

# Mémoire concernant le complexe résidentiel du Groupe Pacific situé boulevard René-Lévesque, incluant le 1800, René-Lévesque Ouest, à Montréal

présenté par Jean-Guy Lavigne

à l'Office de consultation publique de Montréal

le 6 mars 2008.

## Avant propos

Je laisserai à d'autres le soin de déterminer si ce projet respecte les cinq principes énoncés par Héritage Montréal dans le quotidien *Le Devoir* du 25 janvier dernier, concernant le développement urbain de qualité, ont été respectés :

- pertinence et recevabilité;
- contexte urbain et humain;
- processus crédible, inclusif et exemplaire;
- innovation et
- durabilité.

Je me contenterai de constater que le développeur semble;

- proposer un projet qui, dans son ensemble, ajoute au patrimoine collectif et constitue une nette amélioration par rapport à celui qui avait autorisé par la ville en 1992;
- avoir tenu compte du caractère patrimonial d'une partie de l'édifice en place située dans le rayon de protection du Centre canadien d'architecture et mettre en valeur la surface concernée;
- avoir inclus le milieu dans sa démarche et choisi des architectes reconnus;
- et faire preuve d'ouverture et de flexibilité dans sa démarche.

## Place à l'amélioration

Cela dit, il demeure des aspects du projet qui peuvent être améliorés afin de maximiser son impact positif sur l'environnement immédiat et sur le quartier.

## Densité

À 5,4 fois la surface du terrain, le projet en est un de haute densité dans un secteur difficile d'accès. Les dégagements par rapport aux rues doivent être au moins comparables à ceux du complexe immobilier voisin, l'Oasis de ville.

La hauteur de la tour B fait problème. Du côté sud du boulevard René-Lévesque, entre la rue Guy et la rue Atwater, aucun des édifices en place ne dépasse 16 étages, si ce n'est celui situé sur la rue Guy. C'est la hauteur maximale à laquelle elle devrait s'élever, cela de façon à mieux s'harmoniser avec son milieu et diminuer son ombre portée sur le voisinage.

Enfin, le plan de rez-de-chaussée montre que l'édifice A, situé sur le boul. René-Lévesque, est très largement constitué d'espaces communs. Des informations sur leur destination sont nécessaires. Il en va de même de la surface de la chapelle.

## Protection de la falaise

Il est raisonnable d'entretenir des doutes quant à l'impact structurel de soutènement de la falaise pour les prochaines 50 années. D'autant plus qu'il faut voir cette falaise telle qu'elle est, c.a.d. comme s'étendant de la rue Saint-Antoine au boulevard René-Lévesque. Lors de la séance d'information, le développeur nous a dit qu'il n'en était pas encore là. Mais les citoyens n'auront pas beaucoup d'autres possibilités d'intervenir.

Au plan environnemental, il est quand même surprenant qu'au 21<sup>e</sup> siècle on puisse empiéter sur une falaise sans avoir à obtenir d'autorisation. D'autant plus que pour construire le complexe immobilier, le développeur devra couper 13 arbres matures entre le mur est du couvent et celui de pierre qui longe le trottoir. Six gros arbres de 18 pouces seront aussi détruits dans la falaise, sans compter les dizaines d'autres plus petits, dont certains situés plus bas. Souhaitons que le développeur, l'arrondissement et la ville de Montréal réexamine la question de façon à conserver tous les arbres qui pourraient l'être. Pour tout dire, le projet proposé empiète sur la falaise et son couvert végétal qui constitue une caractéristique du coin et cela n'est ni souhaitable ni vraiment nécessaire.

## Impact éolien

Déjà que le vent souffle fort dans les environs du projet, à un point tel que des résidants des édifices en hauteur sont incapables de profiter de leur balcon, même en juillet et en août. Il apparaît incontournable qu'une étude de l'impact éolien soit entreprise dans les meilleurs délais, si ce n'est déjà fait.

## Le garage

La localisation de la porte du garage du complexe pourrait représenter un problème. Les véhicules qui sortiront vont être exposés sur leur droite à ceux qui viendront de l'est sur Joseph-Manseau et, sur leur gauche, à ceux en provenance du nord. Les chauffeurs qui circuleront sur Joseph-Manseau ne verront les véhicules des résidants et de visiteurs et ne seront visibles d'eux qu'à la dernière seconde, puisque les automobilistes sortant du complexe seront engagés dans une pente ascendante.

Par ailleurs, il serait important que le complexe immobilier dispose d'une porte d'entrée dans son garage et d'une autre de sortie, de façon à réduire au minimum le bruit susceptible d'affecter les résidants du 1070, rue Saint-Mathieu. Enfin, comme le stationnement sur la rue Joseph-Manseau risque d'être difficile ou, peut-être, interdit, il faudrait que le développeur réserve des places de stationnement intérieures pour les visiteurs.

## Le revêtement des deux tours

L'information fournie lors de la séance du 20 février concernant le revêtement des tours d'un verre non réfléchissant et de zinc nous amène à croire que les spécialistes concernés seront consultés et que la ville aura son mot à dire, ce qui diminue notre inquiétude à ce propos.

## Déroulement du projet

Le développeur nous dit vouloir commencer par la tour B faisant face à la rue Joseph-Manseau dès 2008. Dépendant de l'état de l'économie et de la rapidité avec laquelle les condominiums se vendront, les résidants du secteur pourraient avoir à composer avec un chantier de construction s'étendant sur plusieurs années. D'autant plus que la restauration partielle et la transformation du couvent prendront du temps. Devant cette situation, il faut en savoir plus long, dès maintenant, sur le calendrier de construction et sur les mesures d'atténuation qui devront être mises en place, de façon à réduire au minimum les impacts négatifs sur la vie des habitants du quartier.

## Des devoirs pour l'arrondissement Ville-Marie

La circulation des véhicules et des piétons, ainsi que le stationnement sur les rues Joseph-Manseau, Saint-Mathieu, Saint-Marc et le boulevard René-Lévesque doivent faire l'objet d'études approfondies. Les piétons mettent leur vie en danger lorsqu'ils traversent le boulevard à la hauteur des rues Saint-Mathieu et Saint-Marc au feu vert. Le système est obsolète. Il est grand temps de songer à installer des feux à décompte.

Par ailleurs, l'arrivée de 400 nouveaux ménages, qui vont s'ajouter aux nombreux nouveaux étudiants (incluant des centaines de résidents) de l'Université Concordia, commande que la police patrouille plus régulièrement le voisinage.

jgl