



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

Office de consultation publique de Montréal

4 avril 2019

Préparé par Fahey et associés

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.</b> .....	<b>2</b>
OBJECTIF .....	2
<b>DÉMARCHE DE CONSULTATION</b> .....	<b>3</b>
<b>CONTEXTE DU SECTEUR</b> .....	<b>4</b>
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	5
<b>VISION</b> .....	<b>6</b>
DENSIFICATION URBAINE .....	6
MILIEU DE VIE COMPLET .....	7
ESPACES PUBLICS À ÉCHELLE HUMAINE .....	7
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>9</b>

## **INTRODUCTION**

Devimco Immobilier Inc. (Devimco) présente ce mémoire dans le cadre de la première phase de consultation menée par l'OCPM sur la vision du PPU du secteur des Faubourgs. Depuis plusieurs années déjà, Devimco est un acteur important dans le développement du centre de la Ville de Montréal. Ses projets ont participé à la revitalisation de Griffintown et du quartier des grands jardins. 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 la vision et les orientations d'aménagement qui devraient être privilégiées dans le secteur des Faubourgs, principalement sur les sites à requalifier.

Devimco a été présent tout au long de la phase de planification de cette consultation 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.

Pour Devimco, la vision de développement des espaces à requalifier du secteur des Faubourgs doit permettre le retissage de la trame urbaine tout en favorisant un redéveloppement dense à l'échelle des grands boulevards qui permettra de véritablement créer ce milieu de vie dynamique, mixte et répondant aux attentes de la population locale. Une vision réalisable seulement si le PPU du secteur des Faubourgs établit les bases d'un environnement de développement immobilier économiquement viable.

La création d'un milieu de vie complet est l'affaire de tous et Devimco compte bien mettre les efforts requis pour répondre aux attentes de l'ensemble des parties prenantes.

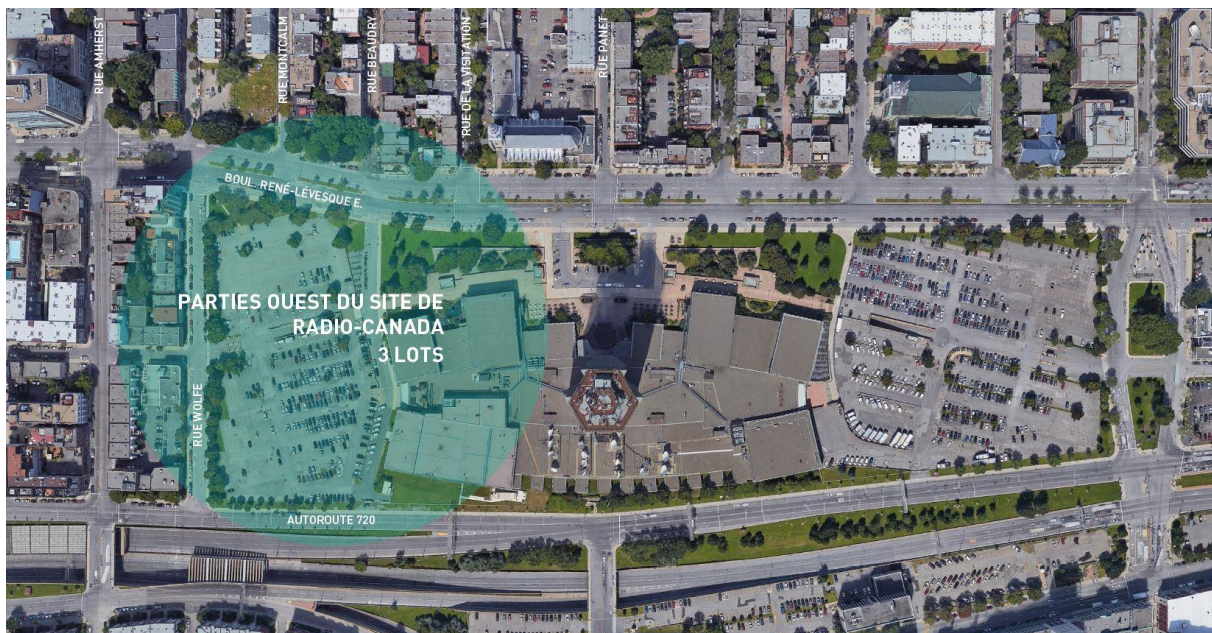
## PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.

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 uniques qui répondent aux besoins de la communauté. C'est le cas notamment du District Griffin<sup>MD</sup>, que Devimco développe depuis 2005 dans le quartier Griffintown, où l'ensemble du tissu social d'une véritable collectivité est intégré et représenté. 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 Children 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.

### Objectif

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.

## DÉMARCHE DE CONSULTATION

La démarche de consultation mise en place par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) dans le cadre de la réalisation du PPU du secteur des Faubourgs offre une occasion unique de prendre position sur le redéveloppement et la requalification de grands terrains. Le redéveloppement de ces terrains permettra de retisser la trame urbaine jusqu'aux abords du fleuve Saint-Laurent tout en redéfinissant ce secteur névralgique du centre de la ville.

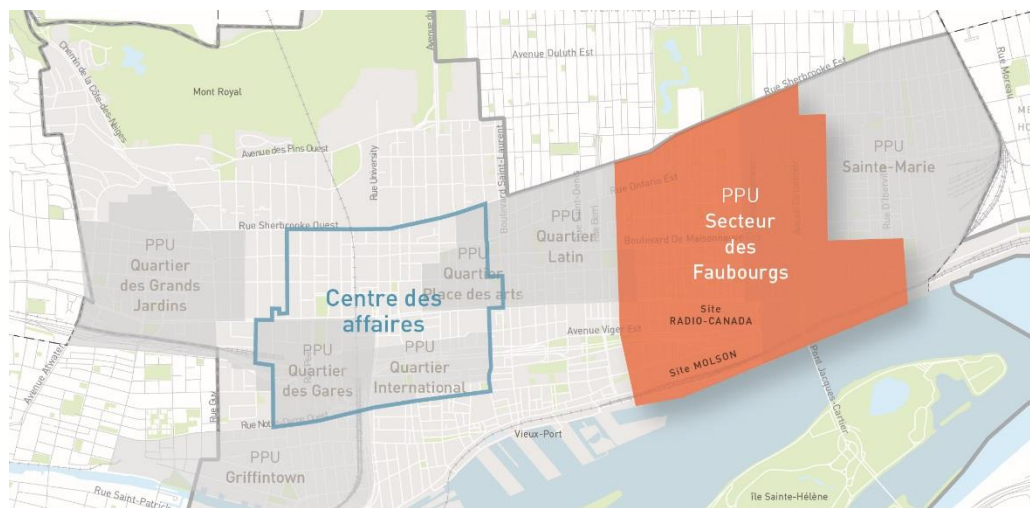
La phase de planification qui s'est déroulée au cours du dernier mois et demi a permis de prendre le pouls de la population résidente et ainsi mieux comprendre les différents enjeux associés au redéveloppement des sites de Radio-Canada, des Quais de Lorimier et de Molson. Les principaux enjeux retenus par Devimco lors de cette phase sont :

- Les risques d'augmentation de la circulation de transit associée à la reconfiguration de la trame urbaine et l'arrivée de nouveaux logements;
- L'absence d'offre de services et de commerces de proximité pour certaines zones du secteur, notamment celles situées au sud du boulevard René-Lévesque;
- L'offre de logements sociaux, abordables et pour famille;
- Le verdissement du secteur et la création de nouveaux espaces publics pour faire « respirer » le secteur;
- L'importance d'offrir un accès public aux abords du fleuve;
- L'insertion du cadre bâti existant en révisant les hauteurs et la densité.

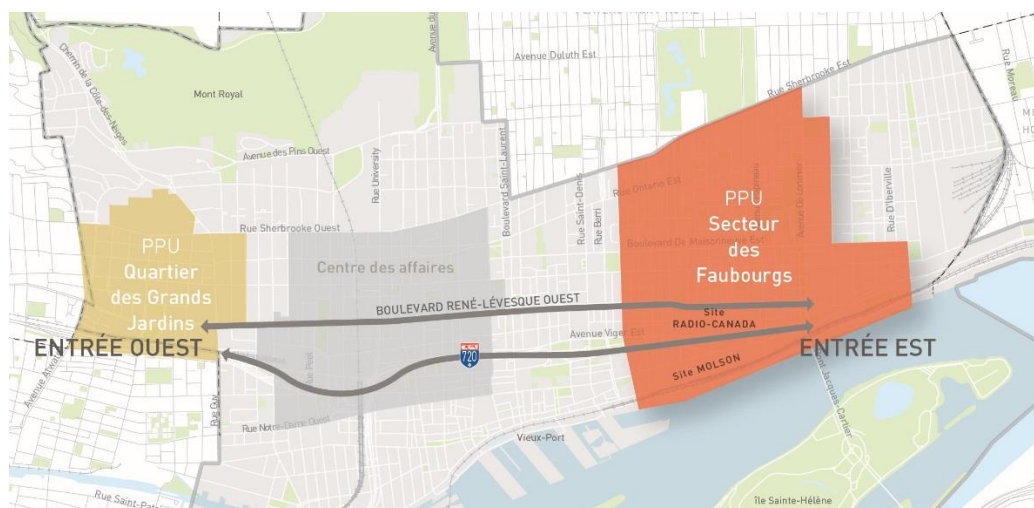
En somme, ces enjeux visent tous le même objectif, soit de créer un milieu de vie de qualité, dynamique, mixte et à échelle humaine. Devimco désire participer activement à la création d'un tel milieu de vie et ainsi consolider les acquis du secteur des Faubourgs tout en l'enrichissant des meilleures tendances en développement immobilier.

## CONTEXTE DU SECTEUR

Le secteur des Faubourgs a une importance stratégique puisqu'il vient compléter et unifier la planification de l'arrondissement Ville-Marie. Au cours de la dernière décennie, les PPU du Quartier des spectacles, du Quartier Sainte-Marie, du Quartier des grands jardins et du Quartier des gares ont été adoptés. Le PPU du secteur des Faubourgs offre l'occasion de compléter le cycle en planifiant le redéveloppement d'un des derniers grands secteurs à requalifier du centre-ville de Montréal. Tout en permettant de poursuivre les interventions d'amélioration des espaces publics du quartier Sainte-Marie vers l'ouest, le redéveloppement du secteur des Faubourgs permettra de retisser des liens entre la ville et son fleuve en requalifiant les espaces laissés vacants par les grandes institutions que sont Radio-Canada et Molson.



De plus, le secteur des Faubourgs se compare naturellement au Quartier des grands jardins. Situés à chaque extrémité du boulevard René-Lévesque, ces deux quartiers sont interreliés de plusieurs façons. Tout comme le Quartier des grands jardins, le secteur des Faubourgs agit comme entrée au centre de la ville (à partir de l'est), accueille une population résidente impliquée, active et enracinée et présente des espaces à requalifier d'importance.



La planification du secteur des Faubourgs doit donc tendre à répondre au redéveloppement observé dans le Quartier des grands jardins en privilégiant une densification aux abords des grands boulevards, dont René-Lévesque, afin de créer une véritable entrée de ville, offrir une plus grande variété de logements et assurer l'aménagement d'espaces publics de qualité.

### Contexte réglementaire

Pour fins d'information et de compréhension des intentions soulevées dans ce mémoire, il est important de noter que la réglementation actuelle de l'arrondissement autorise un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9.0 et une hauteur maximale (surhauteur) de 45 mètres. Au plan d'urbanisme, la hauteur maximale autorisée est aussi de 45 mètres tandis que le COS peut atteindre un maximum de 12.0.

Une hauteur de bâtiment plus élevée permettrait cependant de mieux articuler le futur développement et ainsi offrir un cadre bâti en harmonie avec la trame urbaine des grands boulevards René-Lévesque et Ville-Marie. Le secteur des Faubourgs fait partie intégrante du centre-ville de Montréal et le développement des sites à requalifier, notamment Radio-Canada, doit participer à consolider et renforcer sa silhouette unique qui le distingue des quartiers périphériques.



La silhouette du centre-ville tel que présenté à l'annexe B du plan d'urbanisme de Montréal met en évidence le potentiel de consolidation en hauteur possible sur le site de Radio-Canada.

## VISION

Pour le secteur du PPU des Faubourgs, la vision de développement doit encourager un retissage de la trame urbaine tout en favorisant un redéveloppement plus dense des sites à requalifier et ainsi offrir un encadrement bâti à l'échelle des grands boulevards urbains et créer une plus grande mixité des fonctions et des typologies résidentielles.

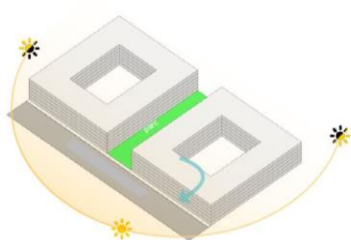
La réalisation de cette vision se décline en trois thèmes : la densification des espaces à requalifier, la mixité des fonctions et la redéfinition de l'espace public par un encadrement bâti à son échelle. L'objectif final étant de créer un milieu de vie complet et à l'échelle de l'importance du secteur.

### Densification urbaine

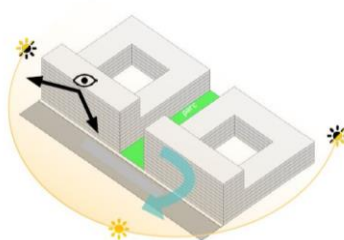
Pour mettre en place cette vision de développement, il est important de bien comprendre les effets bénéfiques reliés à une densification durable du territoire. En effet, la densification des espaces à redévelopper offre plusieurs avantages tant au niveau social qu'économique et environnemental.

Au niveau de la réglementation d'urbanisme, la densification d'un espace est encadrée par trois dispositions générales : le coefficient d'occupation du sol (COS), le taux d'implantation au sol et la hauteur des bâtiments. Une densification de l'espace peut ainsi être modulée de plusieurs façons afin d'assurer une prise en compte des caractéristiques du cadre bâti existant et de l'échelle de la trame urbaine avoisinante.

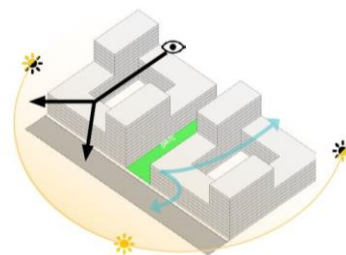
En ce sens, une hauteur de construction plus grande additionnée à un COS de moyenne à haute densité offre plus de flexibilité afin d'adapter une construction au contexte environnant. Une plus grande hauteur permet en fait d'articuler la volumétrie du bâtiment afin d'offrir de plus grands espaces libres 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. Les trois axonométries suivantes expriment bien l'impact que peut avoir un COS élevé additionné à une limite de hauteur inadaptée au contexte.



Un COS de moyenne à haute densité associé à une faible hauteur entraîne la création d'un volume bâti massif.



Une hauteur plus élevée permet une articulation du volume favorisant un meilleur ensoleillement des espaces au sol, limitant les impacts éoliens et créant des percées visuelles à l'échelle de la ville.



De plus, une densification des espaces à requalifier permettra de rentabiliser les investissements en infrastructures projetés dans le cadre de ce PPU, de freiner l'étalement urbain, de favoriser la mobilité tout en participant à la création d'un milieu de vie local dynamique et animé.



Pour les secteurs à requalifier, dont celui de Radio-Canada, ***il est recommandé d'autoriser une densité élevée, en termes de hauteur, d'implantation et de COS, permettant de rentabiliser les investissements requis pour le redéveloppement et de créer un environnement bâti adapté au contexte urbain montréalais.***

### **Milieu de vie complet**

La création d'un milieu de vie dynamique, animé et en continuité avec le quartier existant nécessite l'intégration de plusieurs fonctions à l'intérieur des espaces à requalifier. Ces espaces offrent l'occasion unique de redynamiser le quartier des Faubourgs en multipliant l'offre commerciale au sud de la rue Ste-Catherine, la rapprochant des résidents habitant dans le Faubourg Québec tout en augmentant les espaces disponibles pour l'intégration de services communautaires.

Au cours de la séance d'information et lors des ateliers thématiques, les citoyens ont exprimé à plusieurs reprises le manque de services à la population et de commerces de proximité ainsi que leur désir de voir des logements abordables et pour famille s'implanter dans le quartier. Réduire le potentiel de développement en limitant la hauteur et le COS autorisés sur un terrain entrainera inévitablement une réduction des possibilités d'intégration de commerces de proximité et de lieux de services à la population tout en limitant les possibilités de diversifier la typologie et la tenure des logements. Afin de répondre aux attentes citoyennes actuelles et futures, il est primordial d'offrir une flexibilité de développement pour optimiser l'utilisation du sol et ainsi permettre une plus grande mixité des fonctions.

Les sites à requalifier présentent une occasion de créer un environnement urbain complet en complémentarité avec les espaces bâtis existants et offrant un accès équitable à de nouvelles activités commerciales et à de nouveaux services. Plus particulièrement, le redéveloppement du site de Radio-Canada permettra de recréer des liens (physiques et sociaux) entre les espaces bâtis situés au nord du boulevard René-Lévesque et ceux à requalifier situés au sud du futur boulevard Ville-Marie.

Les nouveaux liens physiques offriront une plus grande accessibilité au site ainsi qu'une plus grande mobilité à même le quartier. La création de ces nouveaux liens sera possible par l'éclatement du grand îlot de Radio-Canada en plusieurs lots. En ce sens, une densité et une hauteur élevées permettront un développement plus optimal de ces nouveaux lots.

Ainsi, pour les secteurs à requalifier, dont celui de Radio-Canada, ***il est recommandé de mettre en place des dispositions normatives favorisant un potentiel de développement élevé afin de permettre une mixité des fonctions répondant aux besoins de la population actuelle autant que celle projetée et ainsi permettre la création de nouveaux liens sociaux et physiques entre les quartiers du secteur des Faubourgs.***

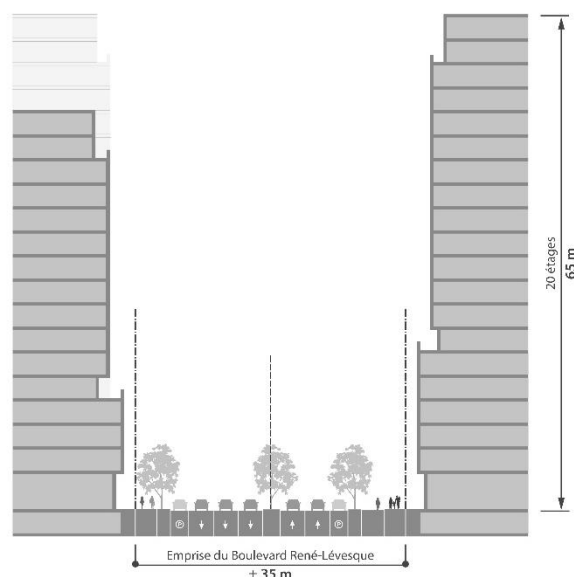
### **Espaces publics à échelle humaine**

Dans le cadre du PPU des Faubourgs, la Ville projette la reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie afin de créer un véritable boulevard urbain à échelle plus humaine. Le site de Radio-Canada sera ainsi encadré à terme par deux boulevards urbains de grande échelle, soit le futur boulevard Ville-Marie et

l'actuel boulevard René-Lévesque. Offrant un accès direct au centre-ville à partir de l'est, ces deux boulevards continueront d'agir comme entrée de ville et lien véhiculaire de transit. Il sera donc important que le redéveloppement des espaces à requalifier participe à la redéfinition de ces artères en présentant un encadrement bâti harmonisé à leur échelle.

En effet, l'emprise des deux boulevards nécessite la création d'un environnement bâti de plus grande hauteur en relation avec leur largeur. L'encadrement adéquat de ces boulevards est primordial pour modifier la perception des automobilistes lorsqu'ils circulent dans le secteur. 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 rétablissant ces boulevards comme véritables espaces publics.

Il est important de noter que l'encadrement est généralement jugé confortable lorsque la hauteur des bâtiments est de 2 à 2,5 fois celle de la largeur de la rue.<sup>1</sup> Tel qu'illustré sur ces coupes schématiques, la largeur de l'emprise du boulevard René-Lévesque ( $\pm 40$  mètres) est importante et requière un encadrement bâti d'environ 65 mètres de hauteur pour assurer la création d'un environnement urbain convivial pour tous les modes de déplacements. En fonction des plans présentés par l'arrondissement au cours de la phase de planification de cette consultation, cette coupe semble représentative de la situation projetée pour le futur boulevard Ville-Marie.



La Ville a aussi un rôle important à jouer dans la reconfiguration de ces espaces publics. La redéfinition de ceux-ci doit notamment impliquer l'élargissement des trottoirs, la plantation d'arbres, l'ajout de mobilier urbain, l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires et l'intégration d'un service de transport collectif structurant sur au moins un des deux boulevards.

Ainsi, pour les secteurs à requalifier, dont celui de Radio-Canada, ***il est recommandé d'autoriser la construction en hauteur aux abords des grands boulevards que sont René-Lévesque et Ville-Marie afin de créer un encadrement bâti à leur échelle permettant de rétablir ces boulevards en tant qu'espace public à part entière.***

<sup>1</sup> CARMONA, Matthew, Tim HEATH, Taner OC et Steve TIESDELL (2003). Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. Amsterdam : Architectural Press, 312 p. via Collectivités viables consulté en ligne le 1er avril 2019.

## CONCLUSION

Le PPU des Faubourgs offre une occasion unique d'orienter la planification de ce secteur déstructuré de la ville afin de répondre aux nombreux enjeux de développement urbain actuels tout en prévoyant ceux à venir. À la lumière des attentes soulevées par les citoyens au cours des dernières semaines, la requalification des sites de Radio-Canada et de Molson doit assurer une réponse à tous les enjeux.

Il apparaît cependant évident que plusieurs parties prenantes auront un rôle important à jouer dans la réussite de ce PPU, dont la Ville dans l'élaboration du PPU et le réaménagement des espaces publics, notamment les grands boulevards urbains que sont René-Lévesque et Ville-Marie. Les investissements publics requis pour ces réaménagements ainsi que pour la création de nouveaux espaces publics sont intimement liés à la création d'un environnement économique favorable requis pour assurer une requalification durable des grands sites de Molson et Radio-Canada.

Devimco, en tant que promoteur et partenaire corporatif dans le développement du site de Radio-Canada, s'engage quant à lui à planifier un projet socialement acceptable, économiquement viable et respectueux des enjeux environnementaux. Pour ce faire, la réglementation d'urbanisme, dont le PPU, doit permettre une flexibilité dans le développement afin de favoriser la création d'un milieu de vie complet basé sur un projet durable. Ainsi, Devimco fait les recommandations suivantes à l'OCPM et la Ville pour l'élaboration du PPU des Faubourgs :

1. Autoriser une densité élevée, en termes de hauteur et de COS, permettant de rentabiliser les investissements requis pour le redéveloppement et de créer un environnement bâti adapté au contexte urbain montréalais.
2. Mettre en place les dispositions créant un potentiel de développement élevé afin de permettre une mixité des fonctions répondant aux besoins de la population actuelle autant que future et de favoriser la mobilité entre les quartiers du secteur des Faubourgs.
3. Autoriser la construction en hauteur aux abords des grands boulevards que sont René-Lévesque et Ville-Marie pour créer un encadrement bâti à leur échelle et permettant de rétablir ces boulevards en tant qu'espace public à part entière.

Des recommandations qui, nous sommes persuadés, permettront de créer un quartier des Faubourgs unifiés et profitant de sa position stratégique à l'entrée est de la ville et aux abords du fleuve pour s'établir comme milieu de vie de qualité, dynamique, à échelle humaine et répondant aux enjeux contemporains de développement urbain.