

Jeffrey Dungen  
501-1015 rue William  
Montreal, QC  
H3C 1P4

Prével  
32 rue des Soeurs Grises  
Montreal, QC  
H3C 2P8

Le 9 avril, 2010

**Objet : Lowney Phase 8**

Monsieur Vincent et l'équipe de design du Lowney Phase 8,

Merci pour l'invitation à la présentation du Lowney Phase 8 mercredi, ça m'a fait plaisir d'assister. Je suis très satisfait que Prével continue à développer le quartier, mais par contre je suis persuadé que la première proposition de la phase 8 pourrait bénéficier de quelques ajustements. Dans ce lettre je vous énumère mes craintes et mes suggestions alternatives dans le but de pouvoir trouver, avant le 3 mai, le compromis idéal entre les besoins des résidents futurs, courants et, évidemment, Prével. Je vous félicite fortement de prendre le temps et l'effort de consulter les résidents actuels au début de la conception. Vous êtes un des rares promoteurs dans cet égard. Bravo !

Je vous rassure que le redéveloppement du quartier est attendu et bienvenu. Les résidents des phases 1 et 2 savaient toujours qu'ils allaient éventuellement perdre leur vue vers le sud. Bien que le célèbre « Farine Five Roses » va sûrement me manquer, c'est quand-même rassurant que c'est une construction résidentiel de Prével, à l'intérieur des limites d'hauteur actuelles, qui prendra sa place.

J'espère, par contre, que vous êtes conscient que votre proposition d'un mur solide collé sur William et s'étendant de Shannon à Ann sans interruption à l'hauteur maximale permise allait certainement solliciter une forte réaction des résidents des phases 1 et 2. Ces derniers sont les pionniers qui se sont embarqués avec vous au tout début de votre rêve qui arrive maintenant à une huitième phase. Comme résident de la phase 2, j'étais fortement insulté qu'aucun effort n'a été pris pour donner le moindre concession aux résidents des « vrai » bâtiments Lowney. Mais j'imagine que ce n'est pas un geste de mauvaise foi de votre part plutôt qu'une proposition calculée pour vous laisser le maximum de marge de manoeuvre pour des concessions.

Certainement vous savez que Griffintown est le premier faubourg en Amérique du Nord avec une trame de rue planifiée, le site qui a permis la naissance de la révolution industrielle au Canada et un quartier avec un fort héritage ouvrier. La phase 8 sera le premier nouveau développement résidentiel dans le secteur à l'ouest du viaduc CN depuis presque un siècle. Vous avez une forte responsabilité quant à ce précédent dans un quartier doté d'une riche histoire de plus de 200 ans.

## Les aspects faibles de la proposition initiale (6 avril) :

- Héritage et patrimoine :
  - La proposition n'évoque aucun héritage du site ni du quartier
- Intégration :
  - Le projet, tel que présenté, domine le bâtiment original Lowney ainsi que la phase 1 et le garage Dow avoisinants
  - Les matériaux de construction sont en forte contraste de ceux des bâtiments avoisinants
- Ensoleillement :
  - Le projet, tel que présenté, coupera gravement l'ensoleillement des phases 1, 2 et la rue William, même si ceci est à l'intérieur des normes
- Sécurité :
  - La rue William est empruntée par des camions, des autobus, la congestion du pont Victoria, des calèches, des résidents du secteur et les étudiants de l'ETS. Le projet, tel que présenté, rendra claustrophobe la rue et contribuera à de graves angles mortes, notamment à l'intersection avec Shannon.

## Les améliorations conseillés :

- Héritage :
  - Mettre en valeur plutôt que de dominer les bâtiments centenaires avoisinants sur la rue William
  - Orienter les bâtiments touchant sur la rue William dans un axe nord-sud pour faire appel aux bâtiments précurseurs : le Diamond Court (1897)\*
- Intégration :
  - Respect des hauteurs des bâtiments de la phase 1, 2 et la garage Dow (environ 20m)  
Tout bâtiment qui touche sur la rue William ne devrait pas les dépasser. Les phases plus vers le sud de l'îlot pourraient chercher le maximum de 25m.
  - Utilisation de matériaux de construction complémentaires aux bâtiments avoisinants, encore, exigé seulement pour les bâtiments touchant sur la rue William
  - Aucun balcon sur la façade William ne devrait dépasser le bâtiment
- Ensoleillement :
  - Les hauteurs de 20m sur William et l'orientation nord-sud des futurs bâtiments permettra beaucoup plus de lumière à tomber sur la rue et les bâtiments en face
- Sécurité:
  - Le fait d'avoir des bâtiments écartés dans l'axe nord-sud contribuera à plus d'espace et d'ouverture sur le trottoir sud de la rue William et encouragera les déplacements actifs en tout sécurité
  - Un rez-de-chaussée commerciale reculé du trottoir permettra plus d'espace pour la circulation piétonnière et évitera les angles morts à l'intersection avec Shannon

Une proposition alternative qui comprend tous ces améliorations complète cette lettre.

\* Une description du Diamond Court se retrouve sur l'internet :

<http://griffintown.org/sites/diamondcourt/>

## Commentaires supplémentaires :

- Bien que le quartier n'est pas encore adapté aux familles typiques, on peut également sortir l'argument que le quartier était mal adapté pour les premiers résidents des phases 1 et 2. Pour garder la porte ouverte aux familles « innovateurs » sans rester pris avec des grands unités difficiles à vendre, considérez d'établir un plan, en avance, pour faciliter l'intégration de deux petits unités en un seul (l'inverse de ce qui a dû être fait pour les phases 5-7).
- Bien que les acheteurs de condos à 200 000 \$ ont une phobie d'habitations sociales, la phase 8 se retrouvera quand-même en face des résidences pour étudiants dans un quartier présentement défavorisé. Il serait néanmoins possible d'intégrer des habitations sociales sur le site.
- Je vous conseille de discuter avec Roland Hakim (roland@hakimconstruction.com) le potentiel d'intégrer des systèmes géothermiques dans le projet. M. Hakim remarque que Griffintown est un endroit très favorable pour ce genre de système qui récupère ses coûts en à peine quelques années. Son bâtiment sur la rue Wellington incorpore un tel système avec grand succès.
- Des espaces pour petits commerces seront très bienvenus. Incluant ce projet, il y aura près d'un millier de condos dans le voisinage qui pourraient certainement supporter un boulangerie, une boucherie, un fruitier, etc.

Jusqu'à date, Prével ont réussi à attirer autour de 750 personnes dans un quartier que peu voyaient propice pour l'habitation résidentielle. C'est autant la qualité de votre offre qui les a attiré que l'intrigue de ce voisinage unique et plein de potentiel. J'espère que vous allez continuer à offrir des produits de qualité qui rendent leurs habitants fier de s'intégrer dans le quartier. La fierté des résidents actuels a déjà contribué en grand part à :

- une importante implication locale dans le dossier du Projet Griffintown
- un changement radical au niveau de l'arrondissement lors de la dernière élection
- une forte résistance, avec grand succès, contre le corridor d'autobus Dalhousie

Sans les développements Lowney et ses habitants, ces derniers seraient inimaginables.

Il me ferait plaisir de vous rencontrer pour discuter en plus de profondeur le dossier du Lowney Phase 8 avant la consultation publique. Vous pouvez me rejoindre au 514 510-6924 ou par courriel à [jeffrey.dungen@griffintown.org](mailto:jeffrey.dungen@griffintown.org).

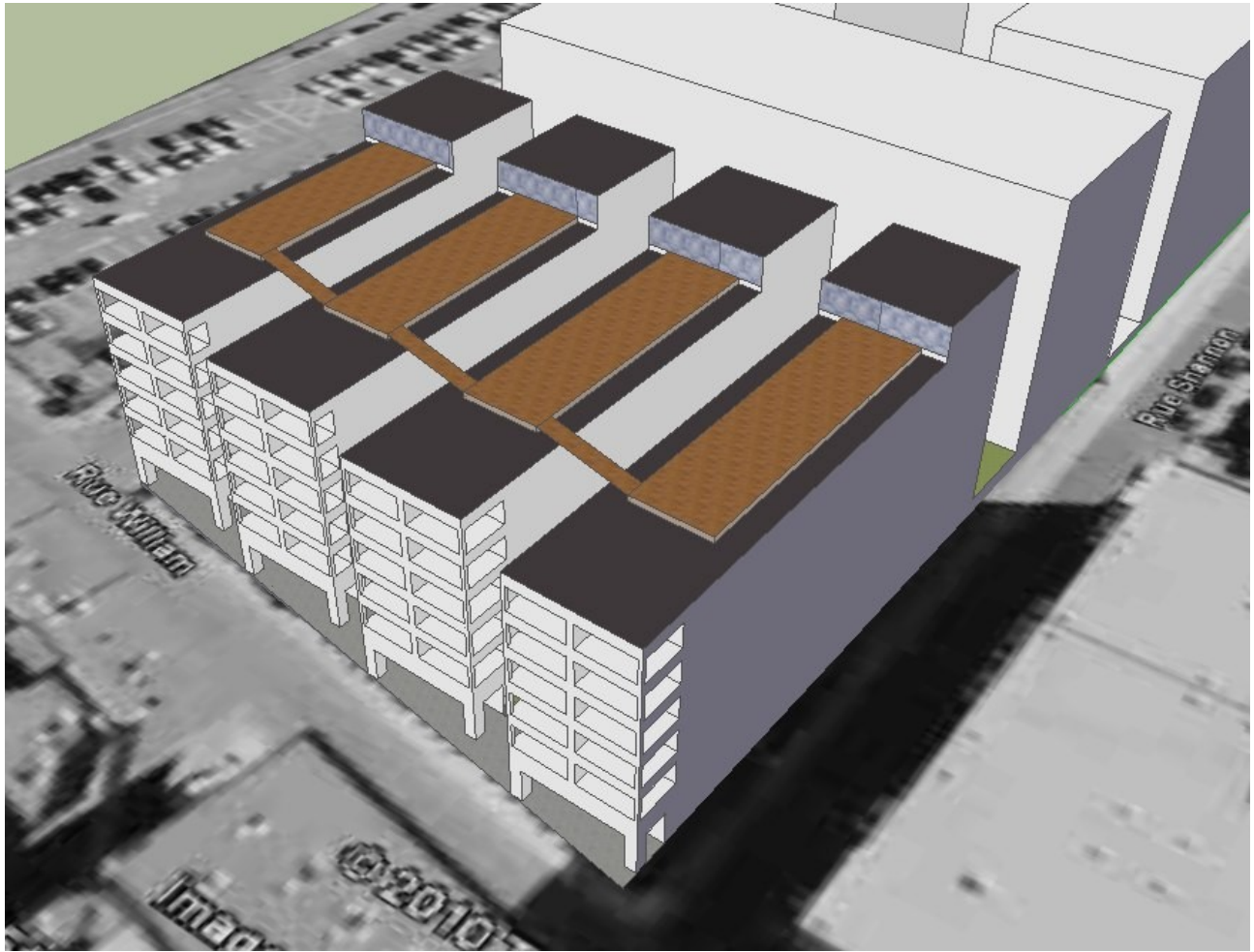
Sincèrement,

Jeffrey Dungen

c.c. Les résidents du Lowney Phase 2

La suite est une proposition alternative pour des phases donnant sur la rue William.

## Une alternative pour les bâtiments donnant sur la rue William



Voici une proposition de quatre bâtiments de 6 étages (20m) orientés dans l'axe Nord-Sud sur la rue William. Cette configuration rappelle celle du célèbre Diamond Court qui occupait le site antérieurement. Elle supporte également tous les recommandations énumérés dans cette lettre. Des projets plus contemporains cherchant les limites d'hauteur de 25m pourraient compléter le sud de l'îlot, derrière ces bâtiments.

Les hauteurs étant presque identiques, les résidents des nouveaux phases ont une vue non-obstruée du centre-ville depuis leur terrasse. Les résidents des anciens phases gardent plus ou moins leur vue actuelle depuis la terrasse sans sentir encombrés. Les nouveaux phases vers le sud de l'îlot profitent d'une vue encore supérieure vers le centre-ville grâce à leur hauteur de 25m.



L'espace entre les deux bâtiments centrales de la phase 8 est alignée avec l'espace entre les phases 1 et 2. Ceci permet aux résidents de ce premier de profiter d'une vue vers le centre-ville depuis un aire commun au niveau de la rue ainsi que depuis plusieurs unités. Cet alignement contribue également à un ensoleillement plus continu et étendu.

Des balcons intégrés dans la structure sur la façade donnant sur la rue William remportent une meilleure intégration avec les bâtiments avoisinants et créent un espace plus aéré. En plus, les balcons sont mieux protégés des éléments que s'ils pendaient à l'extérieur du bâtiment. Et, finalement, ces genres de balcons vieillissent mieux que ces derniers qui souffrent inévitablement de la rouille et la dégradation visible.



Les commerces de rez-de-chaussé reculés du trottoir créent un espace agréable et sécuritaire pour les piétons.

L'angle de la rue William fait en sorte que les bâtiments sont légèrement écartés, ce qui produit un effet visuel intrigant et intéressant autant en regardant vers l'est que vers l'ouest.

Cette proposition se retrouvera prochainement sur le site web Design Griffintown : <http://griffintown.org/design/>