architectural encore présent dans le quartier au nord du boulevard René-Lévesque et évocateur du Faubourg à m'lasse.

3.1.2 Efficacité énergétique

En 2020, les enjeux d'efficacité énergétique sont au cœur des préoccupations des différents acteurs de la société. Devimco et les concepteurs qui collaborent à leurs projets ont le réflexe de minimiser les pertes énergétiques des bâtiments à construire.

En imposant une servitude de non-construction, la Ville oblige les promoteurs à scinder des bâtiments qui autrement auraient été d'un seul tenant. Cela a pour effet d'augmenter le nombre de façades exposées aux intempéries et de diminuer la capacité énergétique du nouveau cadre bâti. À l'échelle d'un seul bâtiment, cela représente probablement un effort énergétique supplémentaire peu significatif. Toutefois, on peut présumer que de répéter cette intervention à fréquence élevée pour respecter une trame urbaine correspondant à un cadre bâti d'une autre époque, et ce, pour tous les bâtiments se trouvant dans l'axe nord-sud aura un réel impact sur l'empreinte écologique du Quartier des Lumières.

Pour limiter les conséquences sur la consommation énergétique des bâtiments à construire tout en assurant la perception de la trame urbaine d'origine, il semble que de permettre la construction dans certaines vues axiales identifiées au PPU à partir du troisième étage soit une proposition recevable.

2.2 Recommandations assurant l'atteinte des objectifs du PPU

Afin de maintenir une offre de logements de qualité respectant les capacités à payer des acheteurs, de minimiser l'impact écologique du développement à venir et pour maintenir des dégagements des axes nord-sud entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal, il est recommandé de modifier les paramètres prévus au PPU des Faubourgs de la manière suivante :

- Réduire les servitudes de passage et de non-construction exigées à 6 mètres de largeur et à une hauteur de 2 étages dans le prolongement de la rue Montcalm.

4. ACCÈS PUBLIC AU DOMAINE PRIVÉ

Tel que mentionné précédemment, le PPU des Faubourgs vise à poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve. Cette stratégie vise à réduire la taille des mégas îlots tel que celui du site de Radio-Canada afin que le milieu urbain soit mieux adapté aux déplacements piétonniers, favorise l'accès au métro et soit favorable au développement de vie de quartier. (p.59)

Une des stratégies proposées au PPU des Faubourgs pour atteindre ces objectifs est de prolonger la trame urbaine du Centre-Sud afin de créer des passages piétonniers à même les propriétés privées.

Pour la portion ouest du site de Radio-Canada dont Devimco est propriétaire, cela se concrétise au PPU par la stratégie présentée à la figure 6.1 *Nouvelles emprises publiques projetées* qui annonce que des servitudes de passage dans l'axe des rues Beaudry et Montcalm à céder devront être de 9 mètres. (p.117)

Ces intentions d'aménagement de la Ville ont déjà fait l'objet de discussions entre Devimco et les représentants de l'arrondissement Ville-Marie. Tel que mentionné à la section précédente, Devimco convient de ces principes dans le prolongement de la rue Beaudry. Toutefois, les discussions entourant l'accès public dans le prolongement de la rue Montcalm soulèvent des questions et enjeux qui témoignent de certains détails de l'entente qui reste à convenir.

4.1 Enjeux posés

4.1.1 Utilisation réelle de cet axe et animation des lieux publics

Devimco se questionne sur l'utilité réelle du passage piétonnier dans l'axe de la rue Montcalm considérant qu'à quelques mètres de là se trouve la rue Wolf et le futur passage piétonnier de l'axe de la rue Beaudry.

Il semble plus porteur pour le dynamisme du nouveau milieu à créer de favoriser les mouvements piétons vers le centre du projet du Quartier des Lumières où on retrouve la rue d'ambiance qui représente l'esprit du quartier. La dispersion des piétons n'est pas à encourager.

Le passage piétonnier dans l'axe de la rue Montcalm pénétrera au cœur de cours intérieures de bâtiments résidentiels. Cette configuration risque d'être peu invitante pour les piétons qui se questionneront probablement à savoir si oui ou non ils peuvent emprunter cet accès. Alors que naturellement les piétons adoptent un parcours plus animé pour leur attrait et pour des raisons de sécurité.

4.1.2 Sécurité

De plus, l'utilisation de l'axe Montcalm est peu avantageuse et efficace pour les piétons considérant qu'à la jonction de l'axe et du boulevard René-Lévesque comme à la jonction du futur boulevard Ville-Marie, ils devront se diriger vers une autre intersection munie d'un feu de circulation pour sécuriser leur traverse. Sinon, les piétons qui choisiront d'utiliser cet axe pourraient être portés à adopter un comportement moins sécuritaire et à traverser ces boulevards entre deux intersections ce qui n'est pas recommandé.

La question de la sécurité se pose aussi dans un autre ordre d'idée, soit par l'entremise de la sécurité urbaine et de la quiétude du milieu de vie. La création de ce type de passages sur le domaine privé,

comme c'est le cas dans une cour intérieure, pourrait sembler invitant pour des citoyens qui auraient peu de respect pour les résidents de l'îlot, puisque lorsqu'à l'abri des regards ils auraient la possibilité de traverser l'îlot et engendrer des problèmes de sécurité urbaine et de vandalisme. Si la Ville maintient que l'axe de la rue Montcalm entre le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie doit être d'accès public, Devimco est d'avis que la Ville devra assurer la sécurité publique du lieu et s'exposer à gérer plusieurs plaintes des résidents limitrophes.

Considérant cela et l'aménagement prévu des îlots qui seront développés par Devimco, il semble primordial pour assurer une bonne cohabitation de l'usage résidentiel et de l'axe de circulation publique que ce dernier soit accessible seulement de jour. Il faudrait donc que chaque accès soit muni d'un dispositif qui en ferme l'accès durant la nuit. Ce dispositif devra répondre à des critères de conception qui assureront la qualité de son design, de son intégration aux bâtiments et surtout du maintien du lien visuel dans cet axe.

4.1.3 Entretien et responsabilité des lieux

De plus, le PPU n'avance aucun détail sur le mode de gestion et de mise en œuvre de la trame de passages publics lorsqu'elle traverse des propriétés privées. Devimco se questionne sur le mécanisme et la complexité de la mise en place d'une telle servitude et veut s'assurer qu'elle ne représente pas un fardeau pour les futurs gestionnaires et propriétaires de l'immeuble. L'arrondissement devra assumer les frais relatifs à l'aménagement, l'entretien, le déneigement, la sécurité urbaine, etc. Advenant une telle entente, la responsabilité civile devra aussi revenir à l'arrondissement.

Somme toute, il faut se questionner à savoir, s'il vaut la peine pour l'arrondissement d'avoir des coûts de gestion et d'entretien si ce lien est peu utilisé. Il semble que le prix à payer est élevé pour les bénéfices que cela apportera à la communauté alors que les passages de la rue Beaudry et de la rue Wolfe ne se trouvent qu'à quelques mètres.

4.2 Recommandations assurant l'atteinte des objectifs du PPU

Considérant les inquiétudes de Devimco que soulève l'accès public de l'axe Montcalm entre le boulevard René-Lévesque et le futur boulevard Ville-Marie, il semble légitime que les paramètres de l'entente entre la Ville et le promoteur soient clarifiés et prévoient les mesures qui rendrait acceptable l'accès à sa propriété par le grand public. Pour ce faire, les points suivants devront être accordés par la Ville :

- Assurer par un engagement légal de l'arrondissement la fermeture des accès durant la nuit;
- Assumer par un engagement légal de l'arrondissement toutes responsabilités civiles et l'entretien de l'emprise de la servitude.

CONCLUSION

Pour conclure, Devimco est d'avis que les orientations d'aménagement annoncées au PPU des Faubourgs permettront de développer au fil des ans un milieu urbain de grande qualité et fidèle à la vision développée de concert avec l'ensemble des acteurs de la communauté au cours de la dernière année.

Nous tenons à souligner la qualité du travail réalisé par les membres de la Direction de l'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie dans cette grande entreprise, tout comme celui des élus. Le projet du PPU des Faubourgs témoigne d'une grande écoute et d'un réel souci d'adresser les enjeux urbains en conciliant les besoins des différents groupes de la communauté.

Le présent mémoire souhaite maintenant attirer leur attention sur des stratégies d'interventions proposées au PPU qui soulèvent des enjeux qu'ils n'avaient peut-être pas perçus. Par la présente, Devimco propose des interventions alternatives permettant de répondre aux intentions d'aménagement de l'arrondissement et d'atteindre les objectifs visés tout en éliminant certains impacts non souhaitables de la mise en œuvre du PPU des Faubourgs.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Hauteurs autorisées en bordure du boulevard René-Lévesque et du futur boulevard Ville-Marie

- Agrandir le secteur de 80 m le long du futur boulevard Ville-Marie jusqu'à la rue Wolf;
- Agrandir le secteur de 65 m le long du boulevard René-Lévesque jusqu'à la rue de la Visitation;
- Utiliser des outils plus souples pour assurer une intégration architecturale et volumétrique adaptée au contexte et à la vision de redéveloppement.

Limitation des superficies d'étages

- Ne pas restreindre la superficie des étages ou du moins assouplir les paramètres d'encadrement en proposant une superficie maximale de 850 m² ou plus et retirer l'aire des balcons du calcul de ces superficies;
- Utiliser des outils plus souples pour assurer des volumes supérieurs à 30 m de haut qui ne soient pas massifs.

Servitudes dans l'axe de la rue Montcalm

- Réduire les servitudes de passage et de non-construction exigées à 6 mètres de largeur et à une hauteur de 2 étages dans le prolongement de la rue Montcalm.

Accès public au domaine privé

- Assurer par un engagement légal de l'arrondissement la fermeture des accès durant la nuit;
- Assumer par un engagement légal de l'arrondissement toutes responsabilités civiles et l'entretien de l'emprise de la servitude.