

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

Suite à leur assemblée du 13 décembre 2019

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

---

**Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs**

AC19-VM-05 (ERRATUM)

Localisation :	Territoire de l'arrondissement de Ville-Marie compris entre la rue Saint-Hubert à l'ouest, et la rue Fullum à l'est
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 à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie. L'avis du CPM est obligatoire en vertu de l'article 12.1, paragraphe 1, de son règlement. Le projet nécessite l'avis du CJV puisqu'il vise une modification au Plan d'urbanisme (article 11, paragraphe 1, de son règlement).

---

**LOCALISATION ET HISTORIQUE <sup>1</sup>**

Le territoire visé par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs est compris entre la rue Saint-Hubert à l'ouest, incluant l'îlot Voyageur, la rue Sherbrooke au nord et la rue Fullum à l'est. Il s'étend jusqu'au fleuve et comprend également les abords de la rue Notre-Dame, jusqu'à la rue du Havre. Couvrant une partie des districts électoraux de Saint-Jacques et de Sainte-Marie, ce territoire de 263 hectares représente près de 15 % de la superficie de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le territoire du PPU des Faubourgs se démarque par une identité complexe, avec de multiples dénominations, dont le quartier Centre-Sud, le Village gai (ou Village), l'ancien Faubourg Québec, le Pied-du-Courant, le quartier Sainte-Marie, le Faubourg à m'lasse et la Cité des ondes. Ce territoire se caractérise également par la présence marquante du pont Jacques-Cartier, et par sa proximité du centre des affaires.

---

<sup>1</sup> Contenu majoritairement tiré de : Ville de Montréal, *PPU des Faubourgs*, document soumis au comité mixte à la séance du 13 décembre 2019



Les PPU dans l'arrondissement de Ville-Marie (Source : Ville de Montréal)



Le territoire du PPU des Faubourgs (Source : Ville de Montréal)

Le secteur visé par ce 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). Au cours de l'histoire, ce territoire 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.

---

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité lors de la séance du 13 décembre 2019. Auparavant, le comité mixte a été consulté à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire (AC19-VM-02) daté du 28 octobre 2019.

---

## DESCRIPTION DU PROJET<sup>2</sup>

La vision du PPU des Faubourgs 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.

Les orientations du PPU des Faubourgs 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

---

<sup>2</sup> Contenu majoritairement tiré de : Ville de Montréal, *PPU des Faubourgs*, document soumis au comité mixte à la séance du 13 décembre 2019

8. Améliorer et compléter les réseaux cyclables et de transport en commun

#### *Cadre bâti et forme urbaine*

9. Assurer une densification équilibrée dans le secteur à requalifier
10. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
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

Le projet du PPU vise plusieurs interventions sur le domaine public, en particulier pour le sous-secteur de requalification (sites Radio-Canada, Molson et Portes-Sainte-Marie).

L'ajout du PPU des Faubourgs au Plan d'urbanisme et sa mise en œuvre impliquent la modification du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, du Plan d'urbanisme incluant son document complémentaire (continuité commerciale, affectations, densités, hauteurs) et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Il implique également la modification des paramètres de densité prévus par le PPU du quartier Sainte-Marie puisqu'il chevauche en partie celui-ci.

---

## **ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE**

Le comité mixte formule les commentaires suivants sur le projet qui lui a été soumis :

### **Délimitation et réglementation**

D'emblée, le comité mixte tient à souligner l'ampleur et la qualité du travail de réflexion accompli sur un vaste territoire qui est à la base du PPU des Faubourgs. De manière générale, il entrevoit d'un œil très positif le développement de la portion sud ainsi que la revitalisation de l'ensemble de ce secteur.

Parmi ses observations, le comité s'interroge toutefois sur les raisons justifiant la délimitation du territoire de ce PPU, qui chevauche en partie le PPU du Quartier des spectacles – Pôle Quartier latin et le PPU du quartier Sainte-Marie. Néanmoins, il comprend bien que l'inclusion d'une portion du territoire du PPU du quartier Sainte-Marie découle des nouveaux enjeux liés à l'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier, et au déménagement prochain de la maison de Radio-Canada et de la brasserie Molson Coors. Il s'interroge cependant sur les justifications qui motivent l'inclusion de l'îlot Voyageur dans le nouveau PPU puisque les enjeux de ce site sont éloignés de ceux liés à l'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier. Le comité est d'avis que l'utilisation d'un autre processus réglementaire pour intervenir sur le site de l'îlot Voyageur, dont une modification du PPU du Quartier des spectacles – Pôle Quartier latin, assurerait une plus grande cohérence des outils règlementaires de la Ville.

Le comité mixte note également que la rédaction du document semble s'attarder principalement à la portion sud du PPU, marquée par le redéveloppement des grandes propriétés (la portion nord étant composée d'un tissu majoritairement résidentiel). Dans le tissu existant, plusieurs intentions d'intervention sont mentionnées (ex.

bonification de l'espace piéton, augmentation de la canopée, intégration architecturale et paysagère, etc.) sans toutefois aborder leurs détails ainsi que les logiques de mise en œuvre ou de phasage associées. Le comité mixte craint que l'attention et les investissements soient accordés principalement au secteur situé au sud de la rue Sainte-Catherine, dont l'aménagement des nouvelles rues, au détriment de la bonification du domaine public situé au nord du territoire considéré dans le PPU.

Dans un même ordre d'idée, les actions de mise en valeur patrimoniale identifiées au PPU pour le tissu urbain existant mentionnent principalement de changements règlementaires à effectuer au zonage, au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A), etc. Toutefois, les informations détaillées reliées à ces modifications n'ont pas été présentées au comité mixte. Celui-ci salue les intentions énoncées dans le projet de PPU à cet effet, mais ne peut commenter leur transcription règlementaire et l'encadrement entourant leur mise en œuvre.

### **Hauteur et densité de construction**

De manière générale, le comité mixte salue les efforts réalisés en vue de rabaisser les hauteurs et les densités de construction de certaines portions au sud du PPU, tout particulièrement sur le site de la Société Radio-Canada (en matière de densité). Il juge qu'il s'agit d'un gain par rapport à l'existant.

Néanmoins, le comité mixte aurait souhaité que la logique d'ensemble ayant guidé le choix des nouveaux paramètres soit mieux explicitée autant par rapport à la cohérence interne du projet que par rapport à l'ensemble du profil du centre-ville montréalais. Depuis le Plan d'urbanisme de 1992, la logique des hauteurs du centre-ville vise une progression graduelle similaire à celle du mont Royal. Le PPU des Faubourgs semble rompre avec cette approche en permettant des hauteurs moyennes très largement supérieures à celles environnantes et des pointes de hauteur allant jusqu'à 100 mètres pour l'îlot des Voltigeurs (terrain de la Molson) aux abords du pont Jacques-Cartier. Le comité regrette que ce nouveau profil du centre-ville de Montréal ne soit pas étudié dans le document.

De plus, le comité constate que les paramètres de hauteur et de densité fixés au PPU sont très favorables au développement immobilier. La réglementation proposée pour encadrer la mise en forme des développements demeure trop flexible (ex. latitude généreuse entre la limite minimale et maximale de hauteur) ou trop floue (paramètres qualitatifs difficiles à faire appliquer afin de limiter une hauteur permise). Il suggère conséquemment un raffinement de la réglementation afin d'encadrer davantage les interventions, par exemple, par la présence de normes paramétriques, de critères détaillés, etc.

### **Protection des vues vers le mont Royal**

L'une des inquiétudes importantes du comité mixte à propos des paramètres de hauteur du PPU concerne la protection des vues vers le mont Royal et vers le fleuve. Le comité mixte apprécie que l'Arrondissement ait présenté une modélisation des formes bâties permises par le PPU des Faubourgs afin d'étudier son impact potentiel sur les vues à partir du pont Jacques-Cartier. Bien qu'il comprenne que la modélisation ne peut reproduire exactement les formes bâties à venir puisque plusieurs formalisations sont possibles, il considère inacceptable de constater un impact des paramètres de densité et de hauteur sur une vue protégée depuis la réalisation du Plan d'urbanisme de 1992.

Dans un même sens, le comité mixte soulève sa forte préoccupation quant à l'impact cumulatif de perte de vues vers le mont Royal à travers le temps, et ce, malgré la protection des vues incluse au Plan d'urbanisme de 1992. Le comité

précise que les vues ne doivent pas être l'objet de négociation dans le cadre d'une analyse découlant uniquement d'outils discrétionnaires (notamment le P.I.I.A).

Conséquemment, le comité suggère que le PPU des Faubourgs inclue des dispositions supplémentaires permettant une protection systématique à tout égard des vues vers le mont Royal, telles que par le biais de critères précis impliquant des limites de hauteur.

Le comité juge également opportun que l'étude des vues se fasse de plusieurs points, tel qu'à partir du parc Jean-Drapeau et de la rive sud du fleuve Saint-Laurent.

### **Interface entre les domaines publics et privés**

Le comité apprécie les modélisations tridimensionnelles effectuées par l'Arrondissement. Parmi ses observations, il aurait toutefois souhaité obtenir davantage de détails quant à la relation entre les volumes prévus (le bâti) et la rue.

D'emblée, le comité mixte soulève que l'intervention sur le domaine public est une opportunité de privilégier un traitement des façades exprimant la hiérarchie de la trame urbaine et des usages, en considération des voies publiques principales (rue Sainte-Catherine, boulevard René-Lévesque, etc.). Le comité appuie la proposition d'établir une hiérarchie de la trame des rues et de privilégier l'absence d'entrée de véhicules aux sites à partir du boulevard René-Lévesque.

De plus, le comité se préoccupe particulièrement de la présence des commerces et de leur relation à la rue (façades principales/façades arrières). Il suggère que les paramètres de localisation des entrées commerciales ainsi que de leur accès de service et de livraison soient mieux encadrés en fonction de la hiérarchie des rues souhaitées. Tel que proposé, il recommande la présence de commerces de proximité avec accès individuel à la rue (pas de centre commercial) afin de desservir les résidences actuelles et celles prévues selon les besoins du milieu. De plus, un soin devrait être apporté afin de limiter la création de rues principalement dédiées aux accès de services (stationnement, livraison, etc.).

Afin d'avoir des rues conviviales et animées, le comité est également d'avis qu'il serait opportun d'étudier la relation entre la hauteur permise et l'emprise de la rue en matière d'ensoleillement et de couloir de vent.

### **Mobilité et sécurité**

Bien que le PPU soit fondé sur la requalification de la jonction entre l'autoroute Ville-Marie et de la rue Notre-Dame (création du futur boulevard Ville-Marie), il constate que cet axe de transit demeurera une voie à large débit routier. Entre autres, il est particulièrement inquiet de la proposition d'implanter une école au coin de la rue de la Visitation et de l'avenue Viger, à proximité du futur boulevard Ville-Marie.

D'autre part, si des résidences sont prévues sur le bord d'une autoroute, le comité souhaite que soient prévues des mesures de mitigation (vibration, bruit, déraillement de la voie ferrée, etc.).

Pour des mesures de sécurité, considérant le flot des voitures, le comité est en faveur de la proposition d'améliorer et de créer des traverses piétonnières, telles que celles prévues à proximité du pont Jacques-Cartier. Il souhaite aussi que des efforts soient prévus pour la réalisation de la passerelle vers le fleuve dédiée aux mobilités actives, afin de désenclaver le secteur du port, laquelle franchirait les voies ferrées dans le prolongement de la rue de la Visitation pour accéder aux quais du Vieux-Port. Le cas échéant, il souhaite qu'une collaboration soit effectuée entre les

différents intervenants impliqués dans cette démarche (ex. le Ministère des Transports du Québec et le Port de Montréal).

Le comité mixte est aussi fortement préoccupé par la sécurité des cyclistes aux abords des axes routiers importants. Il remarque que les plans d'aménagement localisent les bandes de plantation entre la voie cyclable et le trottoir. Afin de sécuriser davantage les voies cyclables, il suggère que ces dernières soient suffisamment larges et surélevées. Il recommande aussi que les bandes de plantation soient localisées entre la chaussée routière et les voies cyclables afin de créer un vrai séparateur entre les axes de transit respectifs.

## **Patrimoine bâti**

### *Unités de paysage*

Alors que le territoire du PPU comporte des secteurs très variés, le comité se réjouit de la création d'unités de paysage permettant de détailler les caractéristiques architecturales et urbaines dominantes de chaque secteur. Par le biais de critères intégrés au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A), les interventions seront ainsi plus encadrées. Le comité souhaite que ces futures interventions tiennent compte de la matérialité actuelle du territoire, à la lumière d'exigences de qualité. Néanmoins, tel que mentionné précédemment, le comité ne peut commenter la transcription réglementaire de cette intention puisqu'aucune information détaillée n'a été présentée.

### *Patrimoine bâti*

En ajout aux unités de paysage, le comité suggère que soit formulée une stratégie de conservation et de mise en valeur du patrimoine visant l'ensemble du territoire du PPU des Faubourgs.

### *Site de Molson (îlot des Voltigeurs)*

Le comité se questionne sur l'aménagement du futur site de Molson (îlot des Voltigeurs). En réponse à ses interrogations, les critères d'aménagement présentés à la séance sont les suivants : la conservation de la silhouette du bâti en cascade autour d'un point culminant central; la tour comme point de repère marquant l'entrée de ville; la prédominance de matériaux de revêtement de brique d'argile rouge et l'intégration des cours intérieures historiques en continuité du parcours riverain.

Parmi ses commentaires, le comité mixte suggère que la future tour conserve la même matérialité que la tour actuelle afin de préserver l'identité urbaine de cette structure dans le profil du centre-ville.

Le comité se questionne également sur le « bonus de hauteur » convenu pour ce site. Selon le PPU, le comité comprend que la hauteur de la future tour est conditionnelle et proportionnelle à la conservation des volumes d'intérêt patrimonial de l'îlot. Respectant ce mécanisme de hauteur conditionnelle, la tour pourrait alors être exhauscée à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur (soit 65 mètres) par le Plan d'urbanisme et atteindre jusqu'à 100 mètres. Or, le comité s'interroge, d'une part, sur le précédent que ce mécanisme pourrait créer en matière de protection du patrimoine puisqu'il associe cette protection à une condition (soit la possibilité d'accéder à un bonus de hauteur permettant une augmentation des surfaces à construire). D'autre part, le comité s'interroge quant à l'obligation que ce bonus soit situé à l'emplacement exact de la tour actuelle du site de Molson, alors qu'il pourrait très bien s'appliquer ou être réparti sur une autre partie du site ayant moins d'impact en matière de paysage bâti et de protection des vues.

### *Station Craig*

Le comité mixte note que la cheminée de l'ancienne station de pompage Craig, construite en 1887, sera démolie. Le comité souligne l'urgence de préserver ce bâtiment. Il suggère qu'un plan d'action d'urgence soit réalisé dans les plus brefs délais pour la conservation de ce bâtiment, avec la formulation d'une stratégie de conservation, considérant l'importance de cet ouvrage civil dans l'histoire de Montréal et sa présence distincte dans le paysage urbain. À cet effet, il tient à rappeler le principe d'exemplarité des biens municipaux en matière de patrimoine adopté par la Ville de Montréal dans sa Politique du patrimoine (mai 2005) et dans le Plan d'action en patrimoine 2017-2020 (2017).

### *Site Barsalou*

Le comité se questionne des raisons justifiant le changement de la limite maximale de hauteur du îlot de l'ancienne savonnerie Barsalou, haussée de 25 mètres à 35 mètres (portion sud du bâti existant).

## **Entrées de ville**

Le comité mixte considère que le concept d'entrée de ville semble peu développé. Il est particulièrement préoccupé par l'entrée de ville du pont Jacques-Cartier, en tant que repère significatif. Le comité se réjouit toutefois de la considération des vues vers le pont Jacques-Cartier, à partir de l'axe de l'avenue De Lorimier et de la rue Parthenais. Tel que recommandé à la dernière séance (avis daté du 28 octobre 2019), le comité propose que l'Arrondissement poursuive l'exploration de l'aménagement de l'entrée de ville du pont Jacques-Cartier afin d'intégrer des éléments de mise en valeur au sein du PPU.

## **Développement durable**

Le comité est favorable aux intentions formulées à l'égard du développement durable.

Le comité recommande la rédaction d'une stratégie de développement durable (incluant les notions d'efficacité énergétique) afin que les principes élaborés dans le document soient clairement véhiculés auprès des développeurs.

De plus, en ce qui a trait à la rédaction du document du PPU, le comité suggère des orientations formulées « à la positive » selon une approche constructive. Par exemple, le comité propose que la notion de « réduction des îlots de chaleur » (orientation 12) soit plutôt abordée par le biais « des îlots de fraîcheur »; à savoir, leur localisation et leur nombre prévus.

## **Planification des travaux**

Considérant les divers travaux en vue, à court et à long terme, le comité suggère la réalisation d'une stratégie de phasage (avec échéanciers) afin d'assurer une planification adéquate.

---

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

Le comité mixte reconnaît la pertinence des intentions énoncées dans le PPU des Faubourgs ainsi que la connaissance fine du territoire sur lequel repose le travail effectué. Cependant, le comité mixte se questionne de façon importante sur les principes qui encadrent la mise en œuvre de ces intentions et tient à signaler ses diverses préoccupations dans les lignes suivantes.

À cet effet, le comité émet les recommandations suivantes :

- Justifier, voire réévaluer, les paramètres de densité et de hauteur en fonction d'une vision d'ensemble du profil du centre-ville montréalais et des vues protégées vers le mont Royal;
- Étudier la relation entre la hauteur permise et l'emprise prévue de la rue en matière d'ensoleillement et de couloir de vent;
- Reconsidérer le mécanisme de hauteur conditionnelle ou réévaluer ses modalités d'application;
- Traduire de façon plus explicite les intentions du PPU et du Plan d'urbanisme dans la réglementation (ex. protection des vues vers le mont Royal, qualité du bâti, etc.) afin que certains paramètres, comme la densité et la hauteur, ne soient pas en contradiction avec des critères de nature plus qualitative;
- Privilégier un traitement de façade exprimant la hiérarchie de la trame urbaine, notamment pour les entrées commerciales;
- Poursuivre les réflexions quant à l'aménagement de l'entrée de ville du pont Jacques-Cartier;
- Inclure des mesures de sécurité aux abords des axes routiers d'importance; réévaluer l'implantation d'une nouvelle école à proximité de l'autoroute Ville-Marie; poursuivre la création de traverses piétonnières; aménager des pistes cyclables sécuritaires;
- Réaliser dans les plus brefs délais un plan d'action d'urgence ainsi qu'une stratégie de conservation visant la conservation de la station Craig et sa cheminée;
- Préciser et ajuster l'encadrement règlementaire découlant des nouvelles unités de paysage; réaliser une stratégie visant la conservation et la mise en valeur du patrimoine;
- À propos de l'ancienne brasserie Molson, conserver la matérialité de la tour actuelle dans la future construction de la tour afin de préserver l'identité urbaine de cette structure dans le profil du centre-ville;
- Rédiger une stratégie de développement durable incluant les notions d'efficacité énergétique;
- Réaliser une stratégie de phasage des divers travaux et développements prévus.

Le président du Comité Jacques-Viger

**Original signé**

Patrick Marmen

Le 29 janvier 2020

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

**Original signé**

Peter Jacobs

Le 29 janvier 2020