

Montréal, le 2 novembre 2020

Objet : Mémoire TGTA – PPU des Faubourgs

Mesdames monsieur les commissaires,

Il nous fait grand plaisir de vous soumettre le mémoire de TGTA dans le cadre de la consultaion publique portant sur le PPU des Faubourgs.

Nous vous remercions de cette opportunité de partager notre vision pour ce secteur.

Cordialement,

TGTA



par Simon P. Giroux, É.A.
Conseiller Développement Immobilier
TGTA



par Martin Galarneau
Associé
TGTA

Mise en contexte

Le secteur du PPU des Faubourgs accueillera au cours des prochaines années, trois importants projets de requalification urbaine. La présente démarche de planification particulière prend donc tout son sens de par l'importance stratégique de ces sites dans la croissance du centre-ville montréalais. Nous avons ici une rare opportunité de repenser et de re-tisser les liens avec le fleuve St-Laurent d'un côté, et avec le quartier Centre-Sud et le centre-ville de l'autre, en plaçant les habitants et utilisateurs du quartier au cœur de la démarche.

Fort des orientations énoncées au rapport de consultation publique sur l'Avenir du secteur des Faubourg produit par l'Office de la Consultation Publique de Montréal, une vision plus claire de la re-qualification du secteur commence à émerger.

Nous sommes très enthousiastes à l'idée de participer à la création d'un milieu de vie inclusif, attrayant et verdoyant sur un des sites du secteur. En effet, la société TGTA participe à la réalisation d'un des grands projets du secteur des Faubourgs, soit le site Esplanade Cartier de Prével, projet dans lequel TGTA réalise le volet bureau.

En vous soumettant ce mémoire nous souhaitons partager l'expertise que nous avons développé au cours des dernières années dans la requalification de sites urbains sensibles afin d'y créer des milieux de vie mixtes en utilisant, notamment, des espace à bureaux contemporains pour dynamiser et animer les communautés locales.

TGTA

TGTA est une firme d'investissement et de développement immobilier basée à Montréal. Depuis 1989, l'entreprise est associée à des projets novateurs et catalyseur de changement dans les quartiers où elle réalise ses projets. L'entreprise a su se développer et innover en adaptant ses stratégies aux opportunités majoritairement dans le Grand Montréal, mais aussi dans le sud-est des États-Unis.

Notre passion; concevoir et développer des projets immobiliers urbains et centraux en harmonie avec leur communauté et leur environnement.

Depuis plus de 30 ans, la société a été active dans plusieurs secteurs d'activités immobilières (résidentiel, bureau, commercial, hôtellerie, mise en valeur de terrain). Au cours des dernières années, l'entreprise a réalisé des projets de requalification de grands sites urbains dont notamment la conversion de sites industriels désuets en bureaux.

Lors de la conception d'un projet, TGTA déploie les efforts nécessaires afin que ses projets soient bien reçus et répondent aux attentes du milieu, et ce, qu'ils nécessitent des modifications de zonage ou qu'ils soient réalisables de plein droit. Tel que nous le mentionnions dans notre mémoire déposé lors des préconsultations de 2019, et comme le dit si bien l'OCPM, *le citoyen est détenteur d'un savoir unique et il est l'expert de sa propre vie*. Nous accordons donc un grand soin à l'élaboration d'un concept dans son milieu et aspirons à créer un cadre de vie en harmonie avec les gens et l'environnement qui le compose.

Esplanade Cartier



1929. Construction du pont Jacques-Cartier¹

Situé au pied du pont Jacques Cartier, l’îlot du projet Esplanade Cartier représente l’une des dernières grandes friches de terrain à développer dans les quartiers centraux montréalais. Depuis près de 100 ans, des dizaines de milliers de passants empruntent chaque jour le Pont Jacques-Cartier pour atteindre l’île de Montréal et ce site fait donc partie, d’une certaine façon, du quotidien de ces personnes. Rares sont les opportunités de développer une si grande portion de terrain à même le centre-ville d’une métropole. Nous disposons donc aujourd’hui d’une occasion exceptionnelle de repenser une portion névralgique de notre ville en redéfinissant ce que nous voulons pour l’une de ses principales entrées. Nous avons la possibilité d’y créer une image forte pour notre métropole en s’appuyant sur l’histoire et les caractéristiques du quartier et des gens qui le peuplent, et qui l’animeront pour les 100 années à venir.

Depuis le milieu du siècle dernier, de multiples interventions ont changé le paysage urbain du secteur pour faire place aux grands boulevards et réformes urbaines. Ces barrières physiques ont créé des ruptures urbaines et ont morcelé le milieu pour favoriser les déplacements véhiculaires au détriment de la mobilité active. Au fil du temps, ces ruptures ont engendré plusieurs problématiques dans le secteur, que ce soit au niveau de l’habitation, de la présence de commerces locaux et d’espaces publics attrayants, de la perméabilité aux déplacements actifs ou de la connexion entre le fleuve et le centre-ville.

¹ Ponts Jacques Cartier + Champlain Bridges Incorporée (PJCCI), <https://jacquescartierchamplain.ca/communaute-patrimoine/structures-et-projets/pont-jacques-cartier/> (consulté le 30 octobre 2020)

La requalification du site passe par des ajustements en terme de densité et d'usages certes, mais elle doit inclure et être façonnée par des initiatives de développement et de mobilité durable, d'inclusion et d'équité sociale, de vitalité économique locale, le tout afin d'assurer la pérennité du quartier et maintenir le tissu social.

En s'associant au projet Esplanade Cartier, TGTA souhaite plus spécifiquement apporter son savoir-faire dans la création et l'animation de milieux de vie mixtes par l'intégration d'espaces à bureaux contemporains, mais également, en partageant son expertise dans la requalification de sites urbains sensibles. Nous croyons que la combinaison réfléchie d'usages dans un même milieu permet d'animer un quartier à toute heure du jour et assure une mixité de populations et d'activités.

Au cours des dernières années, TGTA a su développer une expertise dans l'édification d'espaces à bureaux et l'intégration au milieu dans lequel ils s'inscrivent. Piloté par TGTA, le projet O Mile-Ex, situé dans le quartier Alexandra-Marconi/Mile-Ex, a vu la transformation d'une ancienne usine de l'industrie du textile abandonnée en près de 400 000 pi² de bureaux-loft. À proximité de la populaire Petite Italie, O Mile-Ex est une communauté de travail qui intègre de multiples caractéristiques écologiques et encourage la synergie entre les usagers. Il offre aux occupants un style de vie où le monde des affaires rencontre celui de la culture, du divertissement et du bien-être. Les espaces communs placés au cœur du projet permettent de créer une synergie entre les différents usagers qui, à terme, crée un sentiment de communauté à travers l'immeuble, et à plus grande échelle dans le quartier avoisinant. Il n'est pas rare de croiser des résidents du secteur dans l'immeuble qui profitent des commerces de proximité que nous avons intentionnellement choisis pour leur capacité à contribuer à la communauté du O-Mile-ex. Aujourd'hui complété, l'immeuble rassemble la plus grande concentration d'activités en Intelligence Artificielle (IA) au Canada. À travers ce projet, TGTA a acquis une précieuse expérience dans la conception d'espaces de travail permettant aux entreprises d'attirer et de conserver des employés de qualités et aux occupants de s'épanouir dans un environnement (immeuble autant que quartier avoisinant) animé et stimulant. C'est ce que nous souhaitons contribuer à reproduire dans le projet Esplanade Cartier.

Densification intelligente

Dans un contexte où la ville connaît un déficit migratoire depuis 2012 au profit des banlieues, et que les innovations technologiques en transport collectifs tels que le REM ou le SRB permettront plus que jamais aux gens de travailler au centre-ville tout en habitant la banlieue, il est impératif d’offrir des milieux de vie hautement attrayants afin de conserver les résidents en ville et d’animer nos arrondissements centraux. Qu’il s’agisse de verdissements ou de création d’espaces publics inclusifs et invitants, d’initiatives de développement durable, d’abordabilité des logements et d’inclusion sociale, de favoriser les déplacements actifs et communs ou de favoriser l’épanouissement du commerce local, de création d’emplois variés ou de construction d’équipements publics, de pérennisation des ressources pour faire face à l’itinérance ou à la précarité des populations marginalisées, de préservation du patrimoine, de qualité architecturale et d’harmonisation avec le cadre bâti, les initiatives permettant de rendre les centres urbains attrayants sont multiples, mais elles exigent une masse critique d’occupants et d’utilisateurs pour justifier l’investissement. Bref pour faire du secteur des Faubourgs *un quartier complet, solidaire, inclusif, durable et participatif*², la densification demeure le cheval de bataille principal dont nous disposons.

Étrangement, la densité est souvent mal perçue et mal accueillie. On en veut, mais pas dans sa cour. Pourtant, c’est la densité d’un quartier, une densité intelligente et réfléchie, qui favorise la vie de quartier en limitant les déplacements et en encourageant les interactions humaines, créant ainsi un sentiment d’appartenance des habitants à leur quartier.

Au final, la densité permet de regrouper une masse critique de gens pouvant supporter un milieu de vie mixte. Elle crée plus d’habitation par hectare, ce qui permet de maintenir un équilibre dans l’abordabilité des logements, de faire vivre les commerces locaux, de créer de l’emploi et d’animer les espaces publics. Elle finance le coût d’implantation des mesures et initiatives, essentielles à la conservation et à l’amélioration de l’attrait de la ville. Se faisant, elle collabore même à freiner l’étalement urbain et les changements climatiques.

² Rapport de consultation publique Secteur des Faubourgs, OCPM, 26 juillet 2019, p.2.

La densité permise sur le site Esplanade Cartier est considérée comme “moyenne” alors qu’il subsiste, selon nous, une occasion de densifier plus intensément ce site à proximité d’une zone grandement desservie par le transport en commun de masse.

Ouverture du site sur le quartier et densité

Pour des questions d’intimité et de sécurité, les méthodes traditionnellement utilisées par certains développeurs peuvent créer des projets focalisés sur eux-mêmes. Cette approche a pour effet de créer des îlots d’activité isolés à l’intérieur d’une ville ou d’un quartier. Le projet Esplanade Cartier, fort de sa démarche de *placemaking* incluant les parties prenantes du milieu, offre une ouverture sur les quartiers avoisinants, notamment par la prolongation des rues existantes à travers le site et l’implantation d’un grand parc central. Bien qu’il soit développé par phase, le site comporte une vision d’ensemble cohérente et il est développé comme un tout. Ainsi, il est impératif que la densité ne soit pas calculée par îlot ou par phase, mais bien pour l’ensemble du site. Autrement dit, la densité plus faible sur les phases bordant la rue Ste-Catherine doit pouvoir être compensée par une densité plus élevée sur le reste du site, notamment sur les îlots longeant le boul. René-Lévesque. Tel que le mentionnait M. Bruno Collin lors de la séance de consultation publique du 29 septembre dernier, la densité est comme un vase communicant, c’est-à-dire que si on en met plus à un endroit, il y en aura nécessairement moins ailleurs. Nous soutenons que dans le but de profiter des bienfaits de la densification et de ne pas manquer l’opportunité de densifier au maximum acceptable un site bénéficiant d’une grande desserte en transports collectifs, la densité prévue (COS moyen de 6 pour l’ensemble du site) devrait pouvoir être calculée sur l’ensemble du site plutôt que par îlot.

Espaces publics et densité

C’est aussi la densité, horizontale cette fois-ci, qui permet de libérer l’espace nécessaire au sol afin de créer ces espaces publics attrayants. Pour que de plus grandes hauteurs de bâtiments soient admissibles, elles doivent être joutées, entre autres choses, à de vastes espaces publics accueillants et ouverts³. Esplanade Cartier propose un immense parc localisé au centre des bâtiments, soit à l’abri *du bruit et de la poussière*⁴

³ Rapport de consultation publique Secteur des Faubourgs, OCPM, 26 juillet 2019, p.2-3.

⁴ Rapport de consultation publique Secteur des Faubourgs, OCPM, 26 juillet 2019, Orientation 4, p.38

par rapport à un parc qui serait localisé sur la portion longeant l’avenue de Lorimier, artère qui bénéficiera d’ailleurs déjà d’une connexion verte en son côté ouest, soit le parc linéaire du Pont Jacques Cartier.

En cohérence avec la stratégie d’intervention du Rapport de consultation visant à *créer une trame verte suivant l’axe du Pont-Jacques Cartier et du Fleuve*⁵, la localisation centrale de ce vaste espace vert, bonifie la fluidité des parcours piétonniers à travers le quartier en offrant une connexion supplémentaire de qualité entre les espaces verts de l’axe du Pont Jacques Cartier et ceux de l’axe du fleuve, contribuant ainsi à *la pluralité de trajets*⁶ piétonniers.

Un espace vert de cette envergure confère une identité forte de durabilité et de verdissements à l’ensemble du projet. De plus, ce parc façonne de manière significative la relation du développement avec son environnement en créant des connexions visuelles entre les éléments emblématiques du secteur que sont le Pont Jacques Cartier et le fleuve. La centralité du parc par rapport au bâti est donc pertinente et souhaitable.

Pour revenir vers la densité horizontale, il ne s’agit pas ici de tapisser le site de gratte-ciel bloquant la lumière du jour et créant des corridors de vent désagréables, mais bien de créer, en lien avec l’orientation 11 du rapport de l’OCPM, des basiliaires à échelle humaine surmontés de tour en retrait moins massives, permettant de conserver les perspectives visuelles et le lien avec le fleuve et le Pont Jacques Cartier. Nous croyons qu’il est possible de créer une expérience agréable au niveau piétonnier et d’avoir un bâti qui a une relation forte à la rue, et ce, peu importe la hauteur des tours puisque que celles-ci sont en retrait par rapport au basilaire.

Esplanade Cartier propose d’ailleurs une gradation des hauteurs reprenant le principe de cascade, soit plus basses et s’harmonisant avec le cadre bâti du côté de Ste-Catherine, puis plus hautes du côté du Boul. René-Lévesque, sans toutefois dépasser la hauteur de la superstructure du pont. À notre avis, il est totalement justifié d’y atteindre des hauteurs de 80 mètres, et ce, considérant le caractère urbain et monumental des bâtiments érigés plus à l’ouest sur le boulevard René-Lévesque. Ce geste permettrait d’annoncer l’entrée du centre-ville dans l’axe du Boul. René-Lévesque. Aussi,

⁵ Rapport de consultation publique Secteur des Faubourgs, OCPM, 26 juillet 2019, Stratégie d’intervention 4.1, p.38

⁶ Rapport de consultation publique Secteur des Faubourgs, OCPM, 26 juillet 2019, Stratégie d’intervention 4.1, p.38

puisque l'Esplanade Cartier est situé aux pieds du Pont Jacques Cartier, des hauteurs plus élevées sur la portion sud du site, en respectant bien entendu la hauteur de la superstructure du pont, permettraient de souligner le statut du secteur comme véritable porte d'entrée sur la métropole. Notons finalement que ces constructions en hauteur n'engendreraient pas de préjudice puisque l'environnement au sud du site est libre de construction résidentielle. Bien entendu, dans un tel scénario, les vues axiales sur le fleuve et le pont depuis les rue Parthenais et de Lorimier sont conservées au profit des piétons et cyclistes qui arpenteront le quartier.

Bref, cette augmentation des hauteurs sur la portion sud du site, ayant frontage sur le boul. René-Levesque, permet de signaler l'entrée de la ville, dans l'axe nord-sud, et annonce l'entrée du centre-ville dans l'axe est-ouest, une image forte véhiculant le dynamisme de notre métropole et des habitants qui y participent. Pour obtenir ce résultat, nous sommes d'avis qu'il est important de laisser aux concepteurs et architectes la possibilité de créer des immeubles dont la hauteur peut atteindre 80 mètres.

Conclusion

Nous accueillons favorablement les orientations énoncées au Rapport de Consultation Publique sur l'Avenir du Secteur des Faubourgs. Nous sommes également d'opinion que les quelques points soulevés ci-avant contribueront à bonifier la qualité et la pérennité de ce quartier si précieux dans la croissance de l'est du centre-ville montréalais.