



MÉMOIRE DÉPOSÉ
DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS
PUBLIQUES DE L'OCPM:
MIL MONTRÉAL

Octobre 2021



VIVRE I
439, AV. THÉRÈSE-LAVOIE-ROUX

VIVRE II
6500, RUE HUTCHISON

PRESTI
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

INTRODUCTION

Le 19 avril 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-06-069-1 intitulé « *Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069)* » et l'a soumis à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne des assemblées de consultation publique à son égard.

Conformément à la Charte de la Ville de Montréal, cette étape marque le début du processus de consultation publique permettant aux Montréalais de se positionner et d'émettre leur opinion en vue de bonifier le projet de règlement. Celui-ci a notamment pour objectif **de retirer le secteur Atlantic (C-12) du territoire d'application du Règlement 06-069.**

L'intention de ce mémoire est donc de faire part à l'Office de consultation publique de Montréal de nos constats, commentaires et suggestions afin de contribuer concrètement et constructivement à la bonification du projet de règlement.

Nous sommes d'avis que la proposition de retirer la zone C-12 du *Règlement 06-069* constitue une opportunité pour l'arrondissement d'Outremont d'introduire une nouvelle gamme d'usages mieux adaptés au contexte particulier des abords du Campus MIL. **Plus spécifiquement, il apparaît essentiel que l'Arrondissement autorise diverses activités commerciales comme les cafés et restaurant.** Pour ce faire, l'Arrondissement devra ajouter les usages suivants à la liste des usages autorisés dans la zone C-12 :

- Les « Commerces de catégorie I »
- Les « Commerces de catégorie II »
- Les « Commerces de catégorie V »

C'est donc dans cet état d'esprit que nous vous convions à la lecture du présent document.

1 PRESTI, VALEURS ET MOTIVATIONS

Situé dans un ancien quartier industriel en cours de réaménagement dans l'arrondissement d'Outremont à Montréal, Vivre est un projet d'appartements en plusieurs phases visant à promouvoir la diversité et la mixité résidentielle et au renouveau du secteur Atlantic

Depuis une vingtaine d'années, Presti Demeures et Développement est reconnu comme une référence dans l'industrie immobilière de Montréal. Grâce à un savoir-faire méticuleux et à l'importation de matériaux de qualité supérieure, nous nous sommes fait un nom en tant que constructeur de confiance fort respecté. Avec Vivre Outremont, nous cherchons à poursuivre cet héritage d'excellence et à forger un nouveau style de vie dans un quartier revitalisé. Ce projet en plusieurs phases émerge dans tous les coins du secteur Atlantic en créant de nouveaux appartements locatifs et espaces verts qui insufflent un sentiment d'appartenance dans le quartier. Mentionnons que certaines opportunités nous permettent même d'envisager le déploiement de nouveaux projets Vivre dans le quartier.

Chez Presti, nous croyons en la création d'un esprit de communauté pour nos résidents, quel que soit le projet. Nos réalisations évoluent sans cesse par l'apport d'idées innovantes permettant d'offrir des typologies résidentielles adaptées aux besoins de nos occupants et à l'architecture audacieuse. En demeurant propriétaire de nos immeubles, nous souhaitons demeurer une partie prenante active dans la transformation et la vitalité du Campus MIL, ainsi que de ses abords.

2 VIVRE OUTREMONT : UN MODE DE VIE SIGNATURE

Localisé dans le secteur industriel de l'arrondissement d'Outremont, dans le secteur Atlantic, les projets Vivre I et Vivre II de Presti Demeures et Développement s'insèrent tous deux aux abords du Campus MIL de l'Université de Montréal. Au sein de ce secteur industriel en pleine mutation, l'arrivée de cet acteur institutionnel majeur, de nouvelles entreprises et de professionnels exigeait des projets une intégration urbanistique fort réfléchie.

En tirant avantage des deux dynamiques architecturales présentes, les immeubles de Vivre I et Vivre II créent un lien fort entre des secteurs qui vivent actuellement de grands changements, soit le Campus MIL et le secteur industriel Atlantic. Ils formeront un ensemble cohérent ayant une signature architecturale audacieuse qui permettra d'affirmer l'identité distinctive des bâtiments tout en permettant d'ancrer ceux-ci dans l'urbanité industrielle du secteur. Les projets offriront ainsi des condominiums locatifs haut de gamme, parfaits pour tout étudiant ou jeune professionnel à la recherche d'une résidence calme et moderne, propice à un mode de vie actif et dynamique et bénéficiant d'installations de qualité.

Figure 1 Localisation des projets Vivre I et Vivre II



2.1 VIVRE I – 439, AVENUE THÉRÈSE-LAVOIE-ROUX

Le projet Vivre I est situé à l'intersection de la rue Durocher, soit au 439, avenue Thérèse-Lavoie-Roux. Il comprend 225 unités de logement réparties sur 8 étages, ainsi qu'un rez-de-chaussée pouvant actuellement accueillir des espaces de bureaux, s'intègre harmonieusement au contexte. Soulignons que l'immeuble est en occupation partielle depuis le début de l'été 2021. Il est important de souligner que l'Avenue Thérèse-Lavoie-Roux constitue l'épine dorsale du Campus MIL, permettant de décroquer le secteur et de l'ouvrir sur les milieux avoisinants

Figure 2 **Vivre 1 : Vue à l'intersection de la rue Durocher et de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux**



La proposition demeure sensible à l'histoire du secteur tout en étant cohérente avec les transformations qui s'y opèrent. Soulignons que le traitement architectural des façades fut réfléchi pour conférer au bâtiment un caractère tout aussi résidentiel qu'industriel. L'utilisation de la brique ainsi que la régularité de la structure apparente de béton et des grandes ouvertures fait écho aux caractéristiques principales des bâtiments industriels fonctionnalistes du secteur.

Implanté le long de cet axe structurant, le projet Vivre 1 jouit d'une localisation stratégique qui lui permettra de contribuer au dynamisme du quartier. En outre, le retrait accusé par le rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux crée un espace ouvert et protégé des intempéries. Le local adjacent à ce parvis bénéficie ainsi d'un emplacement unique qui pourra être utilisé à sa juste valeur avec l'implantation d'un commerce qui contribuera à l'expérience des résidents et des visiteurs.

Figure 3 Plan du rez-de-chaussée du projet Vivre I

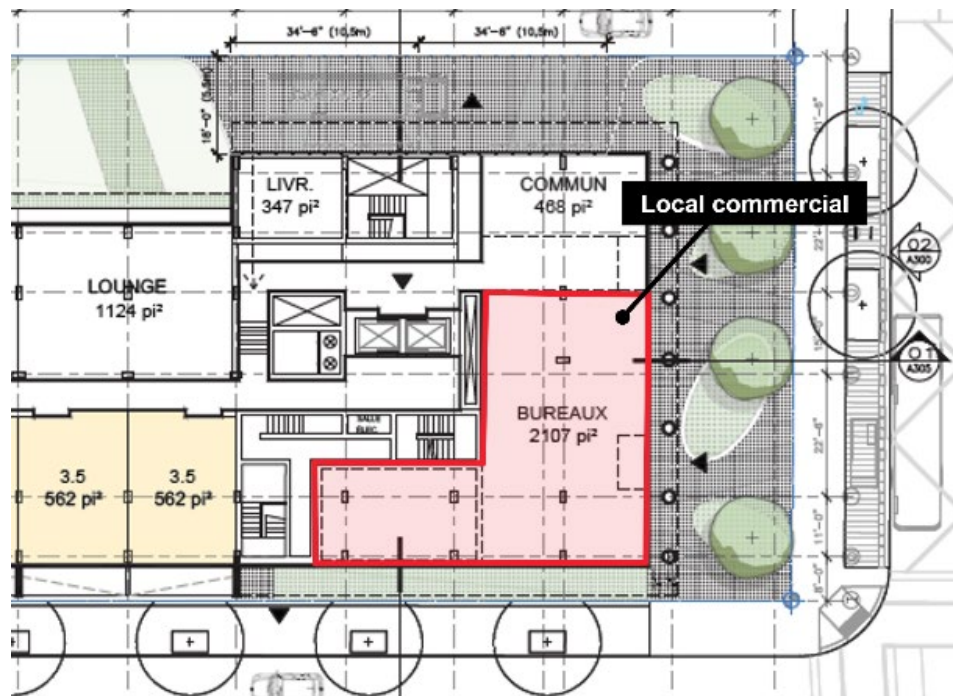


Figure 4 Vivre 1 : Vue vers le Mont-Royal et le Campus MIL depuis les étages supérieurs



2.2 VIVRE II – 6500, RUE HUTCHISON

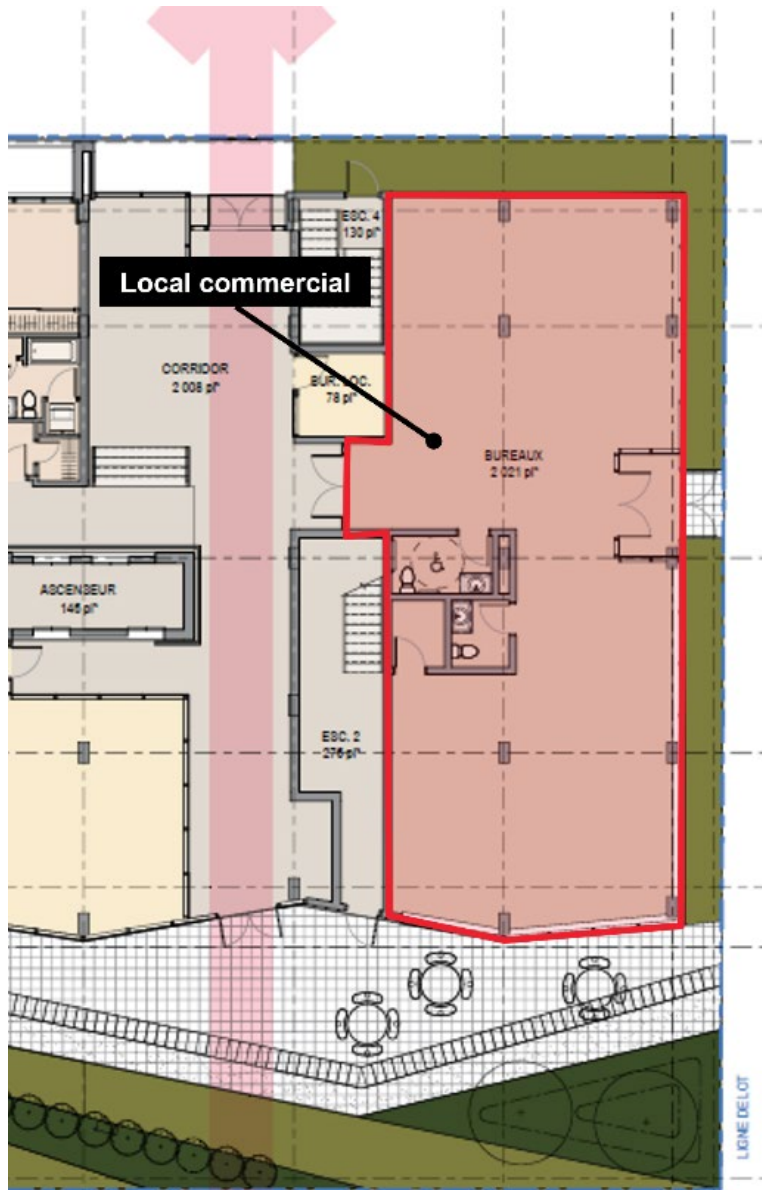
Le second projet en cours de construction, Vivre II, se situe au 6500, rue Hutchison, à l'intersection de l'avenue Beaubien Ouest. Il s'intègre tout aussi bien à son contexte en réinterprétant les différentes caractéristiques des bâtiments industriels du secteur. La présence d'une ruelle entre la rue Hutchison et l'avenue Durocher constitue d'ailleurs une opportunité pour faire dialoguer les différentes composantes bâties du secteur Atlantic. La façade du projet Vivre II, qui y est attenante, est ainsi composée d'un jeu de balcons angulaires afin d'apporter un langage plus organique à cet espace public/semi-public. Éventuellement aménagé en ruelle verte, lequel sera connecté à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux ainsi qu'aux nouvelles résidences du Vivre I.

Les résidences Vivre II comprendront ainsi 138 unités de logement réparties sur 8 étages ainsi qu'un local de 187 m² au rez-de-chaussée pouvant accueillir divers commerces et services. Ce dernier aura comme adresse le 405, avenue Beaubien Ouest, à titre de commémoration de l'ancien bâtiment industriel qui s'y trouvait.

Figure 5 Vivre II : Modélisation 3D depuis l'intersection de l'avenue Beaubien Ouest et de la rue Hutchison



Figure 6 Plan du rez-de-chaussée du projet Vivre II



2.3 PORTRAIT DES PREMIERS OCCUPANTS

Actuellement, près de 70 unités de Vivre I sont occupées par les premiers résidents du nouveau secteur Atlantic. Nos occupants constituent un groupe fort diversifié composé d'étudiants, de professionnels, de quelques jeunes familles ainsi que de retraités actifs. Nos locataires apprécient grandement les aménagements paysagers du secteur, qui ont certainement participé à son rétablissement. Néanmoins, ceux-ci dénotent un certain manque dans l'offre en services et commerces de proximité qui contribuerait davantage à la vie de quartier.

2.4 UNE APPROCHE CONCERTÉE

Dès le départ, nos projets furent menés de façon concertée avec la collaboration de l'Arrondissement d'Outremont et de l'équipe dédiée du Campus MIL. Soulignons l'implication d'ACDF architecture pour la signature architecturale audacieuse et de BC2 pour l'accompagnement en urbanisme et l'architecture de paysage. Cette concertation a permis de créer des projets forts et structurants. Tel que souhaité par l'ensemble des intervenants, les projets Vivre I et Vivre II se démarquent par la qualité de leur insertion et de leur architecture audacieuse. Ils contribuent à la qualité visuelle et fonctionnelle de l'ensemble du secteur en intégrant de façon remarquable de nouvelles composantes résidentielles dans ce secteur clé de la ville de Montréal.

3 REPENSER LA MIXITÉ

3.1 LES DÉFIS DE LA MIXITÉ EN MILIEU URBAIN

La mixité est le défi de nombreuses villes, notamment en matière d'encadrement des impacts. En effet, la complémentarité des fonctions au sein d'un bâtiment ou d'un secteur est un enjeu préoccupant pour l'aménagement de villes durables aussi bien qu'un levier important pour la qualité des projets. Bien que la cohabitation avec des fonctions complémentaires à l'habitation puisse présenter certains défis, les retombées positives sont nombreuses et supplantent les nuisances qui peuvent y être associées.

Ainsi, la proximité de commerces et de services avec des lieux dédiés à l'habitat favorise les modes de déplacements doux, tout en réduisant l'attractivité de l'automobile pour les courts trajets. Les rez-de-chaussée occupés par des commerces et autres fonctions animées accroissent d'ailleurs l'achalandage, l'animation des espaces avoisinants et la sécurité des lieux publics. La mixité fonctionnelle, horizontale et verticale, est donc une condition essentielle afin d'assurer la création d'un milieu de vie complet et dynamique¹.

3.2 LIMITATIONS RÉGLEMENTAIRES ET OPPORTUNITÉS

La réglementation actuelle, bien qu'autorisant une certaine mixité, demeure très rigide quant aux activités pouvant s'intégrer avec des usages résidentiels dans un même bâtiment. En vertu du *Règlement 06-069*, la trop courte liste des usages autorisés en mixité avec l'habitation regroupe :

- Les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels, autorisés seulement au rez-de-chaussée, en dessous et au-dessus du rez-de-chaussée (Catégorie III).
- Les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels n'offrant pas de services directs à la population, autorisés seulement au rez-de-chaussée, en dessous et au-dessus du rez-de-chaussée (Catégorie IV).

Il en ressort que les seuls usages commerciaux autorisés au rez-de-chaussée de nos immeubles sont les bureaux ouverts ou non au grand public, ce qui limite grandement les potentiels en matière de location, et ce, malgré une localisation hors pair. **Cette limitation n'est pas cohérente dans le contexte actuel où sont observés de nombreux manques en matière de commerces de proximité pour répondre aux besoins des usagers et futurs résidents du secteur. Cette problématique observée est croissante avec l'augmentation de la population résidente dans le secteur, alors que nos occupants et les usagers s'attendent à y trouver un milieu de vie complet et dynamique, planifié selon les meilleures pratiques urbanistiques.**

¹ VIVRE EN VILLE (2013). « Mixité des activités », Collectivitesviabiles.org, Vivre en Ville, décembre 2013. [<http://collectivitesviabiles.org/articles/mixite-des-activites.aspx>] (consulté le 31 août 2021).

D'ailleurs, les usages actuellement autorisés sont peu propices à l'animation du domaine public et limitent la revitalisation commerciale du secteur. Cet élément est d'ailleurs clairement explicité au *Plan de développement urbain, économique et social* (PDUES) – Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont De Castelneau, particulièrement pour les locaux implantés sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux.

Nous considérons donc que le potentiel des locaux commerciaux dans les projets Vivre I et Vivre II est actuellement limité par les dispositions du *Règlement 06-069* et ne peut ainsi répondre à cet important afflux de consommateurs. Dans le contexte réglementaire actuel, nous anticipons que nos locaux commerciaux demeureront vacants pour une durée indéterminée, leur superficie limitée n'étant pas adaptée aux besoins des entreprises de bureaux.

3.3 UNE OFFRE COMMERCIALE EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES RÉSIDENTS ET USAGERS DU CAMPUS MIL

L'opportunité créée par le prolongement de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux permet d'envisager un nouveau dynamisme commercial pour le secteur. En tant qu'axe structurant et de pont entre les secteurs limitrophes, elle générera davantage d'achalandage, ce qui justifie le renouvellement des usages autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments du secteur, particulièrement les usages commerciaux. Des établissements pouvant satisfaire les besoins quotidiens, immédiats et locaux ainsi que des restaurants y trouveraient leur place et seraient fort compatibles avec le milieu d'insertion.

Pour ce faire, les usages que nous considérons comme souhaitables sont les suivants²:

- Café;
- Restaurant, casse-croûte et comptoir-lunch;
- Épicerie, fruiterie et boulangerie;
- Commerce de détail;
- Dépanneur.

En bref, il est nécessaire d'autoriser des commerces primaires et des commerces de détail desservant localement tous les usagers du secteur, qu'ils soient résidents, étudiants ou travailleurs. Il s'agit d'ailleurs d'une demande réelle des occupants actuels des condos Vivre I, qui souhaitent précisément voir s'installer des commerces d'appoint répondant à leur besoin quotidien. Il serait fort pertinent de favoriser des commerces de quartier indépendants, ancrés dans l'identité montréalaise et complémentaires à ceux ayant pignon sur rue sur les artères à proximité comme les avenues du Parc et Van Horne ainsi que la rue Beaubien O. Ces derniers participeraient davantage à la vitalité du quartier. **Soulignons que nous avons déjà été approchés par plusieurs établissements montréalais, restaurateurs et tenanciers de cafés, intéressés à occuper nos espaces commerciaux pour participer à la vitalité économique et sociale du quartier.**

² Ces usages se transposent dans le *Règlement de zonage n° 1177* par les « Commerces de catégorie I », « Commerces de catégorie II » et les « Commerces de catégorie V ».

À titre d'exemple, l'implantation d'un café au rez-de-chaussée de notre projet Vivre 1 génèrera un va-et-vient constant du matin au soir, animant l'espace public en plus de servir de point de services autant pour les résidents que les usagers du secteur. À cet effet, nous imaginons très bien une certaine occupation du parvis devant le projet Vivre I qui pourrait bénéficier de la qualité des aménagements extérieurs de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux. Soulignons le soin accordé à la planification des espaces publics pour susciter leur appropriation, avec notamment l'enfouissement des fils électriques, ainsi que l'ajout de mobilier urbain et de plantations diverses.

De tels usages agrémenteront la qualité du milieu de vie au sein du Campus MIL et ses abords tout en créant des lieux propices aux rencontres et aux échanges essentiels pour un milieu universitaire. Ils permettront d'ailleurs une animation plus marquée du domaine public. La dynamique commerciale déstructurée de l'avenue du Parc se verrait ainsi possiblement consolidée par la présence concentrée d'une plus grande diversité d'établissements. Il est important de souligner qu'en autorisant une telle gamme d'usages, on assure une excellente flexibilité d'occupation des locaux pour que l'offre commerciale puisse s'adapter de façon continue aux usagers du campus.

Bien entendu, des mesures pour limiter les nuisances potentielles ainsi que certains usages, tels les débits de boissons, pourront être adoptées pour favoriser la cohabitation harmonieuse des activités. Il serait contre indiqué pour nous, de louer à un occupant commercial dont les activités viendraient porter atteinte à la quiétude et la qualité de vie de nos résidents et du voisinage.

Globalement, l'autorisation des commerces souhaités aura un impact positif sur la qualité de vie et la mixité du Campus MIL et de ses abords, en plus de contribuer à la pérennité de nos projets.

4 RECOMMANDATION

Face à la rigidité du cadre réglementaire actuel et à son inadéquation avec les transformations ayant cours dans le quartier, **il apparaît judicieux de retirer la zone C-12 du territoire d'application du Règlement 06-069 comme le souhaite l'arrondissement d'Outremont.** Nous abondons en ce sens : il s'agit d'une occasion d'accorder davantage de flexibilité au pouvoir public et aux promoteurs quant aux usages qu'il sera possible d'autoriser en mixité avec l'habitation aux abords du Campus, notamment au sein de nos projets Vivre.

Le présent mémoire avait donc pour but de bonifier les nouvelles dispositions réglementaires du *Règlement de zonage n° 1177* de l'arrondissement d'Outremont qui découleront de sa volonté de retirer le secteur Atlantic du territoire d'application du *Règlement 06-069*.

Ainsi, par souci de dynamisme commercial, de flexibilité de développement public et privé et d'animation de l'avenue structurante Thérèse-Lavoie-Roux, nous émettons la recommandation suivante : En plus des usages présentement autorisés à la zone C-12, autoriser les « Commerces de catégorie I », « Commerce de catégorie II » et les « Commerces de catégorie V » à la zone C-12 au *Règlement de zonage n° 1177* de l'arrondissement d'Outremont. **Un tel élargissement des activités autorisées dans la zone permettra l'établissement de commerces souhaités par les nouveaux résidents et usagers du secteur, notamment en matière de commerce de proximités comme les restaurants et les cafés.**

Cette recommandation est en adéquation avec notre volonté de contribuer à la vitalité du quartier à long terme. En effet, en demeurant propriétaire des habitations Vivre, nous souhaitons contribuer positivement au développement et au rayonnement du quartier en proposant des activités complémentaires à celles en place pour tendre vers un milieu de vie complet, novateur et unique en son genre.

ANNEXE 1 CLASSIFICATION DES USAGES

LE GROUPE COMMERCE

Commerce de catégorie I

Les commerces primaires pouvant satisfaire les besoins quotidiens, immédiats et locaux, dispensant des biens de consommation courants tels que journaux, cigarettes et communément désignés comme dépanneurs, les épiceries, les pharmacies, et les commerces de services, tels les salons de coiffure, les agences de voyages, les cordonniers, les comptoirs de nettoyage, les institutions financières, ainsi que les garderies.

Commerce de catégorie II

Les autres types de commerce de détail, à l'exclusion de tout commerce impliquant une transformation sur place.

Commerce de catégorie III

Les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels offrant des services directs à la population, tels les cabinets de médecins, de dentistes, d'avocats, ou encore les bureaux d'affaires de Bell Canada pour le service à la clientèle.

Commerce de catégorie IV

Les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels n'offrant pas de services directs à la population.

Commerce de catégorie V

Les restaurants, les comptoirs-lunch, les casse-croûte.

Commerce de catégorie VI

Les établissements commerciaux où peut s'exercer une activité récréative, y compris les salles de spectacle et de cinéma.

Commerce de catégorie VII

Les commerces de gros; les commerces comportant de l'entreposage extérieur, tels les vendeurs de matériaux de construction; les commerces impliquant de la fabrication ou de l'assemblage sur place.

Commerce de catégorie VIII

Les établissements servant à la vente, à la réparation ou à l'entretien des véhicules automobiles de quelque nature que ce soit.

