



Office de consultation publique de Montréal

Consultation publique sur le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

Faire du secteur des Faubourgs un milieu de vie mixte, inclusif, diversifié et de qualité

2 novembre 2020

Le secteur des Faubourgs est un pivot de la métropole, autant par son histoire passée que par son rôle actuel et celui qu'il aura à jouer dans le futur du Centre-Sud. Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) qui encadrera son développement fait l'objet de la présente consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Le secteur suscite des discussions depuis déjà plusieurs années, au cours desquelles l'OCPM s'est aussi penché sur l'avenir global du secteur au printemps 2019. Plusieurs éléments déclencheurs ont mené à cet engouement, notamment l'annonce du déménagement et la vente des actifs de Radio-Canada en 2016 et l'annonce du déménagement puis la mise en vente des terrains de la brasserie Molson en 2018.

En juin 2019, Groupe Sélection, avec ses partenaires MONTONI et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, a complété l'acquisition des terrains de la brasserie Molson. La vision de ce consortium pour le site de la brasserie a été exposée dans un mémoire déposé à l'OCPM et présenté le 28 octobre 2020 dans le cadre de l'actuelle consultation. En guise de rappel, cette vision est de créer un quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal et du Vieux-Montréal, mettant en valeur la mémoire collective du lieu et proposant un milieu de vie mixte, inclusif, diversifié et de qualité. Le Consortium souhaite assurer la continuité du tissu urbain qu'il envisage à l'ensemble du secteur des Faubourgs.

Cette vision pour le secteur des Faubourgs, un secteur historique clé de la métropole, est structurante. Selon Groupe Sélection, le redéveloppement du secteur des Faubourgs doit s'appuyer sur les mêmes principes que pour les secteurs Namur-Hippodrome et Bridge-Bonaventure, qui ont tous deux fait l'objet de consultations de l'OCPM au cours des derniers mois, soit miser sur une approche qui place le développement résidentiel au cœur des enjeux et opportunités. Groupe Sélection considère cette consultation publique comme une occasion de consolider les avenues envisagées pour la revitalisation du secteur des Faubourgs, fort attendue depuis plusieurs années et qui a le potentiel de redorer l'image du Centre-Sud, appelé à connaître un indéniable essor.

En tant qu'un des derniers territoires à vocation historique industrielle du centre-ville de Montréal, le secteur de Faubourgs est appelé à se transformer, à la lumière d'autres quartiers centraux de la métropole qui sont maintenant rendus au XIXe siècle. Les besoins en matière de logement se font ressentir un peu partout dans la métropole et sont largement documentés. Cette réalité s'insère dans une croissance résidentielle observée dans la majorité des grands centres urbains nord-américains, témoignant de la pression accrue sur les secteurs centraux. L'accroissement des investissements privés et publics réitère la nécessité de créer des projets immobiliers denses et innovants, qui offrent un mode de vie urbain, centré sur une proximité des services et activités, et une mixité de fonctions où les services de transport collectifs et actifs sont accessibles.

Avec la présente opinion, Groupe Sélection souhaite s'inscrire dans la réflexion collaborative engagée par l'OCPM en rappelant la nécessité de considérer le secteur des Faubourgs comme étant propice au développement de quartiers vivants, qui peut augmenter la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal et du Vieux-Montréal en proposant un milieu de vie mixte, inclusif, diversifié et de qualité. D'entrée de jeu, Groupe Sélection est en accord avec la vision présentée dans le projet de PPU de l'arrondissement. Notamment, l'introduction de

densité, des usages mixtes et des hauteurs sur le site, pour former un quartier urbain complet, de qualité, vivant et bénéficiant de services à la communauté qui soient complets, était un incontournable.

1- Une cohabitation entre les générations

En concordance avec des prises de position récentes présentées à l'OCPM, notamment celles sur le redéveloppement du secteur Namur-Hippodrome et de Bridge-Bonaventure, Groupe Sélection privilégie une revitalisation urbaine au sein de laquelle le développement résidentiel agit comme pivot. Il est rassurant de constater que l'administration municipale ait décidé de s'aligner sur cet axe à travers son projet de PPU pour le secteur des Faubourgs. Cette approche mise sur une mobilisation citoyenne significative, une compréhension accrue des enjeux sociaux et économiques du secteur, ainsi qu'une valorisation des infrastructures déjà en place, et la création de nouvelles. Le redéveloppement du secteur des Faubourgs permettra la consolidation du milieu, l'identification des actions prioritaires et structurantes à mettre en place, et la création d'espaces publics et de projets diversifiés. C'est aussi une occasion d'évaluer et d'intensifier les actions qui favorisent le développement global d'une communauté où les générations peuvent se rassembler, ce qui est une valeur chère à Groupe Sélection.

Afin que la transformation du secteur des Faubourgs soit viable pour tous les acteurs qui s'y impliqueront, il est primordial de repérer et de s'interroger sur les éléments qui peuvent aller à l'encontre d'une collectivisation des enjeux sociaux et territoriaux. En amont, celle-ci s'avère nécessaire pour favoriser l'adéquation entre les besoins des populations et les interventions sur un territoire urbain. Pour les promoteurs et l'ensemble des parties prenantes, un effort de concertation permet ainsi de réunir les conditions requises pour un développement dynamique, cohérent et bénéfique à l'ensemble de la société.

Pour réaliser un projet commun de redéveloppement, la dimension inclusive joue un rôle majeur. L'inclusivité constitue le fil directeur de cette réflexion, qui vise à promouvoir une adaptation cohérente des villes à l'évolution des besoins sociaux et environnementaux, ainsi qu'aux aspirations individuelles et collectives.

La création d'un quartier mixte et inclusif implique de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toute génération. L'intégration de logements sociaux, abordables et familiaux, axée sur le modèle « *live, work and play* », constitue le pilier d'une mixité intergénérationnelle gagnante et urbaine. Il s'agit de créer un espace public au sein duquel les individus peuvent s'exprimer librement, développer un sentiment d'appartenance et s'approprier pleinement les lieux. L'aménagement de services et d'équipements publics à proximité, le développement de parcs et d'espaces verts, et la convivialité des déplacements actifs et sécuritaires sont des conditions préalables à une cohabitation harmonieuse des générations.

La métamorphose du secteur des Faubourgs s'inscrit dans ce contexte, où les possibilités de logements sociaux, communautaires, abordables et attrayants sont grandes, notamment pour les familles. Afin de répondre aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais et Montréalaises, l'offre de logement doit être suffisamment diversifiée. D'un point de vue global,

le développement de ce quartier doit aussi prendre en compte les projets de tous genres en chantier à proximité, soit celui de Molson, en plus de ceux du Quartier des lumières (ex-site de Radio-Canada) et d'Esplanade Cartier (de l'autre côté du pont Jacques-Cartier). Considérant le phénomène d'exode vers les banlieues de Montréal, ce nouveau quartier doit être vu comme une opportunité de contribuer davantage à l'attractivité de la métropole.

Cette portion de l'arrondissement Ville-Marie s'avère une véritable opportunité de redonner l'espace aux citoyens. Cela peut s'exprimer par une offre variée, autant en termes de tenure (locatif privé, locatif social et communautaire, condominiums), de programmation (nombre de chambres, unités multigénérationnelles, complexes pour retraités), que de configuration des unités (proximité avec les centres urbains, période d'ensoleillement, potentiel de vues).

Dans le contexte actuel de la métropole, le dynamisme du secteur des Faubourgs dépend de la possibilité que celui-ci soit un lieu vivant et habité autant que d'y voir une concentration d'emplois garantissant sa vitalité économique, une diversité d'activités lui assurant son caractère animé et une accessibilité via un réseau de transport en commun efficace. Il est, dès lors, primordial que le PPU permette une flexibilité et une agilité pour le redéveloppement des terrains à haut potentiel, notamment au niveau du cadre bâti. Les hauteurs et les densités permises.

2- Un aménagement de qualité axé sur la densification et un mode de vie urbain

Pour Groupe Sélection, la mise en valeur du secteur des Faubourgs doit reposer sur des principes urbanistiques innovants, dont le caractère évolutif des besoins sociaux est pris en compte tout au long du processus de développement. La vision à privilégier pour redorer ce secteur repose sur celle d'un aménagement cohérent et équilibré, où les lieux d'habitation sont à proximité des lieux d'emplois, de loisirs et de transports collectifs.

Pour satisfaire les besoins d'une population plurielle et diversifiée, la qualité et la sécurité des aménagements sont essentielles. Leur agréabilité accroît l'attractivité du territoire, ainsi que le sentiment d'appartenance et d'appropriation. Dans le cas du redéveloppement de la brasserie Molson au sein du quartier des Faubourgs, l'attachement à ce lieu pourra notamment découler d'une mixité urbaine, de la présence d'agréments artistiques et d'un mobilier urbain attractif. L'aménagement et la planification de ce quartier doivent prendre en considération le potentiel du territoire visé et son besoin de transiter vers un usage mixte.

Le développement d'un milieu de vie convivial suppose aussi l'implantation d'un réseau d'espaces verts et publics. L'intégration d'espaces piétonniers et cyclables dans un réseau vert permet non seulement d'augmenter la mobilité active, mais également la qualité de l'expérience des résidents.

La clé pour se donner de tels outils repose sur la densité. Malgré les événements des derniers mois en lien avec la pandémie de COVID-19, la densité demeure une avenue incontournable pour offrir plus de logements disponibles à toutes les classes sociales, offrir des espaces de vie urbains, sécuritaires et de qualité, et offrir des espaces verts et un environnement durable.

De nombreuses expertises ont, de plus, établi le lien entre la densification et la lutte aux changements climatiques, le grand chantier collectif de notre époque. Densifier permet de regrouper au sein d'une zone restreinte un plus grand nombre de résidents pour limiter l'étalement urbain. La densification permet également une meilleure utilisation des ressources et une réduction de l'étendue des infrastructures devant être réalisée pour desservir un nombre de citoyens donnés. Finalement, une plus grande densité requiert un développement des services de proximité favorisant la mobilité active, la réduction de la dépendance à l'automobile et l'implantation, ou l'optimisation, de systèmes de transports collectifs efficaces.

Il est prioritaire que le développement du secteur des Faubourgs s'active autour du principe de la densité. La construction de nouveaux logements est nécessaire pour soutenir la hausse démographique à Montréal, particulièrement au centre-ville, et offrir enfin de multiples choix de segments démographiques, socio-économiques et typologiques dans un cadre résolument urbain. De plus, le site Molson offre la possibilité de créer beaucoup de logements dans un lieu stratégique, favorisant la vie active, à distance de marche du centre des affaires, des commerces, du quartier des Faubourgs, etc. En bref, comme le mémoire du consortium Groupe Sélection-MONTONI-Fonds immobilier de solidarité FTQ le soulignait, ce lieu offre l'opportunité à plus de 5 000 ménages de s'établir en ville plutôt que de devoir prendre la voie de l'étalement urbain ou de l'exode vers la banlieue.

Ainsi, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de l'architecture, tout projet encadrant le développement du secteur des Faubourgs doit considérer les nombreuses caractéristiques du quartier. Situé à proximité de deux stations de métro de la ligne verte et d'un possible projet de transport collectif structurant dont l'étude et la faisabilité ont été confiées à CDPQ-Infra par le gouvernement du Québec, le secteur a le potentiel d'attirer de nombreux résidents, commerces et entreprises.

Pour mousser l'intérêt envers ce quartier, il importe d'aborder l'accessibilité et la connectivité comme des éléments clés de son développement. En ce sens, l'intégration d'une multitude de mobiliers urbains est essentielle pour promouvoir les déplacements actifs et en transport en commun. Innovant et typiquement montréalais, ce quartier a le potentiel d'attirer tous ceux et celles à la recherche d'un mode de vie urbain recentré sur la mobilité de chaque individu. Il est important d'en tenir compte dans les calculs de densité et les superficies de plancher par étage.

3- Pour une revitalisation urbaine cohérente

Pour Groupe Sélection, la vision à privilégier pour déterminer les grandes lignes de l'avenir du secteur des Faubourgs est celle d'une revitalisation urbaine où le développement résidentiel agit comme pivot. À titre de rappel, une revitalisation urbaine désigne un ensemble d'actions visant à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation, mixte dans le cas du secteur des Faubourgs. Elle s'accompagne de la consolidation du milieu, de la création d'espaces publics et de projets de construction favorisant la diversification des activités. Par ailleurs, les processus de revitalisation urbaine offrent aussi l'opportunité de s'interroger sur le dynamisme d'une communauté ainsi que sur les pistes d'amélioration de son bien-être. Celles-ci

dépassent souvent la matérialité du changement urbain. Elles mettent en jeu le vécu quotidien et l'avenir d'un quartier et d'une ville, mais surtout d'une population.

La prise en compte de ces enjeux requiert, de la part des promoteurs et de l'ensemble des parties prenantes, un effort de concertation destiné à identifier, collectivement, les conditions gagnantes d'un développement viable et bénéfique à l'ensemble de la communauté. Ainsi, Groupe Sélection propose d'aligner le redéveloppement du secteur des Faubourgs en privilégiant quatre grandes dimensions, soient la dimension inclusive, la dimension innovante, la dimension pragmatique et la dimension adaptative.

La dimension inclusive fait référence à la capacité d'adaptation des villes à l'évolution des besoins sociétaux et aux impératifs environnementaux. La dimension innovante propose l'expérimentation de nouveaux principes urbanistiques — mixité urbaine, densité, aménagements quatre saisons, immobilier innovant — axés sur le développement durable. La dimension pragmatique s'appuie sur les tendances et perspectives de développement des secteurs centraux dans les grandes métropoles. Elle permet d'intégrer les notions de risque et de rentabilité des contraintes qui auront été déterminées. Finalement, la dimension adaptative fait référence au caractère évolutif de l'urbanisme en fonction de la vision des citoyens et la période de transition entre l'état actuel d'un secteur et son état projeté. Pour ce faire, la création d'espaces publics et collectifs, la préservation de symboles et l'implantation de mécanismes d'appropriation du lieu sont des outils importants.

Conclusion

Le redéveloppement du secteur des Faubourgs s'insère dans les tendances de développement durable qui privilégient la concentration à la dispersion spatiale, la densification à l'étalement urbain, la mixité à la dissociation fonctionnelle, la requalification et le redéveloppement à la consommation de nouveaux terrains périphériques.

La dimension sociale, économique et culturelle de ce secteur constitue des opportunités prometteuses pour exprimer la diversité pour laquelle est notamment reconnue Montréal. À cet égard, une requalification urbaine doit aussi être porteuse de sens pour les gens qui habitent ces divers milieux de vie. Elle doit s'accompagner de la création d'espaces culturels, récréatifs et communautaires, et des espaces publics utiles et bien conçus pour les futurs résidents. Pour générer le bien-être et favoriser le vivre ensemble, une humanisation des espaces doit vraisemblablement guider la planification et l'évolution des nouveaux quartiers. Pour la Ville de Montréal, ainsi que les promoteurs, il s'agit sans aucun doute d'une occasion de faire valoir leur vision innovante, axée sur l'être humain et ses besoins spécifiques.

En somme, le secteur des Faubourgs possède les atouts nécessaires pour s'illustrer en tant que milieu de vie exemplaire, et les propositions du PPU vont en ce sens. Ce secteur, dont beaucoup est à transformer, bénéficiera d'une forte attractivité pour les résidents qui cherchent à s'épanouir au sein d'un environnement diversifié, actif et urbain. La réflexion entourant l'avenir de ce quartier est une occasion privilégiée de redonner à l'être humain et de le positionner au centre de cette revitalisation urbaine, et c'est ce que Groupe Sélection et ses partenaires du

consortium entend proposer. Cette requalification urbaine s'accompagne d'une offre représentative et audacieuse de logements et de services, qui répond aux besoins d'épanouissement, de déplacement et de socialisation des résidents. L'implication soutenue des Montréalais et Montréalaises, dans ce processus de développement et de mise en valeur de ce quartier en devenir, est sans aucun doute nécessaire à l'optimisation de tous ces éléments.

Il est aussi important d'ajouter que le consortium Groupe Sélection-MONTONI-Fonds immobilier de solidarité FTQ souhaite mettre en valeur le patrimoine industriel de la brasserie Molson Coors dans son projet. Tel qu'énoncé dans le mémoire du Consortium, le projet de PPU des Faubourgs énonce un grand souci de conservation, mais cette notion même n'est pas clairement définie. Une flexibilité quant à la réinterprétation de la conservation laisserait une plus grande marge de manœuvre pour la réalisation des objectifs de PPU. La richesse des réflexions engendre des solutions innovantes qui doivent pouvoir s'activer en stratégies de planification créatrices, agiles, dans un cadre flexible. L'objectif de Groupe Sélection et du consortium est de conserver les bâtiments patrimoniaux présentant des qualités architecturales, tout en densifiant l'îlot des Voltigeurs, un futur secteur d'emplois. Ce site présente des qualités qui doivent bénéficier à tous.

Les occasions de redévelopper des quartiers par des projets immobiliers aussi stimulants aussi près du centre-ville sont très rares. Le quartier doit être développé en évaluant à la fois les besoins actuels et ceux des 50 prochaines années afin de développer un secteur résidentiel tourné vers le futur. Il est primordial pour la Ville de Montréal et l'arrondissement Ville-Marie de saisir pleinement cette opportunité.

Concrètement, Groupe Sélection recommande à l'OCPM de :

- Prioriser des développements basés sur la densification, qui permettront de libérer un maximum d'espace au sol pour l'aménagement d'espaces verts et de jeux propices au rassemblement des individus et toutes les générations, tout en valorisant la mobilité active et durable ;
- S'assurer que le PPU des Faubourgs offre de la flexibilité et de l'agilité, surtout quant à la forme du cadre bâti, des hauteurs et de la densité, afin que le processus de planification du design urbain soit axé sur la qualité;
- Éliminer les superficies maximales de plancher (« floorplates ») prescrites pour toute portion de bâtiment située au-delà de 30 mètres de hauteur afin de ne pas contraindre le développement à des projets luxueux exclusivement;
- Favoriser une configuration nord-sud pour les nouveaux parcs structurants (Sohmer, Craig, etc.) afin de les ouvrir davantage vers les quartiers résidentiels existants et permettre une meilleure connexion vers le fleuve ;
- Proposer une offre de logements qui répond aux besoins et aspirations actuels des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, notamment en matière de logements sociaux, tout en réfléchissant aux besoins du futur ;

- Considérer la proximité des services, des transports, de la sécurité du transport actif et d'activités pour répondre aux besoins du quotidien de la communauté ;
- Maintenir la connexion de la rue Notre-Dame à l'avenue Papineau pour assurer l'accessibilité au futur pôle d'emplois de l'îlot des Voltigeurs ;
- Favoriser une approche inclusive urbaine afin de procéder à une revitalisation tenant compte de l'évolution des besoins sociétaux, des aspirations individuelles et collectives, ainsi que des impératifs environnementaux ;
- Permettre une certaine flexibilité quant à la réinterprétation de la conservation du patrimoine du secteur pour laisser aux développeurs une plus grande marge de manœuvre dans la réalisation des objectifs du PPU ;
- Mettre en place un bureau de projet pour la gestion des grands chantiers à venir, comme la transformation de l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain.