The background features a stylized landscape with a blue sky, a green horizon, and an orange ground plane. A dark grey silhouette of a bridge spans across the top. On the left, a vertical grey grid pattern is overlaid on the orange and blue areas.

# ÊTRE À LA HAUTEUR DU DÉFI

Opinion de MACH dans le cadre de la consultation publique  
de l'OCPM sur le Plan particulier d'urbanisme du secteur  
des Faubourgs.

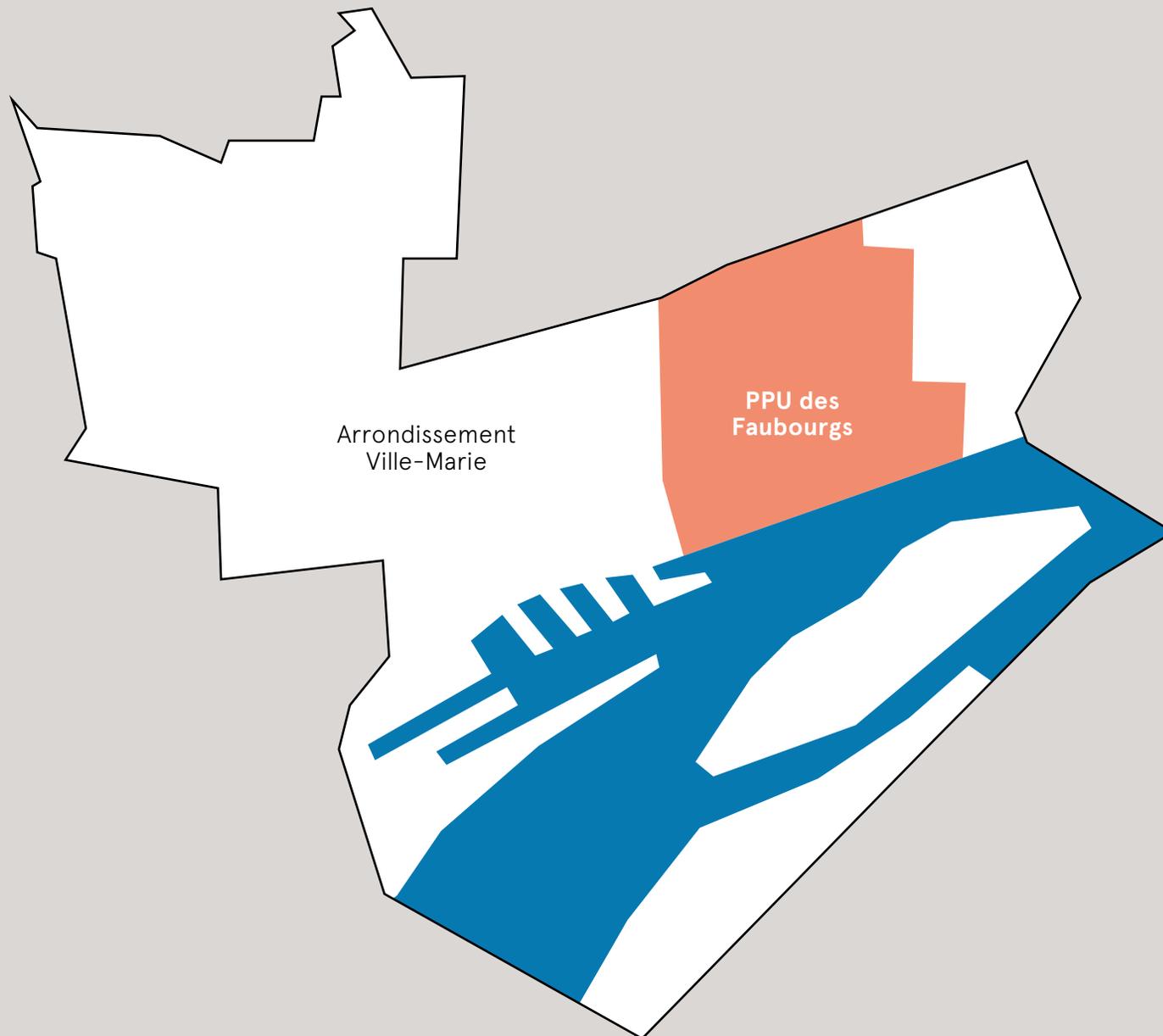
Montréal, le 22 octobre 2020

**MACH**

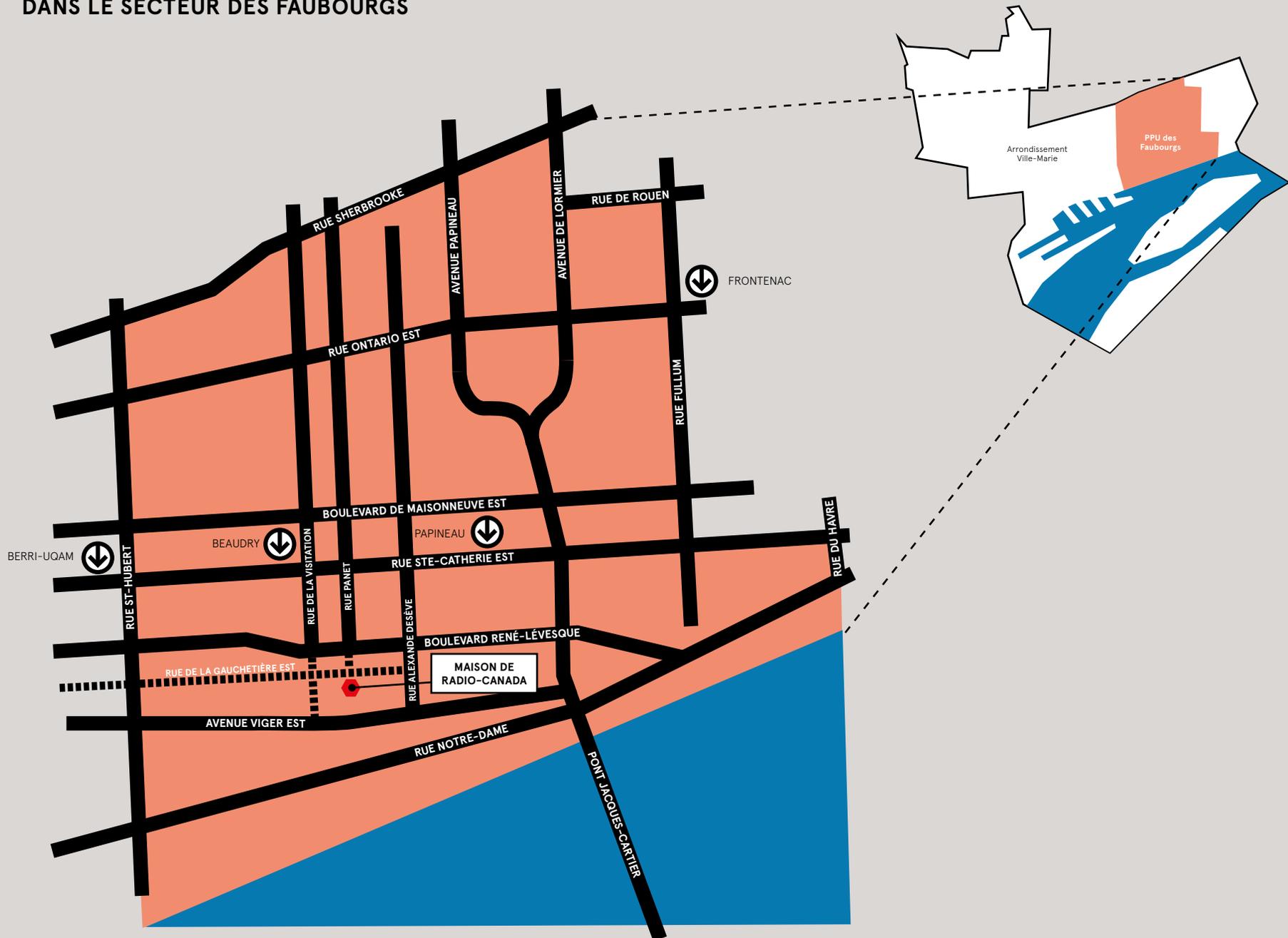
# Table des matières

INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE.....	5	2.3 Un sous-sol valorisé.....	20
ARGUMENTAIRE DÉTAILLÉ .....	15	2.3.1 Un tréfonds conservé.....	20
1 UN MILIEU DE VIE COMPLET .....	17	2.3.2 Des accès rationalisés .....	20
1.1 Grands espaces verts et publics .....	17	3 UN CŒUR RECONNECTÉ AVEC SON QUARTIER .....	21
1.2 Accès au logement .....	17	3.1 Des rues pour les piétons.....	21
1.3 Commerces de proximité .....	18	3.2 Des passages pour les résidents .....	22
1.4 École primaire et services communautaires : ne pas rater l'opportunité.....	18	4 UNE MISE EN ŒUVRE CONCERTÉE.....	23
2 DES FORMES URBAINES ADAPTÉES AUX BESOINS.....	19	4.1 Une reconfiguration des axes concertée.....	23
2.1 Des basiliaires à échelle humaine .....	19	4.2 Une programmation concertée .....	23
2.2 Des surhauteurs abordables .....	20		

## LOCALISATION DU SECTEUR DES FAUBOURGS DANS L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE



## LOCALISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA DANS LE SECTEUR DES FAUBOURGS



# Introduction

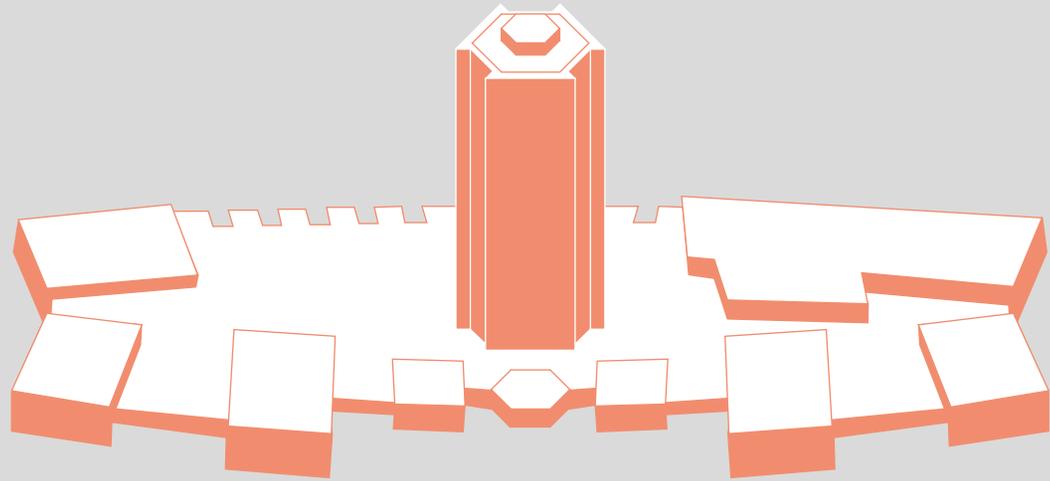
MACH tient à remercier l'Office de consultation publique de Montréal pour l'opportunité qui lui est donnée de présenter son point de vue. À titre d'acteur important du développement économique de Montréal depuis 20 ans, nous saluons d'entrée de jeu la vision globale de redéveloppement proposée par l'arrondissement Ville-Marie, telle qu'exprimée dans son projet de Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur des Faubourgs.

Nous sommes interpellés au premier-chef par ce PPU, puisque le Quartier des lumières que nous développons sur le site de la Maison de Radio-Canada se trouve au cœur du secteur visé. Dans les pages qui suivent, nous allons donc concentrer notre opinion sur quatre axes spécifiques au Quartier des lumières, d'abord résumés en début de mémoire, puis développés plus en détail par la suite.



Illustration de synthèse à titre indicatif seulement





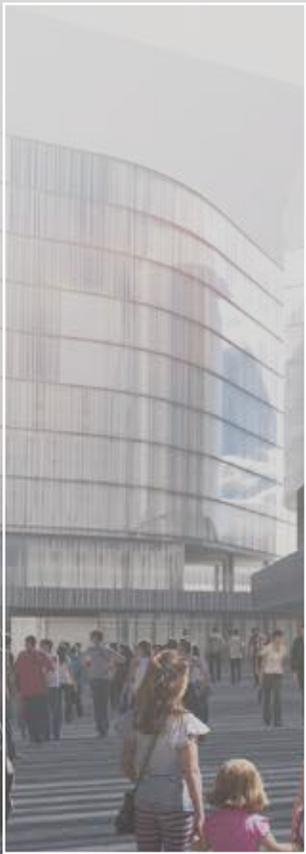
# Un milieu de vie complet... développé avec souplesse

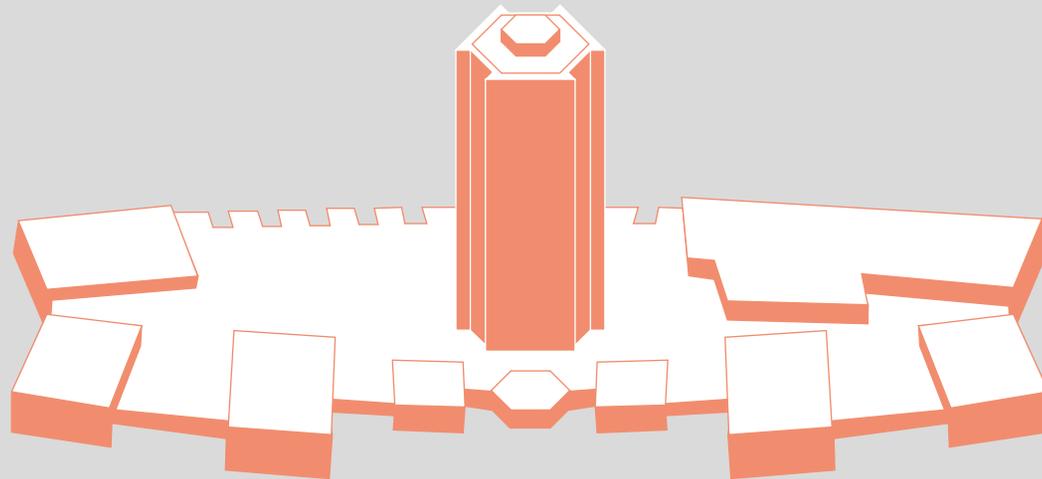
Le Quartier des lumières est un projet de requalification d'une grande mixité sociale et d'une grande valeur socioéconomique pour Montréal et l'arrondissement Ville-Marie, avec la création de plus de 500 logements sociaux, des appartements à loyer abordable, des logements familiaux, des commerces de proximité, des bureaux, des appartements en copropriété, des parcs, une école, des espaces sociocommunautaires et de nouvelles rues.

Inutile de dire qu'il s'agit d'un développement hyper complexe. D'où la nécessité d'être à l'écoute des usagers et des résidents et de faire preuve de souplesse dans son implantation. En effet, les défis sont grands pour réconcilier la volonté d'inclusion et de mixité affichées dans le projet de PPU, tout en répondant aux besoins réels des usagers et à la morphologie du site, qui comporte un vide sous-terrain de dizaines de mètres sur presque toute sa surface. Et ce, sans oublier qu'il faut articuler la séquence de développement du projet en fonction de la disponibilité du site, soit seulement après le déménagement des employés de Radio-Canada, à une date qui n'est toujours pas arrêtée.

Nous croyons que le Plan particulier d'urbanisme devrait contribuer à mettre fin à l'arbitraire et aux considérations plus « idéologiques » qui ne relèvent pas du bien commun ou des besoins des résidents et usagers et qu'il devrait instaurer davantage de flexibilité dans l'implantation générale des activités du Quartier des lumières, tout en suivant rigoureusement les modalités contenues à l'Accord de développement que nous avons conclu lors de l'acquisition du site en 2017.

La vision que MACH a développée est le fruit d'une riche collaboration avec le milieu communautaire. Le plan directeur du Quartier des lumières a d'ailleurs reçu la certification internationale Fitwel, attribuée à l'échelle de tout le quartier, une première Canadienne, saluant ainsi la qualité de vie et le bien-être global qui sont proposés aux usagers et à la communauté.





# Des formes urbaines adaptées aux besoins

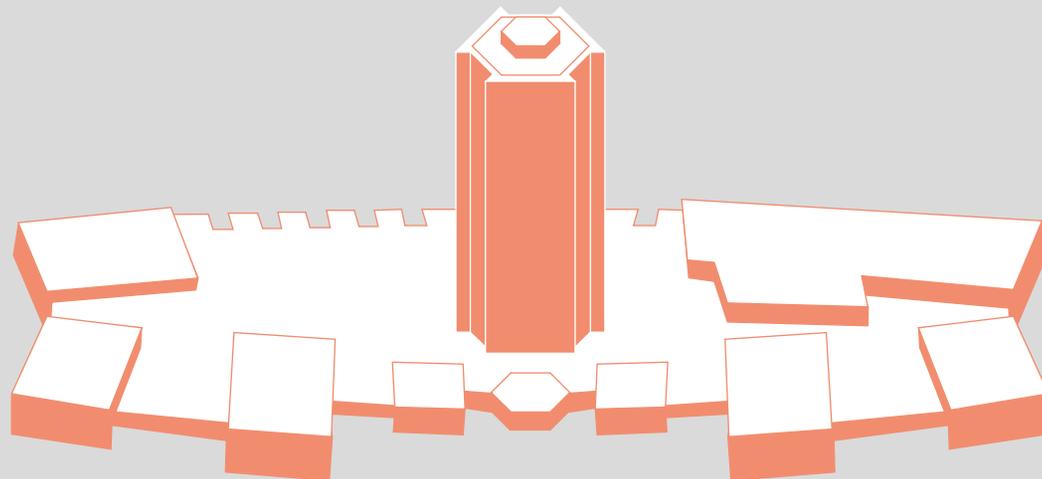
Nous estimons que la rigidité volumétrique n'est pas de mise dans la planification du Quartier des lumières. En fait, celle qui est proposée par le PPU des Faubourgs nous semble incompatible avec la volonté de créer un sentiment d'ouverture et de respiration, comme l'ont réclamé les résidents de centre-sud lors des nombreux échanges que nous avons eus avec eux depuis deux ans.

Le concept d'îlot périmétrique contemporain qui est mis de l'avant dans le PPU nous fait craindre l'avènement d'un sentiment oppressant qui sera vécu par les piétons fréquentant le Quartier des lumières, entre autres dans le futur parc et sur la rue de la Gauchetière, à l'est de la rue de Visitation.

MACH souhaiterait plutôt un arrimage progressif des volumétries, pour ainsi rappeler le milieu bâti environnant et assurer une transition douce des formes urbaines vers la monumentalité de la tour Radio-Canada et sa place centrale.

Enfin, les îlots périmétriques proposés dans le PPU ne semblent pas tenir du compte du fait que la célèbre tour de Radio-Canada ne constitue que la partie émergée d'une structure beaucoup plus importante encore, des dizaines de mètres sous le niveau du sol, sorte de cuve immense. La forme urbaine, le phasage et la programmation de l'ensemble du Quartier des lumières sont pourtant intimement liés à cette « morphologie architecturale » pour le moins inusitée... et incontournable.





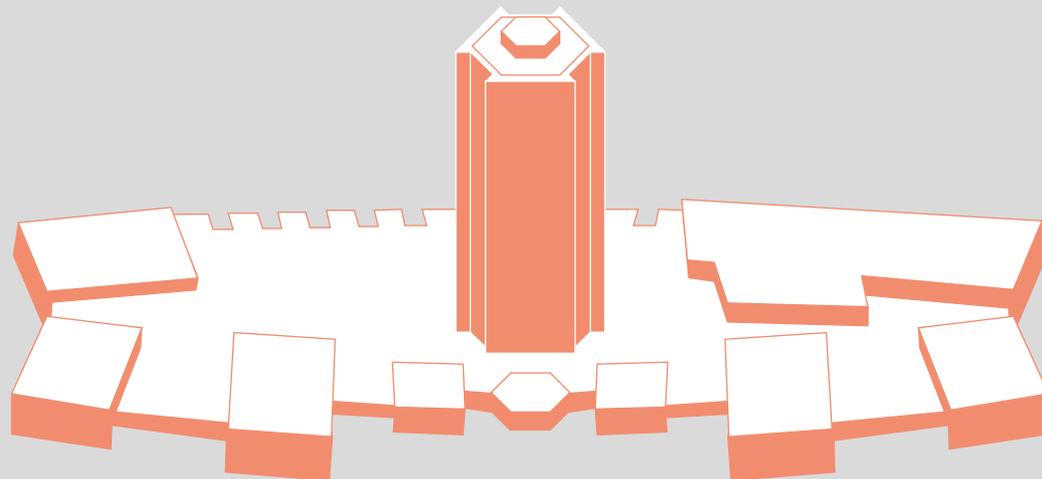
# Un cœur reconnecté avec son quartier

En recréant une trame de rues pour le Quartier des lumières, nous croyons qu'il serait préférable que les rues Alexandre-de-Sève et de la Visitation soient des axes de transit pour le transport en commun avec voies cyclables et que toutes les autres artères du Quartier des lumières accordent la priorité aux piétons dans des esplanades piétonnières, des rues partagées, des rues d'ambiance, voire des avenues de type « Woonerf ».

Nous croyons par ailleurs que la circulation des camions sur le site serait plus efficace et sécuritaire si les véhicules lourds avaient la possibilité d'entrer au sous-sol par un point d'accès sur la rue Alexandre-de-Sève et une sortie qui donnerait sur la rue Viger. Un tel parcours permettrait d'exclure la circulation des camions en surface, mais elle est présentement proscrite par le PPU des Faubourgs proposé par l'arrondissement.

Enfin, nous estimons qu'il serait préférable de consolider les rues d'ambiance desservies par les commerces en y canalisant l'achalandage des passants, plutôt que de multiplier les trajets possibles et ainsi disperser les piétons aléatoirement sur le site, ce qui aurait pour effet de fragiliser l'activité des commerces de proximité.





# Une mise en œuvre (réellement) concertée

Nous exhortons les autorités à se mettre en action dès maintenant pour clarifier leurs besoins précis en termes d'école primaire et d'espaces sociocommunautaires et à débiter les démarches nécessaires auprès du gouvernement du Québec sans tarder, afin d'éviter les échecs que d'autres quartiers centraux ont connu à cet égard au cours des dernières années.

Il ne faut certes pas laisser passer de telles opportunités d'implantation d'espaces publics, mais les promoteurs immobiliers ne peuvent pas contrebalancer à eux seuls une certaine force d'inertie émanant des pouvoirs publics.

Nous demandons donc, entre autres éléments portant sur les espaces publics, scolaires et communautaires, que la version finale du PPU impose au secteur public un délai ne devant pas dépasser deux ans pour exprimer ses besoins précis.

La transformation de l'autoroute Ville-Marie et l'implantation d'une ligne de tramway au sud du Quartier des lumières sont d'autres exemples de travaux publics d'envergure nécessitant d'importantes discussions et ayant un impact direct sur le développement du Quartier des lumières.

Il est donc primordial que MACH puisse collaborer aux tables de discussion ou de concertation portant sur les infrastructures publiques dans le Quartier des lumières ou à ses abords. Un arrimage défectueux ou un développement à deux vitesses auraient en effet des conséquences dommageables à long terme sur le développement et empêcheraient que cette requalification apporte la valeur ajoutée tant désirée pour la population de Montréal.



Argumentaire détaillé





# Un milieu de vie complet... développé en douceur

Le Quartier des lumières est un projet immobilier d'une très grande mixité sociale et d'usages, alliant habitation, commerces, bureaux et logement social, en plein cœur du secteur visé par ce Plan particulier d'urbanisme (PPU). Le projet sera en effet développé sur un site gigantesque d'une superficie au sol de 765 000 pieds carrés, dans un quadrilatère formé par les rues Wolfe et Alexandre-de-Sève, le boulevard René-Lévesque et l'avenue Viger.

Depuis la signature d'un accord de développement avec la Ville de Montréal à l'été 2017, nous croyons fermement que pour créer une véritable mixité sociale, aux abords d'un quartier populaire, il faut d'abord saisir le « génie des lieux » qui nous accueillent et n'oublier personne. En fait, nous sommes d'avis que les promoteurs immobiliers et les urbanistes municipaux ont un certain devoir de bienveillance. Une façon de dire que pour que la mixité souhaitée soit véritablement un succès, elle doit pouvoir se matérialiser en douceur et ne pas oublier qu'elle requiert une grande écoute et beaucoup de souplesse dans sa mise en œuvre. D'autant plus qu'il faut articuler la séquence de développement du projet en fonction de la disponibilité du site, soit seulement après le déménagement des employés de Radio-Canada, à une date qui n'est toujours pas arrêtée.

## 1.1 GRANDS ESPACES VERTS ET PUBLICS

Or, à la suite de plus de dix ans de consultations et après avoir discuté du Quartier des lumières avec des dizaines d'organismes communautaires depuis 2018, nous proposons un milieu de vie complet qui comprendra notamment de grands espaces verts publics et accessibles à toutes et à tous.

Comme édicté dans cette proposition de PPU, la tour de Radio-Canada continuera d'être une icône distinctive où les citoyens pourront s'y donner rendez-vous. En fait, de nouvelles rues seront créées sur l'ensemble du site, afin que les citoyens convergent vers la tour et se réapproprient l'immense espace, certes symbolique, mais totalement replié sur lui-même et coupé de centre-sud depuis presque 50 ans.

## 1.2 ACCÈS AU LOGEMENT

Il est aussi convenu que plusieurs appartements abordables seront construits pour accueillir des résidents et des familles de la classe moyenne. En effet, environ 500 unités seront des logements communautaires à proprement parler et plusieurs appartements à loyer abordable seront également mis sur le marché. Un OBNL d'habitation et un groupe de ressources techniques actif dans l'arrondissement Ville-Marie sont déjà en discussion afin de signer des ententes avec MACH pour la réalisation des unités de logements sociaux, qui seront éventuellement répartis dans trois bâtiments distincts, dont un devant sortir de terre dès les premières étapes de développement du projet, en même temps que d'autres types de bâtiments.

### 1.3 COMMERCES DE PROXIMITÉ

En termes de qualité de vie pour les résidents, nous proposons un éventail de commerces de proximité dans le Quartier des lumières, pour entre autres enrayer le phénomène de désert alimentaire qui marginalise encore plus les populations défavorisées de centre-sud.

Cela dit, nous sommes d’avis que l’offre commerciale du Quartier des lumières doit pouvoir être développée progressivement et sans être régie par des limites de superficie de plancher, comme le stipule cette proposition de PPU.

Nos enquêtes-terrain et des études concernant l’exode commercial en cours démontrent que la nouvelle communauté élargie du Quartier des lumières voudra bel et bien s’approvisionner dans des commerces de plus grande taille. Près de 60 % des consommateurs actuels du quartier centre-sud vont faire leurs achats importants sur la rive-sud de Montréal ou dans des centres commerciaux du nord et de l’est de la ville.

Seul le Quartier des lumières pourra accueillir des commerces populaires de grandes surfaces de façon intégrée et harmonieuse, grâce à la réutilisation du sous-sol en forme de cuve, laissé vide sous le basilaire de la Maison de Radio-Canada après le déménagement de ses employés.

Cela dit, nous croyons qu’une obligation d’implanter des commerces au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles n’est pas souhaitable. Il serait préférable d’implanter les espaces commerciaux aux bons endroits en fonction des besoins. Selon nos études, il s’avère que certains ensembles ou bâtiments ne nécessiteront pas d’espace commercial. La décision finale devrait donc revenir au promoteur immobilier et évoluer selon la définition des besoins réels de la population au fur et à mesure de son implantation dans le Quartier des lumières.

### 1.4 ÉCOLE PRIMAIRE ET SERVICES COMMUNAUTAIRES : NE PAS RATER L’OPPORTUNITÉ

Le Quartier des lumières que nous proposons pour l’arrondissement Ville-Marie réserve les espaces nécessaires à la création d’une école primaire, que nous espérons inspirée des concepts les plus innovants au monde, afin de créer l’école urbaine qu’il faut pour centre-sud.

Nous sommes conscients qu’il est long pour les autorités scolaires et gouvernementales de démarrer un nouveau projet de construction d’école, et nous acceptons d’emblée de mettre espaces et superficies en réserve dès maintenant, tant pour une école, que pour des besoins socio-culturels, qu’il s’agisse d’un centre sportif, d’un centre communautaire ou d’une bibliothèque municipale. Cela fait aussi partie de la bienveillance immobilière que nous préconisons et nous sommes ravis de constater que le projet de PPU évoque lui aussi l’aménagement d’une école sur le site du Quartier des lumières et plus largement d’un pôle public et communautaire.

Nous exhortons toutefois haut et fort les autorités à se mettre en action dès maintenant pour clarifier leurs besoins précis et activer les démarches nécessaires au niveau du gouvernement du Québec, afin d’éviter les échecs que d’autres quartiers centraux ont connu à cet égard lors de leur requalification au cours des dernières années. Les promoteurs immobiliers ne peuvent pas contrebalancer à eux seuls la force d’inertie des autorités, qui ne doivent pas laisser filer les opportunités.





# Des formes urbaines adaptées aux besoins

En vertu de l'entente signée avec la Ville de Montréal en 2017, MACH s'est d'ores et déjà engagé à construire un grand nombre de logements communautaires sur le site. Pour qu'il soit possible de développer autant de logements communautaires et que ceux-ci répondent réellement aux besoins de la population, une certaine flexibilité, en termes d'urbanisme, est toutefois indispensable.

Or, la forme urbaine proposée dans le projet de PPU au travers de « l'îlot périmétrique contemporain » suscite de nombreuses inquiétudes et génère des contraintes que nous jugeons superflues et qui sont contraires aux volontés des groupes communautaires qui se spécialisent en logement social.

## 2.1 DES BASILAIRES À ÉCHELLE HUMAINE

La référence à l'îlot périmétrique dans le projet de PPU implique la construction d'immeubles massifs de 30 mètres, selon la définition, soit de plus ou moins neuf étages de haut, en bordure de rue.

Cette volumétrie paraît disproportionnée et incompatible avec la volonté de créer un sentiment d'ouverture et de respiration dans le Quartier des lumières, en particulier autour de la place définie par la tour de Radio-Canada et du parc de la Visitation, ainsi que des interfaces sur la rue de la Gauchetière à l'est de la rue de Visitation.

Nous craignons fortement que les piétons se sentent opprésés en déambulant aux pieds de basiliaires massifs, ce qui ne correspond pas à la qualité d'aménagement recherchée sur le site et qui est tellement réclamée par la population.

Bien que le site constitue de par son ampleur un quartier à part entière, MACH souhaite arrimer les volumétries et faire un rappel du milieu environnant dans l'échelle de certains basiliaires, et ce en vue d'assurer la continuité du grain bâti et la transition douce des formes urbaines vers la monumentalité de la tour Radio-Canada et l'amorce du Vieux-Montréal et du centre-ville. La rigidité de la forme de l'îlot périmétrique ici dictée ne permettrait pas l'intégration architecturale optimale des bâtiments dans le secteur.

MACH souhaite par ailleurs conserver la possibilité de créer certaines interfaces constituées d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée avec de hauts plafonds. MACH recommande donc la suppression de toute référence à des basiliaires de 30 mètres de haut et plus largement des hauteurs minimales et maximales sur rue.

## 2.2 DES SURHAUTEURS ABORDABLES

La conception du Quartier des lumières a depuis le départ été faite avec l'objectif d'une offre de produits résidentiels conventionnels de moyenne gamme. C'est pourquoi, MACH ne cherche pas particulièrement à attirer sur le site une clientèle privilégiée, par la construction de logements de prestige.

Le fait de limiter les tours à 750 mètres carrés de superficie de plancher dans le projet de PPU, en plus de contraindre la diversité des unités offertes, oriente pourtant indéniablement le développement vers des typologies résidentielles de plus grand standing. Cette conséquence paraît incompatible avec la vision de MACH d'offrir des logements accessibles au plus grand nombre

MACH recommande donc la suppression de la limite de superficie de plancher des étages des tours et la possibilité de moduler un peu mieux les hauteurs et les surhauteurs en demandant qu'une hauteur de 80 mètres soit permise sur l'ensemble du lot 6 où se trouve la Maison de Radio-Canada et non pas seulement la moitié, ainsi que sur les lots 5 et 9, qui semblent avoir été eux aussi divisés en deux parties de façon aléatoire.

## 2.3 UN SOUS-SOL VALORISÉ

### 2.3.1 Un tréfonds conservé

Au niveau de son redéveloppement futur, il faut encore tenir compte de la réalité du site du Quartier des lumières. Le bâtiment imposant de Radio-Canada ne constitue que la partie émergée d'une structure beaucoup plus importante encore, une immense « cuve » qui s'enfonce sur des dizaines de mètres sous le niveau du sol. La forme urbaine, le phasage et la programmation du Quartier des lumières y sont intimement liés. L'effet de cuve se répercute également sous les rues qui sont cédées à la Ville. Voilà pourquoi il est nécessaire de s'assurer que les tréfonds soient conservés et qu'ils restent disponibles pour d'autres usages en sous-terrain.

### 2.3.2 Des accès rationalisés

MACH comprend l'objectif énoncé dans le projet de PPU de multiplier les petites superficies commerciales en vue d'offrir une diversité de commerces sur rue et une ambiance urbaine rythmée et dynamique. À cette orientation est assortie la condition pour les commerces localisés en sous-sol de bénéficier d'une entrée directement sur rue, au rez-de-chaussée.

MACH souhaiterait que le terme « entrée » principale soit remplacé par « accès », afin qu'il n'y ait pas de confusion sur le fait qu'un établissement puisse avoir un accès sur rue mais une entrée au sous-sol : il est en effet impensable que chaque commerce localisé exclusivement au sous-sol, fussent-ils peu nombreux, ait sa propre circulation verticale (escalier mobile ou ascenseur), surtout si l'on parle de petites ou moyennes superficies commerciales.

L'objectif n'est pas ici de faire une galerie commerçante souterraine. Mais un accès au rez-de-chaussée devrait néanmoins pouvoir desservir plusieurs établissements, dont l'entrée en tant que telle se situe au sous-sol. MACH ne souhaite pas devoir inutilement multiplier des circulations verticales qui ne créeraient pas une interface urbaine nécessairement plus intéressante et représenteraient des coûts pharamineux (plusieurs millions par accès) à absorber ailleurs dans le projet.

Mentionnons que les locaux de dimensions plus réduites seront localisés en priorité au rez-de-chaussée, créant l'interface visée par le projet de PPU, avec une animation sur rue. La présence des espaces souterrains offre l'avantage de pouvoir accueillir sur ce site des services à la population qui ne se retrouvent pas dans le secteur, permettant de limiter les fuites commerciales et les déplacements véhiculaires vers des zones périphériques de la métropole. Advenant l'arrivée de locataires commerciaux souhaitant occuper de grandes superficies, ceux-ci seront localisés en sous-sol. Leur accès sur rue sera limité, afin de conserver le rythme d'une rue commerçante. Au sous-sol, des entrées sont cependant également requises afin de permettre l'accès d'une clientèle utilisant le stationnement souterrain.



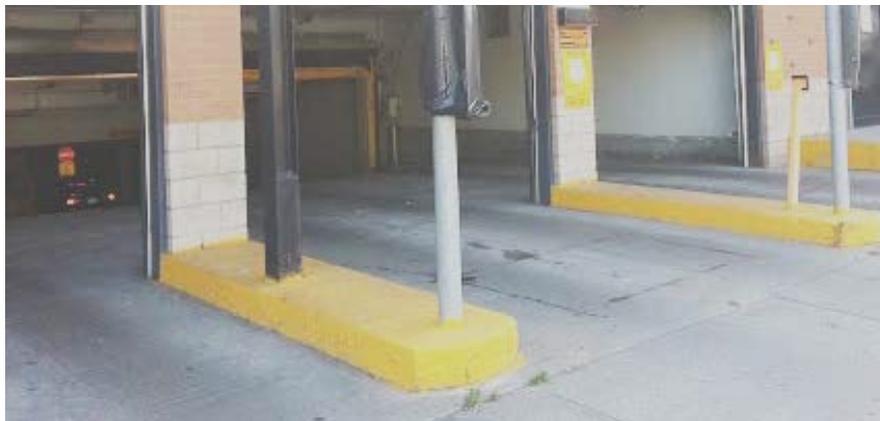
Illustration de synthèse à titre indicatif seulement



# Un cœur reconnecté avec son quartier

MACH reconnaît l'importance du prolongement des rues et de certains axes visuels, gestes indispensables pour désenclaver le méga îlot de Radio-Canada, l'ouvrir sur le quartier et lui donner un rôle charnière avec le quartier centre-sud et aussi pour repenser son rapport au fleuve et au Vieux-Montréal.

MACH souhaite cependant exposer dans la présente opinion des moyens alternatifs aux propositions énoncées dans le projet de PPU des Faubourgs, en vue d'assurer le dynamisme des axes commerciaux, de créer une ambiance agréable pour les piétons sur le site et un environnement sécuritaire pour les futurs résidents.



## 3.1 DES RUES POUR LES PIÉTONS

MACH recommande que le PPU contienne explicitement la possibilité de positionner des accès pour les livraisons sur la rue Viger. Il n'est en effet pas souhaitable de contraindre les camions de livraison à circuler sur les rues nord-sud et générer de potentiels conflits avec les piétons et cyclistes, plutôt que sur les grandes artères est-ouest existantes.

La circulation des camions sur le site est plus efficace et sécuritaire si les camions entrent au sous-sol par un point d'accès par la rue Alexandre-de-Sève et sortent par un autre accès sur la rue Viger. Ce parcours évite des manœuvres dans le bâtiment et permet d'exclure la circulation des camions en surface.

La vision de MACH pour la circulation sur le site est de faire des axes Alexandre-de-Sève et De la Visitation des axes de transit, pouvant accueillir des voies cyclables et réservées au transport en commun notamment, mais de positionner le piéton comme premier usager sur toute autre voie de circulation dans le Quartier des lumières, qu'il s'agisse d'esplanades piétonnières ou de rues partagées ou d'ambiance, notamment de style « woonerf ».

Il est notamment prévu de préserver la vue sur la tour Radio-Canada par l'inclusion de la portion nord de l'axe Panet au parc de la Visitation, ainsi qu'au sud à partir de la place publique. Cette configuration permettrait d'offrir un espace piéton généreux au nord de la tour de Radio-Canada, en plus de donner à ce tronçon un caractère piéton plus prononcé. La portion de la rue Panet au sud de la tour constituerait quant à elle une esplanade ouverte sur l'édifice. Voilà qui justifie pleinement de garder Panet comme axe de circulation à privilégier pour les piétons et les cyclistes.

## 1.5 DES PASSAGES POUR LES RÉSIDENTS

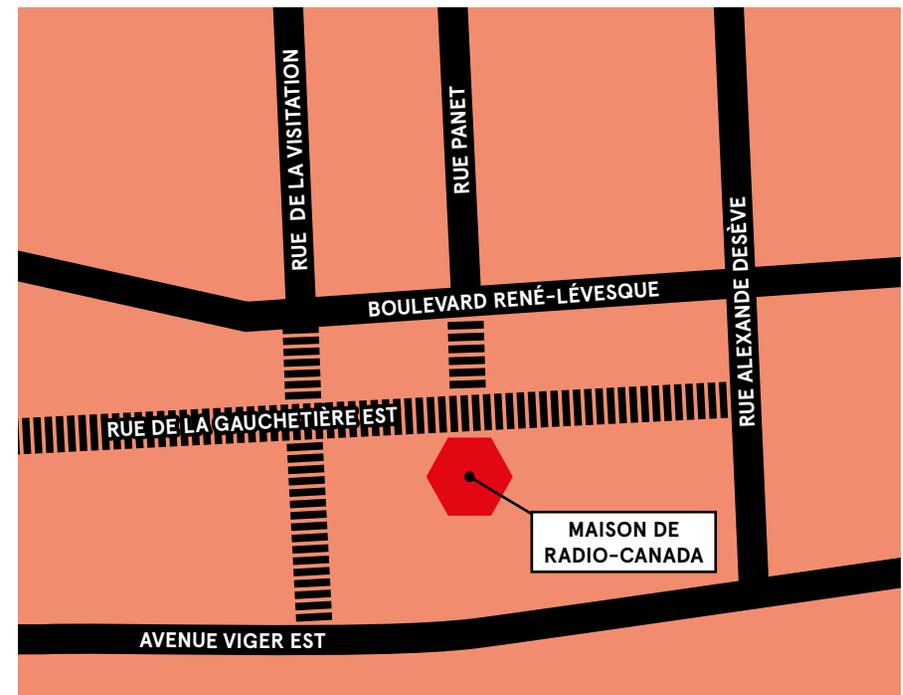
MACH reconnaît l'intérêt des « passages à caractère public », qui permettent effectivement d'assurer au site une perméabilité, ainsi que de poursuivre l'esprit du gabarit des îlots montréalais traditionnels. Cependant, dans les faits, ces passages multiplient inutilement les circulations nord-sud et fragilisent les artères identifiées comme commerciales sur le site. Il y aurait en effet un grand avantage à consolider les rues d'ambiance desservies par les commerces en y canalisant l'achalandage des passants, plutôt que de multiplier les trajets possibles et ainsi risquer un évitement de ces axes.

La volonté d'éliminer toute construction au-dessus des passages et de multiplier ceux-ci est également plus symbolique que pragmatique, dans la mesure où les piétons devront se rabattre sur les axes de la Visitation et Alexandre-de-Sève s'ils veulent rejoindre d'autres secteurs.

Au-delà de l'effet généré sur les secteurs à vocation commerciale et le dynamisme des espaces destinés à accueillir du public, l'imposition de servitudes de passage en plein milieu d'îlots résidentiels pose aussi des enjeux d'entretien, de sécurité, de responsabilité et de conflits d'usagers entre espaces publics et privés. Si un achalandage soutenu est nécessaire à l'animation des axes commerciaux et à la vitalité des locaux, il s'avère problématique et peu souhaitable quand il s'agit d'interfaces résidentielles privées.

Le caractère privé de ces espaces doit donc être maintenu.

Qui plus est, on comprend que ces passages visent surtout à favoriser des vues vers le fleuve ou certains édifices iconiques et cet objectif de préservation peut être atteint sans impliquer ce type d'aménagements problématiques pour MACH en termes de gestion et statut, et constituer un futur irritant pour les résidents des rez-de-chaussée. À l'échelle du piéton, ces vues peuvent notamment être maintenues par des portes cochères plus ou moins hautes, ou encore des grilles ornementales.





# Une mise en œuvre (réellement) concertée

MACH reconnaît l'importance du prolongement des rues et de certains axes visuels, gestes indispensables pour désenclaver le méga îlot de Radio-Canada, l'ouvrir sur le quartier et lui donner un rôle charnière avec le quartier centre-sud et aussi pour repenser son rapport au fleuve et au Vieux-Montréal.

MACH souhaite cependant exposer dans la présente opinion des moyens alternatifs aux propositions énoncées dans le projet de PPU des Faubourgs, en vue d'assurer le dynamisme des axes commerciaux, de créer une ambiance agréable pour les piétons sur le site et un environnement sécuritaire pour les futurs résidents.



## 4.1 UNE RECONFIGURATION CONCERTÉE DES AXES ROUTIERS

Dans sa mise en œuvre, le projet de PPU identifie plusieurs chantiers majeurs, notamment en termes d'infrastructures. Ces interventions ne pourront cependant se faire sans l'implication du secteur privé : certains travaux préfigurent d'ores et déjà une redéfinition majeure des espaces publics, avec la cession de terrains privés pour reconfigurer des axes existants, en prolonger ou en créer de nouveaux. Ces reconfigurations auront un impact majeur sur le développement immobilier du secteur des Faubourgs.

La réalisation du futur boulevard urbain Ville-Marie pose à elle seule de nombreux enjeux pour le développement du Quartier des lumières, tout comme l'avènement éventuel d'une ligne de tramway juste au sud du site, alors qu'il est question qu'une station y soit aménagée.

## 4.2 UNE PROGRAMMATION CONCERTÉE

Dans ce contexte pour le moins évolutif, MACH souhaite être présent et intervenir sans attendre dans la réflexion sur la programmation des espaces destinés au public, qu'il s'agisse de la conception des aménagements des espaces verts ou encore de la définition de l'offre commerciale à venir.

Le Quartier des lumières est un morceau de ville qui ne saurait se contenter d'afficher une volumétrie et une programmation résidentielle détaillée. C'est un milieu de vie, avec des résidents, des passants, des travailleurs. Les espaces publics sur le site, l'animation et le dynamisme du Quartier résident autant dans la forme urbaine que la qualité des aménagements et leur adéquation avec les besoins actuels et futurs.

Une complémentarité et une synergie doivent nécessairement être recherchées entre ce qui relève de MACH et ce qui reste de la responsabilité des intervenants du secteur public, et ce dans un échéancier cohérent. Un arrimage défectueux ou un développement à deux vitesses auraient des conséquences durables sur la vie de Quartier des lumières et nuirait à l'attractivité du secteur.

MACH propose ainsi de collaborer aux tables de discussion ayant des impacts sur le Quartier des lumières d'une part, et d'autre part, qu'un délai maximal à l'engagement des acteurs publics impliqués dans la mise en œuvre du PPU soit fixé dans sa version finale. Nous estimons que les espaces réservés pour les besoins de la population sur le site de Quartier des lumières, comme une école primaire ou une bibliothèque, par exemple, ne peuvent être tributaires de l'incertitude des pouvoirs publics, puisque MACH devra gérer la vacance des locaux et des délais d'implantation qui peuvent qui s'échelonnent sur plusieurs années.

Plus qu'un échéancier d'interventions, MACH souhaite donc voir inscrite dans le PPU des Faubourgs une obligation d'engagement formel des acteurs publics dans la réalisation des divers projets sur le site, dans des délais acceptables pour l'industrie, soit un maximum de deux ans.





# Notre vision du développement



À titre de citoyen corporatif contribuant activement au développement immobilier montréalais depuis 20 ans, nous aimons développer des projets d'envergure à usage mixte qui combinent le bureau, le locatif, la copropriété, le commercial et le logement social. Pour MACH, le développement du Quartier des lumières est un engagement à très long terme qui correspond parfaitement à nos valeurs et qui cadre parfaitement avec notre vision du développement immobilier. Nous sommes persuadés d'être à la hauteur du grand défi et de la superbe opportunité de création de valeur qui s'offre à Montréal avec la requalification de cet immense site.

Nous développons présentement trois nouveaux quartiers mixtes sur l'île de Montréal qui comprennent au total plus de 1 000 logements sociaux, répartis dans les projets du Quartier des lumières, du Quartier Jean-Nicolet en développement à St-Léonard et dans un projet mixte de plus de 700 000 pieds carrés dans le sud de Pointe-Saint-Charles, sur les anciens terrains du CN.

De plus, notre équipe, par le biais de notre division Construgep, a livré près de 500 unités de logement social et communautaire ou abordable au cours des dernières années, dans une grande variété de quartiers montréalais. Tous ces projets nous ont amené à développer une vision à 360 degrés et nous ont appris à tenir compte des communautés qui nous accueillent. Nous estimons qu'à titre de promoteurs immobiliers, nous avons un certain devoir de bienveillance à leur égard.



# À propos de MACH

MACH est l'un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. L'entreprise possède ou gère près de 30 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles ou résidentielles au Québec. Depuis sa fondation il y a 20 ans, la philosophie de MACH est d'investir de façon permanente dans les communautés et de gérer ses propriétés sur le long terme. Avec une approche intégrée, qui comprend le développement, les services immobiliers et la construction, MACH est particulièrement attentive aux besoins des clients et des usagers.

Son parc immobilier comprend notamment la tour Sun Life, la tour CIBC, la tour de la Place Victoria ou encore l'Édifice Telus à Québec. MACH a aussi construit des édifices aux fonctions multiples à Montréal et les environs en faisant preuve de vision pour le besoin d'espaces de qualité supérieure. L'entreprise s'est forgé une expertise toute particulière dans le développement de projets commerciaux. En effet, MACH gère 7 millions de pieds carrés de surface commerciale dont près de la moitié a été développée par l'entreprise elle-même. Tous les projets récents développés par MACH sont d'ailleurs certifiés LEED. En 2018, MACH a reçu deux prix Inova pour la qualité de ses projets de construction. Le plan directeur du Quartier des lumières a été d'ores et déjà certifié Leed Argent et a reçu la certification Fitwel à l'échelle de tout le quartier.





630, rue Saint-Paul Ouest  
Bureau 600  
Montréal QC H3C 1L9  
Téléphone : 514-374-6224