

CENTRE DE DONNÉES_ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE_MONTRÉAL

544, rue de l'Inspecteur

Objet : Consultation publique du projet de PPU du Quartier des gares
Questionnement sur la proposition de la fermeture d'une section de la rue Montfort
au sud de la rue Saint-Jacques Ouest

Madame et Messieurs les Commissaires,

Depuis plus de deux ans, Urbacon et le Fonds immobilier de solidarité FTQ collaborent pour élaborer un projet exemplaire au sud du centre des affaires de la ville de Montréal. Ce projet vise la construction d'un centre de données sur un îlot partiellement vacant et délimité par les rues Montfort, de l'Inspecteur et Saint-Jacques dans l'arrondissement de Ville-Marie de Montréal. Le site en question est situé dans le secteur couvert par le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares.

Dans le cadre de la consultation publique organisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), la lecture du projet de PPU du Quartier des gares a soulevé de vives inquiétudes quant à la bonne mise en œuvre du projet porté par Urbacon et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, et développé, depuis plusieurs années déjà, dans un souci de transparence et de collaboration avec les instances municipales, dont notamment l'Arrondissement de Ville-Marie. Nous souhaiterions, par la présente, exprimer ces préoccupations majeures et solliciter l'attention des membres de la commission quant à l'examen de ce mémoire et sa prise en compte dans la révision du projet de PPU du Quartier des gares.



Vue aérienne du site à l'étude

LE PROJET

Couvrant une superficie globale de 3 295 m², le terrain visé est actuellement occupé par l'ancien bâtiment de la *Willians & Wilson Inc. machinery suppliers*, aligné le long de la rue Montfort et désaffecté depuis plusieurs années, ainsi que son stationnement de surface. Une voie de desserte du ministère des Transports du Québec (MTQ) borde le nord du terrain.

Le projet vise la construction d'un centre de données accueillant des équipements informatiques délicats et sophistiqués (serveurs informatiques). Le parti architectural repose sur la conservation d'une partie du bâtiment existant de quatre (4) étages et de son intégration à un nouveau bâtiment de dix (10) étages construit sur la portion vacante du terrain. Les stationnements automobiles et les aires de chargement et de déchargement (deux (2) aires de grandes dimensions) exigés par la réglementation sont localisés au sous-sol du bâtiment. Soulignons que le projet est réalisé de plein droit.

La vocation du bâtiment était un enjeu de taille dans le développement du projet. Son usage spécifique de centre de données implique, en effet, plusieurs particularités (volumétriques, architecturales, techniques, etc.) propres à la conception et au fonctionnement du bâtiment. Pour exemple, ce type d'usage nécessite des espaces de plancher dégagés et des besoins en climatisation spécifiques exigeant des prises d'air et d'extraction d'air localisées à des distances précises. Aussi, la forme du terrain, limitée dans sa portion nord par la courbe de la voie de circulation du MTQ, réduit considérablement l'espace constructible. Enfin, plusieurs éléments techniques (circuits d'autobus de la Société de transport de Montréal (STM), canalisation d'eau, massif électrique, etc.) bordent le terrain, contraignant sensiblement l'implantation et l'usage du bâtiment. Les défis étaient ainsi nombreux pour redévelopper cet îlot et faire de ce nouveau bâtiment un élément catalyseur de la requalification du secteur, tout en réduisant les nuisances et en limitant la surcharge du réseau véhiculaire qui est une préoccupation majeure du quartier.

Stimulé par l'innovation architecturale qui respecte les exigences programmatiques rigoureuses du projet, notre processus nous a permis de répondre aux différents enjeux techniques selon une approche soucieuse de la mise en valeur du bâtiment existant et de l'enrichissement de l'environnement bâti. La proposition est novatrice tant par l'usage du bâtiment que par la grande qualité du concept présenté (volumétrie, architecture, traitement des façades, matériaux, etc.). **Redéveloppant un secteur longtemps sous-utilisé, il contribue ainsi significativement à l'amélioration du domaine public de cette partie du centre-ville** aujourd'hui caractérisée par une relative complexité (présence de nombreux terrains vacants, désarticulation urbaine, discontinuité de la trame viaire, superposition des réseaux et infrastructures de transport, etc.). Il est envisagé comme une **construction structurante, permettant de redéfinir l'encadrement des rues qu'il borde et de revitaliser les parcours urbains** dans ce secteur très largement traversé (notamment par les piétons) malgré son aspect relativement hostile. Précisons enfin que l'implantation d'un centre de données sur ce site particulièrement bruyant, donc plus difficile à redévelopper, apparaît comme une solution optimale pour limiter les nuisances du secteur (nuisances sonores générées par la circulation routière et ferroviaire, problématiques d'accès et de circulation, etc.) par rapport à l'accueil éventuel d'autres fonctions (le bruit ambiant serait particulièrement problématique pour les immeubles à condominiums situés au sud de la rue Notre-Dame).



Perspective depuis la rue de l'Inspecteur

Répondant aux exigences techniques du projet, le traitement des façades et le choix des matériaux (grilles de ventilation de type persienne, etc.) permettent de dynamiser les interfaces avec les rues limitrophes, de rythmer les parcours, et de créer un dialogue constant avec les piétons. Un effort particulier a été porté aux détails de composition comme l'écran de verre abritant l'escalier donnant sur la rue Saint-Jacques. Tel un point d'ancrage, ce volume a été étiré verticalement et confère une présence significative au bâtiment dans le paysage urbain, tel un signal à l'échelle du contexte environnant. Enfin, la mise en œuvre d'une stratégie de mise en lumière aura pour effet de dynamiser la rue à différentes échelles tout en soulignant la volonté de créer un geste signalétique fort.



Perspective depuis la rue Montfort



Perspective depuis la rue Saint-Jacques

Ainsi, depuis plusieurs années, de nombreux efforts et moyens ont été consentis par Urbacon et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, accompagnés des équipes de professionnels de Lemay, pour élaborer un projet exemplaire. Une série de rencontres avec les instances municipales (Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement Ville-Marie, etc.) se sont notamment tenues pour assurer que le projet réponde à l'ensemble des dispositions et critères prévus dans la réglementation d'urbanisme (Règlement 01-282) de l'Arrondissement de Ville-Marie, et qu'il puisse être mis en œuvre.

LE PROJET DE PPU DU QUARTIER DES GARES ET LA PROPOSITION DE FERMETURE D'UNE SECTION DE LA RUE MONTFORT AU SUD DE LA RUE SAINT-JACQUES OUEST

Le projet de PPU du Quartier des gares se fixe l'objectif d'intervenir principalement sur le réaménagement du domaine public, notamment pour accompagner les dynamiques privées de développement immobilier et favoriser le redéveloppement du secteur. Il prévoit une série d'interventions dont l'une d'entre elles a pour objectif « *la reconfiguration de l'ensemble des bretelles d'entrée à l'autoroute Ville-Marie vers l'est, depuis la rue de la Cathédrale, nord et sud, afin de rétablir la continuité des trottoirs et de dégager des terrains à bâtir* » (secteur 4). Celle-ci inclut la fermeture de la section de la rue Montfort, longeant le côté sud de l'îlot du centre de données et rejoignant la rue Saint-Jacques Est (plan d'ensemble p. 31 et plan détaillé du secteur 4 p. 48 du projet de PPU du Quartier des gares) ainsi que la densification de l'îlot mitoyen par la représentation de deux nouveaux bâtiments dont l'un est implanté vis-à-vis le futur centre de données.

Ces propositions soulèvent plusieurs inquiétudes quant à la mise en œuvre du projet de centre de données. L'usage de cette portion de la rue Montfort est, en effet, capital au bon fonctionnement du bâtiment et de la fonction qu'il accueille. C'est notamment le long de cet axe que se font les accès au sous-sol du centre de données menant aux espaces de stationnement et aux aires de chargement et de déchargement, comme approuvé par les services de l'Arrondissement de Ville-Marie. Cette localisation est contrainte par la forme de l'îlot et les caractéristiques des rues limitrophes. En effet, la portion de la rue de l'Inspecteur, située entre la rue Montfort et la rue Saint-Jacques, est un corridor de passage des autobus de la STM et autres sociétés de transport (voie réservée) rejoignant le terminus du centre-ville. Ce sont, chaque jour, plusieurs centaines d'autobus qui transitent via cette rue, observant un fort niveau d'engorgement aux heures de pointe et rendant ainsi impossible la localisation de tout accès au bâtiment. Aussi, la façade du bâtiment le long de la rue Saint-Jacques est trop étroite et contrainte par la présence de chambres de haute tension à l'angle de la rue de l'Inspecteur. Enfin, la façade du nouveau bâtiment, alignée le long de la rue Montfort (portion est-ouest), est celle conservée de l'ancien bâtiment pour laquelle toute transformation de ce type est plus difficile à envisager à la fois pour des raisons techniques et d'achalandage de cette portion de la rue (qui plus est au regard de la vocation proposée par le projet de PPU : connexion à la rue de la Cathédrale). Soulignons enfin que la rue Montfort est une voie extrêmement fréquentée par les piétons habitant dans les ensembles résidentiels situés plus au sud (Lowney, îlot St. Ann, etc.) et souhaitant se rendre au centre-ville ou rejoindre le réseau de transport en commun. En effet, en raison de l'impossibilité d'emprunter la voie réservée aux autobus (portion de la rue de l'Inspecteur située entre les rues Montfort et Saint-Jacques), la rue Montfort apparaît comme un parcours piétonnier naturel et efficace (et l'un des seuls existants aujourd'hui) entre le secteur est de Griffintown et le centre-ville de Montréal.

Aussi, l'implantation et la construction d'un immeuble vis-à-vis le centre de données apparaissent là encore problématiques pour la fonctionnalité du centre de données. En effet, un usage de ce type exige, pour des questions d'optimisation et de sécurisation des activités, un dégagement minimal par rapport aux constructions environnantes. Le choix de cet îlot pour l'implantation du centre de données avait notamment été fondé sur son isolement relatif, bordé par trois voies de circulation. S'il est parfaitement admis que ce quartier est aujourd'hui caractérisé par une nouvelle dynamique de développement, des dispositions minimales devraient toutefois être définies pour encadrer les futurs développements aux abords du centre de données afin de ne pas compromettre la viabilité de ce projet. Aussi, nous sommes d'avis que l'implantation projetée d'un édifice vis-à-vis du centre de données serait beaucoup plus pertinente le long de la rue de la Cathédrale que le long de la section de la rue Montfort proposée pour fermeture (plan d'ensemble p.31 et plan détaillé du secteur 4 p. 48 du projet de PPU du Quartier des gares). Elle permettrait notamment de créer un front bâti plus structurant autour du square Chaboillez, espace public majeur de l'histoire et de l'organisation spatiale du Quartier des gares et, plus largement, de la ville de Montréal.

CONCLUSION

Ainsi, bien que la rationalisation de la trame viaire du secteur nous semble indispensable, la fermeture de cette portion de la rue Montfort ne nous apparaît pas nécessaire pour atteindre les objectifs fixés (simplification et sécurisation des déplacements, amélioration de la qualité du domaine public, etc.). Comme indiqué, cette option, combinée à la densification proposée de l'îlot voisin, compromet la viabilité de ce projet porté, depuis plusieurs années déjà, par Urbacon et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, ainsi que, ultérieurement, le bon fonctionnement du nouvel édifice.

Enfin, rajoutons que d'importants efforts ont été consentis pour affiner le parti architectural du projet, notamment au niveau de la volumétrie et du traitement des façades. Le projet permet, en effet, de créer un encadrement bâti agréable, de rythmer les parcours piétonniers, et de contribuer plus largement à l'amélioration de la qualité du domaine public dans le secteur.

En vous remerciant de l'attention portée à nos préoccupations relatives au projet de PPU du Quartier des gares, nous restons évidemment disponibles pour davantage d'information et pour toute collaboration avec les instances municipales responsables du dossier. Dans l'attente, nous nous prions d'accepter, Madame et Messieurs les Commissaires, nos salutations distinguées.



Benoit Delage
Représentant du propriétaire

9314-1661 Québec inc.
Urbacon et le Fonds immobilier de solidarité FTQ
545, boulevard Crémazie Est, 12^e étage
Montréal (Québec) H2M 2V1