



GRUPE JESTA

PRÉSENTATION D'OPINION À L'OCPM

Dans le cadre de l'exercice de vision
de l'arrondissement Ville-Marie
pour le secteur des Faubourgs

4 avril 2019



TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Consultations publiques	1
3. Groupe Jesta	2
4. Propriété visée par le PPU des Faubourgs	4
5. Notre vision pour le secteur du PPU des faubourgs	6
6. Critères de design	6
7. Conditions de réalisation	7
8. Conclusion	9

1. INTRODUCTION

Pour que la ville soit vibrante et riche, qu'elle se transforme au profit de l'ensemble de la population et de ses visiteurs, la qualité des lieux et les expériences à créer sont essentielles. Le développement et la mise en valeur d'une ville sont le fruit du travail conjoint d'une multitude d'acteurs. Dans cette dynamique, les promoteurs immobiliers se retrouvent en avant-scène et jouent un rôle majeur, car maîtres d'œuvre des planifications municipales.

Les investissements du secteur privé et la qualité qu'apporte un projet à la ville sont étroitement liés aux opportunités créées par les outils de planification et cadre réglementaire de la municipalité. Souvent peu connu du grand public, les promoteurs immobiliers font face à des enjeux de rentabilité, mais aussi à des enjeux de réalité de marché, de tendances et d'évolution du mode de vie de la population. Pour que la ville se transforme sainement, ces considérations doivent être prises en compte.

Le présent mémoire vise à exposer à l'Office de consultation publique de Montréal, à l'arrondissement Ville-Marie et au public en général, les paramètres de développement qui permettront l'évolution optimale de notre propriété au sud de la rue Saint-Antoine pour son milieu et à l'échelle de la ville.

2. CONSULTATIONS PUBLIQUES

Groupe Jesta était présent à la séance d'information du 19 février 2019 et aux forums citoyens du 16 et 23 mars 2019 tenu par l'OCPM. Des éléments soulevés par la population ont attiré notre attention :

- Situation de désert alimentaire au sud de la rue Saint-Antoine
- Adéquation de l'offre de services communautaires
- Manque d'espaces verts et ouverts pour l'ensemble du secteur des Faubourgs
- Importance de l'accès visuel et physique au fleuve
- La typologie « condo » fait craindre à un renouvellement de la population et à la gentrification du quartier
- La hauteur des bâtiments est un enjeu autant pour le type d'offre résidentielle à laquelle on l'associe que pour le manque d'harmonisation avec le cadre existant.

Ces inquiétudes et considérations nous semblent toutes légitimes, bien que certaines d'entre elles sont en conflit les unes avec les autres. En présentant sa vision de redéveloppement de la Gare Viger, sa vision du secteur des Faubourgs dans laquelle s'inscrit la Gare et les critères de design auxquels elle souscrit, Groupe Jesta adresse certaines de ces préoccupations.



Forum citoyen 23 mars 2019



Forum citoyen 23 mars 2019



Forum citoyen 23 mars 2019

3. GROUPE JESTA

Le Groupe Jesta est une entreprise familiale dont le siège social est à Montréal. L'entreprise compte aussi des bureaux aux États-Unis, en France, à Monaco, au Luxembourg et au Royaume-Uni. Depuis 1980, le Groupe Jesta tire parti de ses relations internationales établies pour repérer, compléter et gérer des opérations immobilières d'envergure à Montréal, en Amérique-du-Nord ainsi qu'en Europe.

REVITALISATION DE LA GARE VIGER

En 2012, le groupe montréalais Jesta a fait l'acquisition du site de la Gare Viger, dans l'objectif de créer un nouveau campus urbain qui saurait répondre aux besoins et au style de vie de demain. Le site de la Gare Viger est composé de deux îlots; l'îlot ouest, sur lequel se trouve l'ancien hôtel Viger et l'îlot est, présentement occupé par une aire de stationnement et un bâtiment de deux étages.

Le Château Viger, édifice monumental doté à l'origine d'une gare et d'un hôtel de luxe, a été construit en 1898 pour le chemin de fer Canadien Pacifique. La station emblématique a été conçue par le célèbre architecte américain Bruce Price, connu pour d'autres édifices tels que le Château Frontenac et le Banff Springs Hotel.

Depuis son acquisition de la Gare Viger, le Groupe Jesta a élaboré un plan de redéveloppement du site en 3 phases. En phase 1, le Groupe a priorisé la restauration et la rénovation du Château Viger et de la Gare Berri comme gage de qualité et de vision d'ensemble du projet.

En partenariat avec la Ville de Montréal, Héritage Montréal et le Ministère de la Culture et des Communications, le Groupe Jesta a piloté le processus de revitalisation du Château et de la Gare Berri; nouvelle toiture, maçonnerie, fenêtres, isolation, conformité et décontamination; il a fallu plusieurs années de travail, afin de redonner à ce bâtiment son éclat d'antan.

Les nouveaux attributs des propriétés patrimoniales ont permis d'attirer des locataires de renommée internationale tels que Lightspeed, fournisseur de logiciels de points de vente de premier plan, DNEG, un géant international de production d'effets visuels et d'animation cinématographique et Coalision, un fabricant et distributeur

des populaires marques de vêtements de sport Lolë et Paradox. Ces locataires occupent les 130 000 pi² d'espaces à bureaux et commerciaux de la 1^{ère} phase du projet de revitalisation de la gare.

Fort de ce succès, le Groupe Jesta entame en 2019 la construction de la 2^e phase de son projet en donnant une seconde vie aux terrains. Cette phase du développement mettra en valeur deux acres de terrain derrière le Château Viger et la Gare Berri.

Ce nouveau campus urbain offrira plus de 140 000 pi² d'espace de bureaux, plus de 330 unités résidentielles locatives, un hôtel boutique 4 étoiles, ainsi qu'une plateforme commerciale. Le projet de la Gare Viger offrira une expérience mixte aux travailleurs, visiteurs et résidents avec plus de 50 000 pi² d'espaces verts privés accessible au public et de parcours piétons.

Site patrimonial, contaminé, à proximité du viaduc Notre-Dame; plusieurs années de planification avec des équipes de professionnels ont été nécessaires pour répondre aux enjeux du site et pour que le projet de redéveloppement puisse se concrétiser. Le projet de la Gare Viger permet de consolider les qualités patrimoniales du lieu et son potentiel de transformation.

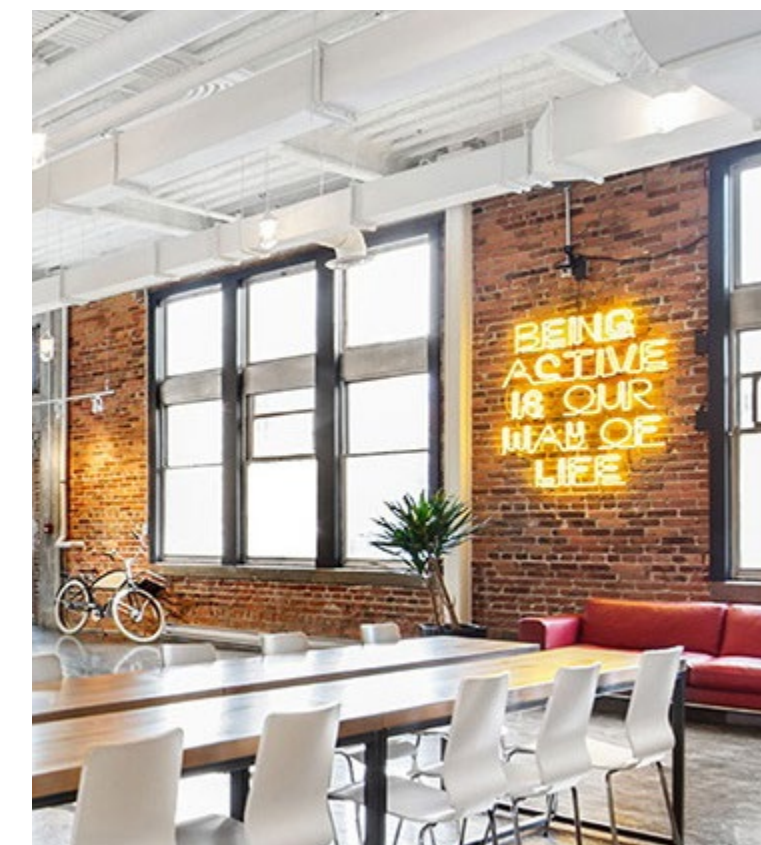
Le redéveloppement de la Gare Viger est bien plus qu'un projet immobilier qui viendra s'implanter à l'est du Vieux-Montréal, c'est un développement qui met en valeur un site trop longtemps négligé et laissé à lui-même, alors qu'il est situé au cœur de l'action et à deux pas du centre-ville.



Gare Viger



Gare Viger



Gare Viger

La mise en œuvre de la phase 2 sur l'îlot ouest permettra de procéder à la décontamination et revalorisation de plusieurs terrains de l'ancienne gare, ce qui aura un impact positif pour l'environnement et la qualité de vie de la population environnante. À cet effet, nous avons fait une présentation publique à l'arrondissement ainsi que rencontré en petits comités les copropriétés voisines, afin de discuter avec eux des avantages qu'apporte notre projet à la communauté.

Une fois la construction complétée, un nouvel espace vert privé accessible au public viendra agrémenter et animer le milieu de vie. Un grand escalier permettra de mieux relier le haut du quartier (viaduc de la rue Notre-Dame) et le bas, unifiant ainsi le tissu urbain.

C'est avec le vent dans les voiles que le Groupe Jesta entreprendra dans les prochaines années la 3^e phase de son projet de revitalisation de la Gare Viger avec la mise en valeur de l'îlot est.

GARE VIGER ÎLOT OUEST PHASE 2 - EN COURS DE RÉALISATION



4. PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LE PPU DES FAUBOURGS

Les limites du secteur du programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs séparent les îlots ouest (phases 1-2) et est (phase 3) de la Gare Viger.

L'îlot est (phase 3) formé des rues Saint-Antoine, Notre-Dame, Saint-Hubert et Saint-Christophe reste à développer. Il se trouve à la limite ouest du secteur 1 - *Le boulevard Ville-Marie et l'accès au pont Jacques-Cartier* du territoire couvert par le PPU.

Pour ce secteur, l'arrondissement identifie des enjeux associés au contexte autoroutier; notamment de camionnage, de rupture de la trame urbaine et de sécurité des modes de déplacements actifs.

Les intentions de l'arrondissement pour ce secteur visent à en requalifier la nature en réduisant l'espace destiné à la circulation routière par l'aménagement d'un boulevard urbain.



Gare Viger - Îlot Est

MILIEU URBAIN

Le secteur est en transformation depuis maintenant plusieurs années avec notamment la construction de bâtiments résidentiels de part et d'autre de la rue Notre-Dame, avec le développement Faubourg Québec et plus récemment les différentes phases du projet Solano.

La présence du viaduc de la rue Notre-Dame entre le site de Molson-Coors et la rue Berri donne un caractère particulier à l'environnement urbain de l'îlot. Le viaduc que l'arrondissement souhaite réaménager permet des points de vue sur le fleuve et la ville.



Solano



Vue sur le fleuve du Viaduc Notre-Dame



Viaduc Notre-Dame



Faubourg Québec

5. NOTRE VISION POUR LE SECTEUR DU PPU DES FAUBOURGS

Le Groupe Jesta est ravi de participer à l'exercice de vision pour le devenir du secteur des Faubourgs. Cet exercice nous permet de nous projeter dans un futur souhaité auquel nous participerons activement comme acteur de changement et citoyen corporatif ayant son siège social dans les limites du secteur.

Par nos démarches de revitalisation de la Gare Viger, il apparaît que nous contribuons déjà à la définition du caractère des Faubourgs.

Cette portion de la ville doit être un milieu à l'image du 21^e siècle accordant la priorité à l'échelle humaine plutôt qu'à la fonctionnalité de l'automobile. Les perspectives d'avenir doivent s'appuyer sur les forces historiques, sur le génie du lieu qui fait qu'encore aujourd'hui chaque faubourg a son caractère distinctif. L'avenir de ce secteur devra passer par la reconnaissance du caractère distinct des quartiers qui le compose afin que chacun y trouve sa place.

Le PPU des Faubourgs est de plus l'occasion de proposer une nouvelle entrée de ville où les projets de développement sont en adéquation avec la qualité du design des aménagements publics. C'est aussi l'occasion de donner une nouvelle structure au tissu urbain et de créer des traits d'union entre le fleuve, le Vieux-Port et le reste de la ville. Une fois cela réalisé, la circulation des piétons, des cyclistes et autres modes de transports actifs seront favorisés. Nous pourrions alors apprécier pleinement les nouveaux aménagements publics et les ambiances qui caractérisent les différentes parties du secteur des Faubourgs.

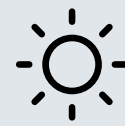
La présence de nouveaux ménages, de nouvelles entreprises et nouvelles activités justifiera des investissements en transports collectifs, services communautaires et attirer une offre commerciale complémentaire, répondant du même coup aux besoins de la population de longue date.

Le redéveloppement de plusieurs sites et l'aménagement d'un boulevard urbain représentent l'opportunité de créer un milieu plus vert. De concevoir les espaces ouverts où la végétation est intégrée en amont des exercices de design. Dans cette vision du futur, le Square Viger retrouve son rôle de trait d'union entre le centre des affaires et le pied du courant et le Château Viger son caractère de bâtiment d'exception.

6. CRITÈRES DE DESIGN

La présente section annonce les principes généraux et les lignes directrices de conception qui guideront nos choix pour le redéveloppement du site de la Gare Viger dans une approche en respect du milieu d'insertion.

Plus précisément, l'impact de la forme du cadre bâti sur l'ensoleillement, la mise en valeur du patrimoine bâti et de perspectives visuelles nous permettront de guider le scénario d'aménagement à développer au cours des prochaines années en termes de volume, de hauteur et d'implantation.



ENSOLEILLEMENT

L'ensoleillement contribue à la qualité des espaces publics et doit être considéré comme critère de conception.

Espace public

Dans le cadre du redéveloppement du site, de nouveaux espaces ouverts seront aménagés. Le redéveloppement de l'îlot aura aussi un impact sur le domaine public, notamment les rues, le viaduc Notre-Dame et le Square Viger. Il est essentiel pour créer un environnement de qualité que ces espaces soient utilisés par la population, soient sécuritaires et confortables.

Domaine privé

De la même manière que l'ensoleillement est essentiel pour avoir des espaces publics attrayants. Pour le redéveloppement de l'îlot, une attention particulière sera portée à l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines et des espaces privés qui seront aménagés pour les futurs résidents.



VUE

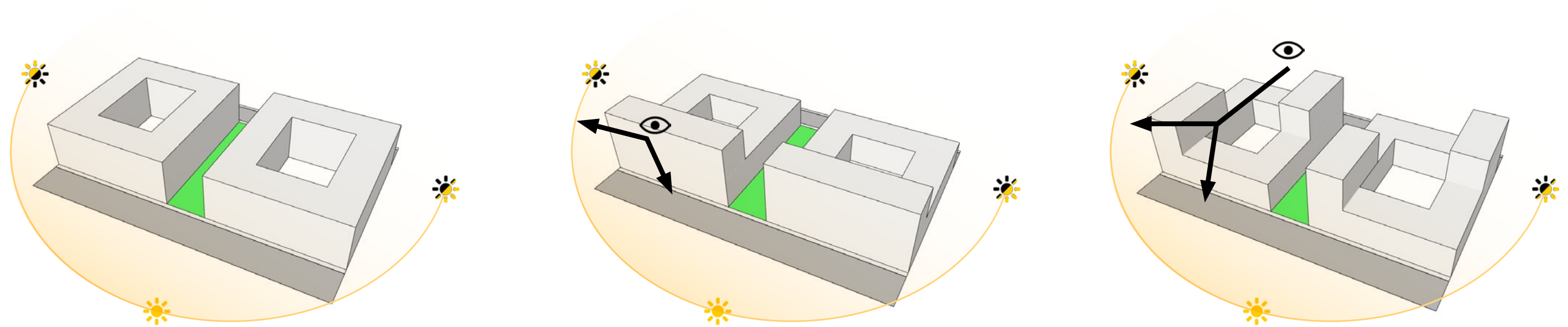
Le site offre une vue sur des éléments iconiques montréalais, tels que le pont Jacques-Cartier, la maison de Radio-Canada, le nouveau CHUM, la brasserie Molson-Coors, le mont Royal et le centre-ville. Un des critères de conception qui doit guider les choix des concepteurs quant à la disposition des volumes des bâtiments est la mise en valeur de ces vues pour le plus grand nombre.



MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le redéveloppement du site de la Gare est l'occasion de réhabiliter un espace sous-utilisé et de mettre en lumière des éléments du patrimoine montréalais que sont le Château Viger et le Square Viger.

MODÉLISATION DES CRITÈRES DE DESIGN



7. CONDITIONS DE RÉALISATION

Pour que le secteur des Faubourgs participe au rayonnement de la Ville de Montréal, qu'il se développe de manière durable et au profit de tous tel qu'évoqué plus haut, certains principes et enjeux doivent être considérés.

Un élément essentiel pour créer un milieu vibrant est la cohabitation de différentes fonctions accessibles à distance de marche qui amène différents types de population à différents moments de la journée. Pour justifier la présence d'une *mixité d'usages* tels des commerces et des services, il faut qu'il y ait un bassin de population suffisant pour faire vivre ces activités. La densité est donc une condition essentielle pour que se développe une offre commerciale viable et répondre à l'enjeu de désert alimentaire, enjeu évoqué lors des consultations publiques de février et mars 2019. De plus, la localisation stratégique de la Gare Viger située à distance de marche des stations de métro Champs-de-Mars, Berri UQAM et Beaudry en fait un secteur tout indiqué pour accueillir un grand nombre de nouveaux ménages.

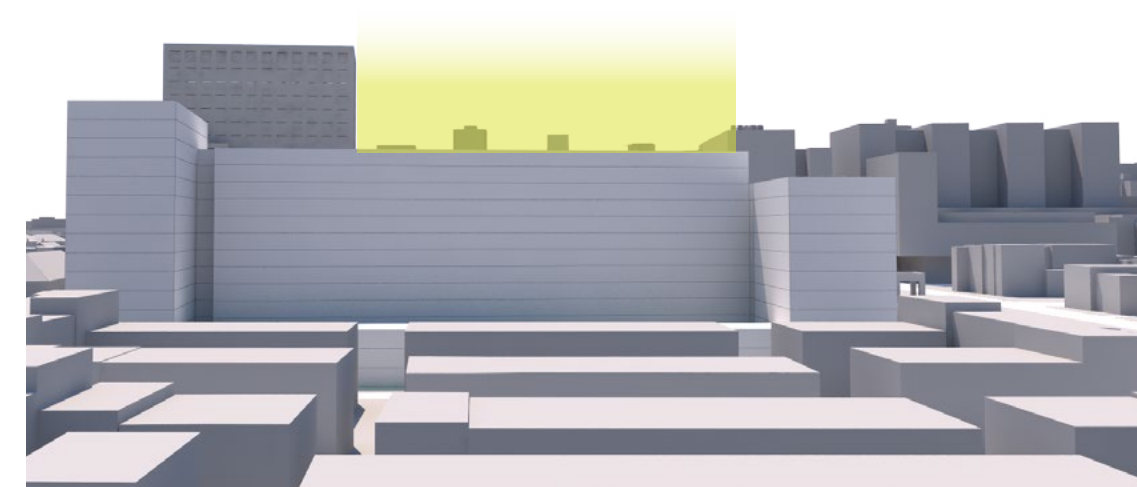
Pour que les abords de la Gare Viger participent au processus de mise en valeur de la portion sud du secteur des Faubourgs, il est essentiel que l'îlot se redéveloppe, autrement, le site devient une « dent creuse » dans la trame urbaine. Les aires de stationnement de surface comme on en retrouve sur l'îlot est de la Gare Viger n'a plus sa place dans une ville à échelle humaine.

Pour se transformer, le site doit toutefois permettre l'implantation d'un projet rentable; donc de répondre à la demande du marché et aux besoins réels de futurs occupants. Dans ce cadre, la question de la densité est d'une grande importance. Une *densité d'occupation du sol de 6* telle qu'elle est prévue actuellement à la réglementation en vigueur garanti que le projet de redéveloppement pourra atteindre une certaine superficie constructible; assurant par la même occasion un certain nombre de logements, ou de commerces ou d'activités de bureau le cas échéant. Par le fait même, on s'assure que le lieu sera habité, approprié.

Le mot « densité » peut générer des craintes, mais la densité est tout à fait souhaitable et acceptable lorsqu'en contrepartie celle-ci trouve un équilibre par la *création d'espaces ouverts* qui relèvent à la fois du domaine public que du domaine privé. Ces espaces sont créés grâce à la combinaison de l'implantation des bâtiments et de leur hauteur pour une densité d'occupation du sol donnée. Un bâtiment qui occupe tout l'espace disponible d'un site pour atteindre le plein potentiel de développement ne permettra pas la création d'espaces ouverts extérieurs à aménager. Une telle approche impacte négativement la qualité d'un projet et sa contribution à la vitalité de la ville.

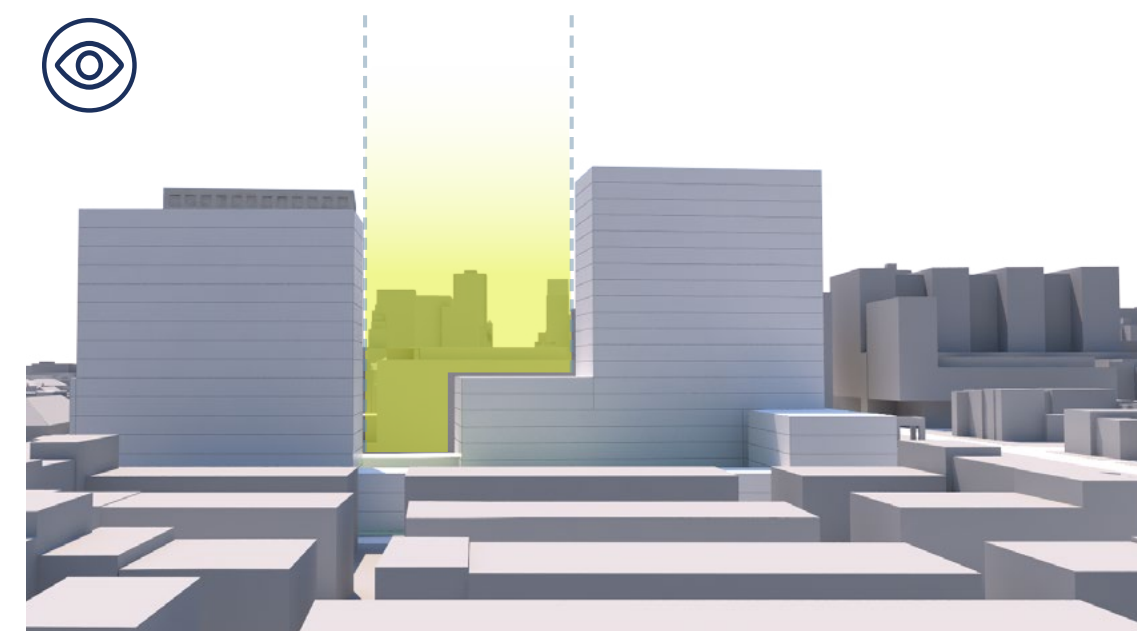
Pour à la fois rencontrer les besoins de densité et d'espaces libres, il faut permettre plus de modulation dans les volumes des bâtiments à construire. Cela signifie de *d'encourager une gamme variée de hauteur de bâtiments* afin de permettre des formes architecturales plus complexes et raffinées et générer des espaces ouverts. D'avoir plus de liberté sur la hauteur offre aussi la possibilité de proposer des formes bâties plus effilées et de porter une attention à la composition des volumes bâtis. Ce jeu de volume pourra avoir comme effet de créer des percées visuelles et des fenêtres d'ensoleillement pour les voisins et sur l'espace public. De plus, cela aide à créer un projet en adéquation avec son environnement en adoptant l'échelle appropriée pour les espaces publics et le cadre bâti qui l'entoure. Pour que le redéveloppement de l'îlot est de la Gare Viger participe au milieu de vie sain et animé souhaité par l'arrondissement Ville-Marie pour ce secteur, les paramètres suivants devraient être prévus au PPU des Faubourgs pour l'îlot est de la Gare Viger:

- **une mixité d'usage (commerciale, bureau et résidentielle)** pour répondre aux besoins de la population déjà présente et celle à venir;
- **une densité d'occupation du sol de 6** pour consolider la demande, générer de l'animation et assurer la faisabilité d'un futur projet;
- **une hauteur maximale de 65 m pour :**
 - proposer un cadre architectural distinctif et de qualité
 - créer des espaces libres à aménager
 - créer des percées visuelles
 - réduire l'impact sur l'ensoleillement
 - respecter l'échelle de l'environnement bâti des espaces publics et propriétés voisines.



BÂTIMENT DE 45 M
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: 6

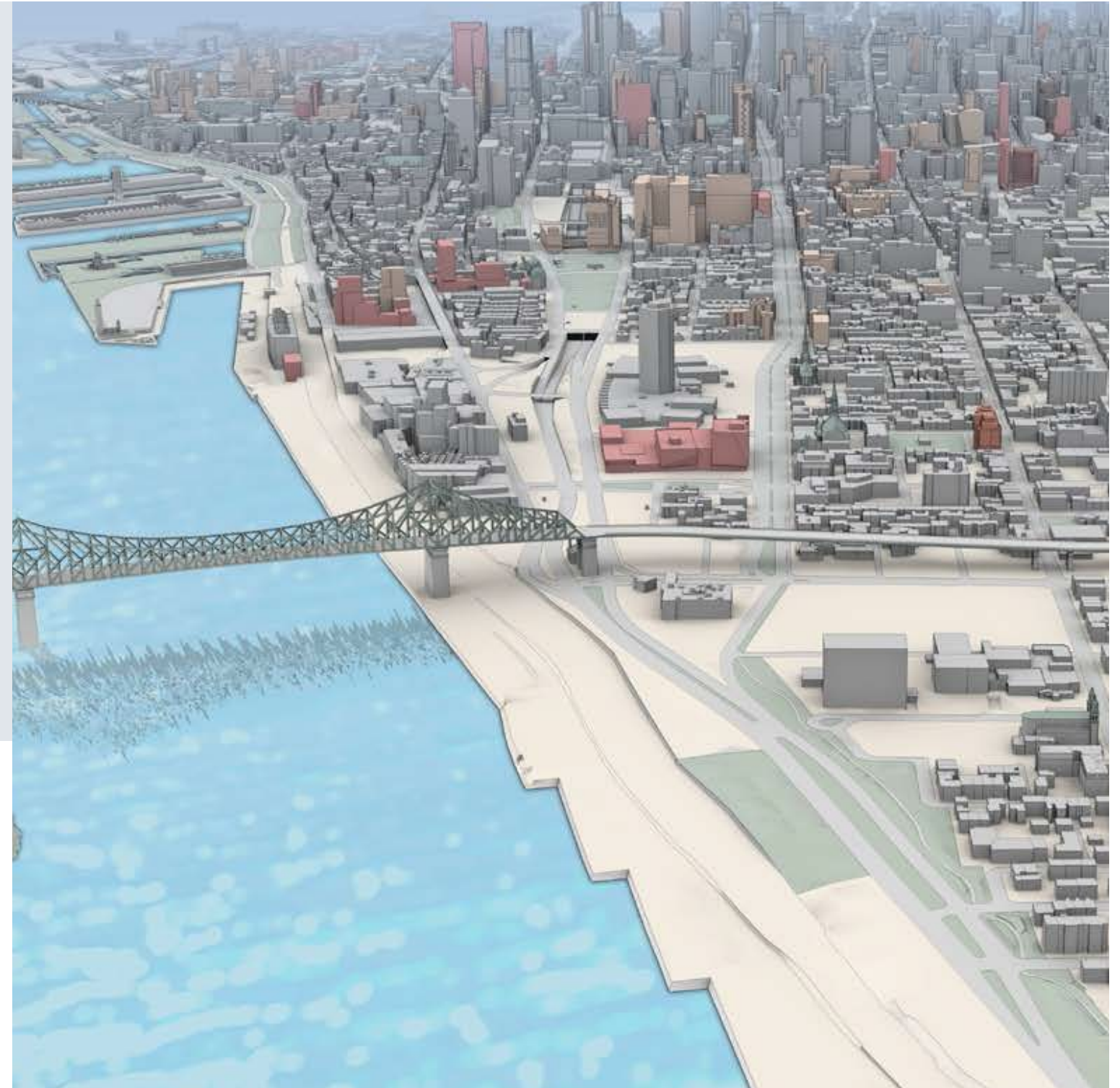
UN DÉCOUPAGE DES VOLUMES PERMET DES OUVERTURES ET DES VUES



BÂTIMENT DE 65 M
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: 6

8. CONCLUSION

Enfin, à titre de promoteur du redéveloppement de la Gare Viger et de citoyen corporatif présent sur le territoire, Groupe Jesta est impatient de voir le secteur des Faubourgs se transformer. Nous appuyons les projets d'envergure proposés par l'arrondissement Ville-Marie que sont le boulevard urbain, la promenade riveraine et le réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier. Nous tenons aussi à souligner la pertinence de la démarche de planification d'ensemble du PPU des Faubourgs et remercions l'OCPM pour cette opportunité de prise de parole en amont de la détermination de la vision du secteur par l'arrondissement.





755 rue Berri, Suite 200
Montreal, QC H2Y 3E5

