



# QUARTIER DES LUMIÈRES

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OCPM

DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES  
SUR LE SECTEUR DES FAUBOURGS

4 AVRIL 2019 | PROJET 41161802

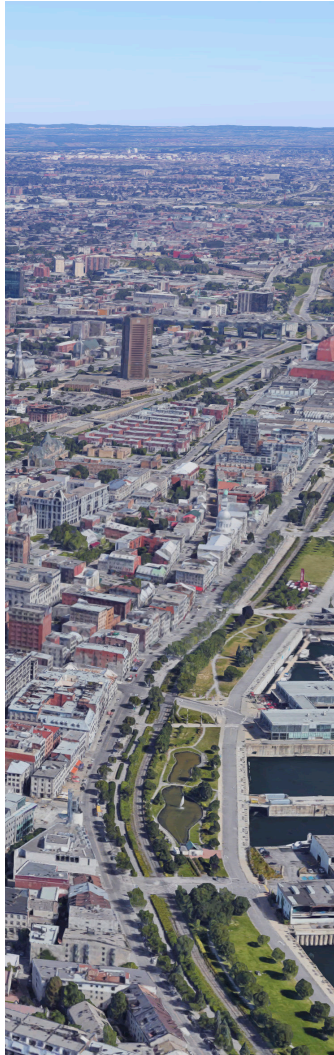






# Table des matières

<b>NOTRE ENGAGEMENT.....</b>	<b>5</b>	<b>5 TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>29</b>
<b>1 CONTEXTE.....</b>	<b>6</b>	5.1 LE RETISSAGE DE LA TRAME URBAINE.....	29
1.1 UN SECTEUR STRATÉGIQUE POUR LE FUTUR DES FAUBOURGS.....	8	5.2 VERS UNE MOBILITÉ DURABLE.....	34
1.2 LE SITE.....	11	<b>6 ARCHITECTURE, PATRIMOINE ET PAYSAGE....</b>	<b>40</b>
1.3 UN REDÉVELOPPEMENT PLANIFIÉ DE LONGUE DATE AVEC LE MILIEU.....	12	6.1 CADRE BÂTI.....	40
<b>2 LE QUARTIER DES LUMIÈRES.....</b>	<b>14</b>	6.2 UN QUARTIER DURABLE.....	42
<b>3 UN MILIEU DE VIE COMPLET ET ANIMÉ.....</b>	<b>16</b>	<b>7. SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>45</b>
<b>4 VIE COMMUNAUTAIRE.....</b>	<b>26</b>	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>46</b>
4.1 UN QUARTIER TOTALEMENT INTÉGRÉ AUX FAUBOURGS.....	26	<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>47</b>
4.2 UN LEVIER ÉCONOMIQUE POUR LE MILIEU ..	27	<b>À PROPOS DE MACH.....</b>	<b>48</b>
4.3 DES LIEUX DE SOCIALISATION ET D'APPROPRIATION.....	28	<b>ANNEXE.....</b>	<b>49</b>
		ANNEXE 1	
		Conclusions de l'étude d'impact pour la fonction commerciale dans le projet multifonctionnel de Radio-Canada, Altus, 2 avril 2019	



# Introduction

Ce mémoire est présenté par Mach dans le cadre de la consultation publique menée par l'OCPM en vue de l'élaboration d'un PPU (Programme particulier d'urbanisme) pour le secteur des Faubourgs à Montréal.

Par le biais de cet outil, l'arrondissement souhaite notamment<sup>1</sup> :

- Établir une stratégie pour la reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie et de la rue Notre-Dame afin de les adapter au contexte urbain existant et à venir, ainsi qu'en vue de créer de nouveaux liens entre le quartier et le fleuve;
- Programmer plus précisément l'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier;
- Clarifier les paramètres d'encadrement de l'urbanisation pour l'îlot de la Maison de Radio-Canada, le site de la brasserie Molson-Coors et les grands terrains vacants du secteur;

- Établir une stratégie de conservation et de consolidation du territoire habité environnant, et;
- Clarifier les besoins du quartier en matière d'équipements collectifs.

Propriétaire<sup>2</sup> du vaste terrain qui sera libéré par Radio-Canada sur lequel l'entreprise élabore le projet de redéveloppement connu sous le nom de Quartier des lumières, Mach sera également le futur opérateur de nombreux bâtiments qui y seront construits et sera donc impliqué dans le secteur à long terme. À ce titre, Mach souhaite participer à la réflexion entourant l'élaboration de ce PPU en présentant sa vision de développement et en se positionnant par rapport aux orientations exprimées par l'arrondissement de Ville-Marie.

1 Arrondissement de Ville-Marie, Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1187400009

2 Par le biais de Faubourg de la Gauchetière Inc.

# Notre engagement

Faire la somme de toutes les parties d'une communauté

Imaginer un « quartier total »

Nous proposons un « quartier total » qui sera la somme de toutes les facettes du Centre-Sud. Et nous avons la conviction que pour concevoir ce « quartier total », il faut notamment miser sur **l'innovation sociale** à toutes les étapes du développement et intégrer à l'avance tous les besoins de la communauté. Nous avons compris que pour créer une véritable **mixité sociale**, il faut d'abord saisir le génie des lieux qui nous accueillent et n'oublier personne.

Or, à la suite de plus de dix ans de consultations et après avoir rencontré de nombreux organismes communautaires, le Quartier des lumières que nous proposons pour le Centre-Sud est un **milieu de vie complet**, conforme en tout point à la vision de l'arrondissement, qui comprendra de **grands espaces verts**, ouverts et accessibles à toutes et tous.

Dans le « quartier total » que nous proposons, de **nouvelles rues** seront (re)créées, afin que les citoyens se réapproprient l'immense site, certes symbolique, mais totalement replié sur lui-même et coupé du Centre-Sud depuis presque 50 ans.

Dans le « quartier total » que nous proposons, **plus de 1 000 logements sociaux et abordables** seront construits pour accueillir des résidants et des familles moins bien nantis.

Dans le « quartier total » que nous proposons, il y aura des **commerces de proximité**, au niveau de la rue et dans des galeries souterraines et nous éliminons le phénomène de quasi désert alimentaire qui marginalise encore plus les populations défavorisées du Centre-Sud.

Le « quartier total » que nous proposons met en réserve les espaces nécessaires à la **création d'une école primaire**, inspirée des concepts les plus innovants au monde, afin de créer l'école urbaine qu'il faut pour le Centre-Sud.

Sans attendre d'autres types de délais administratifs inhérents à la vie municipale, dans le « quartier total » que nous proposons, des superficies importantes sont mises en réserve, dès le départ, pour des **besoins socioculturels**, qu'il

s'agisse d'un centre sportif, d'un centre communautaire ou d'une bibliothèque municipale, et ce, même si les autorités n'ont pas encore défini leurs besoins précis. Cela fait aussi partie de la bienveillance immobilière que nous préconisons.

Dans le « quartier total » que nous proposons pour le Centre-Sud, l'économie sociale et le réseau d'entraide sont renforcés et encouragés. Déjà, des superficies et des ressources sont mises à la disposition de groupes ou d'organisations qui voudraient développer des **projets en économie sociale, en éducation populaire ou en organisation citoyenne**. Les discussions avec des organisations sociales ont déjà commencé.

Enfin, dans le « quartier total » que nous proposons, des **milliers d'emplois de toutes les catégories** seront créés et nous collaborons depuis plusieurs mois déjà avec les organismes du milieu de même que ceux en employabilité du Centre-Sud pour que les besoins des chercheurs d'emploi locaux soient arrimés à ceux des nouveaux employeurs.

# 1. Contexte

Il y a bientôt un an, la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de réaliser des consultations en amont de l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur des Faubourgs. Mach applaudit la consultation et l'inclusion des populations locales dans les réflexions urbanistiques, toutefois elle s'inquiète des délais engendrés par l'élaboration d'un PPU, dans la mesure où ils risquent de différer encore la réalisation de ce projet, déjà le fruit de dix ans de concertations inclusives avec les acteurs du milieu.

Il est donc temps d'aller de l'avant, pour concrétiser enfin la vision partagée et ne pas retarder davantage le progrès social que propose le Quartier des lumières. Les Faubourgs et Montréal ont besoin du redéveloppement de ce secteur, annonciateur d'un grand renouveau pour le Centre-Sud et jalon bien concret pour redonner un accès aux berges du fleuve aux citoyens et permettre la construction de plus de 1 000 logements sociaux et abordables. En juillet 2020, Radio-Canada déménagera définitivement dans ses nouvelles installations, à l'est de la rue Alexandre-de-Sève. Mach souhaite ainsi pouvoir mettre en œuvre les premières phases de son projet dans les plus brefs délais.





Contexte urbain

## 1.1 UN SECTEUR STRATÉGIQUE POUR LE FUTUR DES FAUBOURGS

La Ville de Montréal compte saisir les opportunités pour soutenir le redéveloppement d'importantes zones industrielles et institutionnelles obsolètes, et de requalifier ses espaces centraux. Cela constitue autant d'occasions pour mettre en œuvre ses nouvelles orientations économiques et sociales, et répondre aux nouveaux impératifs de durabilité et de résilience urbaine.

**La Stratégie Centre-Ville** définie par la Ville de Montréal en 2016 a notamment pour ambition de profondément transformer l'extrémité sud-est de l'arrondissement de Ville-Marie, à l'est du Vieux-Montréal et du Vieux-Port, un secteur déstructuré ayant un fort potentiel de requalification. Coupée du fleuve par ses infrastructures autoroutières et industrialo-portuaires, cette portion du centre-ville de Montréal a aujourd'hui l'opportunité de se redévelopper, et d'y concevoir un nouveau rapport au fleuve. Plusieurs grands projets vont y voir le jour dans les prochaines années. Le Plan d'action qui accompagne la Stratégie vise notamment à transformer les secteurs riverains situés aux entrées de ville, à implanter de nouvelles écoles, offrir une diversité de logements et soutenir l'emploi au centre-ville.

**Le PPU des Faubourgs** constitué d'un vaste périmètre entre les rues Saint-Hubert à l'ouest, Sherbrooke au nord, Fullum et du Havre à l'est et par le fleuve Saint-Laurent au sud – sera élaboré afin de consolider les milieux de vie existants et établir les balises du redéveloppement du secteur à requalifier. L'arrimage des nouveaux développements avec les quartiers voisins, la création de milieux de vie complets intégrant notamment les besoins en équipements communautaires, la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain et la mise en valeur du fleuve sont au cœur des orientations de l'arrondissement pour le secteur à requalifier.

Étant localisé à l'interface directe avec les milieux de vie existants, le Quartier des lumières a un rôle stratégique dans le redéveloppement du secteur à requalifier, d'autant plus qu'il sera le premier jalon du redéveloppement du secteur.

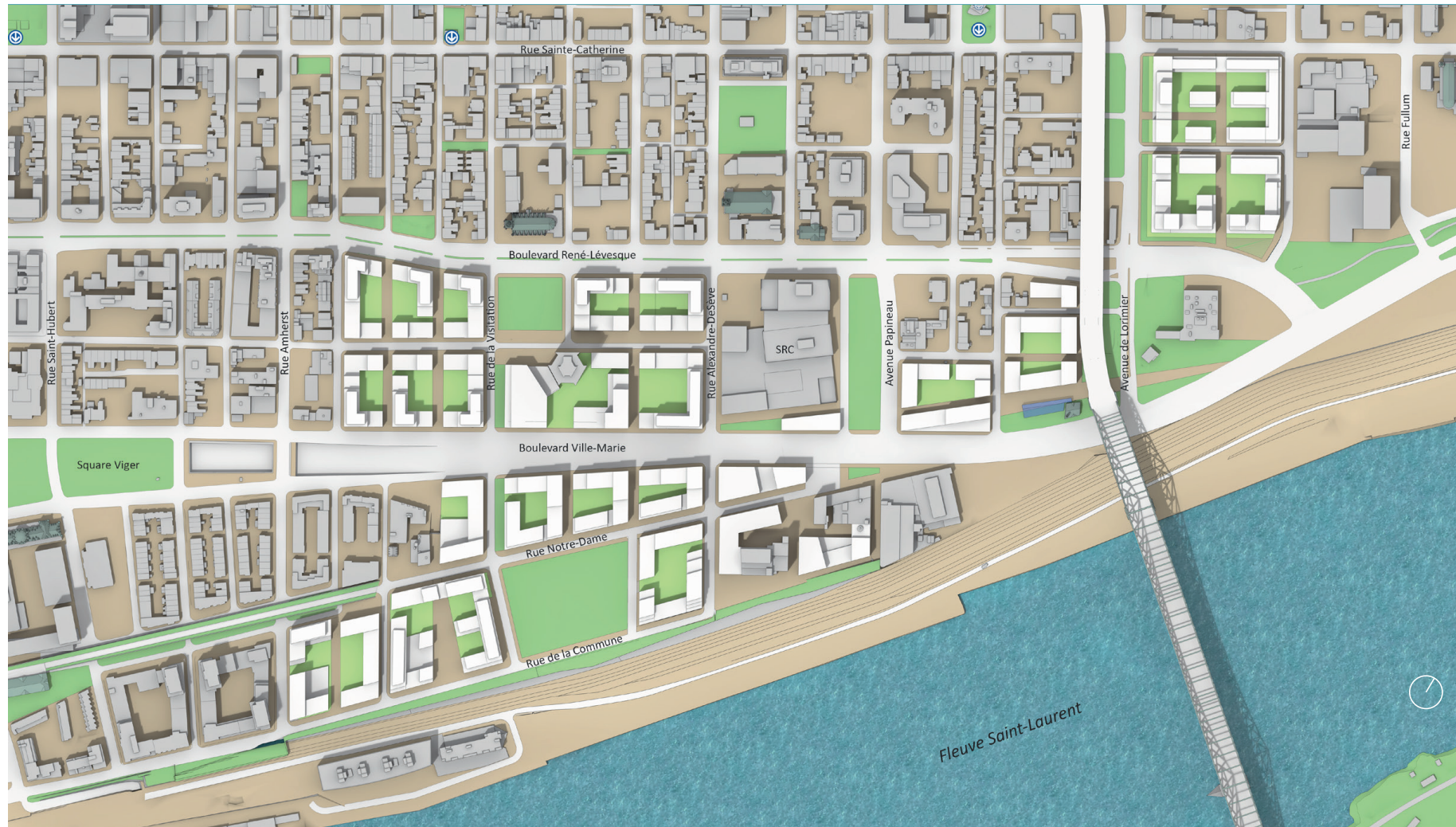




**LÉGENDE**

- Grands secteurs à consolider
- Grands secteurs à requalifier
- Bâtiments institutionnels à reconvertir
- Autres sites avec potentiel de redéveloppement

Stratégie centre-ville | Potentiel de développement



Consultation publique sur l'avenir du secteur des Faubourgs

[faubourgs.ocpm.qc.ca](http://faubourgs.ocpm.qc.ca)

Vision d'aménagement proposée par la Ville de Montréal pour la zone en requalification (futurs milieux de vie) - Version mars 2019

## 1.2 LE SITE

Le site du Quartier des lumières est un site d'exception, tant par son envergure que par son emplacement. Situé à l'est du centre-ville de Montréal, au pied du pont Jacques-Cartier et le long de l'autoroute Ville-Marie (A-720), il est occupé par la Maison de Radio-Canada, un immense bâtiment de 280 mètres de long par 130 mètres de large environ (basilaire), dominé par la tour de Radio-Canada. Ce bâtiment, achevé en 1973, compte 25 étages pour 105 mètres de haut et possède de vastes sous-sols.

Entouré de stationnements, le bâtiment est complètement isolé du quartier Centre-Sud, un faubourg ouvrier du XIXe siècle qu'il a en partie remplacé en 1973. À l'époque de la construction, 778 familles ont dû être relocalisées ailleurs dans le quartier Centre-Sud.

La Société Radio-Canada demeurera en activité sur le site jusqu'en juillet 2020, date à laquelle elle déménagera dans la nouvelle Maison de Radio-Canada en construction juste à côté.




### 1.3 UN REDÉVELOPPEMENT PLANIFIÉ DE LONGUE DATE AVEC LE MILIEU

**Dès 2007**, une analyse des besoins en requalification est effectuée pour le site du complexe de Radio-Canada. Une **vaste réflexion** est menée par la Société Radio-Canada, la Ville de Montréal et les organisations issues du milieu, dans le cadre d'un comité-conseil. Ce comité formule des **recommandations** détaillées qui doivent guider le redéveloppement du site.

En 2009, un projet de développement du site est soumis à l'OCPM. Un accord de développement est conclu avec la Ville de Montréal afin, notamment, de garantir l'inclusion de logements sociaux et abordables dans tout projet de redéveloppement sur le site.

**En juillet 2017**, un nouvel accord de développement est alors conclu entre la Ville de Montréal, Radio-Canada et Mach (Faubourg de la Gauchetière Inc.), qui est désormais propriétaire de la partie ouest du site.

Le projet de Quartier des lumières a été élaboré en suivant les recommandations du comité-conseil de 2007 et les dispositions de l'accord de développement de 2017. Il est également conçu en fonction du cadre réglementaire actuel. Toutefois, Mach étant désireux de concevoir un projet intégré à son milieu, de nombreuses rencontres avec des organismes communautaires du Centre-Sud sont tenues depuis août 2017 et permettent d'encore mieux préciser l'arrimage avec le quartier et d'ainsi saisir les besoins exprimés par la population.



Fidèle à son concept de « quartier total », Mach est convaincu que les projets d'aménagement se développent en accord avec le milieu d'insertion et que les promoteurs ont le devoir de bienveillance et de prévoyance.

Le redéveloppement du site de Radio-Canada fait l'objet de consultations avec le milieu depuis plus de dix ans. Le Quartier des lumières est fidèle aux recommandations du comité-conseil datant de 2007 et continue d'être élaboré selon un processus de consultation des acteurs du milieu.

En 2017, Mach signe un accord de développement (Ville de Montréal, Radio-Canada et Mach) assurant notamment l'inclusion de logements sociaux et abordables sur son terrain et le prolongement de rues.

Le Quartier des lumières est non seulement conforme au cadre réglementaire actuel, mais également le fruit de cette longue maturation en concertation avec les acteurs du milieu.

- ▶ **Le PPU ne devrait pas négliger tout le travail de planification et de consultation exhaustive avec le milieu qui a eu lieu depuis 2007 pour le site de Radio-Canada.**
- ▶ **Le PPU ne devrait pas remettre en cause les acquis découlant de ces consultations, notamment l'accord de développement renouvelé en 2017 et la réglementation d'urbanisme qui ont guidé l'élaboration du Quartier des lumières depuis le début.**

## 2. Le Quartier des Lumières

Le Quartier des lumières représente un chantier majeur pour Montréal avec un fort potentiel de développement social et économique. Mach souhaite mobiliser les parties prenantes autour de ce projet porteur pour Montréal, pour l'arrondissement de Ville-Marie, pour le secteur des Faubourgs et pour le Centre-Sud.

**Le Quartier des lumières** est la pièce de puzzle centrale autour de laquelle s'articulera le nouveau secteur des Faubourgs, puisqu'en reconstituant du tissu urbain à cet endroit, la Ville de Montréal et Mach seront en mesure de reconnecter des secteurs actuellement isolés par d'importantes barrières anthropiques et de proposer de nouveaux lieux majeurs pour la métropole. Il deviendra ainsi le nouveau cœur du Centre-Sud de Montréal.

Mach propose un « quartier total » qui sera la **somme de toutes les facettes passées, actuelles et futures du Centre-Sud**. Pour concevoir ce « quartier total », il faut sortir des sentiers battus, miser sur l'**innovation sociale** à toutes les étapes du développement et intégrer à l'avance tous les besoins de la communauté. Nous avons compris que pour créer une véritable mixité sociale, il faut d'abord saisir le génie des lieux qui nous accueillent. Comme promoteur

immobilier, Mach a ce devoir de bienveillance. C'est dans cet esprit qu'a été conceptualisé le Quartier des lumières, pour devenir un territoire du quotidien répondant aux besoins de la population locale actuelle et future.

Une architecture et un urbanisme exceptionnels, une conception de haute qualité, une parfaite définition d'un quartier durable ainsi que l'adéquation entre le respect du milieu d'insertion et de nouvelles fonctions sont au cœur de nos préoccupations.

La métropole grandit... son centre-ville aussi. Les marges et les anciens faubourgs de la métropole se transforment. Le Quartier des lumières sera mieux connecté au Centre-Sud, à son histoire et à sa population bien particulière, mais sera aussi à l'image du Montréal d'aujourd'hui : habité, vibrant et avant-gardiste, où chaque résidant pourra vivre ou s'y retrouver pour une expérience urbaine de grande qualité.



Le Quartier des lumières est une pièce centrale dans la politique stratégique de Montréal pour restructurer son centre-ville et reconquérir l'accès au fleuve Saint-Laurent.

Il doit devenir le nouveau cœur du Centre-Sud de Montréal et constituer un milieu riche, à la fois à destination des résidents du quartier, des travailleurs et des Montréalais.

Les multiples enjeux locaux et métropolitains auxquels il fait face rendent indispensables une conception et une planification ambitieuse.



### 3. Un milieu de vie complet et animé

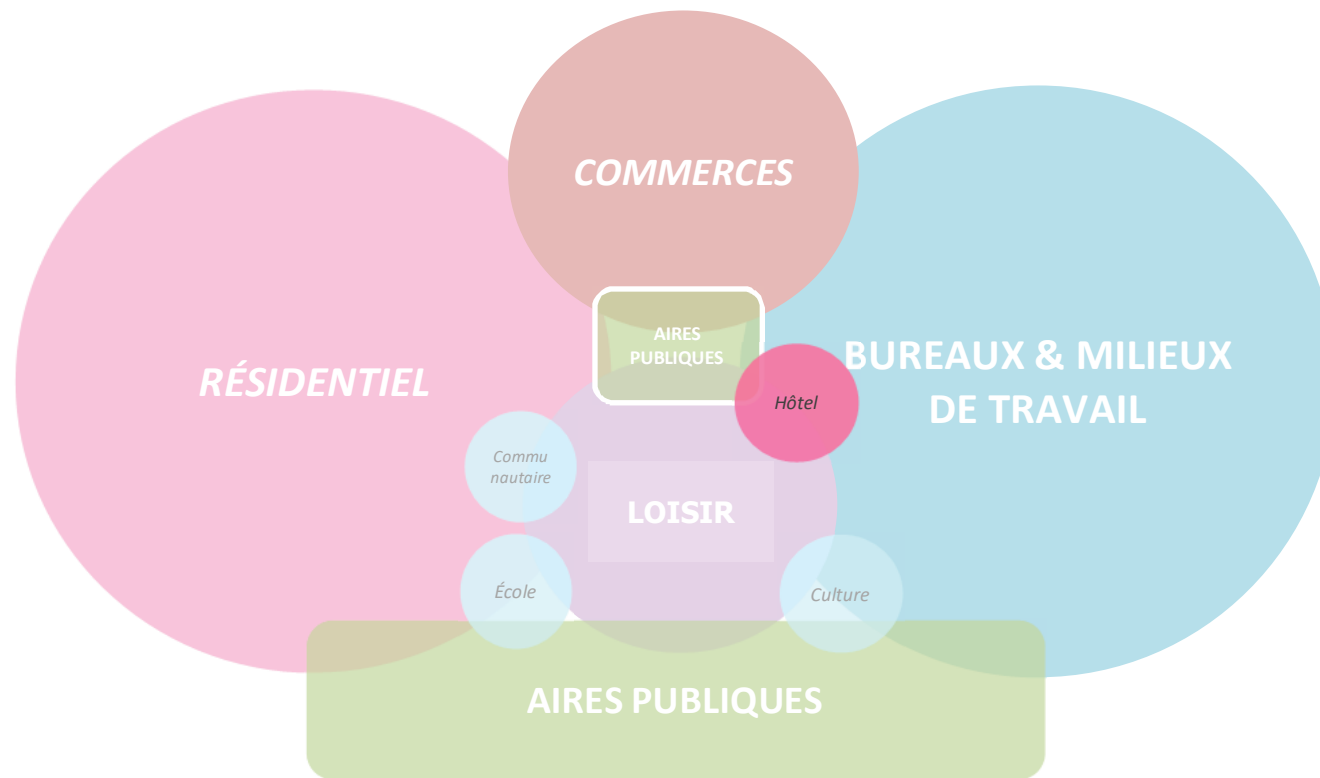
L'ancien Faubourg à m'lasse était un quartier ouvrier à l'extérieur de la ville, centré sur les industries reliées au Port (Molson, Dominion Glass, Dominion Rubber, JTI-McDonald, etc.) et proposait à ses résidants non seulement le logement et le travail, mais également un milieu de vie communautaire complet. Cette dynamique a été perdue dans les années 1960 avec les fermetures d'usines et les transformations radicales du tissu urbain. La Cité des Ondes, imaginée par le maire Jean Drapeau, n'a jamais vu le jour, et rien n'a véritablement remplacé l'identité perdue.

Le milieu spécifique des faubourgs du XIXe siècle, dont le tissu humain et communautaire était très spécifique, a disparu et ne peut être reconstitué, quelque 50 années plus tard. Il est cependant possible d'offrir les conditions matérielles favorables au maintien d'une réelle mixité sociale, inclusive, intergénérationnelle et à l'émergence d'une nouvelle identité. Étant donné sa position hypercentrale dans le Montréal du XXIe siècle, le futur Quartier des lumières sera nécessairement moins faubourien et plus urbain.

Le Quartier des lumières offrira une expérience globale de type « vivre, travailler, se divertir et étudier », selon les critères du XXIe siècle, aux nouvelles populations très diversifiées qui viendront l'habiter. Pour en faire un milieu de vie, répondant aux besoins de ses résidants et de ceux des Faubourgs, le projet comprendra une offre de logements diversifiée ainsi qu'un certain nombre d'équipements, de commerces et de services fondamentaux, propices à l'émergence d'une nouvelle urbanité et à la rétention d'une population locale.

L'image ci-après exprime cette mixité des fonctions prévues au Quartier des lumières.






## Des logements soutenant un milieu de vie inclusif et diversifié

La première des fonctions d'une ville est celle de loger sa population. Le secteur des Faubourgs possédant un passé ouvrier, le maintien de populations modestes est une priorité pour la Ville de Montréal et Mach. En vertu des dispositions de l'accord de développement de 2017, le Quartier des lumières pourrait permettre la réalisation de plus de 1 000 logements sociaux et abordables. Au total, ce seraient plus de 3 000 logements qui permettraient d'en faire un véritable milieu de vie.

## Des commerces et services diversifiés pour répondre aux besoins des Faubourgs

Tout quartier central se doit de posséder une offre riche, diversifiée et complémentaire de commerces et de services qui contribuera à sa vitalité, son atmosphère et son identité. Une gamme diversifiée d'ambiances et de services permettra de satisfaire différents types de résidents : jeunes familles avec enfants, mais aussi aînés, jeunes travailleurs, étudiants, etc.





**L'offre actuelle est assez déficiente.** En effet, malgré la proximité de la grande artère commerciale qu'est la rue Sainte-Catherine, peu de commerces de proximité y sont implantés et aucune grande surface commerciale n'est disponible dans un rayon marchable. Sans pouvoir être qualifié de véritable désert alimentaire, le secteur présente d'importantes fuites commerciales et donc autant d'opportunités d'implantation. Par ailleurs, s'il est nécessaire de répondre aux besoins des résidents actuels, il convient également d'anticiper les besoins futurs.

L'étude commerciale menée par la firme Altus, dont le sommaire est présenté en annexe, évalue ainsi les fuites commerciales à 75% des achats pour des biens durables et semi-durables et 15% pour les biens courants (épicerie, pharmacie, etc).

Les besoins sont très diversifiés dans le secteur, car de multiples clientèles seront amenées à se côtoyer : résidents, travailleurs, touristes du Village, mais aussi du Vieux-Montréal, résidents des quartiers voisins à vocation plus résidentielle ainsi que ceux des développements à venir.

**Afin de réduire les fuites commerciales et d'éviter le cannibalisme commercial,** l'analyse du marché a permis de déterminer les segments et bannières qui pourraient entrer en complémentarité avec les commerces existants des rues Sainte-Catherine et Ontario. Une étude de positionnement commercial a été menée par le groupe Altus, leader dans l'urbanisme commercial au Canada, pour identifier les segments du marché à privilégier.

Les détaillants de grandes surfaces qui attirent les consommateurs dans un rayon plus important (commerces de destination), assureront un achalandage minimal aux autres commerces, ce qui en fait de bonnes « locomotives » pour amener des visiteurs vers les commerces de proximité, de plus petite notoriété ou de rayon d'action plus local.

Le Quartier des lumières proposera ainsi :

- des commerces et des terrasses en rez-de-chaussée qui attireront les passants et participeront à l'animation et aux interactions sociales, tout en ponctuant les parcours de centres d'intérêt diversifiés et en reliant les différents pôles fonctionnels du secteur;

- de plus grandes surfaces commerciales en sous-sol, qui viendront combler les besoins en commerces plus spécialisés dont est dépourvu l'est du centre-ville, et participeront à la rétention des consommateurs qui, sans cette offre, iraient s'approvisionner en banlieue.

L'étude commerciale menée par la firme Altus confirme la complémentarité de l'offre envisagée avec l'offre actuellement présente dans le secteur : « En répartissant les impacts sur l'ensemble des 2 201 commerces inventoriés dans la zone commerciale, nous concluons que l'impact commercial du projet sera positif. Effectivement, le projet apportera une offre commerciale bonifiée qui aura pour effet de retenir les consommateurs localement et fort probablement d'attirer une clientèle qui dépasse les limites de la zone d'influence ».

## Un pôle d'emplois basé sur l'innovation

De nombreux espaces pour des bureaux et services aux entreprises permettront d'offrir la place nécessaire à l'émergence de pôles d'activités, par agglomération d'intérêts. L'installation de quelques grandes entreprises attractives, dont les besoins sont considérés en amont du concept d'aménagement, servira de locomotive pour le Quartier. Les synergies pourront se créer spontanément, dans un cadre adapté.

La tour de Radio Canada accueillera des bureaux, ainsi qu'un hôtel, notamment à destination d'un tourisme d'affaires. Des immeubles voisins et le pôle d'innovation compléteront cette offre, créant ainsi tout un écosystème d'affaires, depuis l'incubateur/accélérateur de « start-ups » et de « scale-ups » jusqu'aux grandes entreprises, en grande proximité avec le reste du centre-ville.

Montréal est la deuxième ville universitaire en Amérique du Nord après Boston, en raison de la concentration exceptionnelle de ses universités et de ses écoles d'enseignement supérieur. Elle possède donc un vivier extraordinaire de savoir et de talents qui forment un terreau fertile à la créativité et à l'innovation. Le Quartier des lumières ne saurait être un quartier de centre-ville tourné vers l'avenir sans intégrer la dimension du savoir.

Ainsi, le pôle de l'innovation du Quartier des lumières s'implantera au coin sud-est du Quartier des lumières, en connexion forte avec les professionnels du quartier et la nouvelle Maison de Radio-Canada, à proximité immédiate du pôle gouvernemental qui va se consolider dans le secteur Fullum et des centres de recherche et développement du centre-ville.

Ces entreprises en démarrage ont des besoins très spécifiques : flexibilité, modularité, services de mentorat, espaces de coworking, de rencontres et de sociabilité créative, des horaires étendus (voire 24/7), etc. Le concept d'aménagement intègre ces contraintes spécifiques.



## Activités et loisirs

Qu'il s'agisse d'expériences culinaires, de bars, d'activités ludiques, technologiques ou non, le Quartier des lumières a pour vocation d'offrir des activités de loisirs diversifiées qui participeront à rendre le quartier vivant et attractif.

## Une école primaire pour le quartier

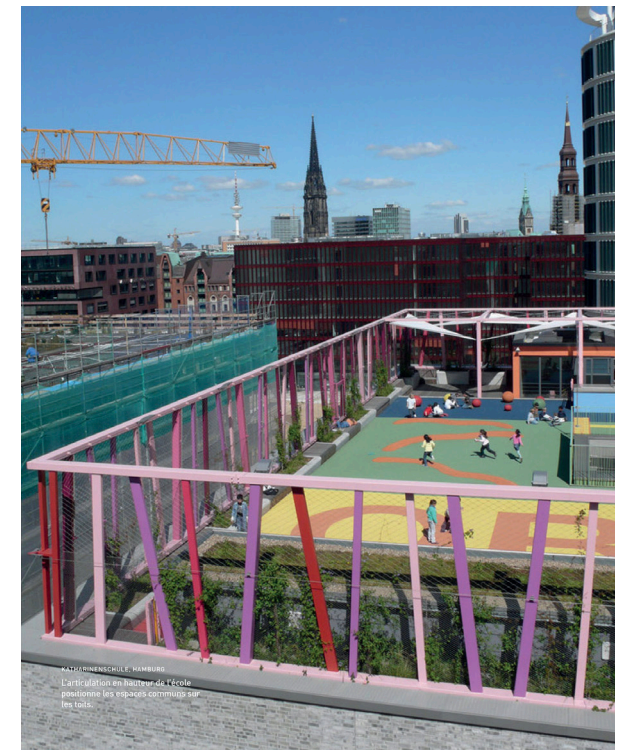
La CSDM a confirmé la nécessité de prévoir une école primaire pour le secteur qui accueillera de nombreux nouveaux résidents. Mach s'est déjà fermement engagée à réserver des superficies pour le développement d'une école primaire de quartier sur le site, afin de :

- Répondre aux besoins locaux générés par le développement résidentiel du Quartier des lumières;
- Favoriser la rétention des familles dans la ville, voire attirer de jeunes professionnels avec enfant, travaillant dans le secteur, mais résidant actuellement hors de l'île;
- Accélérer la densification du centre de la métropole et ainsi lutter contre l'étalement urbain.

Une école de style traditionnel ne peut être insérée dans un quartier dense de centre-ville : cette école sera donc hyper-urbaine et conceptualisée en s'inspirant des meilleures pratiques à l'international. Les espaces nécessaires seront donc réservés en mixité avec d'autres fonctions, en vue d'un développement futur par la CSDM. Une telle école serait installée sur plusieurs niveaux, selon une organisation verticale et une modularité pensées pour le fonctionnement optimal de l'établissement. La cour de récréation et certains équipements sportifs seraient aménagés sur le toit-terrasse.



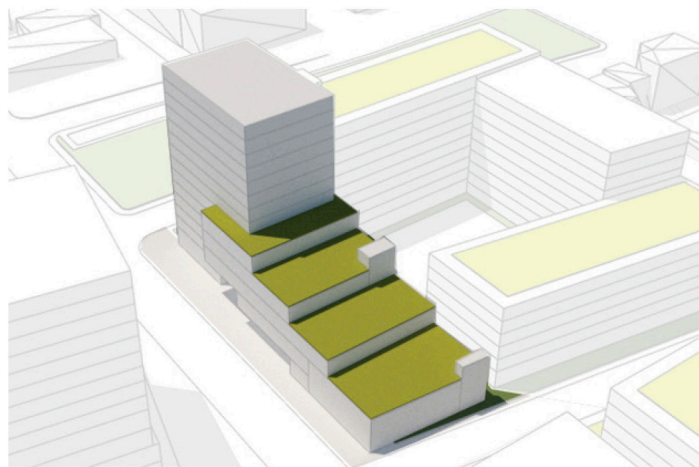
Les toits comme terrains de jeux



Les toits comme terrains de jeux

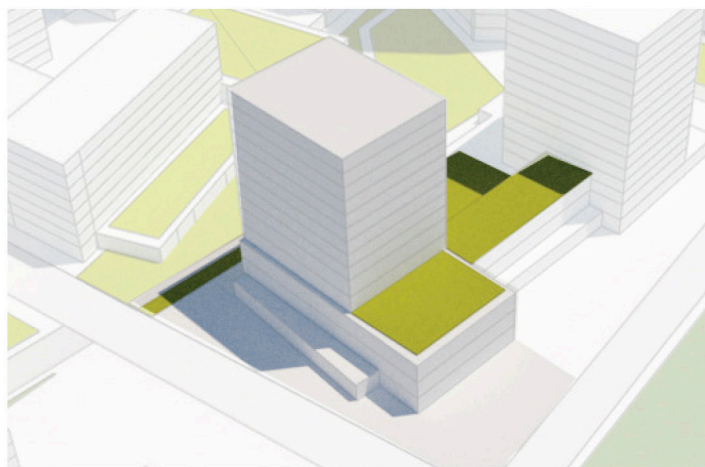
#### LE GRADIN

Une école avec terrasses en gradin déployée sur cinq niveaux. Gymnase au premier niveau avec cours en toiture.



#### LE SOCLE

École déployée sur trois à 4 niveaux dans un bâtiment mixte (résidentiel et commercial). Gymnase au deuxième niveau avec cour en toiture.



De nouvelles typologies d'écoles en mixité



## Des espaces communautaires et équipements collectifs

Dans ce « quartier total », des superficies importantes seront mises à l'abri, dès le départ, pour des besoins socioculturels, qu'il s'agisse d'un espace multifonctionnel, d'un centre communautaire ou d'une bibliothèque municipale, même si les autorités n'ont pas encore annoncé formellement leurs besoins précis.

Puisqu'il s'agit d'un milieu comptant un segment de population défavorisée, l'économie sociale et le réseau d'entraide sont aussi renforcés et encouragés dans le Quartier des lumières. Déjà, des superficies et des ressources sont mises à la disposition de groupes ou d'organisations qui voudraient développer des projets en économie sociale, en éducation populaire ou en organisation citoyenne. Les discussions avec des organisations sociales mobilisatrices ont déjà commencé.



## Un réseau d'espaces publics

Bien loin des quartiers élitistes fermés, le Quartier des lumières veut reconstruire la sociabilité et l'urbanité dans le Centre-Sud grâce à des espaces mixtes, inclusifs et ouverts.

Le Quartier des lumières offrira de nombreux espaces publics qui deviendront des lieux de détente et de rencontre pour tous les habitants des Faubourgs :

- un grand parc situé entre la rue de la Gauchetière, le boulevard René-Lévesque, les rues Panet et de la Visitation, mettant en valeur la tour ainsi que l'église Saint-Pierre-Apôtre;
- une esplanade au pied de la tour, dans le prolongement du parc projeté, qui sera l'endroit idéal pour accueillir des animations et des événements;
- un parvis paysager en terrasse permettant de surplomber le fleuve.

Ces places végétalisées constitueront le début d'une coulée verte entre le boulevard René-Lévesque et le fleuve.

Par ailleurs, la nouvelle rue De La Gauchetière, cœur urbain du quartier, avec un design à échelle humaine, intégrant des commerces et des terrasses en rez-de-chaussée, des vastes trottoirs et une esplanade, constituera un espace public où il fera bon déambuler.

## Des espaces semi-publics accessibles

Des espaces semi-publics participeront également à la nouvelle trame urbaine. Ils permettront au Quartier des lumières de retrouver des paysages urbains aérés, des perspectives visuelles riches ainsi que des lieux de sociabilité : ce seront notamment les cours avant des immeubles résidentiels à l'ouest et certains passages piétonniers entre les nouveaux éléments bâtis. En desservant les bâtiments et en les connectant aux quartiers voisins, ces espaces privés participeront intégralement à la vie sociale du quartier, à la qualité de son cadre de vie et à son atmosphère. Le soin apporté par Mach à leur entretien, leur fonctionnalité et leur animation en feront des espaces de choix pour les habitants du Quartier des lumières et du Centre-Sud.







## Le Quartier des lumières sera un milieu de vie riche grâce à :

- Une grande mixité de fonctions, avec des rez-de-chaussée commerciaux faisant l'articulation de l'ensemble;
- 3 000 nouveaux logements locatifs et condominiums, dont plus de 1 000 logements sociaux et abordables;
- Des commerces et services sur l'ensemble du site tout en donnant à la rue De La Gauchetière une vocation d'axe commercial principal;
- Une offre commerciale élargie et complémentaire à l'offre actuelle;
- Un pôle d'innovation favorisant l'émergence d'une économie du savoir;
- Des espaces réservés pour une école primaire, qui viendra compléter la fonction résidentielle et attirer les familles;
- D'importants espaces intérieurs réservés pour des équipements publics et communautaires, afin de répondre aux besoins de la population;
- Des nouveaux espaces publics et semi-publics propices à l'appropriation du Quartier des lumières par tous.

- ▶ Le PPU devrait prévoir une vaste gamme d'usages sur le site, tel qu'autorisé actuellement (logements, bureaux, hôtel, commerces et services, équipements communautaires).
- ▶ Le PPU devrait s'assurer que l'ensemble du site puisse accueillir une large gamme de commerces et services de toute taille, notamment en sous-sol et au rez-de-chaussée, tel que le permet le zonage actuel.
- ▶ Le PPU devrait s'assurer que des équipements communautaires, et notamment une école primaire, puissent s'implanter sur l'ensemble du site. Mach souhaite faire une place pour ces équipements, mais les acteurs impliqués, et notamment la Ville de Montréal, doivent prendre des engagements en ce sens en amont de la réalisation du projet afin de sécuriser définitivement ces espaces.
- ▶ Mach appuie la création d'un parc à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues De La Gauchetière, de la Visitation, Panet et le boulevard René-Lévesque.

## 4. Vie communautaire

### 4.1 UN QUARTIER TOTALEMENT INTÉGRÉ AUX FAUBOURGS

L'authenticité d'un lieu ne se décrète pas, elle est créée par ses habitants. Ainsi il est nécessaire que les populations déjà en place et celles à venir puissent bénéficier de lieux communautaires pour laisser émerger ces interactions créatives. C'est ce qu'on appelle « le génie des lieux »..

Le Centre-Sud possède un riche tissu communautaire. Mach souhaite faire l'addition de toutes ces ressources, en mariant les communautés existantes et nouvelles dans ce qu'il convient d'appeler le « quartier total ».

La mixité sociale et la mixité des usages ne sont pas que des expressions creuses : Mach y consacre du temps, des ressources et de la superficie bâtie. Le maître d'œuvre en sera une organisation mobilisatrice locale, qui canaliserà l'énergie du milieu.

Mach recherche aussi activement un partenaire sur le terrain qui servira de « courtier social » entre les commerces, les employeurs et les résidents du Centre-Sud et de tout l'arrondissement de Ville-Marie, pour favoriser l'insertion économique et la prise en charge des populations vulnérables et itinérantes.



## 4.2 UN LEVIER ÉCONOMIQUE POUR LE MILIEU

Le Quartier des lumières est conçu pour agir comme levier économique pour le milieu, que ce soit à l'échelle du quartier ou du Centre-Sud. La création d'emplois, notamment pour les résidants, est un enjeu majeur à Montréal et plus encore dans le Centre-Sud, où des besoins significatifs existent.

Étant donné l'importance et la diversité des activités qui sont déjà et seront encouragées à s'installer dans le quartier, une gamme étendue de nombreux emplois seront disponibles, y compris d'entrée de gamme, tous accessibles à la population du Centre-Sud et de tout l'arrondissement de Ville-Marie.

Ainsi, des milliers d'emplois de toutes les catégories seront créés et une collaboration avec les organismes en employabilité du Centre-Sud a déjà été amorcée, pour que les besoins des entreprises soient harmonisés avec ceux des chercheurs d'emploi locaux, qu'ils soient plus ou moins éloignés du marché du travail.

Aucun doute que le Quartier des lumières servira donc de pôle d'innovation sociale, pour expérimenter de nouveaux liens communautaires et promouvoir l'employabilité dans le quartier.

Par ailleurs, une fois le projet complété, le projet accueillera plus de 8 300 emplois et plus de 3 000 ménages. On estime que les travailleurs et les résidants effectueront des dépenses qui soutiendront l'équivalent de près de 1 300 emplois à proximité à condition, bien sûr, qu'il existe une offre de commerces et services répondant à leurs besoins.

### 4.3 DES LIEUX DE SOCIALISATION ET D'APPROPRIATION

Construire un milieu de vie suppose nécessairement de réfléchir sur les espaces publics et non seulement sur le bâti. Ceux-ci sont indispensables au développement d'interactions sociales, de stimulations sensorielles et culturelles. Ils sont donc primordiaux pour créer une identité de quartier.

Le Quartier des lumières comprend la création de nombreux espaces extérieurs, publics et semi-publics. La construction en hauteur des bâtiments libérera de l'espace au sol tout en assurant des densités suffisantes. Ainsi, des espaces publics et semi-publics généreux en cœur de quartier pourront être apportés à la population.

Pour être attrayant au piéton, l'espace public ne doit pas simplement être à taille humaine. Il doit aussi être correctement aménagé et offrir des stimulations sensorielles à un rythme soutenu, invitant à la marche, à la découverte. Les usages commerciaux au rez-de-chaussée favoriseront l'animation de l'espace public.

- Le Quartier des lumières sera un « quartier total » au service des Faubourgs, retissant les liens rompus et devenant un moteur économique à l'échelle du Centre-Sud et de l'arrondissement de Ville-Marie;
- Des nouveaux espaces publics et semi-publics permettront de développer toute une gamme d'espaces extérieurs propices à la vie communautaire et à l'animation du Quartier des lumières;
- D'importants espaces intérieurs sont également réservés pour des équipements publics et communautaires, afin de répondre aux besoins de la population.

## 5. Transports et déplacements

### 5.1 LE RETISSAGE DE LA TRAME URBAINE

#### Une coupure urbaine majeure

Le **Faubourg à m'lasse** se caractérisait par une trame résidentielle tissée en rangées de maisons de deux ou trois étages sur un plan orthogonal classique assez serré, praticable à la marche. Il a été largement déstructuré par de grands projets urbains successifs, entre 1920 et 1975, à une échelle inégalée au Québec.

Ainsi, dès 1920, la construction du pont Jacques-Cartier supprime la partie est du faubourg, qui se trouve également coupé des quartiers adjacents, la prison des Patriotes – Au-Pied-du-Courant, le quartier Fullum et les Portes Sainte-Marie. En 1953-1955, le Faubourg voit ensuite ses liaisons internes nord-sud compliquées par la création d'un grand boulevard urbain qui relie le centre à l'est de l'île, le futur boulevard René-Lévesque. Enfin, la phase moderniste des années 1960 et du début des années 1970 en a largement effacé la trame urbaine : l'autoroute Ville-Marie détruit une partie importante de la ville historique. La Place Radio-Canada, construite en 1973-1974, supprime le sud du Faubourg à m'lasse.

En 1982-1985, la construction du tunnel Viger, dans le cadre du parachèvement de l'autoroute Ville-Marie, permet de recouvrir

en partie la tranchée de l'autoroute, sans véritablement en effacer la cicatrice.

**Les méga-ilots** qui ont été réalisés, conçus à l'échelle de la voiture et séparant les circulations automobiles et piétonnes, ont rendu ce secteur de la ville largement hermétique au piéton. La présence de l'autoroute, de la rue Notre-Dame ainsi que celle du Port et de sa ceinture industrielle (site de Molson-Coors notamment) rendent le fleuve inaccessible à la population sur des distances importantes, rompant les liens communautaires au sein du Centre-Sud. Enfin, la tête de pont Jacques-Cartier forme une fracture est/ouest et rend les circulations piétonnes et cyclistes difficiles entre l'est de l'île et le centre-ville.

Ces **importantes voies de transit** est-ouest (autoroute Ville-Marie ou A-720, rue Notre-Dame, boulevard René-Lévesque) ainsi que nord-sud (pont Jacques-Cartier) font du secteur des Faubourgs un vaste carrefour métropolitain, très accessible par l'automobile. Cependant, leur saturation entraîne d'importantes nuisances locales qui rendent nécessaire la redéfinition des circulations dans tout le Centre-Sud et

l'adoption de mesures fortes de réduction des impacts du transport de transit sur les espaces résidentiels.

Dans le même temps, la présence de ces infrastructures fragmente fortement le tissu urbain et perturbe la mobilité des résidents, notamment vers l'est et vers le sud. Cela est paradoxal dans la mesure où la population du secteur est parmi celles qui utilisent le moins l'automobile dans ses déplacements quotidiens. L'étude sur l'accessibilité et la mobilité au centre-ville réalisée par WSP<sup>3</sup> en 2016 illustre d'ailleurs clairement les enjeux d'intégration de ces infrastructures de transport et les effets de barrière qu'elles créent dans le Centre-Sud, et particulièrement aux abords de l'autoroute Ville-Marie.

Dans ce contexte, les deux stations de métro (Beaudry et Papineau sur la ligne verte) desservant le nord du secteur ont du mal à remplir convenablement leur rôle de desserte, du fait des importantes barrières anthropiques.

3 WSP CANADA INC. 2016. Étude sur l'accessibilité et la mobilité au centre-ville : Rapport de consultation, document préparé pour la Ville de Montréal, 34 pages et 1 annexe.



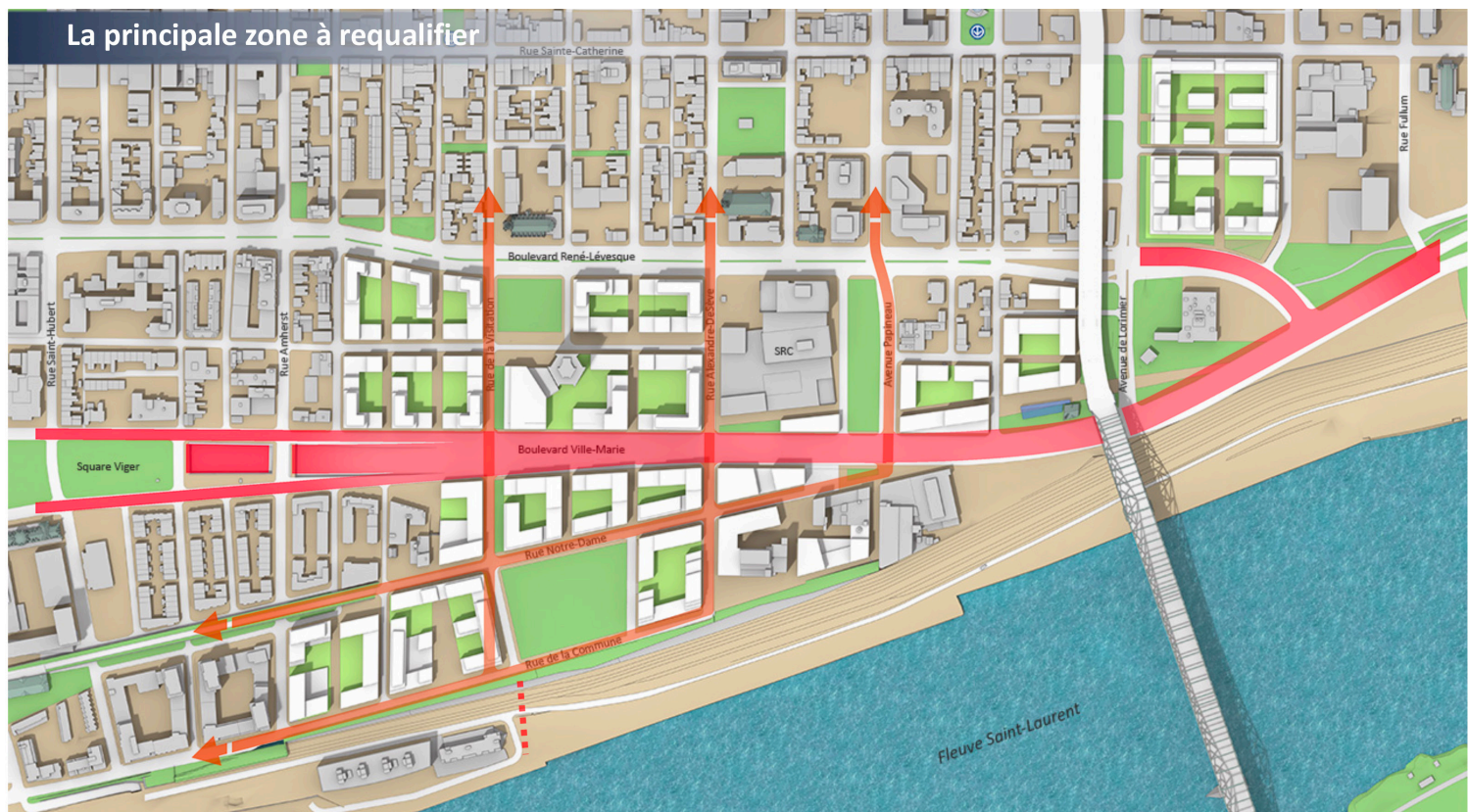
## Une nouvelle trame pour s'intégrer aux Faubourgs

Le projet de redéveloppement est l'occasion de poser des gestes concrets à la hauteur du défi de la mobilité locale et les liaisons entre les quartiers, tant à l'échelle locale qu'à celle de l'arrondissement : le Quartier des lumières mise sur la perméabilité de sa trame urbaine, une échelle plus humaine, c'est-à-dire adaptée au rythme du piéton en s'inspirant de la trame préexistante.

Toutefois, puisque la ville du XXI<sup>e</sup> siècle ne se construit pas comme la ville du XIX<sup>e</sup> du fait notamment de l'utilisation massive de l'automobile, il n'apparaît donc pas pertinent de restituer à l'identique la trame d'antan. Une place importante sera donnée aux piétons, grâce à des passages réservés aux déplacements actifs, afin que les résidants puissent se réapproprier l'espace public et traverser le site en tout quiétude et sécurité. Cela suppose de remplacer certaines rues par des itinéraires excluant l'automobile. Des ouvertures entre les bâtiments en continuité avec la trame existante permettront le passage à travers les îlots, que ce soit sous forme de passages intérieurs ou de sentiers extérieurs.

**Ainsi, à l'échelle du secteur des Faubourgs**, l'arrondissement souhaite intégrer le secteur en requalification à son environnement :

- Vers le sud, permettre aux résidants et visiteurs de se rapprocher du fleuve et d'en apprécier les paysages et les activités (commerce maritime, croisiérisme, activités nautiques, etc.). Au terme des travaux en cours sur l'échangeur Turcot, prévus pour 2020, l'autoroute A-720 serait recalibrée et deviendrait un boulevard urbain.
- Vers le nord, atténuer la fracture causée par le boulevard René-Lévesque et retisser des liens entre le quartier Centre-Sud et le futur Quartier des lumières, notamment en réaménageant certaines intersections;
- Vers l'est, assurer un lien organique avec la nouvelle Maison de Radio-Canada, immédiatement à l'est du Quartier des lumières.
- Vers l'ouest, se reconnecter au centre-ville.



Prolongement de la trame proposée par l'arrondissement

**Le Quartier des lumières s'inscrit parfaitement dans la vision proposée par l'arrondissement de Ville-Marie.** De nouvelles voies de circulation internes seront créées, afin de rendre le quartier poreux et marchable, et de recréer des liens sociaux avec le reste des Faubourgs. Cela permettra de retrouver un urbanisme à échelle humaine.





Le Quartier des lumières prévoit de rétablir le tracé de la rue De La Gauchetière, pour en faire la nouvelle épine dorsale du projet, jusqu'à la nouvelle Maison de Radio-Canada à l'est. Cela ouvrira le quartier vers l'ouest et le reliera au Faubourg Québec, au Vieux-Montréal et au centre-ville. De même, les rues Panet et de la Visitation seront redessinées et relieront le site aux quartiers voisins. Le reste de la trame urbaine sera conçu sous forme de passages piétonniers et de places.

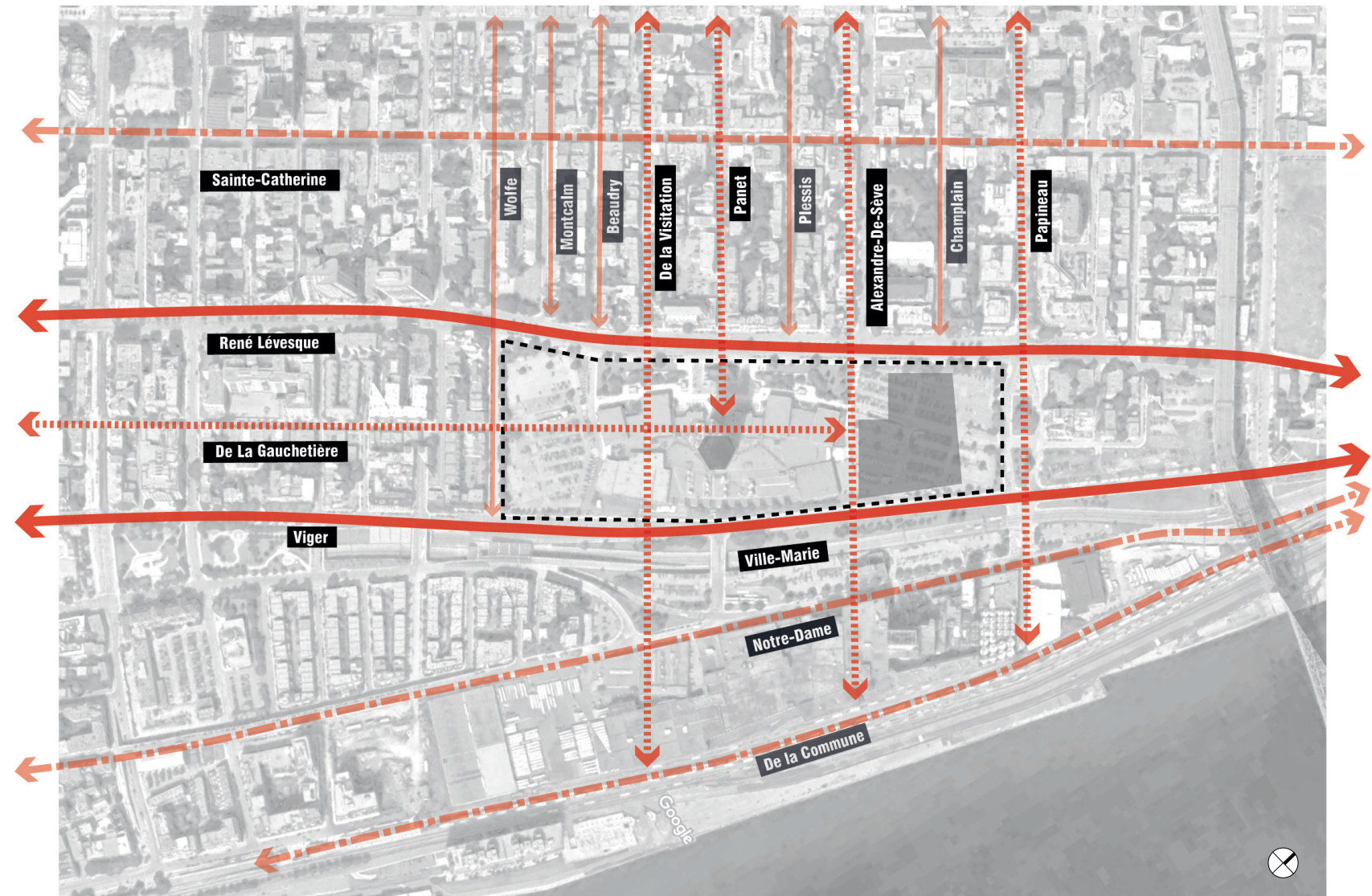
Ainsi, Mach adhère entièrement au principe de prolongement de la trame de rue et a déjà intégré le prolongement des rues De La Gauchetière, de la Visitation et Panet (au nord de la tour) comme proposé par l'arrondissement. Le prolongement des rues Montcalm et Plessis, se fera sous la forme de cheminements piétons. Ceci créera un milieu urbain réellement tourné vers le piéton. Sans compter les avantages pour la Ville en matière d'entretien et de gestion, qui seraient assurés par les propriétaires.

# mobilité

axes routiers

## LÉGENDE

-  Axes routiers principaux
-  Axes routiers secondaires
-  Axes routiers traversant le site
-  Axes routiers d'intérêt





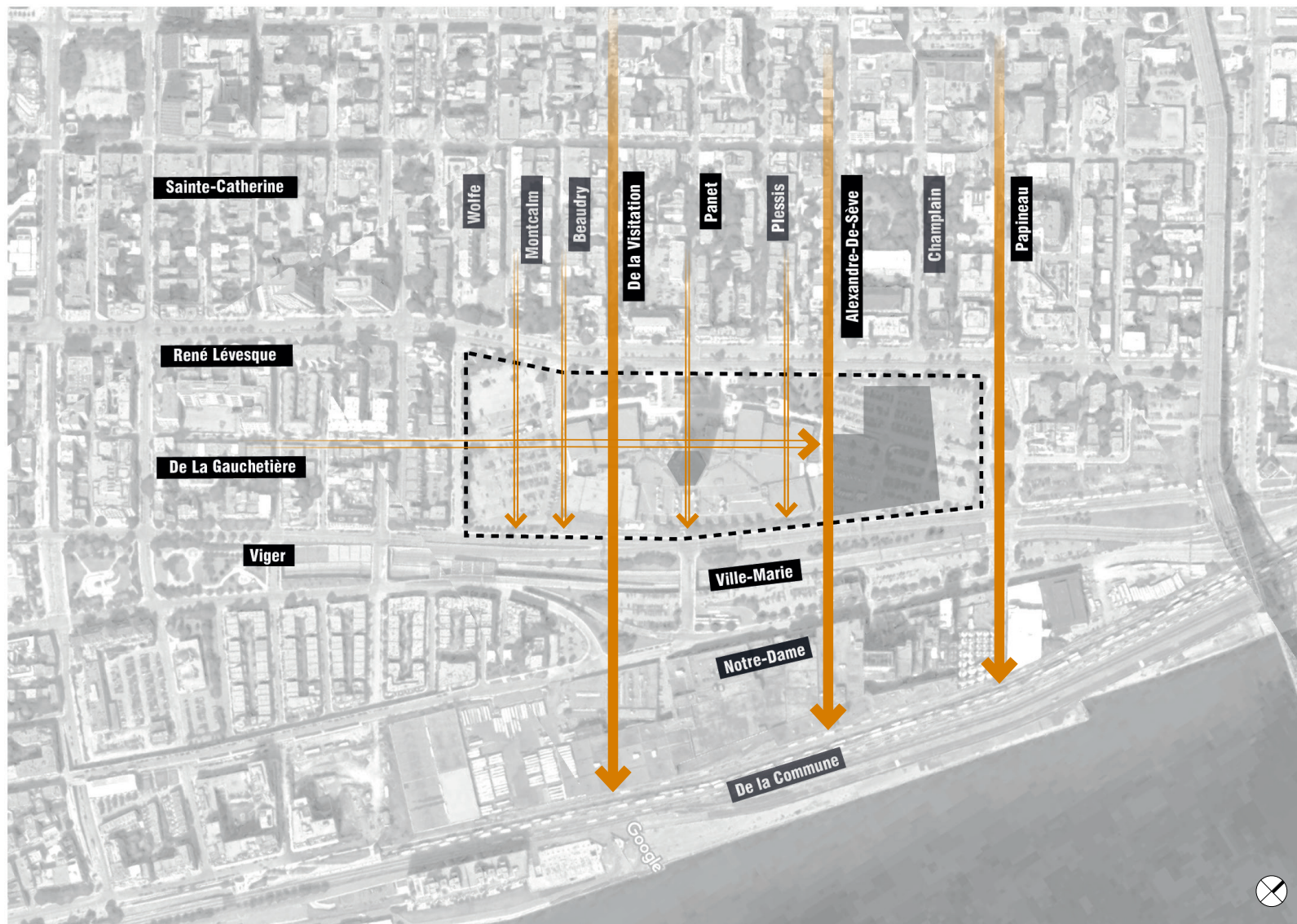
Principe de prolongement de la trame urbaine proposé



# mobilité piétons

## LÉGENDE

-  axes piétons principaux
-  axes piétons secondaires



Principe de prolongement de la trame urbaine proposé



## 5.2 VERS UNE MOBILITÉ DURABLE

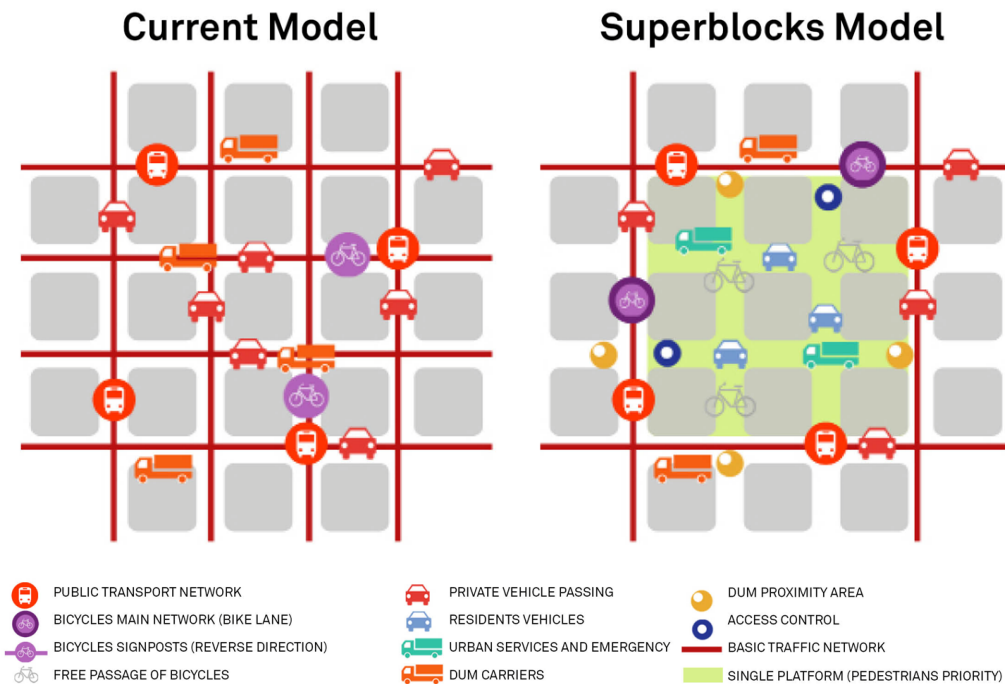
La politique stratégique de la Ville de Montréal intègre de plus en plus pour son territoire les principes de l'urbanisme durable. Parmi ces impératifs, la gestion de la mobilité quotidienne des personnes est primordiale. Si les grandes affectations des zones résidentielles et des pôles d'activités permettent de limiter ces déplacements, la planification des infrastructures de transports est l'autre volet d'intervention des aménageurs pour créer des Villages urbains au sein des métropoles.

Le transport des personnes répond à une loi fondamentale, qui est qu'augmenter la capacité d'un réseau en augmente les flux. Ainsi, le développement des transports actifs et collectifs peut réellement créer un effet d'entraînement positif et favoriser un urbanisme plus durable et plus résilient, tout en favorisant la bonne santé des populations.

## Piétons et cyclistes au cœur du projet

L'Europe piétonnise ses centres-villes pour redonner sa place au piéton en espace hyper-urbain. La ville nord-américaine, même dans ses quartiers denses, n'est morphologiquement pas autant adaptée à cette pratique. Cependant, elle expérimente l'urbanisme des « superblocs ». Initiés par la ville de Barcelone, ceux-ci permettent de créer des cœurs de quartier à l'abri du trafic de transit, dans lesquels différents modes de transport cohabitent de manière apaisée. Des liaisons actives y sont assurées pour relier les pôles de transport aux principaux équipements publics et aux pôles d'activités.

## Concept de Superblocks



Les déplacements piétons et cyclistes seront prioritaires à l'intérieur du Quartier des lumières : accueillant pour les transports actifs, limitant la vitesse des automobiles et misant sur un cammionnage par les axes autour du site. L'objectif étant ultimement se créer un lieu sécuritaire et paisible pour toutes les tranches d'âge.

Le Quartier des lumières possède les dimensions idéales pour mettre en place un urbanisme novateur inspiré des « superblocks ». Les déplacements piétons et cyclistes seront prioritaires à l'intérieur des rues du Quartier des lumières : accueillant pour les transports actifs, limitant la vitesse des automobiles et misant sur un cammionnage par les axes autour du site. L'objectif étant ultimement se créer un lieu sécuritaire et paisible pour toutes les tranches d'âge.

Mach entrevoit positivement la proposition de l'arrondissement consistant à aménager des bandes cyclables sur les rues de la Visitation et Alexandre-de-Sève, afin d'améliorer les liens nord-sud, considérant que la piste cyclable longeant le boulevard René-Lévesque doit être consolidée. La rue De La Gauchetière sera, quant à elle, aménagée davantage selon un principe de partage de l'espace avec un aménagement favorisant une circulation automobile apaisée.

Crédit : Ajuntament de Barcelona

## Miser sur le transport collectif

Le Quartier des lumières ne possède pas de station de transport collectif dans son périmètre, mais se trouve à proximité immédiate de deux stations de métro, les stations Beaudry et Papineau (ligne verte).

Mach souhaite que les abords de ces stations soient mieux aménagés pour les transports actifs et disposent d'une accessibilité universelle. Des cheminements nord-sud plus sécuritaires devraient être aménagés par la Ville de Montréal pour faciliter l'accès aux stations de métro depuis le Quartier des lumières. La rue de la Visitation devrait ainsi être réaménagée pour créer un lien fort avec le projet et, plus largement, avec le sud du secteur. Également, le réaménagement complet du boulevard René-Lévesque paraît nécessaire afin de faire plus de place aux piétons et cyclistes et améliorer sa convivialité.

La Stratégie Centre-Ville et les projets actuellement en élaboration sur l'Est de Montréal prévoient le développement d'un transport collectif sur la rue Notre-Dame Est, peut-être sous la forme d'un tramway.

Pour Mach, le développement d'un lien de transport collectif structurant sur l'axe Viger/Ville-Marie ou Notre-Dame apparaît indispensable pour desservir adéquatement les nombreux projets à venir dans le secteur, d'autant plus que la ligne verte est déjà très achalandée, voire régulièrement saturée comme l'indique la Stratégie Centre-Ville.




De plus, la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain suppose une réduction de capacité (nombre de voies, vitesse moyenne permise) qu'il faudra compenser en proposant une capacité accrue de transports collectifs et actifs. Faute de réelles actions sur le domaine public et en matière de transports collectifs, Mach s'inquiète des répercussions de cette très probable réorganisation des flux de transports automobiles et de camionnage.

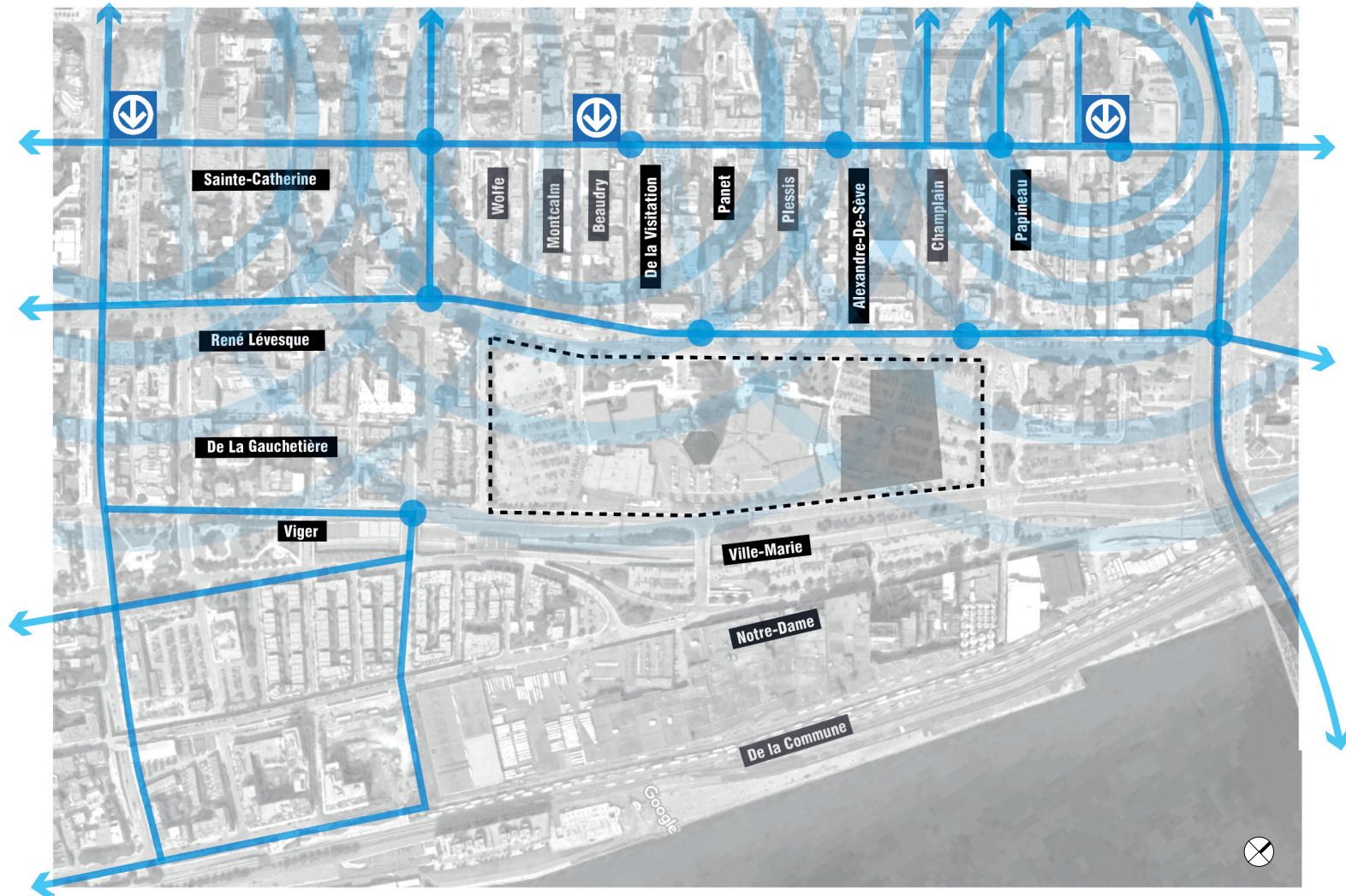


# mobilité

transports en commun

## LÉGENDE

-  Station de métro
-  rayon de marche de 7 mins
-  lignes et arrêts de bus



Absence de liens en transport collectif vers le Sud et le Vieux-Montréal

## Une circulation apaisée

La circulation routière dans le secteur des Faubourgs est actuellement problématique, constituée d'un intense trafic de transit qui nuit à la qualité de vie des résidants, et d'un trafic local également très important, mais freiné et limité par des ruptures dans la trame urbaine.

Cette circulation est cependant amenée à se modifier profondément dans les années à venir. Mach est d'avis que la reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain, avec des intersections à niveau avec les rues prolongées (de la Visitation et Alexandre-de-Sève), est indispensable à la création d'un milieu de vie attrayant et au rétablissement de liens vers le fleuve. Cette opération devrait être effectuée au plus tôt.


Par ailleurs, l'aménagement des rues prolongées au sein du Quartier des lumières favorisera avant tout la sécurité et la convivialité pour les piétons et les cyclistes.

## Stationnement et livraisons

Bien que l'automobile ne soit pas priorisée, il convient de répondre adéquatement aux besoins de livraison des commerces, à une nécessaire accessibilité depuis d'autres quartiers, afin de soutenir l'activité économique locale.

La concentration de l'offre commerciale sur notre site nécessitera la création d'espaces de livraison pour les fournisseurs et de chargement pour les consommateurs du quartier. Afin de limiter les nuisances sur le site et aux alentours, une entrée/sortie unique est prévue, depuis la rue Viger, afin de mieux canaliser ces flux routiers sur l'axe de plus grosse capacité et ainsi de ne pas accroître le trafic, ni sur le boulevard René-Lévesque, ni sur les rues de desserte locale. Par ailleurs, toutes les livraisons se feront à l'intérieur grâce à des liens en sous-sol, libérant ainsi des espaces conviviaux sur rues.

Le stationnement automobile deviendra très majoritairement intérieur et répondra aux besoins de l'ensemble des usages.

- 
- Le Quartier des lumières entend recréer une trame plus poreuse, c'est-à-dire à l'échelle du piéton, et donc reconstituer en partie la trame préexistante, sous la forme de rues et de passages piétonniers. Ainsi, les principaux liens nord-sud et est-ouest avec les quartiers environnants seront rétablis.
  - Le prolongement de la rue De La Gauchetière deviendra l'épine dorsale du Quartier des lumières. Le prolongement des rues de la Visitation et Panet complètera la trame de rues.
  - La reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain avec des intersections à niveau avec les rues prolongées (dont les rues De La Visitation et Alexandre-de-Sève) est indispensable à la création d'un milieu de vie attrayant et au rétablissement de liens vers le fleuve

- ▶ **Le PPU devrait prévoir le prolongement des rues De La Gauchetière, de la Visitation et Panet (au nord de la tour) et prévoir que les projets immobiliers intègrent des cheminements piétons ouverts au public dans le prolongement des autres rues.**
- ▶ **La rue De La Gauchetière devrait être aménagée à l'image d'une rue partagée faisant une large place aux piétons et cyclistes.**
- ▶ **Le PPU devrait intégrer la reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain comme élément central à réaliser à court terme.**
- ▶ **Le PPU devrait prévoir le réaménagement des abords des stations de métro, mais aussi de la rue de la Visitation qui constituera un nouveau lien fort vers les nouveaux développements immobiliers. Le boulevard René-Lévesque devrait également être entièrement réaménagé, pas uniquement à certaines intersections.**
- ▶ **Le PPU devrait s'engager plus fortement sur l'implantation d'une ligne de transport collectif structurante entre le centre-ville et l'est de Montréal et favoriser son implantation sur le futur boulevard Ville-Marie ou la rue Notre-Dame afin de desservir adéquatement le Quartier des lumières et les développements projetés au sud.**

## 6. Architecture, patrimoine et paysage

### 6.1 CADRE BÂTI

Le site du projet se compose de la tour de Radio-Canada, de son large basilaire qui inclut notamment des locaux en sous-sol et du stationnement extérieur longeant la rue Wolfe. Le gratte-ciel isolé rompt avec l'architecture des quartiers adjacents des Faubourgs tout en servant de point de repère iconique.

**Les interventions sur le bâti seront donc de trois types :**

1. Conservation et réutilisation de la tour;
2. Reconstitution de volumétries urbaines denses, mais aérées, positionnées sur la trame urbaine reconstituée;
3. Intégration du projet aux espaces extérieurs, pour effacer les cicatrices de l'urbanisme moderne.


### La tour comme point de repère

La tour de Radio-Canada marque le paysage du quartier depuis plus de 40 ans. On envisage de la conserver et l'adapter pour de nouvelles fonctions. Le basilaire entourant la tour sera démolé pour laisser place au projet du Quartier des lumières.

### Une densité modulée pour un quartier urbain à échelle humaine

Les espaces extérieurs, notamment les aires de stationnement longeant la rue Wolfe, feront place à de nouvelles constructions et espaces publics. La forme urbaine proposée permettra de créer un milieu de vie urbain animé grâce à une densité de résidents et de travailleurs qui soutiendront notamment la présence de commerces de proximité. Elle permettra également de dégager de nombreux espaces publics.





Mach propose d'implanter les bâtiments le long des axes de circulation, directement sur la rue ou en léger retrait permettant l'aménagement de terrasses commerciales ou encore le verdissement des cours avant. Les bâtiments prendront la forme de socles de quelques étages sur lesquels s'implanteront en retrait des volumes plus élevés. Cette manière de faire permet de conserver une échelle humaine au niveau de la rue et de diminuer la hauteur perçue des bâtiments, tout en conservant une densité suffisante à la création d'un milieu de vie animé.

La tour constituera le centre autour duquel tout le quartier s'articulera. De grande hauteur (105 mètres), celle-ci est actuellement très isolée au sein d'un bâti résidentiel très bas (entre un et trois étages), ce qui contribue à la rendre incongrue, voire inappropriée au secteur. Une fois entourée de bâtiments de hauteurs moyennes, créant ainsi un gradient volumétrique et répondant au besoin de densification de la ville, elle sera mieux intégrée dans le paysage du Centre-Sud tout en conservant sa prédominance.

La forme urbaine du Quartier des lumières est en tout point conforme au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie qui permet sur le site une hauteur maximale de 30 m, avec une surhauteur en retrait jusqu'à 45 m, pour une densité maximale de 9. La densité maximale de 9 est requise en raison de la présence de vastes espaces en sous-sol sur plusieurs niveaux, dont une partie serait utilisée à des fins commerciale, et donc comptabilisée dans le calcul de la densité. Par ailleurs, notons que la densité maximale prévue au Plan d'urbanisme est de 12.

Le Quartier des lumières est élaboré depuis près de deux ans en fonction de ce cadre réglementaire et Mach souhaite que les dispositions réglementaires actuelles applicables au site (hauteur, densité) ne soient en aucun cas revues à la baisse. Des révisions à la baisse des dispositions fondamentales entraîneraient des retards importants dans la réalisation du projet et des modifications quant au programme incluant une réduction du nombre de logement sociaux et abordables. Dans le pire des cas, c'est la viabilité tout entière du projet qui pourrait être remise en question, incluant le prolongement des rues.


## 6.2 UN QUARTIER DURABLE

Mach s'investit de manière fondamentale dans la réflexion et la mise en application des meilleures pratiques développées par les professionnels de l'espace. En tant que développeur de projets de grande envergure, Mach possède une véritable capacité d'action à travers ses réalisations, et entend faire une différence par ses pratiques durables.

Ainsi, par-delà le développement d'une vision conforme en tout point à la volonté du milieu et déclinant toute une gamme d'outils urbanistiques durables exposés précédemment, un certain nombre de choix techniques ont été faits pour maximiser l'impact positif du Quartier des lumières.

**Les principes de la construction durable** sont intégrés au concept d'aménagement du Quartier des lumières. Ils consistent en le respect de critères écologiques préétablis à toutes les étapes de la création, de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment. Pour y parvenir, des normes et certifications sont mises en place, qui mettent en application l'approche d'écologie urbaine.





Mach fait appel aux meilleurs fournisseurs et contractants, intégrant les matériaux, technologies et pratiques définies comme les plus durables. Il vise différentes **certifications durables** pour l'ensemble du Quartier des lumières :

- **La certification LEED**, qui est un processus de vérification par une tierce partie attestant que les bâtiments, pratiques et espaces développés répondent aux enjeux de durabilité sociale et écologique, tels que les transports, la gestion des eaux, l'efficacité énergétique, etc.;
- Les projets certifiés LEED sont inscrits sur la liste de l'U.S. Green Building Council. Cette certification est utilisée actuellement dans 167 pays, le Canada étant le deuxième pays, derrière la Chine et devant l'Inde, en superficie LEED avec 46,81 millions de mètres carrés bruts et 3 254 bâtiments. Le Québec, avec 1 643 projets, se pose en deuxième position au pays derrière l'Ontario. Ainsi le leadership canadien en matière de construction durable est à présent bien reconnu;

- **La certification LEED-AQ** (pour l'aménagement des quartiers ou LEED-ND, for Neighborhood Development), qui propose une validation LEED à l'échelle d'un quartier;
- **Une Planète Vivante** (One Planet Living), qui est une certification à l'échelle d'un quartier, initiée par WWF. Elle utilise l'empreinte écologique comme mesure de durabilité. Un cadre de développement pour les écoquartiers est ainsi défini, qui permet aux projets immobiliers d'avoir le plus faible impact environnemental possible.

Enfin, Mach étudie la possibilité de mettre en place une **boucle énergétique** dans le Quartier des lumières. Les gains possibles en termes de durabilité, sont en effet très substantiels grâce aux réductions de la consommation d'énergie, voire grâce à la production à l'interne de l'énergie nécessaire à la consommation locale (urbanisme passif). Outre la production micro-locale d'énergies renouvelables, l'orientation et l'ensoleillement des bâtiments, la fenestration, les matériaux d'isolation utilisés, etc. sont autant de pratiques à définir en amont du concept d'aménagement.

Mach est habitué à réaliser des projets à l'avant-garde de l'architecture durable. C'est le cas par exemple de la rénovation récente de l'immeuble Le Phénix à Montréal, qui est devenu un modèle de responsabilité écologique et sociale. Ce bâtiment est un ancien entrepôt converti en bureaux en processus de certification LEED Or. Les solutions techniques apportées ont permis son optimisation énergétique, sa végétalisation, la réduction drastique de ses impacts environnementaux ainsi que la création d'un milieu de travail particulièrement agréable et adapté aux comportements contemporains. Mach a reçu le prix Inova 2018 pour cette réalisation.

- Le concept retenu est celui d'un quartier urbain du XXI<sup>e</sup> siècle, dense donc vertical, ce que justifie sa position centrale dans la métropole montréalaise. La modulation des volumes des bâtiments, avec retraits au-delà de quelques étages, permettra toutefois de conserver une échelle humaine et éviter des bâtiments trop massifs.
- Les futurs immeubles viendront encadrer la tour de Radio-Canada, qui conservera toutefois sa prédominance dans le paysage urbain et sera mise en valeur par le prolongement de la rue Panet et l'aménagement d'un parc en bordure du boulevard René-Lévesque.
- Le Quartier des lumières est élaboré depuis près de deux ans en fonction du cadre réglementaire actuel et une diminution des paramètres de densité et de hauteur applicables au site retarderait la réalisation du projet ou pourrait même le mettre en péril.
- Mach développe des projets de haute qualité environnementale (certification LEED) : le Quartier des lumières ne fera pas exception.

- ▶ **Le PPU devrait minimalement autoriser des densités de 9, tel qu'actuellement autorisé au règlement d'urbanisme, en raison de la présence de vastes espaces en sous-sol, dont une partie serait calculée dans le COS. Ceci assurerait aussi la construction des 1 000 logements sociaux et abordables prévus.**
- ▶ **Le PPU devrait minimalement conserver les paramètres actuels de hauteur, soit 45 m en surhauteur, afin de permettre la construction de bâtiments d'allure moins massive.**

## 7. Sommaire des recommandations

1. Le PPU ne devrait pas négliger tout le travail de planification et de consultation exhaustive avec le milieu qui a eu lieu depuis 2007 pour le site de Radio-Canada.
2. Le PPU ne devrait pas remettre en cause les acquis découlant de ces consultations, notamment l'accord de développement renouvelé en 2017 et la réglementation d'urbanisme qui ont guidé l'élaboration du Quartier des lumières depuis le début.
3. Le PPU devrait prévoir une vaste gamme d'usages sur le site, tel qu'autorisé actuellement (logements, bureaux, hôtel, commerces et services, équipements communautaires).
4. Le PPU devrait s'assurer que l'ensemble du site puisse accueillir une large gamme de commerces et services de toute taille, notamment en sous-sol et au rez-de-chaussée, tel que le permet le zonage actuel.
5. Le PPU devrait s'assurer que des équipements communautaires, et notamment une école primaire, puissent s'implanter sur l'ensemble du site. Mach souhaite faire une place pour ces équipements, mais les acteurs impliqués, et notamment la Ville de Montréal, doivent prendre des engagements en ce sens en amont de la réalisation du projet afin de sécuriser définitivement ces espaces.
6. Mach appuie la création d'un parc à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues De La Gauchetière, de la Visitation, Panet et le boulevard René-Lévesque.
7. Le PPU devrait prévoir le prolongement des rues De La Gauchetière, de la Visitation et Panet (au nord de la tour) et prévoir que les projets immobiliers intègrent des cheminements piétons ouverts au public dans le prolongement des autres rues.
8. La rue De La Gauchetière devrait être aménagée à l'image d'une rue partagée faisant une large place aux piétons et cyclistes.
9. Le PPU devrait intégrer la reconfiguration de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain comme élément central à réaliser à court terme.
10. Le PPU devrait prévoir le réaménagement des abords des stations de métro, mais aussi de la rue de la Visitation qui constituera un nouveau lien fort vers les nouveaux développements immobiliers. Le boulevard René-Lévesque devrait également être entièrement réaménagé, pas uniquement à certaines intersections.
11. Le PPU devrait s'engager plus fortement sur l'implantation d'une ligne de transport collectif structurante entre le centre-ville et l'est de Montréal et favoriser son implantation sur le futur boulevard Ville-Marie ou la rue Notre-Dame afin de desservir adéquatement le Quartier des lumières et les développements projetés au sud.
12. Le PPU devrait minimalement autoriser des densités de 9, tel qu'actuellement autorisé au règlement d'urbanisme, en raison de la présence de vastes espaces en sous-sol, dont une partie serait calculée dans le COS. Ceci assurerait aussi la construction des 1 000 logements sociaux et abordables prévus.
13. Le PPU devrait minimalement conserver les paramètres actuels de hauteur, soit 45 m en surhauteur, afin de permettre la construction de bâtiments d'allure moins massive.

# Conclusion

Mach est fière de proposer son projet de Quartier des lumières, dont la vision et le concept d'aménagement s'insèrent parfaitement dans la vision déjà proposée par l'arrondissement de Ville-Marie. Mach s'est attachée à développer un projet bénéfique pour les résidents actuels des quartiers environnants, ainsi que des résidents futurs, de façon très inclusive, pour créer un « quartier total », qui serait la somme de toutes les expériences, passées, présentes et futures, du Centre-Sud.

En reconstituant une trame urbaine, ce projet vient effacer la cicatrice laissée par la tour de Radio-Canada, et ouvrir cet espace replié sur lui-même depuis presque 50 ans.

Le Quartier des lumières correspond à la vision proposée par l'arrondissement en termes de mixité. Plus de 1 000 logements sociaux et abordables seront créés.

Par son offre d'activités et le retissage de la trame urbaine, il est la pièce maîtresse de la requalification des Faubourgs et un jalon indispensable vers la reconquête du fleuve.

L'ajout de commerces et de services de proximité en cœur de quartier résoudra la situation de quasi-désert alimentaire que connaît le sud des Faubourgs et qui marginalise encore davantage les plus vulnérables.

Pour en faire un véritable milieu de vie, le Quartier des lumières prévoit déjà des espaces pouvant accueillir des équipements collectifs et communautaires ainsi qu'une école.

Un parc et des cheminements piétonniers végétalisés seront créés dans le quartier afin de permettre son appropriation par l'ensemble de la communauté.

La création d'une Maison du développement social en collaboration avec les organismes communautaires du Centre-Sud est garante d'une véritable mixité sociale et d'une meilleure insertion sociale des plus vulnérables. Le Quartier des lumières permettra la création de milliers d'emplois de toutes catégories.

Mach estime qu'elle crée davantage de valeur pour Montréal et pour la communauté, en collaborant avec les organisations en place pour concevoir un « quartier total ». Mach est fier de dire qu'il a créé un nouveau standard en étant le premier promoteur immobilier à présenter sa vision devant le comité d'accompagnement des grands projets de la CDC Centre-Sud et à prendre en compte l'opinion des 40 organisations membres.

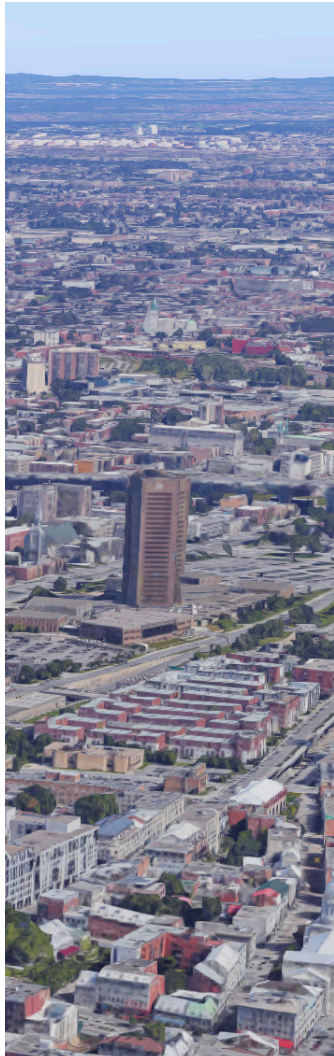
**Le Quartier des lumières, c'est la création d'un milieu de vie totalement intégré, fruit de dix ans de consultations pour que tout le monde trouve sa place. Le redéveloppement du site de Radio-Canada est attendu depuis de nombreuses années et a fait l'objet de nombreuses consultations avec le milieu. Le PPU doit être réalisé rapidement et les paramètres réglementaires actuels minimalement conservés (densité, volumétrie, usages) pour permettre au projet de se concrétiser enfin.**



## Remerciements

Pour terminer, nous tenons à remercier ici l'ensemble des parties prenantes qui nous ont permis d'avancer dans ce projet, pour tout le temps qu'elles ont consacré aux rencontres et échanges privilégiés que nous avons pu avoir dans les dernières années.

- Le Comité d'accompagnement des grands projets de la CDC Centre-Sud et Rayside Labossière
- Raphaëlle Rinfret-Pilon et François Bergeron, de la CDC Centre-Sud
- Linda Bourassa et Daniel Léonard, du Groupe Information Travail
- Martin Petrarca, Société de développement social
- Élodie Boisseau, Intégration Jeunesse du Québec
- Daniel St-Onge, Mouvement pour l'intégration en emploi
- Mallory Wilson, entremise
- Violaine Des Rosiers et Ghyslain Boileau, Maison de l'innovation sociale (MIS)
- Les membres du Comité de concertation Radio-Canada – Mach
- L'arrondissement Ville-Marie - Direction de l'Aménagement urbain et Services aux entreprises



## À propos de Mach

Mach est l'un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. L'entreprise possède ou gère près de 30 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles ou résidentielles au Québec. Depuis sa fondation en 1999, la philosophie de Mach est d'investir de façon permanente dans les communautés et de gérer ses propriétés sur le long terme. Avec une approche intégrée, qui comprend le développement, les services immobiliers et la construction, Mach est particulièrement attentive aux besoins des clients et des usagers.

Dans son parc immobilier, on retrouve notamment la tour Sun Life, la tour CIBC, la tour de la Place Victoria ou encore l'Édifice Telus à Québec. Mach a aussi construit des édifices aux fonctions multiples à Montréal et les environs en faisant preuve de vision pour le besoin d'espaces de qualité supérieure. L'entreprise s'est forgé une expertise toute particulière dans le développement de projets commerciaux. Mach gère en effet 7 millions de pieds carrés de surfaces commerciales et en a développé elle-même 3 millions de pieds carrés, dont

le Faubourg Carignan, le Faubourg Dollard-des-Ormeaux, le Faubourg Delson, les complexes 1060 et 1100 Robert-Bourassa et le Faubourg Bois-Francs, un développement mixte en processus de certification LEED Argent. Tous les projets récents développés par Mach sont d'ailleurs certifiés LEED. En 2018, Mach a reçu deux prix Inova pour la qualité de ses projets de construction.

Pour connaître le succès, Mach s'appuie sur un réseau de partenaires ayant une vaste expertise au niveau local et à l'international et qui partagent les valeurs cardinales de l'entreprise, à savoir : intégrité, innovation, excellence, responsabilité sociale et environnementale. Ces partenaires triés sur le volet ont la volonté de faire une différence par leurs actions et restent à l'affût des nouvelles pratiques et technologies. Leur démarche pluridisciplinaire leur permet d'aborder les enjeux de façon globale dans un souci de conciliation, de valorisation et d'inclusion.



# Annexe

## ANNEXE 1

Conclusions de l'étude d'impact pour la fonction commerciale dans le projet multifonctionnel de Radio-Canada, Altus, 2 avril 2019



2 Avril 2019

Dr Louis Allie Ph. D. Géographie  
Chargé de projet sénior  
Groupe Mach  
630 rue Saint-Paul Ouest, bureau 600  
Montréal, Québec, HC3 1L9

**OBJET : ÉTUDE D'IMPACT POUR LA FONCTION COMMERCIALE DANS LE PROJET MULTIFONCTIONNEL DE RADIO-CANADA**

Monsieur Allie,

Vous trouverez ci-dessous un sommaire de nos conclusions concernant le sujet en rubrique.

Désirant implanter environ 700 000 pieds carrés de superficie commerciale sur le site de Radio-Canada, le Groupe Mach désire s'assurer de l'acceptabilité de l'ensemble du projet auprès de la communauté local ainsi que de la SDC du Village et les commerçants de la rue Ontario. C'est dans ce contexte que le Groupe Mach a fait appel au Groupe Altus afin d'analyser l'impact commercial du projet sur l'armature commerciale existante du quartier.

Les conclusions sont basées sur l'analyse des points suivants :

- Nous avons utilisé les données provenant d'un sondage téléphonique auprès de 800 chefs de ménages. Ces chefs de ménages furent choisis sur une base tout à fait aléatoire dans les limites de la zone commerciale. Un échantillon de cette taille donne une marge d'erreur de plus ou moins 3,5 %, et ce 19 fois sur 20. Ces personnes ont été interrogées sur leurs habitudes de consommation dans l'ensemble des catégories commerciales qui constituera le mix commercial du projet. L'utilisation des données de ce sondage nous permettra notamment de cerner les parts de marché, les dépenses effectuées localement ainsi que l'ampleur et la destination des fuites commerciales.
- Nous avons analysé les tendances démographiques dans la zone commerciale et dans ses diverses composantes. L'évolution historique a été relevée, le niveau actuel de population et des ménages ont été évalués et nous avons fait des projections des niveaux futurs.
- Le niveau des revenus et celui des dépenses, en marchandises de types grands magasins (MTGM) et pour les catégories commerciales retenues du projet ont été établis. De plus, le potentiel commercial a été calculé pour chacune des catégories commerciales retenues.
- Nous avons calculé le potentiel résiduel et évalué les transferts ainsi que la proportion de récupération des fuites commerciales.

- Finalement, l'impact sur la structure commerciale concurrentielle a été calculé.

Ainsi, nos analyses nous ont alors permis de conclure que le projet à l'étude est situé dans un secteur où la densité de la population devrait s'accroître au cours des années à venir, grâce à la présence de projets domiciliaires majeurs, et dans lequel on ne dénombre actuellement aucune fonction commerciale d'importance. Cette croissance démographique du secteur se traduit par une croissance importante du potentiel commercial. En effet, le potentiel commercial annuel de la zone d'influence se chiffre à près de 2,44 milliards \$ dès 2019 et devrait atteindre près 2,64 milliards \$ en 2026 soit une croissance de 200 millions \$ en sept ans (en \$ 2019).

L'inventaire de la concurrence nous dévoile que 716 commerces de la catégorie des biens durables et semi-durables, 307 commerces dans la catégorie des biens courants, ainsi que 1 178 établissements de restaurations sont localisés dans la zone d'influence du projet à l'étude. Bien qu'il semble y avoir beaucoup de commerces, le potentiel commercial de chaque catégorie de commerces nous démontre que l'offre actuelle ne répond pas totalement à la demande. Ceci est évident lorsque nous analysons les données d'un sondage réalisé en 2014 sur les habitudes d'achat des résidents du secteur. En effet, un peu plus de la moitié (53%) des achats déclarés par les répondants de l'enquête téléphonique ont été réalisés à l'extérieur de la zone d'influence. De plus, les fuites commerciales s'élevaient à plus de 75% pour la majorité des biens durables et semi-durables. Inversement, les fuites commerciales sont plus faibles dans les biens courants (supermarchés, épicerie, pharmacies, etc.), avec environ plus ou moins 15% de fuites commerciales.

Fuites commerciales par catégories			
Catégories	Primaire	Secondaire	Total
Magasins de meubles et d'accessoires pour la maison	82%	84%	83%
Magasins d'électronique, électroménagers et ordinateurs	90%	89%	90%
Grands magasins et magasins de marchandises diverses <sup>1</sup>	83%	86%	84%
Magasins de vêtements et accessoires vestimentaires	74%	75%	74%
Magasins de chaussures et bijouteries	60%	61%	61%
Magasins d'articles de sport, passe-temps, musique et librairies	48%	46%	48%
Magasins de détail divers <sup>2</sup>	21%	30%	24%
Supermarchés, épicerie et alimentation spécialisée	17%	14%	16%
Pharmacies et magasins de produits santé-beauté	16%	6%	12%
Restaurants à service complet	43%	46%	44%
Restaurants à service restreint	39%	49%	43%
<b>Total</b>	<b>54%</b>	<b>52%</b>	<b>53%</b>

Source : Groupe Altus, enquête téléphonique, avril 2014.

<sup>1</sup> Comprend les grands magasins, les magasins de marchandises générales, les quincailleries et les centres de rénovation.

<sup>2</sup> Comprend, sans s'y limiter, les fleuristes, les magasins de cadeaux, les animaleries et les magasins d'achats faits pour le travail ou une entreprise.

De ce fait, nous estimons que les impacts de ce projet sur les ventes des restaurants avec service restreint ne seront que de 2% et qu'ils ne seront que de 1% pour les restaurants avec service complet. De plus, l'impact ne sera que de 6% sur l'ensemble des supermarchés, 3% sur l'ensemble des magasins de marchandises diverses et 4% sur l'ensemble des magasins de sports et de loisir. En répartissant les impacts sur l'ensemble des 2 201 commerces inventoriés dans la zone commerciale, nous concluons que l'impact commercial du projet sera positif. Effectivement, le projet apportera une offre commerciale bonifiée qui aura pour effet de retenir les consommateurs localement et fort probablement d'attirer une clientèle qui dépasse les limites de la zone d'influence. En effet, nous estimons qu'environ 15% des ventes de ce nouveau projet seront générées par une clientèle provenant de l'extérieur de la zone commerciale.

Impact du projet sur les ventes des magasins déjà présents dans la zone d'influence								
Secteurs	Ventes annuelles estimées	Résidents de la zone primaire		Résidents de la zone secondaire		Impacts		Érosion des ventes
		Dépenses actuelles <sup>1</sup>	Transferts %	Dépenses actuelles <sup>1</sup>	Transferts %	Transferts totaux		
Magasins de marchandises diverses	152 873 600 \$	43 721 400 \$	7%	24 937 800 \$	4%	4 000 000 \$	3%	
Supermarchés et épicerie	408 828 000 \$	273 619 500 \$	7%	209 609 000 \$	2%	23 225 000 \$	6%	
Magasins de sports et de loisirs	58 314 200 \$	23 559 100 \$	8%	18 391 600 \$	1%	2 250 000 \$	4%	
Restaurants avec service complet	322 630 000 \$	69 904 000 \$	3%	38 186 500 \$	1%	2 850 000 \$	1%	
Restaurants avec service restreint	199 691 600 \$	49 534 900 \$	8%	31 246 700 \$	1%	4 650 000 \$	2%	

<sup>1</sup> Distribution spatiale du potentiel de dépenses des résidents de la zone d'influence (d'après les résultats de l'enquête téléphonique).

Veuillez agréer, Monsieur, nos plus sincères salutations.



**JEAN-FRANÇOIS GRENIER**  
DIRECTEUR PRINCIPAL  
GROUPE ALTUS LIMITÉE



MACH