

OPINIONS OCPM: PPU DES FAUBOURGS

Densités et hauteurs

A2020, UdeM | Bassel Kheirbik | Henri Lachance | Liana Newton | Mathieu Jobin



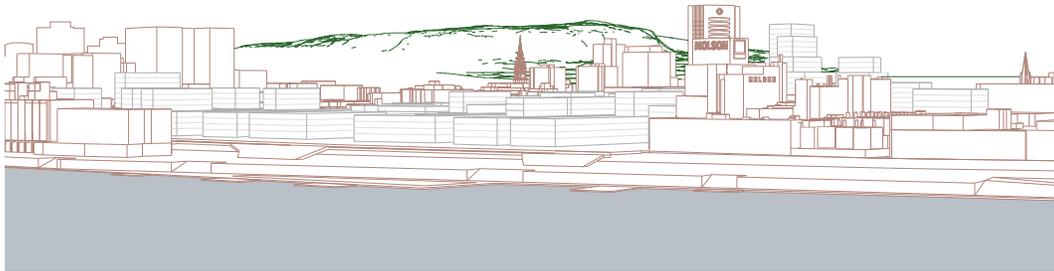


Fig. 1

Proposition de front bâti produite par notre équipe dans le cadre de notre étude du secteur



Fig. 2

Situation actuelle du front bâti comparée aux changements de hauteur proposés par le PPU

SITE DE RADIO-CANADA ET DE LA BRASSERIE MOLSON

Suite au visionnement des consultations publiques et des documents fournis concernant les futures planifications pour le secteur des Faubourgs, nous nous sommes intéressés au développement des sites de Radio-Canada et de l'ancienne Brasserie Molson. C'est le secteur que nous étudions dans le cadre de notre projet final de maîtrise en architecture à l'Université de Montréal et nous avons effectué quelques observations sur le PPU que nous croyons pertinentes à intégrer à votre rapport. Les thèmes que nous désirons aborder sont les suivants : **le panorama, le patrimoine et la relation à la rue et au quartier.**

/ 1

PANORAMA

D'abord, nous apprécions les efforts qui ont été effectués quant à la préservation des vues vers le Mont-Royal depuis le pont Jacques-Cartier. Cependant, nous nous interrogeons sur les vues possibles des berges de l'île Sainte-Hélène et vice-versa et nous ne trouvons pas cette prise en compte suffisante au sein du PPU. Suite à la grande densification prévue le long du fleuve, nous craignons que la vue du Mont-Royal, quoique toujours visible, ne soit pas assez substantielle. Nous ne nous opposons pas à la densification par la hauteur, au contraire, nous questionnons seulement la pertinence de l'emplacement et la modulation de cette dernière.

En effet, nous trouvons questionnable la décision d'augmenter la hauteur dans le secteur de l'enseigne Molson. Dans le PPU, il est proposé que la tour actuelle, qui mesure près de 65 mètres, « pourra être exhaussée à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur par le Plan d'urbanisme et atteindre jusqu'à 100 m. » (PPU, p.80). Bien que sa hauteur absolue reste sous celle du Mont-Royal, sa hauteur relative, comme premier plan de la ville, la placerait bien au-delà de cette limite comme observable dans la figure 2.



Fig. 3
Extrait de la carte interactive fournie avec le PPU montrant les classifications patrimoniales

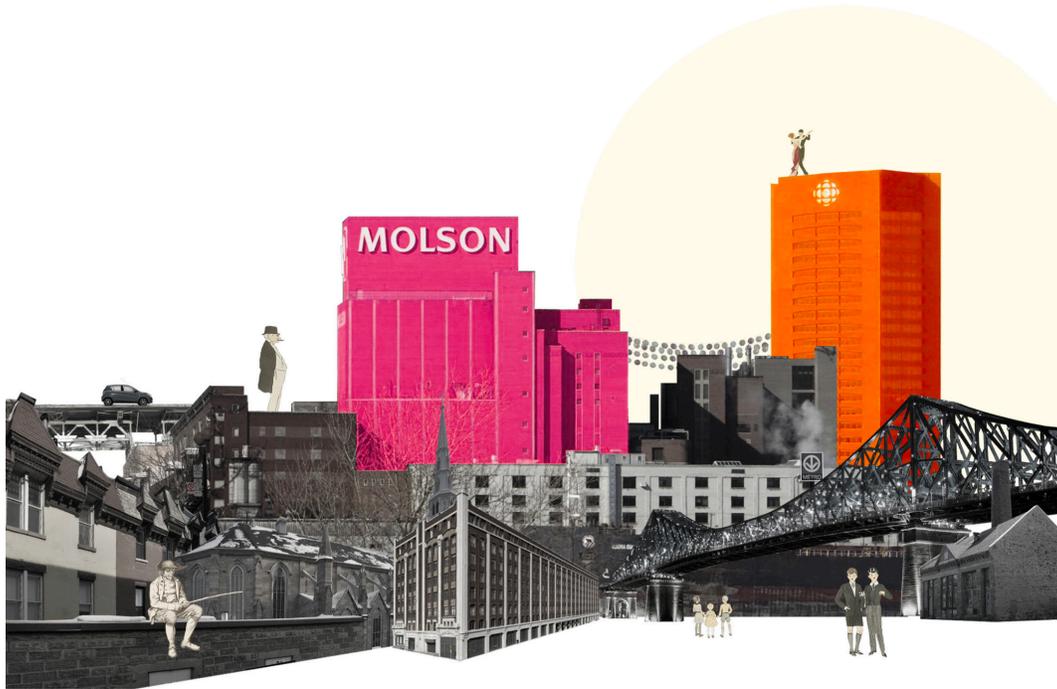


Fig. 4
Photomontage de Paloma Castongauy-Rufino et Hakim Lairini-Desjardins mettant en évidence les icônes du secteur

/2

PATRIMOINE

De plus, nous nous questionnons sur les choix de classements patrimoniaux entre Radio-Canada et Molson. Alors que la tour de Radio-Canada est classée comme patrimoine exceptionnel, l'enseigne de Molson n'est même pas considérée. (Voir figure 3) Pourtant, l'îlot des Voltigeurs est au cœur de la réflexion patrimoniale du PPU qui insiste sur « La prédominance historique de la tour qui accueille la structure de l'enseigne Molson » (PPU, p.80) et planifie même son remplacement par un bâtiment de 100 mètres qui fera office d'emblème. Il est paradoxal de « démolir pour conserver ». Si l'importance de l'enseigne Molson pour Montréal est si cruciale, pourquoi ne pas la classer?

Nous nous interrogeons aussi sur la logique patrimoniale derrière le fait de ne retenir de l'îlot des Voltigeurs qu'une accumulation de blocs autour d'un point culminant plutôt que considérer les bâtiments en eux-mêmes. C'est l'enseigne seule, comme tour unique qui marque l'imaginaire collectif, au même titre que la tour de Radio-Canada. C'est dans sa forme et sa hauteur actuelles qu'elle s'insère comme icône dans son îlot et dans le panorama montréalais.

/3

RELATION À LA RUE ET AU QUARTIER

Sur le sujet de l'insertion des nouveaux bâtiments, nous apprécions la stratégie de tours en retraits sur des basiliaires afin d'éviter un front bâti sur rue trop imposant et ainsi s'harmoniser avec le quartier tout en offrant une expérience piétonne plaisante. Par contre, la hauteur de ces derniers, de 8 à 10 étages (équivalent à la nouvelle maison de Radio-Canada) ne semble pas concorder avec l'idée de créer un recul pour éviter un front bâti massif. En effet, même si les tours sont en retraits, la hauteur des basiliaires crée une rupture avec le contexte bâti du quartier existant qui est lui beaucoup plus bas, soit entre trois ou quatre étages.

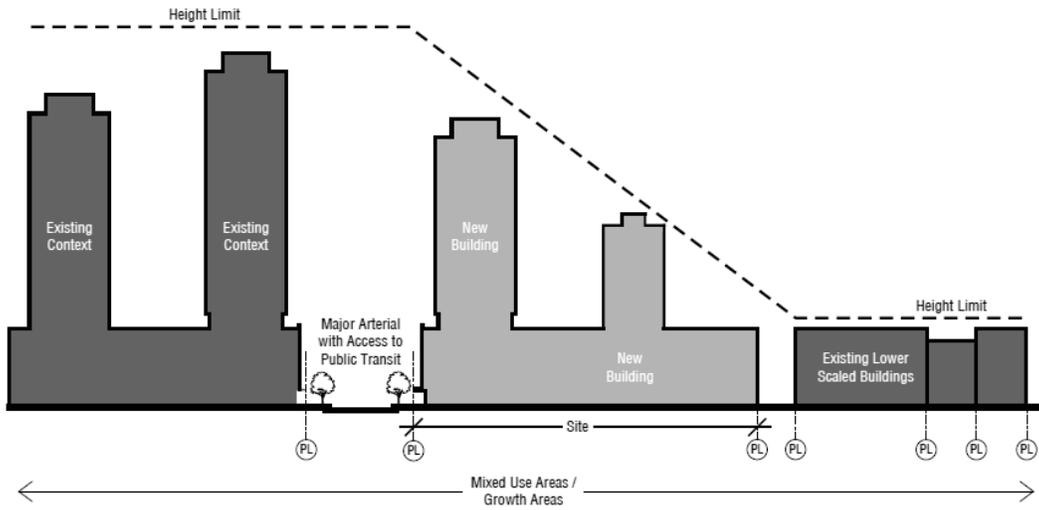


Fig. 5

Illustration conceptuelle d'une transition progressive dans la hauteur et l'échelle de bâtiments de grande hauteur issue du *Tall Building Design Guidelines* de Toronto

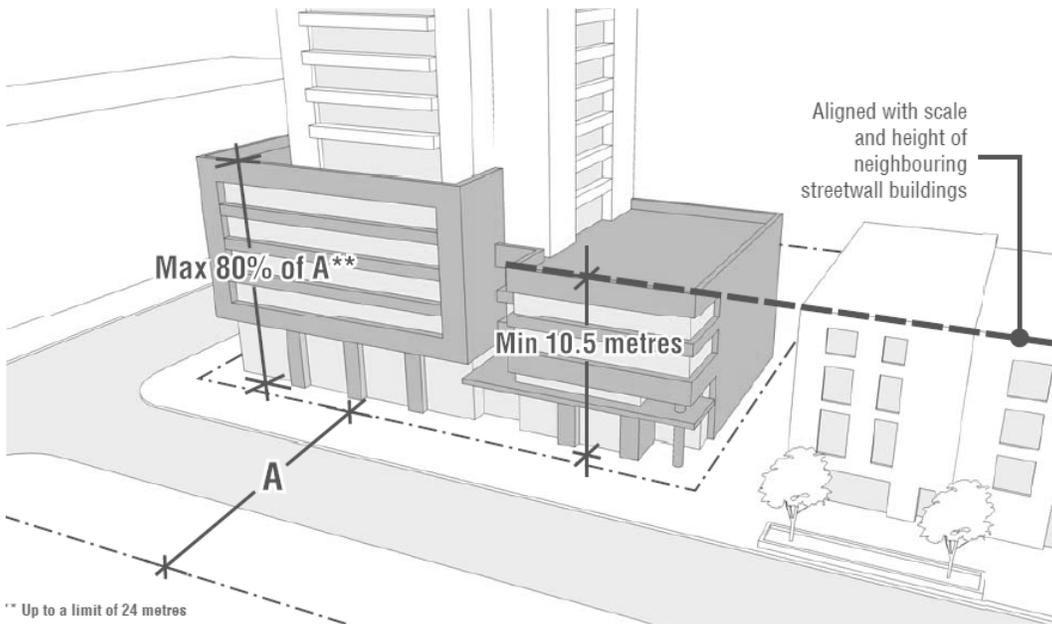


Fig. 6

Illustration de la hauteur et l'échelle de la base du bâtiment en réponse à l'échelle du quartier et à la largeur des rues issue du *Tall Building Design Guidelines* de Toronto

ALTERNATIVES

Pour commencer, une alternative afin de remédier à la problématique du panorama pourrait être de déplacer la densité prévue sur le site Molson vers le site de Radio-Canada pour permettre à la fois de conserver l'îlot des Voltigeurs dans son état actuel et de préserver les vues. Un recul du front bâti permettrait de mieux préserver les relations visuelles entre le Mont-Royal et le fleuve Saint-Laurent.

La décision de conserver la tour de Radio-Canada offre un bon prétexte pour augmenter les hauteurs à cet endroit et ainsi diminuer l'impact visuel de cette tour au passé controversé. L'approche à préconiser serait de moduler les hauteurs sur l'ensemble du secteur plutôt que sur chacun des lots. En effet, une double gradation sur l'ensemble du secteur (Nord-Sud et Est-Ouest), avec la tour comme point le plus élevé, permet à la fois de s'accorder avec l'échelle du quartier et de densifier. En plus, cette disposition permet de maximiser les opportunités de vues vers le fleuve depuis les futurs bâtiments.

En ce qui a trait à l'approche patrimoniale, il est crucial de donner à l'enseigne Molson la classification qu'elle mérite, soit celle de patrimoine exceptionnel, peu importe son état. C'est la classification qui doit influencer la conservation et non l'inverse, et meilleur moyen de mettre en valeur l'îlot des Voltigeurs est de conserver ses hauteurs actuelles. Comme mentionné précédemment, cela peut être accompli par le déplacement de la densité plus au Nord, sur le site de Radio-Canada.

Finalement, concernant les basilaires, nous trouvons qu'il serait nécessaire de repenser ce rapport à la rue et au quartier en adressant le sujet du front bâti sur rue ainsi que l'expérience des piétons. Nous croyons qu'il est important de repenser et d'approfondir la réflexion sur les hauteurs de ces basilaires en diminuant leurs impacts sur la rue tout en tenant compte des analyses à l'échelle du piéton (perspective, rapport d'échelle) et du quartier (bâti existant). Plusieurs stratégies sont utilisées dans des guides de design urbain concernant des constructions de bâtiment en hauteur, par exemple celui de Toronto intitulé: *Tall Building Design Guidelines*.

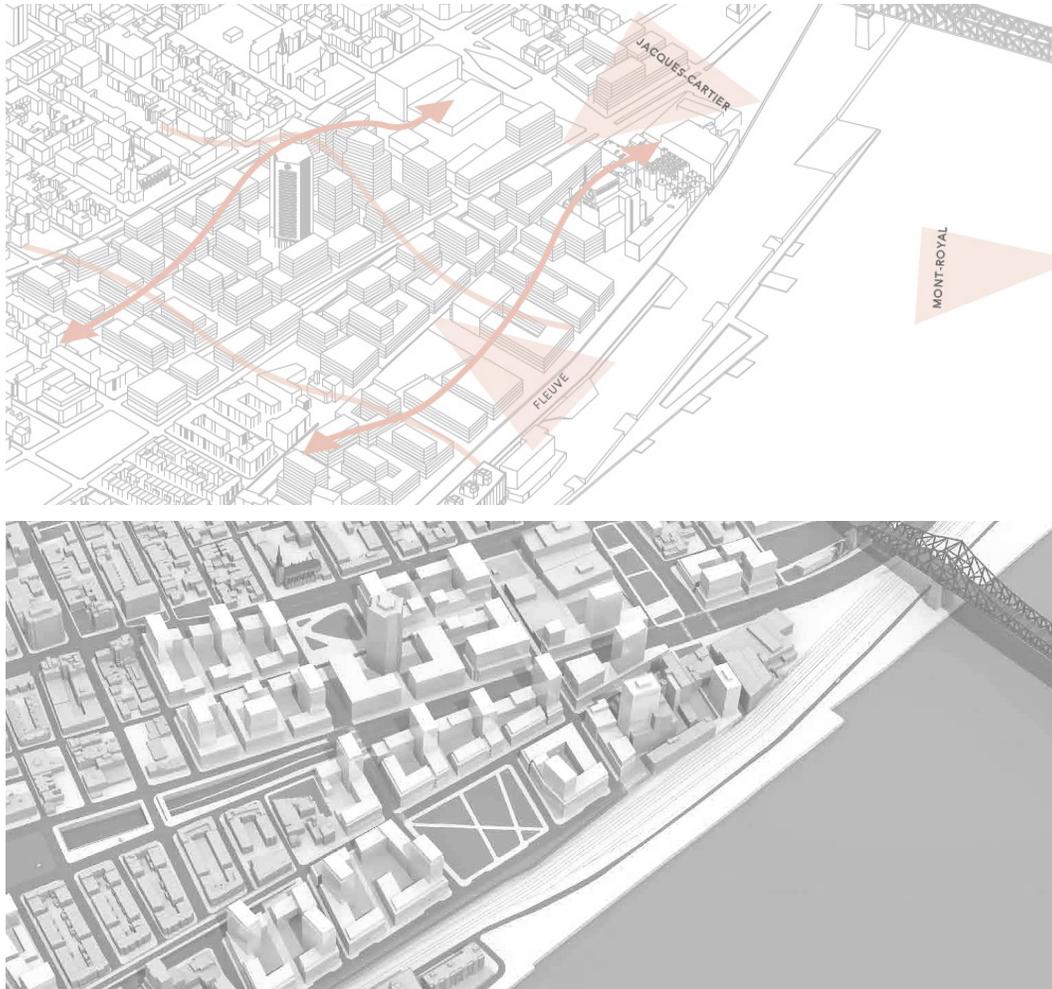


Fig. 7

Proposition de modulation des hauteurs produite par notre équipe dans le cadre de notre étude du secteur comparée à une vue aérienne issue du PPU

RECOMMANDATIONS

- /1 Déplacer la densité sur le site de Radio-Canada afin de maximiser les vues sur le fleuve et de diminuer l'impact de la densité sur le front bâti riverain et la silhouette de la ville.
- /2 Modifier le classement patrimonial de l'enseigne Molson et ajuster la stratégie de conservation en conséquence.
- /3 Repenser le rapport à la rue grâce à des basiliaires plus appropriés à l'échelle du quartier et du piéton.

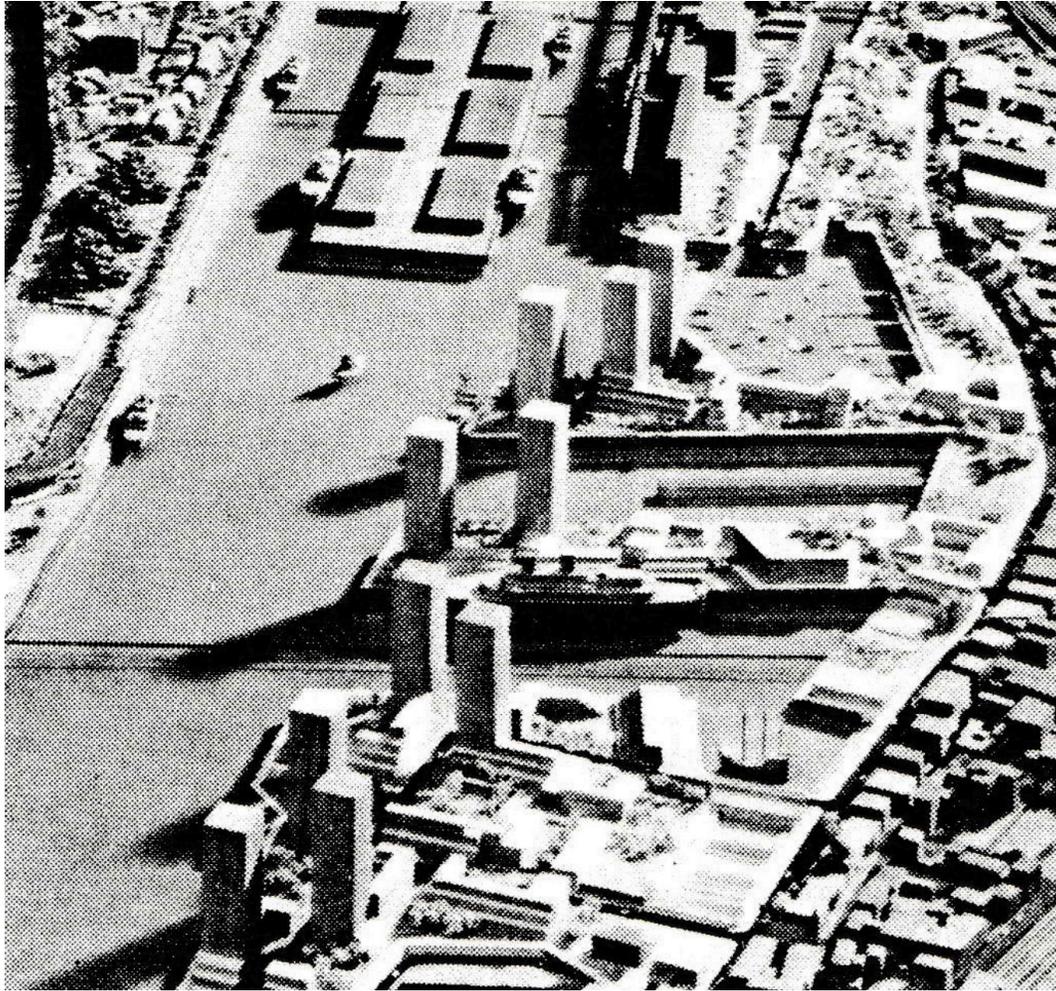


Fig. 8

Proposition de 1979 de Desnoyers Mercure et Moshe Safdie Architectes pour le redéveloppement du Vieux-Port

LE FUTUR DU SECTEUR DES FAUBOURGS

En tant que citoyens ayant le développement de la ville à cœur, nous nous demandons s'il est nécessaire de densifier directement sur les berges. Ces planifications vont à l'encontre à la fois de la préservation des vues et du patrimoine. Un exemple très familier est le redéveloppement du Vieux-Port commencé à la fin des années 1970 qui a choisi l'approche de créer une grande place publique plutôt que de hautes tours aux abords du fleuve. Cette alternative ne fut pas retenue et un parc riverain ouvert à tous fut privilégié. La ville a pris parti de rendre ces espaces publics, au lieu de les privatiser comme prévu dans la version actuelle du PPU. Si la ville décide d'aller de l'avant avec le projet planifié, on se demande si on regrettera d'avoir manqué cette opportunité dans 50 ans.

BIBLIOGRAPHIE

City of Toronto (2013). *Tall Building Design Guidelines*. En ligne: toronto.ca/planning/tallbuildingdesign.htm

Office de Consultation Publique de Montréal. (2020). *Dossier* de documentation pour le PPU des Faubourgs. En ligne : <https://ocpm.qc.ca/fr/ppu-faubourg/documentation>

Office de Consultation Publique de Montréal. (2020). *Rapport de consultation publique, Secteurs de Faubourgs*. Bibliothèque et Archives nationales du Québec. En ligne : ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P97/rapport-final-secteur-faubourgs_1.pdf

ILLUSTRATIONS

Figure 1: Image par Bassel Kheirbik, Henri Lachance, Liana Newton et Mathieu Jobin

Figure 2: Photomontage par Kheirbik, Lachance, Newton et Jobin issu d'images du dossier de documentation pour le PPU des Faubourgs et photographie par Henri Lachance

Figure 3: Carte interactive du PPU des Faubourgs. En ligne: <https://ville-marie.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=714e5a38d04e4b9899a13f27d9d2dd2a>

Figure 4: Photomontage par Paloma Castongauy-Rufino et Hakim Lairini-Desjardins

Figure 5: Schéma issu du *Tall Building Design Guidelines* (p.19)

Figure 6: Schéma issu du *Tall Building Design Guidelines* (p.38)

Figure 7: Image par Kheirbik, Lachance, Newton et Jobin et image issue du Rapport de consultation publique du secteur des Faubourgs (p.72)

Figure 8: Image par Desnoyers Mercure et Moshe Safdie Architectes