

Mémoire – Projet Auguste et Louis, Quartier des Lumières

Rédigé dans le cadre des consultations publiques de l'OCPM sur le projet de PUM 2050

9 septembre 2024



TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. L'objectif du mémoire et positionnement par rapport au PUM 2050	3
1.2. Présentation de Devimco Immobilier.....	4
1.3. Site à l'étude	4
2. Enjeux du PPU des Faubourgs.....	5
3. Paramètres du PPU des Faubourgs intégrés au PUM 2050	6
3.1. Dispositions au PPU des Faubourgs affectant le projet.....	6
4. Concept proposé.....	7
5. Conformité du concept face aux intentions PPU.....	9
6. Conclusion	11

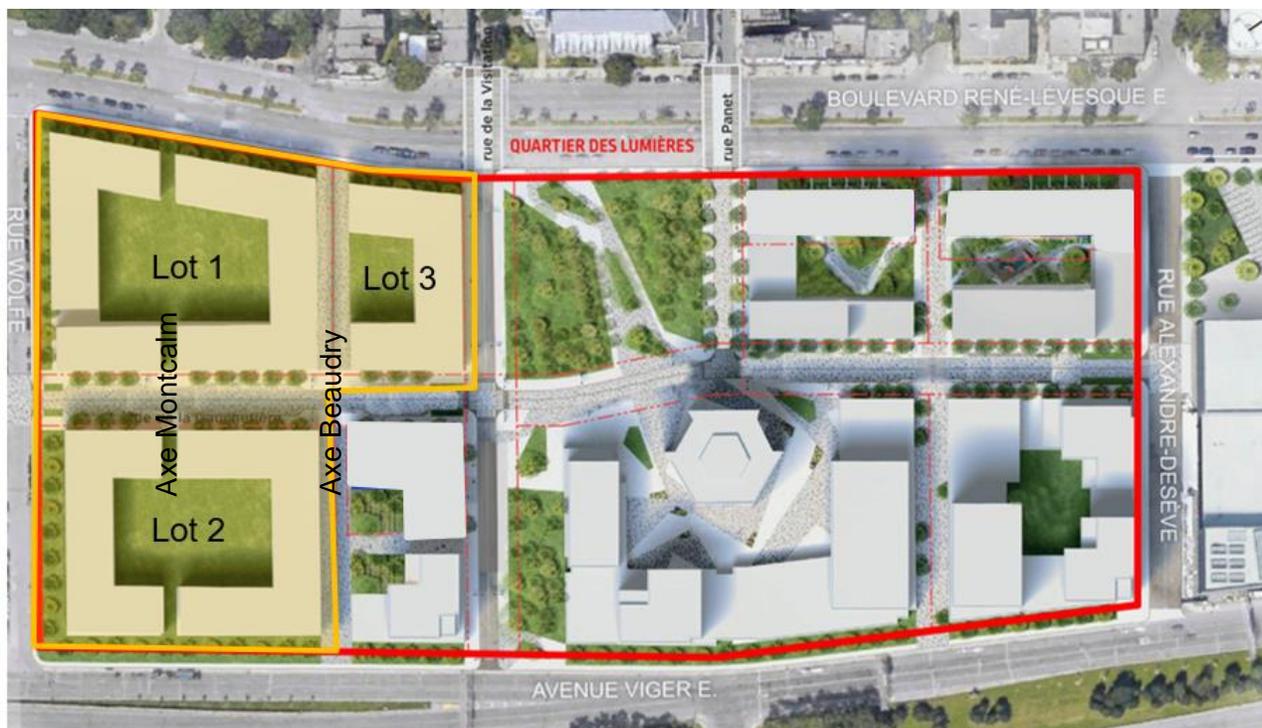
1. Mise en contexte

1.1. L'objectif du mémoire et positionnement par rapport au PUM 2050

Le réaménagement du quadrilatère de Radio-Canada, actuellement en cours, représente une initiative urbaine ambitieuse qui vise à transformer un secteur clé du centre-ville de Montréal, le Quartier des lumières. Ce projet, situé au cœur de la ville, prévoit non seulement une reconfiguration significative des infrastructures existantes, mais également la création de nouveaux espaces publics, résidentiels et commerciaux. L'ouverture de la rue de la Gauchetière, qui traversera le site d'est en ouest, passant devant la tour emblématique de Radio-Canada, ainsi que l'ajout d'un lien piétonnier vert traversant le site du nord au sud, jusqu'à l'église Saint-Pierre-Apôtre, figurent parmi le nouveau développement du site.

Ce mémoire vise à présenter à l'OCPM le positionnement de Devimco, propriétaire des lots 1, 2 et 3 tel que présenté à la figure suivante, concernant le projet de PUM 2050 et son impact sur le développement du Quartier des lumières. Devimco émet des réserves quant aux vues axiales définies dans le PPU des Faubourgs qui fait partie des documents complémentaires du PUM 2050, plus précisément lesquelles interdisent l'installation de clôtures sur le site et l'obligation d'aménagement de passage public par servitude sur l'axe Montcalm.

Plan de développement Quartier des lumières



1.2. Présentation de Devimco Immobilier

Devimco

Devimco Immobilier pilote le développement de projets immobiliers d'envergure depuis plus de 20 ans et est une entreprise pionnière dans l'élaboration et la réalisation de projets intégrés. Sa mission est d'offrir à tous ses clients une valeur ajoutée en revitalisant des quartiers, en implantant des milieux de vie et en créant des destinations exceptionnelles où les gens convergent pour vivre, travailler et se divertir. Devimco Immobilier est passée maître dans la réalisation de projets complexes, réunissant plusieurs partenaires et répondant aux enjeux urbains contemporains. L'entreprise s'associe avec de grands partenaires financiers dont les attentes sont extrêmement élevées en termes d'acceptabilité sociale et de développement durable. Les projets réalisés par le Groupe Devimco visent une réduction de leur empreinte écologique en intégrant des technologies vertes, et favorisent les espaces verts et le transport durable en priorisant les emplacements qui offrent des accès directs au transport en commun.

Implication dans le développement du site de Radio-Canada

Devimco Immobilier joue un rôle central dans le développement du Quartier des lumières, un projet d'envergure sur l'ancien site de Radio-Canada. Devimco Immobilier est chargé de développer plus de 2 000 unités de copropriétés à la suite d'une entente avec Groupe Mach. Le nom du projet est Auguste et Louis, en l'honneur des deux frères Lumières, ingénieurs et inventeurs du film à performance ronde.

Devimco Immobilier a été choisi grâce à son expertise indéniable dans le développement de copropriété et pour la qualité de ses réalisations.

1.3. Site à l'étude

Le projet Auguste et Louis est stratégiquement implanté dans le Quartier des lumières, sur le site emblématique de l'ancienne tour de Radio-Canada, au cœur de l'historique quartier des Faubourgs. Les terrains développés par Devimco s'étendent sur trois lots distincts, encadrés par le quadrilatère formé par le boulevard René-Lévesque Est, la rue Wolfe, l'avenue Viger Est, et la rue de La Visitation. Le site sera traversé d'ouest en est par la rue De La Gauchetière Est, ainsi que par plusieurs axes nord-sud, dont le passage public Beaudry, et la rue de la Visitation créant ainsi un réseau de circulation fluide et accessible.

Le lot 1, qui comprend quatre tours et qui est déjà en cours de réalisation. La première phase de développement est achevée et le bâtiment occupé, tandis que la deuxième phase est en construction. La livraison de la troisième phase est prévue pour 2027.

La construction du deuxième lot est projetée entre 2025 et 2031. Ce lot comprendra quatre tours résidentielles, offrant des logements variés et modernes pour répondre aux besoins croissants de la population urbaine.

Enfin, le troisième lot verra le jour entre 2030 et 2032, avec l'édification de deux tours supplémentaires, consolidant ainsi la revitalisation de ce secteur clé du Quartier des lumières, tout en respectant l'identité historique des Faubourgs.

Carte de localisation des terrains à redévelopper par Devimco

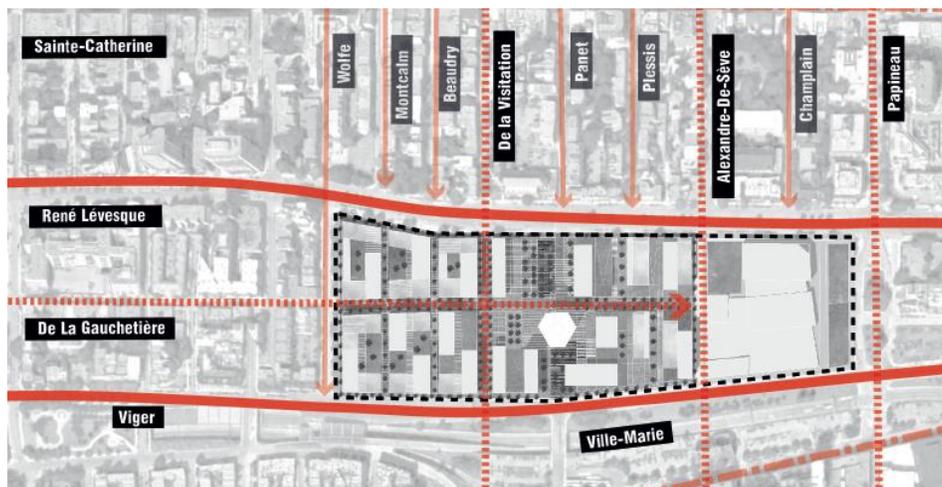


2. Enjeux du PPU des Faubourgs

Les lots 1, 2 et 3 du projet Auguste et Louis sont traversés par l'axe Montcalm à l'ouest et l'axe Beaudry à l'est. Il s'agit de deux passages projetés qui joueront un rôle central dans la structuration des lots 1, 2 et 3 du projet. L'axe Montcalm, en particulier, a été conçu afin d'être privé tandis que le passage sur Beaudry a été conçu afin d'être accessible au public via une servitude de passage à la Ville (en conformité avec les intentions du PPU).

Un enjeu majeur a été identifié dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, notamment en ce qui concerne les vues axiales de la carte 4.23 (à la page 6 du document) faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal (PUM) et l'obligation d'aménager un passage public faisant l'objet d'entente et servitudes avec l'arrondissement dans l'axe de la rue Montcalm, contrairement à ce qui est projeté dans notre projet. La carte ci-dessous présente la trame de rues projetée au PPU pour le secteur.

Carte de trame de rues projetées au PPU pour le secteur



3. Paramètres du PPU des Faubourgs intégrés au PUM 2050

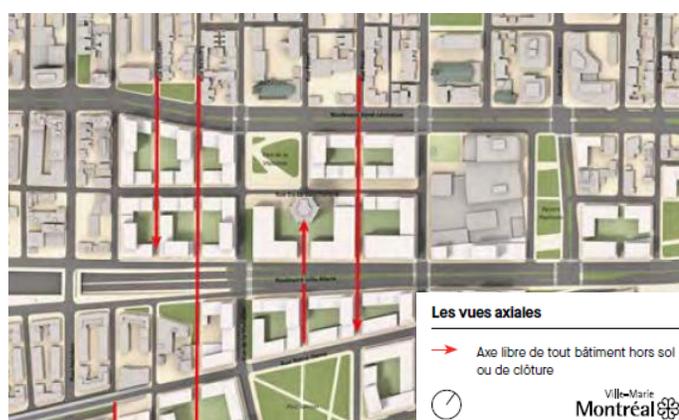
Les paramètres du PPU qui concernent les servitudes et ententes pour les passages publics et l'interdiction d'installation de clôture dans les vues axiales sont problématiques dans le cadre du projet Auguste et Louis.

3.1. Dispositions au PPU des Faubourgs affectant le projet

Les principales dispositions au PPU qui impactent le projet sont les suivantes :

- Stratégie d'intervention 4.3 (p.47 du PPU) – Identifiant des axes pour des passages piétonniers qui devront être accessibles au public en tout temps et libres de construction ;
- Stratégie d'intervention 11.3 (p.98 du PPU) – Visant à préserver les vues axiales notamment sur l'axe Montcalm et Beaudry et s'assurer que ces passages soient publics et libres de clôtures ;
- Orientation 6 (p.56 du PPU) - Identifiant l'axe Montcalm comme une nouvelle trame de passage public.

Carte 4.23 - Vues axiales



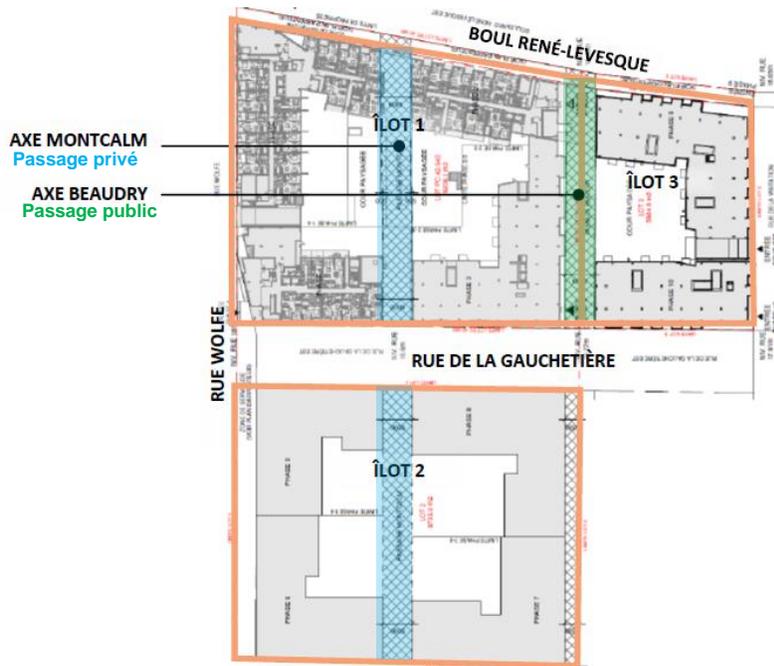
Carte 3.2 – Trame urbaine projetée



4. Concept proposé

Axe Montcalm privé

L'axe Montcalm a été planifié afin d'être privé et d'offrir aux résidents un accès direct à la cour intérieure du lot 1 et du lot 2, créant ainsi un espace de vie intime et sécurisé, tel que montré au schéma ci-dessous. Chaque îlot a été conçu comme un ensemble unique où l'on retrouve un espace central privé destiné à l'usage des résidents, renforçant ainsi l'idée d'un cadre de vie harmonieux. La conception des balcons a été réfléchi afin d'encadrer la cour intérieure des îlots et permettre un accès direct par le niveau du rez-de-chaussée à cet espace privatif. C'est ainsi que le projet fût également présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement. Cette cour permet également aux résidents de se retrouver et d'organiser des petits événements de voisinage entre résidents.

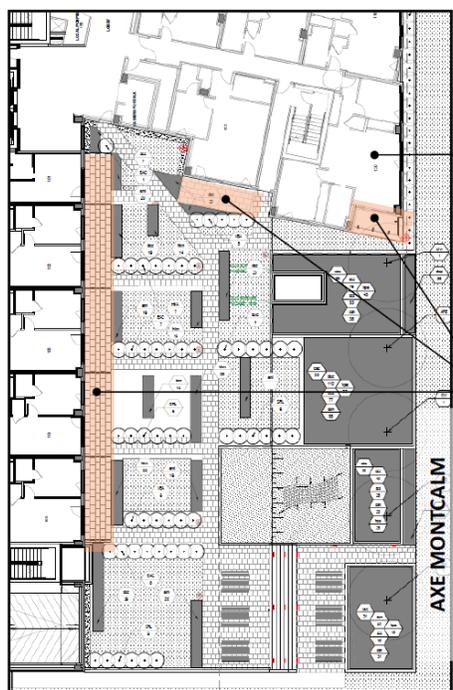


De part et d'autre du passage Montcalm, des unités résidentielles ont été aménagées avec des terrasses privées donnant directement sur une grande cour intérieure commune (c'est ainsi pour l'îlot 1 et l'îlot 2). Cette cour partagée entre les quatre phases, entourée de terrasses, balcons et aires d'entraînement, a été conçue pour offrir un cadre de vie intime aux résidents, renforcé par le caractère privé du passage Montcalm et réservé exclusivement à leur usage. L'ouverture du passage Montcalm au public pourrait sérieusement compromettre la sécurité et l'intimité des résidents, en rendant difficile le contrôle des gens qui peuvent accéder à la cour résidentielle privée. De plus, la fréquentation par le public peut générer du bruit supplémentaire, ce qui peut perturber la tranquillité recherchée par les résidents.



L'installation de clôture de part et d'autre le long du passage Montcalm ne serait pas non plus une solution car cela diviserait la grande cour en 2 petites. L'intention initiale est de conserver une vaste cour intérieure commune, où tous les résidents du lot peuvent se retrouver et organiser des événements. L'objectif est donc de préserver cet espace ouvert et inclusif, plutôt que de le restreindre à un petit groupe de résidents.

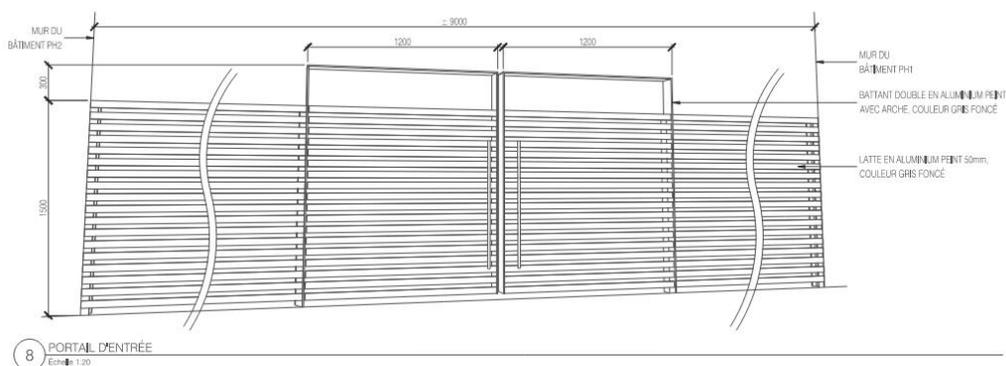
Les principaux enjeux concernent la sécurité, tant au niveau des résidents, que des passants. Considérant que le passage a été conçu dans une optique qu'il soit privé et que la copropriété assumera la gestion et les frais d'entretien, aucun déneigement n'est prévu ni épandage d'abrasif durant l'hiver. Ainsi, le passage serait fermé durant la saison hivernale et ne présenterait aucun risque de chute pour les usagers ou de blessure. D'ailleurs cette proposition respecte la Politique de l'arrondissement Ville-Marie qui n'oblige pas le déneigement des passages piétons. De plus, l'éclairage prévu n'est pas adapté à un passage, car le degré d'intensité n'est pas suffisamment élevé pour un passage public. Seul un éclairage d'ambiance et intime pour les résidents est prévu afin de réduire la pollution lumineuse et augmenter le confort des riverains.



Les terrasses privées sont identifiées en rose sur le plan adjacent. Elles donnent un accès direct à la cour intérieure. L'unité de coin, notamment, a été aménagée près du passage dans une optique que l'accès serait restreint aux résidents. Cette proximité n'est pas conçue pour un accès public.



Le concept proposé pour l'axe privé Montcalm consiste à réaliser un aménagement qui reflétera l'ancienne forme des bâtiments typiques des Faubourgs ouvriers de l'époque. Ce concept avait d'ailleurs été apprécié du Comité consultatif d'urbanisme. L'axe Montcalm demeurerait ainsi privé aux résidents avec un portail d'entrée tel que montré ci-dessous. Ce portail, autorisé au permis de construction de la tour 2, située sur le lot 1, sera situé au sud et au nord du passage. Les portes d'entrée principales des bâtiments ont été conçues en conséquence, placées aux extrémités des bâtiments. Des portails du même type seront installés sur le lot 2 également.



Axe Beaudry public

Il est proposé que seul le passage Beaudry situé entre les lots 1 et 3 du Quartier des lumières devienne un passage public dans le cadre de la prolongation de la rue Beaudry. Cette implantation est idéale puisqu'il ne traverse aucune cour intérieure.

L'emplacement du passage dans l'axe de la station de métro permettra les déplacements efficaces des piétons en toute sécurité. D'ailleurs cette proposition cadre en harmonie avec la stratégie d'intervention 6.2 - Poursuivre la trame de rues existantes jusqu'aux abords du fleuve, via le rétablissement de la trame de rues entre Centre-Sud et le Vieux-Montréal.

Le passage Beaudry, la rue Wolfe et la rue de la Visitation offriront une liaison piétonne efficace entre le nord et le sud, traversant l'ancien site de Radio-Canada, assurant ainsi une connectivité optimale et répondant à eux seuls aux besoins pour le site. Pour cette raison, nous favorisons l'axe Beaudry afin de cadrer dans l'intention de diversification de la trame urbaine du secteur.

5. Conformité du concept face aux intentions PPU

Cette proposition permet de se réappropriier le passage, sans masquer la vue axiale identifiée sur la carte 4.23 du PPU. D'autant plus, il y aura une percée visuelle vers le fleuve, à travers la cour intérieure des bâtiments. Il est important de rappeler qu'aucune vue d'intérêt ne traverse le site.

La privatisation du passage et l'installation d'une clôture sur Montcalm n'ont aucun impact sur les orientations du PPU des Faubourgs qui sont respectées dans leur ensemble. Ce passage contribuera à raccourcir l'îlot tout en facilitant l'accès à 1900 unités de logement. L'objectif du Plan Particulier d'Urbanisme (PPU) est de prévenir la formation d'îlots longs et d'assurer une meilleure perméabilité, qu'il s'agisse de passages publics ou privés. Le projet respecte pleinement cette intention initiale. L'absence de caractère public du passage Montcalm n'a aucun impact pour les piétons et usagers du secteur en dehors du projet Auguste et Louis, puisque la distance entre les rues Wolfe et Montcalm, ainsi qu'entre Montcalm et Beaudry, n'est que d'environ 55 mètres, ce qui ne représente qu'une légère différence pour les déplacements. De plus, les piétons choisiront naturellement cet itinéraire pour rejoindre le passage sécurisé accessible à cet emplacement.

D'ailleurs le projet contribue activement à la mobilité pour les résidents, puisque la mobilité collective est assurée des deux côtés de l'îlot, en respect avec l'esprit du PPU, comprenant des axes sécuritaires permettant un accès fluide et protégé à ces derniers. L'installation de clôtures et la privatisation du passage Montcalm ne compromettront pas la mobilité dans le secteur et répondront à un enjeu de sécurité du secteur.

De plus, cette privatisation n'a pas d'impact sur le réseau de piste cyclable et respecte la stratégie d'intervention 8.2 du PPU (p.71) - Aménager de nouvelles pistes cyclables. Au niveau des déplacements piétons, il serait préférable que les déplacements dans l'axe nord-sud s'effectuent à l'intersection du boulevard René-Levesque et la rue Atateken, ou encore à la rue de la Visitation, car il y a des feux de circulation, arrêts ou traverses piétonnes, ce qui rend les déplacements plus sécuritaires. Également, les parcours piétonniers bonifiés ainsi que les nouvelles liaisons prévues au PPU ne s'effectuent pas via le passage Montcalm.

Enfin, la stratégie d'intervention 11.1 inscrite au PPU (p.92) recommande des mesures d'intimité à prendre pour les logements adjacents à un passage public. Ainsi, afin de respecter cette stratégie, il serait favorable que le passage ne devienne pas public, en raison de sa proximité avec les logements au rez-de-chaussée, tel que montré à la coupe ci-dessous.

« Stratégie d'intervention 11.1 – Assurer une intégration urbaine et architecturale adaptée : Dans le cas des édifices résidentiels, un accès individuel sur rue (ou passage public) est ainsi privilégié pour un logement situé au rez-de-chaussée. De même, si l'édifice résidentiel est implanté sans marge de recul par rapport à la rue ou à un passage public, les fenêtres du niveau le plus bas doivent tendre à être situées à au moins 1,2 m du niveau du sol, afin d'éviter les logements en demi-sous-sol dont les seules ouvertures donnent directement sur le trottoir. »

Coupe du passage entre les phases 1 et 2 du lot 1



6. Conclusion

Pour conclure, Devimco est en accord avec la majorité des orientations et stratégies applicables au projet de PUM 2050 et au PPU des Faubourgs dans le cadre du projet de développement du Quartier des lumières. Toutefois, les stratégies d'intervention 4.3, 11.3, l'orientation 6 et les cartes 4.23 et 3.2 du PPU des Faubourgs représentent des enjeux pour l'aménagement prévu sur le site. **Devimco demande de retirer l'obligation d'aménagement d'un passage public sur l'axe Montcalm ainsi que l'interdiction d'aménagement de toute construction et clôture.**

Les axes Montcalm et Beaudry sont essentiels pour la structuration des lots 1, 2 et 3 du projet Auguste et Louis. Cependant, l'ouverture de l'axe Montcalm au public, comme le préconise le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, soulève des préoccupations majeures, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'intimité des résidents, et le respect de la trame urbaine historique. Bien que l'axe Beaudry se prête bien à un passage public sécurisé, l'axe Montcalm, en raison des aménagements spécifiques prévus dans le concept initial, comme les balcons et le mobilier urbain, conçus pour une grande cour intérieure privée destinée aux résidents, nécessite une approche prudente afin de concilier les exigences du PPU avec les besoins de la communauté locale.

La solution proposée par Devimco n'affecte pas les vues axiales, contribue à la sécurité des résidents, et la qualité de vie offerte par ce projet. De plus, la privatisation du passage Montcalm par l'installation de clôture ne sera pas nuisible à la mobilité dans le secteur, puisque plusieurs autres axes de circulation sont offerts aux piétons pour traverser l'îlot de l'ancien site de Radio-Canada, et ce à moins de 55 mètres de distance. Ce passage sera favorable à la mobilité des résidents tout en assurant leur sécurité dans leurs déplacements.