



MÉMOIRE — PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DES FAUBOURGS

PRÉSENTÉ PAR ROCH CAYOUE, ARCHITECTE - ASSOCIÉ
PROVENCHER_ROY

LE 22 OCTOBRE 2020

L'EXPRESSION D'OPINION

QUI SOMMES-NOUS ?

Provencher_Roy, acteur prédominant de l'architecture urbaine au Canada, offre des services intégrés en architecture, en design urbain, urbanisme et architecture de paysage, en design intérieur, en design industriel, en développement durable et en design graphique.

La firme regroupe plus de 350 professionnels passionnés agissant dans toutes les sphères de l'environnement bâti au Canada et à l'étranger. Son portefeuille bénéficie de réalisations remarquables dans le secteur institutionnel ainsi que dans les domaines de la science, du transport, de l'éducation et des bâtiments à usage mixte alliant bureaux, hôtellerie et commerce de détail. Depuis plus de trente ans, l'approche du groupe tient compte de façon innovatrice de l'impact de la proposition architecturale et de design dans le temps et l'espace et privilégie le concept d'ouverture et de vision holistique d'un geste ancré dans la modernité et faisant partie intégrante des paysages urbains.

Au fil des ans, Provencher_Roy a récolté plus de 170 prix et mentions reconnaissant l'excellence de ses projets au Québec, au Canada et à l'étranger.

Ayant œuvré plus spécifiquement dans plusieurs grands projets d'ensembles multifonctionnels et résidentiels au Québec avec une équipe expérimentée et spécialisée en développement de lieux requalifiés. Notre compréhension approfondie des espaces de vie nous a permis de créer des milieux de vie urbaine, fonctionnels, intégrés et générateurs de beauté.

A.1 LE PPU — UN OUTIL DE PLANIFICATION DÉTAILLÉ ESSENTIEL POUR ORIENTER L'AVENIR D'UN SECTEUR EN PROFONDE RESTRUCTURATION :

En premier lieu, 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.

La qualité de la démarche participative engagée dans le cadre de ce processus de planification a permis aux autorités compétentes de sonder l'avis des citoyens, des professionnels et des acteurs locaux. Elle a permis de définir une vision partagée et commune du devenir de ce secteur emblématique de la Ville de Montréal qui se décline au travers des dix-huit (18) orientations d'aménagement énoncées dans le projet de PPU.

À ce titre, le document de planification se distingue opportunément par son approche multidimensionnelle en proposant une diversité de mesures liées à l'aménagement du domaine public, le maillage de la trame viaire, les mobilités actives et collectives, la densification des terrains à requalifier, la vitalité des activités économiques, sociales et culturelles du secteur, la transition écologique de la Ville, la végétalisation des espaces publics et privés, la mise en valeur du patrimoine et des paysages ainsi que le renforcement des liens du secteur avec le fleuve, le Vieux-Montréal et le Quartier des Spectacles.

A.2 LE SECTEUR DES FAUBOURGS, UN TERRITOIRE UNIQUE À L'EST DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL :

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

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-Jacques : un tissu d'immeubles résidentiels de type plex complété par les artères commerciales traditionnelles des rues Sainte-Catherine Est, Ontario ou Amherst. Malgré les mutations urbaines survenues depuis de la seconde moitié du XXe siècle, le secteur revêt une forme dimension identitaire par-delà son histoire ouvrière et ses communautés diverses (Village gay, milieu associatif du quartier Centre-Sud, etc. ...). 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 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 (Quartier des Lumières, Îlot des voltigeurs – Molson) et à l'entrée du Pont-Jacques Cartier (Portes Sainte-Marie). L'environnement urbain est donc en pleine mutation. Le vent de changement insufflé un renouveau et une adaptation du quartier à de nouvelles réalités urbaines. Le redéveloppement du secteur des Faubourgs doit ainsi être appréhendé selon les trois éléments primordiaux suivant :

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

CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

B.1 LA GESTION DE LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION : UN ENJEU FONDAMENTAL DANS UN CONTEXTE DE REQUALIFICATION URBAINE :

B.1 LE CONSTAT

La gestion de la densité de construction constitue un exercice fondamental dans le cadre d'une démarche de planification qui impacte nécessairement les dispositions réglementaires et les droits à construire applicables aux propriétés localisées dans le secteur des Faubourgs. À ce titre, le PPU prévoit de moduler les hauteurs maximales et les coefficients d'occupation du sol maximaux (COS - Densité) sur le territoire, en modifiant les paramètres du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. La planification du territoire vise ici à supporter le redéveloppement des terrains à requalifier tout en privilégiant l'émergence de milieux conviviaux et à échelle humaine.

La densité de construction ne peut uniquement s'appuyer sur des dispositions numériques [c.-à-d. COS et Hauteur max.] sans prendre en considération la pluralité des paramètres constitutifs du tissu urbain et de la morphologie bâtie. L'emprise au sol des bâtiments, la corrélation entre les milieux bâtis, les espaces verts et les lieux publics, l'interface entre les façades et le domaine public ainsi que la préservation de percées paysagère sont autant d'éléments à considérer avec attention dans toute démarche de réglementation ou de conception urbaine et architecturale.

L'encadrement de la densité gagne ainsi à être considéré selon une approche qualitative et multidisciplinaire, notamment par l'atteinte d'objectifs d'aménagement partagés entre les décideurs publics, les promoteurs et la société civile, la définition de critères d'évaluation ainsi que la mobilisation d'outils réglementaires à caractère discrétionnaire [Révision architecturale — PIIA]. L'approche discrétionnaire, basée sur la concertation et le caractère évolutif des projets urbains, apparaît comme une avenue idéale pour favoriser des processus d'approbations réglementaires flexibles et performants. Elle permet au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au Conseil d'arrondissement (CA) d'être impliqués dans les procédures d'autorisation réglementaire, tout en laissant une marge de manœuvre suffisante aux concepteurs afin de préserver la force créatrice liée au développement d'un projet urbain. La collaboration des parties prenantes à la planification du territoire est une condition sine qua non à la réussite des projets et à la fabrication de Ville.

LA RECOMMANDATION

Dans la mesure où l'appréhension de la densité de construction implique d'incorporer une multitude de composantes interreliées (implantation, hauteur, interfaces, etc.) et évolutives dans le temps (projets consécutifs), il est recommandé de miser sur une approche plus discrétionnaire en concertation entre les autorités responsables du développement urbain et les concepteurs appelés à développer des projets afin de moduler l'application des COS maximaux définis au PPU de manière à minimiser les uniformités prescrites. Le projet de PPU prévoit différents critères d'encadrement des projets urbains qui pourraient être davantage précisés afin de garantir l'aspect qualitatif des projets sans restreindre les innovations créatives possibles.

B.2 L'INTERRELATION ENTRE LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION, LA HAUTEUR DU CADRE BÂTI ET L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS : RÉDUIRE L'EMPREINTE AU SOL DES BÂTIMENTS AU PROFIT DES ESPACES VERTS, UN RÔLE INDISSOCIABLE À LA DÉFINITION D'UN ESPACE DE VIE CONVIVIAL

LE CONSTAT

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

Il est important de dissocier le concept de densité avec celui de la hauteur. 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. 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 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 non optimale.

Les places publiques, les rues apaisées, les parcs, les jardins, les espaces verts et les cheminements piétonniers permettent à une forme urbaine dense de respirer. Les espaces publics peuvent contribuer à la corrélation entre le développement d'un ensemble bâti et la végétalisation des espaces urbains. La modulation des densités et des hauteurs doit par ailleurs être approchée en considérant les enjeux d'ombrage, d'enseillement 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. 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 corridors de vents.

Le projet de PPU prévoit d'autoriser des densités de construction relativement importante sur les terrains à requalifier, avec des Coefficients au sol (C.O.S.) maximaux de 6 ou 7. Les paramètres proposés semblent ici concourir aux objectifs de densification résidentielle des quartiers centraux à Montréal.

Toutefois, les dispositions prévues pour les hauteurs maximales (45 à 65 mètres) ainsi que les normes plus restrictives applicables aux constructions d'une hauteur supérieure à 30 mètres [Encadrement d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 30 m situé à l'est de la rue Atateken – Limites de superficie brute d'un étage supérieur à 30 mètres maximales de 650 m² pour un bâtiment situé au sud de la rue Notre-Dame et de 750 m² pour un bâtiment situé au nord de la rue Notre-Dame] ne semblent pas concourir à l'intégration d'une densité aérée et agréable. Les normes susmentionnées favorisent en effet l'atteinte des 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. À ce titre, une limitation de la hauteur des bâtiments peut poser différents enjeux inhérents à l'intégration du logement social de qualité, à l'aménagement d'équipements collectifs et à une meilleure qualité des projets immobiliers.

Plutôt que de moduler la densité permise à l'intérieur de hauteurs et surhauteurs restreintes et peu différenciées, la modulation des îlots paramétriques, comme illustrée à l'orientation 11 du PPU, gagnerait plutôt à favoriser l'émergence d'une morphologie urbaine associant le profil type moins haut de l'îlot montréalais (plex de faible hauteur, 3 étages maximum), la trame du centre-ville (tours résidentielles) ainsi que l'intégration d'espaces libres généreux et ouverts sur le domaine public. La modulation de la densité résidentielle doit permettre l'atteinte des C.O.S. prescrits par le PPU, tout en participant plus activement à l'affirmation visuelle et identitaire ainsi qu'au dynamisme architectural des abords du centre-ville de Montréal. (Ex. : YUL Montréal).

Il est à souligner différents enjeux techniques relatifs à l'amortissement des éléments constitutifs incompressibles des immeubles (ascenseurs, issues, espaces techniques, etc.), des enveloppes bâties lors de la conception architecturale et des coûts de construction. À ce titre, limiter les surfaces maximales des planchers en surhauteurs à 650 et 750 m² ne favorise pas une efficacité souhaitée entre enveloppe et plancher utile augmentant les prix demandés aux acheteurs et locataires. Encadrés par des critères mieux définis de dégagement et d'enseillement du domaine public, cette augmentation des surfaces permises en sur-hauteur favoriserait une planification plus efficace des planchers types se reflétant dans une meilleure abordabilité de l'offre en logements.

LA RECOMMANDATION

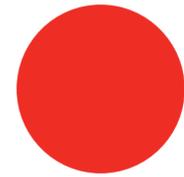
Il est recommandé de réviser les aspects normatifs prévus par le PPU dans le cadre des COS maximaux applicables, de même que les normes relatives à la surhauteur, afin de permettre la réalisation de propositions architecturales misant davantage sur le développement de milieux conviviaux, ouverts et respirables. Le projet de PPU devrait à ce titre rehausser les hauteurs et surfaces maximales permises en surhauteur pour les secteurs à requalifier (Maison de Radio-Canada, Molson, Portes Sainte-Marie) tout en abordant la question des surhauteurs de manière qualitative (critères d'évaluation).

CONCLUSION

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.

Dans le cadre de leurs exercices 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.

L'expression d'opinion de Provencher_Roy s'inscrit dans la tradition de la firme de créer des projets résidentiels, commerciaux et institutionnels qui enrichissent le paysage urbain montréalais tout en contribuant à animer leur milieu d'intervention. Nous sommes convaincus que la concertation actuellement dirigée par l'Office de Consultation publique de Montréal (OCPM) offrira des solutions pertinentes permettant d'enrichir le projet de PPU.



CETTE EXPRESSION D'OPINION VISE À ÉCRIRE ET DIRE LES CHOSES POUR ENSUITE MIEUX LES RÊVER

