

## AVIS PRÉLIMINAIRE DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)

Suite à leur assemblée du 4 octobre 2019

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*

### Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs

AC19-VM-02

Localisation :	Territoire compris entre la rive du fleuve Saint-Laurent au sud, la rue Saint-Hubert à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord et, à l'est, l'avenue de Lorimier, la rue de Rouen, la rue Fullum et la rue Sainte-Catherine Est Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Le territoire visé comprend un élément cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel : la maison L'Archevêque (immeuble patrimonial cité)
Reconnaissance provinciale :	Le territoire visé comprend plusieurs éléments classés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel : la maison Marguerite-Hay (immeuble patrimonial classé) et son aire de protection, l'ensemble d'immeubles patrimoniaux de Saint-Pierre-Apôtre (immeuble patrimonial classé) et la prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant (immeuble patrimonial classé)
Demandeur :	Arrondissement de Ville-Marie

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis préliminaire à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie. L'avis du CPM est obligatoire en vertu de l'article 12.1, alinéa 1 de son règlement. Le projet nécessite l'avis du CJV puisqu'il vise une modification au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, et par conséquent une modification au Plan d'urbanisme (article 11 de son règlement).

Bien que l'Arrondissement de Ville-Marie ait souhaité obtenir un avis, le comité mixte a décidé d'émettre un avis préliminaire étant donné qu'il n'a pu lire le document complet du PPU.

### HISTORIQUE ET CONTEXTE

Le secteur visé par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) correspond de manière générale à l'ancien faubourg Sainte-Marie, aussi nommé faubourg Québec puisque situé tout juste à l'extérieur des fortifications de la ville sur le chemin du Roy menant à Québec (actuelle rue Notre-Dame). Le territoire visé par le PPU a été agrandi pour s'étendre jusqu'à la rue Sherbrooke.

Il a été marqué par une forte industrialisation durant le 19<sup>e</sup> siècle et par d'importantes transformations dans les années 1960 à 1980, dont la démolition d'un vaste secteur résidentiel du faubourg Québec en vue notamment de la construction de la place Radio-Canada et de l'autoroute Ville-Marie.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## LE PROJET

À sa réunion du 4 octobre 2019, le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité. La présentation du projet a porté sur la vision et les grandes orientations du PPU. Ainsi, la vision du PPU repose sur la double volonté de :

- Pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du quartier et à favoriser un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement
- Consolider le territoire et assurer une continuité urbaine entre les quartiers Centre-Sud et Sainte-Marie, le fleuve et le Vieux-Montréal

Ses grandes orientations sont les suivantes :

### Milieu de vie

1. Maintenir un parc de logements diversité et inclusif
2. Consolider la vie communautaire de quartier et du Village
3. Stimuler la vitalité et la complémentarité de l'offre commerciale
4. Enrichir le réseau d'espaces verts et de lieux identitaires
5. Renforcer la présence et la mixité des activités

### Trame urbaine et mobilité

6. Rétablir la trame de rues entre le quartier Centre-Sud et le Vieux-Montréal
7. Concilier l'entrée du pont et les milieux de vie
8. Améliorer et compléter les réseaux cyclables et de transport en commun

### Cadre bâti et forme urbaine

9. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
10. Assurer une densification équilibrée dans le secteur à requalifier
11. Assurer une intégration urbaine et architecturale adaptée

### Infrastructures et aménagements durables

12. Réduire les surfaces imperméables et accroître la canopée
13. Assurer une gestion des infrastructures souterraines plus durable
14. Réduire la consommation énergétique à l'échelle du secteur

---

## ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte formule dans les paragraphes qui suivent ses commentaires et recommandations sur le projet qui lui a été soumis.

### **Nature du document présenté au comité mixte**

D'emblée, le comité tient à souligner l'ampleur et la qualité du travail de réflexion sur un vaste territoire, qui est à la base de ce PPU. Il voit ce projet d'un œil très positif, jugeant que la revitalisation de ce secteur est fortement souhaitée. Il salue également les efforts en vue de rabaisser les hauteurs et les densités autant dans les quartiers existants que sur le site en redéveloppement de la place Radio-Canada.

Lors de la rencontre, seules les intentions du PPU des Faubourgs ont été présentées au comité mixte. Le texte du Programme particulier d'urbanisme était en révision juridique et n'a pas été soumis au comité. Le document sur lequel le comité doit se pencher traite des orientations présentées ci-haut ainsi que de certaines cartes visant des modifications réglementaires.

Le comité est donc perplexe par rapport au fait qu'on lui ait demandé d'émettre un avis final sur une série d'intentions qui sont décrites de manière succincte, alors que le texte complet du PPU semble être rédigé. Il souligne que d'autres Arrondissements viennent le consulter en amont pour un avis préliminaire en lui présentant le texte complet d'un PPU.

Aux yeux du comité, les éléments sur lesquels on lui demande de se pencher pour émettre un avis sont incomplets, ce qui ne lui permet pas de bien saisir leur articulation et les aspects qui pourraient être améliorés. Bien que les intentions soient généralement de qualité, elles demeurent trop souvent générales. À défaut d'avoir le document du PPU, le comité souhaiterait que la réflexion et les choix soient plus explicites et appuyés par des mesures qui vont au-delà des orientations générales et des modifications réglementaires proposées.

Plusieurs éléments lui auraient été utiles pour mieux comprendre certaines intentions à la base du PPU. Notamment, il aurait souhaité des représentations en trois dimensions plus précises afin de mieux comprendre les volumétries proposées. En effet, leur impact est difficile à saisir à partir des plans et des illustrations présentés. Par ailleurs, le comité suggère de superposer différentes couches thématiques d'information pour rendre plus explicites les qualités des milieux de vie projetés: par exemple, combiner la trame verte et les rues, ou encore le mobilier et les rues, etc.

Il aurait également été pertinent de voir en coupe les principales rues d'importance du secteur (et non uniquement la rue Ontario) de même qu'une illustration d'une rue type avec les infrastructures de drainage, telles que les fossés drainants, puisque celles-ci prendront beaucoup d'espace sur l'emprise de la voie. Il importe notamment de s'assurer que les promoteurs des nouveaux développements octroieront à la Ville des rues dont l'emprise sera suffisamment large pour mettre en place ces infrastructures de drainage tout en assurant des déplacements actifs de qualité et les espaces nécessaires aux mobiliers urbains et aux mesures de verdissement. À cet égard, le comité mixte réfère l'Arrondissement à la typologie d'aménagement des rues incluses au PPU Griffintown.

De plus, bien que l'on affirme d'emblée que ce secteur est un prolongement du centre-ville, sa relation avec celui-ci n'a pas été démontrée. L'ensemble des vues en trois dimensions est limité au quartier. Le comité aimerait voir la relation tridimensionnelle de ce qui est proposé dans le secteur couvert par le PPU en lien avec les hauteurs du centre-ville, afin de comprendre de manière plus globale les intentions.

Enfin, bien que certains espaces soient prévus pour de nouveaux équipements publics (école, équipement sportif, centre communauté, équipement culturel, etc.), aucune donnée n'a été présentée eu égard aux besoins dans un horizon à court, moyen et long termes.

### **Site de l'ancienne brasserie Molson et entrée de ville**

Le comité est en désaccord avec la démolition de la tour de la brasserie Molson et son remplacement par un immeuble résidentiel. Il considère que la tour de la brasserie Molson est un élément identitaire fort (tant matériel qu'immatériel) de Montréal, en plus d'être un marqueur visuel important depuis le pont Jacques-Cartier. Tel un palimpseste, le site de la brasserie témoigne des différentes époques de construction et d'agrandissement de cette entreprise, de même que de l'évolution des techniques et des besoins brassicoles. La disparition de la tour aurait pour conséquence l'effacement du lien étroit entre la famille Molson et l'histoire de la ville de Montréal. Le comité mixte souhaiterait que la Ville de Montréal étudie la possibilité de faire du site de la brasserie Molson, incluant l'ancienne station de pompage Craig, un site patrimonial cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec.

Par ailleurs, il est à noter qu'aucune vue ou simulation du projet de remplacement n'a été montrée. Le comité souligne que cette tour est également un élément important de l'entrée de ville. Il invite l'Arrondissement à mieux réfléchir et à

développer le projet de réaménagement du site comme une entrée de ville, ce qui n'est pas exploré à partir de l'expérience visuelle depuis le pont Jacques-Cartier.

### **Patrimoine vernaculaire**

Le comité apprécie fortement les intentions visant à améliorer la qualité de vie et du bâti dans le quartier. Il souligne que le fait de greffer de nouveaux développements dans un quartier historique représente un grand défi. Pour le comité, il lui apparaît qu'on a mis de côté la conservation du tissu urbain existant ainsi que la revitalisation et la complémentarité de son offre commerciale. La stratégie de mise en valeur du patrimoine n'a pas été démontrée. Puisqu'il est composé du CJV et du CPM, instance consultative de la Ville en matière de patrimoine, le comité mixte aurait souhaité qu'on lui présente les enjeux liés au patrimoine et comment ce PPU tente d'y répondre. Cette partie du quartier Centre-Sud renferme un riche écosystème de patrimoine vernaculaire qu'il importe de bien comprendre pour le conserver et le mettre en valeur. Quelles sont les particularités du patrimoine de ce quartier? Y a-t-il des concentrations de bâtiments patrimoniaux? Des secteurs reconnus pour leur valeur patrimoniale? Quel est le lien entre les nouveaux développements et l'existant et quelle est la connexion avec les unités de paysage? Le comité souligne que les rues ont aussi leur paysage et il croit qu'il doit y avoir une réflexion dans le développement de nouveaux secteurs afin de préserver le caractère des rues, notamment en établissant le découpage des zones de hauteur et de densité au centre des îlots plutôt que dans les rues. La prise en compte et le respect des paysages des rues est pour le comité une des clés majeures de l'intégration des nouvelles constructions. En conséquence, le comité encourage l'Arrondissement à mieux étudier les enjeux liés au patrimoine afin de développer des stratégies et objectifs adaptés.

### **Traitement de l'existant et du nouveau**

Le comité salue l'objectif de privilégier une architecture distincte entre les nouveaux bâtiments qui seraient adjacents. Toutefois, il se demande si les mécanismes en place permettent d'arriver à un résultat heureux. Il importe de mieux définir ce que l'on désigne par une diversité harmonieuse, puisque cela peut mener à la conception de bâtiments très similaires à l'existant (et entre eux), ce qui n'est pas nécessairement le résultat souhaité.

Par ailleurs, il apparaît au comité que le territoire couvert par le PPU est composé de deux secteurs distincts, l'un au sud et marqué par le redéveloppement des grandes propriétés et l'autre au nord composé du tissu urbain existant. Ces deux secteurs possèdent chacun des intentions d'aménagement très différentes et des processus de mise en œuvre distincts. Pour l'instant, cette distinction paraît floue pour le comité, car ces deux secteurs sont englobés dans le même territoire couvert par les mêmes orientations et les mêmes actions ciblées. Le comité croit que les intentions de requalification de ces deux secteurs méritent d'être clarifiées, surtout en ce qui a trait à la mise en œuvre du PPU. À titre d'exemple, les interventions dans les rues nouvelles seront complètement différentes de celles dans les rues existantes. Les nouvelles rues seront mises en œuvre rapidement, alors que les transformations de la canopée dans les rues existantes seront faites au fur et à mesure que les travaux de réfection de la voirie seront réalisés. Ces deux logiques différentes doivent être exprimées dans le document.

### **Développement durable**

Le comité apprécie l'innovation que l'on souhaite promouvoir dans le cadre de la mise en œuvre de ce PPU, notamment par l'intention de créer des galeries multiréseaux en visant à intégrer les nouveaux bâtiments à un réseau thermique carboneutre. Il souligne que l'Arrondissement a une opportunité en or pour repenser les infrastructures et il l'encourage et l'appuie totalement dans son intention de créer ces réseaux.

Mais le comité craint que l'on passe à côté d'un des aspects fondamentaux du développement durable : la prolongation de la durée de vie des infrastructures et des bâtiments existants. En appui à sa considération pour la mise en valeur du patrimoine existant du quartier Centre-Sud, le comité rappelle que l'entretien et la conservation de l'existant peuvent constituer un facteur de lutte aux changements climatiques. En effet, la conservation des bâtiments s'inscrit au cœur d'une approche de développement durable qui vise notamment la réduction de l'impact environnemental des travaux de construction et de réaménagement<sup>1</sup>. Le recyclage des bâtiments s'impose comme une solution permettant de réduire notre empreinte climatique. Par conséquent, tout en encourageant l'Arrondissement dans son intention de réaliser des infrastructures et des aménagements durables, il souhaite que cette intention soit poussée plus loin et que les intentions relatives au développement durable soient beaucoup plus affirmées dans le PPU. Il s'agit d'une opportunité de faire preuve d'innovation, et le comité croit qu'il serait souhaitable d'intégrer au PPU des stratégies visant à encourager la conservation des bâtiments et des aménagements en place et de minimiser les démolitions.

Il encourage également l'Arrondissement à pousser encore plus loin le concept d'innovation en matière de développement durable en intégrant de la gestion des précipitations par biorétention. Il remarque cependant que seules les interventions sur le domaine public sont considérées dans le PPU. Afin de compléter cette dimension, le PPU devrait faire référence à la réglementation locale sur la gestion de l'eau des propriétés privées, voire à la bonifier le cas échéant.

### **Perméabilité des parcours piétons**

Le comité salue le geste de permettre la perméabilité piétonne sous la tête du pont Jacques-Cartier, mais il est d'avis que cet élément mériterait d'être expliqué davantage. Il souligne également la très grande importance du soin à apporter à la façon de régler la perméabilité piétonne et de faire en sorte que ce lieu devienne un grand parc plutôt que des espaces morcelés. Le concept de la perméabilité piétonne devrait d'ailleurs être étendu aux parcours nord-sud à travers les nouveaux grands îlots et le boulevard urbain projeté.

---

## **AVIS PRÉLIMINAIRE DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le comité mixte ne peut se positionner à cette étape sur le Projet particulier d'urbanisme des Faubourgs, à défaut d'avoir eu suffisamment de détails sur les intentions et, surtout, faute d'avoir pu lire le document du PPU. Par conséquent, il émet un avis préliminaire et invite l'Arrondissement à venir lui présenter le document complet du PPU. En vue de cette présentation et de sa bonification, il fait les recommandations suivantes :

- Représenter les intentions d'aménagement de façon plus précise, et ce, dans leurs trois dimensions, afin de mieux illustrer la composition de l'ensemble ainsi que sa relation avec le centre-ville ;
- Présenter des coupes de rues et une illustration d'une rue type et prendre en compte le paysage des rues afin de s'assurer d'une intégration heureuse des nouvelles constructions ;
- Détailler les besoins en nouveaux équipements publics (école, équipement sportif, centre communautaire, équipement culturel, etc.) dans un horizon à court, moyen et long termes ;
- S'assurer de réaliser des échanciers qui prennent en compte l'intégration de l'ensemble des parties concernées dans la conception des projets et réaliser une stratégie de phasage ;

---

<sup>1</sup> Notons qu'en 2008, entre 15 et 20% des matières résiduelles générées au Québec provenaient de la construction, la rénovation et la démolition de bâtiments. (Source : Recyc-Québec, 2009, dans Collectivités viables, « Recyclage des bâtiments », [collectivitesviables.org](http://collectivitesviables.org).)

- À propos de l'ancienne brasserie Molson, conserver la tour de même que certaines sections plus anciennes du site ;
- À propos du patrimoine vernaculaire, réaliser une stratégie de mise en valeur du patrimoine ;
- Étudier l'expérience d'entrée de ville des utilisateurs du pont Jacques-Cartier et intégrer des éléments de mise en valeur ;
- Mieux définir les intentions quant à l'architecture des nouveaux bâtiments et préciser ce que l'on entend par « diversité harmonieuse »;
- Affirmer davantage les intentions liées au développement durable en intégrant la conservation des bâtiments et des aménagements en place et la minimisation des démolitions ainsi qu'en raffinant les exigences en matière de biorétention dans les aménagements publics et privés.

À l'attention de la Direction de l'urbanisme du Service de l'urbanisme et de la mobilité :

- Étudier la possibilité de créer un site patrimonial cité pour le site de l'ancienne brasserie Molson, en englobant l'ancienne station de pompage Craig.

Le président du Comité Jacques-Viger

**Original signé**

Patrick Marmen

Le 28 octobre 2019

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

**Original signé**

Peter Jacobs

Le 28 octobre 2016