

An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a wide river with a large bridge in the background. The foreground shows a dense urban area with various buildings and streets. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the top left of the image, containing the title text in white.

# ÉTUDE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE INTÉGRANT LA RECONFIGURATION DE L'AXE VILLE-MARIE EN BOULEVARD URBAIN

RAPPORT FINAL - 23 OCTOBRE 2019



# 1.

## PRÉAMBULE

1.1.	DESCRIPTION DU MANDAT	6
1.2.	OBJECTIF	6
1.3.	CADRE DE PLANIFICATION	7
1.3.1.	OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PPU	7
1.3.2.	OBJECTIFS SECONDAIRES	7
1.3.3.	RECOMMANDATIONS ADDITIONNELLES	7

# 2.

## CONTEXTE

2.1.	HISTOIRE DU SITE	12
2.2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	14
2.2.1.	DENSITÉS AUTORISÉES	14
2.2.2.	HAUTEURS AUTORISÉES ET DROITS ACQUIS	15
2.2.3.	INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI CLASSÉ ET RECONNU ET TRACES DISPARUES	16
2.2.4.	DOMANIALITÉS	18
2.3.	CONDITIONS DE SITE	19
2.3.1.	GRAIN BÂTI	19
2.3.2.	PLAN D'AFFECTATION DU SOL	20
2.3.3.	INTENSITÉ ET TYPE D'ACTIVITÉS AU REZ-DE-CHAUSSÉE	21
2.3.4.	TRAME VERTE ET POTENTIELS DE CONNECTIVITÉS	22
2.3.5.	TOPOGRAPHIE	23
2.3.6.	TRANSPORT ET CIRCULATION	28
2.4.	ANALYSE	34
2.4.1.	ANALYSE VISUELLE	34
2.4.2.	RETISSAGE DU QUARTIER	36
2.5.	PRÉCÉDENTS	51
2.5.1.	TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES ET RÉSEAUX D'ESPACES PUBLICS	51
2.6.	ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	52

# 3.

## VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

3.1.	ÉNONCÉ DE LA VISION	54
3.2.	ORIENTATIONS	54

# 4.

## ÉTUDES CONCEPTUELLES

4.1.	REQUALIFICATION DE L'AXE VILLE-MARIE EN BOULEVARD URBAIN	56
4.1.1.	ÉTUDES GÉOMÉTRIQUES	56
4.1.2.	COUPES DE PRINCIPES - SORTIE DE L'AUTOROUTE	59
4.2.	ÉTUDE DE L'AXE STRUCTURANT DE LA VISITATION	60
4.3.	LE VIADUC NOTRE-DAME ET SES ABORDS	62
4.4.	ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UNE PASSERELLE VERS LE PORT	64
4.4.1.	LA PASSERELLE	66
4.5.	LE LIEN MONARQUE / DE LA COMMUNE	67

# 5.

## CADRE D'AMÉNAGEMENT

5.1.	AMÉNAGEMENT DU SECTEUR RESTRUCTURÉ	70
5.1.1.	PLAN D'ENSEMBLE	70
5.1.2.	NOUVELLE TRAME VIAIRE	71
5.1.3.	NOUVEAU PLAN DE CAMIONNAGE	73
5.1.4.	TRANSPORT COLLECTIF ET MOBILITÉ ACTIVE À TERME	74
5.1.5.	TRANSPORT COLLECTIF ET MOBILITÉ ACTIVE À TERME - VARIANTE AVEC SRB	75
5.1.6.	INTENSITÉ ET ANIMATION DES RDC : INTENTIONS	76
5.1.7.	SUPERFICIE DES TERRAINS	78
5.2.	NOUVELLE TRAME D'ESPACES PUBLICS	79
5.2.1.	ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS ET LIEUX DE MÉMOIRE	79
5.2.2.	GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE PLUIE	84

# 6.

## LE BOULEVARD URBAIN

6.1.	GÉOMÉTRIE PROJETÉE	90
6.1.1.	NOUVELLE EMPRISE - PLAN	92
6.1.2.	NOUVELLE EMPRISE - COUPE TRANSVERSALE 01 - ÉCHELLE 1/500	93
6.1.3.	VARIANTE LONG TERME - PLAN	98
6.1.4.	IMPACT SUR LES PARCELLES DU CANADIAN PACIFIC	99
6.2.	PRÉCÉDENTS	100

# 7.

## NOUVEAUX MILIEUX DE VIE

7.1.	ENSEMBLE	105
7.2.	QUARTIER RADIO-CANADA	106
7.2.1.	PROGRAMMATION PROPOSÉE	106
7.2.2.	VOLUMÉTRIE ET AMBIANCES RECHERCHÉES	107
7.2.3.	RUE DE LA GAUCHETIÈRE	112
7.2.4.	RUE DE LA GAUCHETIÈRE	114
7.2.5.	RUE ALEXANDRE DE SÈV	115
7.2.6.	RUE DE LA VISITATION	116
7.2.7.	RUELLE VERTE	118
7.2.8.	RUE PANET - RUE STANDARD	120
7.3.	QUARTIER DU FAUBOURG QUÉBEC	122
7.3.1.	PROGRAMMATION PROPOSÉE	122
7.3.2.	VOLUMÉTRIE ET AMBIANCES RECHERCHÉES	123
7.3.3.	LES JARDINS SUSPENDUS DE NOTRE-DAME	128
7.3.4.	NOTRE-DAME - LA RUE FAUBOURIENNE	130
7.3.5.	LA PLACE MOLSON	131
7.3.6.	RUE DE LA COMMUNE - LA PROMENADE SUR LE FLEUVE	132
7.4.	QUARTIER DE LA PORTE SAINTE-MARIE	134
7.4.1.	PROGRAMMATION ET AMBIANCES RECHERCHÉES	134
7.4.2.	RUE SAINTE-CATHERINE EST	137
7.4.3.	AVENUE DE LORIMIER	138
7.5.	AXES STRUCTURANTS	140

# 8.

## MISE EN OEUVRE

8.1.	CRÉATION D'UN ÉCOQUARTIER	150
8.1.1.	PRINCIPES FONDAMENTAUX	150
8.1.2.	PRINCIPES TRANSVERSAUX	150
8.1.3.	ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION	152
8.1.4.	ÉCHELLE DU QUARTIER	153
8.1.5.	ÉCHELLE DE LA RUE	154
8.1.6.	ÉCHELLE DU BÂTIMENT	154
8.1.7.	PRÉCÉDENTS	155
8.2.	ÉCHÉANCIER	156
8.3.	ESTIMÉ	158
8.3.1.	MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE	158
8.3.2.	ESTIMATION DES COÛTS DE PROJET	158
8.3.3.	LISTE DES ÉLÉMENTS ESTIMÉS	158
8.3.4.	DESCRIPTION DES TYPOLOGIES	159
8.3.5.	ESTIMÉ TOTAL	164
8.3.6.	ESTIMÉ PAR PHASE	164

# 9.

## ANNEXES

9.1.	ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES	170
9.2.	LEXIQUE	173
9.3.	BIBLIOGRAPHIE	174

civiliti + AXOR Experts-conseil

Peter Soland, architecte, architecte paysagiste

Isabelle Giasson, architecte paysagiste

Camille Rivy, designer urbain

Claudia Bucio, designer urbain

Maxence de Block, designer urbain

Stanislaw Zemka, ingénieur

Marie-Josée Boulay, ingénieur

Arrondissement Ville-Marie

Christophe Ripeau, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

Bruno Collin, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

Charlotte Horny, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

Olivier Légaré, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

Katherine Jarno, Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

Partenaires externes

Karl Dorais-Kinkaid, l'Enclume

Michel Martin, Port de Montréal

Christine Beaulieu, Port de Montréal

Louis Machado, Port de Montréal

Mélanie Vignault, Réseau artériel Ville de Montréal

Jean-Philippe Desmarais, Service de l'urbanisme et de la mobilité Ville de Montréal

Pierre-Etienne Gendron-Landry Vision Zéro Ville de Montréal

Daphné Dethier, Vision Zéro Ville de Montréal



1.

# PRÉAMBULE





# 1. PRÉAMBULE

## 1.1. DESCRIPTION DU MANDAT

Le présent document représente le premier volet d'un mandat comprenant également une étude de documentation historique. Ce rapport concerne la planification générale et détaillée du secteur offrant un support argumentaire pertinent afin d'outiller l'arrondissement Ville-Marie dans la réalisation d'un Programme Particulier d'Urbanisme pour encadrer la transformation majeure d'un secteur déstructuré à forte valeur patrimoniale. Cette étude décrit les grandes orientations d'aménagement du domaine public du territoire visé ainsi que des préconisations sur le domaine privé. Toutes les composantes du domaine public sont abordées de façon globale et spécifique.

## 1.2. OBJECTIF

Cette étude de planification détaillée a pour objectif de retisser le secteur déstructuré pour en faire un quartier attrayant qui prend tout son sens en bordure du centre-ville de Montréal. L'étude prend appui sur :

- Les documents réglementaires existants à la ville de Montréal, pour en proposer une amélioration adaptée aux enjeux du territoire visé
- Les diverses études antérieures (Aménagement tête de pont JC, études historiques et patrimoniales, précédents projets d'aménagement et de requalification Daoust-Lestage, EXP, etc)
- L'arrimage avec des projets de développements immobiliers en cours avec accords entre l'arrondissement et les promoteurs (Ilot Radio-Canada) ou non (porte Sainte-Marie, terrain Molson)
- L'arrimage avec des désirs et besoins analysés et exprimés par les habitants et usagers du secteur à travers un processus participatif mené par l'OCPM (Réunion d'information + ateliers thématiques)

Elle est destinée à fournir des outils / arguments forts pour porter un projet ambitieux auprès des grands acteurs du territoire visé soit dans un optique de négociation/acquisition de terrain, soit dans la recherche d'un portage politique autant que financier nécessaire à sa réussite.

Le rapport se compose d'un premier volet inventaire et analyse du territoire aboutissant à la définition d'enjeux et d'une vision pour l'aménagement du secteur déstructuré; d'un second volet présentant le cadre d'aménagement proposé avec un focus sur le nouveau boulevard urbain et les milieux de vie générés par les transformations à venir et enfin d'un volet sur la mise en œuvre proposée.

Ce document permettra de guider la réalisation d'un PPU et d'inscrire la requalification de ce secteur dans une vision d'aménagement novatrice permettant le développement de milieux urbains à l'avant-garde et durables.

L'orientation des cartes et plans de ce document est conforme à l'usage montréalais plutôt qu'à la réalité géographique. À moins d'indication contraire ou lorsque les crédits ne sont pas identifiés, les images, photos et plans ont été réalisés par Civiliti + AXOR.

Pour toute information supplémentaire, il faut se référer à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) de l'arrondissement Ville-Marie.





# 1. PRÉAMBULE

## 1.3. CADRE DE PLANIFICATION

L'arrondissement Ville-Marie a entamé en 2018 la préparation du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des Faubourgs qui s'étalera sur quelques années. À même le territoire de ce PPU se trouve un secteur déstructuré causé par de nombreux changements urbains, ce qui engendre la nécessité de faire une étude de planification urbaine détaillée à cet endroit.

Ce secteur déstructuré couvre un territoire délimité par la rue Saint-André à l'ouest, le boulevard René-Lévesque au nord, la rue Fullum à l'est et le fleuve Saint-Laurent au sud. Marqué par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie et le pied du pont Jacques-Cartier, ce lieu est aujourd'hui en mutation urbaine avec le redéveloppement en cours du site de Radio-Canada (l'ancien faubourg à m'lasse) et le départ anticipé de Molson qui occupe, depuis la fin du 18e siècle, une large bande industrielle le long du fleuve. L'îlot vacant de Porte Sainte-Marie fait également partie de la planification détaillée.

Ces nouvelles conditions offrent un potentiel de requalification urbaine importante en tenant compte de l'opportunité de redéfinir l'emprise de l'autoroute en boulevard urbain à l'est du square Viger. Prise ensemble, on peut entrevoir la restitution partielle de la trame urbaine effacée et malmenée à partir des années 1960. La trame renaissante pourra supporter un développement immobilier substantiel et la création de nouveaux milieux de vie ancrés dans les meilleures pratiques de l'aménagement, selon les principes d'un urbanisme durable et résilient, et mettant en valeur les caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales encore fortement présent.

### 1.3.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PPU

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville.

Plusieurs projets importants provoqueront des changements substantiels dans le secteur visé : le redéveloppement de l'îlot Radio-Canada par le Groupe Mach, le redéveloppement des îlots Molson par le Groupe Sélection et le développement résidentiel du site de Porte Sainte-Marie par Prével. L'intégration de ces projets au milieu bâti, jumelé à la volonté de transformer l'autoroute Ville-Marie en boulevard urbain à cet endroit pour offrir de nouvelles conditions de mobilité, nécessite une planification particulière et détaillée.

L'objectif principal du programme particulier d'urbanisme du secteur des Faubourgs consiste à profiter de ce dynamisme immobilier pour consolider et retisser ce territoire dans la continuité de la trame urbaine historique, afin de transformer ce secteur industriel en un quartier mixte animé à échelle humaine et d'offrir un nouveau rapport au fleuve en incluant le Port de Montréal et les voies ferrées.

### 1.3.2. OBJECTIFS SECONDAIRES

Les objectifs secondaires qui découlent de l'objectif principal sont les suivants :

- Déterminer les actions prioritaires à entreprendre en matière de sécurité des déplacements pour les transports actifs et collectifs;
- Redéfinir l'emprise de l'autoroute Ville-Marie, conjointement avec le MTQ, pour qu'elle devienne un boulevard urbain à l'est du square Viger;
- Planifier un cœur d'équipements civiques (scolaire, communautaire ou des services de voisinage) organisés autour d'un lieu de rencontre public, accessible à tous;
- Organiser un réseau de rues locales relié à un réseau supérieur, tout en assurant la connectivité du quartier avec les quartiers voisins;
- Étendre le transport en commun actuel pour qu'il puisse percoler à l'intérieur du nouveau secteur;
- Créer des axes piétonniers structurants et ainsi supporter les intentions de créer de saines habitudes de vie.

### 1.3.3. RECOMMANDATIONS ADDITIONNELLES

Nous recommandons qu'une vision de réaménagement du secteur soit élaborée, à même le PPU des Faubourgs, afin de susciter l'adhésion de toutes les parties prenantes dans ce grand projet urbain. Par ex. :

La revitalisation urbaine du secteur des Faubourgs mettra en valeur la beauté et le dynamisme de ce nouvel écoquartier, et sera en adéquation avec son emplacement aux portes du Vieux-Montréal et du centre-ville. Il respectera les vues importantes sur le fleuve et la ville, et saura mettre en valeur le patrimoine industriel et résidentiel du tissu urbain existant. Ses nouveaux développements immobiliers et paysagers introduiront une conception novatrice qui sera compatible, fonctionnelle et durable. Les changements permettront de créer deux milieux de vie complémentaires et inclusifs qui attireront de nouveaux résidents, inciteront de nouvelles entreprises à s'y installer, participeront à compléter l'offre commerciale et permettront aux touristes de prolonger leur séjour dans la métropole.

#### Unités paysagères

Afin d'assurer que les nouvelles constructions et les transformations d'édifices puissent offrir un niveau de qualité adéquat, de nouvelles dispositions d'unité paysagères spécifiques au quartier doivent être introduites dans le règlement d'urbanisme. Des critères doivent être prévus afin de contribuer à l'enrichissement du domaine public, à l'amélioration du paysage urbain, à la mise en valeur du patrimoine bâti et à la réduction des impacts environnementaux. (SOURCE : PPU Quartier des Gares)

#### Principes directeurs

Les principes directeurs de design urbain, faisant partie du PPU, doivent être définis en fonction de l'énoncé de vision. Ils doivent articuler les grandes intentions d'aménagement et de revitalisation du quartier, et donner des directives claires relativement au développement des îlots urbains en fonction d'une perspective de réhabilitation urbaine pouvant s'étendre sur 50 ans.

#### Critères de design

Les critères de design urbain, faisant partie du PPU, doivent être définis en fonction de l'énoncé de vision du secteur des Faubourgs et des principes directeurs. Les critères de design doivent laisser place à une interprétation créative, de même qu'au respect de l'endroit et de son environnement général et à la compatibilité avec ceux-ci. À l'instar des professionnels de l'aménagement qui suivront ces lignes directrices pour réaliser des parcelles du PPU, les représentants de la Ville pourront se reporter à celles-ci lors de l'examen et de l'évaluation de projets.

