

M. ROCH CAYOUE
PROVENCHER ROY ET ASSOCIÉS, ARCHITECTES

235

LA PRÉSIDENTE :

240

Et nous allons maintenant passer à la prochaine personne qui est monsieur Roch Cayouette.

M. ROCH CAYOUE

245

Est-ce que vous m'entendez?

LA PRÉSIDENTE :

250

Oui.

M. ROCH CAYOUE

Excellent.

255

LA PRÉSIDENTE :

Je vous vois, je vous entends.

M. ROCH CAYOUE

260

Alors, je me présente, donc Roch Cayouette, je suis architecte associé chez Provencher Roy à Montréal. Nous formons une agence regroupant plus de 300 professionnels oeuvrant dans tous les domaines de l'aménagement et plus particulièrement dans le domaine du design urbain et de la requalification des grands sites en milieu urbain.

265

Pour ma part, moi, j'oeuvre dans le milieu du développement résidentiel depuis plus de 25 ans ayant contribué à revaloriser plusieurs grands sites dans les quartiers centraux de Montréal tels que ceux qu'on retrouve dans le secteur des faubourgs.

270 À titre d'exemple, dans le faubourg des Récollets, projet Quai de la Commune, Bassin du havre actuellement en reconstruction complète et aussi le secteur de l'Institut des Sourds-Muets près du parc Jarry, de tous les projets Castelnau.

275 En premier lieu, pour Provencher Roy il est essentiel de souligner la pertinence de la démarche de planification particulière entreprise par la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie afin de définir la vision et les principaux paramètres de développement et d'aménagement qui guideront la transformation et la consolidation du secteur des faubourgs.

280 À ce titre, le document de planification se distingue opportunément par son approche multidimensionnelle ainsi que le renforcement des liens du secteur avec le fleuve, le Vieux-Montréal et le Quartier des spectacles.

285 Le territoire assujéti au PPU couvre différentes réalités urbanistiques auxquelles il est essentiel d'apporter des interventions et stratégies urbanistiques adaptées.

290 En premier lieu, le secteur des Faubourgs est constitué de quartiers d'ores et déjà consolidés, principalement au nord du boulevard René-Levesque. Le paysage urbain est marqué par la trame urbaine faubourienne du secteur Sainte-Marie-Saint-Jaques : un tissu d'immeubles résidentiels de type plex complété par les artères commerciales traditionnelles des rues Sainte-Catherine Est, Ontario ou Amherst.

295 Malgré les mutations urbaines survenues depuis la seconde moitié du XXe siècle, le secteur revêt une dimension identitaire au-delà de son histoire ouvrière et ses communautés diverses. Le milieu présente toutefois d'importants enjeux d'aménagement et de développement, entre autres liés à la vitalité commerciale, la mise en valeur des immeubles d'intérêt patrimonial, l'aménagement des voies publiques et les problématiques de circulation automobile.

D'autre part, le secteur comprend d'importants terrains destinés au développement immobilier et à la requalification urbaine. Les déménagements de la Maison de Radio-Canada et

300 de l'usine Molson, ainsi que les terrains sous-utilisés ou vacants du secteur, offrent une véritable
opportunité de revitalisation urbaine au sud du boulevard René-Levesque, c'est-à-dire le Quartier
des lumières, l'îlot des Voltigeurs – Molson, et à l'entrée du Pont Jacques-Cartier avec le projet
Portes Sainte-Marie.

305 L'environnement urbain est donc en pleine mutation. Le redéveloppement du secteur des
Faubourgs doit ainsi être appréhendé selon les trois éléments primordiaux suivants, c'est-à-dire :

- La création d'un milieu de vie complet créant une porte d'entrée signature à l'est du
centre-ville de Montréal ;
- 310 - L'augmentation de la densité résidentielle dans les quartiers centraux ;
- Et une attention portée à une transition harmonieuse entre le centre-ville, la trame
urbaine traditionnelle des quartiers de Sainte-Marie-St-Jacques et les nouveaux ensembles
bâties.

315 Notre lecture du PPU telle que présentée nous amène à souligner un enjeu principal
dans la figure ultime du développement. C'est-à-dire l'interrelation entre la densité de
construction, la hauteur du cadre bâti et l'aménagement des espaces publics, c'est-à-dire réduire
l'empreinte au sol des bâtiments au profit des espaces verts constitue pour nous un rôle
indissociable à la définition d'un espace de vie conviviale.

320 Nous constatons que la densification résidentielle est essentielle afin de favoriser la
revitalisation des espaces centraux et leur accroissement démographique. Il s'agit d'une
orientation d'aménagement incluse dans l'ensemble des documents de planification en vigueur
sur le territoire de la Ville de Montréal.

325 Le secteur des Faubourgs, à proximité des infrastructures de transport collectif,
existantes ou projetées, et aux abords du centre-ville, constitue un lieu idéal pour accueillir de
nouveaux logements et commerces.

330 À ce titre, il est important pour nous de dissocier le concept de densité avec celui de la
hauteur des immeubles. Par exemple, un ensemble bâti marqué par des bâtiments de grandes
hauteurs et de larges espaces libres au sol pourra être perçu comme moins dense qu'un
ensemble qui présente une hauteur moyenne avec des emprises, au sol, plus importantes.

335 La perception de la densité dans l'espace urbain est aussi tributaire de l'emprise au sol des bâtiments, ainsi que de l'offre en espaces publics et privés adjacents au bâtiment. Dans ce cadre-ci, une densité qui s'exprime par un taux d'implantation important et une offre rare en espaces ouverts peut être perçue comme non optimale et dense.

340 Les places publiques, les rues apaisées, les parcs, les jardins, les espaces verts privatifs s'ouvrant sur le domaine public et les cheminements piétonniers permettent à une forme urbaine dense de respirer. Les espaces publics peuvent aussi contribuer à la corrélation entre le développement d'un ensemble bâti et la végétalisation des espaces urbains.

345 La modulation des densités et des hauteurs doit par ailleurs être approchée en considérant les enjeux d'ombrage, d'ensoleillement et de ventilation. Les thèmes cités précédemment sont intimement liés à leur contexte d'intervention et doivent faire l'objet d'une évaluation spécifique pour chacun des projets.

350 Les projets qualifiés de denses doivent ainsi éviter les effets d'ombrages non désirés tout en dégagant des espaces libres qui permettent d'assurer un ensoleillement maximal du domaine public et de rompre les effets de potentiels de corridors de vents et visuels.

355 Le projet de PPU prévoit d'autoriser des densités de construction relativement importantes sur les terrains à requalifier, avec des coefficients au sol maximal de 6 ou 7. Les paramètres proposés semblent ici concourir aux objectifs de densification résidentielle des quartiers centraux de Montréal.

360 Toutefois, les dispositions prévues pour les hauteurs maximales en surhauteur de 45 et 65 mètres, ainsi que les normes plus restrictives applicables aux constructions d'une hauteur supérieure à 30 mètres ne semblent pas concourir à l'intégration d'une densité aérée et agréable.

365 Les normes susmentionnées favorisent en effet l'atteinte de COS maximaux à l'intérieur de hauteurs restreintes, ce qui augmente l'emprise au sol des bâtiments, diminue la superficie des espaces ouverts, comprime la flexibilité architecturale et morphologique des projets et réduit les potentiels d'aménagement ouvert sur le domaine public.

À ce titre, une limitation de la hauteur des bâtiments peut poser différents enjeux inhérents à l'intégration de logement social de qualité, à l'aménagement d'équipements collectifs et une meilleure qualité des projets immobiliers.

370

Plutôt que de moduler la densité permise à l'intérieur de hauteurs et surhauteurs restreintes et peu différenciées, la modulation des îlots paramétriques gagnerait plutôt à favoriser l'émergence d'une morphologie urbaine associant le profil type moins haut de l'îlot montréalais typique à la trame du centre-ville et de ses tours résidentielles, ainsi que l'intégration d'espaces libres générées et ouvertes sur le domaine public.

375

Cette modulation de la densité résidentielle doit permettre l'atteinte des COS prescrits par le PPU actuel, tout en participant plus activement à l'affirmation visuelle et identitaire ainsi qu'au dynamisme architectural des abords du centre-ville de Montréal.

380

Il est aussi à souligner différents enjeux techniques relatifs à l'amortissement des éléments constitutifs incompressibles des immeubles, c'est-à-dire les ascenseurs, les issues, les espaces techniques, et cetera, des enveloppes bâties lors de la conception architecturale et des coûts de construction.

385

À ce titre, limiter les surfaces maximales des planchers en surhauteurs à 650 et 750 mètres carrés, les balcons inclus dans certains cas, ne favorise pas une efficacité souhaitée entre enveloppe et plancher utile augmentant les prix demandés aux acheteurs et locataires.

390

Encadrés par des critères mieux définis de dégagement et d'ensoleillement du domaine public, cette augmentation des surfaces permises en surhauteur favoriserait une planification plus efficace des planchers types se reflétant dans une meilleure abordabilité de l'offre en logements.

395

De plus, il serait souhaitable, selon nous, d'exclure les balcons du calcul des surfaces construites maximales tel que préconisé pour les surfaces de 650 mètres carrés en surhauteur.

400

Ne pas le faire équivaut à mon sens à forcer en quelque sorte les développeurs à éliminer du fait que ça pénalise l'efficacité des projets. Ces extérieurs, pour nous, demeurent essentiels dans la qualité de l'habitat.

Nous recommandons donc de réviser les aspects normatifs prévus par le PPU dans le cadre des COS maximaux applicables, de même que les normes relatives à la surhauteur, afin de permettre la réalisation de propositions architecturales misant davantage sur le développement de milieux conviviaux, ouverts et respirables.

405

Le projet de PPU devrait à ce titre rehausser les hauteurs et surfaces maximales permises en surhauteur pour les secteurs à requalifier, pour les secteurs Radio-Canada, Molson, Portes Sainte-Marie, tout en abordant la question des surhauteurs de manière qualitative par les critères d'évaluation.

410

Et ce, tout particulièrement sur les grands axes périmétriques des grands îlots, c'est-à-dire le boulevard René-Lévesque, le boulevard Ville-Marie, l'avenue Papineau, l'avenue De Lorimier et la rue Parthenais, pour favoriser un développement moins en hauteur au centre des grands îlots en redéveloppement.

415

Les rues telles que De La Gauchetière plus étroite, par exemple, gagnerait à être ainsi mieux différenciée des grands axes, cela favoriserait de plus le développement d'une vie intérieure mieux adaptée aux besoins des résidents de ces grands îlots en redéveloppement ainsi les meilleures qualités de lumière naturelle.

420

Pour conclure, l'adoption du PPU des Faubourgs marque une nouvelle étape de développement de l'un des secteurs névralgiques de la Ville de Montréal. Le projet permettra de mieux structurer l'aménagement de l'un des principaux secteurs à requalifier aux portes du centre-ville de Montréal. Il constitue les prémices d'un quartier innovant, durable et inclusif où la densification résidentielle est corrélée avec l'ouverture du secteur vers le fleuve Saint-Laurent.

425

Par contre, dans le cadre de leur exercice de planification, la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie doivent mieux considérer la question des hauteurs bâties et des densités de construction. Les panoramas d'ensemble, les avant-plans et les arrière-plans, qui constitueront le profil du Faubourg, doivent être conçus afin de créer un milieu de vie identitaire, qui se démarque des projets immobiliers conventionnels et plutôt uniformisant.

430

Merci.

435 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. C'est bien clair, donc de revoir ça. Mais justement, pour notre analyse quand on réfléchit à tout ça, ça devrait se moduler comment? C'est-à-dire vous voulez plus de hauteur ou plus de densité ou vraiment ça sera au cas par cas, de la flexibilité, cas par cas?

440

M. ROCH CAYOUCETTE :

Bien, dans un premier temps, ce que je cherche c'est à établir une plus grande flexibilité effectivement dans le développement des différents projets, des différents îlots. Pour moi, je ne veux pas augmenter la densité justement, c'est pour ça que je parle de différencier la densité de la hauteur des bâtiments.

445

Comme je disais dans mon document, t'sais le fait de pour une même densité de construire moins haut implique nécessairement qu'on va avoir un pourcentage d'implantation qui va être beaucoup plus grand.

450

De permettre de monter à certains endroits plus haut et d'augmenter légèrement les surfaces construites - mettons on parlerait peut-être d'aller jusqu'à 850 mètres carrés plutôt que 750. D'avoir des hauteurs qui pourraient se rapprocher plus du 80 mètres, qui est déjà présent d'ailleurs dans une des portions du site, plus à l'est, sur le site de Radio-Canada entre autres, ça permet de baisser d'autres endroits sur le site et même, à la limite d'ouvrir les espaces intérieurs des îlots sur le domaine public.

455

J'ai plusieurs projets à mon actif, où c'est même une espèce de façon de faire qu'on a développée ici, chez Provencher Roy, c'est de favoriser aussi que les espaces qui sont normalement à l'intérieur des îlots on puisse les ouvrir sur le domaine public. Ils demeurent privés, ils demeurent à l'usage privé des résidents, mais par contre du fait qu'ils sont ouverts sur le domaine public, mais ils participent à l'espace public puis à l'aération, à l'ensoleillement de l'ensemble.

460

465

Mais pour faire ça, il faut arriver à moduler l'architecture ou moduler un peu l'implantation. À certains endroits on monte plus haut, des endroits qui vont projeter, évidemment en considérant qu'on va projeter moins d'ombre à certains endroits, mais dégage ailleurs.

470 Mon exemple de la rue De La Gauchetière versus le boulevard Ville-Marie et le
475 boulevard René-Lévesque, donc construire plus haut au périmètre pour descendre plus bas au
centre, on se trouve d'une certaine façon à, un, qualifier d'une façon plus claire les rues
secondaires versus les rues principales ou les grands boulevards, et en même temps créer des
lieux plus intimes, si on veut, au niveau des intérieurs des îlots.

475 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Mais donc ça sera au cas par cas, là?

480 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

480 Bien oui, tout à fait. Bien, en fait, les cas par cas. Je veux dire, moi, je vois ça comme
dans chacun des grands projets. Tu sais, on dit, il y a le projet Radio-Canada, le projet Molson,
puis le projet Portes Sainte-Marie. Quand on dit cas par cas, je les vois comme ça, quand même
dans des ensembles.

485 Mais il reste aussi qu'il y a plusieurs intervenants, plusieurs architectes ou plusieurs
développeurs urbains ou dans le cas de Radio-Canada il y a deux développeurs et deux firmes
d'architecte différentes qui sont appelés à travailler en plus de ceux qui vont développer le
logement social.

490 Donc, c'est sûr qu'au fur et à mesure que les projets se développent, il se crée des
nouvelles opportunités. Le langage ou du moins les solutions architecturales apportées par les
uns devraient nécessairement influencer les autres qui vont venir après.

495 C'est quelque chose qui est en mouvance puis je pense que c'est quelque chose qui doit
être ouvert, disons aux trouvailles qui vont arriver au fur et à mesure du développement des
secteurs.

500 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. C'est parce que dans votre document vous nous dites, parce qu'on est près du
centre-ville pour une bonne densité quand même.

M. ROCH CAYOUCETTE :

505 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

510 Mais bien moduler. Mais dans le PPU on abaisse les densités du site de Radio-Canada.

M. ROCH CAYOUCETTE :

À 6.

515 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. On était à 12, on descend à 6.

M. ROCH CAYOUCETTE :

520 Mais on est d'accord avec le 6 aussi, tout à fait, là. Ça, ce n'est pas un problème. C'est pour ça que je vous dis que la densité à 6 c'est très bien, mais c'est juste qu'il faut arriver à faire en sorte que, vue qu'on veut faire moins dense, on le voit bien, c'est dans les documents du PPU qu'on veut passer de 12 à 6. Et donc, on veut dé-densifier, si on veut, rendre ça plus ouvert. Mais
525 si au bout du compte on se trouve à tout mettre ça, si on veut, en limitant les hauteurs, bien d'office on va créer quelque chose de dense.

530 Si on prend un site avec une densité de 6 et qu'on fait, mettons un pourcentage d'implantation de 50%, automatiquement on est à 12 étages. Donc, pour moi c'est très dense, puis un 50% d'implantation, à mon sens c'est un maximum qu'on devrait viser pour laisser suffisamment d'espace intérieur. Donc, d'office on voit qu'il faut moduler puis il faut permettre de baisser vraiment davantage à certains endroits pour monter ailleurs.

LA PRÉSIDENTE :

535 D'accord. Merci. Moi ça fait le tour. Est-ce que, Éric tu as une question?

LE COMMISSAIRE :

540 Oui. Une question de précision et c'est peut-être l'oeil non initié d'une personne qui n'est pas architecte ou urbaniste. Dans l'une de vos recommandations, vous dites... Je comprends que vous voulez plus de flexibilité, une approche plus discrétionnaire, mais en même temps vous demandez que le projet de PPU prévoie différents encadrements qui pourraient être davantage précisés.

545 Est-ce que vous pouvez expliquer?

M. ROCH CAYOUCETTE :

550 En fait préciser, ce qu'on voudrait c'est que ça soit moins normatif, mais plus qualitatif d'une certaine façon. Quand on dit : normatif, on dit : « Bien, le bâtiment il ne faut pas qu'il fasse plus que telle hauteur, qu'il ait plus que telle superficie. »

555 Moi, je pense qu'il faut plus arriver avec des critères de normalisation en termes d'éclairage, d'ensoleillement, d'ouverture sur l'espace public. Donc, c'est plus à ce niveau-là qu'on arrive avec une qualité architecturale que nécessairement juste de limiter le développement en hauteur. C'est plus à ce niveau-là que je chercherais à développer davantage les critères, si on veut, ou de pouvoir, si on veut de donner la souplesse du développement tout en encadrant le tout dans des valeurs ou des critères qualitatifs plus précis.

560 **LE COMMISSAIRE :**

Plutôt que normatifs?

M. ROCH CAYOUCETTE :

565 Exactement, c'est ça. Bien, encore une fois, le normatif demeure. Quand on dit qu'on a une densité de 6, c'est déjà un élément majeur. Avoir des hauteurs maximales qu'on souhaite évidemment, on ne veut pas aller à 120 mètres, on n'est pas le centre-ville évidemment.

570 Mais quand même, de se donner un peu une possibilité de moduler davantage, donc de
permettre d'avoir un 80 mètres de hauteur plutôt que de limiter ça à 65 et 45 mètres. Je pense
que ça serait avantageux pour la qualité d'ensemble des différents îlots qui sont à développer.

LE COMMISSAIRE :

575 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

580 Luba, est-ce que tu as une question?

LA COMMISSAIRE :

585 Oui. C'est vraiment, simplement une précision. En termes de gestion de cette flexibilité,
vous parlez d'une approche qualitative, multidisciplinaire qui serait partagée par les décideurs
publics, promoteurs, sociétés civiles.

M. ROCH CAYOUCETTE :

590 Exact.

LA COMMISSAIRE :

Est-ce que vous parlez d'une nouvelle instance ou c'est vraiment le CCU...

595 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

600 En fait, à partir du moment que tous les critères, en tout cas que le PPU devient un peu
le projet de base. Ce qu'on entend évidemment quand on parle de décisions, on parle
évidemment entre les membres du CCU par la procédure du PIA, évidemment conseil
d'arrondissement, les professionnels des arrondissements avec lesquels on travaille.

605 Moi tous les projets que je fais, font l'objet d'intenses négociations à chaque fois, autant au niveau de la façon qu'on s'implante sur le site, le respect des règles d'urbanismes évidemment et de zonage. Mais aussi de la qualité architecturale qui est apportée. Donc, c'est déjà des éléments qui sont très négociés d'une certaine façon.

610 Donc, moi, je pense que les instances qui sont là actuellement, sont très à même de juger de la pertinence des projets et de la qualité des projets, mais en même temps, bien ça prend une certaine souplesse encore une fois.

615 Mais la souplesse c'est autant pour les professionnels de l'arrondissement que pour les professionnels qui seraient amenés à pouvoir apporter peut-être, des fois des solutions imaginatives tout en étant dans le contexte évidemment du PPU qui limite le degré d'intervention dans les projets.

620 Comprenez-moi bien que les contraintes, moi, j'ai toujours trouvé que c'était un élément important puis même stimulant dans un projet. Tu sais, on ne veut pas faire, il n'y a pas personne qui veut faire une oeuvre architecturale unique ou des choses comme ça. On s'insère dans des milieux urbains constitués.

625 Puis le fait de laisser quand même une certaine ouverture puis une espèce de plasticité si on veut, possible, dans le développement du projet au fur et à mesure, parce que moi, quand j'entends un projet, j'entends le projet d'ensemble évidemment, qui va être constitué d'une série d'interventions.

Je pense que c'est à l'avantage du projet final.

LA COMMISSAIRE :

630 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

635 Merci beaucoup, merci pour votre présentation.

M. ROCH CAYOUCETTE :

Merci beaucoup.

640 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. On prend un petit 10 minutes puis on revient.

PAUSE ET REPRISE

645

**Mme MANON MASSÉ
DÉPUTÉE DE SAINTE-MARIE ST-JACQUES**

650

LA PRÉSIDENTE :

Alors, on reprend. Donc, bonsoir, nous avons maintenant avec nous madame Manon Massé et puis nous sommes prêts à vous entendre. Nous avons lu le mémoire que vous avez déposé et bien, maintenant la parole est à vous.

655

Mme MANON MASSÉ :

Merci beaucoup. Et on m'a dit que j'avais une dizaine de minutes, n'est-ce pas?

660

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui. On a du temps, c'est bon.

665