



ire Mémoi

(PPU) Programme particulier
d'urbanisme des Faubourgs, OCPM

Présenté par Lemay
22 octobre 2020

Introduction

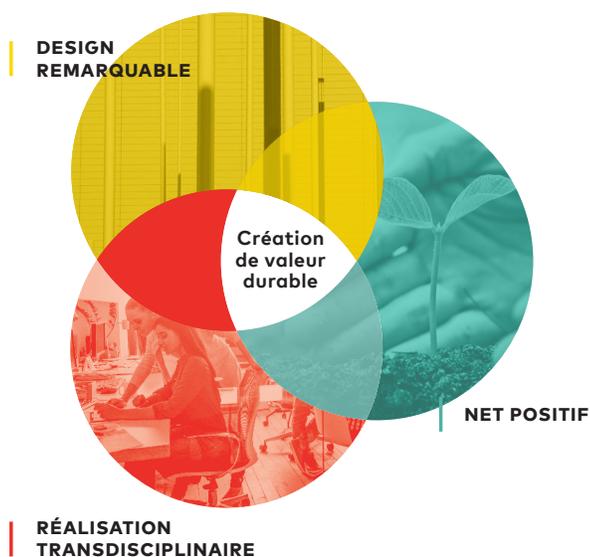
Présentation de Lemay

INTELLIGENCE CRÉATIVE. VALEUR COLLECTIVE.

Fondée en 1957 comme société d'architecture, Lemay est aujourd'hui un chef de file canadien des services intégrés de conception de l'environnement bâti, alliant architecture, urbanisme, architecture de paysage, design urbain, design d'intérieur, développement durable, ingénierie et image de marque dans un ensemble synergique. Tirant profit de sa créativité, de sa capacité et de son expertise, la firme concrétise par ses projets les rêves de ses clients, générant une qualité de vie exemplaire pour les usagers et bâtissant un avenir meilleur pour les collectivités. Avec plusieurs bureaux à travers le monde et près de 450 professionnels, elle est classée 52^e selon le World Architecture en 2018. Lemay s'est également méritée plus de 350 prix et mentions.

Ce qui nous distingue

Nous proposons de concevoir des projets distinctifs qui visent à être nets positifs avec une approche transdisciplinaire en équipe de conception intégrée.



Nos clients et quelques réalisations

Lemay a su bâtir un important bassin de clients provenant autant du secteur privé que du secteur public. Lemay est fière de compter parmi ceux-ci les plus importantes institutions et organisations de la province. Des clients tels qu'Hydro-Québec, Aéroports de Montréal, la Ville de Montréal, la Caisse de dépôt et placement du Québec, la Banque Nationale, etc. nous accordent leur confiance afin de réaliser avec célérité et créativité leurs mandats. Lemay est également impliqué dans des projets majeurs de requalification urbaine, de plans directeurs et de développements immobiliers mixtes. Nous mentionnerons entre autres nos projets plus spécifiques à l'arrondissement Ville-Marie :

- Quartier des Lumières, Montréal, (ancien site de Radio-Canada), 2019-20
- Étude de recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, 2011
- Étude de l'entrée de ville de l'autoroute Bonaventure, Montréal, 2010 et 2014
- Programme particulier d'urbanisme, Quartier Sainte-Marie, Montréal, 2007
- Projet mixte Humaniti, place Riopelle, Montréal, 2018-2020

Objectifs du mémoire

Montréal est reconnue à titre de ville de design et de création avec plus de 25 000 professionnels qui travaillent dans ce secteur très dynamique. Plusieurs initiatives ont été mises en place pour mettre en évidence la désignation de Montréal comme Ville UNESCO du design. En ce sens, le territoire des Faubourgs peut devenir un laboratoire exceptionnel, « une vitrine » reflétant les nouveaux courants et les nouvelles approches en matière de design urbain, d'architecture et d'architecture de paysage. Par la dimension des sites disponibles, leur localisation exceptionnelle près du fleuve et d'une entrée de ville, en plus de la présence du pont Jacques-Cartier, nous devons offrir les conditions nécessaires pour favoriser des projets marquants, innovants et d'exception.

Compte tenu de notre expérience en matière de plans d'ensemble et projets immobiliers d'envergure et puisque nous sommes impliqués dans divers projets montréalais et tout particulièrement sur le territoire des Faubourgs, nos objectifs sont de :

- Participer à la bonification du PPU des Faubourgs;
- Commenter le PPU afin d'en faire un outil de planification souple et durable;
- Participer de façon constructive à l'élaboration d'un cadre réglementaire approprié pour ce territoire.

Mise en contexte du PPU

Nous saluons l'initiative de la Ville de doter ce territoire d'une planification portée par une vision ancrée sur le milieu et sensible aux multiples acteurs publics et privés. Nous adhérons à la vision qui s'appuie sur « *la reconnaissance et le renforcement des caractéristiques urbaines et sociales du territoire, ainsi que sur l'objectif de corriger les grandes ruptures laissées par les opérations de rénovation urbaine et les aménagements autoroutiers des années 1950 à 1980* »

Cette vision se résume comme suit :

- Rétablir la relation du quartier avec le fleuve, le Vieux-Montréal et l'est du centre-ville par un décroisement et une ouverture sur le fleuve;
- Requalifier le secteur au sud du territoire en considérant tous les projets et les interventions en interrelation avec le milieu existant;
- Inscrire cette requalification dans une dynamique de continuité et de complémentarité avec les quartiers environnants et prendre en compte les répercussions potentielles;
- Réaffirmer et renforcer les qualités du milieu, notamment sa diversité sociale, son patrimoine architectural, son réseau d'équipements collectifs et communautaires, ses activités commerciales et culturelles et ses pôles d'emplois.

En résumé, Lemay est fier de participer à cette consultation publique menée par l'Office de consultation publique menée par l'OCPM et souhaite émettre plusieurs commentaires « *constructifs* » afin de permettre la pleine réalisation des multiples projets majeurs et ce, aux bénéfices de tous, acteurs publics et privés, actuels et futurs.



Le territoire du PPU des Faubourgs

Opinions

Nous aimerions formuler quelques commentaires généraux sur l'approche que sous-tend le PPU, puis formuler des commentaires spécifiques sur plusieurs orientations ayant des incidences sur certains projets immobiliers et plus particulièrement sur l'ancien site de Radio-Canada.

Commentaires généraux sur l'approche préconisée

Nous comprenons que le PPU doit nécessairement définir une vision, préciser les intentions d'aménagement, ainsi que les interventions préconisées, notamment supporter de nouvelles règles de zonage et de construction au niveau de la planification d'urbanisme.

Plusieurs des grands sites sur le territoire des Faubourgs, soit les sites de Radio-Canada, de Molson Coors ainsi que le méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine, présentent des particularités qui les distinguent, soit :

- Par leur morphologie particulière : un grand parcellaire urbain et une échelle distinctive;
- Par leur localisation sur le fleuve ou au carrefour d'une entrée de ville importante;
- Par leurs activités monofonctionnelles et introverties;
- Par leur « *sens du lieu* » : la plus ancienne brasserie et l'ancienne maison de Radio-Canada.

Ces particularités dictent une approche innovante et distinctive qui doit nécessairement refléter les nouveaux modèles urbains internationaux en matière de plans d'ensemble, de design urbain, d'architecture et d'architecture de paysage. Pour ce faire, les orientations du PPU en matière d'usages, densités et hauteurs, soit les paramètres qui définissent la « *forme urbaine* », devraient offrir la souplesse nécessaire pour favoriser l'expression d'une identité forte et signifiante pour ces projets, pour Montréal et la collectivité environ-

Les orientations du PPU en matière d'usages, densités et hauteurs, soit les paramètres qui définissent la « *forme urbaine* », devraient offrir la souplesse nécessaire pour favoriser l'expression d'une identité forte et signifiante pour ces projets, pour Montréal et la collectivité environnante.

nante. Ainsi, la forme urbaine que sous-tendent plusieurs orientations dans le PPU sur le cadre bâti suggère un modèle « *d'îlot périphérique contemporain* » à l'image des îlots du Faubourg Québec, qui selon nous, ne reflètent pas les nouvelles tendances en matière de planification d'ensemble, ni offrent la flexibilité nécessaire pour répondre aux enjeux d'aménagements anticipés, à savoir :

- Une approche normative plutôt que qualitative quant à la forme urbaine;
- Des formes urbaines traditionnelles peu adaptées à la mixité et à la densité urbaine proposées;
- Une vision « *formelle et précise* » laissant peu de place à l'innovation et à l'adaptabilité sur le long terme;
- Une faible mixité des typologies notamment à l'égard d'une mixité accrue des usages;
- Une approche qui ne tient pas compte de la dimension (taille et forme) et de la spécificité des îlots.

Commentaires spécifiques en lien avec les orientations du PPU

Nous formulerons ci-après des commentaires spécifiques sur plusieurs orientations ayant des incidences sur certains projets immobiliers et plus particulièrement sur l'ancien site de Radio-Canada. Certaines sections et sous-sections du PPU sont ainsi identifiées et commentées.

Section 2 du PPU : Milieu de vie

SOUS-SECTION 2.1 DU PPU : HABITATION

Tel que mentionné, sur le territoire des Faubourgs, « *près de 72 % des logements sont offerts en location dont 20 % représentant des logements sociaux et communautaires. Le PPU estime un potentiel d'environ 7500 logements à terme sur le territoire des Faubourgs* ». Il est également souhaité que « *ce nouveau parc de logements devra s'adresser à toutes les classes socio-économiques, incluant les ménages à revenus faibles ou modestes, et à tous les types de ménages, incluant les familles avec enfants* ».

La flexibilité en matière de densité, hauteur et coefficient d'occupation du sol, est nécessaire afin que les différents projets puissent offrir un développement abordable et accessible à une clientèle diversifiée de ménages et revenus, tout en demeurant économiquement rentables et adaptés aux conditions et contraintes particulières à chaque lot.

Nous souscrivons entièrement à l'orientation 1 au PPU de « *Maintenir un parc de logements diversifié et inclusif* ». Pour la plupart des projets annoncés, des accords de développement signés ou en cours, permettront de se conformer au nouveau règlement adopté (Règlement pour une métropole mixte). Ainsi, chaque projet offrira des logements sociaux, abordables et familiaux afin de répondre aux différents ménages et classes socio-économiques.

Nous aimerions souligner que les nouveaux projets, en plus d'offrir des logements sociaux, abordables et familiaux, auront des impacts significatifs et positifs sur ce territoire, soit :

- Augmenter le nombre de propriétaires occupants, donc créer un meilleur équilibre sur le ratio des propriétaires par rapport aux locataires;
- Attirer une clientèle diversifiée en termes de composition des ménages et revenus, en offrant une variété de produits résidentiels;
- Attirer une clientèle du quartier, actuellement locataire, libérant ainsi des logements locatifs, soit en devenant propriétaire, soit comme locataire en accédant à de nouveaux produits locatifs variés (immeuble avec diverses aménités : ascenseur, espaces communs, gym et terrasses sur les toits, etc.);
- Augmenter la demande en matière de commerces et services, entre autres sur les rues Sainte-Catherine et Ontario, par l'arrivée de nouvelles clientèles.

Pour ce faire, le PPU doit permettre une flexibilité dans les paramètres de développement, en matière de densité, hauteur, coefficient d'occupation du sol (COS) et à l'égard de la forme urbaine. Cette flexibilité est nécessaire afin que les différents projets puissent offrir un développement abordable et accessible à une clientèle diversifiée de ménages et revenus, tout en demeurant économiquement rentables et adaptés aux conditions et contraintes particulières à chaque lot.

SOUS-SECTION 2.2 DU PPU: VIE COMMUNAUTAIRE

Nous saluons la planification de nouvelles écoles et équipements à proximité des projets de développement importants. Cependant, cette planification, particulièrement pour les écoles, doit se faire en amont, sans attendre la pleine réalisation des projets immobiliers, tenant compte des délais souvent importants pour obtenir le financement jusqu'à la livraison. Il y a sans doute actuellement des besoins à combler due à la vétusté des écoles existantes ou de surpopulation sur le territoire des Faubourgs. De plus, il aurait lieu de profiter des multiples projets de moyenne densité pour revoir le modèle des écoles afin de mieux les intégrer aux projets immobiliers.

SOUS-SECTION 2.3 DU PPU : COMMERCE

Tel que mentionné au PPU, « *Le taux de locaux vacants est préoccupant sur les deux artères : en 2016, la rue Ontario comptait 18 locaux commerciaux vacants (14% des commerces) et la rue Sainte-Catherine, 42 locaux (24% des commerces). Ces chiffres étaient en hausse depuis 2013.* ».

À l'instar de plusieurs rues commerciales à Montréal, ces deux rues sont impactées par un contexte économique et social très changeant : le commerce en ligne, les habitudes de consommation et le télétravail qui sont depuis peu accentués par la récente pandémie.

Compte tenu de ces enjeux, nous souscrivons entièrement à la volonté de la Ville de faire « un exercice de vision du développement commercial à l'échelle du secteur et qui pourra être mené par les acteurs du milieu ». Dans la poursuite des importants efforts de concertation déjà réalisés en amont par certains acteurs du développement, nous souhaitons que les principaux promoteurs des projets en cours puissent y participer.

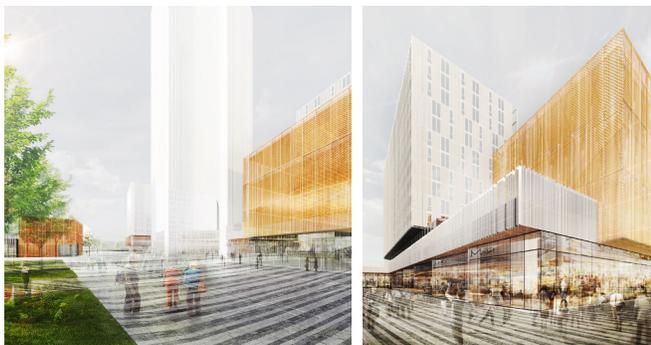
Plus particulièrement pour le site de Radio-Canada, il est proposé de consolider la fonction commerciale sur la rue de la Gauchetière, entre de la Visitation et Alexandre de Sève. Tel que mentionné au PPU, « *ces locaux commerciaux auront la particularité de pouvoir compter sur un étage souterrain (anciens locaux de Radio-Canada). Une offre de biens courants et semi-courants pourra s'établir sur des petites et moyennes surfaces, réparties sur plusieurs étages. Afin d'assurer l'animation de la rue, tous les commerces disposant d'un espace en souterrain ou à un étage supérieur devront posséder un local et une entrée principale au rez-de-chaussée. Cette rue commerciale pourra accueillir des commerces d'alimentation de type épicerie ou fruiterie en vue de desservir le secteur* ».

Nous appuyons la proposition du PPU de consolider la fonction commerciale sur la rue de la Gauchetière, entre de la Visitation et Alexandre de Sève, puisqu'elle s'inscrit dans la vision du projet du « Quartier des Lumières » de recréer la rue de la Gauchetière animée et à échelle humaine, entre les rues Wolfe et Alexandre de Sève.

Encore une fois, une plus grande flexibilité serait de mise considérant la nécessité ici (Quartier des Lumières) de revoir entièrement les typologies commerciales et la mixité tout en partageant l'importance d'assurer un rythme et une échelle humaine à la rue de la Gauchetière.

Nous avons cependant des réserves relatives à la proposition du PPU, qui se veut trop restrictive, en soutenant une offre de biens courants et semi-courants qui pourra s'établir sur des petites et moyennes surfaces.

Le projet du Quartier des Lumières de même que les grands projets prévus à proximité vont considérablement augmenter le nombre de logements et de nouveaux espaces d'emplois dans cette partie du territoire. Ces nouveaux résidents et travailleurs vont entraîner un accroissement de la demande en matière de commerces et services dits de proximité mais est susceptible de générer de nouveaux besoins en matière de consommation. Ainsi, il est prévu sur un étage souterrain, de grandes et moyennes surfaces commerciales qui seront complémentaires à l'offre commerciale actuelle et future qui se développera sur les rues Sainte-Catherine et Ontario. Cette dernière est cependant à distance de marche appréciable des principaux grands projets prévus au sud et à l'est de ce territoire.



Vue de la rue de la Gauchetière, Quartier des Lumières

La proposition de l'offre commerciale du Quartier des Lumières, présente de nombreux avantages, soit :

- Du point de vue de la qualité du milieu urbain, l'impact de grandes surfaces commerciales est faible puisqu'ils sont à un niveau souterrain ainsi que les stationnements desservant ceux-ci;
- Ces commerces répondront non seulement à une nouvelle demande croissante générée par les nouveaux résidents et travailleurs mais desserviront aussi la population et les travailleurs qui résident actuellement dans le quartier;
- Cette offre commerciale améliorée et diversifiée permettra de capter une plus grande part de dépenses des ménages à même le territoire des Faubourgs plutôt qu'ailleurs;
- L'apport de ces commerces et services à même le projet du Quartier des Lumières va assurer une animation continue de la partie sud du territoire incluant les nouveaux lieux publics et ce pour les quatre saisons;
- L'offre commerciale bonifiée complétera l'offre commerciale actuelle qui présente certains manques, notamment en moyennes et grandes surfaces, considérant le cadre bâti de petite échelle des rues Sainte-Catherine et Ontario;
- Si nous ne sommes pas capables de mettre de l'avant cette offre commerciale bonifiée, les déplacements se feront à l'extérieur du quartier, en voiture, etc.

Encore une fois, une plus grande flexibilité serait de mise considérant la nécessité ici (Quartier des Lumières) de revoir entièrement les typologies commerciales et la mixité tout en partageant l'importance d'assurer un rythme et une échelle humaine à la rue de la Gauchetière. La notion d'imposer une entrée « principale » par commerce au rez-de-chaussée, plutôt qu'un accès par exemple, semble restrictive considérant le défi anticipé quant à l'intégration de ce genre de commerces en souterrains (livraison, accès, etc.) La possibilité de combiner certains accès souterrains devrait pouvoir être envisagée, dans la mesure où le rythme des entrées est soutenu.

Une diversité de formes urbaines, de pleins/vides et de traitements de rez-de-chaussée sur le parcours de la rue de la Gauchetière créent une expérience dynamique et variée pour les piétons.

SOUS-SECTION 2.4 DU PPU : PARCS ET ESPACES PUBLICS

En premier lieu nous souscrivons entièrement aux orientations du PPU de mettre en valeur les parcs d'envergure existants de même qu'à réhabiliter certains parcs qui ont disparus ou qui ont été passablement altérés au fil des ans, tels que le square Papineau, le parc Sohmer devenu le parc Campbell et la place des Patriotes.

Nous appuyons également l'aménagement de deux axes emblématiques sous forme de promenades et corridors verts : l'axe du pont Jacques-Cartier et l'axe du fleuve.

Nous avons vu, dans les dernières années, l'impact significatif que peut avoir l'aménagement de parcs publics sur les développements immobiliers environnants. En ce sens, nous souhaitons vivement que certains d'entre eux soient réalisés en amont des projets immobiliers afin de servir de catalyseurs pour soutenir les développements immobiliers tout en offrant à moyen terme des aménités pour la population locale, tel que l'accès aux berges du fleuve ou à de nouveaux équipements sportifs, sans nécessairement attendre la masse critique de nouveaux résidents et travailleurs.



Lots amputés par l'aménagement de cette esplanade



Axe visuel de la Gauchetière «élargi» par l'esplanade donnera sur un mur aveugle

L'aménagement de cette esplanade se traduit par une perte estimée de 1,670 m² de superficie de terrain à développer.

PROLONGEMENT DU PARC DE LA VISITATION PAR L'AMÉNAGEMENT DE DEUX ESPLANADES

« Ce nouveau parc (parc de la Visitation) situé sur le site de Radio-Canada s'inscrira entre les rues de la Visitation et Panet. Il permettra de mettre en scène l'église Saint-Pierre-Apôtre, au nord du boulevard René-Lévesque, ainsi que la tour de Radio-Canada. Le parc sera prolongé à l'intérieur du quartier par deux esplanades : l'une vers le sud, le long de la rue de la Visitation, et l'autre vers l'est, le long de la rue De La Gauchetière. L'aménagement de cet espace vert devra être adapté à la mixité des fonctions à ses abords (lieux d'emplois, immeubles résidentiels, école, etc.). »

Bien que nous souscrivions à l'orientation du PPU de créer une plus grande perméabilité entre le quartier et le site de Radio-Canada, par le prolongement de plusieurs rues et passages nord-sud et est-ouest (rue de la Gauchetière), nous avons des réserves sur l'aménagement d'une esplanade dans le prolongement à l'est du parc de la Visitation sur le site de Radio-Canada.

La configuration particulière du site de Radio-Canada, le prolongement de plusieurs rues et passages, la création du parc de la Visitation, de même que la préservation de certaines vues (par ex. tour de Radio-Canada) parcellisent grandement le site en de multiples lots. Certains d'entre eux, à l'est tout particulièrement, sont plus contraignants pour les développements immobiliers dans un optique de mixité des usages et d'intégration de logements sociaux sur des lots distincts.

La proposition d'un prolongement d'une esplanade à l'est du parc de la Visitation (dimension approximative de 11,5 mètres par 146 mètres) en bordure nord de la rue de la Gauchetière (emprise de 19 mètres) ampute davantage la superficie des lots au nord et compromet sérieusement le potentiel immobilier, la qualité de la forme urbaine des immeubles ainsi que l'échelle des espaces de dégagement entre les immeubles résidentiels. L'échelle de la rue de la Gauchetière, connu pour son étroitesse et son parcours accidenté, sera également affectée en termes d'ambiance et de cohérence à l'échelle urbaine. Notons également que cet élargissement de la rue de la Gauchetière ouvre une perspective vers l'est sur le mur aveugle du nouvel immeuble de Radio-Canada.

Section 4 du PPU : Cadre bâti et forme urbaine

SOUS-SECTION 4.2 DU PPU : DENSIFICATION URBAINE

Nous comprenons que les orientations spécifiques du PPU, en matière de densité incluant des principes et balises, « consistent à créer un nouveau milieu de vie doté d'une densité de construction moyenne pouvant s'intégrer harmonieusement au contexte existant tout en accueillant une masse critique de résidents et d'usagers pour justifier une desserte complète de commerces et de services ».

Ces orientations s'inscrivent en continuité d'une pratique en matière d'urbanisme et de design urbain qui prévaut depuis plusieurs décennies, soit de prendre en compte, par l'analyse typo-morphologique, les usages passés, actuels et potentiels, la forme urbaine et son évolution dans le temps, ainsi que les dimensions sensibles de l'expérience de l'espace urbain par les usagers.

Les nouvelles limites de hauteur, combinées aux critères d'intégration architecturale très spécifiques pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 30 m (aire de plancher limitée) sont en contrepartie contraignants et trop « directifs » sur la forme urbaine.

Tout en étant d'accord avec la nécessité de concevoir des projets respectueux du milieu et de ses usagers nous sommes d'avis que certains grands sites sur le territoire des Faubourgs, soit les sites de Radio-Canada, de Molson Coors ainsi que le méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine, présentent des particularités (voir ces particularités dans les commentaires généraux) qui dictent une approche innovante et distinctive qui doit nécessairement refléter les nouveaux modèles urbains en matière de planification d'ensemble, d'architecture, de développement durable, de mixité d'usages et d'architecture de paysage.

Pour ce faire, les orientations en matière de densités, hauteurs et vues à préserver, soit la « forme urbaine » doit donner la souplesse nécessaire pour favoriser l'expression d'une identité forte et signifiante pour ces projets.

Ainsi, dans le PPU, il est proposé une densité moyenne de 6 sur l'ensemble des sites de Radio-Canada, sur le site Molson ainsi que sur le méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine. Notons que sur une partie du site de Radio-Canada, la densité est modulée variant de 6 et 7, la densité de 7 étant au périmètre de la tour de Radio-Canada.

Bien que la densité proposée dans le PPU reflète la vision du projet du Quartier des Lumières sur le site de Radio-Canada, les nouvelles limites de hauteur, combinées aux critères d'intégration architecturale très spécifiques pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 30 m (aire de plancher limitée) sont en contrepartie contraignants et trop « directifs » sur la forme urbaine. Cette combinaison de critères normatifs plutôt que d'objectifs qualitatifs encourage notamment une implantation massive des pourtours de l'îlot (« effet beigne ») afin d'optimiser les densités prescrites. Cette superposition de contraintes normatives nous semble à l'encontre d'une vision sensible aux contextes patrimoniaux de certains sites et voies publiques, aux critères d'aménagement conviviaux à l'égard des conditions climatiques (ensoleillement, vent, animation hivernale, etc.) et à l'innovation quant aux nouveaux modèles urbains de mixité des typologies et des usages.

SOUS-SECTION 4.3 DU PPU: PRINCIPES ET BALISES DE LA DENSIFICATION

LIMITES DES ZONES DE HAUTEURS POUR LE SITE DE RADIO-CANADA

En ce qui a trait au découpage des zones des hauteurs, nous estimons que pour le site de Radio-Canada, le découpage entre les nouvelles zones à 45 mètres, 65 mètres et 80 mètres est aléatoire, souvent en plein milieu d'un lot plutôt qu'à la limite du lot ou de l'emprise publique.

À titre d'exemple :

- La limite nord de la zone de 80 mètres adjacente à celle de 45 mètres n'offre pas la marge de manœuvre nécessaire pour moduler les hauteurs des immeubles sur la rue de la Gauchetière ou la rue Viger, favoriser une orientation selon la trame-nord-sud montréalaise et maximiser l'ensoleillement;
- De plus, un basilaire « *est imposé* » de 30 mètres maximum avec une contrainte de superficie de plancher à 750 mètres carrés, au-delà du 30 mètres. La hauteur prescrite de part et d'autre de la rue de la Gauchetière, sur une faible profondeur de lot, étant limitée à 45 mètres, cela va irrémédiablement encourager une forme urbaine « *monolithique* » et imposante, sans nuance et sans modulation sur cet axe;
- Cette restriction des aires de planchers à 750 m au nord de la rue Notre-Dame et à 650 m (incluant les balcons) au sud de la rue Notre-Dame, influencée par certains paramètres connus dans certaines autres grandes villes canadiennes, (Toronto, Vancouver, etc.) pour les immeubles de grande hauteur semble pas du tout adaptée ici (hauteur maximale de 45 m et îlots étroit typique de Montréal);
- La parcelle du lot à 80 mètres ayant front au nord sur le boulevard Ville-Marie n'a pas la profondeur adéquate pour élaborer des immeubles de superficie adéquate, à l'échelle du boulevard Ville-Marie, sans compter qu'elle limite significativement le potentiel immobilier et l'orientation même des immeubles.

En ce qui a trait au découpage des zones des hauteurs, nous estimons que pour le site de Radio-Canada, le découpage entre les nouvelles zones à 45 mètres, 65 mètres et 80 mètres est aléatoire, souvent en plein milieu d'un lot plutôt qu'à la limite du lot ou de l'emprise publique.



Limites de hauteurs du PPU scindant de façon aléatoire les lots

CONDITIONS ET CRITÈRES ADDITIONNELS APPLIQUÉS AU-DELÀ D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 30 MÈTRES

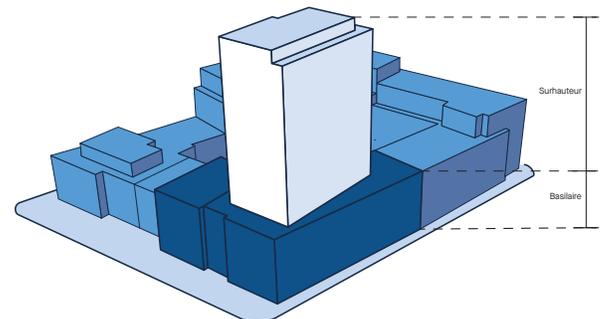
« L'îlot traditionnel a une implantation périmétrique, ce qui facilite l'encadrement de la rue, à l'opposé d'un îlot déstructuré avec un bâti pavillonnaire sans relation avec la rue. Par conséquent, l'implantation périmétrique contemporaine du cadre bâti dans le secteur en requalification permet d'entretenir cet encadrement tout en favorisant la multiplication des accès directs à la rue ».

Tel que présenté dans le PPU, l'intention manifeste en ce qui a trait à la forme urbaine recherchée est de régir cette forme selon le type « îlot périmétrique contemporain ». Ce type d'îlot s'inspire grandement des îlots du Faubourg Québec, soit des implantations continues et très linéaires avec un traitement particulier aux rez-de-chaussée avec de multiples accès.

À plusieurs endroits sur le territoire des Faubourgs et particulièrement sur le site de Radio-Canada, il est proposé une hauteur maximale de 30 m pour constituer une forme de basilaire et les volumes au-dessus de 30 m de hauteur, devront avoir une superficie d'étage restreinte variant de 650 m² à 750 m² selon la localisation des lots à développer « afin de ne pas créer de volumes trop imposants ».



Vue Nord de Saint-André depuis de la Commune



îlot périmétrique



Îlots de grande taille du Faubourg Québec

La forme urbaine suggérée par le PPU réfère aux îlots du Faubourg Québec, des îlots de grande taille qui ne tiennent pas compte du parcellaire historique du quartier.

Conclusion

En résumé, le territoire des Faubourgs est très étendu et très diversifié, en matière de population, d'usages, de densités et de hauteurs. La vision et les orientations dans le PPU « consistent à créer un nouveau milieu de vie doté d'une densité de construction moyenne pouvant s'intégrer harmonieusement au contexte existant tout en accueillant une masse critique de résidents et d'usagers pour justifier une desserte complète de commerces et de services ».

Bien que nous adhérons à cette vision « globale » du PPU, nous demeurons persuadés que les particularités de plusieurs des grands sites sur le territoire des Faubourgs, soit les sites de Radio-Canada, de Molson Coors ainsi que le méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine, présentent des particularités qui les distinguent, soit :

- Par leur morphologie particulière : un grand parcellaire urbain et une échelle distinctive;
- Par leur localisation sur le fleuve ou au carrefour d'une entrée de ville importante;
- Par leurs activités monofonctionnelles et introverties;
- Par leur « sens du lieu » : la plus ancienne brasserie et l'ancienne maison de Radio-Canada.

Ces particularités dictent une approche innovante et distinctive qui doit nécessairement refléter les nouveaux modèles urbains internationaux en matière de planification d'ensemble, d'architecture et d'architecture de paysage.

Ainsi, la forme urbaine que sous-tendent plusieurs orientations du PPU sur le cadre bâti suggère un modèle « d'îlot périmétrique contemporain » à l'image des îlots du Faubourg Québec, qui selon nous, ne reflètent pas les nouvelles tendances locales et internationale en matière de planification d'ensemble, à savoir :

- Une approche normative plutôt que qualitative quant à la forme urbaine;
- Des formes urbaines traditionnelles peu adaptée à la mixité et à la densité urbaine;
- Une vision « formelle » laissant peu de place à l'innovation et l'adaptabilité sur le long terme.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre mémoire et à nos commentaires relatifs à plusieurs orientations proposées dans le PPU des Faubourgs.

Lemay

Représenté par:

Stéphane D. Tremblay, Architecte, associé directeur

T. 514 932-5101

info@lemay.com

lemay

CANADA

MONTRÉAL

3500, rue Saint-Jacques
Montréal, QC Canada H4C 1H2
t. 514 932-5101

QUÉBEC

734, rue Saint-Joseph Est, 4^e étage
Québec, QC Canada G1K 3C3
t. 418 647-1037

TORONTO

60, rue Adelaide Est
Toronto, ON Canada M5C 3E4
t. 647 382-3168

CALGARY

Suite 1180, 340 12 Ave SW
Calgary, AB Canada T2R 1L5
t. 403 245-3089

EDMONTON

Suite 202, 10526 Jasper Avenue
Edmonton, AB, Canada T5J 1Z7
t. 780 429-3089

ÉTATS-UNIS

NEW YORK

362 Fifth Avenue, Suite 801
New York, NY USA 10001
t. 212 219-9810