



LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'approbation d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

DAOUST LESTAGE_{inc.}
architecture
design urbain

Novembre 2007





1970-73, la Maison de Radio-Canada, œuvre de l'architecte suédois Tore Bjornstad

LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'approbation d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

DAOUST LESTAGE

architecture
design urbain

Novembre 2007



Le contexte actuel - rues et espaces publics du secteur

TABLE DES MATIÈRES

1- Analyse du contexte urbain	2	7- Les infrastructures	40
1.1 Contexte historique	2	7.1 Sur le site	40
1.2 Le site dans son environnement urbain	2	7.2 Hors site	40
1.3 Contexte réglementaire	6	7.3 Mécanisme de financement des infrastructures	41
1.4 Potentiels du site et du projet	6		
2- Le projet	10	8- Les retombées	43
2.1 Historique du projet	10	9- Annexes - études techniques	44
2.2 La démarche de consultation	11	9.1 Étude de déplacement	44
2.3 Les grands objectifs	11	9.2 Étude d'impact éolien	44
2.4 L'approche conceptuelle	13	9.3 Étude d'ensoleillement	44
3- Le réaménagement du site	15		
3.1 Les lots	15		
3.2 La trame des rues et la nouvelle topographie	17		
3.3 Les espaces publics	19		
3.4 La perméabilité du site	19		
4- Le développement projeté	21		
4.1 Hauteurs, densités, marge de recul	21		
4.2 Volumétrie en périmètre du site	22		
4.3 Volumétrie au cœur du site	23		
4.4 Affectations	23		
4.5 Stationnement pour automobiles et vélos	24		
4.6 Structure paysagère	25		
4.7 Critères de design	26		
4.8 Mise en œuvre	26		
4.9 Articulation du domaine public	26		
4.10 Le caractère montréalais du plan directeur	29		
5- La modernisation de la Maison de Radio-Canada	30		
6- L'accessibilité et les déplacements	38		
6.1 Transport collectif	38		
6.2 Voies cyclables	38		
6.3 Circulation automobile	38		

1- ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

1.1 Contexte historique¹

Le Centre-Sud, qui fait aujourd'hui partie de l'arrondissement de Ville-Marie, s'est développé à partir du faubourg Québec, devenu faubourg Sainte-Marie. Certaines parties de ce vaste secteur ont parfois été désignées sous le nom de «quartier Sainte-Marie», «quartier Saint-Jacques», «Faubourg à m'lasse» puis, plus récemment, «Cité des ondes» et «Village gai».

Jusqu'au milieu du XX^e siècle, le Centre-Sud fut un quartier essentiellement industriel et ouvrier. Le port, l'industrie ferroviaire, la brasserie Molson et, plus à l'est, la McDonald Tobacco, comptaient parmi les principaux employeurs locaux. Les familles bourgeoises établies au bord de l'eau avaient progressivement quitté le quartier depuis la fin du XIX^e siècle.

Le tramway, à cheval puis électrique (1900), favorisa le développement commercial de la rue Sainte-Catherine, où s'est établi en 1882 le «magasin du peuple» : Dupuis et frères.

Au cours du siècle dernier cependant, quatre grandes interventions de «rénovation urbaine» ont littéralement métamorphosé le cadre physique du quartier :

- la construction du pont Jacques-Cartier, dans les années 1920, s'est soldée par la disparition de quelque 400 logements;
- la transformation de la rue Dorchester en boulevard urbain en 1955 (aujourd'hui boulevard René-Lévesque) a éliminé 750 logements;
- la construction de la Maison de Radio-Canada, entre 1963 et 1973, a provoqué l'expropriation, par la Ville de Montréal, et la démolition de 262 immeubles, totalisant 778 logements;
- enfin, le creusement de l'autoroute Ville-Marie, en 1982, a fait disparaître 250 logements.

Ces interventions, réalisées dans un contexte de désindustrialisation (relocalisation, redéploiement, fermetures d'ateliers et d'usines entre 1955 et 1965), ont dépeuplé le quartier, en ont profondément modifié les caractéristiques sociales et l'ont physiquement déstructuré, rompant la trame urbaine et créant des chaussées surdimensionnées bordées de terrains vacants.

C'est notamment le cas du site de la Maison de Radio-Canada, inaugurée en décembre 1973 : moins de la moitié de la superficie est bâtie et le site, qui borde sans pour autant

l'encadrer un boulevard René-Lévesque au gabarit autoroutier, rompt la continuité des voies est-ouest (rue de La Gauchetière), et nord-sud (Montcalm, Beaudry, de la Visitation, Panet, Plessis, Alexandre-de-Sève, Champlain).

Dès les années 1960, dans la perspective de l'installation de Radio-Canada dans le secteur, l'Administration municipale et les milieux d'affaires francophones avaient exprimé le souhait de voir s'y développer un pôle d'entreprises associées à la radiotélévision et aux télécommunications. Le projet de la **Cité des Ondes** s'est depuis partiellement concrétisé, avec l'implantation de TVA dès ses débuts, de Télé-Québec en 1968, de TQS et d'autres entreprises à l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Papineau.

Ce n'est que depuis les années 1980 qu'a commencé à se constituer, dans le secteur résidentiel et commercial situé au nord de Radio-Canada (quartier Saint-Jacques) ce que l'on appelle aujourd'hui le Village gai, majoritairement peuplé de gens vivant seuls. Cette nouvelle occupation du territoire s'est traduite par une certaine revitalisation; les membres de la communauté se sont notamment dotés d'une chambre de commerce qui peut s'appuyer sur un réseau de plus de 200 entrepreneurs, cadres, professionnels et travailleurs autonomes. La Ville de Montréal a reconnu le secteur, l'un des plus importants quartiers gais au monde, comme pôle touristique, en 1999.

Aujourd'hui, la Maison de Radio-Canada, premier centre de production radiotélévisuelle au Canada, est un moteur économique pour tout le secteur, avec ses quelque 3 700 emplois et d'importantes commandes aux entreprises de production de la région métropolitaine.

La Maison de Radio-Canada occupe une superficie de 1,3 million de pieds carrés et opère 24 heures par jour, 365 jours par année.



Le contexte - une vue spectaculaire du pont Jacques-Cartier



Le contexte - vue des bâtiments industriels de la brasserie Molson



Le contexte - trois référentiels forts: le clocher, le pont et la tour

1.2 Le site dans son environnement urbain

Outre l'interruption de la trame urbaine, décrite plus haut, le site de Radio-Canada se caractérise par le **caractère distinct de chacune de ses interfaces** :

- au sud, il est bordé par la rue Viger, voie rapide est-ouest, surplombée par la reprise de la rue Panet, en viaduc jusqu'à la rue Notre-Dame;
- au nord, il est séparé, par le boulevard René-Lévesque, d'un secteur résidentiel intéressant et relativement homogène, comportant notamment un espace vert

(le parc Charles-S.-Campbell) et deux églises (Sainte-Brigide, Saint-Pierre-Apôtre) dont la seconde est classée et fait partie d'un ensemble d'intérêt patrimonial, qui joue aussi un rôle communautaire important;

- à l'est, il donne sur le square Papineau, un petit espace vert qui sert aujourd'hui de terre-plein entre les voies nord et sud de la rue Papineau, et sur la reprise de la rue de La Gauchetière;

- à l'ouest, il longe la rue Wolfe, à sens unique vers le nord, et un quartier encore déstructuré mais qui connaît cependant un certain développement résidentiel.



Le contexte - les grands espaces publics significatifs

L'accessibilité au site et à partir du site est excellente en automobile :

- à l'échelle locale, par des voies surdimensionnées, incluant le boulevard René-Lévesque, la rue Viger, les rues Saint-Antoine et Notre-Dame, la rue Papineau;



Une accessibilité accrue au plan régional



Une accessibilité accrue au plan local



Accessibilité par transport en commun

- et à l'échelle régionale, par l'autoroute Ville-Marie, le pont Jacques-Cartier et la rue Notre-Dame.

Le boulevard René-Lévesque desservi par un trajet d'**autobus**, par une **piste cyclable** et le site est à distance de marche de quatre stations de **métro** (Champ-de-Mars, Berri-UQAM, Beaudry, Papineau) dont la plus proche (Beaudry) se trouve à **260 mètres à peine** (environ 3 à 5 minutes de marche). On ne peut pas dire pour autant que le site est desservi de façon optimale par les réseaux de transport collectif.

Le site se trouve à environ 16 à 20 minutes de marche de la Place Ville-Marie, à 1,6 kilomètre. Cependant, les parcours piétons aux abords du site et vers le centre-ville sont de piètre qualité.

L'élévation de la tour de Radio-Canada offre des **vues remarquables** du pont Jacques-Cartier à l'est, des bâtiments industriels de la Molson et du fleuve Saint-Laurent au sud, des églises Saint-Pierre-Apôtre et Sainte-Brigide et du Village gai au nord, et du centre-ville et du site du CHUM (Centre hospitalier universitaire de Montréal) à l'ouest.

À l'inverse, la tour constitue un **point de repère dans le paysage**



Vue panoramique de la tour vers l'est



Vue panoramique de la tour vers l'ouest



Vue panoramique de la tour vers le nord

urbain montréalais; on la voit notamment depuis le pont Jacques-Cartier et les rues voisines. Avec la structure du pont Jacques-Cartier et le clocher de Saint-Pierre-Apôtre, elle forme un **réseau de références visuelles** qui identifie le quartier.



Vue panoramique vers l'ouest depuis le pont Jacques-Cartier



Rue de La Gauchetière

Rue Panet



Vue panoramique vers l'ouest, du pont Jacques-Cartier



Vue vers le sud du Square Papineau



Le site de la MRC, un mégailot

Le site se trouve au cœur d'un **environnement urbain relativement pauvre en espaces publics** : mis à part le petit square Papineau et le parc Charles-S.-Campbell, déjà évoqués, il faut s'éloigner pour trouver des espaces verts de quelque importance : le square Viger à 500 mètres (5 à 7 minutes de marche), le Champ de Mars, le square Émilie-Gamelin, le parc de l'île Sainte-Hélène, qui n'ont pas forcément vocation de desserte locale.

L'environnement du site est **multifonctionnel** et comporte quelques **pôles de développement** :



Affectation du sol - habitation



Affectation du sol - immeubles à bureaux

- résidentiel au Faubourg Québec et en bordure sud du boulevard René-Lévesque (à l'ouest de la rue Amherst), en plus de la concentration existante au nord du site (quartier Saint-Jacques);

- de bureau sur le boulevard René-Lévesque, à l'est et à l'ouest du site, avec notamment plusieurs entreprises de radiodiffusion et de télécommunication;



Affectation du sol - grands équipements institutionnels

- institutionnel entre l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque, à l'ouest du site, avec le CHSLD Jacques-Viger qui fermera bientôt ses portes, le futur CHUM, prévu à 500 mètres à peine du site (4 à 5 minutes de marche), la Grande Bibliothèque et l'UQAM;

- commercial et résidentiel avec le projet du Château Viger, à 380 mètres du site (4 minutes de marche);

- industriel, avec la présence, au sud du site, des édifices de la brasserie Molson.

Les **axes commerciaux** les plus proches se trouvent rues Sainte-Catherine, Saint-Denis et Amherst; quant au boulevard René-Lévesque et aux rues Wolfe et Papineau, ils comptent quelques commerces qui desservent notamment la clientèle actuelle du site (employés et visiteurs de Radio-Canada).



Affectation du sol - immeubles commerciaux



Affectation du sol - immeubles industriels

Signalons enfin la présence dans le secteur d'un monument historique classé, la Maison Marguerite-Hay (1853), située au 511-513 Montcalm dans l'arrondissement de Ville-Marie, dont l'aire de protection touche l'angle sud-ouest du site.



Synthèse des éléments importants du contexte



Affectation du sol - potentiel de développement immobilier



Affectation du sol - synthèse

1.3 Contexte réglementaire

Dans le nouveau **Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal** (2005), on lit qu'«Aux abords de la Maison de Radio-Canada et du pont Jacques-Cartier, de nombreux terrains vacants offrent la possibilité d'accueillir des bâtiments à usages mixtes dont l'architecture contribuera à rehausser l'image du secteur. Celui-ci bénéficierait aussi du réaménagement du square Papineau, qui se réduit actuellement à un terre-plein sur l'avenue du même nom.»²

Sur un plan plus technique, les **documents d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal** prescrivent :

- des **limites de hauteurs** de 44 mètres pour le lot de Radio-Canada;
- une **affectation au sol** mixte pour la majeure partie du site, et résidentielle pour la portion comprise entre les rues Beaudry et Wolfe.

La synthèse des orientations pan-montréalaises du Plan d'urbanisme

désigne les extrémités ouest (rue Beaudry à Wolfe) et est (rue Alexandre-de-Sève à Papineau) du site comme propices à une intensification des activités résidentielles.

Enfin, le site de Radio-Canada, désigné comme «à transformer ou à construire», fait l'objet de prescriptions en matière de **densités de construction** :

- «bâti de trois étages hors sol ou plus, taux d'implantation moyen ou élevé, coefficient d'occupation du sol maximal de 6,0».³

Selon le *chapitre d'arrondissement Ville-Marie du Plan d'urbanisme* (non encore adopté) :

«Le site de la Maison de Radio-Canada marque une rupture importante dans le cadre bâti et la trame urbaine environnants. Il est d'ailleurs largement sous-utilisé, le quart de sa superficie, soit plus de trois hectares, étant utilisé à des fins de stationnement extérieur. Son potentiel de développement immobilier est exceptionnel et offre la possibilité de mettre en valeur, et de requalifier, le boulevard René-Lévesque Est, dont l'encadrement est actuellement déficient.» (En fait, c'est environ 40 % de la superficie qui est utilisée à des fins de stationnement.)

Le chapitre d'arrondissement formule aussi des **balises d'aménagement**, au nombre desquelles on retiendra :

«4 Élaborer des paramètres d'aménagement du site de Radio-Canada, et de design des bâtiments, propres à favoriser une bonne intégration urbaine, en tenant compte des orientations suivantes :

- privilégier une dominante résidentielle et prévoir l'intégration de logements communautaires;
- inclure de nouveaux espaces verts et favoriser le verdissement des propriétés publiques et privées;
- éliminer les stationnements de surface visibles de la voie publique;
- poursuivre la trame de rues et le tissu urbain avoisinants.

⁵ Atténuer le caractère autoroutier du boulevard René-Lévesque Est dans le cadre d'une stratégie d'aménagement visant à en faire une entrée prestigieuse au Centre (favoriser un cadre bâti plus fort, de même que sur les avenues Viger et Papineau, tout en protégeant le bâti de faible hauteur implanté aux abords du boulevard). [...]

7 Mettre en valeur les bâtiments à caractère patrimonial.» (p. 56)⁴

L'**article 89** de la *Charte de la Ville de Montréal*, en vertu duquel le présent plan directeur de Radio-Canada est soumis aux autorités municipales, donne notamment au conseil de la ville le pouvoir de permettre, par règlement, «malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif : à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, [...ou] à un établissement résidentiel, commercial ou industriel [...] dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m² [...]».

Le règlement adopté par le conseil de la ville «ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur adopté par le conseil d'arrondissement, dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique.»

«Le projet d'un règlement visé au premier alinéa de l'article 89 doit faire l'objet d'une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal, qui doit à cette fin tenir des audiences publiques et rendre compte de cette consultation au moyen d'un rapport dans lequel elle [sic] peut faire toute recommandation.»⁵

1.4 Potentiels du site et du projet

Compte tenu du bâti existant, le site offre un **excellent potentiel de renaissance urbaine**, tant dans l'axe est-ouest (rue de La Gauchetière) que dans l'axe nord-sud (rues Montcalm, Beaudry, de la Visitation, Panet, Plessis, Alexandre-de-Sève et Champlain), ce qui pourrait constituer un déterminant majeur de l'implantation et de la géométrie des développements immobiliers.

À cet égard, il est essentiel de préciser que le **potentiel de développement du site de Radio-Canada est très important**. La superficie totale du site est de 97 597 mètres carrés (1 050 525 pieds carrés) et le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 6, soit, une fois déduits les 133 185 mètres carrés (1 433 591 pieds carrés) déjà construits, un **potentiel théorique** de 452 397 mètres carrés (4 869 560 pieds carrés).

Par ailleurs, situé au point de rencontre de grands axes de déplacement, le site offre d'**intéressantes perspectives de raccordement à des réseaux ou de mise en valeur de réseaux existants ou projetés** dans le cadre du *Plan de transport de Montréal*.



Superficies des parcelles de développement

C.O.S. (Coefficient d'occupation du sol):	6
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE SUR LE SITE:	585 582 m ² (6 303 152 pi. ca.)
SUPERFICIE DÉJÀ CONSTRUITE SUR LE SITE:	133 185 m ² (1 433 591 pi. ca.)
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE:	452 397 m² (4 869 561 pi. ca.)
HAUTEUR CONSTRUCTIBLE:	25 à 44 m
TAUX D'IMPLANTATION AU SOL:	Moyenne à élevée



Sur le plan urbanistique, le développement du site permettrait de **consolider** ce qui deviendra, avec l'implantation du CHUM et le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, **la porte Est du centre-ville de Montréal**, en y créant une nouvelle concentration résidentielle, en y augmentant le nombre d'emplois, en y stimulant l'activité commerciale et en favorisant le renforcement ou l'extension des réseaux d'infrastructures et de services publics.

Enfin, dans la mesure où **la modernisation de la Maison de Radio-Canada est étroitement liée au projet de développement de son site**, ce projet s'inscrit parfaitement dans la perspective de la *Stratégie de développement économique de la Ville de Montréal*, qui affiche comme orientation stratégique de «stimuler le renforcement du savoir, de l'innovation et du dynamisme des grappes industrielles», se donne pour priorité d'«accélérer le développement des grappes industrielles» et inscrit à son plan d'action de «soutenir la croissance des technologies de l'information et des communications (TIC)».⁶



Volumétrie schématique de la densité maximale permise



Les grands espaces publics significatifs



Les grands espaces publics significatifs

2- LE PROJET

2.1 Historique du projet

Le projet visant à redévelopper le site de Radio-Canada trouve son origine dans l'analyse faite par la Division immobilière de la société d'État :

- les installations datant de 1973, considérées comme novatrices à l'époque de leur construction, ont vieilli et ne conviennent plus aux besoins prévisibles de l'entreprise et de son personnel; à titre d'exemple, la tour, qui occupe 20% de l'espace total de Radio-Canada, pose un défi comme espace à bureau pour les besoins internes, notamment en raison de sa faible superficie utilisable par étage (environ 8 000 pieds carrés);
- des investissements importants seront requis pour la simple remise aux normes d'une grande partie des installations de la Société (tour, basilaire et sous-sol) et, plus encore, pour leur adaptation aux besoins à long terme de l'entreprise et de son personnel; à titre d'exemple, la tour a toujours sa fenestration d'origine, en verre simple;
- le site est construit à moins de 50%; toute la surface résiduelle est actuellement utilisée à des fins de stationnement, ce qui de toute évidence ne constitue pas le meilleur usage possible du terrain et ne facilite pas l'intégration du site à son environnement urbain;
- seuls une revalorisation et un développement d'ensemble du site permettront à la fois d'atteindre les objectifs corporatifs d'amélioration de l'environnement de travail du personnel, d'adaptation de l'entreprise aux nouvelles réalités de l'industrie, et les objectifs civiques d'une meilleure intégration physique et fonctionnelle à l'environnement urbain;
- l'unique source de fonds pour financer le réinvestissement requis dans la Maison de Radio-Canada est la valeur de la densité constructible excédentaire, qui sera vendue pour fins de développement de qualité par le secteur privé.

Dans cette perspective, Radio-Canada a mené diverses **études entre 2001 et 2005**. Ces études ont notamment porté sur le développement du site à des fins résidentielles (condos et locatif) et de bureau (par la firme d'architectes Lemay et associés), et sur une mise aux normes de la tour (par SNC Lavalin ProFac). Cependant, le Plan d'urbanisme de 1992, qui s'appliquait alors, prescrivait un coefficient d'occupation



Août 2001 - Lemay et Associés



Avril 2004 - Lemay et Associés



Mars 2005 - Lemay et Associés



Avril 2005 - Lemay et Associés

au sol maximal de 4,0 pour le site, ce qui rendait pratiquement impossible d'y concevoir un développement permettant de financer la modernisation des installations de Radio-Canada. La Division immobilière de Radio-Canada a alors décidé de repenser l'approche en préconisant une vue globale par le truchement d'un plan directeur, et a retenu à cette fin les services de COPRIM inc., entreprise spécialisée dans la gestion du développement immobilier.

En novembre 2005, Radio-Canada lançait à quelques grandes firmes d'urbanistes et d'architectes un appel de propositions sur invitation, pour développer une vision de la modernisation de la Maison de Radio-Canada (incluant le site). Au terme du processus, la firme Daoust Lestage inc. se voyait confier le mandat de développer cette vision en vue de préparer un plan directeur d'aménagement et de développement du site.

Il ressort des échanges initiaux entre Daoust Lestage inc. et Radio-Canada un **concept** qui s'articule autour des objectifs suivants :

- d'augmenter l'efficacité d'occupation des espaces existants;
- de déployer un programme fonctionnel interne en fonction des espaces modernisés et des nouveaux espaces;
- d'éliminer le stationnement de surface;
- de rechercher une offre de stationnement intérieur qui réponde le mieux possible aux exigences municipales et à la demande prévue et qui permette la plus grande flexibilité d'utilisation;
- de concevoir le réaménagement du site sur la base de principes de développement durable, axés sur la création d'espaces verts à caractère public;
- de rechercher la densité optimale pour atteindre la viabilité financière;
- de produire la meilleure offre de développement, avec une flexibilité d'usage et un phasage de réalisation permettant d'optimiser la valeur ajoutée;
- de préparer un plan particulier de développement misant sur la qualité, la notoriété de Radio-Canada, un modèle de mixité sociale et fonctionnelle et une contribution au rayonnement international de Montréal.

En juin 2007, COPRIM déposait à l'arrondissement de Ville Marie, au nom de Radio-Canada, une **demande d'approbation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte** de la Ville de Montréal.

Le plan directeur y est décrit dans les termes suivants :

«Le projet consiste en l'approbation d'un plan particulier de développement du site de la Maison de Radio-Canada (MRC) et la modernisation des installations existantes de la MRC. Le plan particulier de développement vise la mise en valeur du site par la construction des terrains non-développés sur le site pour y abriter une mixité de fonctions. Les stationnements de surface seraient localisés en souterrain de même que ceux requis pour les nouvelles constructions. Ce plan particulier de développement sera élaboré suivant les prescriptions (hauteur, densité et affectation du sol) du Plan d'urbanisme de la ville de Montréal, révisé en 2005. Le plan particulier de développement du site de la MRC s'inscrit dans une approche de développement durable axé sur des espaces urbains verts et des infrastructures publiques de qualité ainsi que sur une architecture distinctive. La modernisation des installations existantes comprendra la mise à niveau des espaces existants, la modernisation des systèmes électromécaniques, la construction de débarcadères et probablement l'ajout de deux niveaux sur les basiliaires existants, ainsi que son intégration au plan particulier de développement de son périmètre. Enfin, ce plan particulier de développement, de par son envergure, demande des aménagements urbains particuliers de son voisinage de manière à en assurer son intégration au quartier et aux infrastructures urbaines existantes.»

L'exploration des différentes dimensions urbanistiques et sociales du projet a rapidement mis en évidence qu'il fallait définir avec les autorités municipales un cadre de coopération permettant d'identifier, de financer et de réaliser des infrastructures publiques dont la qualité et la portée sont adéquates, compte tenu de la nature du projet et des exigences qu'il pose en matière d'insertion urbaine. Cette exploration a mené à clarifier la nature des interventions à réaliser sur le site et à proximité, ainsi qu'à étudier divers mécanismes pour assurer le financement de ces interventions.

2.2 La démarche de consultation

Parallèlement à la réalisation de cette étude de modernisation, Radio-Canada a initié un **processus de consultation interne et externe**, afin de s'assurer que les milieux concernés soient informés, puissent exprimer leurs besoins et que le projet retenu réponde à ces besoins et soit accepté et soutenu par eux.

À l'externe, les acteurs du quartier Centre-sud, impliqués dans des organisations, des associations et des tables de concertation locales, ont été rencontrés en septembre et octobre 2006, ce qui a permis de jeter les bases d'une première démarche de consultation de la communauté : un comité conseil composé d'intervenants du milieu a été constitué, avec pour mandat de formuler des recommandations portant sur les besoins et les attentes du milieu. En juin 2007, le comité conseil remettait ses recommandations à Radio-Canada, lesquelles ont été prises en considération lors de la préparation du plan directeur. Dans le cadre du processus d'approbation (art. 89), un processus de consultation ouvert aux citoyens et aux groupes de la communauté sera mis en place par l'Office de consultation publique de Montréal.

À l'interne, Radio-Canada a entrepris un processus de consultation de son personnel à l'automne 2006. Jusqu'à présent, diverses actions ont été initiées :

- rencontres avec les cadres, le comité de direction et les représentants des syndicats;
- communication à tous les employés pour présenter l'étude en cours et les conditions de succès, affichage d'information sur l'intranet et création d'une adresse courriel pour inviter les employés à exprimer questions et suggestions (septembre 2006);
- sondage auprès de l'ensemble des employés de la Maison de Radio-Canada sur leur satisfaction à l'égard de leur environnement de travail (octobre 2006) et communication des résultats du sondage (hiver 2007);
- nomination d'un responsable de la liaison entre les différentes composantes de la Maison de Radio-Canada et la division immobilière;
- présentation aux employés des grands principes d'aménagement de la Maison de Radio-Canada et du site; échange avec les employés; mise en ligne de la vidéo de présentation (juin 2007);
- mise sur pied de comités de travail (août 2007);
- analyse technique (en cours).

De façon générale, les consultations internes ont fait ressortir les priorités suivantes :

- des espaces de travail performants et bien adaptés aux fonctions;

- une amélioration du confort (contrôle de la température et de l'humidité; rénovations d'espaces communs, de salles de toilette, de salles de maquillage;

- l'éclairage et notamment l'accès à la lumière naturelle;

- un milieu de travail plus convivial, avec plus d'espace pour travailler en équipe, plus de lieux d'échanges et plus de services sur le site;

- un accès facile et sûr au site (notamment pour le personnel de soir et de nuit).

La mise en relation des consultations externes et internes fait ressortir des points de convergence entre les attentes exprimées par le personnel et les gens du quartier :

- briser l'isolement de la Maison de Radio-Canada et reconnecter le site au quartier;
- faire du site un lieu convivial à dimension humaine, avec des espaces verts et des places publiques;
- offrir un environnement sécuritaire;
- bonifier l'offre de services et de commerces de proximité;
- renforcer le positionnement de la Maison de Radio-Canada comme pôle culturel.

La consultation avec les représentants de groupes communautaires et avec le personnel fait **partie intégrante du plan directeur** d'aménagement et de développement du site de Radio-Canada; il s'agit d'un **processus continu**, qui se poursuivra de façon à garantir que ce plan réponde de façon optimale aux besoins de toutes les parties prenantes.

2.3 Les grands objectifs

Afin de permettre à Radio-Canada de continuer à remplir pleinement sa mission de diffuseur public au XXI^e siècle, l'organisation doit mettre ses infrastructures à niveau, en améliorer le fonctionnement et prévoir les besoins futurs. Plus de trente ans après son inauguration, malgré un entretien constant, l'usure normale fait que l'édifice et son site nécessitent des interventions majeures.

En septembre 2006, Radio-Canada a énoncé **quatre grands objectifs** (ou conditions de succès) qui encadrent l'étude sur la modernisation de la Maison de Radio-Canada et le développement de son site :

- adapter nos locaux aux besoins d'un diffuseur du XXI^e siècle;
- créer un espace de travail stimulant et performant pour tout le personnel;
- respecter les besoins de la communauté environnante et mieux s'intégrer au plan urbain de la ville;
- financer la modernisation de la Maison de Radio-Canada exclusivement à même la vente d'actifs (terrains et potentiels de développement) et sans toucher à l'argent de la programmation.

Aujourd'hui, les grands objectifs urbains mis de l'avant par le plan directeur d'aménagement et de développement du site correspondent aux orientations du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :

• **accroître les retombées de la présence de Radio-Canada dans le quartier**

- redéployer les activités de Radio-Canada sur le site
- améliorer l'environnement de travail du personnel de Radio-Canada
- potentialiser le rôle de Radio-Canada comme pôle culturel
- associer le nom de Radio-Canada à un projet de grande qualité

(Cet objectif se rattache aux orientations 1 et 10 du Plan d'urbanisme : «améliorer la qualité des milieux de vie existants»; «favoriser l'aménagement de secteurs d'emplois institutionnels bien intégrés dans la ville»)

• **contribuer à la revitalisation économique et sociale du quartier**

- rendre le site au développement multifonctionnel
- y développer résidences, commerces, bureaux et hôtel

-y contribuer au développement communautaire

(Cet objectif se rattache à l'action 8.4 du Plan d'urbanisme : «régénérer de grands sites désaffectés afin qu'ils accueillent de nouvelles activités économiques»)

• **contribuer à la qualité d'aménagement et à la qualité de vie du site et du quartier**

- réaliser un développement de grande qualité
- constituer un réseau d'espaces publics thématiques

(Cet objectif se rattache aux orientations 1, 12 et 13 du Plan d'urbanisme : «améliorer la qualité des milieux de vie existants»; «favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu»; «valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics»)

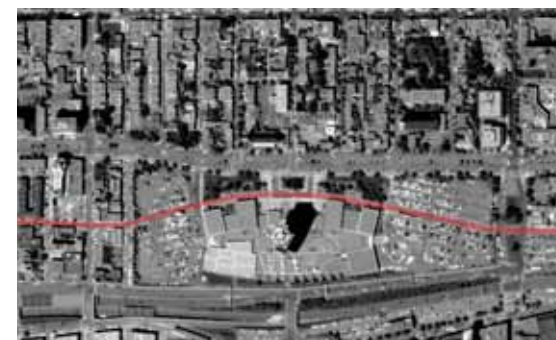
• **rétablir les liens physiques et fonctionnels entre le site, le quartier et la ville**

- restaurer la trame urbaine
- soigner chacune des interfaces
- encadrer et redimensionner le boulevard René-Lévesque



Prolongement des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève

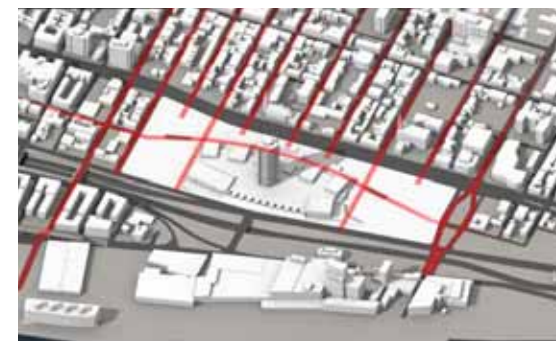
- repenser le square et la rue Papineau à l'est du site
- encadrer et réaménager la rue Amherst à l'ouest du site



Prolongement de la rue de La Gauchetière



Prolongement de la rue de La Gauchetière



Synthèse des nouveaux liens nord-sud et est-ouest

- profiter du réaménagement de l'autoroute Ville-Marie pour réaménager et redimensionner les rues Viger, Saint-Antoine et Notre-Dame au sud du site
- identifier les interventions essentielles à la réhabilitation

du quartier situé au nord du site, afin d'augmenter la synergie entre le site et ce quartier

-créer des liens piétons sûrs avec le quartier

-connecter le site aux grands réseaux de transport et de déplacement (autobus, tramway, vélo, métro, route, autoroute)

(Cet objectif se rattache aux orientations 3 et 13 du Plan d'urbanisme : «consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés»; «valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics»)

- **préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural**

-restaurer et préserver la tour de Radio-Canada pour maintenir une symbolique forte

-préserver les vues depuis le site et vers le site

-créer un lien piéton privilégié avec le Centre Saint-Pierre-Apôtre

(Cet objectif se rattache à l'orientation 18 du Plan d'urbanisme : «assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique»)

2.4 L'approche conceptuelle

Pour atteindre l'ensemble des objectifs institutionnels et urbains énumérés au chapitre précédent, une approche conceptuelle a été articulée, qui détermine les grandes orientations du plan directeur d'aménagement et de développement. Celle-ci cherche essentiellement à concilier et à marier les composantes urbaines propres au site et au quartier. Ainsi :

- on conserve la trame originelle des rues nord-sud, entre Papineau et Wolfe, et on recrée un lien est-ouest, rue de La Gauchetière, qui épouse la courbe de l'implantation des basiliaires de Radio-Canada;
- on crée sur le site un réseau d'espaces libres accessibles au public, dont chacun est associé à une entrée réaménagée de la Maison de Radio-Canada;



Avril 2006 - Approche conceptuelle de Daoust Lestage inc. - le retissage urbain des liens nord-sud et est-ouest

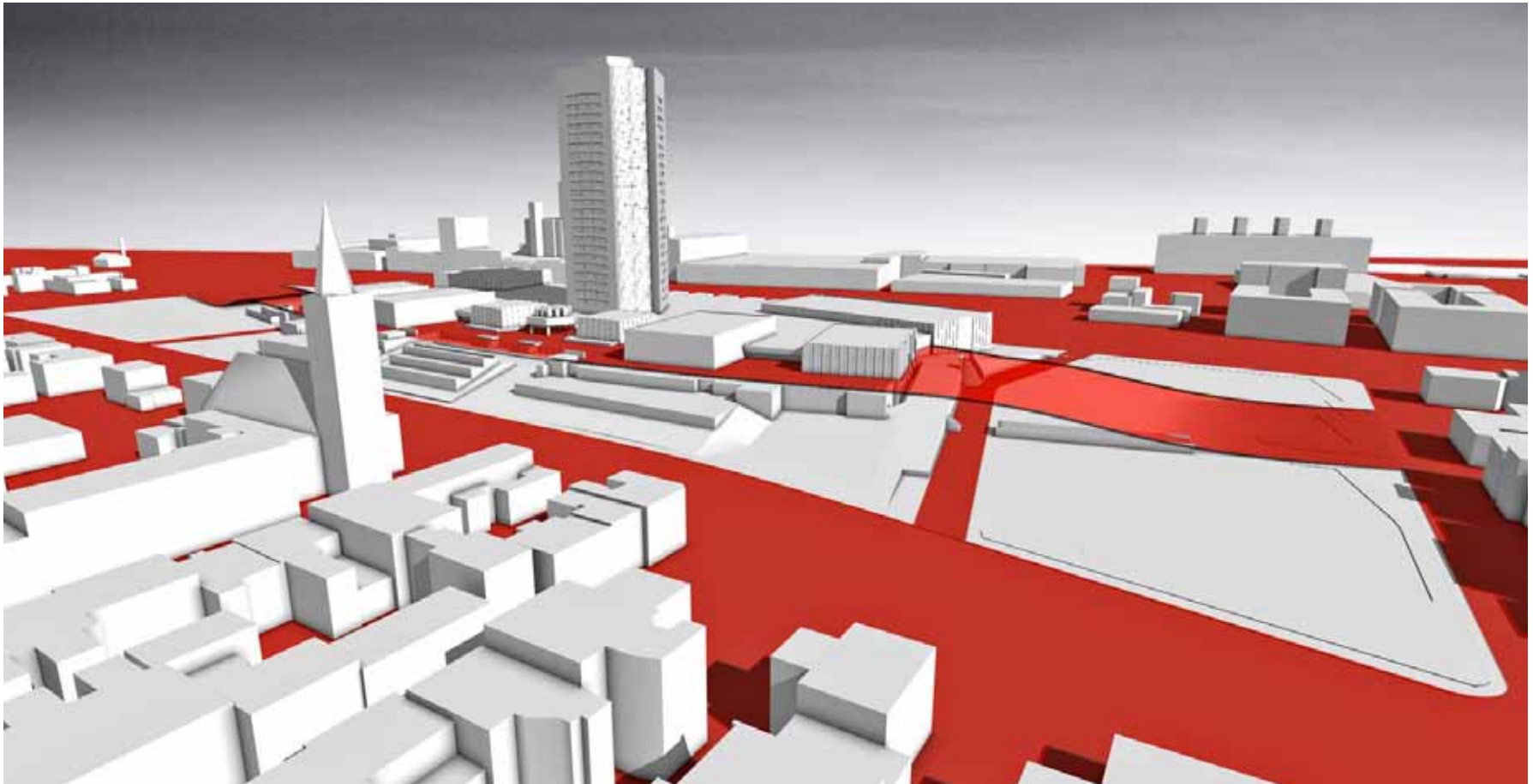


Avril 2006 - Approche conceptuelle de Daoust Lestage inc. - des lieux publics associés à chaque entrée

- on crée sur le site une topographie qui, notamment par l'élévation de la rue de La Gauchetière, mais aussi par des axes de circulation intérieure, est en résonance avec les niveaux de la Maison de Radio-Canada, tout en facilitant les entrées piétonnes et véhiculaires sur le site et les accès à Radio-Canada depuis la rue;

- on met en valeur l'architecture de la tour de Radio-Canada, en faisant des édifices en pourtour un écran pour cet édifice remarquable, devenu avec le temps l'un des symboles du quartier;

- on transforme le boulevard René-Lévesque, qui est actuellement une barrière entre le site et le quartier, en une artère de prestige, une entrée au centre-ville, une voie de transport tous modes et un espace que les piétons peuvent traverser en toute sécurité.



3- LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE

3.1 Les lots

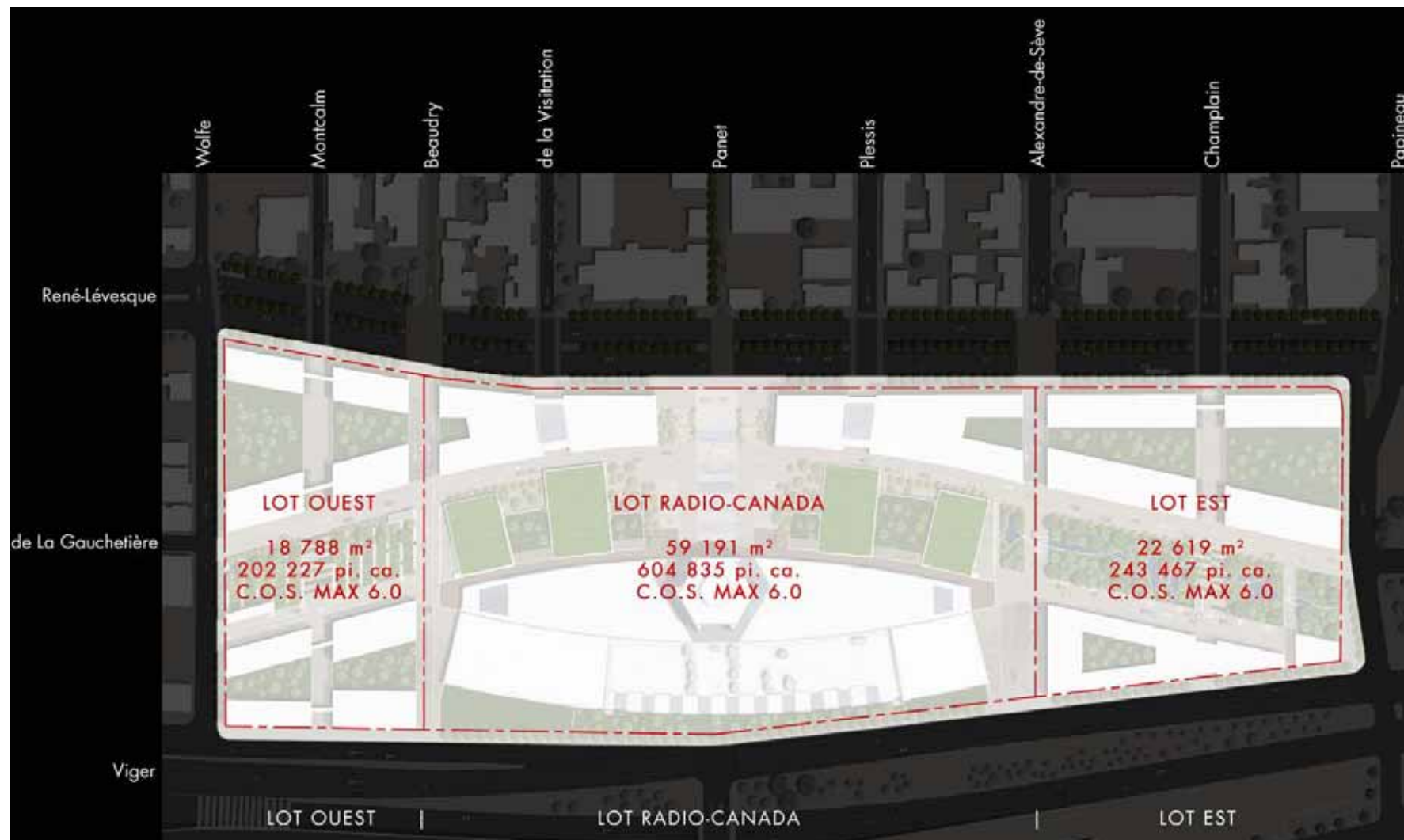
Le site est divisé dans l'axe nord-sud en trois grands lots :

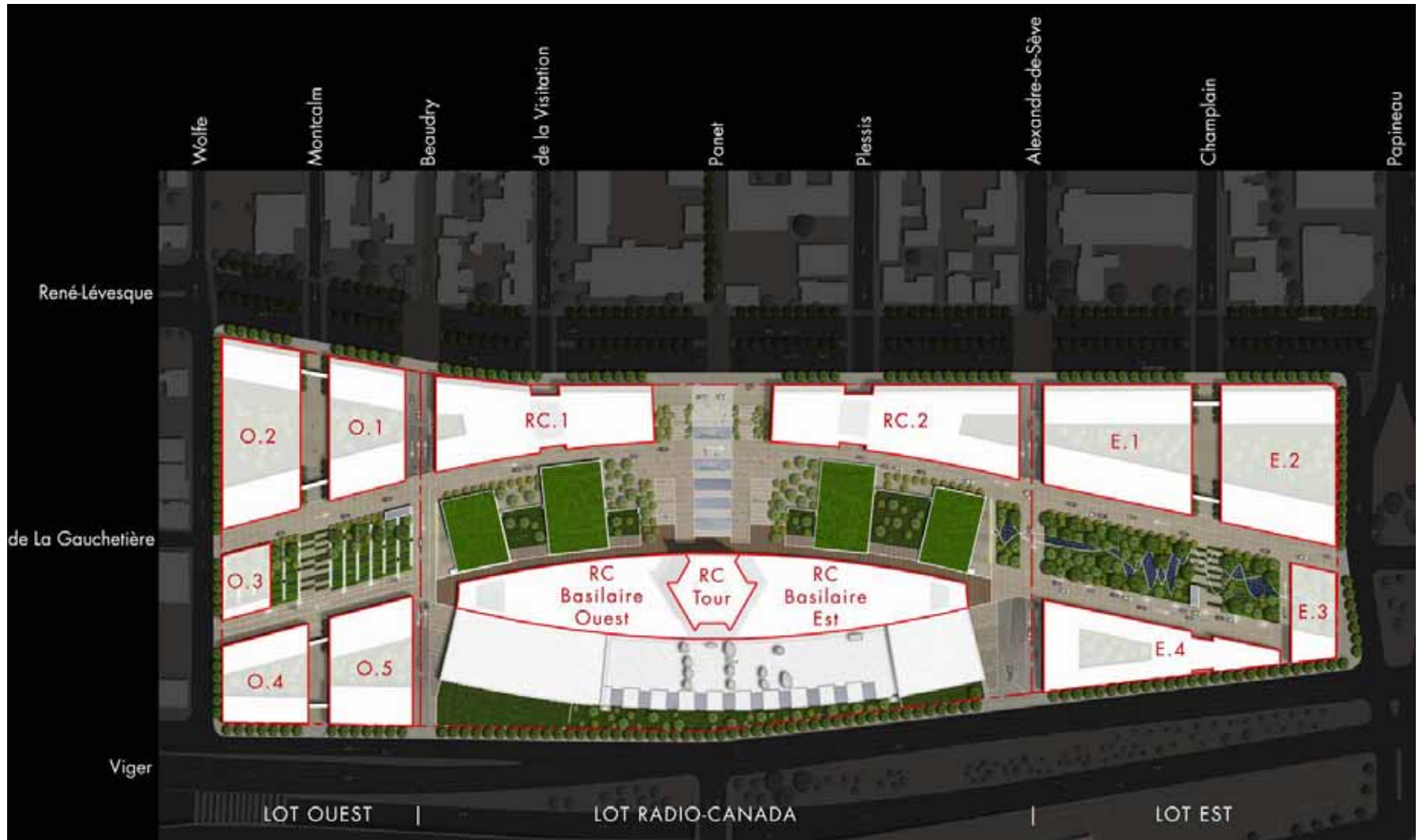
- le **lot ouest**, qui s'étend de la rue Wolfe à la rue Beaudry, comporte cinq parcelles de développement

(O-1 à O-5);

- le **lot central**, situé entre les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, comporte deux parcelles de développement (RC-1, RC-2), en plus de la Maison de Radio-Canada (tour et basilique);

- le **lot est**, situé entre les rues Alexandre-de-Sève et Papineau, comporte quatre parcelles de développement (E-1 à E-4)





Parcelles de développement

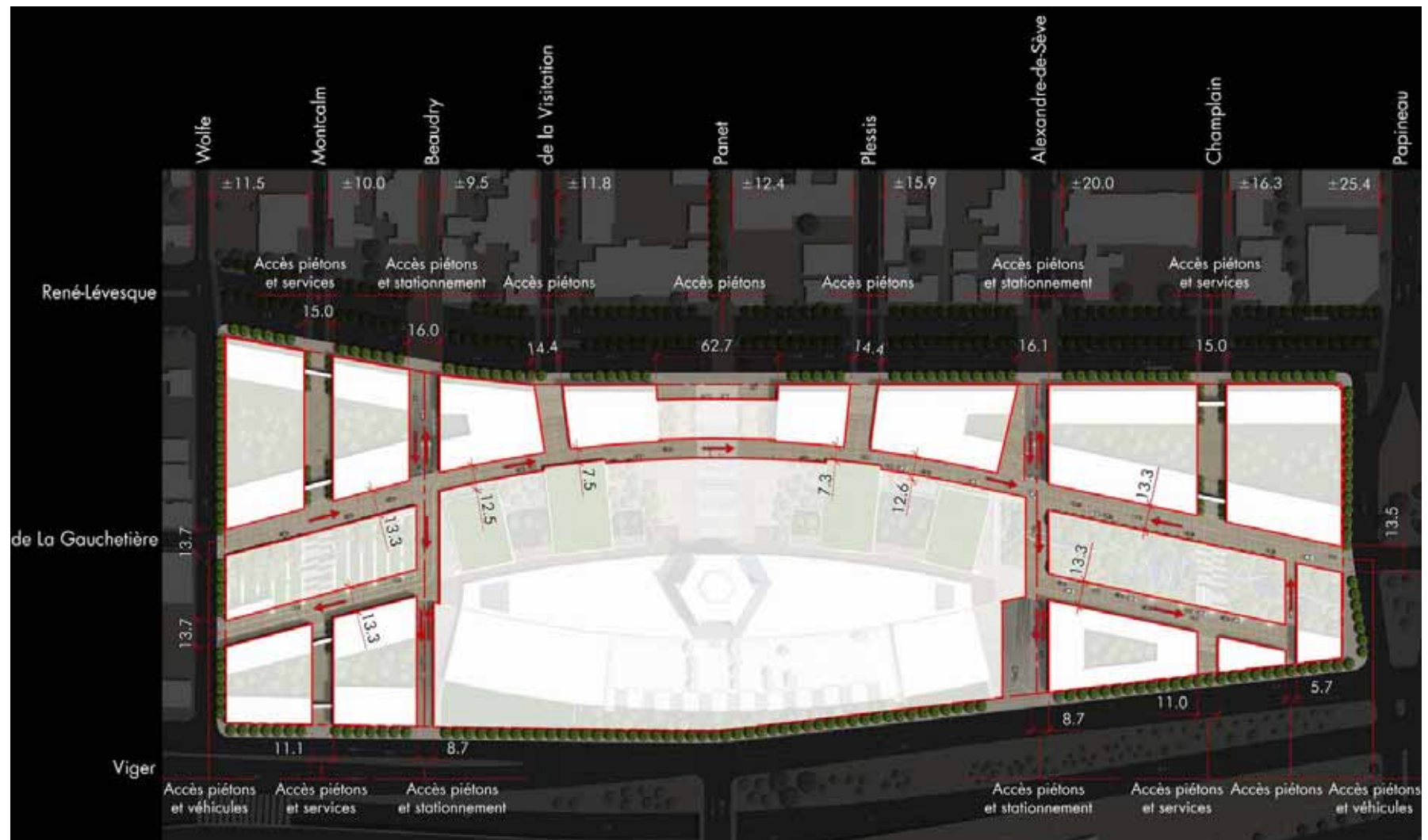
3.2 La trame des rues et la nouvelle topographie

Le réaménagement du site de Radio-Canada permettra un retissage de la trame urbaine. Dans l'axe nord-sud, **les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève** se poursuivront pour traverser le site jusqu'à l'avenue Viger. Ces deux voies seront à **double**

sens sur tout le site et en **permettront donc la traversée vers le sud et vers le nord**.

Dans l'axe est-ouest, la **rue de La Gauchetière**, à **vocation piétonne et véhiculaire**, traversera le site, en épousant au nord la courbe que présente le basilaire de Radio-Canada, et en

formant un **pont qui surplombera les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève**. Sur la majeure partie de son tracé (correspondant à l'espace compris entre l'axe de la rue Montcalm et l'axe de la rue Champlain), la rue de La Gauchetière se trouvera à la hauteur du niveau A, soit l'entrée principale de Radio-Canada. La rue de La Gauchetière **permettra la traversée du site d'ouest**

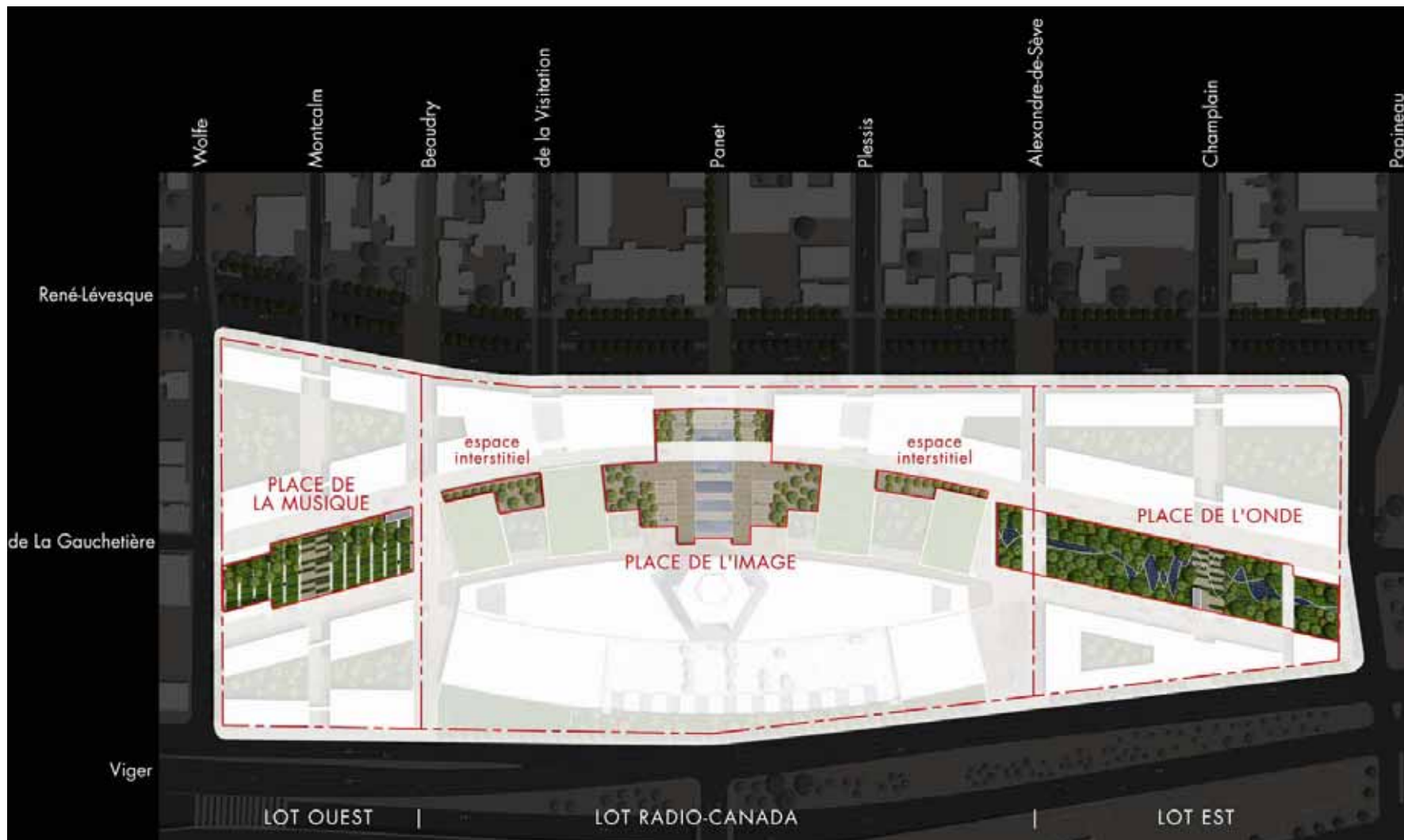


en est, mais on pourra aussi l'emprunter par la rue Papineau vers l'ouest, jusqu'aux limites de l'îlot est, soit dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève. Les trottoirs et la chaussée de toutes les voies qui bordent les nouveaux espaces publics (voir chap. 3.3), incluant la rue de La Gauchetière sur toute sa longueur, seront pavés de façon à souligner le caractère prioritaire de la

circulation piétonne. Ces rues, de caractère public (accessibles à tous), seront éventuellement rétrocédées à la Ville, dans le cadre d'un accord de développement.

Par ailleurs, pour assurer une meilleure connexion de la Maison de Radio-Canada avec son nouvel environnement urbain, une

nouvelle entrée de prestige sera aménagée au niveau B (niveau du boulevard René-Lévesque), dans l'axe de la rue Panet.



Places publiques

3.3 Les espaces publics

Le développement proposé se fera au pourtour du site (sans aucune marge de recul), et autour d'un réseau de nouveaux espaces publics. Trois nouvelles places, thématiquement associées aux champs d'activité de Radio-Canada, seront aménagées au sud de la rue de La Gauchetière :

- la **Place de l'image**, de part et d'autre de l'entrée principale de Radio-Canada; on pourra notamment y accéder par l'entrée du boulevard René-Lévesque; elle occupera une superficie de quelque 52 000 pieds carrés et aucune construction n'y sera permise; deux espaces interstitiels, totalisant quelque 11 000 pieds carrés, sont situés de part et d'autre de la Place;
- la **Place de l'onde**, située dans la portion est du site; elle occupera une superficie de quelque 56 000 pieds carrés;
- la **Place de la musique**, située dans la portion ouest; elle occupera une superficie de quelque 34 000 pieds carrés.

Note : les noms attribués à ces espaces publics sont provisoires et pourront être modifiés, dans le cadre d'un accord de développement.

Ces places, de caractère public, seront éventuellement rétrocédées à la Ville. On pourrait aussi envisager d'en conserver la propriété privée et d'en assurer l'entretien et l'animation en partenariat avec des organismes communautaires.

La seule construction autorisée sur la Place de l'onde et la Place de la musique sera un édifice d'accès au stationnement souterrain.

3.4 La perméabilité du site

Le réaménagement du site de Radio-Canada lui conférera une grande perméabilité :

- **accès véhiculaire** par les rues Beaudry, Alexandre-de-Sève et de La Gauchetière;
- **accès de service** aux parcelles de développement, à partir du boulevard René-Lévesque, dans l'axe de la rue Montcalm et de la rue Champlain;
- **accès de service** à partir de l'avenue Viger, par des

portes cochères ouvertes dans l'axe des mêmes rues;

- **nouveau débarcadère** accessible par l'avenue Viger, légèrement à l'ouest de la rue Alexandre-de-Sève, pour desservir Radio-Canada et le lot central;
- **accès en taxi et débarcadère de courte durée** par l'entrée principale rue Panet à partir du boulevard René-Lévesque, et accès en taxi par la rue de La Gauchetière, dans l'axe de la rue Panet;
- **accès en métro** par l'amélioration des liens piétons protégés entre le site et la station de métro Beaudry;
- **accès à vélo** par la piste cyclable (voir chap. 6.2);
- éventuellement, **accès en tramway**, par la ligne prévue sur le boulevard René-Lévesque.

Les **accès piétons** seront tout aussi nombreux :

- par les trottoirs des nouvelles rues (Beaudry, Alexandre-de-Sève, de La Gauchetière), à partir du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger ;
- par un escalier au bout de chacun des quatre accès de service, donnant sur la rue de La Gauchetière et sur les places publiques (dans l'axe des rues Champlain et Montcalm), à partir du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger;
- depuis le boulevard René-Lévesque, par des portes cochères ouvertes dans l'axe des rues Plessis et de la Visitation, donnant sur un escalier menant à la rue de La Gauchetière;
- depuis le boulevard René-Lévesque, dans l'axe de la rue Panet (entrée principale).

Des **rampes d'accès à l'usage des personnes handicapées** sont prévues :

- sur les rues Alexandre-de-Sève, Beaudry et Panet (entrée principale).

Sur le site, les trottoirs, bien que visiblement distincts de la rue pour protéger les piétons, seront marqués par un faible dénivelé, pour **permettre la circulation de véhicules d'urgence en tout temps**, même si la voie est obstruée par un véhicule en panne ou en arrêt temporaire.



Interconnection au réseau du tramway/autobus



Interconnection au réseau cyclable



Plan image

4- LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ

4.1 Hauteurs, densités, marges de recul

Les hauteurs projetées pour les nouvelles constructions sur l'ensemble du site se situent, conformément au Plan d'urbanisme, dans une fourchette de 32 à 44 mètres. Ce gabarit applicable à l'ensemble du site constitue l'un des caractères distinctifs du

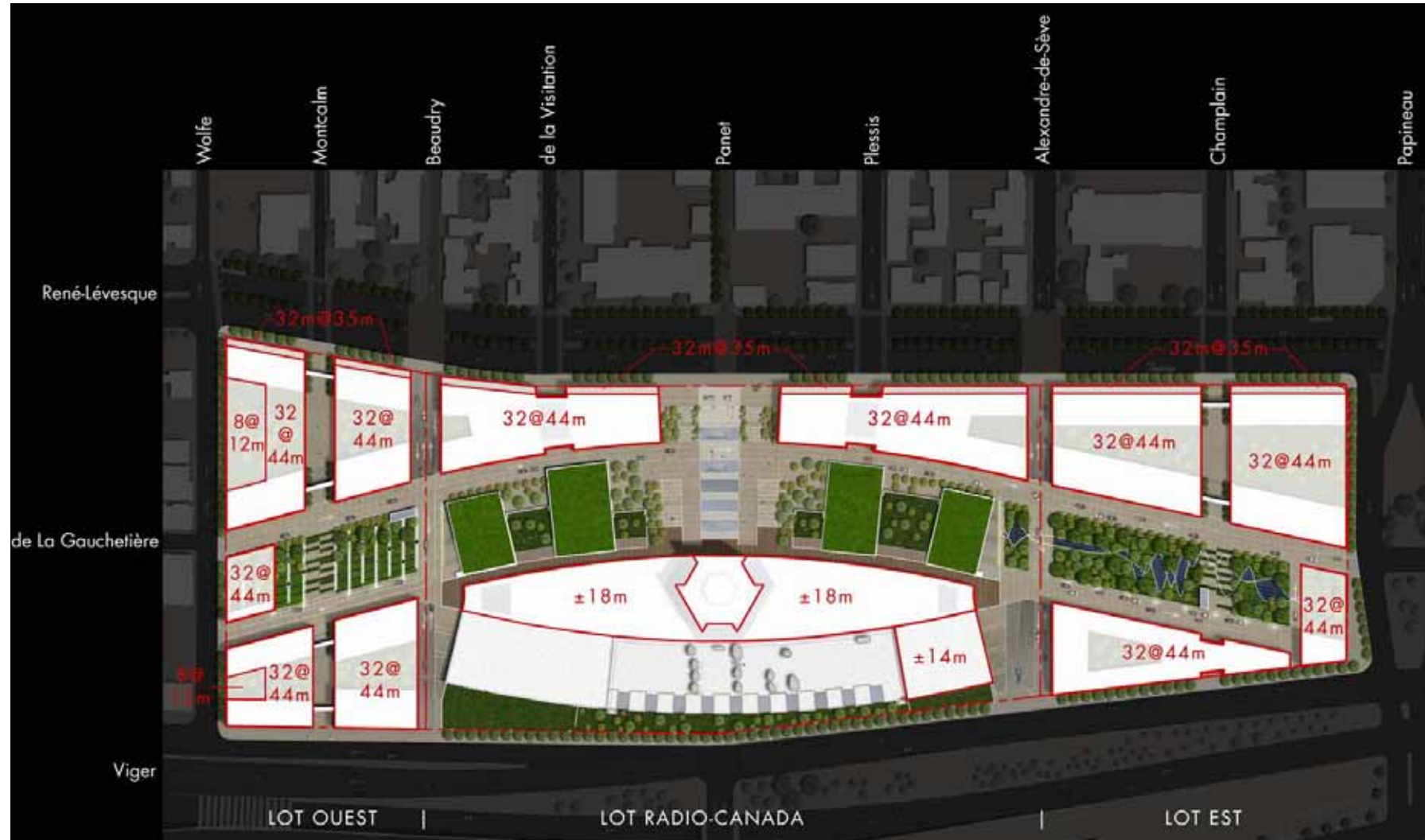
plan directeur, qui contribue à sa cohérence et à son unité.

Le coefficient d'occupation au sol maximal est de 6,0, calculé sur chacun des lots plutôt que sur chaque parcelle.

Des variantes pourront être définies dans les hauteurs et

densités, dans le cadre du processus de révision architecturale prescrit avant toute phase de développement.

Par ailleurs, les bâtiments sont implantés au pourtour du site, sans aucune marge de recul (alignement = 0).



Hauteurs

4.2 Volumétrie en périmètre du site

La façade des bâtiments donnant sur le **boulevard René-Lévesque** est soumise à des **prescriptions de retrait** :

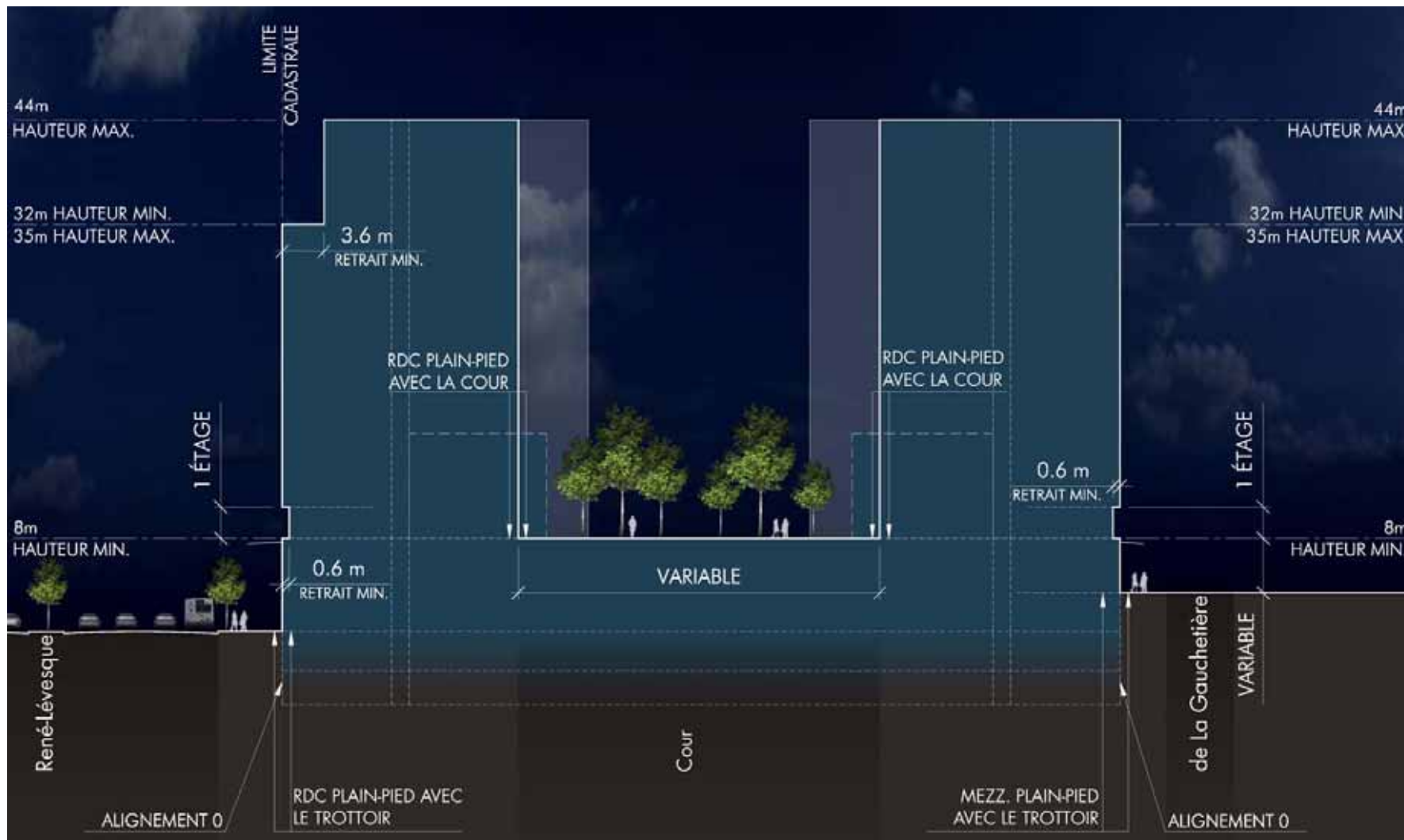
- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8

mètres, qui marque, à l'échelle du piéton, un premier étage de nature commerciale, avec possibilité de mezzanine;

- retrait minimal de 3,6 mètres entre 32 et 35 mètres de haut, pour réduire l'impression visuelle

de hauteur à partir du trottoir nord du boulevard.

La façade des bâtiments occupant le cœur des parcelles O-2 et O-4, donnant sur la **rue Wolfe**, est soumise à une **prescription de hauteur** :



Coupe type du traitement des interfaces

- hauteur comprise dans une fourchette allant de 8 à 12 mètres, pour assurer une transition harmonieuse avec les gabarits existants sur le côté ouest de la rue.

La façade des bâtiments donnant sur l'**avenue Viger** est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8 mètres.

4.3 Volumétrie au cœur du site

La façade des nouveaux bâtiments donnant sur la **rue de La Gauchetière et sur les places**, entre l'axe de la rue Montcalm et l'axe de la rue Champlain, est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de plus ou moins 5 mètres (équivalent à 8 mètres au niveau du boulevard René-Lévesque).

L'entrée de ces bâtiments sur la rue de La Gauchetière est de plain-pied avec la mezzanine des espaces commerciaux donnant sur le boulevard René-Lévesque.

La façade des nouveaux bâtiments donnant **entre les rues Wolfe et Montcalm** et **entre les rues Champlain et Papineau** est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8 mètres.

4.4 Affectations

À l'échelle du site, deux scénarios sont envisagés quant à la **part relative de certaines fonctions** (habitation, bureau), d'autres demeurant constantes (commerce, hôtel) :

- **scénario A** : au terme de la réalisation du plan directeur, le site comprendra, d'une part, une **superficie construite existante réaménagée** de $\pm 1\,340\,250$ pieds carrés (Maison de Radio-Canada) et, d'autre part, une **superficie construite nouvelle** de $\pm 3\,456\,030$ pieds carrés, soit une superficie construite totale de $\pm 4\,796\,280$ pieds carrés.

Les affectations suivantes sont prévues : la fonction résidentielle ($\pm 2\,300$ unités) occupe $\pm 1\,966\,000$

pieds carrés (soit 41%), le bureau $\pm 2\,114\,500$ pieds carrés (soit 44%), le commerce $\pm 488\,000$ pieds carrés (soit 10%) et la fonction hôtelière $\pm 227\,780$ pieds carrés (soit 5%).

- **scénario B** : au terme de la réalisation du plan directeur, le site comprendra, d'une part, une **superficie construite existante réaménagée** de $\pm 1\,340\,250$ pieds carrés (Maison de Radio-Canada) et, d'autre part, une **superficie construite nouvelle** de $\pm 3\,545\,030$ pieds carrés, soit une superficie construite totale de $\pm 4\,885\,280$ pieds carrés.

Les affectations suivantes sont prévues : la fonction résidentielle ($\pm 1\,500$ unités) occupe $\pm 1\,297\,000$ pieds carrés (soit 26%), le bureau $\pm 2\,872\,500$ pieds carrés (soit 59%), le commerce $\pm 488\,000$ pieds carrés (soit 10%) et la fonction hôtelière $\pm 227\,780$ pieds carrés (soit 5%).

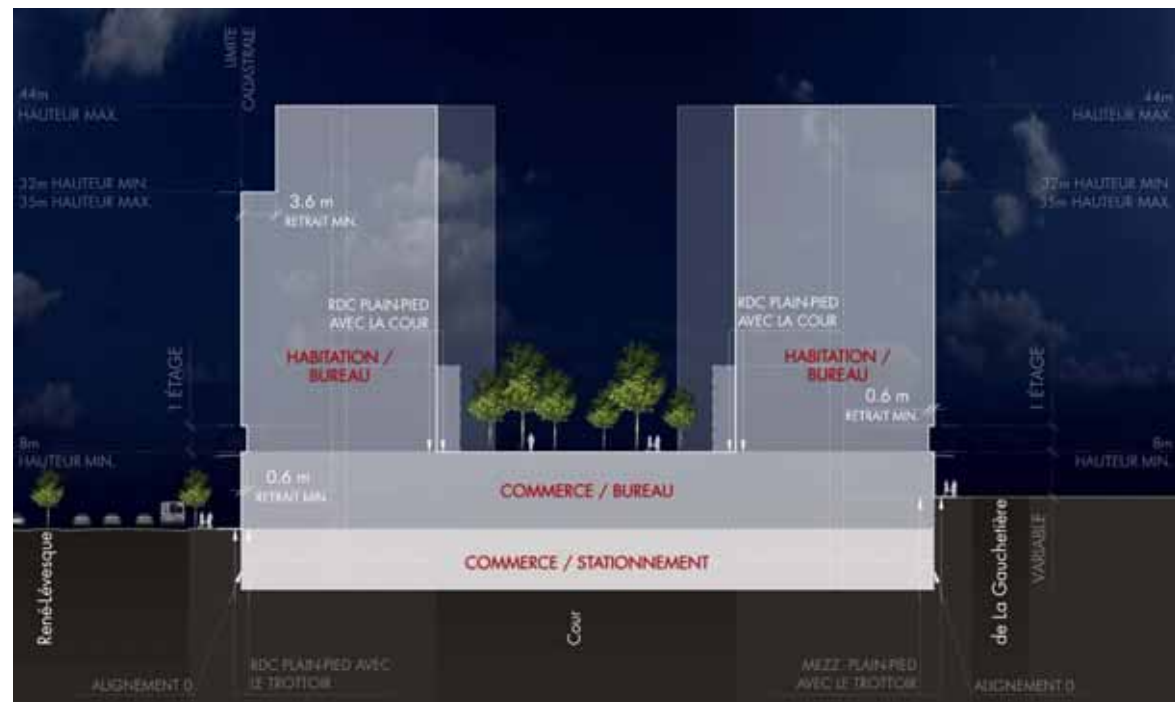
Note : le scénario B prévoit moins d'habitation et plus

d'espaces de bureaux, ce qui devrait permettre une densité légèrement plus élevée et explique la différence de superficie construite nouvelle et de superficie construite totale entre les deux scénarios.

Ces scénarios démontrent la **flexibilité** du plan directeur, qui doit pouvoir s'adapter aux conditions des marchés et de l'environnement urbain. *À titre d'exemples*, la réalisation du CHUM (Centre hospitalier de l'Université de Montréal) dans l'axe de la rue Viger, le prolongement vers l'est de la ligne de tramway prévue sur le boulevard René-Lévesque, la capacité de la Ville d'attirer ou de retenir des ménages, sont autant de facteurs susceptibles de modifier le rythme du développement immobilier sur le site et la composition de ses occupations.

Cela dit, **des types d'occupations sont prescrits sur l'ensemble du site**.

Les premiers niveaux en **sous-sol** des nouveaux bâtiments (équivalant à deux étages) sont voués à des usages de stationnement ou de commerce de grande surface.



Coupe type des usages prescrits

Les espaces en **rez-de-chaussée** (8 premiers mètres sur le boulevard René-Lévesque, les rues Wolfe et Papineau, l'avenue Viger, équivalant à un niveau en sous-sol + environ 5 mètres sur la rue de La Gauchetière) sont voués à des usages de commerce et de bureau, à l'exception des parcelles E-3 et O-3 qui n'ont pas de rez-de-chaussée, mais des portes cochères à partir desquelles on peut accéder aux étages.

À titre d'exemples, l'occupation commerciale peut inclure des commerces de quartier (épicerie, nettoyeur, pharmacie, café, restaurant, bar,...) pour desservir un secteur de la ville qui en compte peu, des commerces de grande surface et des commerces culturels; les bureaux peuvent notamment inclure toute activité répondant aux besoins de l'économie locale, aux besoins de l'industrie des technologies de l'information et des communications (TIC) ou aux besoins de l'industrie culturelle, ainsi que des services publics, telle une garderie ou une clinique médicale.

Les **étages supérieurs** (au-dessus de 8 mètres sur le boulevard René-Lévesque, les rues Wolfe et Papineau et l'avenue Viger, équivalant à plus de 5 mètres sur la rue de La Gauchetière) sont voués à des usages résidentiels et de bureau, avec restriction possible des activités de bureau lorsqu'elles côtoient des espaces résidentiels.

Des **variantes** pourront être définies dans les occupations, dans le cadre du **processus de révision architecturale** prescrit avant toute phase de développement.

Afin d'assurer l'animation du site, la sécurité de ses occupants et la viabilité des commerces de quartier, le plan directeur veut créer des espaces aptes à accueillir des **clientèles résidentielles diversifiées**, notamment :

- des logements pour jeunes familles,
- des logements pour personnes âgées,
- un hôtel, dans la tour et les parcelles RC-1 et RC-2,
- du logement abordable et social, **sur la base d'unités, d'édifices ou de parcelles**; la part du logement abordable et social sera déterminée en fonction des politiques, des programmes et des mécanismes de financement existants.

Une telle diversité suppose différentes typologies, différents modes de tenures (condo, locatif, coopérative, copropriété indivise, etc.) et s'adresser à des clientèles variées. À titre d'exemple, la profondeur de plusieurs parcelles donne la

possibilité d'y aménager des cours intérieures privées, en bordure desquelles pourraient être aménagés des logements familiaux sur trois étages.

4.5 Stationnement pour automobiles et vélos

Actuellement, le site de Radio-Canada offre quelque 1 300 places de stationnement incluant les véhicules techniques, occupant environ 40% de la surface du site, pour desservir une population d'environ 3 700 travailleurs. Le plan directeur prévoit l'élimination de ces places, compensée par la **création de quelque 3 350 cases de stationnement intérieur**, pour desservir une population qui, à terme, pourrait potentiellement atteindre 15 000 résidents et travailleurs. Des supports à vélos sécurisés seront aussi installés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

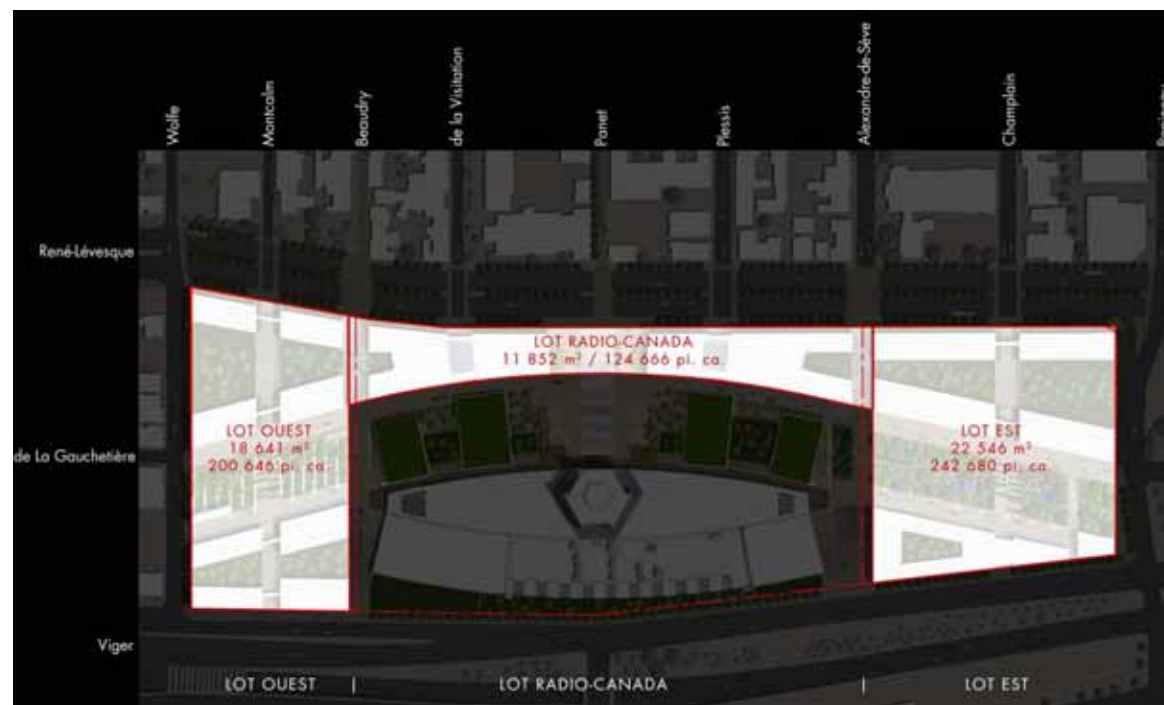
Une telle affluence prévue requiert des **gestes majeurs** au cours des prochaines années, pour **susciter un usage accru du transport collectif** et améliorer les liens entre le site et les

services actuels et futurs de transport collectif (conformément aux objectifs du Plan de transport):

- aménagement de voies réservées au transport collectif sur le boulevard René-Lévesque (voir chap. 6.1); cette mesure implique une réduction des espaces



Interconnection au réseau du tramway/autobus



Stationnement



Interconnection au réseau cyclable

et des heures de stationnement sur le boulevard René-Lévesque et, dans l'éventualité d'une desserte par tramway, leur élimination;

- reconfiguration du boulevard René-Lévesque pour faciliter les traverses piétonnes (voir chap. 4.9);

- aménagement de liens piétons protégés et animés entre la station de métro Beaudry et le site (voir chap. 6.1).

Le **stationnement intérieur**, qui pourra occuper en sous-sol toute la surface du site, exception faite de la surface de la Maison de Radio-Canada, offrira une **efficacité optimale** puisque, grâce à la formule de division du site en trois grands lots, il sera accessible à l'ensemble des occupants et permettra de limiter le nombre d'accès. Toutefois, chaque stationnement pourra offrir des espaces privés et partagés; il pourra être morcelé et le nombre de places réparti en fonction des parcelles de développement.

Le plan directeur prévoit de donner un accès véhiculaire à chaque stationnement intérieur par la rue Viger et le boulevard René-Lévesque :

- dans le lot est, par une rampe située sous la Place de l'onde, accessible dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève;

- dans le lot ouest, par une rampe située sous la Place de la musique, accessible dans l'axe de la rue Beaudry;

- dans le lot central, les véhicules accéderont au stationnement en bordure du boulevard René-Lévesque par les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, par des rampes donnant directement sous les édifices;

- une rampe distincte, réservée à Radio-Canada, sera aménagée à partir de la rue Viger, dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève; elle donnera accès aux quais de débarquement de Radio-Canada et à un stationnement réservé aux unités mobiles de Radio-Canada.

Du stationnement de courte durée sera par ailleurs autorisé sur certaines portions de la rue de La Gauchetière.

4.6 Structure paysagère

Actuellement, le site compte environ 12% d'espaces verts, accessibles mais éparpillés et de qualité moyenne. Le plan directeur vise à augmenter cette proportion à 32%, et à créer sur le site un réseau significatif d'espaces verts, publics et privés.



Accès aux stationnements



Espaces verts publics significatifs - superficie du site dédiée aux nouveaux espaces publics: 14%



Toitures vertes et cours privées vertes - superficie du site dédiée aux espaces verts privés: 15%



Espaces verts conservés réaménagés - superficie du site dédiée aux espaces verts réaménagés: 3%



Synthèse des espaces verts - superficie verte sur le site: 32%

En continuité avec les grands espaces publics décrits précédemment (voir chap. 3.3), d'autres espaces verts seront aménagés au sud de la rue de La Gauchetière, de part et d'autre de l'entrée principale de la tour : verdissage des toits des studios existants (basilaire nord) et aménagement paysager des espaces interstitiels, qui constitueront un jardin de sculptures. Ces nouveaux espaces seront accessibles à partir



Le contexte - trois référentiels forts: le clocher, le pont et la tour

des trois places publiques, par des escaliers monumentaux.

Par ailleurs, des espaces verts privés pourraient être aménagés au cœur de certaines parcelles de développement, en fonction des occupations et de la densité.

4.7 Critères de design

Outre les prescriptions de hauteur, de densité et d'alignement (voir chap. 4.1), les prescriptions volumétriques (voir chap. 4.2, 4.3), et les prescriptions d'occupation (voir chap. 4.4), d'autres critères de design doivent être pris en considération.

Le développement du site étant prévu en plusieurs phases, il apparaît important de définir une intention et des prescriptions de traitement qui assureront une unité architecturale à l'ensemble, tout au long de la période de développement.

En plus de souligner la morphologie curviligne des basiliaires, l'intention urbanistique du plan directeur est de mettre en valeur l'architecture de la tour de Radio-Canada (œuvre de l'architecte suédois Tore Bjornstad), en créant autour de celle-ci un écrin plus lumineux qui fera ressortir son opacité et les teintes de son enveloppe, allant du brun au cuivre.

Le traitement architectural des nouveaux édifices devrait donc être soumis à une **prescription de coloration**, référant à une **palette de teintes** (camaïeu de gris chauds) compatibles avec celles de la tour, mais offrant plus de luminosité, et pouvant se décliner sur différents matériaux.

Par ailleurs, le plan directeur exprime aussi une **intention de perméabilité et d'animation** du site, notamment par l'ouverture de nombreux accès véhiculaires et piétons (voir chap. 3.4), l'aménagement d'espaces publics sur le site (voir chap. 3.3) et des mesures d'animation des trottoirs (voir chap. 4.9).

Dans cette perspective, les **rez-de-chaussée au pourtour et au cœur du site, occupés par des commerces ou des bureaux**, devraient être le plus transparents possible, et offrir de grandes vitrines non obstruées et des accès piétons depuis la rue, afin d'optimiser la **relation d'ouverture sur la rue**.

Ces critères de luminosité et de transparence, mettant en valeur l'opacité de la tour, jointes au gabarit unique des nouveaux édifices pour l'ensemble du site (hauteur de 32 à 44 mètres; voir chap. 4.1) constituent les **éléments principaux de signature architecturale du plan directeur**.

4.8 Mise en œuvre

Le site est divisé en trois grands lots, sur la base desquels sont calculées les densités. Un cadastre vertical s'applique à chaque parcelle de développement.

Le promoteur peut vendre un lot dans son ensemble, ou chaque parcelle séparément. Chacun des lots appartient en commun à l'ensemble des développeurs qui y réaliseront un projet.

Un **processus de révision architecturale** est enclenché avant chaque phase de développement. Le CCU (Comité consultatif d'urbanisme) de l'arrondissement de Ville-Marie révisé alors, avec le promoteur et l'architecte du projet, l'architecture proposée, afin de s'assurer qu'elle respecte la vision d'ensemble et les critères de design définis dans l'actuel plan directeur.

4.9 Articulation du domaine public

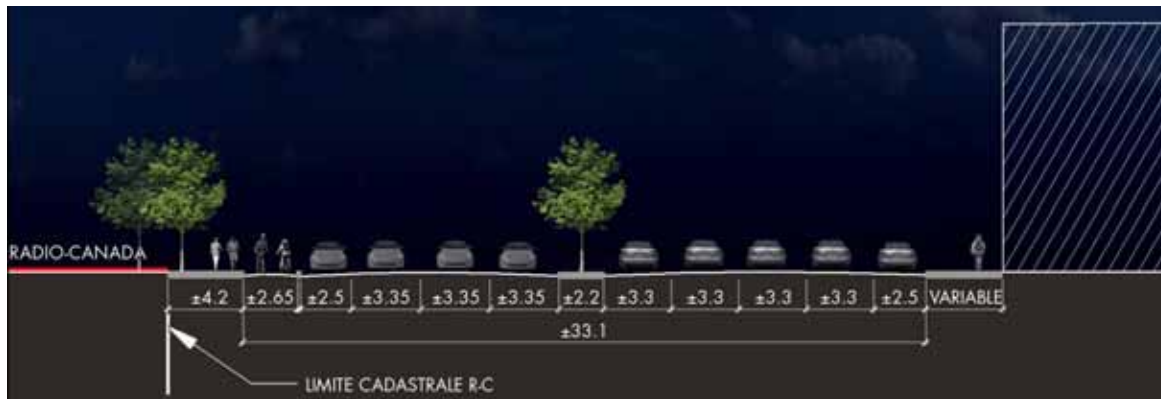
Le développement projeté fournira l'occasion à la Ville



Vue vers l'ouest de la maquette de développement du site



Vue vers le nord de la maquette de développement du site



Boulevard René-Lévesque - coupe existante



Boulevard René-Lévesque - condition existante

de Montréal et à ses partenaires de réaliser plusieurs interventions au pourtour du site et dans le quartier, visant à revaloriser l'environnement du secteur et à affirmer son statut de **porte d'entrée est du centre-ville**.

Au nord du site, un **réaménagement d'ensemble du boulevard René-Lévesque**, entre les rues Wolfe et Papineau, apparaît indispensable pour favoriser une intégration du site à son environnement urbain. Le boulevard René-Lévesque doit cesser d'être une barrière entre le site de Radio-Canada et le quartier, pour devenir le cœur de celui-ci et assumer son rôle d'épine dorsale du secteur, d'artère de prestige et d'entrée est du centre-ville, accueillant tous les modes de transport. Plusieurs mesures sont proposées :

- l'aménagement, en bordure nord et sud, de voies réservées au transport collectif (voir chap. 6.1);
- une reconfiguration du terre-plein central, comportant des plantations;
- l'installation de feux de circulation à l'intersection des rues Beaudry, Alexandre-de-Sève et Panet, pour assurer la sécurité des traverses piétonnes et ralentir la circulation;
- une signalisation donnant priorité aux piétons aux autres traverses nord-sud (rues Montcalm, de la Visitation, Plessis, Champlain);

- un pavage distinctif aux intersections pour marquer les traverses piétonnes.

Par ailleurs, pour rendre le site plus attirant et plus perméable, il serait souhaitable de **créer de l'animation sur le trottoir sud du boulevard René-Lévesque**, en y autorisant les étals commerciaux sur toute la longueur du site, sur le modèle de ce qui existe avenue du Parc.

Dans le même esprit, afin de **favoriser l'animation des espaces publics** sur le site, des terrasses pourront être aménagées en bordure de la rue de La Gauchetière et des places publiques.

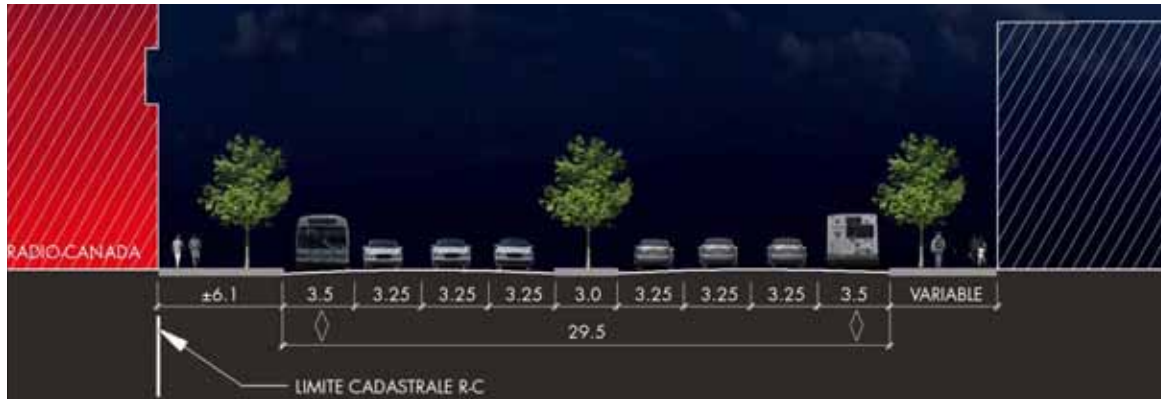
Afin d'accentuer le lien entre le réseau de transport public, l'artère commerciale principale du secteur et le site, le plan directeur prévoit un **réaménagement de la rue Panet**, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine, et un **réaménagement du trottoir nord de la rue Sainte-Catherine**, entre la rue Panet et l'édicule de la station de métro Beaudry.



Les traverses principales



Les traverses secondaires



Boulevard René-Lévesque - coupe de l'aménagement proposé



Boulevard René-Lévesque - plan de l'aménagement proposé

À cet égard, le développement projeté du site de Radio-Canada pourrait donner lieu au **réaménagement d'ensemble de la principale artère commerciale du quartier : la rue Sainte-Catherine**, entre les rues Amherst et Papineau.

À l'est du site, le **square Papineau**, nommé en 1810 pour perpétuer la mémoire de Joseph Papineau, premier seigneur de la Petite-Nation (1752-1841), revêt une dimension historique et commémorative que ne soulignent ni son aménagement actuel ni son statut peu enviable de terre-plein entre les voies nord et sud de la rue Papineau, sursaturées aux heures de pointe. Les traversées piétonnes vers ce square ne paraissent ni sûres ni attirantes, ce qui ne favorise pas sa fréquentation et son usage

à titre d'espace public.

Il serait souhaitable que la Ville redéfinisse le square Papineau, tant dans sa forme que dans son aménagement, sa fonction urbaine et sa vocation patrimoniale, pour optimiser la mise en valeur de cet espace vert isolé dans un environnement ingrat. Dans cette perspective, le propriétaire du lot est pourrait contribuer à redresser la rue Papineau, à l'angle de l'avenue Viger, en cédant une surface excédentaire, considérant l'implantation prévue du bâtiment sur la parcelle E-3.

Une hypothèse de réaménagement de ce secteur consisterait à revoir la configuration de la rue Papineau pour en faire une **voie**

nord-sud centrale bordée de larges trottoirs plantés d'arbres, assurant un lien piéton et véhiculaire entre le boulevard René-Lévesque et le port, dans la perspective d'une éventuelle reconversion des édifices industriels situés au sud. La forme originelle du square et sa dimension historique devraient être soulignées, par un marquage de la chaussée ou de quelque autre façon.

La réalisation d'un tel aménagement suppose que soit réalisé, au sud du site, le projet d'enfouir le tronçon de l'autoroute Ville-Marie qui longe le site au sud, et que cet enfouissement s'accompagne d'un **recouvrement** simultané du tronçon enfoui, au moyen de dalles-jardins permettant la ventilation naturelle du tunnel, tout en constituant un parc linéaire allant du Square Viger au pont Jacques-Cartier. Ces dalles pourraient accueillir des œuvres d'art conçues en tenant compte des contraintes, des potentiels et des fonctions du lieu.

Enfin, à l'ouest du site, la rue Amherst, qui mène au Faubourg Québec, et les rues suivantes pourraient bénéficier de mesures de réaménagement et de revalorisation.



Synthèse



Boulevard René-Lévesque - plan de l'aménagement proposé

4.10 Le caractère montréalais du plan directeur

Le gabarit uniforme et la densité proposés, de même que l'articulation du développement autour de places publiques, s'inscrivent en continuité avec l'urbanisme montréalais depuis ses origines.

Que ce soit dans le Vieux-Montréal ou dans des quartiers résidentiels construits dans la seconde moitié du XIX^e siècle, le bâti montréalais se caractérise en effet :

- par un gabarit homogène, correspondant aux contraintes techniques, aux capacités financières et aux besoins démographiques propres à chaque époque, et

- par la présence structurante d'espaces publics autour desquels il s'implante.

De la même manière, le gabarit unique proposé sur le site de Radio-Canada traduit la recherche d'une cohérence dans le bâti, tandis que la densité reflète les capacités de construction du XXI^e siècle et la demande actuelle (résidentielle, commerciale, institutionnelle et de bureau). La création de nouvelles places publiques et la perméabilité du site affirment quant à elles la multifonctionnalité de l'ensemble et la volonté d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

À ces éléments de continuité s'ajoutent, dans le plan directeur d'aménagement et de développement du site comme dans le projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada (voir chap. 5), les préoccupations les plus contemporaines en matière de développement durable; ce sont des projets :

- qui prennent en compte les impacts sociaux, environnementaux et économiques (les trois dimensions du développement durable);
- qui intègrent aménagement et développement, design urbain et architecture;
- qui favorisent un environnement sain, notamment par la présence d'espaces verts, par le raccordement aux grands réseaux de transport actif et collectif, par des choix énergétiques pertinents;
- qui misent sur la qualité de conception et d'exécution des aménagements et des édifices, garante de leur pérennité.

5- LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA



Élévation René-Lévesque existante

Au-delà du développement immobilier et de l'aménagement de rues et d'espaces publics, il est important de rappeler que le moteur de ce plan directeur est de permettre à Radio-Canada de financer la modernisation de ses installations afin de créer un environnement physique qui, non seulement améliore sensiblement l'intégration de la Maison de Radio-Canada dans son milieu urbain, comme on l'a vu aux chapitres précédents, mais qui, ce faisant :

- favorise le développement optimal de l'organisation dans le contexte actuel de l'industrie, au double plan de ses installations immobilières et de la modernisation technologique de ses équipements et systèmes,
- offre au personnel un environnement de travail plus agréable et fonctionnel,
- assure l'intégration de la Maison de Radio-Canada dans le site lui-même, et l'intégrité architecturale originelle de ses installations.

Le plan directeur comporte donc un certain nombre d'interventions qui touchent la Maison de Radio-Canada :

- trois portes d'entrée seront aménagées, donnant respectivement sur le boulevard René-Lévesque, sur la rue Papineau et sur la rue Wolfe; chacune de ces entrées sera assortie d'atriums. Des puits de lumière,

creusés à même le bâtiment, y diffuseront un éclairage naturel jusqu'aux niveaux inférieurs;

- deux axes de circulation intérieure est-ouest desserviront, l'un le niveau A (rue de La Gauchetière), l'autre le niveau B (boulevard René-Lévesque);
- ces axes de circulation seront connectés à la rue par des points d'entrée localisés dans l'axe des rues Plessis et de la Visitation;
- deux étages seront ajoutés au basilaire, au pied de la tour; ce nouveau boîtier de verre, qui reprend la morphologie originelle dans une interprétation contemporaine, offrira une fenestration maximale; ces nouveaux espaces, ajoutés à ceux des deux premiers étages de la tour, seront occupés par des studios et des bureaux de Radio-Canada;
- les ressauts donnant sur l'avenue Viger seront comblés, afin de maximiser l'espace intérieur utilisable, tout en préservant l'intention architecturale initiale.

L'ensemble de ces interventions permettra à Radio-Canada de **regrouper ses activités dans des espaces mieux adaptés aux besoins d'un diffuseur du XXI^e siècle et de créer un environnement de travail stimulant et performant.**

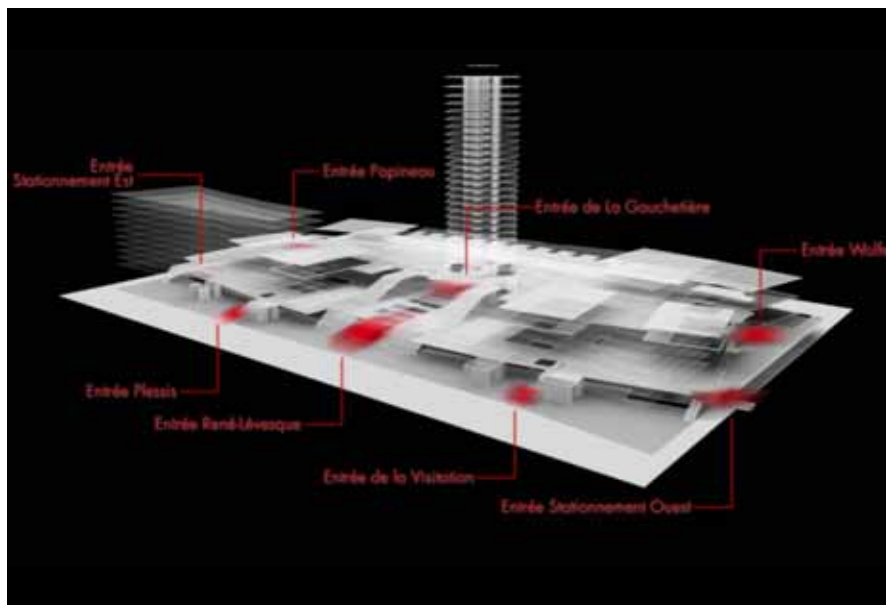
Par ailleurs :

- les étages ajoutés au basilaire au pied de la tour constitueront une ceinture de verre, laissant exposée l'architecture originelle de la tour;
- l'édifice de la tour sera remis aux normes : la fenestration (simple) sera changée, dans le respect de l'intégrité architecturale de l'enveloppe extérieure;
- le mur-rideau, désuet, sera remplacé;
- les entrées principale et latérales de la Maison de Radio-Canada seront retravaillées, en vue de retrouver l'intégrité architecturale originelle des bâtiments.

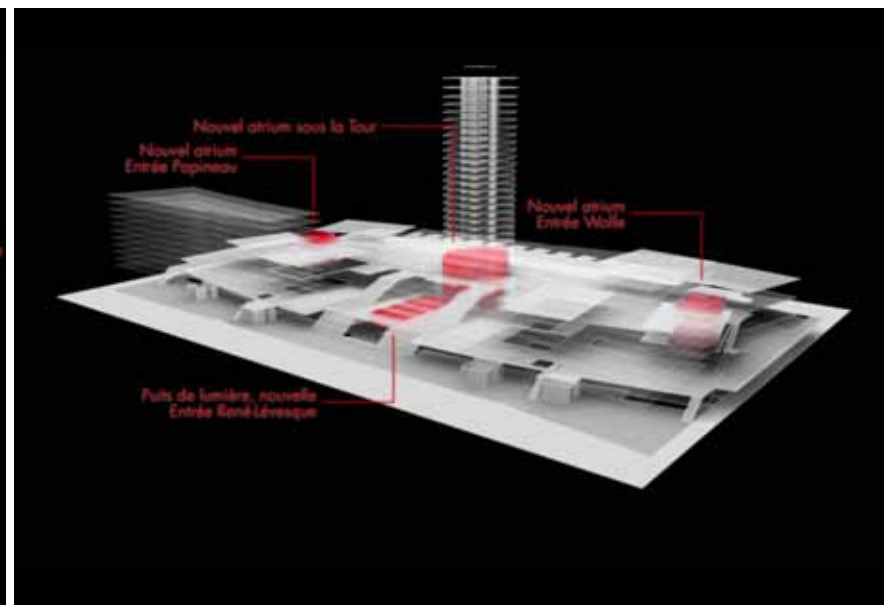
Ces interventions contribueront à **remettre en valeur l'architecture d'origine** de la Maison de Radio-Canada.

Enfin :

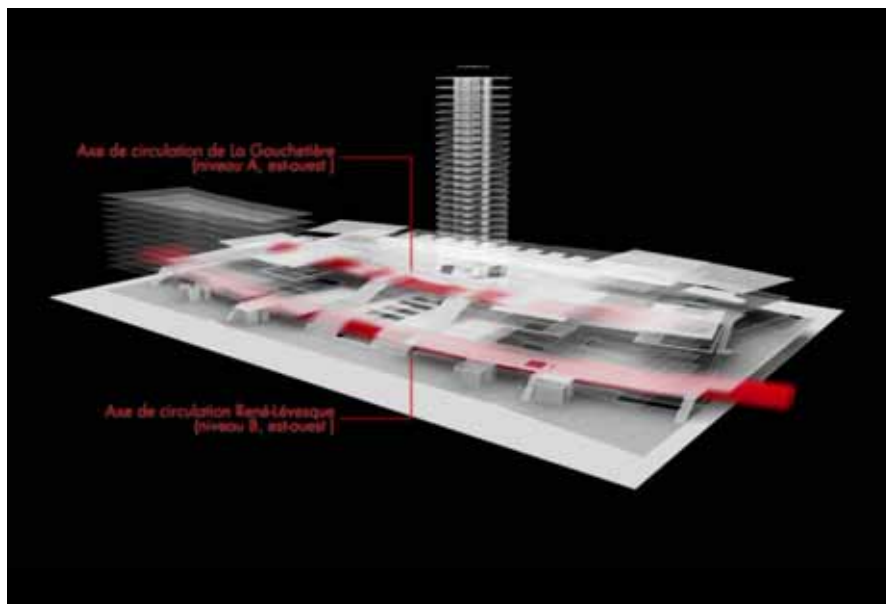
- des étages supérieurs de la tour seront voués à une utilisation résidentielle (condos, condos-hôtel, hôtel) ou de bureau; ils seront desservis par des ascenseurs exclusifs;
- l'enseigne lumineuse (logo) de Radio-Canada sera conservée, ainsi que les installations mécaniques et



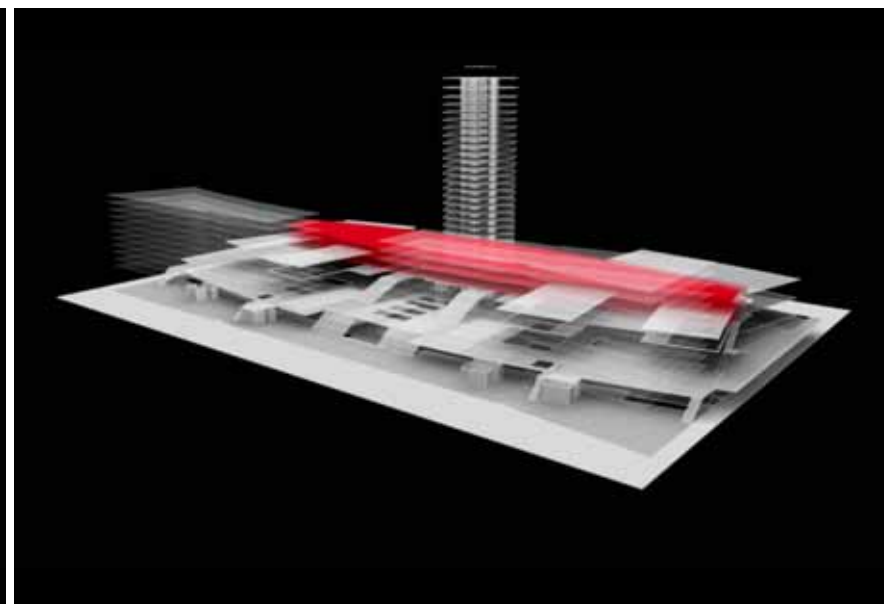
Les points d'entrée



Les atriums et puits de lumière



Les axes de circulation



Les nouveaux étages



Vue en plan de la maquette de développement du site



Vue vers l'est de la maquette de développement du site



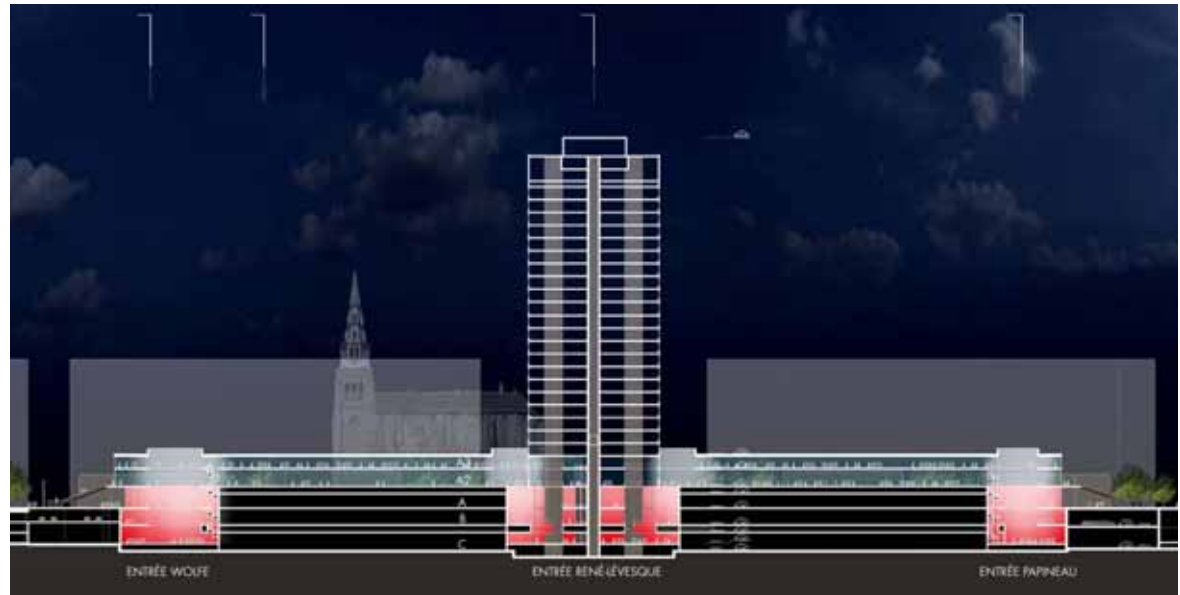
Vue vers le sud de la maquette de développement du site

de communication situées sur le toit; Radio-Canada gardera le droit de placer des antennes et des soucoupes paraboliques sur les toits de la tour et des basiliaires;

- une partie des basiliaires en sous-sol, le long du boulevard René-Lévesque, sera démolie pour permettre la construction des parcelles RC-1 et RC-2;
- le passage piétonnier existant au niveau A (niveau de la rue de La Gauchetière), qui longe le basilaire au nord, raccordera la Maison de Radio-Canada aux deux espaces publics prévus à l'est (Place de l'onde) et à l'ouest (Place de la musique);
- un nouveau passage piétonnier protégé à caractère public sera créé, au niveau B (niveau du boulevard René-Lévesque), situé sous la rue de La Gauchetière;

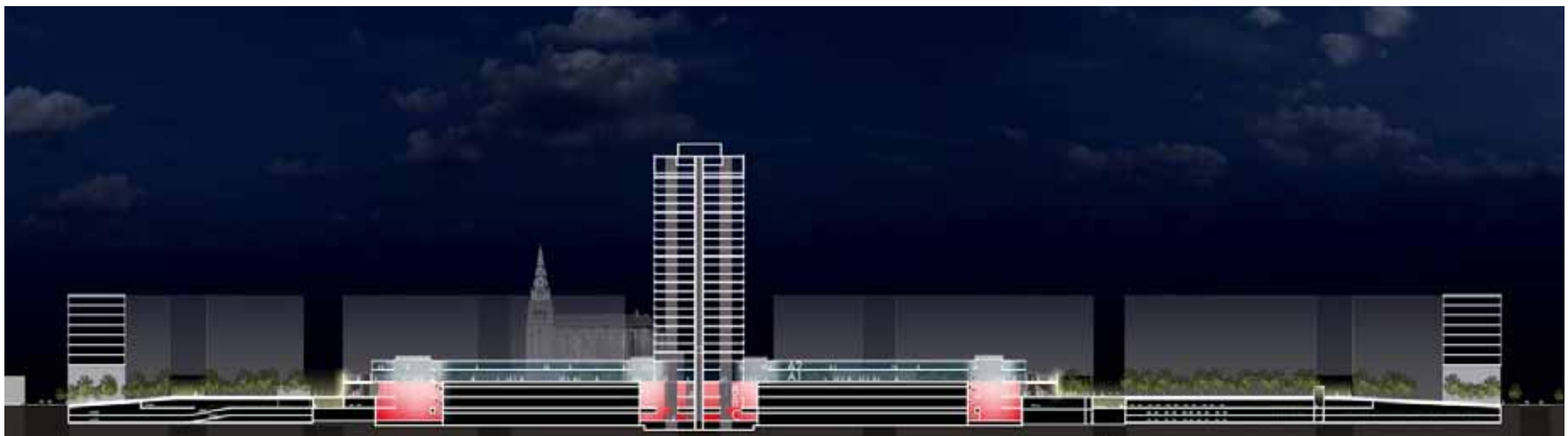
Ces interventions et ces changements d'usages contribueront à **l'intégration physique et fonctionnelle de la Maison de Radio-Canada sur le site.**

Radio-Canada, agent de la Couronne fédérale, peut procéder **de plein droit**, sans les autorisations ou dérogations éventuellement requises pour apporter certaines modifications à son immeuble. Radio-Canada estime cependant que, dans l'intérêt des différentes parties impliquées, dont les futurs occupants, et pour favoriser une meilleure compréhension

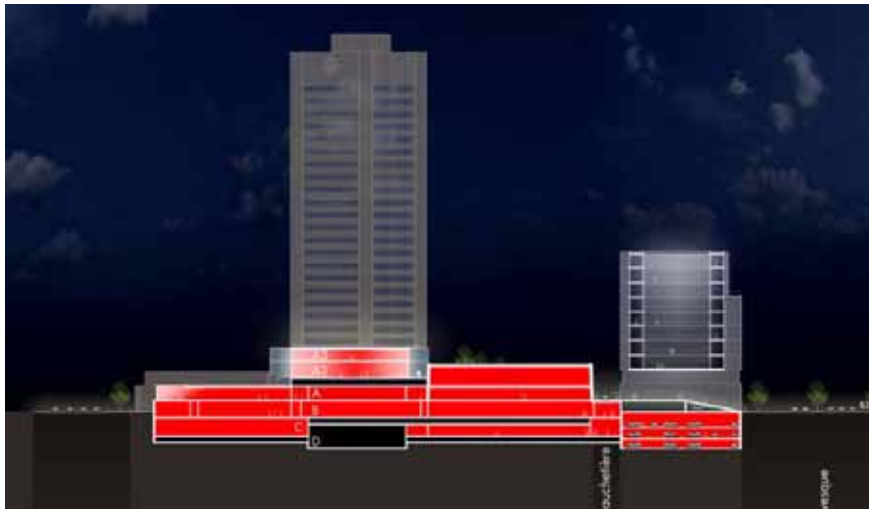


Coupe de La Gauchetière vers le nord

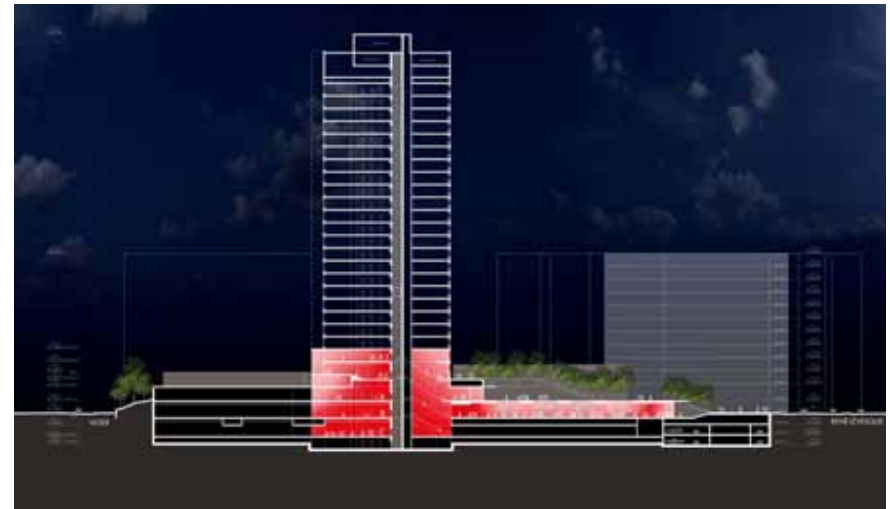
de l'ensemble du plan directeur, les interventions portant sur la Maison de Radio-Canada doivent être incluses dans le processus de consultation publique.



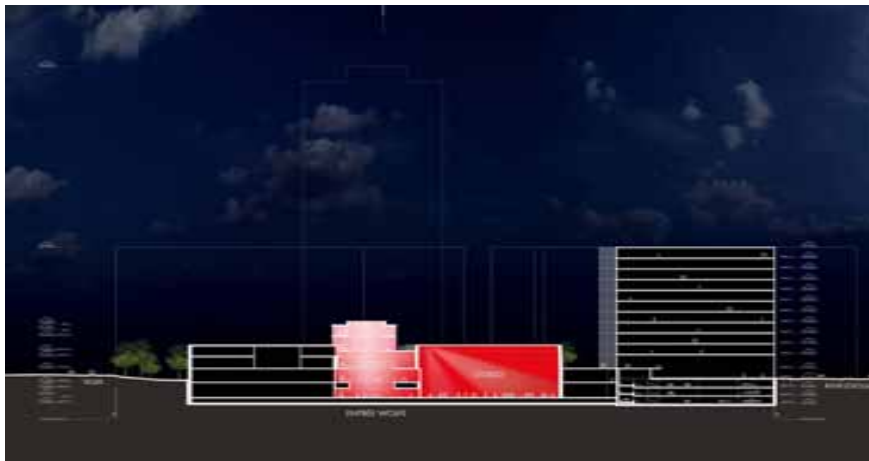
Coupe de La Gauchetière vers le nord



Coupe Plessis



Coupe Entrée René-Lévesque / de La Gauchetière vers l'ouest



Coupe Entrée Wolfe vers l'ouest



Coupe Beaudry vers l'est



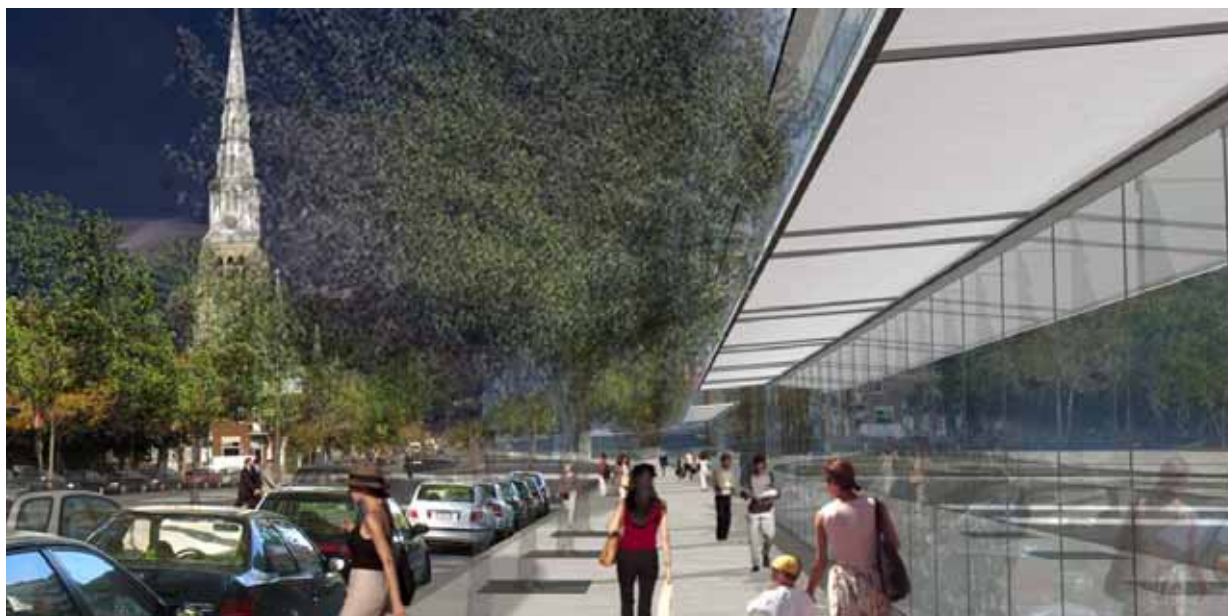
Entrée René-Lévesque, Place de l'Image



Place de la musique



Place de la musique



René-Lévesque vers l'est

6- L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS

6.1 Transport collectif

Pour assurer une desserte optimale du site par transport collectif, il serait souhaitable que soient aménagées, en bordures nord et sud du boulevard René-Lévesque, des **voies réservées au transport express par autobus**, avec possibilité de prolongement vers l'est.

À plus long terme, ces voies réservées pourraient accueillir la **ligne René-Lévesque du tramway** jusqu'à Radio-Canada, pour desservir l'importante concentration de résidents et de travailleurs qui fréquentent le site et les relier directement au centre-ville; cette ligne de tramway pourrait éventuellement se prolonger vers l'ouest jusqu'à l'avenue de la Côte des Neiges (voir Plan de Transport) et vers l'est dans l'axe de la rue Notre-Dame.

Les voies réservées devraient préférablement être aménagées en bordures du boulevard plutôt qu'au centre, afin d'assurer la sécurité des piétons en leur évitant d'avoir à traverser fréquemment une voie de cette importance. Une telle configuration est possible selon les plans; elle requerrait cependant le déplacement de la piste cyclable, qui occupe actuellement la bordure sud (voir chap. 6.2).

Des **liens piétons protégés** devraient être aménagés et animés **entre le site et la station de métro Beaudry**, en surface et en souterrain, offrant à leurs utilisateurs sécurité, confort et attrait. L'aménagement, l'entretien et la gestion d'un lien souterrain se conformeraient aux pratiques établies dans les tronçons existants du réseau piéton protégé du centre-ville de Montréal qui mènent au métro.

6.2 Voies cyclables

L'aménagement de voies réservées au transport collectif rend nécessaire de **relocaliser, en bordure nord de l'avenue Viger, la voie cyclable**, actuellement aménagée en bordure sud du boulevard René-Lévesque et ce, de la rue Berri jusqu'à la rue Papineau, où elle reprendrait la piste existante vers l'est et se raccorderait au réseau québécois (la Route verte).

À court terme, il est suggéré d'aménager cette voie sur le trottoir de l'avenue Viger, en attendant que soit mieux défini le réaménagement projeté de la rue Notre-Dame et de l'avenue Viger dans ce secteur.

Afin de favoriser l'utilisation du transport actif par les résidents, travailleurs et visiteurs du site, des supports à vélo seront installés dans les stationnements intérieurs. Dans la perspective de l'implantation à Montréal d'un système de location de vélos, des bornes de location seront localisées sous les places publiques, dans l'axe des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève.

6.3 Circulation automobile

Les analyses de circulation réalisées par Tecsub démontrent que, quel que soit le scénario de développement retenu (voir chap. 4.4), le projet générera des débits supplémentaires aux heures de pointe, sur les principaux axes du réseau routier d'accès au secteur : rue Notre-Dame Ouest et approches du pont Jacques-Cartier côté Rive-Sud le matin; boulevard René-Lévesque Est, rue Notre-Dame Est et rue Papineau Nord l'après-midi.

Toutefois, la réalisation du projet s'échelonnant sur une dizaine

d'années, les habitudes de déplacement d'une partie des usagers actuels pourront changer graduellement, atténuant d'autant les effets prévus.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet de modernisation de la rue Notre-Dame, au sud du site, incluant le réaménagement des bretelles de l'autoroute Ville-Marie et le recouvrement de celle-ci jusqu'à l'est du pont Jacques-Cartier, apparaît essentielle pour améliorer sensiblement l'accès au secteur⁷. Bien qu'elle ne soit pas incluse au plan directeur, cette intervention, comme celles concernant la reconfiguration possible des autres rues adjacentes au site, revêt une importance cruciale pour le succès du projet et, plus largement, pour la réhabilitation durable du secteur.



Passage piéton souterrain au métro Beaudry, sous la rue Beaudry - plan



Passage piéton souterrain potentiel au métro Beaudry, sous la rue Beaudry - coupe

Cela dit, il apparaît pertinent de traiter dès maintenant du **lien avec la rue Amherst**. Cette voie permet de connecter le site au Faubourg Québec et au port par la rue de La Gauchetière. Ce lien revêt une importance pour le plan directeur dans la mesure où le site réaménagé et développé offrira des services de quartier non seulement à ses propres résidents, mais à ceux du quartier Saint-Jacques, au nord du boulevard René-Lévesque, aux résidents des projets résidentiels réalisés à l'ouest de la rue Wolfe et à ceux du Faubourg Québec.

De la même manière, le **lien avec la rue Papineau**, qui permet de connecter le site avec le sud de l'autoroute et le port, est crucial. La rue Papineau, principal accès véhiculaire vers le pont Jacques-Cartier depuis le sud, offre actuellement peu de sécurité et d'attrait pour les piétons. Tout ce secteur, à l'est et au sud-est du site, devrait être repensé de façon à mieux mettre en valeur l'espace du square Papineau et le lien nord-sud (voir chap. 4.9).

Quant aux déplacements véhiculaires générés par les futurs résidents du site, ils se feront en sens inverse des débits générés par le projet aux heures de pointe (sortant le matin et entrant l'après-midi), ce qui en réduira l'impact⁹.



Rue Papineau vers le sud



Interconnection au réseau cyclable - plan



Interconnection au réseau du tramway/autobus - plan



Interconnection au réseau cyclable - axonométrie



Interconnection au réseau du tramway/autobus - axonométrie

7- LES INFRASTRUCTURES

7.1 Sur le site

Le plan directeur de réaménagement et de développement du site de Radio-Canada à des fins d'occupation résidentielle, commerciale et de bureau, comporte d'importants coûts d'infrastructures publiques :

- parcs (aménagement et infrastructures);
- égouts;
- eau, électricité, gaz;
- mobilier urbain, art public, plantations;



Plan et coupe René-Lévesque - condition existante



Plan et coupe René-Lévesque - aménagement proposé



Plan et coupe Viger - condition existante



Plan et coupe Viger - aménagement proposé



Boulevard René-Lévesque vers l'est

- rues, trottoirs et voie cyclable;
- aqueduc;
- feux de circulation, lien souterrain;
- recanalisation du ruisseau Saint-Martin;
- décontamination;
- stationnement public (le cas échéant);
- participation au logement abordable et social.

7.2 Hors site

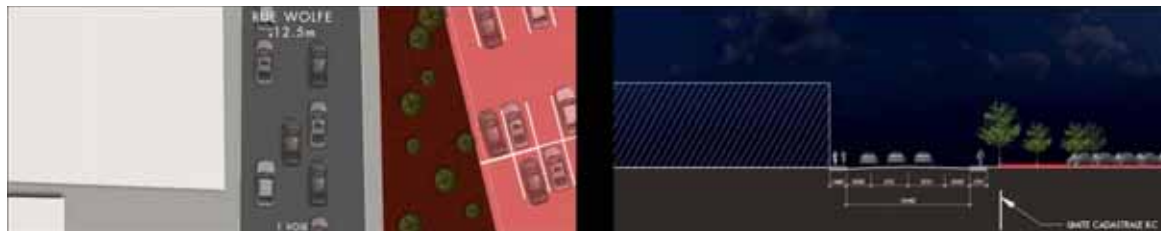
Divers investissements dans des infrastructures hors-site devraient être envisagés :

- le réaménagement du boulevard René-Lévesque (voir chap. 4.9);
- l'aménagement et l'animation de liens piétonniers protégés entre la station de métro Beaudry et le site (voir chap. 6.1);
- la planification de la desserte en tramway (voir chap. 6.1);
- l'aménagement de voies réservées aux autobus (voir chap. 6.1);
- la relocalisation de la voie cyclable (voir chap. 6.2);

- des mesures de réaménagement de la rue Amherst (voir chap. 6.3);
- des investissements dans la desserte en services publics ou communautaires pour la population du secteur.

7.3 Mécanisme de financement des infrastructures

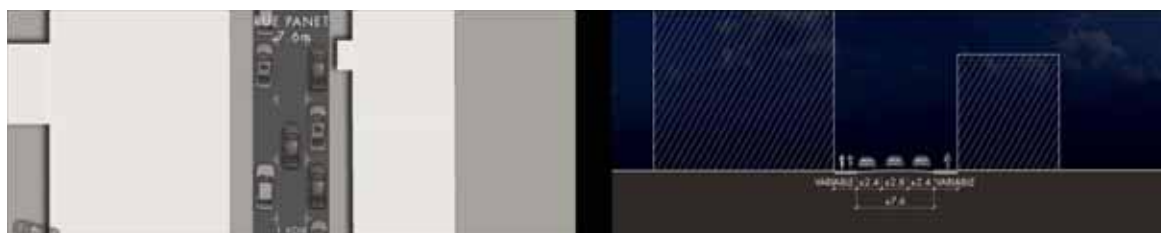
Des discussions doivent être amorcées avec les autorités municipales sur les mécanismes permettant de financer les interventions requises sur le site et hors-site. La conclusion d'un accord de développement qui inclut des dispositions précises à cet égard est une condition nécessaire à la réalisation du projet.



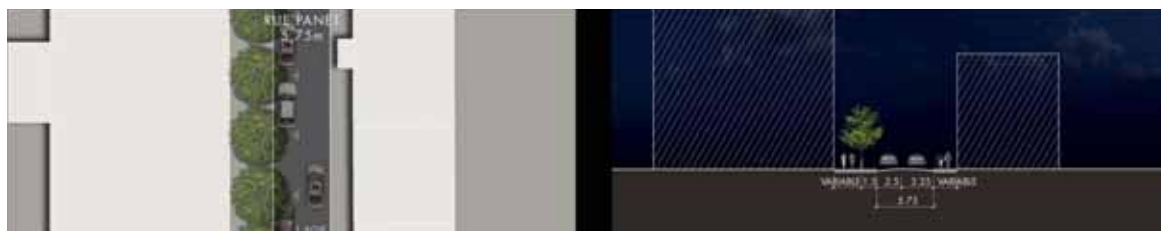
Plan et coupe Wolfe - condition existante



Plan et coupe Wolfe - aménagement proposé



Plan et coupe Panet - condition existante



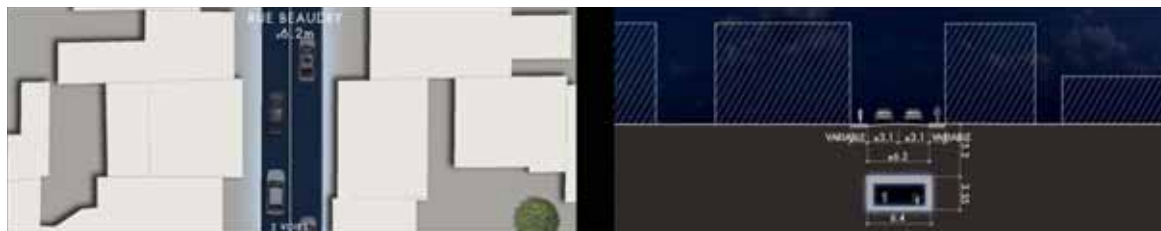
Plan et coupe Panet - aménagement proposé



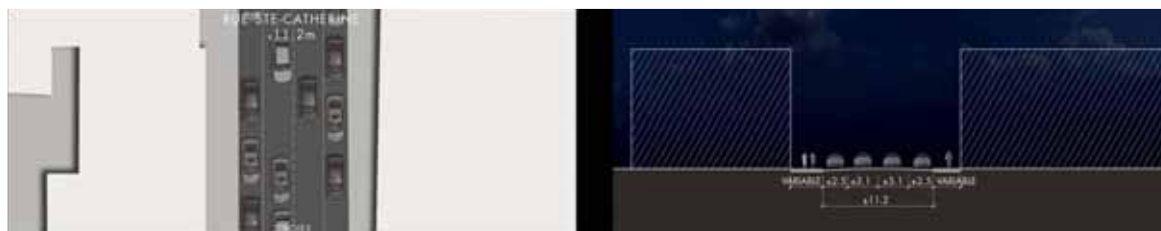
Rue Panet vers le sud



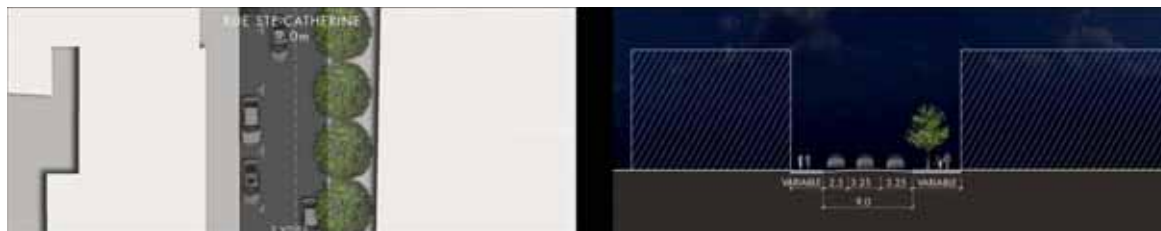
Plan et coupe Beaudry - condition existante



Plan et coupe Beaudry - aménagement proposé



Plan et coupe Ste-Catherine - condition existante



Plan et coupe Ste-Catherine - aménagement proposé



Rue Ste-Catherine vers l'est

8- LES RETOMBÉES

La mise en œuvre du plan directeur aura des retombées :

- sur le plan urbain,
- sur le dynamisme économique du centre-ville;
- sur le plan social,
- sur l'économie locale,
- sur les recettes fiscales et parafiscales des pouvoirs publics,
- sur la mise en valeur de la Maison de Radio-Canada,
- sur les activités de Radio-Canada et sa compétitivité,
- sur le développement d'un pôle d'entreprises associées à la radiotélévision, aux télécommunications et à la culture,
- sur la fréquentation touristique du secteur.

en plus d'offrir à la Ville de Montréal l'opportunité de réaliser plusieurs interventions structurantes en matière d'aménagement du domaine public :

- création d'un nouveau quartier urbain qui retisse la trame urbaine dans le secteur sud-est;
- création d'un nouveau réseau d'espaces verts accessibles au public, qui comblent un déficit dans le secteur;
- nouveau développement résidentiel diversifié et de qualité dans le secteur;
- nouveau développement commercial et de bureaux; meilleure desserte commerciale et de services à l'échelle du quartier et du centre-ville est;
- programme de développement flexible, pour s'adapter à l'évolution de l'environnement urbain et des marchés;
- création de stationnements intérieurs pour répondre aux besoins des occupants et visiteurs du site;
- qualité garantie à long terme par un plan directeur,

des critères de design et un processus de révision architecturale;

- mode novateur de financement des infrastructures;
- opportunité de recouvrir l'autoroute Ville-Marie, ce qui revaloriserait tout le territoire au sud du site, permettrait de réaménager durablement les rues Viger, Notre-Dame, Saint-Antoine et Papineau et de rétablir des liens entre le site, le Port et le front fluvial;
- opportunité de réaménager les abords du site (square Papineau, boulevard René-Lévesque, rue Amherst vers le Faubourg Québec);
- opportunité de raccorder le site aux réseaux de transport collectif (autobus express, tramway, lien piéton protégé vers le métro Beaudry);
- **retour en taxes municipales de l'ordre de 43 à 50 millions de dollars par an, pour la première année suivant la réalisation complète du plan directeur⁹;**
- mise en valeur de l'architecture originelle de la Maison de Radio-Canada;
- Radio-Canada se dote d'espaces mieux adaptés à ses activités, qui favorisent la création d'un environnement de travail stimulant et performant et qui permettent une meilleure ouverture à la communauté;
- opportunité de consolidation et d'expansion du pôle d'entreprises associées à la radiotélévision, aux télécommunications et à la culture, et création d'une nouvelle destination touristique axée sur les communications et la culture.

Notes bibliographiques:

¹ Sources : Benoit, M., Gratton, R., *Au pied du courant, collection Pignon sur rue, vol. 4, Ville de Montréal et Ministère des Affaires culturelles du Québec, s.d. (1981);* Germain, A., Divay, G., Tellier, L.-N., Riwilis, V., Laborde, E., *Le Faubourg Québec, un fragment de l'histoire urbaine de Montréal, INRS Urbanisation, Culture et société, UQAM, 2004;* Site archives.radio-canada.ca/

² Source : *Plan d'urbanisme, partie I, chap. 4.21 Notre-Dame est*

³ Source : *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, partie II, section Ville-Marie*

⁴ Source : *Plan d'urbanisme, chapitre d'arrondissement, Arrondissement de Ville-Marie, section 25.5.13, pp. 55-56 (en voie d'adoption)*

⁵ Source : *Charte de la Ville de Montréal, extraits de l'art. 89*

⁶ Source : *Réussir @ Montréal, Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal, 2005, pp. 30, 37, 40-41*

⁷ *Tecsult, Projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude d'impact sur la circulation à l'étape de pré-développement (voir chap. 9.1)*

⁸ *Tecsult, op. cit.*

⁹ *Cet estimé comprend les taxes d'agglomération, municipales et d'arrondissement; elle inclut les taxes foncières et les contributions aux divers programmes, mais exclut les en-lieux de taxes, qui s'élèvent à quelque 5 millions de dollars. Le montant, calculé aux taux de 2007, varie selon que l'on réalise le scénario A (plus de résidentiel) ou B (davantage de non-résidentiel) tels que décrits au chapitre 4.4.*

9- ANNEXES - ÉTUDES TECHNIQUES

9.1 Étude de déplacement

Voir le rapport d'étude fourni séparément intitulé *Projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude d'impact sur la circulation à l'étape de pré-développement, novembre 2007*, réalisé par Tecslut inc.

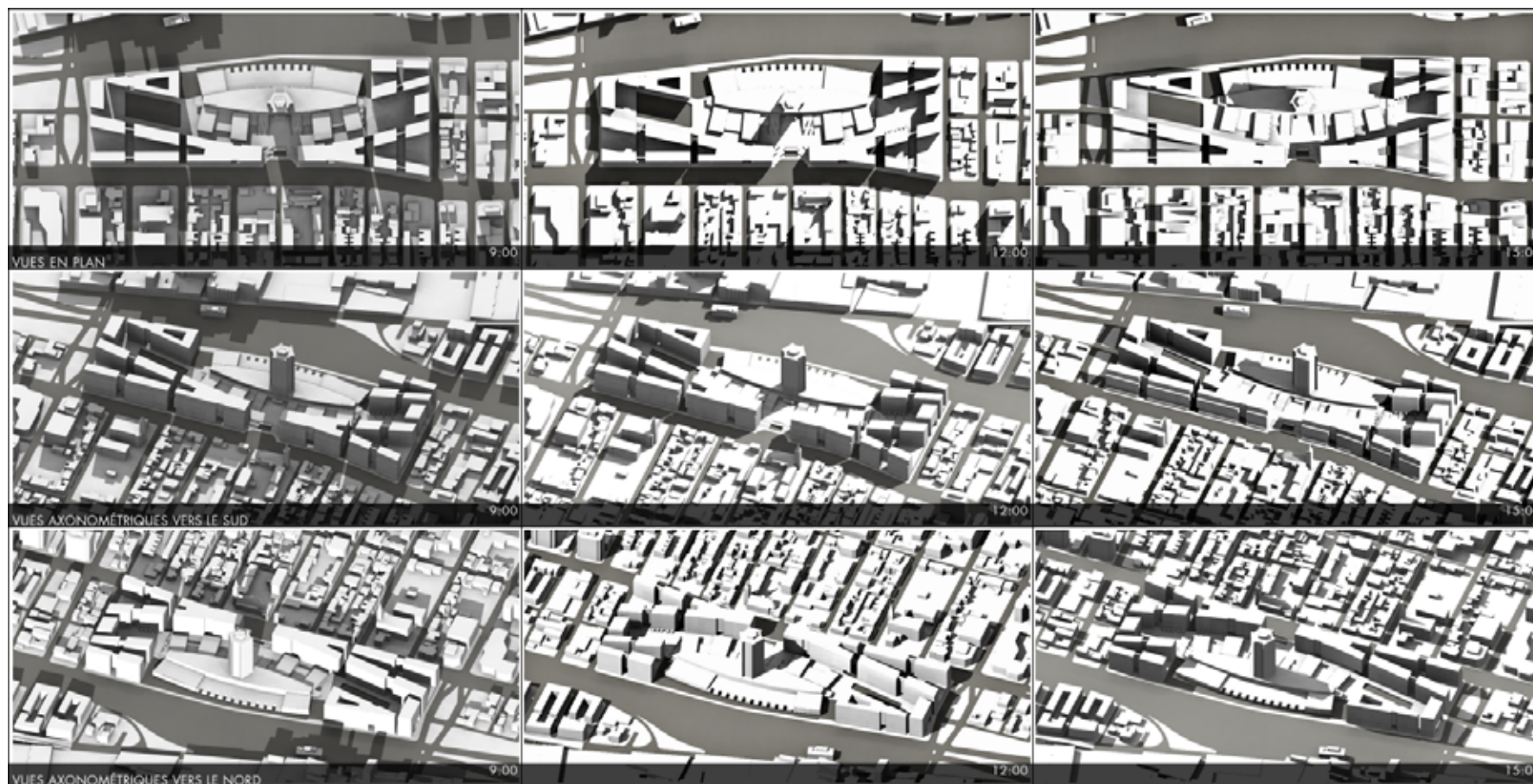
9.2 Étude d'impact éolien

Voir le rapport d'étude fourni séparément intitulé *Modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude du régime des vents et des accumulations de neige, rapport no 1673, octobre 2007*, réalisé par Le Groupe-Conseil LaSalle.

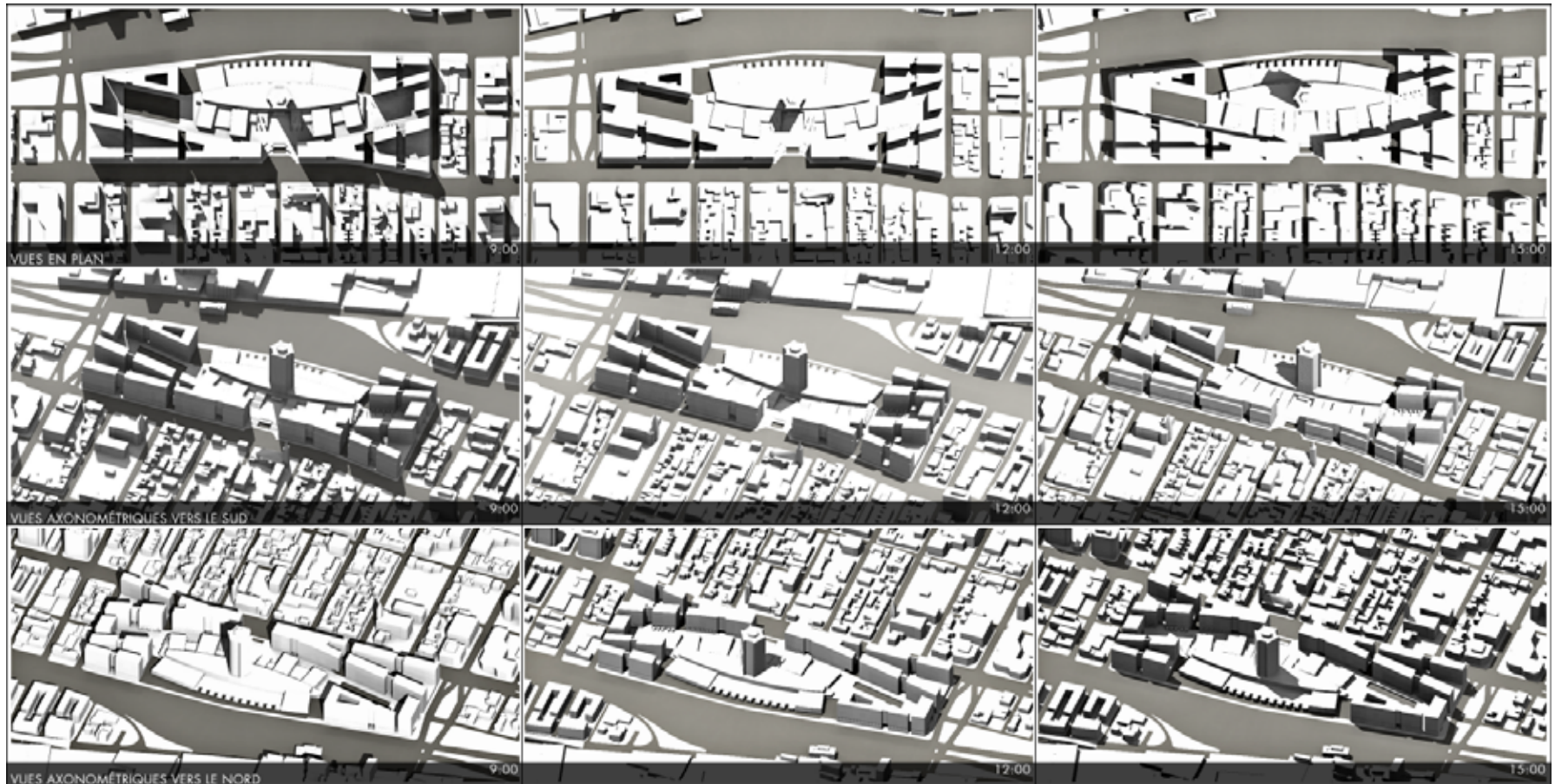
9.3 Étude d'ensoleillement

Voir les quatre pages qui suivent, illustrant l'étude d'ensoleillement basée sur une modélisation numérique en trois dimensions du projet proposé dans son contexte existant, réalisée par Daoust Lestage inc.

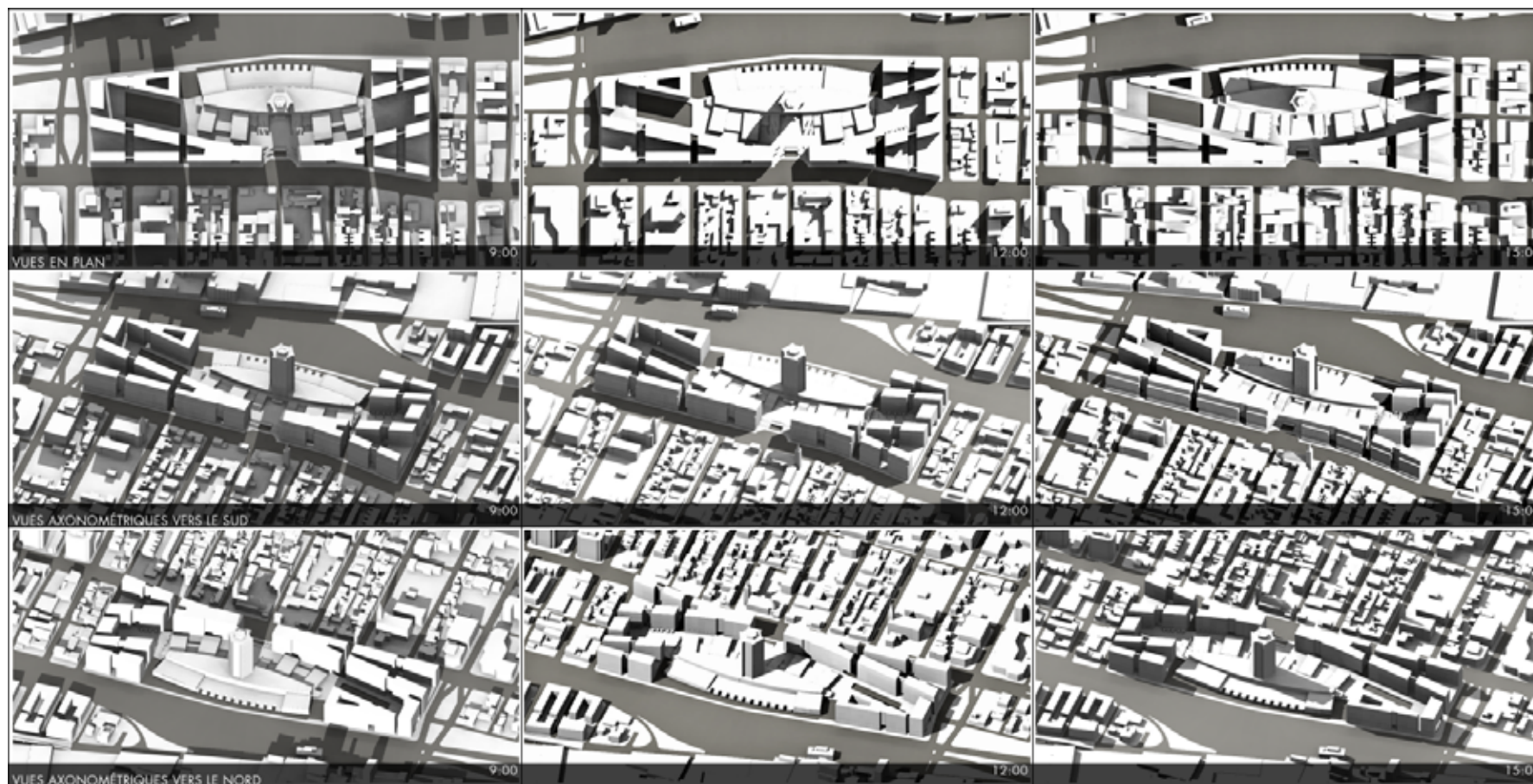
Comme on peut le constater dans l'étude de l'ensoleillement du site aux quatre saisons, la configuration du site et les dégagements font en sorte que, même une fois réalisé l'ensemble du développement proposé, l'ensoleillement moyen se situe au-delà des normes. Du printemps à l'automne, les trois nouvelles places publiques bénéficient d'un ensoleillement généreux et, même en hiver, la Place de l'image, située en façade de la Maison de Radio-Canada, jouit d'un ensoleillement intéressant.



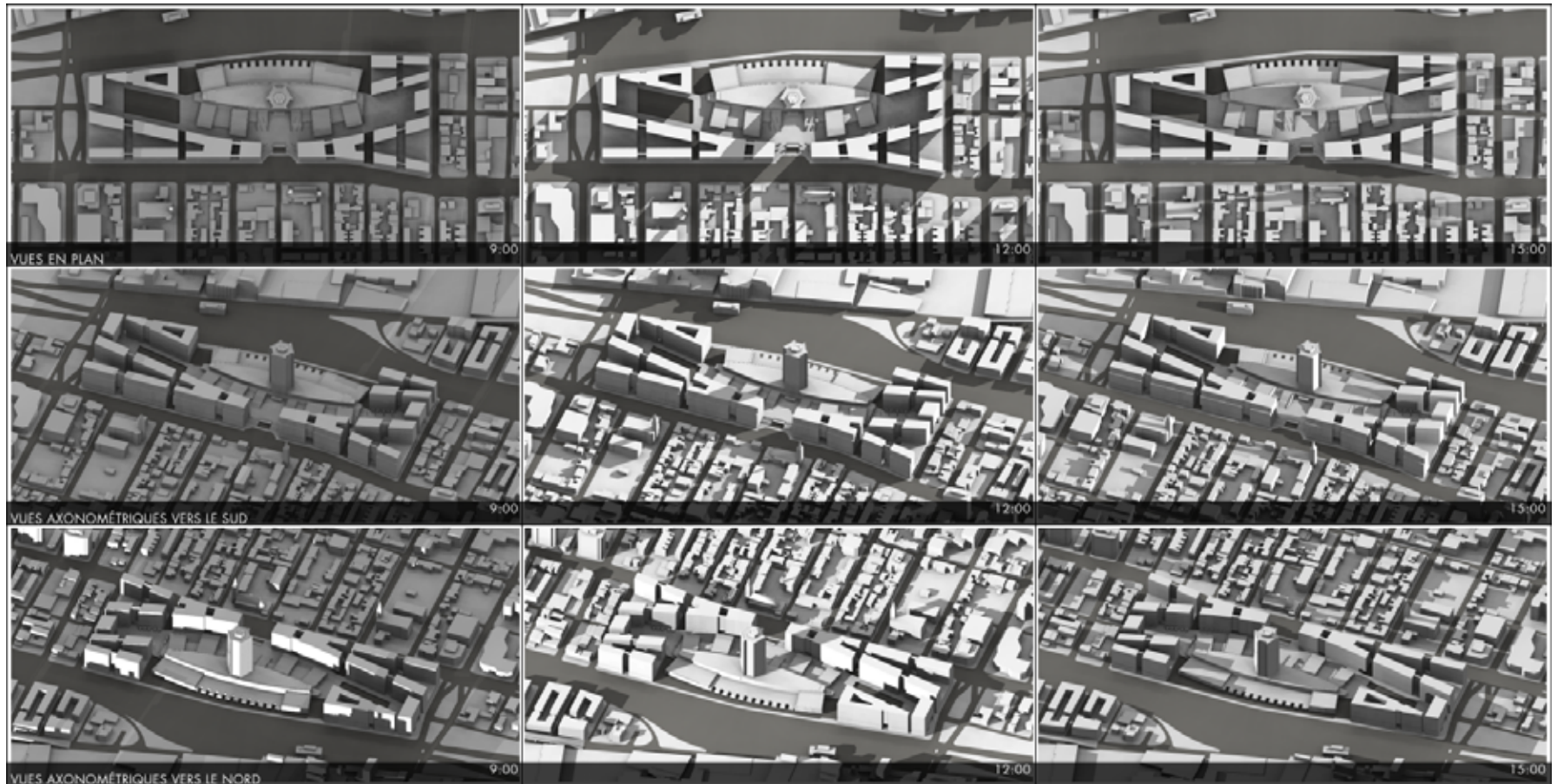
Ensoleillement à l'équinoxe de printemps, le 21 mars



Ensoleillement au solstice d'été, le 21 juin



Ensoleillement à l'équinoxe d'automne, le 22 septembre



Ensoleillement au solstice d'hiver, le 21 décembre

