

Mémoire présenté à
L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique sur
L'AVENIR DE GRIFFINTOWN

Par
Olivier Legault, architecte
BLTA

Le 17 août 2023

| | |
|---|----|
| La firme | 3 |
| Introduction | 3 |
| 1. Contexte | 3 |
| 2. Implantation, hauteur et densité | 5 |
| 3. Espaces verts | 8 |
| 4. Basilaire et activité sur rue | 14 |
| 5. Percées visuelles | 15 |
| 6. Les exigences réglementaires | 16 |
| Conclusion et recommandations | 17 |
| Annexe au Mémoire | |

La firme

BLTA est une firme d'architecture montréalaise établie depuis plus de 50 ans. Œuvrant principalement au centre-ville ainsi que dans le Vieux-Montréal, la firme est reconnue pour sa connaissance et sa contribution au contexte urbain de la métropole.

Parmi les premières firmes d'architecture à introduire la formule des copropriétés divisées dans les années 1970, à participer au programme 20 000 logements dans les années 1980 et au concours Défi IDÉES de la SCHL dans les années 1990, BLTA a participé à la réalisation de quelques milliers d'unités d'habitation et à plus d'une dizaine de bâtiments de grande hauteur à partir des années 2000. Son expertise pour les projets complexes dans des contextes urbains de densité variable lui a permis de constater l'impact des COS de 2 à 12, dont la hauteur pouvait varier de 2 à 58 étages, sur le type de milieu de vie recherché.

Parmi les plus récentes réalisations de BLTA, citons la Nouvelle Maison de Radio-Canada, l'Hôtel William Gray, plusieurs tours résidentielles de grande hauteur et quelques complexes à usage mixte, dont le 700, rue Saint-Jacques, lequel illustre très bien les défis que présentent la multifonctionnalité, la densité et la hauteur.

Dans le quartier Griffintown, les principales réalisations de BLTA incluent la rénovation de l'édifice Shawinigan Water & Power Company situé au 300, rue de la Montagne et, plus récemment, le projet résidentiel Charlotte situé au 1 616, rue des Bassins. La firme travaille présentement au développement du lot A de l'îlot de la Montagne, délimité par les rues William, Guy, Barré et par le nouveau parc dans l'alignement de la rue Lusignan.

Introduction

En collaboration avec le Groupe Brivia et la firme d'urbanisme Fahey & associés, BLTA travaille actuellement au développement de l'îlot de la Montagne situé dans le quadrilatère formé par les rues de la Montagne, Barré, William et Guy, dans le quartier Griffintown. On y prévoit un grand projet à usage mixte, principalement résidentiel et commercial.

Le développement de ce secteur, à proximité du centre-ville, est une occasion de nous adapter et de participer à son évolution. C'est pourquoi nous souhaitons partager une vision pour ce secteur et pour l'avenir de Griffintown. Nous y voyons une opportunité unique de revoir ou de modifier certains critères de conception du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Griffintown de 2013.

1. Contexte

Les enjeux et les défis sont nombreux. Les conditions de réalisation, surtout économiques, changent rapidement. Le vieillissement de la population doit être pris en considération dans nos choix de planification urbaine, tout comme les soins à domicile, l'immigration, la nouvelle réalité du télétravail et le besoin criant pour de nouveaux logements. Toutes ces conditions regroupées exacerbent une crise de logement qui persiste dans la métropole.

Notre parc immobilier résidentiel est aussi vieillissant. Si une grande majorité de ce dernier a été construit entre la fin de la Deuxième Guerre mondiale et les années 1980, le cycle normal de maintien d'actif suggère fortement des investissements colossaux pour les rénover. C'est un coût caché, tout comme l'est le maintien de nos infrastructures.

Les préoccupations sociales, démographiques et environnementales actuelles, ainsi que nos compétences acquises en développement urbain doivent nous guider, comme société, pour le développement d'un quartier qui pourra devenir une référence.

Le site de l'îlot de la Montage a eu, jusqu'à présent, un passé lié à un usage principalement industriel. Le quartier deviendra un milieu de vie résidentiel suite au déclin des activités industrielles. La circulation lourde et le passage de camions deviendront donc incompatible avec la nouvelle vocation du secteur. La vision proposée agira comme un élément critique dans cette transformation pour la réussite de la requalification de ce quartier (*figures 1 et 2*).



Fig.1

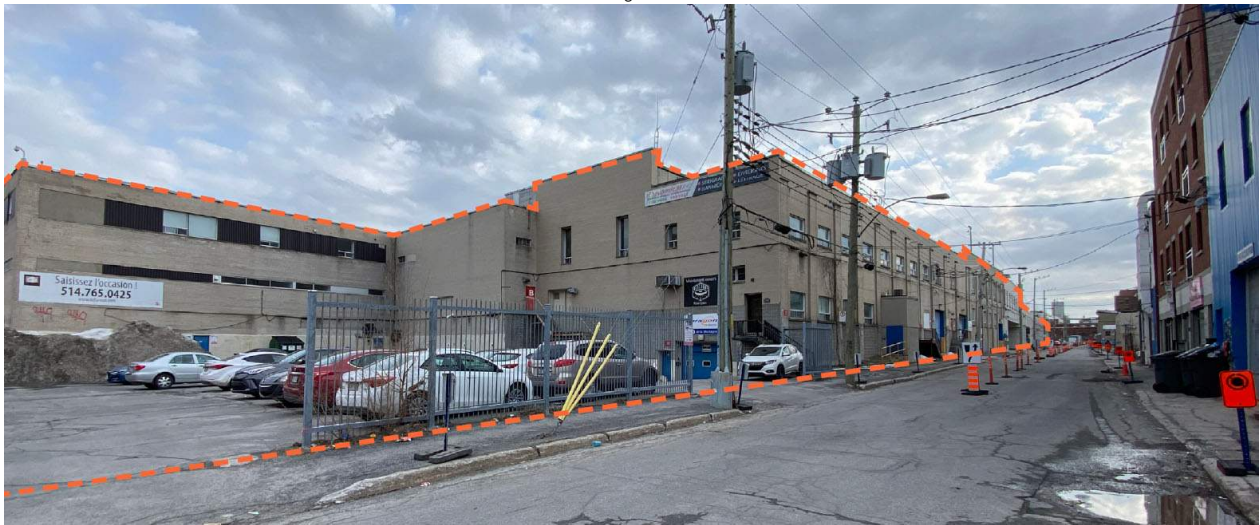


Fig.2

2. Implantation, hauteur et densité

La plupart des intervenants reconnaissent l'importance d'autoriser la densité requise pour l'aménagement d'espaces publics de qualité et pour le soutien des activités commerciales correspondant aux besoins de la population à laquelle elle est destinée.

Les composants densité, hauteur et implantation sont étroitement liés et leur rapport est à la base des formes urbaines. La vision proposée conserve la densité actuellement inscrite au plan d'urbanisme et suggère une modulation des hauteurs afin de réduire l'empreinte au sol des nouveaux bâtiments. Cette stratégie favorise la connectivité, les espaces libres au niveau piéton et libère un grand potentiel pour les aménagements paysagers.

La limite de hauteur actuelle est à l'origine de l'encadrement urbain typique du quartier Griffintown, soit un encadrement continu où les interruptions limitées rendent l'expérience piétonne monotone et répétitive. La modulation des hauteurs offre la possibilité de réaliser des interruptions et des ouvertures dans le cadre bâti pour favoriser le rythme et le dynamisme des espaces publics. Ces ouvertures permettent également la création de jardins de rue et de cours intérieurs, verts et accessibles, sur ces espaces libérés par l'empreinte réduite des bâtiments.

Les modulations de hauteur est donc une variable importante qui permet une plus grande diversité d'espace et d'aménagements, un environnement inspirant et vivant et mieux adaptée à son contexte immédiat. De plus, le dégagement du basilaire procure un meilleur ensoleillement et brise la monotonie d'une rue dans l'ombre une grande partie de la journée. (*figures 3,4,5 et 6*).

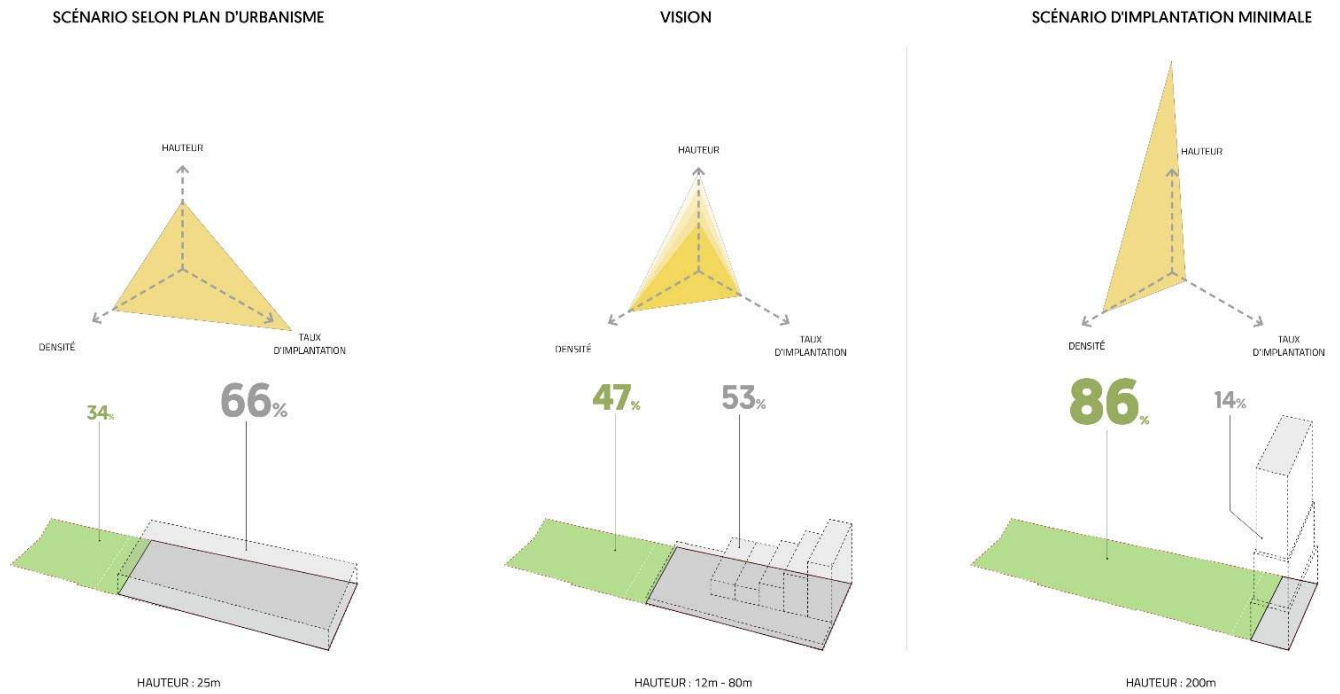


Fig.3



Fig.4

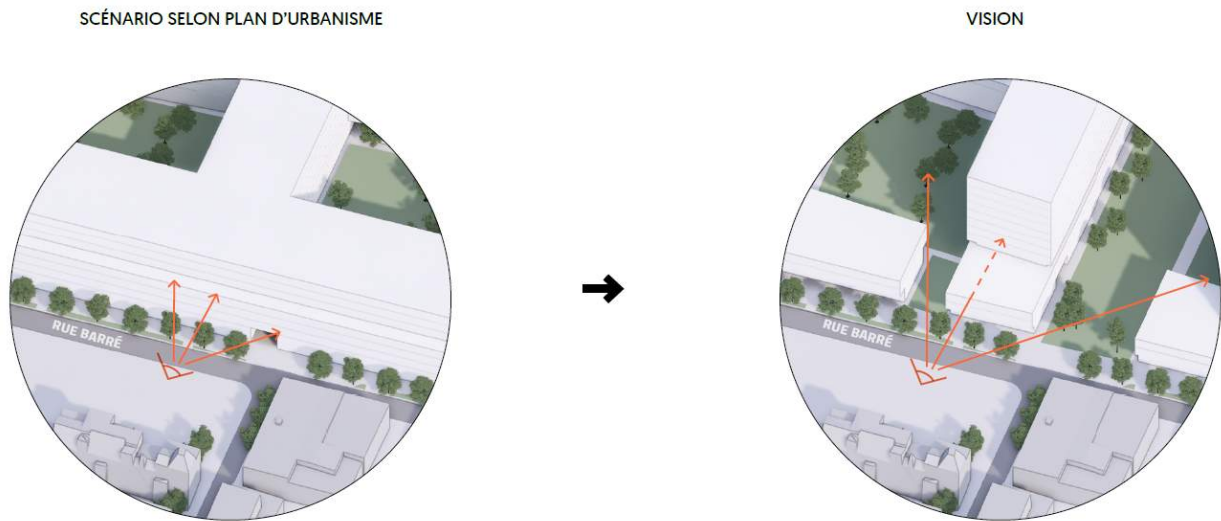


Fig.5



Fig.6

3. Espaces verts

L'un des plus grands bénéfices de l'autorisation des modulations de hauteur réside dans le dégagement au sol qu'il procure, donc l'augmentation, en superficie, de l'espace dédié au parc public, à la notion de verdissement, de plantation d'arbres, d'axe de repos et plus encore. L'augmentation des espaces verts contribue à la création d'îlot de fraîcheur et à une meilleure gestion des eaux pluviales.

3.1 Contexte paysager

Autrefois dominé par des entrepôts, des usines et des infrastructures industrielles, le quartier de Griffintown a subi des transformations significatives au fil du temps. Des changements économiques, sociaux et urbains ont conduit à la reconversion de nombreux sites industriels en espaces résidentiels, commerciaux et récréatifs. Cette transformation rapide implique un besoin croissant de parcs et d'espaces publics pour offrir une qualité de vie aux nouveaux occupants du quartier.

Le site d'implantation de l'îlot de la Montagne est très pauvre en ce qui concerne l'aménagement paysager : les surfaces dominantes sont principalement composées de béton et d'asphalte et il n'y a aucune végétation sur le site (*figure 7*). En dehors du lot, dans les espaces publics adjacents, seulement 16 arbres de rue ont été recensés, le long des rues William et de la Montagne. Cette situation souligne l'urgence de revitaliser le paysage en introduisant des plantations, des surfaces perméables et des aménagements paysagers récréatifs, afin d'améliorer la qualité esthétique, la qualité écologique de l'environnement et le bien-être des résidents actuels et futurs.

Malgré ces défis, le lot entre les rues William, Guy, Barré et de la Montagne présente également des opportunités. Sa localisation centrale offre un potentiel de développement intéressant pour créer des espaces publics attractifs et dynamiques. Il est crucial de concevoir un aménagement paysager qui favorise la connectivité et l'accessibilité, tout en préservant l'histoire et le caractère distinctif de Griffintown.



Fig.7

3.2 Lutte contre les îlots de chaleur

Afin de relever le défi de la lutte contre les îlots de chaleur en contexte urbain, plusieurs approches stratégiques seront explorées, tant au niveau de l'architecture que du paysage. Ces approches incluent la mise en place de toits verts, l'utilisation de surfaces réfléchissantes claires et la création d'une canopée rafraîchissante.

Les toits verts contribuent efficacement à réduire les températures à l'intérieur des bâtiments et dans les espaces environnants. Ils fournissent une isolation supplémentaire et absorbent la chaleur, améliorant ainsi l'isolation thermique, la rétention de l'eau et la création d'habitats pour la biodiversité urbaine.

Grâce à une proposition architecturale tout en hauteur, le bâtiment n'occupera qu'une faible emprise au sol et l'aménagement paysager au sol occupera environ 47% du site. Parmi ces aménagements, des plantations, des surfaces perméables, mais également des surfaces dures seront nécessaires pour créer des espaces de rassemblement, d'activité et de service. Lors de la conception, une attention particulière sera portée à la sélection des matériaux en privilégiant ceux qui libèrent le moins de chaleur nocturne. En optant pour des couleurs et des matériaux à indice de réflexion solaire élevé, une grande quantité de rayonnement solaire sera renvoyée. Ces objectifs seront d'autant plus réalisables s'il est possible d'éviter la création de voies de circulation in situ. En effet, une éventuelle collaboration dans la conception des espaces publics adjacents pourrait permettre de mutualiser les voies de service ou de débarcadère, et d'aller dans le sens d'une conception écoresponsable.

En complément à ces mesures, l'ajout d'une canopée arborée sur l'îlot permettra de fournir de l'ombre, et de diminuer la chaleur réfléchiée par les surfaces minérales. Selon les propositions d'aménagement préliminaires, il est envisageable de prévoir qu'au moins 40% des espaces extérieurs soient recouverts d'une canopée dans les 10 ans suivant la plantation. Il est important de noter que la croissance des arbres est étroitement liée aux conditions du sol, notamment à l'espace disponible pour le développement du système racinaire. Un arbre se déploie d'autant plus s'il a une épaisseur de terre suffisante pour le faire. En ce sens, la multiplication des surfaces de stationnement souterrain, demande compréhensible mais contraignante, peut constituer un frein à la réalisation d'un pourcentage plus élevé de canopée. L'enjeu sera donc de combiner nos objectifs avec la plantation sur tréfonds.

En densifiant la végétation du site, nous pourrons non seulement modifier l'apport de chaleur sur l'ensemble du quartier environnant, mais également créer des îlots de fraîcheur accueillants pour les résidents et les visiteurs, qui contribueront à faire du quartier un lieu attrayant et durable, où il fait bon vivre, travailler et se divertir (figure 8).



Fig.8

3.3 Biodiversité

Afin de revitaliser le site et d'établir des connexions écologiques avec les espaces verts adjacents, il est primordial de mettre en œuvre des pratiques d'aménagement paysager qui favorisent la biodiversité. Cela implique de choisir une variété de plantes adaptées, de créer diverses niches écologiques, de proposer des zones de renaturation et de prévoir la gestion future des aménagements paysagers.

La palette végétale déployée sur le site sera composée d'un minimum de 40% de plantes indigènes ou adaptée à leur milieu, privilégiant ainsi les espèces les plus résilientes. Des massifs de plantes horticoles seront également intégrés, sélectionnés non seulement pour leur attrait visuel, mais aussi pour leur qualité mellifère et odorante. Une diversité dans le choix des essences et des strates végétales sera préférée afin de prévenir la vulnérabilité aux maladies et d'offrir différents types d'abris pour les oiseaux, les mammifères et les insectes pollinisateurs.

Afin de promouvoir la biodiversité, des zones inaccessibles telles que des toits verts extensifs ou des jardins suspendus seront créés. Ces espaces jouent un rôle essentiel dans le projet en fournissant des zones refuges et en favorisant la présence de la faune locale. De plus, elles permettront d'établir des connexions avec les corridors verts du quartier de Griffintown, facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Cette proposition d'aménagement s'inspire de la vision novatrice décrite dans le « Manifeste du Tiers Paysage » de Gilles Clément. Il met l'accent sur la préservation et l'intégration d'espaces naturels non cultivés, de zones en friche et de zones sauvages dans les projets d'aménagement paysager, espaces nommés *Tiers paysage*. Il est nécessaire d'intégrer dès la conception une vision future de l'entretien de ce *Tiers paysage* avec une gestion différenciée proposée et un accès limité dans certaines de ces zones. Ainsi, la cohabitation harmonieuse entre l'homme et la nature peut s'opérer en reconnaissant la valeur intrinsèque de ces zones de renaturation souvent négligées.

3.4 Gestion des eaux pluviales

Pour répondre aux enjeux de préservation des ressources en eau et à la réduction des impacts environnementaux d'un tel projet, une approche intégrée sera proposée concernant la gestion des eaux pluviales. La stratégie adoptée pour l'îlot de la montagne sera basée autour de quatre propositions d'aménagement, soit : les bassins de rétention, les noues plantées, les toits verts et les revêtements de surface perméables.

Les bassins de rétention à ciel ouvert, ainsi que les noues plantées permettront de mettre en valeur le parcours de l'eau sur le site et d'offrir un jeu de topographie ludique et pédagogique. En supplément de leur rôle de rétention, ces bassins peuvent être aménagés avec des plantes phytoépurations pour favoriser la filtration et l'épuration naturelle de l'eau.

Les toits verts extensifs et intensifs remplissent une mission tant écologique que sociale. La rétention d'eau sur une toiture végétalisée permet de désaturer les réseaux d'assainissement, de préserver le cycle naturel de l'eau en l'évaporant et de réduire les îlots de chaleur. Ils offrent également une opportunité de créer des liens sociaux plus intimes pour les résidents en proposant des espaces de rencontre.

Enfin, les revêtements de surface perméables sont des alternatives qui permettent d'atténuer les problèmes d'inondation et de ruissellement dans les zones urbaines. Par exemple, des pavés perméables peuvent être utilisés pour créer des surfaces dures tout en permettant le passage de l'eau à travers les joints, réduisant ainsi le ruissellement.

En appliquant ces différentes stratégies de gestion des eaux pluviales dans le quartier de Griffintown, nous pourrions minimiser les impacts négatifs sur le système de drainage existant et contribuer à une gestion durable des ressources en eau.

3.5 Usages

De nouvelles approches de conception et d'utilisation des espaces verts peuvent être envisagées pour promouvoir l'interaction sociale et améliorer la qualité de vie des résidents.

Il sera proposé d'intégrer un mobilier intelligent qui offre des zones de rassemblement et de cotravail extérieur s'arrimant aux réalités actuelles du monde du travail. Des panneaux solaires pourraient générer de l'énergie renouvelable pour alimenter les équipements urbains (prises électriques, wifi...). Combiné avec un mobilier ergonomique (assises multifonctionnelles, tables et tablettes de travail...), ces lieux favorisent l'adoption de modes de vie durables.

Afin de répondre aux besoins de la communauté tout au long de l'année, il est essentiel de créer des espaces flexibles et multifonctionnels. Une grande plaine multifonctionnelle peut être aménagée pour permettre aux usagers de profiter de jeux libres et de loisirs en plein air. De plus, un terrain ouvert peut être réservé pour la tenue d'événements ponctuels tels que des festivals ou des rassemblements communautaires.

Cette vision de conception pour des espaces vivants et interactif doit pouvoir se conjuguer avec les objectifs de la grille du Facteur de Résilience Climatique (FRC). Or, les surfaces gazonnées ne sont pas admissibles au calcul du FRC, ou dans une proportion trop réduite. Pourtant il s'agit de la surface végétale la plus résistante au piétinement. Ce point encourage la conception d'une vitrine végétale, un espace vert à regarder sans pouvoir s'y installer. Il serait pertinent de prendre en considération l'intérêt de tels espaces comme levier d'appropriation du paysage par les habitants.

Pour encourager les interactions entre les différents groupes d'âge et servir une grande variété d'utilisateurs, les usages proposés auront une visée multigénérationnelle. Cela peut inclure des terrains de jeux adaptés aux enfants et aux adultes, tels que des structures d'hébertisme. La recherche de diversité dans les équipements proposés sur le site vise à favoriser les interactions sociales et à promouvoir une vie de quartier dynamique. En envisageant l'installation de terrains de jeux offrant des activités telles que la pétanque, les échecs et le ping-pong, ainsi que des espaces publics comprenant des tables de pique-nique, des bancs et des supports à vélo, nous encourageons les habitants à se rassembler, à partager des moments conviviaux et à profiter pleinement de l'environnement urbain.

L'accessibilité universelle est un aspect essentiel de la conception d'espaces communautaires inclusifs. Des mesures doivent être prises pour faciliter l'accès direct aux personnes à mobilité réduite. Une attention particulière sera portée au nivellement des surfaces, à l'accessibilité des bâtiments et à l'inclusion. Par exemple, prévoir des espaces libres à côté des bancs et des tables, permettant ainsi le passage facile d'un fauteuil roulant ou d'une poussette. En créant des environnements accessibles, nous encourageons la participation de tous les membres de la communauté (*figures 9 et 10*).



Fig.9



Fig.10

3.6 Technologie au service du paysage

En ce qui concerne l'éclairage, l'utilisation de systèmes d'éclairage à faible consommation d'énergie constitue une approche essentielle. Des luminaires DEL dont l'intensité varie peuvent être installés pour minimiser la consommation d'électricité tout en offrant un éclairage sécuritaire et une ambiance visuelle agréable. La variation de l'éclairage dépendra d'une programmation qui prend en compte l'ensoleillement, la détection de la présence humaine et les conditions météorologiques. Le système ajuste la luminosité du lampadaire pour répondre aux besoins d'éclairage extérieur et aux besoins des utilisateurs, tout en maximisant l'efficacité énergétique. De plus, l'intégration de matériaux photoluminescents dans les surfaces de circulation peut créer des effets lumineux uniques et durables, contribuant à une atmosphère nocturne fiable et attrayante.

Sur le sujet de l'irrigation, l'adoption de technologies d'irrigation intelligentes est essentielle pour une gestion efficace de l'eau. L'utilisation de capteurs d'humidité et de contrôleurs automatiques permet de mesurer précisément les besoins en eau des plantes et d'ajuster l'irrigation en conséquence, évitant ainsi le gaspillage et la surutilisation de cette ressource. De plus, en choisissant des plantes indigènes, il est possible de réduire la quantité nécessaire à l'arrosage étant donné que leur besoin en eau se réduit après les deux premières années d'installation de la plante.

En combinant ces stratégies d'éclairage, d'irrigation et de mobilier intelligent, le quartier de Griffintown peut créer un environnement urbain durable, esthétiquement attrayant et en phase avec les objectifs de développement durable. Ces approches contribuent à la réduction de la consommation d'énergie, à la gestion efficace des ressources en eau et à la promotion d'un mode de vie durable pour les résidents et la communauté dans son ensemble.

4. Basilaire et activité sur rue

Le recul des portions en hauteur du domaine public est essentiel afin de limiter la perception de la densité depuis la rue. Le champ de vision des piétons étant orienté vers le bas, celui-ci est concentré sur les détails architecturaux des premiers étages du bâtiment, tout en permettant de distinguer la fin du premier volume en basilaire allégeant ainsi les volumes perçus.

La limitation des volumes sur rue à 3 ou 4 étages constitue un choix judicieux. Les constructions en recul, au-delà du basilaire, sont généralement beaucoup moins remarquables d'un coup d'œil rapide et ainsi, contribuent de manière moins importante à l'effet perceptible de la densité.

Lorsque l'on cherche à rendre un quartier vivant, inspirant et fonctionnel, on s'aperçoit que l'activité sur rue est la clé du succès. La mobilité active est préconisée dans le modèle de ville 15 minutes (*15-minute city*). Les services et commerces de proximités seront essentiels à la vie de quartier et pour réduire les déplacements véhiculaires.

Dans toutes les interventions entendues à l'OCPM récemment, peu ont traité de cet aspect. C'est l'élément le plus difficile à réaliser, c'est le plus difficile à soutenir. Le commerce en demeure l'un des éléments fondamentaux. S'il n'est pas possible d'en prévoir, il faut insister pour aménager des unités d'habitation au rez-de-chaussée avec porte donnant accès sur rue (*figure 11*).

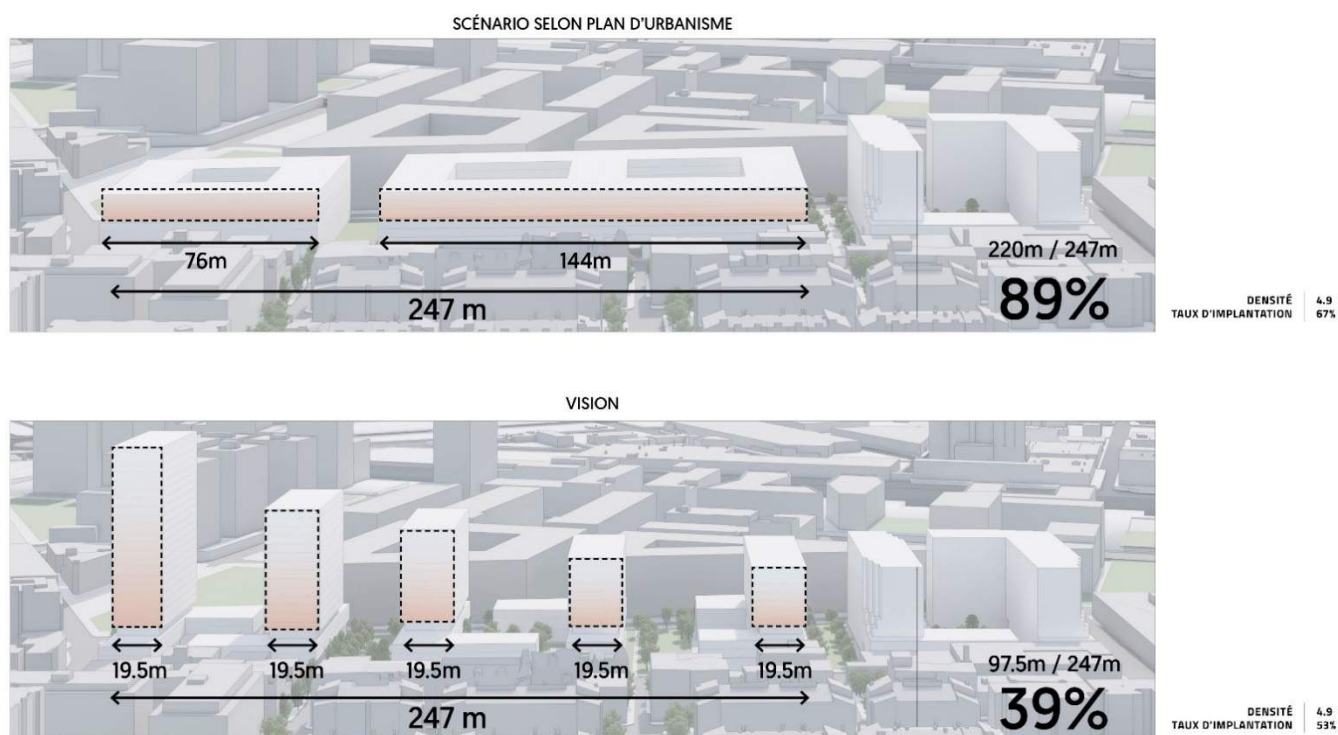


Fig11.

5. Percées visuelles

C'est afin de maximiser les percées visuelles que l'on préconise une approche ou la modulation des hauteurs offre des dégagements. Maximiser l'apport des parcs et des espaces publics linéaires augmente le nombre de percées visuelles.

L'implantation des structures en hauteur joue également un rôle important pour assurer les percées visuelles vers le Mont-Royal, le centre-ville et le fleuve. L'orientation nord-sud est à privilégier dans la trame urbaine montréalaise. Dans notre vision, nous avons ajouté à l'orientation la notion de quinconce des structures en hauteur afin de dynamiser les formes urbaines et de maximiser l'ensoleillement (figures 12, 13 et 14).

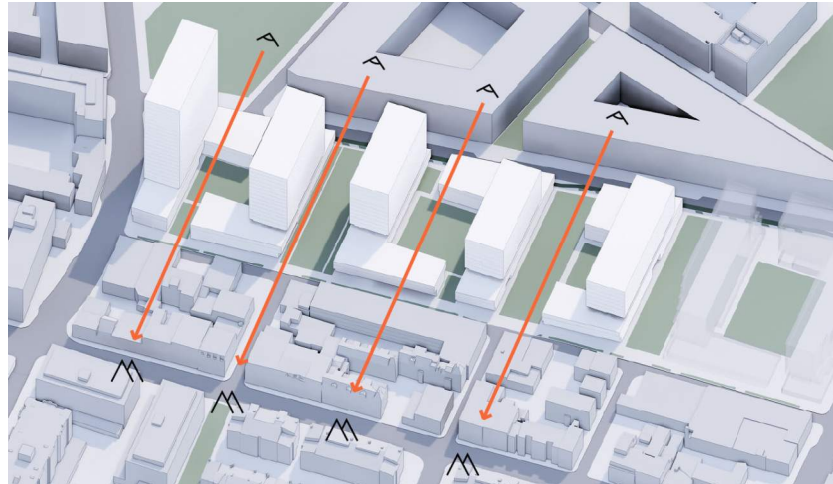


Fig.12

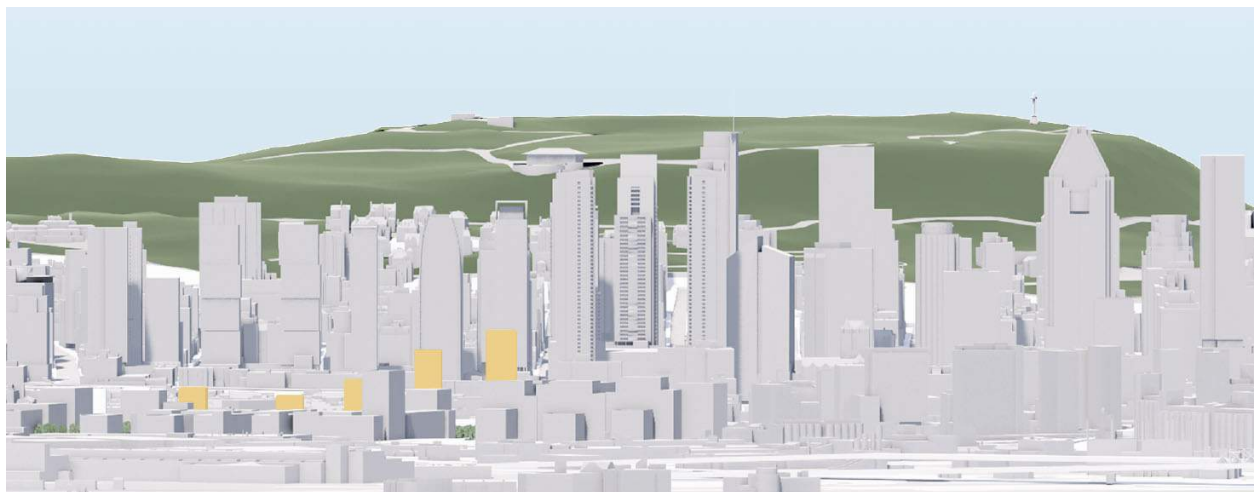


Fig.13



Fig.14

6. Les exigences réglementaires

Dans notre quête d'un monde meilleur, nous avons, en tant que société, toujours tenté d'améliorer nos pratiques, nos objectifs de performance et de qualité. Ce faisant, nous avons à établir des règlements, des balises et des paramètres à respecter.

Plusieurs nouvelles réglementations se sont imposées au cours des dernières années dans l'objectif de moderniser et soutenir des infrastructures. On peut penser au *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain (REM)*, au *Règlement pour une métropole mixte (RMM)*, la réglementation sur la contribution aux fins de parcs, pour ne nommer que ceux-là.

Chaque ajout de règlement a un impact sur le coût d'étude, sur l'échéancier d'approbation et, surtout, sur le coût de construction d'un projet, lequel détermine en grande partie le prix de vente ou de location d'un bien immobilier.

Au fil des ans, ces ajouts réglementaires augmente le fardeau fiscal de chaque projet en développement. Il faut prendre conscience de cette conséquence très réelle qu'est l'ajout d'exigences réglementaires, aussi noble soit-il.

Conclusion et recommandations

Nous pensons que la vision de développement que nous préconisons pour l'îlot de la Montagne favorisera grandement un cadre de vie de qualité et la mise en valeur de ce secteur en pleine requalification.

L'évolution de Griffintown dépendra de la flexibilité des solutions réglementaires de l'arrondissement. Le leadership de l'arrondissement peut jouer un rôle déterminant dans l'épanouissement du quartier et dans l'accès au logement. Les mesures proposées reflètent les valeurs et la nouvelle stratégie de mise en œuvre de l'arrondissement.

Nous concluons avec quelques pistes de réflexions et recommandations:

- Favoriser au minimum un COS de 6, lequel représente un objectif permettant à la fois un financement des infrastructures et une offre commerciale et de services de proximité (modèle de ville 15 minutes). Favoriser l'offre signifie abaisser la rareté, mais aussi le soutien à une activité économique de qualité.
- Permettre une modulation des hauteurs jusqu'à 80 m et, dans certains cas bien particuliers, jusqu'à 120 m. Les bâtiments de 6 à 8 étages et son encadrement continu avec interruption limitée n'est pas une stratégie souhaitable.
- Augmenter la hauteur des bâtiments pour réduire l'emprise au sol et ainsi augmenter la superficie des espaces verts et des espaces publics au sol.
- Animer les rues avec des commerces de proximité et des locaux d'activités communautaires et culturelles offrant des espaces extérieurs vers la rue comme espace de vie, ainsi que des logements accessibles depuis la rue.
- Appuyer la création d'un concept d'espace extérieur communautaire en hauteur, comme les toits de basilaire qui peuvent accueillir des activités pour les résidents créant ainsi des espaces semi-privés.
- Diversifier la typologie des logements autant que possible.
- Donner une certaine flexibilité sur l'application de la réglementation à un ou des comité(s) de représentants de l'arrondissement, ce qui permettrait de régler rapidement l'incongruités de certaines situations.
- La ville devrait offrir des mesures incitatives aux promoteurs, aux acheteurs ou aux occupants à long terme plutôt que d'ajouter de nouvelles taxes à chaque année.

Olivier Legault, architecte
BLTA