

Les Habitations Jeanne-Mance

Révision du concept d'aménagement

Cadre de référence pour les interventions futures en matière de rénovation

Mark Poddubiuk, professeur

Recherche, documentation et dessins par Krystell Bacon, Chantal Cornu, Ariane Hamel et Marie-Eve Lamarre
Studio Cube
École de Design, UQAM

14 février 2011

MANDAT:

Dans la perspective de désenclaver physiquement et socialement le site et afin d'orienter et d'encadrer les interventions futures de la Corporation, élaborer, à la lumière des plans d'origine qui seront ainsi mis à jour, un concept d'aménagement pour l'ensemble du site.

Le concept d'aménagement devra traiter les thèmes suivants, entre autres:

- le concept d'origine,
- les axes de circulation,
- les axes visuels,
- les espaces particuliers pouvant être reconstruits,
- l'aménagement paysager (plantations),
- l'éclairage,
- le mobilier urbain.

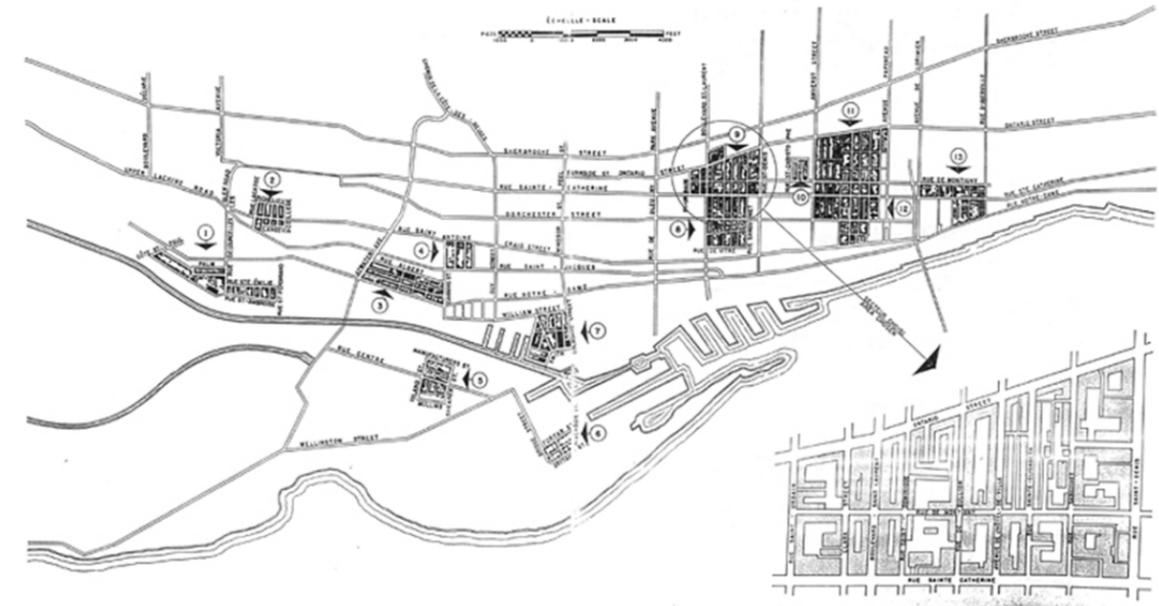
Le concept d'aménagement devrait traiter des orientations à retenir et des priorités d'action en guise de réponses à des questions spécifiques afin que le conseil d'administration puisse, par la suite, définir les moyens qu'il entend prendre pour donner suite aux orientations proposées et aux priorités identifiées.

LE CONCEPT D'ORIGINE

Le contexte urbain et social à l'époque et son évolution depuis

Le projet des Habitations Jeanne Mance est né dans le contexte politique, social et urbanistique particulier de Montréal après la guerre. La pénurie de logements salubres et la vétusté de nombreux bâtiments et quartiers de la métropole ont incité la création d'organismes, tels que le 'Comité de citoyens pour des logements à prix modiques' en 1952 et, par la suite, un comité consultatif formé de représentants de la Ville et du Comité de citoyens présidé par Paul Dozois, membre du comité exécutif, pour l'étude de ce problème des taudis et de la faisabilité de la construction de logements.

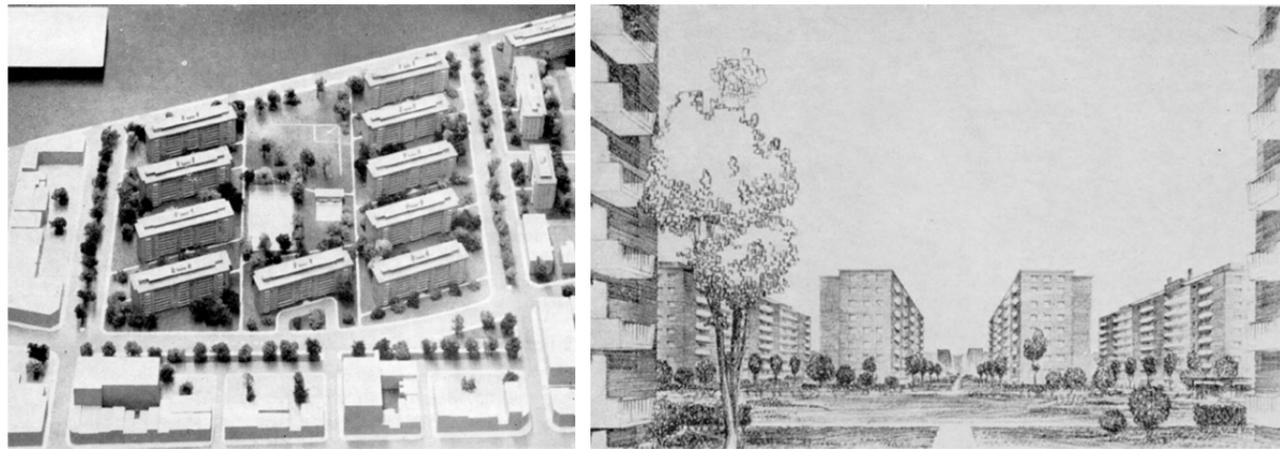
SECTEURS VISITÉS AREAS INSPECTED



Le rapport Dozois (1954) détermine treize zones délabrées dans la Ville et identifie une zone particulièrement insalubre entre les rues Saint-Urbain, Sainte-Catherine, Saint-Denis et Ontario pour y mener une étude plus approfondie. L'âge de plus de 60 ans de la majorité des bâtiments, leur état de délabrement avancé, la présence endémique de la délinquance et de l'indigence, l'inadéquation des infrastructures et de la voirie ainsi que le manque de stationnements et d'espaces verts dans la zone étudiée amènent le comité à y proposer une première opération de rénovation urbaine. L'état de délabrement du secteur est décrit par le journaliste Roger Champoux dans *La Presse*.

« *Quelle saleté ! Et dire que des êtres humains vivent ici. Nous sommes au cœur de Montréal... à deux pas d'une bibliothèque célèbre, d'un grand théâtre; à cent verges de luxueux établissements de commerce, d'écoles, d'églises et d'immeubles à bureaux. Pour pénétrer dans ce « cœur » et atteindre le secteur qui est le but de notre visite, il faut un guide, nul autre que M. Ernest Langlois du service d'urbanisme de la ville. Triste voyage que le nôtre, car il s'agit d'emprunter des ruelles, de se buter à des culs-de-sac, d'avancer dans des fonds de cours, de se glisser entre des parois effondrées sous des pyramides d'escaliers pour enfin s'arrêter devant les taudis de Montréal. »*

Le projet Dozois prévoit la démolition de 1 383 logements et la reconstruction de 1 388 nouveaux logements en seize barres d'habitation, distribuées dans trois secteurs distincts. Le secteur central est composé de dix barres d'habitation de huit étages, disposées en deux rangées entourant le parc central, et doté d'une orientation nord-sud, parallèle à la rue Ontario, afin d'offrir un bon ensoleillement à tous les logements. Un deuxième secteur, à l'est de la rue Sanguinet, comporte trois bâtiments de huit étages. Le troisième secteur, quant à lui, situé à l'est de la rue Saint-Urbain, comporte trois tours d'habitation de douze étages. Selon le rapport Dozois, « *la rénovation de ce secteur procurera à sa population des logements salubres et à loyer modéré, dans des immeubles bien orientés, largement éclairés et aérés et pourvus du confort nécessaire au bien-être de leurs occupants. »*



Les conseillers municipaux ont visité Regent Park North à Toronto en juin 1955 et, par la suite, adoptent les conclusions du rapport Dozois. La Ville de Montréal est désignée par le gouvernement provincial comme mandataire afin de négocier la réalisation du projet de rénovation urbaine en collaboration avec le fédéral, par l'intermédiaire de la SCHL. Le projet doit se réaliser selon un plan directeur et doit s'accomplir selon les modalités de la Loi nationale sur l'habitation de 1954.

« *Le Gouvernement fédéral, d'après l'article 23 de la Loi Nationale d'Habitation, s'engage à accorder une subvention aux municipalités désireuses d'assainir certains secteurs de taudis, ou certaines zones jugées de degré inférieur au niveau normal.»*

Les coûts de la phase d'acquisition et de déblaiement sont assumés à égalité par le gouvernement fédéral et par la Ville de Montréal, cette dernière agissant comme représentant du gouvernement provincial. Les coûts de la phase de reconstruction sont assumés par le gouvernement fédéral dans une proportion de 75 % et par la Ville de Montréal dans une proportion de 25 %.

Le comité conjoint Field-Dozois est créé au mois d'octobre 1955 avec des représentants de la Ville et les représentants de la SCHL pour étudier la faisabilité du projet Dozois. Ce comité remet ses conclusions au Conseil exécutif en mars 1956 incluant plusieurs modifications et recommandations. Par-dessus tout, la superficie de la zone du projet est réduite aux rues Sanguinet, Ontario, Saint-Dominique et les lots arrière de la rue Sainte-Catherine, côté nord, afin de respecter l'exigence de développement à usage résidentiel, tel que requis par la Loi Nationale sur l'habitation. En conséquence, le nombre de logements passe de 1 388 à 800. Sept rues existantes à l'intérieur de ce quadrilatère font place aux bâtiments, espaces verts et stationnements.

Au début de 1957, le conseil municipal donne suite à la Loi 27, adoptée par le gouvernement provincial, autorisant la création d'un Office de l'habitation salubre possédant tous les pouvoirs requis pour la réalisation du projet Field-Dozois.

Le 'pittoresque', l'échelle humaine et la diversité typologique et formelle

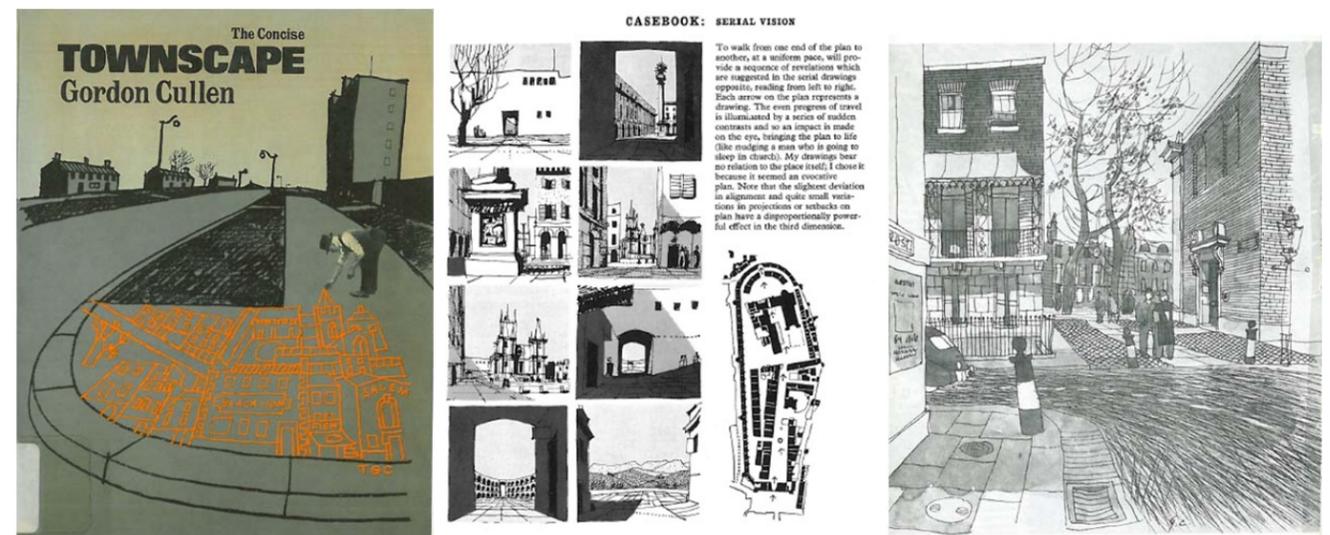
L'ensemble domiciliaire des Habitations Jeanne-Mance s'inscrit dans les tendances sociales, architecturales et urbaines de l'époque et est un témoin tangible des changements sociaux de l'après-guerre à Montréal, comme partout en Amérique du Nord et en Europe. La conception a été largement influencée par les programmes de rénovation urbaine mis de l'avant par la SCHL, et qui à leur tour, ont été influencés par la remise en question des principes du Mouvement moderne caractéristique de l'architecture britannique d'après-guerre des villes nouvelles et des ensembles d'habitation sociale. Ce courant spécifique de la modernité britannique marque aussi le développement d'autres projets de rénovation urbaine dans les grandes villes canadiennes tels que Regent Park South (Page & Steele /Peter Dickinson, 1957-1959) à Toronto, Mulgrave Park (1958-1962) à Halifax et McLean Park (1958-1963) à Vancouver.



Regent Park South (Page & Steele /Peter Dickinson, 1957-1959) à Toronto

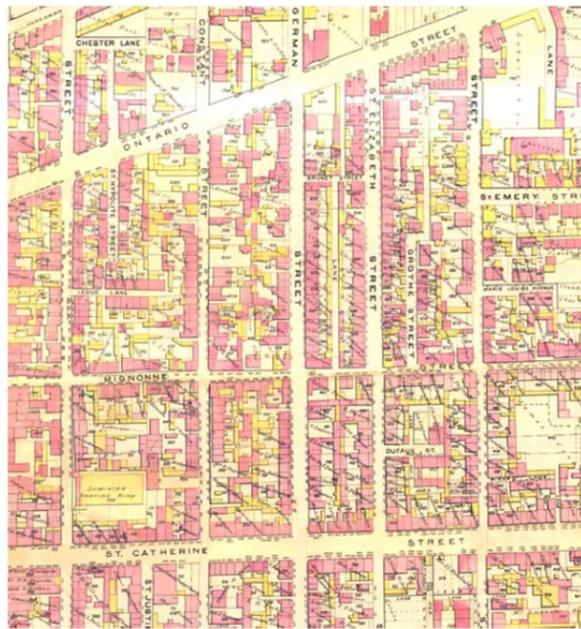
Ce courant propose une « humanisation » de l'architecture moderne inspirée des réalisations scandinaves d'après-guerre et fondée sur la tradition pittoresque anglaise. Il est caractérisé par la simplicité et l'informalité, par l'attention portée aux aménagements paysagers et par le rappel des traditions vernaculaires* qui s'expriment notamment par les toits en pente et l'usage de bois et de la brique. Les principes de composition visuelle du pittoresque mettent l'accent sur la variété, le contraste et la surprise.

* *Nous retiendrons comme vernaculaire ce qui relève de la tradition d'un pays, d'une région : l'architecture est caractérisée par une pérennité de formes et de technologies stéréotypées, qui résistent de façon tenace aux changements.*

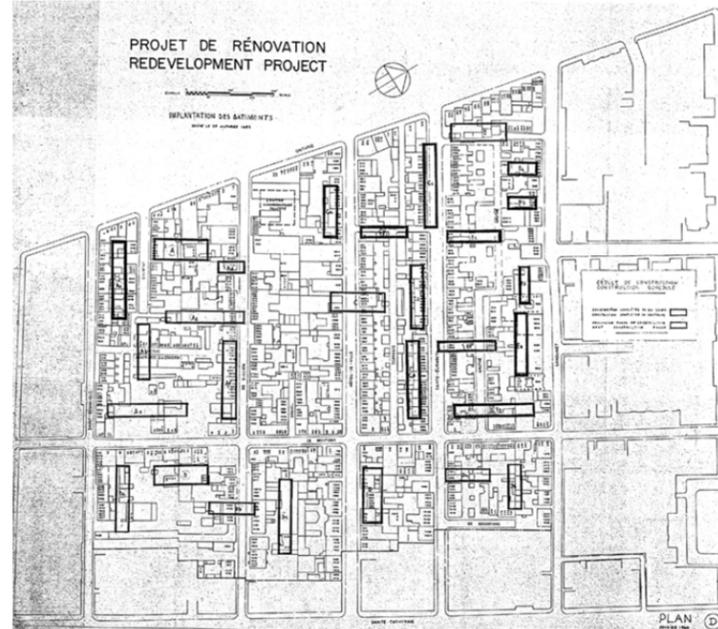


Gordon Cullen, The Concise Townscape, 1961

Ce courant de la modernité trouve racine dans la tradition de la cité-jardin britannique, également inspirée du pittoresque. L'urbaniste et architecte Raymond Unwin a codifié l'aménagement et l'apparence de la cité-jardin dans l'ouvrage *Town planning in Practice*, publié en 1906. Parmi ces principes d'urbanisme, on reconnaît plusieurs caractéristiques des Habitations Jeanne-Mance: le nombre restreint de voies de circulation, les voies en cul-de-sac se terminant en cours intérieures et la variété visuelle (jeux, retrait des bâtiments par rapport à la rue et terminaison et manipulation des axes en perspective par l'implantation d'éléments construits). Le concept de développement mixte, élaboré après la guerre, permettait de retrouver dans le même ensemble une variété de logements regroupés dans différents types de bâtiments, répondant ainsi aux impératifs de variété et de pittoresque. Le modèle a inspiré la conception des Habitations Jeanne-Mance, visant à créer une nouvelle image humanisée et avant-gardiste de la modernité et du logement social.



Plan d'assurance, Goad (1912)



Plan d'implantation, Service d'urbanisme (1960)

Les objectifs généraux poursuivis par le modèle architectural adopté et les usages prévus des différents espaces

Les architectes Rother, Bland et Trudeau étaient mandatés par la SCHL pour appliquer les recommandations du rapport Field-Dozois à partir du printemps 1957. À l'examen de la requête d'approbation du plan directeur de développement du projet déposée par l'Office municipal de l'habitation salubre, les lignes directrices émises par les architectes ont permis d'identifier vingt-deux « principes fondamentaux » à respecter dans l'aménagement du site et des bâtiments. Ces « principes fondamentaux » ont servi à encadrer la conception du projet initial et nous donne aujourd'hui une meilleure compréhension des intentions des architectes.

II – Principes fondamentaux

1. Les conclusions et recommandations du rapport Field doivent être observées.
2. L'aménagement général proposé doit s'intégrer avec les développements existants ou proposés aux alentours, de façon à éliminer tout isolement physique ou social. À ce point de vue, les rues de la ville, qui pénètrent présentement dans le site du projet d'habitation et qui doivent être éliminées à cet endroit, peuvent constituer, par un traitement approprié, des liens fonctionnels entre les nouveaux bâtiments et les développements existants des alentours et ainsi assurer l'intégration de ces deux éléments.
3. L'aménagement proposé doit s'harmoniser avec l'apparence physique générale que présente le développement de la partie de la ville où se situe le projet d'habitations. Il s'avère donc essentiel de retrouver cette distribution de hauts et de bas bâtiments, que l'on

rencontre partout dans la partie concernée de la ville. L'intégration avec le reste du territoire sera ainsi assurée en éliminant toute possibilité d'une brisure dans la texture du tissu urbain.

4. Le site du projet d'habitations, à loyer modique, ayant une superficie de près de 20 acres, il n'est pas recommandé d'y appliquer un traitement unique, susceptible par son uniformité, de créer une impression de monotonie et d'enrégimentation. Il faut donc adopter un traitement divisant le projet d'habitations en 4 ou 5 groupes résidentiels bien distincts, mais rattachés en une seule entité par un continuité d'espace libre accommodant certaines facilités communes, telles que terrains de jeux, terrain de sport et centre récréatif, services communs tels que chauffage central, boutiques pour achats courants, ateliers pour entretien, etc., éléments indispensables à la vie quotidienne de tous les groupes.
5. Il convient d'insister tout particulièrement sur le fait qu'en partageant les habitations par groupes intégrés, on donne au développement une échelle humaine susceptible de créer une ambiance favorable à une véritable vie de groupe. Pour atteindre ce résultat complètement, il faut de plus que chaque groupe résidentiel comporte une variété d'accommodations correspondant aux besoins divers de familles variées, avec, à proximité, des facilités de récréation pour les tout-petits et les adultes, des espaces de stationnement, les services communs normaux, etc.
6. Cette variété d'accommodations peut s'obtenir en constituant des groupes résidentiels formés des bâtiments élevés et de bâtiments bas. Le groupement de ces bâtiments doit respecter certaines règles essentielles d'architecture, d'esthétique et d'hygiène. Le mélange, dans chaque groupe, d'un bâtiment élevé avec des bâtiments bas permet de créer une variété d'accommodations, de réussir des groupements architecturaux de belle apparence esthétique, de réduire la densité d'occupation au sol et ainsi d'agrandir la superficie d'espace libre disponible. Cependant, le groupement des bâtiments doit être tel qu'aucune des unités de logement ne soit pas dans l'ombre projetée par l'un quelconque des bâtiments.
7. Tous les bâtiments qu'ils soient élevés ou bas doivent procurer des conditions de vie normale d'un degré de confort comparable. Tous les édifices doivent s'assurer un degré équivalent de protection contre les incendies et comporter les autres facilités nécessaires à la vie familiale, surtout au point de vue chauffage, buanderie et élimination des déchets.
8. Il est recommandé de loger les familles nombreuses dans les unités les moins élevées ou situées dans les étages les plus près du sol et possédant l'accès le plus direct aux facilités récréatives.
9. L'apparence architecturale des bâtiments doit avoir une importance primordiale.
10. Les arbres existants doivent être conservés, autant que faire se peut, et être protégés au cours des démolitions, afin de faciliter l'ornementation future du projet par des plantations appropriées.
11. Les élargissements de rues prévus par le rapport Field doivent être respectés pour les rues de Montigny, Saint-Dominique et Sanguinet. À l'intérieur même du développement, aucune circulation continue ne doit être laissée sauf pour les piétons.

II – Éléments essentiels de la solution proposée

12. La solution proposée procure, à même les quelques 20 acres de terrain disponibles, 800 unités de logement réparties comme suit :
 - Quatre bâtiments élevés de 12 étages et un central de 14 étages, contiennent 300 unités de 1 chambre à coucher et 240 de 2 chambres à coucher. Ces bâtiments sont pourvus d'ascenseurs automatiques, du chauffage central, de l'eau chaude, d'incinérateurs, de buanderies, d'espace pour le remisage de l'équipement entretien et des effets personnels.
 - Quatorze bâtiments de 3 étages logent 60 unités de 2 chambres à coucher et 150 de 3 chambres à coucher. Ces bâtiments sont pourvus du chauffage central, de l'eau chaude, de dispositifs pour élimination des déchets, de buanderie, d'espace pour le remisage.
 - Neuf bâtiments de 2 étages procurent 50 unités de 4 et 5 chambres à coucher; ils sont pourvus des facilités qui se trouvent normalement dans ce genre de maisons.
- Quant aux dimensions des pièces, les exigences de la Cité et de la Société doivent être respectées.

13. L'ensemble procure donc 300 unités de 1 chambre à coucher, 300 unités de 2 chambres à coucher, 150 unités de 3 chambres à coucher et 50 de 4 ou 5 chambres à coucher, comme le recommandait le rapport Field. Les unités de 1 chambre à coucher et les 3/4 des unités de 2 chambres à coucher sont localisées dans les bâtiments élevés, et les autres unités dans les bâtiments bas. Cependant, même dans les bâtiments élevés, près de quart des unités se trouveront dans les 3 premiers étages. Ainsi, la moitié de toutes les unités de projet seront situées dans les trois premiers étages au-dessus du sol.
14. On obtient ainsi une variété d'accommodations correspondant aux besoins des familles à reloger. Les bâtiments élevés, contenant les unités les plus petites, serviront pour les familles sans enfant, les familles avec un enfant ayant moins de 4 ans, ou les familles avec adultes. Les familles avec enfants utiliseront les bâtiments de 2 ou 3 étages; les plus nombreuses, les maisons en terrasses de 2 étages avec accès direct à l'extérieur; et les moins nombreuses, les bâtiments de 3 étages, ayant des escaliers intérieurs servant au plus 2 logements par plancher.
15. Les unités d'habitation sont réparties en 5 groupes distincts, dominés chacun par un bâtiment élevé, entouré d'un vaste espace libre, autour duquel viennent se placer les bâtiments bas. Chaque groupe comporte, à proximité des habitations logeant les familles nombreuses, un espace commun de rencontre, un terrain de jeux pour les tout-petits et également des espaces pour la récréation des adultes.
16. Chaque groupe d'habitations possède des terrains de stationnement hors rue. Il y a en tout 400 espaces qui pourront être aménagés au fur et à mesure des besoins. Ces stationnements sont reliés à la voie publique par des accès appropriés. En même temps, on peut, par ces terrains de stationnement et leur accès, desservir les bâtiments ayant front sur les trottoirs pour piétons.
17. Toutes les unités de logements ont deux façades exposées à la lumière naturelle, sauf dans les unités d'une chambre à coucher dans les bâtiments élevés. C'est pourquoi en général, on a placé ces derniers bâtiments parallèles à l'axe de la rue de Montigny. Un seul bâtiment au sud de cette rue n'a pas cette orientation pour éviter des conséquences plus graves aux bâtiments adjacents.
18. Les cinq groupes sont reliés par un grand espace libre, situé juste au centre du développement, et s'étendant de la limite sud, à l'arrière de la rue Sainte-Catherine, jusqu'à la rue Ontario. Cet espace libre est ainsi facile d'accès pour tous les groupes d'habitation et assure leur isolement tout en les intégrant dans un ensemble fonctionnel. Au sud de la rue de Montigny, il y a de l'espace réservé pour la récréation des adultes. Au nord, du côté est, se loge le terrain de jeux, et, à l'ouest, le terrain de sport. Près de la rue Ontario, un espace approprié est réservé pour un centre récréatif. Cet espace libre constitue également un cheminement pour les piétons.
19. Les deux grands axes du projet sont constitués par cet espace libre central et par la rue de Montigny. Ce sont sur ces deux axes viennent s'articuler les cinq groupes d'habitation. Les bâtiments élevés sont placés de façon à devenir les points centraux de perspectives très intéressantes. Ainsi, le bâtiment le plus élevé donne sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville et peut être vu directement de la rue Sainte-Catherine et de la rue Ontario. Un autre bâtiment élevé est situé juste dans l'axe de la rue Emery. Enfin, les autres bâtiments élevés procurent un ligne de repère prédominante sur les deux grandes artères, les rues de Montigny et Ontario, et contribueront grandement à leur belle apparence.
20. Ces perspectives, que terminent des bâtiments importants, en plus de rappeler la structure physique prédominante dans le bas de la ville, rattachent visuellement le projet d'habitations aux développements existants des environs, surtout celui de grande activité commerciale de la rue Sainte-Catherine et celui d'activités commerciales spécialisés et culturelles de la rue Saint-Denis. Le long des rues Saint-Dominique et Sanguinet, les bâtiments élevés apparaîtront au-dessus et à travers les bâtiments bas, formant une agréable composition urbaine.
21. Les rues de Montigny, Saint-Dominique et Sanguinet sont élargies conformément aux recommandations du rapport Field. Les rues Leduc, Grubert, Brunet, Gagnon, Grothé et Gravel sont complètement éliminées. L'accès aux bâtiments est assuré par des passages pour piétons, utilisant les pavages ou trottoirs existants là où la chose s'avère possible. Le service des bâtiments est assuré soit par les terrains de stationnement, soit par les passages appropriés, soit par des parties de rues conservées à cette fin, comme par exemple certaines parties de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville à proximité des rues Ontario et de Montigny, ou encore des parties des rues

de Bullion et Sainte-Élisabeth. Aucun accès des véhicules n'est accordé le long de la rue de Montigny, et le passage des piétons à la hauteur de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville sera protégé adéquatement.

22. En résumé, l'utilisation du sol proposée est la suivante :

<u>Utilisations</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
Bâtiments résidentiels	3.0	15.0
Stationnement	3.0	15.0
Espaces pour jeux, sport et centre récréatif	8.5	42.5
Sentiers, cours et voies de service	5.5	27.5

Il est remarquable de voir l'importance accordée par les architectes à l'intégration de l'ensemble dans le tissu urbain, qui est cependant, l'un des aspects du projet le plus souvent critiqué depuis sa réalisation. Il est évident que les architectes n'étaient pas négligents mais plutôt que leurs stratégies d'intégration n'ont pas été entièrement appropriées pour un secteur réputé difficile. Ainsi, plusieurs des éléments d'intégration urbaine ont été modifiés et éliminés avec le temps, particulièrement la fluidité de la circulation piétonnière à travers le site et l'appropriation des espaces extérieurs par les résidents.



HJM 1960
PAYSAGE DUR

Les cinq sous-ensembles

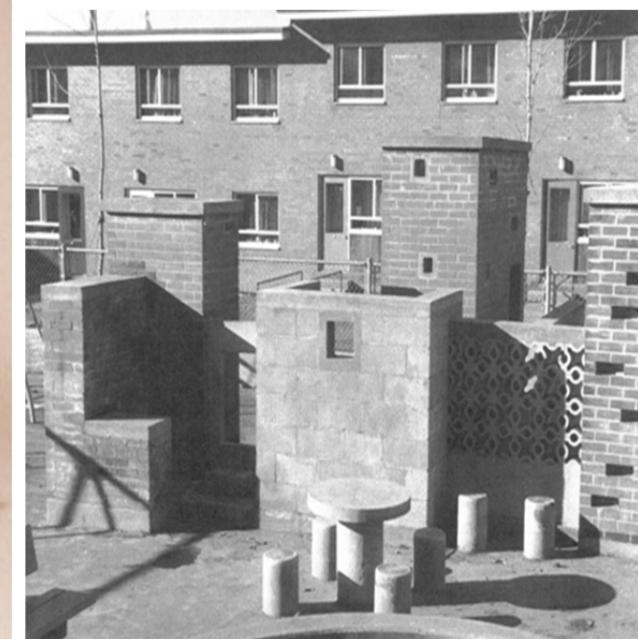
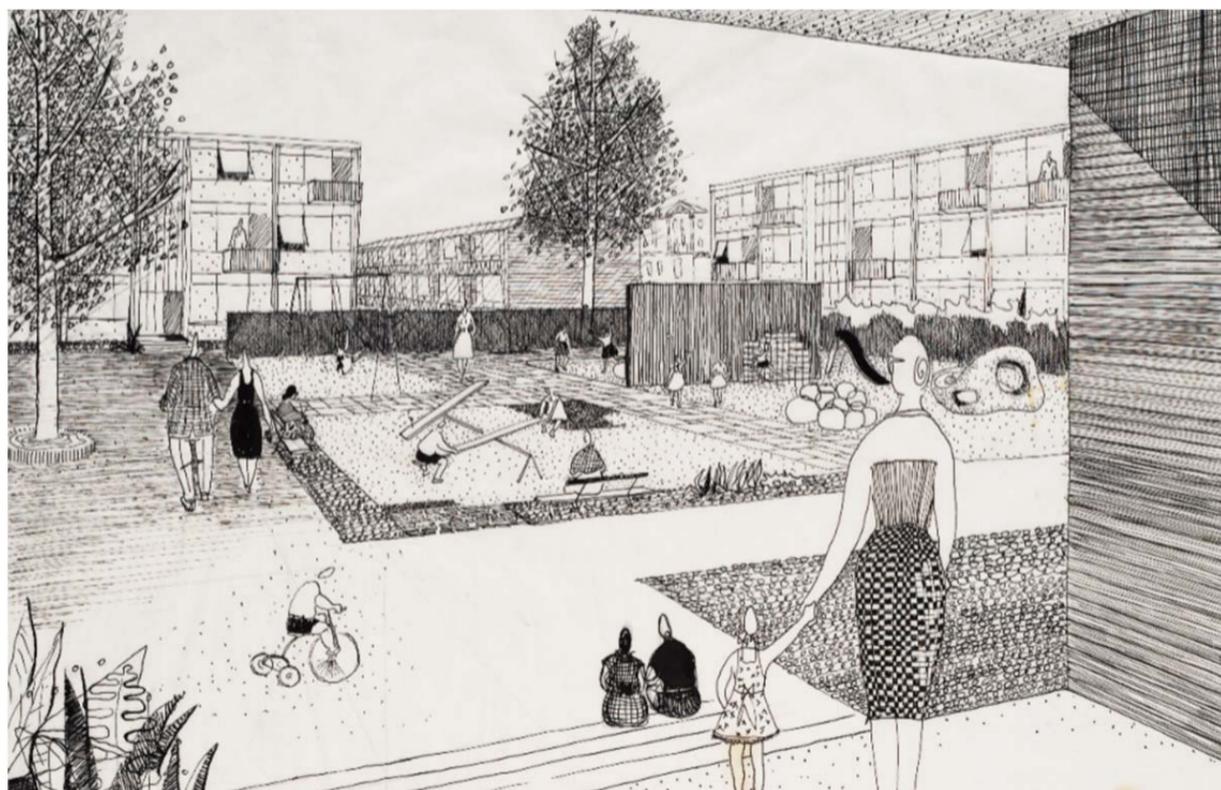
Afin de créer une échelle humaine, le projet compte cinq sous-ensembles distincts, chacun d'entre eux comportant au moins une tour d'habitation, des immeubles à logements et des maisons en rangée, un stationnement, un terrain de jeux pour les enfants ainsi qu'un espace commun de détente. Les bâtiments de chaque sous-ensemble sont introvertis, orientés et implantés de façon à encadrer et à « refermer » les stationnements et les terrains de jeux et de détente. Chacun des cinq sous-ensembles est distinct dans sa forme et son aménagement, dans la composition des typologies et du nombre de logements, ainsi que dans l'intégration avec le quartier.

Les particularités du design

"When an architect sees a crowded disordered, lot of dilapidated buildings, unhappy looking people, he feels that if he could rehabilitate things and plant a few trees, people would be better off. An architect would not naturally think of asking what they wanted – he would see the need."

John Bland





Cette préoccupation s'est concrétisée particulièrement dans l'aménagement des cinq terrains de jeu pour enfants, documentés avec éloquence par le réalisateur Eugene Boyko dans son film intitulé 'Les Habitations Jeanne-Mance', produit par l'ONF. Le design de chacun des cinq terrains de jeu était distinct et comportait une surface minérale majoritairement en asphalté, des murets en maçonnerie ainsi que des sculptures-jeu conçus par les architectes Rother, Bland et Trudeau et par l'artiste Charles Daudelin.

Parmi toutes ses composantes, les Habitations Jeanne-Mance sont caractérisées par l'attention portée aux aménagements paysagers, au traitement du sol et à son articulation. Les croquis des architectes Bland Rother Trudeau démontrent clairement cette préoccupation avec l'aménagement des espaces extérieurs – à la fois une préoccupation sociale autant qu'esthétique. Au-delà de la construction de logements, les croquis indiquent l'importance accordée à la vie collective et à l'appropriation des espaces extérieurs par les résidents.

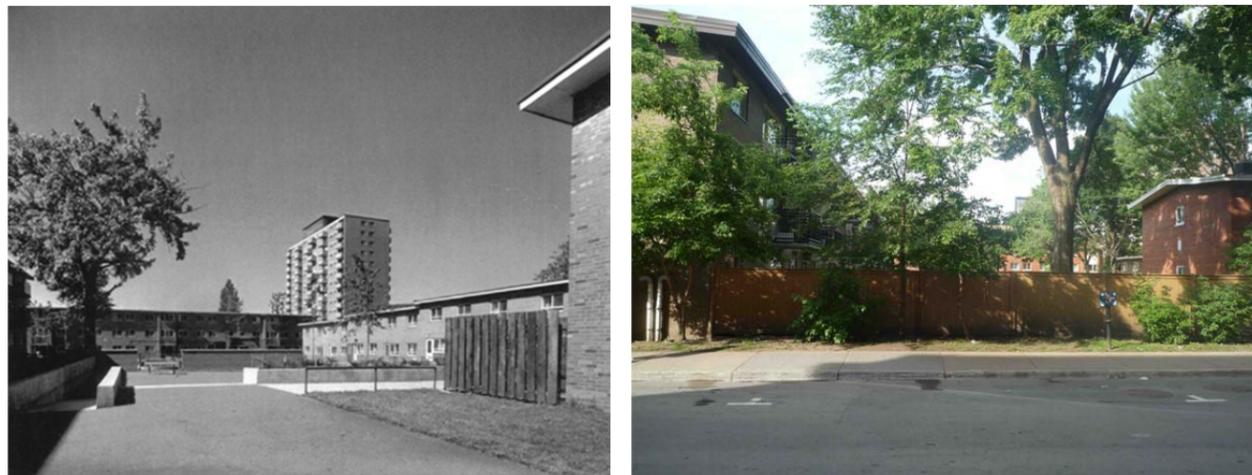
Les modifications apportées au fil du temps

En quoi les modifications apportées au fil du temps ont-elles changé le design original ?

Plusieurs modifications architecturales mineures aux bâtiments existants ont été faites à travers les années, telles que le remplacement des couvertures, des portes et fenêtres, des panneaux en bois et des garde-corps... L'ensemble des bâtiments est toujours intact. Ceux-ci sont en relativement bon état et ont conservés leur apparence générale. Cependant, l'aménagement initial des espaces extérieurs n'a pas toujours été respecté ni conservé.



Les très robustes alignements d'arbres qui subsistent toujours à l'heure d'aujourd'hui, témoignent des priorités des concepteurs. Cependant, la plupart des traces de l'aménagement extérieur initial ont été effacées avec le temps dans le but de mieux sécuriser le site et d'en simplifier l'entretien. Les terrains de jeu ont été laissés à l'abandon pour être finalement démolis entre 1986-90. Leur immense surface asphaltée a été remplacée par des terrains gazonnés, continus et indifférenciés. Les axes de circulation piétonne à travers le site et se prolongeant aux rues adjacentes ont été abruptement interrompus par l'introduction de clôtures à des points critiques et situées dans les limites du terrain, coupant ainsi les cours intérieures du quartier avoisinant. Les clôtures, majoritairement opaque (en bois), comme par exemple à l'angle de la rue Sanguinet et du boulevard de Maisonneuve, ont servi à isoler les résidents du quartier, à rendre les espaces collectifs privés et à rendre l'accès du site difficile pour les passants, contribuant ainsi à la stigmatisation sociale et culturelle des résidents.



Même si le geste semblait mineur au moment de le poser, l'obturation du passage à travers la tour centrale, sur l'axe de l'avenue Hôtel-de-Ville et dans le but de créer une salle communautaire, va également à l'encontre des intentions des concepteurs. L'implantation de la tour centrale sur cet axe est un exemple de la "terminaison et manipulation des axes en perspective par l'implantation d'éléments construits"; ce principe est fondamental dans la conception des cites-jardins de Raymond Unwin. Le passage sert à ancrer la tour dans l'axe de la rue Hotel-de-Ville, la tour se trouvant au centre de l'organisation spatiale des Habitations Jeanne-Mance. Son obturation banalise donc ce rapport et diminue considérablement l'intégration formelle du projet avec le milieu urbain environnant.



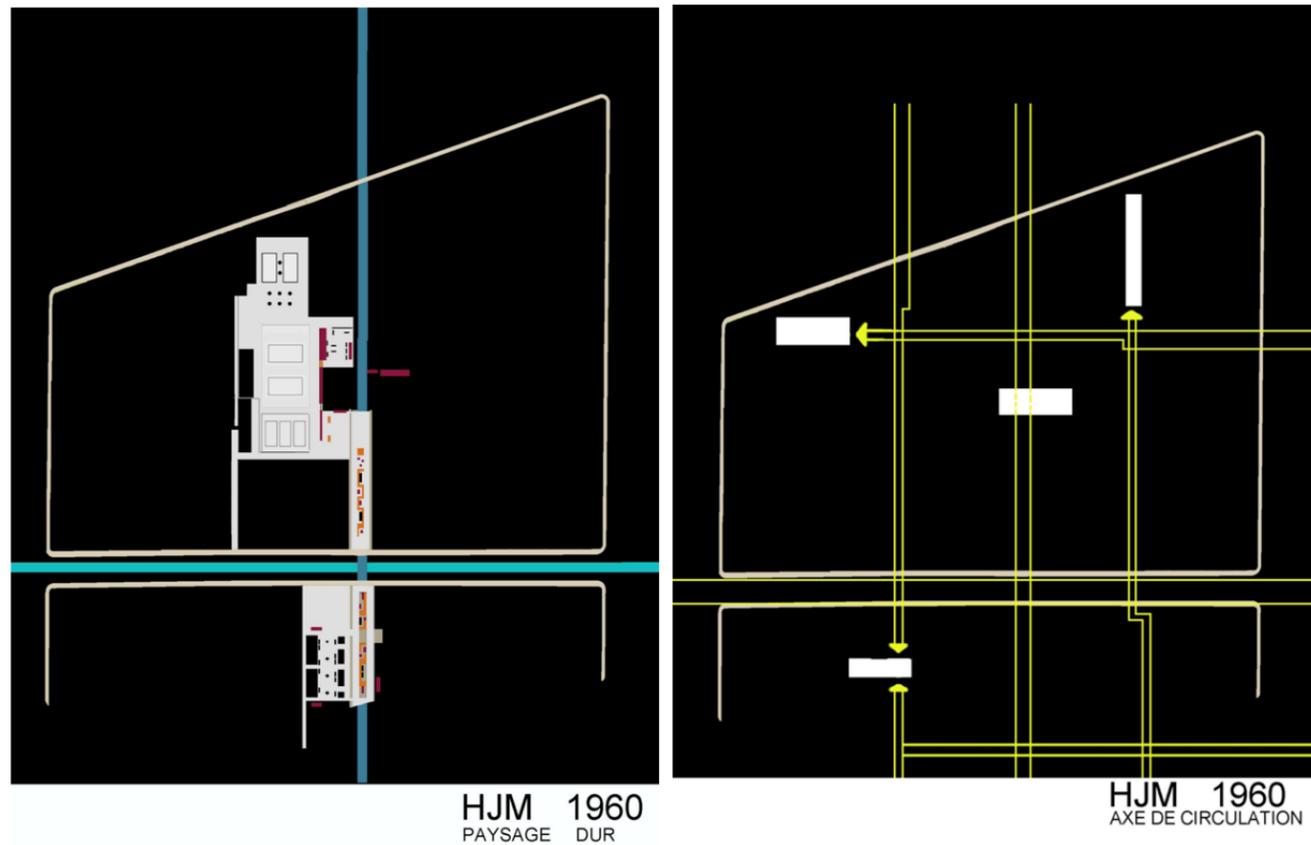
HJM 2010
PAYSAGE DUR

En tenant compte de l'évolution du contexte urbain et social depuis les années 50 et de la situation aujourd'hui, quels sont les éléments qui devraient être maintenus, rétablis ou modifiés?

1. Mettre en valeur la composition formelle spécifique des Habitations Jeanne Mance, incluant le caractère pittoresque de la disposition des volumes, la générosité des dégagements entre les bâtiments, la stratégie d'intégration urbaine, la juxtaposition des bâtiments d'hauteur variable, la variété des types de logements dans chaque sous-ensemble et la forme simple et primaire des bâtiments.
2. Renforcer l'identité spécifique de chacun des cinq sous-ensembles ('îlots') afin de maintenir l'échelle humaine et le caractère inclusif du projet.
3. Développer des normes et des critères pour la composition et le choix des matériaux pour les rénovations et les nouvelles constructions, en respectant l'architecture et l'aménagement d'origine.

AXES VISUELS ET DE CIRCULATION

Quels étaient les axes visuels et les axes de circulation (incluant les axes de circulation piétonne) préconisés à l'origine ?



Axes de composition et d'intégration urbaine (Site plan 1958 - Rother Bland Trudeau architectes, Benoit Bégin architecte paysagiste)

La disposition des différents éléments sur le site a été prévue selon deux axes de composition perpendiculaires, constitués par l'espace libre central et par la rue de Montigny sur lesquels viennent s'articuler les cinq groupes d'habitations. La rue De Montigny, devenue le boulevard de Maisonneuve, était un tracé imposé par les autorités municipales et appelé à devenir l'un des grands boulevards urbains afin de desservir le centre-ville dans l'axe est-ouest. L'axe de composition perpendiculaire est le vaste espace « ouvert » collectif où se trouvent les parcs Paul Dozois et Toussaint Louverture. À cet axe de composition s'ajoute un axe secondaire de composition nord-sud, qui se trouve à l'emplacement de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, débutant à la Place Jacques Cartier dans le Vieux-Montréal et se prolongeant jusqu'à l'avenue Laurier.

L'implantation des sous-ensembles répond à la trame des rues environnantes par la composition formelle et la création d'axes visuels en continuité avec le reste de la ville.

“Les bâtiments élevés sont placés de façon à devenir les points centraux de perspectives très intéressantes. Ainsi, le bâtiment le plus élevé donne sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville et peut être vu directement de la rue Sainte-Catherine et de la rue Ontario. Un autre bâtiment élevé est situé juste dans l'axe de la rue Emery... Ces perspectives, que terminent des bâtiments importants, en plus de rappeler la structure physique prédominante dans le bas de la ville, rattachent visuellement le projet d'habitations aux développements existants des environs.”



Réseau piétonnier, 1958

L'axe de la rue de Bullion dans l'îlot nord est occupé par l'allée piétonnière nord-sud qui sépare le parc de l'ensemble résidentiel. La distribution des immeubles se fait, entre autres, à partir de cette allée, bordée par deux rangées d'arbres. Les vues sud et nord, alignées sur le tracé de la rue de Bullion, se terminent sur un immeuble au sud du boulevard de Maisonneuve. La vue vers le nord, dans l'axe de la rue Sainte-Élisabeth, se termine sur le mur latéral d'une série de maisons en rangée. Cet axe sert d'allée piétonnière desservant les immeubles et il est accentué aussi en partie par l'alignement d'arbres. La vue vers l'ouest dans l'axe de la rue Emery se termine sur le mur latéral d'une tour. On y trouve un accès aux deux aires de stationnement se prolongeant en une allée piétonnière menant à l'axe de la rue Hôtel-de-Ville.

En quoi ont-ils été changés?

L'axe du boul. De Maisonneuve est devenu le grand boulevard urbain envisagé il y a plus de 50 ans, bordé d'arbres matures et doté d'une piste cyclable permanente et ouverte toute l'année. Le parc Toussaint-Louverture a fait l'objet d'un réaménagement majeur, incluant des jeux d'eau interactifs, des nouveaux terrains sportifs, la rénovation du chalet et la restauration de l'allée. La continuité de l'axe du parc à travers le site est partiellement obstruée par la présence du bâtiment administratif situé rue Ontario.

L'axe de la rue Hôtel-de-Ville était fermé à la rencontre de la rue Boisbriand pendant une période de temps, dû à la délinquance et à l'indigence toujours difficile de ce secteur. À l'extérieur du site, le cadre bâti de la rue Hôtel-de-Ville, au sud des Habitations Jeanne-Mance, continue de se détériorer, en particulier le tronçon adjacent à la rue Ste-Catherine. De plus, tel que mentionné précédemment, le passage à travers la tour centrale sur l'axe de l'avenue Hôtel-de-Ville a été obturé afin de créer une salle communautaire.

Le passage piétonnier sur l'axe de la rue de Bullion termine au nord sur une aire de stationnement donnant sur la rue Ontario, à côté du bâtiment administratif. Les passages piétonniers sur les axes des rues Émery et Sainte-Élisabeth, bénéficient de la proximité du nouveau jardin pluvial du stationnement écologique et se prolongent vers l'axe Hôtel-de-Ville. Le passage de Sainte-Élisabeth est encombré par une tour de ventilation du métro à la rencontre du boulevard de Maisonneuve.

Les axes actuels répondent-ils aux besoins des résidents des HJM, des passants, etc.? Les axes actuels sont-ils un frein à l'atteinte des objectifs de désenclavement physique et social?

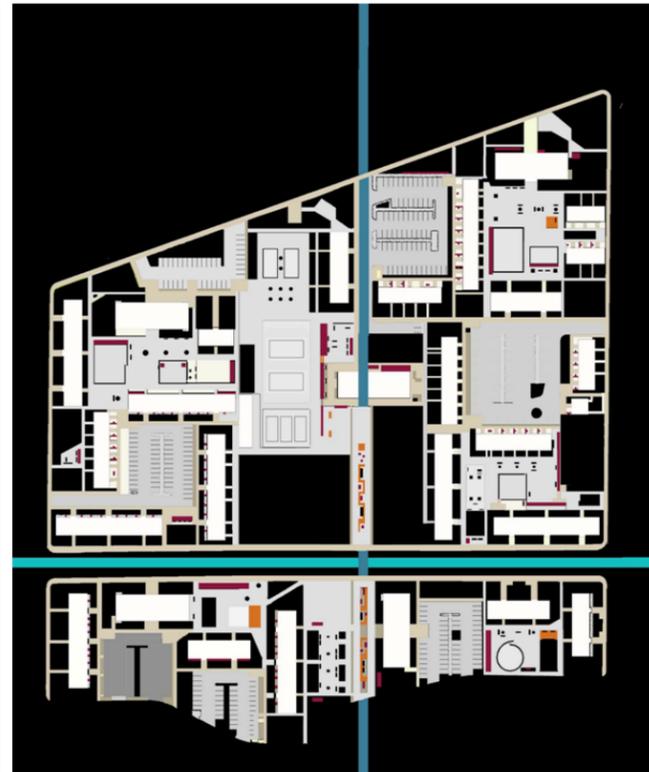
Loin d'être conçus pour isoler le site du reste du quartier, les axes visuels et piétonniers à travers le site cherchent à assurer l'intégration urbaine des Habitations Jeanne-Mance avec le quartier qui l'entoure. Afin de s'assurer du désenclavement physique et social du projet, les axes devront faire l'objet de vigilance - d'une restauration, d'un entretien régulier et de projets d'amélioration en vue de leur intégration dans le paysage urbain.

En tenant compte du contexte actuel, y a-t-il des axes qui devraient être rétablis, améliorés ou même aménagés? Y a-t-il des axes qui devraient faire l'objet d'un remaniement important? Quelles sont les priorités?

1. Éliminer clôtures opaques et autres obstacles visuels afin d'améliorer l'intégration de l'ensemble dans son contexte urbain à l'exception des clôtures (ou plantations) autour des cours privées.
2. Réaménager et/ou rénover les sentiers piétonniers à travers le site, en prolongement les axes des rues Hôtel-de-Ville et de Bullion à court terme, et ceux des rues Émery et Sainte-Élisabeth à plus long terme.
3. Rouvrir le passage de la tour située sur l'axe de l'avenue Hotel-de-Ville.
4. Poursuivre une étude sur le réaménagement de l'axe de l'avenue Hôtel-de-Ville, minimalement de la rue Ste-Catherine jusqu'à la rue Ontario, mais préférablement du Champ-de-Mars jusqu'à la rue Sherbrooke.



HJM 1960
PAYSAGE VERT



HJM 1960
PAYSAGE DUR



HJM 2010
TISSU VERT



HJM 2010
DELIMITATION
ESPACE PRIVE

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Quelle proportion occupait les plantations et les aménagements paysagers ou autres dans les plans d'origine? Quel était le rôle de ces aménagements? Ce rôle a-t-il évolué par rapport aux années 50?

L'ampleur et l'élaboration soignée de l'aménagement paysager du projet en font une intervention similaire aux autres opérations de logements sociaux d'envergure en cours au Canada durant cette période. Il semble qu'une bonne partie de la plantation prévue dans l'aménagement paysager initial soit toujours en place actuellement. En effet, près de 215 des arbres matures qu'on trouve sur le site correspondent à ceux indiqués sur les plans d'aménagement paysager de 1960. Selon l'architecte paysagiste Benoît Bégin, le choix des essences aurait été fait en fonction de leur rusticité, de la densité du feuillage et de leur échelle par rapport aux bâtiments. De plus, la plantation devait refléter la diversité des trois types de bâtiment au sein de chaque sous-ensemble et accentuer par la même occasion les axes piétonniers et l'orientation des vues sur le site. Cette intention est toujours perceptible aujourd'hui.

Au-delà de l'aménagement des terrains de jeu et des aires de détente des cinq sous-ensembles, trois éléments ont constitué l'aménagement paysager initial du site – les étendues du gazon servant de bordures entre les sous-ensembles et les limites du site, les alignements des arbres accentuant les axes formels et piétonniers et enfin les bacs de plantation robustes, en béton, délimitant les espaces et surfaces extérieurs. Étonnamment, le site était en grande partie 'asphalté' jusqu'à la démolition des terrains de jeu en 1986-90 (remplacement des surfaces minérales par des grandes surfaces gazonnées).

Les changements apportés à l'aménagement paysager du site vont-ils à l'encontre des objectifs de désenclavement physique et social? Y a-t-il lieu de voir à consolider, à réduire, à freiner le développement des plantations et des aménagements ?

Les réaménagements des années 80 ont augmenté considérablement les surfaces végétalisées du site et ont diminué l'effet d'îlot de chaleur typique des centres-villes. Mais ce réaménagement a aussi créé un paysage difficilement appropriable par les résidents – "des parures sans utilité" selon Jacques Lachapelle. Telle que mentionnée précédemment, la fluidité des axes de circulation a été interrompue par l'introduction de clôtures en bois, coupant les cours intérieures de la vie du quartier et contribuant ainsi à l'isolement et à la stigmatisation sociale et culturelle des résidents.



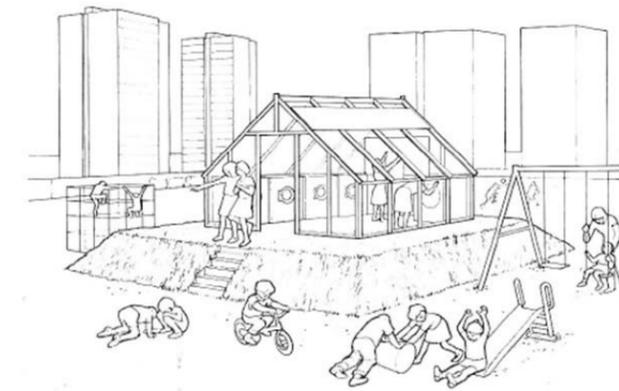


Jardin communautaire



Piste cyclable, boulevard de Maisonneuve

Plus récemment, des travaux de renaturalisation des aménagements extérieurs réalisés en collaboration avec Éco-quartier Saint-Jacques cherchent à diversifier les plantations sur le site et à encourager la participation des résidents et leur appropriation des espaces extérieurs. Le remplacement des clôtures en bois par des clôtures plus transparentes, en métal, améliore considérablement le rapport visuel (et non pas fonctionnel) entre les cours et les rues avoisinants.



Children didn't play in the new playground until washing-machines were installed. Parents and children then all spent time there, and it became an important focus for the community.



Grow opps

4 | An edible schoolyard takes root in New York

WorkAC is establishing itself as New York's urban farm designer of choice. The studio's latest project is the Edible Schoolyard, a back-to-the-earth educational program founded by Chez Panisse chef Alice Waters. Slated to rise later this year in place of a parking lot at Public School 216 in Brooklyn, the design expands on an idea WorkAC first explored in 2008 with its Public Farm 1 project at the P.S.1 Contemporary Art Center, namely, transforming swaths of concrete into fertile fields.

For P.S. 216, Amalie Andraos and Dan Wood created a 140 square-metre kitchen and classroom, and a greenhouse for growing vegetables year round. A service wall provides a series of interconnected tubes that hold different program elements: a chicken coop, a compost station, a dishwashing area, a cistern that collects rainwater from the roof, and photovoltaic panels that power the kitchen.

"It's full circle, from growing to harvesting to eating to composting," says Andraos, noting that the building is a prototype for more like it in the city. Adds Woods, "Working with farmers and chefs instead of architects is quite nice," for a change. And the resulting facility "opens kids up to a whole different world." — Tim McKeough

Quels types d'aménagements devraient être préconisés pour mettre en valeur le site?

1. Ré-établir intégralement la vocation publique et collective du sol, telle que prévue dans la conception du projet et ce, afin d'encourager l'appropriation des espaces collectifs par les résidents et répondre aux besoins de la population actuelle.
2. Créer un paysage qui encourage l'appropriation des espaces extérieurs et des opportunités d'échanges informels pour les résidents et, par conséquent, le développement d'une vie collective.
3. Modifier l'aménagement afin de clarifier et rendre lisible la hiérarchie des espaces extérieurs (jardins privés, aménagements collectifs et parc public), rationaliser l'occupation du terrain, résoudre les conflits existants entre le public et le privé (avant et arrière) et atténuer l'impact des nuisances existantes adjacentes.

ESPACES PARTICULIERS POUVANT ÊTRE RECONSTRUITS

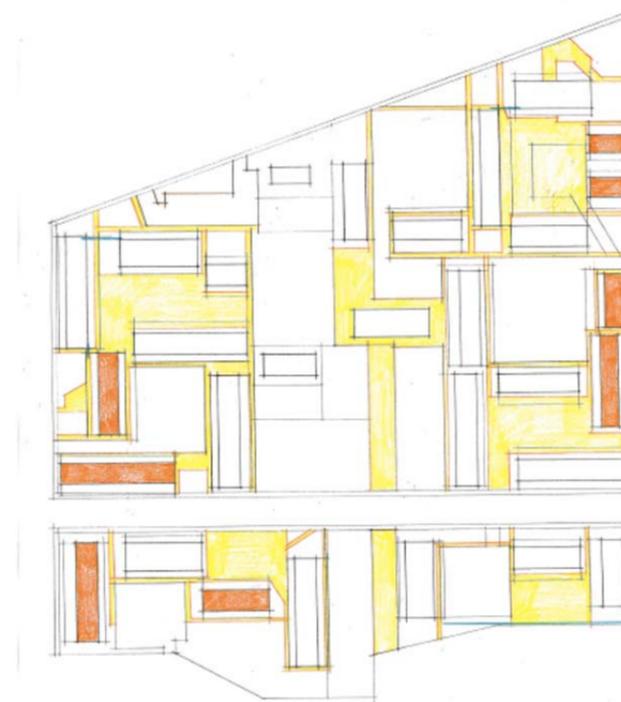
Depuis plusieurs années, deux positions caractérisent l'attitude des décideurs par rapport aux Habitations Jeanne Mance. D'un côté, plusieurs identifient le site comme une réserve immobilière de grande taille, en plein cœur du centre-ville, et attendent le bon moment pour le développement de son plein potentiel immobilier. D'un autre côté, d'autres perçoivent le site comme une icône du patrimoine architectural moderne de la Ville, un rappel du rôle de l'état dans l'histoire du logement social, ou tout simplement, certains considèrent le site comme un 'îlot de fraîcheur' verdoyant, en plein cœur d'un quartier minéralisé.

En 2010, le professeur Jacques Lachapelle a écrit un article pour la revue ARQ sur les Habitations Jeanne Mance et l'Îlot Saint-Martin, deux projets marquants l'histoire du logement social à Montréal.

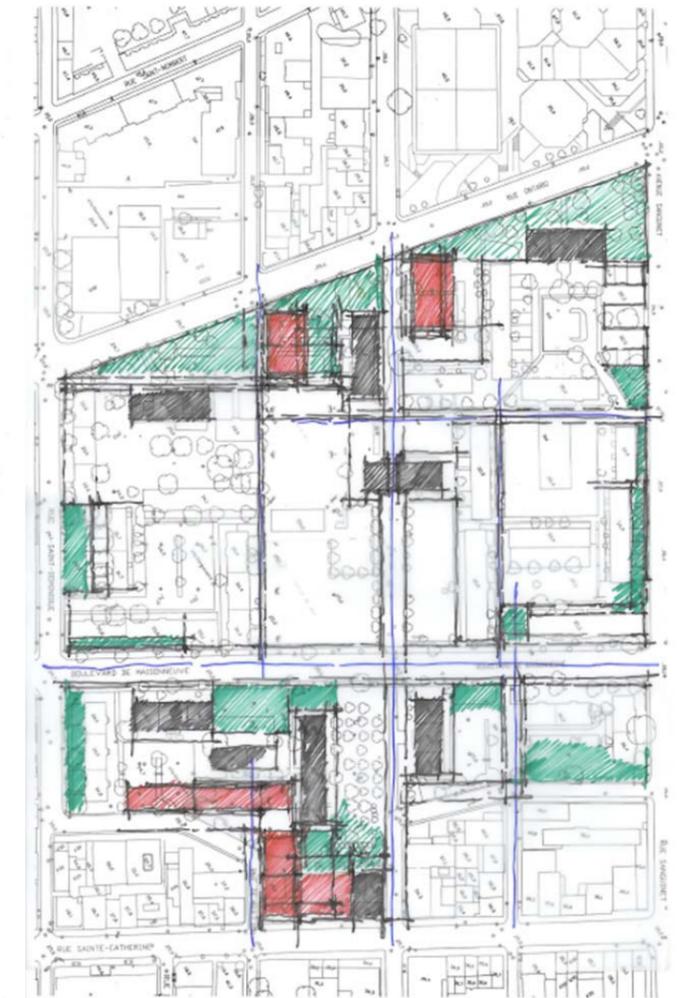
En fait, aujourd'hui, deux aspects des HJM étonnent, 1) les imposants stationnements; 2) la banalisation des espaces extérieurs. Or, au mérite du projet d'origine, ce grand parc urbain, morcelé par les édifices mais bien dégagé, est un lieu privilégié. Malheureusement, ses terrains gazonnés, entretenus avec soin par la ville, sont, pour la plupart, des parures sans utilité. La multiplication des clôtures grillagées contribue à les rendre inutiles. Ainsi il y a bel et bien un effet d'isolement de l'ensemble par rapport au reste de la ville, mais il est plus que paradoxal dans le contexte d'aujourd'hui. Alors qu'on incite fortement les promoteurs privés à inclure des espaces publics et même du logement social dans les grands projets, les HJM, propriété de la ville, constituent un territoire dont les espaces non-construits sont en partie déserts et à l'usage exclusif des résidents.

Aussi, au lieu de séparer le secteur en construisant davantage, il vaudrait mieux regarder la possibilité de tirer profit de la modernité du plan d'ensemble et étendre le rôle urbain et public des espaces extérieurs. 50 ans plus tard, il serait temps que la rénovation urbaine, souvent trop agressive par le passé, certes, donne matière à réflexion, plutôt qu'à la seule dénonciation.

Depuis 2006, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance entreprend d'importants travaux de modernisation et de rénovation des bâtiments et des aménagements extérieurs. Cependant, avant de débiter une quelconque intervention pouvant altérer le visage du site, de nombreuses questions se posent de manière légitime quant aux défauts urbanistiques et architecturaux. La Corporation étudie donc des projets d'aménagement qui se veulent à la fois cohérents et pérennes ainsi que des axes d'intervention susceptibles de favoriser l'insertion du site dans le quartier.



Réseau piétonnier interne et points de conflit formels



Interfaces paysagers et construits entre le projet et le contexte urbain



Interfaces en espaces vert à développer

Interfaces construits - 'autres usages'

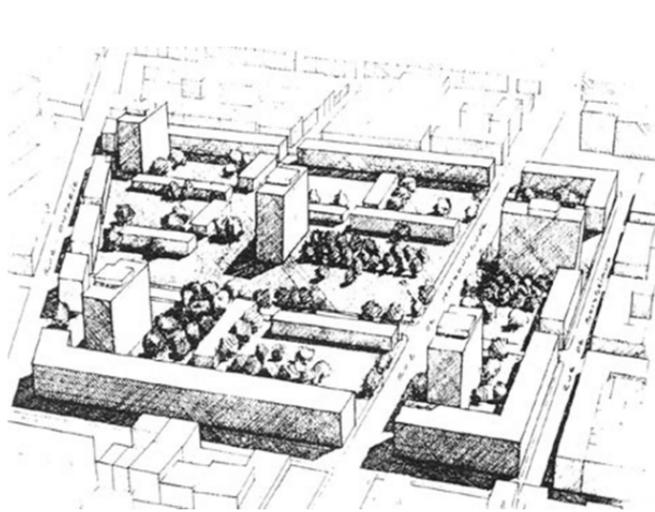
Quels sont les espaces qui bénéficieraient d'être consolidés, soit par le réaménagement, la construction ou par une meilleure intégration à la trame urbaine environnante? Quel est le potentiel de redéveloppement de ces espaces? Le redéveloppement de ces espaces va-t-il à l'encontre ou dans le sens des objectifs de désenclavement physique et social? Dans quelle mesure le réaménagement de ces espaces permettrait d'atteindre les objectifs à l'égard du désenclavement physique et social?

Tel que mentionné précédemment, les terrains de jeu et les espaces de détente dans chaque sous-ensemble ont été démolis il y a plus de 20 ans pour être remplacés par des surfaces gazonnées. Afin de satisfaire les objectifs de désenclavement physique et social, il serait opportun de réaménager les espaces collectifs de chaque sous-ensemble afin d'encourager l'appropriation des espaces extérieurs par les résidents, favorisant ainsi le développement d'une vie collective. Néanmoins, ce réaménagement doit prendre en considération l'évolution démographique de l'ensemble depuis 50 ans - aujourd'hui une population beaucoup plus variée en âge et en type de ménage, ainsi que culturellement et ethniquement.

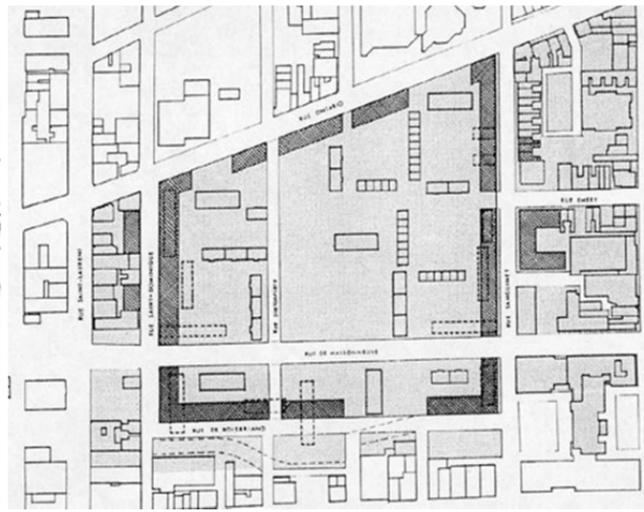
À titre d'exemple, l'espace collectif #2 au sud du boulevard de Maisonneuve, sur l'axe de la rue de Bullion, pourrait devenir une zone récréative pour les enfants des bâtiments adjacents. Cette zone permettrait d'éviter aux enfants la traversée du boul. de Maisonneuve et constituerait également une halte piétonne le long de la piste cyclable, entre la Bibliothèque nationale et le Quartier des spectacles, et ce, en ayant des œuvres d'art public à portée de vue.

Parmi les '22 principes fondamentaux', les concepteurs ont prévu l'inclusion des commerces de proximité à l'intérieur du projet. Il serait opportun aujourd'hui d'entrevoir la possibilité d'intégrer d'autres usages en bordure du site (particulièrement sur les rues Sainte-Dominique et Boisbriand) et le long de l'axe du parc et ce, afin d'améliorer l'intégration avec le voisinage. Les usages pourraient comprendre ceux qui sont typiquement complémentaires à l'habitation: un centre communautaire, une garderie, des bureaux administratifs, un dépanneur, une fruiterie, d'autres magasins d'alimentation, un marché saisonnier. La construction d'une nouvelle salle sur le site pour la Maison théâtre (présentement situé sur la rue Ontario près du CEGEP du Vieux-Montréal) serait aussi envisageable afin d'intégrer un usage approprié et complémentaire au Quartier des spectacles.

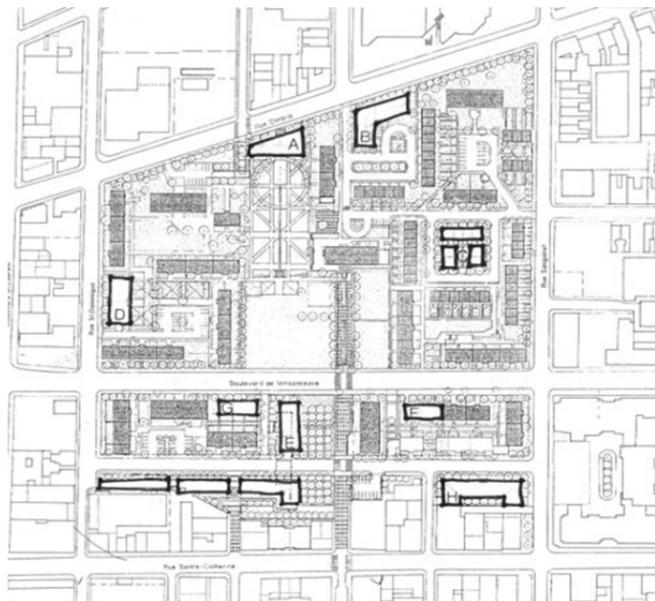
La faible densité résidentielle de projet (approx.100 logements par hectare) et le très faible taux d'occupation au sol du construit (moins que 15%) amène un questionnement sur les possibilités d'insertion de nouveaux logements sur le site. Par ailleurs, il y a un surplus de stationnements sur le site par rapport aux besoins des locataires, ce surplus étant loué par des personnes externes. Étonnamment, les stationnements occupent une superficie équivalente à l'occupation au sol des logements.



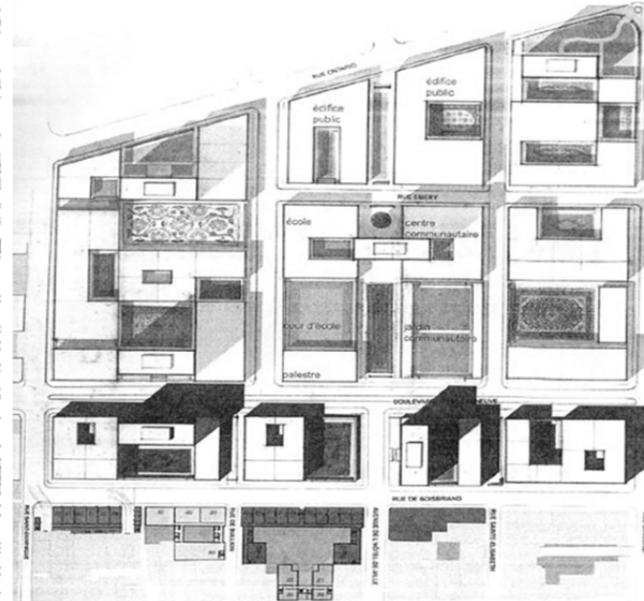
Melvin Charney, *Faubourg St-Laurent ...* (1990)



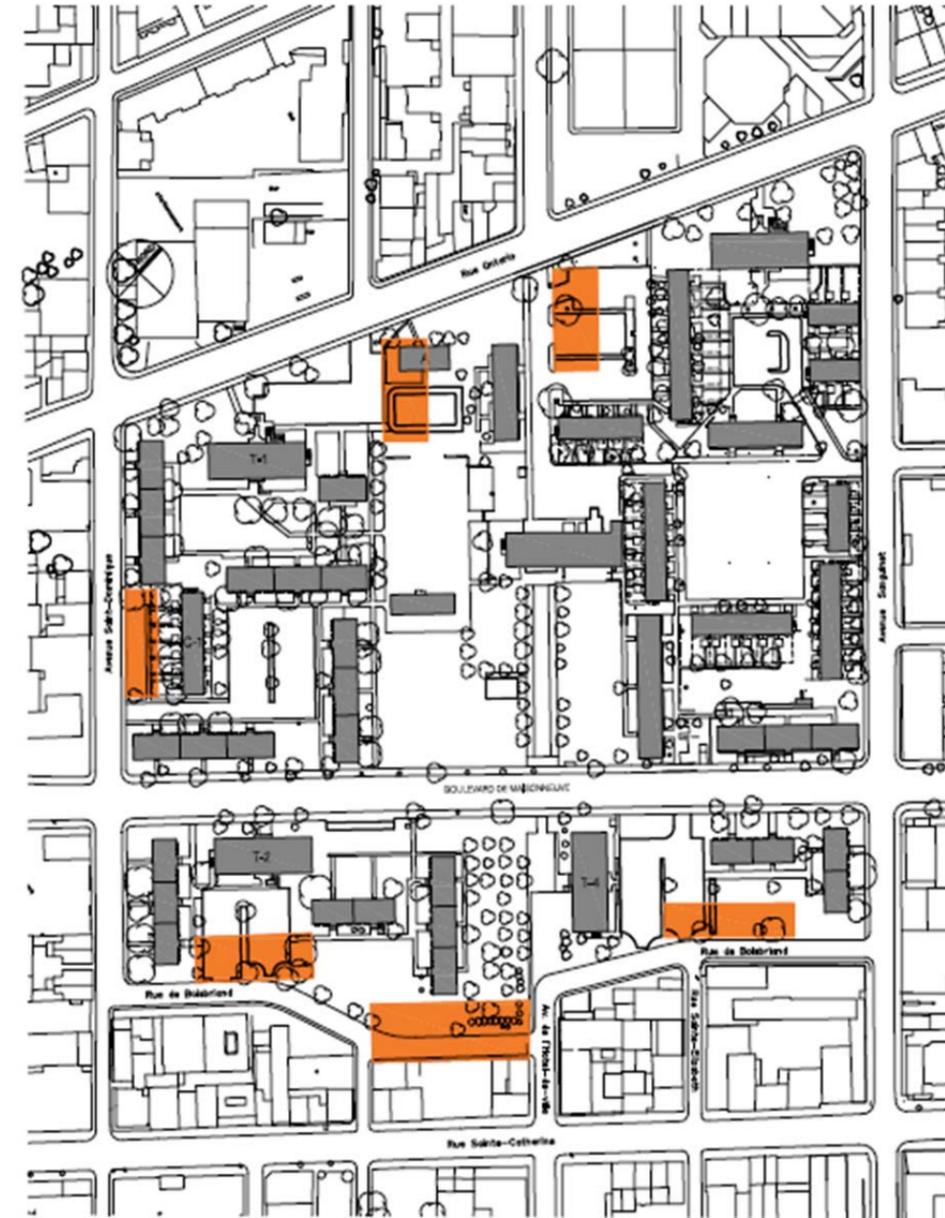
Melvin Charney, *Faubourg St-Laurent ...* (1990)



Provencher Roy, *Faubourg St-Laurent ...* (1991)



Atelier BRAQ et Alain Carle, *Faubourg St-Laurent ...* (2004)



Interfaces construits - insertions d'ensembles résidentiels

Ces insertions pourraient servir:

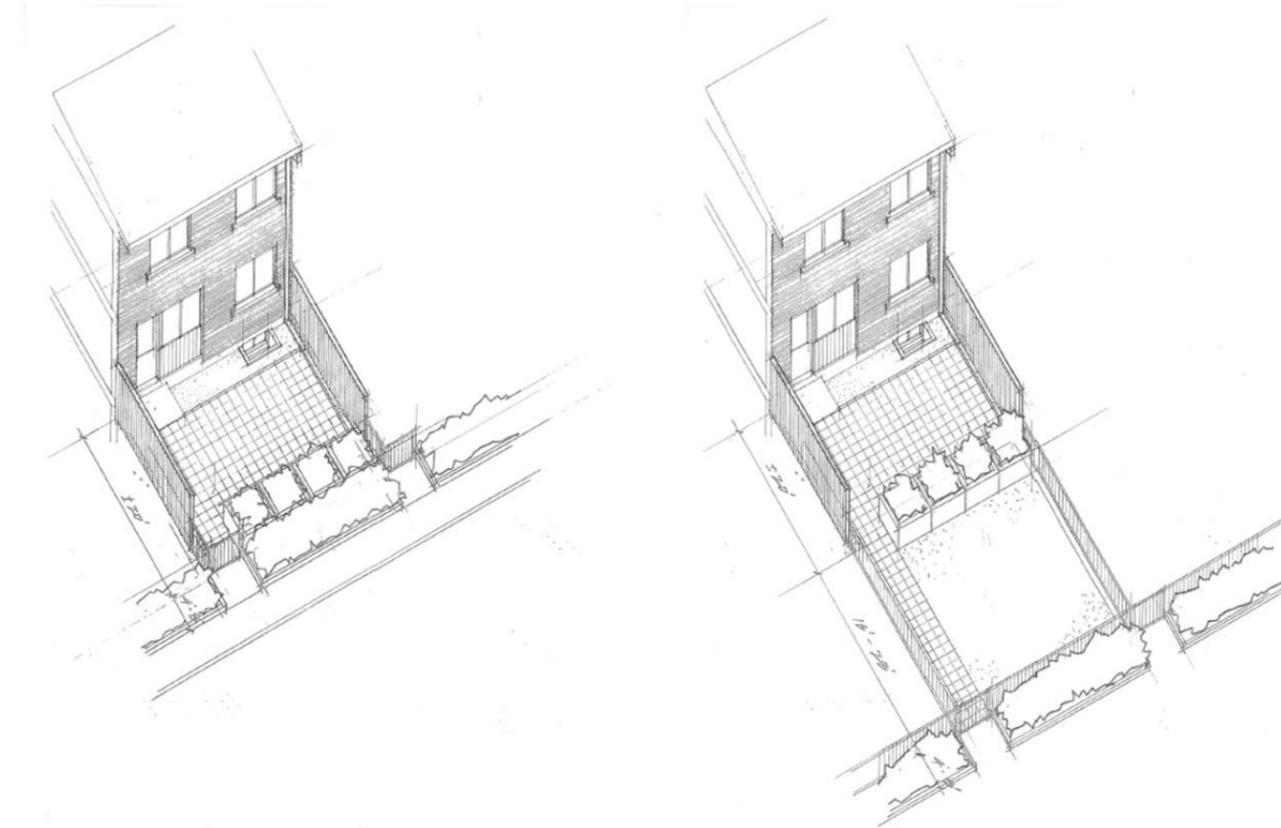
- à augmenter la densité résidentielle par 200-300 logements,
- à développer une plus grande offre de types de logement (logements pour personnes âgées, pour artistes et pour étudiants, accession à la propriété abordable pour jeunes familles etc.),
- à améliorer l'expression de cet axe d'espace collectif à travers le site
- à améliorer l'intégrité de l'axe de la rue Hôtel-de-Ville
- à mieux structurer la rue Boisbriand
- à conserver la superficie des espaces verts
- à conserver l'intégrité du concept d'aménagement initial.

Plusieurs études antérieures ont proposé des insertions et une densification du cadre bâti sur le site (Melvin Charney, 1990; Provencher Roy, 1991; Atelier BRAQ avec Alain Carle, 2004) avec la prétention d'une amélioration de l'intégration urbaine mais sans égard pour le concept d'aménagement initial. En réalité, ces propositions auraient probablement l'effet d'augmenter l'isolement des résidents par rapport au voisinage en diminuant la fluidité spatiale et les accès vers l'intérieur du site. Il serait plutôt opportun de voir à une augmentation et une diversification dans l'offre de logements sans compromettre la qualité spatiale et paysagère de l'ensemble. Il semble possible d'insérer deux ou trois bâtiments de six à huit étages ou plus, en respectant la composition d'origine. Cette insertion serait envisageable surtout au nord et au sud de l'axe du parc donnant sur les rues Sainte-Catherine et Ontario. Il serait aussi possible d'envisager des insertions le long de la rue Boisbriand.

Proposition d'aménagement des cours-arrière des maisons de ville

En guise de conclusion, un des projets particuliers d'application des recommandations présentement à l'étude est spécifiquement le réaménagement des cours arrière des maisons de ville.

Parmi les objectifs de ce projet, le réaménagement des cours arrière offre l'occasion de résoudre l'interface difficile entre l'arrière des maisonnettes et les rues Sanguinet et Saint-Dominique, une condition qui est quand même étroitement associée avec la conception introvertie de projet. Il est aussi opportun de repenser les clôtures autour des cours, offrir des espaces de plantation individuels et encourager l'appropriation et l'entretien des espaces par les locataires.



sur voie d'accès (C2, C4)

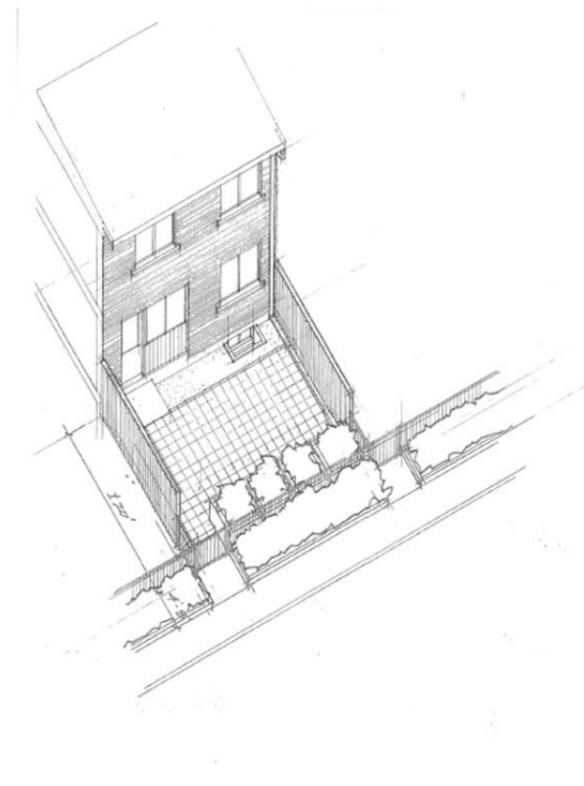
sur cour intérieure (C1, C3, C5, C8, C9)

Suite à la présentation des croquis initiaux en consultations avec les locataires, trois priorités ont été identifiées:

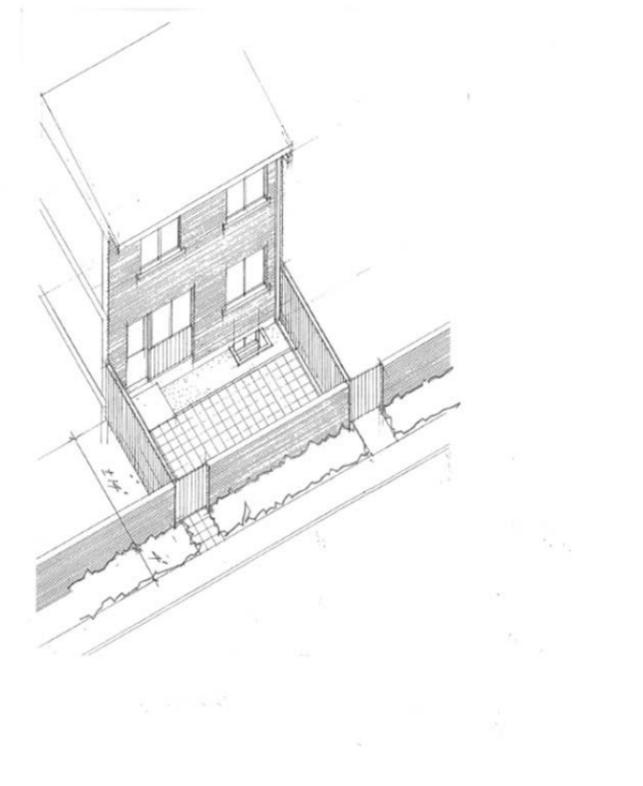
1. Le maintien d'un espace gazonné;
2. La sécurité des enfants, à l'intérieur d'un espace clos, de préférence;
3. Le maintien de la superficie des cours.

La proposition finale des cours-arrière consiste principalement aux aménagements suivants :

- terrasse privée avec pavage de 3.6m x 5.5m,
- dégagement de brique en façade arrière avec bande perméable de 1m afin de réduire les infiltrations d'eau dans les sous-sols,
- installation des gouttières et descentes afin de canaliser les eaux pluviales vers les jardins.



rue Sanguinet (C6)



rue Sanguinet (C7)

- bacs de plantation afin de permettre le jardinage (4 à 7 bacs de 1.2m x 1.2m par cour selon ensoleillement et configuration)
- clôtures de 1.5m en hauteur en bois torréfié servant d'écran visuel entre les cours arrière,
- bande de plantation de profondeur et hauteur variable servant d'écran visuel entre les cours arrière et les espaces communs,
- un nouvel arbre par cour dans la bande de plantation,
- clôture ornementale et murets en brique de 1.5m en hauteur servant d'écran visuel sécuritaire entre les cours arrière et les rues Sanguinet et Saint-Dominique,
- accès privé aux cours arrière,
- conservation d'une partie des surfaces gazonnées des grandes cours arrière (C1, C3, C5, C8 et C9).



Maquette 1:500 en bois de l'ensemble des Habitations Jeanne-Mance