

Fahey et associés

# Mémoire - PPU des Faubourgs

Arrondissement Ville-Marie

22 octobre 2020

**fahey**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Présentation de Fahey et associés .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Contexte du secteur du PPU.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Vision de développement du secteur .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Conclusion .....</b>	<b>10</b>

## 1. PRÉSENTATION DE FAHEY ET ASSOCIÉS

Depuis 20 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus de 30 professionnels reconnus dans le domaine du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain.

Plaçant la qualité de vie des citoyens et des futurs usagers au cœur de ses préoccupations, l'équipe de Fahey et associés partage un fort désir de créer des lieux authentiques contribuant à enrichir le territoire d'intervention. Les professionnels de Fahey et associés sont reconnus pour leur aptitude à coordonner des projets de grande envergure et à élaborer des concepts d'aménagement participant considérablement à la mise en valeur des paysages et milieux de vie.

De l'analyse urbaine à la réalisation des aménagements paysagers, la firme a démontré sa capacité à réaliser des projets adaptés à chaque contexte. L'équipe de Fahey et associés possède une compréhension élargie des enjeux d'aménagement urbain, tenant compte à la fois des impacts environnementaux, de l'acceptabilité sociale des projets, mais aussi des coûts de réalisation et de la viabilité économique d'une proposition d'aménagement. De ce fait, l'équipe de Fahey et associés présente une expertise tant en design et en conception qu'en gestion de projet et en coordination des différents processus d'approbation des projets.

Conséquent à son engagement envers le développement professionnel, Fahey et associés a mis en place un programme de formation continue pour ses employés. Grâce à cet effort, la firme offre un environnement de travail stimulant et motivant axé sur l'innovation et la recherche de l'excellence. Avec ses professionnels de diverses formations et expertises, Fahey et associés a la capacité de s'adapter pour répondre de manière sensible à tous les enjeux qui entourent les projets d'aménagement contemporains.



### 3. VISION DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

Le projet de PPU pour le secteur des Faubourgs propose une vision d'aménagement traduite par un ensemble de critères et de balises d'aménagement concernant d'une part, les aménagements prévus sur le domaine public et d'autre part, l'encadrement des projets immobiliers qui prendront place sur le domaine privé. Nous tenons à saluer la démarche accomplie par l'équipe de planification et considérons que la vision prévue pour le secteur constitue jusqu'à maintenant un cadre qui promet un milieu de vie de qualité pour la population des quartiers du Centre-Sud et la nouvelle masse de population prévue au sein des nouveaux développements.

#### **Densité bâtie et densité d'occupation**

Dans le cadre de réalisation du PPU, les densités permises pour le secteur des Faubourgs ont été revues généralement à la baisse, comparativement aux normes prévues au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme actuellement en vigueur. À titre d'exemple, la densité de 12.0 du site de Radio-Canada actuellement en vigueur est réduite à un COS de 6.0. La réduction de la densité bâtie a pour effet de limiter l'impact visuel que pourraient avoir les bâtiments sur le quartier. Ceci constitue un choix judicieux considérant que la densité actuellement permise est relativement élevée. Une densité aussi élevée est davantage appropriée à certains secteurs du centre-ville tels que le quartier des gares, le quartier international et la cité du multimédia où l'on observe des COS pouvant atteindre 9 à 12.

Il est toutefois essentiel de maintenir une densité convenable pour les différents sites du secteur afin d'assurer l'introduction des avantages que celle-ci sera certaine d'apporter à la collectivité locale. La pleine exploitation des densités de construction autorisées au PPU permet d'introduire une densité d'occupation et de population supérieure dans ce secteur, ce qui contribuera à l'animation des lieux publics et à sa desserte en termes de commerces et de services. Ceci est valable tant pour la collectivité locale actuelle des quartiers du Centre-Sud que pour les futurs occupants du secteur des Faubourgs qui prendront comme lieu de résidence ou de travail, les projets actuellement en cours de planification et de développement.

En somme, il existe plusieurs façons d'atteindre la densité prévue pour un site, tout en maintenant les bénéfices que celle-ci apporte à la population. À densité égale, si la hauteur est plus élevée, l'empreinte au sol sera moindre, offrant ainsi plus d'espaces verts à la collectivité locale. Si cette hauteur est réduite, l'emprise au sol du bâtiment sera plus importante. Il est important d'étudier les bénéfices recherchés en fonction d'un projet particulier afin de déterminer si un critère spécifique, tel que la hauteur, est pertinent à l'encadrement de celui-ci. Ces caractéristiques qui visent l'encadrement de la forme des projets seront étudiées au cours de la section suivante.

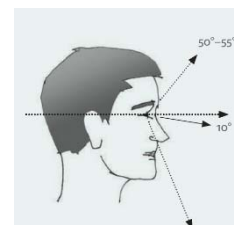
## Autres critères d'encadrement morphologique des projets

En plus d'encadrer la densité de construction globale autorisée dans le secteur, le projet de PPU introduit une multitude de nouveaux critères et dispositions ayant pour objectif de guider la forme prévue des nouveaux bâtiments. Bien que nous considérions appropriée la densité globale prévue pour le secteur, nous nous questionnons par rapport à certains aspects de ces nouveaux paramètres d'encadrement des projets immobiliers.

### 1. Basilaire

La limite des hauteurs en basilaire tel que proposé dans le PPU est une composante essentielle afin de limiter la perception de la densité depuis la rue. Le champ de vision des piétons étant orienté vers le bas, celui-ci est concentré sur les détails architecturaux des premiers étages du bâtiment, tout en permettant de distinguer la fin du premier volume en basilaire allégeant ainsi les volumes perçus.

La limitation des volumes de 30 m depuis le sol constitue un choix judicieux. Les constructions en recul, au-delà du basilaire, sont généralement beaucoup moins remarquables d'un coup d'œil rapide et ainsi, contribuent de manière moins importante à l'effet perceptible de la densité.



Orientation du champ de vision de l'homme selon Jan Gehl, dans des villes à l'échelle humaine.

### 2. Superficies des étages

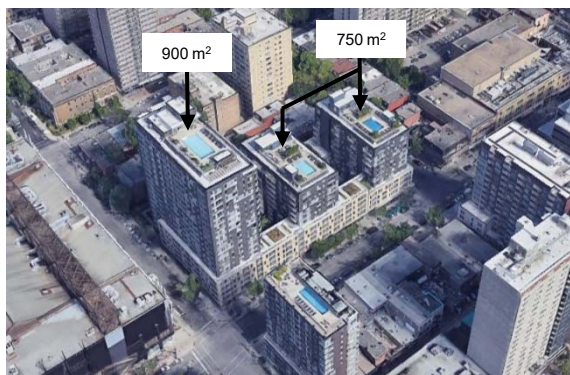
Afin de favoriser la construction de volumes plus élancés, un nouveau critère limitant la superficie des étages situés au-delà du basilaire a été introduit. Pour les volumes au-dessus de 30 m (supérieurs au basilaire), la superficie des étages (incluant la superficie des balcons) est limitée à 650 m<sup>2</sup> pour les bâtiments au sud de Notre-Dame et à 750 m<sup>2</sup> au nord de Notre-Dame.

L'inclusion de la superficie des balcons à cette nouvelle composante d'encadrement de la taille des étages au-delà du basilaire constitue un handicap supplémentaire à l'atteinte de la densité prévue. La superficie des balcons n'est généralement pas incluse dans la superficie utilisée dans le calcul des densités. Ce facteur rend difficile la conception de plans d'étages qui permettent une exploitation efficace de la pleine superficie de plancher et une rationalisation des équipements et de la mécanique du bâtiment.

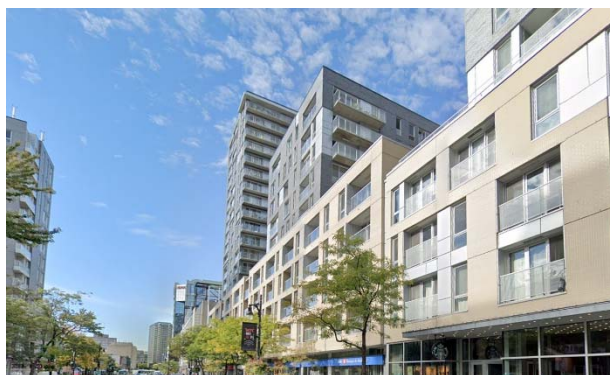
En termes d'environnement et d'écologie, la conception de volumes bâtis élancés distincts présentant une faible superficie de plancher occasionne une multitude de problématiques. Premièrement, la conception de ces volumes élancés aura pour effet d'entraîner d'importantes pertes éco énergétiques puisque la surface totale de façades du bâtiment augmentera, et par le fait même, les pertes thermiques augmenteront également. Ensuite, l'établissement d'une superficie maximale faible des étages implique une sous-utilisation des équipements mécaniques et techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. Le fait que les équipements tels que les ascenseurs desserviront un nombre réduit d'occupants signifie que l'acquisition supplémentaire d'équipements s'avèrera nécessaire, occasionnant par le fait même des externalités environnementales négatives plus importantes.

Cette nouvelle norme permet la création de volumes élancés qui sont intéressants à vol d'oiseau, mais elle n'a pas d'effet réellement significatif en ce qui concerne la perception depuis la rue. Afin de réduire la perception de densité depuis la rue, l'utilisation des reculs en basilaire, critère qui est déjà en place dans la réglementation de l'arrondissement et dans le nouveau PPU, est bien plus efficace.

La construction de bâtiments qui présentent des volumes articulés peut en effet avoir un certain effet sur la perception de la densité, mais ce n'est pas la superficie maximale des étages qui contribue à la réussite de l'implantation, mais plutôt l'espacement entre les volumes distincts qui donne du rythme au bâtiment et crée une certaine animation des formes. Ces volumes articulés, qu'ils aient 650, 750, 900 m<sup>2</sup> ou même plus, n'ont pas un impact plus significatif depuis la rue si les superficies additionnelles sont orientées à l'arrière du bâtiment.



Le Séville présente 3 volumes articulés d'une superficie variant entre 750 et 900 m<sup>2</sup> (image : Google Earth)



La profondeur du volume ayant une superficie de 900 m<sup>2</sup> n'est pas plus perceptible de la rue que le volume possédant une superficie de 750 m<sup>2</sup> puisque celui-ci est orienté vers l'arrière. (image : Google Street View)

Bien qu'à priori, ce critère n'a pas d'effet perceptible notable sur la densité, il est important de noter que la densité de logement et de population du secteur sera revue à la baisse si cette norme est mise en application. La superficie de plancher limitée par étage, des étages supérieurs au basilaire, aura pour implication d'augmenter la taille des logements afin de s'intégrer à la forme du bâtiment restreinte et de faciliter la configuration des plans d'étages. En ce sens, le nombre de logements inclus au sein des projets sera réduit. Ceci aura également pour effet d'accroître la valeur des unités et par le fait même, de rendre plus difficilement accessible l'acquisition de ces unités par la population moyenne.

Compte tenu que la densité de logement à l'hectare brute du secteur est bien au-dessous de la cible de 110 log./ha. fixée par le PMAD, il est essentiel de prendre toutes les mesures pour favoriser la construction de projets qui comprennent un nombre élevé de logements abordables.

Un projet ayant été utilisé à titre de référence à maintes reprises lors de cet exercice de planification est le Solano, situé dans le secteur du Vieux-Montréal. La configuration suggérée pour les bâtiments du secteur des Faubourgs semble directement inspirée des dimensions de ce projet, notamment en ce qui concerne la superficie maximale de 650 à 750 m<sup>2</sup> des étages au-dessus du basilaire. Il est important de noter que le projet du Solano demeure, d'abord et avant tout, un projet de luxe situé dans un secteur prestigieux dont l'accessibilité à la population moyenne est questionnable. La configuration morphologique de ce projet, tout comme la nouvelle limitation de superficie des étages proposée dans le cadre du PPU, aurait donc pour effet de diminuer l'accessibilité d'acquisition des unités de logement. Il est important de garder en mémoire que les sites du secteur des Faubourgs ne présentent pas le même prestige que certains emplacements du Centre des affaires ou du Vieux-Montréal. Si nous souhaitons faire du secteur des Faubourgs un milieu de vie de qualité accessible à tous, les paramètres qui encadrent la conception des projets se doivent de refléter cette volonté.

### 3. Hauteur et surhauteur

La hauteur maximale prévue au Plan d'urbanisme a généralement été maintenue dans le PPU des Faubourgs ce qui implique, par exemple, un basilaire de 30 m et une surhauteur de 45 m pour le site de Radio-Canada en bordure du boulevard René-Lévesque. Il est important de bien cerner la nuance entre la densité et hauteur lors de la planification des nouveaux développements dans le secteur.

La construction en hauteur ne représente pas nécessairement une densité plus importante ou un volume plus écrasant. En ce sens, il semble approprié que les normes applicables au secteur permettent d'atteindre une hauteur plus élevée, compte tenu de la disposition très restrictive concernant la superficie des étages supérieurs au basilaire. En d'autres termes, il est questionnable de limiter la superficie des étages au-delà du basilaire à 650 ou 750 m<sup>2</sup> sans compenser en augmentant en contrepartie la hauteur de construction maximale permise.

Tel que mentionné précédemment, la hauteur globale d'un bâtiment ou la superficie de ses étages ne constitue pas à eux seuls des critères déterminants en ce qui concerne l'effet d'écrasement entraîné par un bâtiment de gabarit important.

Nous considérons que l'importance d'un critère permettant de réaliser un projet dont l'intégration à la forme urbaine est réussie est propre à un milieu donné. En jouant sur une caractéristique d'un bâtiment, l'importance d'une autre caractéristique peut être remise en question. En ce sens, il nous apparaît questionnable d'appliquer une série de paramètres de conception à l'ensemble des sites du secteur alors que compte tenu du contexte, un de ceux-ci n'est possiblement pas pertinent et peut remettre en question le potentiel de développement d'un site donné.

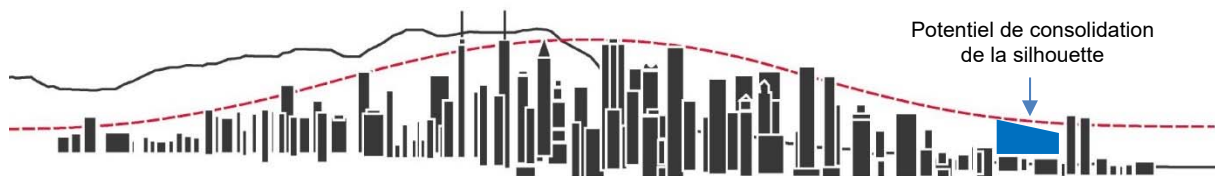
Dans cet ordre d'idées, nous considérons que le coefficient d'occupation du sol, accompagné d'un encadrement par les professionnels et le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement dans le processus de conception (Processus de Révision de projet Titre VIII du règlement d'urbanisme [PIIA]), est une norme qui permet généralement de réaliser des projets de qualité ayant le moindre impact sur leur milieu d'insertion. La surhauteur maximale établie par le PPU devrait, en ce sens, être généralement augmentée le long des grands axes, notamment pour les sites qui sont fixés à 45 m le long du boulevard René-Lévesque et à 65 m le long du boulevard et de l'autoroute Ville-Marie, puisque cette caractéristique n'a généralement pas d'impact sur la densité perçue à partir du domaine public.

De plus, lorsque la densité bâtie permise demeure la même, la variation sur les hauteurs rend possible l'exploitation d'une plus grande superficie au sol afin de créer, par exemple, des espaces collectifs ou publics d'une plus grande taille.

En somme, lorsqu'un volume est bien conçu en fonction des conditions propres à son site d'implantation et que les caractéristiques architecturales sont déterminées de manière judicieuse, le bénéfice d'un projet et sa relation positive avec le domaine public peuvent être assurés, peu importe sa hauteur.



À plus grande échelle, le secteur des Faubourgs fait partie intégrante du centre-ville de Montréal et le développement des sites à requalifier, notamment Radio-Canada, doit participer à consolider et renforcer sa silhouette unique qui le distingue des quartiers périphériques.



La silhouette du centre-ville telle que présentée à l'annexe B du Plan d'urbanisme de Montréal met en évidence le potentiel de consolidation en hauteur possible sur le site de Radio-Canada.

Points de repères présents à proximité du secteur :

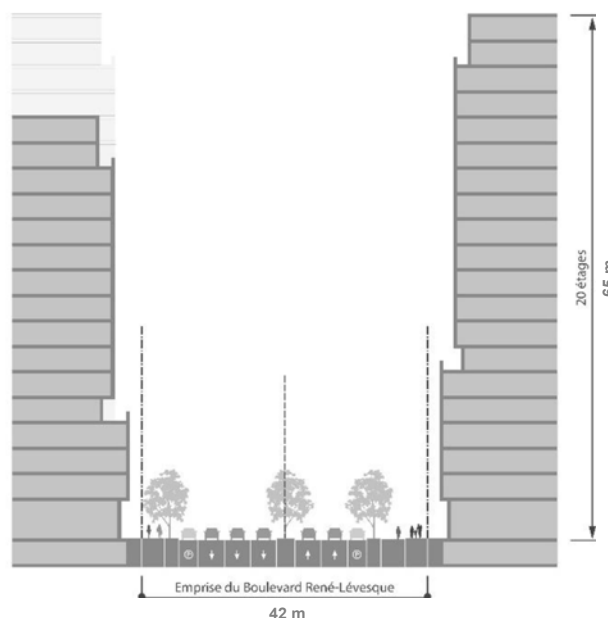
- *Hôtel Gouverneur / Place Dupuis* : 30 étages – 108 m
- *Tour de Radio-Canada* : 27 étages – 105 m
- *Solano phase 5 à 8 (prévu)* : 20 étages – environ 65 m

#### 4. Encadrement de la rue

L'encadrement des rues par les bâtiments devrait généralement être déterminé en fonction de l'échelle du lieu sur lequel il prend place. On juge généralement que l'encadrement est confortable lorsque la hauteur des bâtiments est de 2 à 2,5 fois celle de la largeur de la rue<sup>1</sup>.

Le secteur des Faubourgs est traversé par des voies d'importance, le boulevard René-Lévesque et l'autoroute Ville-Marie, qui présentent des emprises pouvant atteindre respectivement 42 et 55 m. On note également la présence de nouveaux espaces publics de dimensions importantes, notamment le parc de la Visitation (+/- 77 m), le Square Papineau (+/- 60 m incluant l'emprise de la rue) et le parc Sohmer (+/- 150 m).

Afin de maintenir un encadrement du domaine public de qualité, la hauteur de construction permise pour les terrains qui bordent ces espaces devrait, en ce sens, être revue à la hausse, afin de tendre vers une proportion d'encadrement plus confortable en demeurant proportionnelle avec la forme conditionnée par le tissu urbain. En ce sens, la hauteur de 45 m prévue en bordure du boulevard René-Lévesque et du parc de la Visitation gagnerait à être augmentée à 65 m. La hauteur maximale prévue en bordure du futur boulevard Ville-Marie devrait également être augmentée à 80 m sur l'ensemble de son tracé.



<sup>1</sup> CARMONA, Matthew, Tim HEATH, Taner OC et Steve TIESDELL (2003). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Amsterdam : Architectural Press, 312 p. via Collectivités viables consulté en ligne le 1er avril 2019.

## 5. Encadrement du PPU et flexibilité dans la conception

La présence de critères aussi importants, telle que la limitation de la superficie de plancher par étage au-delà du basilaire, ne permet pas la conception de projets distinctifs, rendant ainsi la diversification du paysage urbain plus difficile.

La conception des projets par le biais d'aménagements de qualité et par une architecture soignée devrait être priorisée aux normes qui visent un encadrement restrictif des caractéristiques de la densité, de la hauteur et de la superficie par étages. Tout projet, qui prendra place dans le secteur devrait faire l'objet d'un concept de design urbain innovateur faisant ressortir le génie du lieu. En ce sens, les paramètres de conception au niveau architectural jouent un rôle tout aussi important afin de créer un cadre bâti de qualité pouvant être apprécié depuis le domaine public. Les jeux de volumes, les matériaux ainsi que la disposition des ouvertures permettent de mitiger les effets de perception de la densité sans introduire d'emblée des seuils maximums.

À ce niveau, l'encadrement des projets par les PIIA et par les professionnels de l'arrondissement permet la création de projets n'ayant pas d'impacts négatifs sur la perception de la densité en jouant sur les caractéristiques architecturales, sans nécessiter une définition normative aussi stricte en aval.

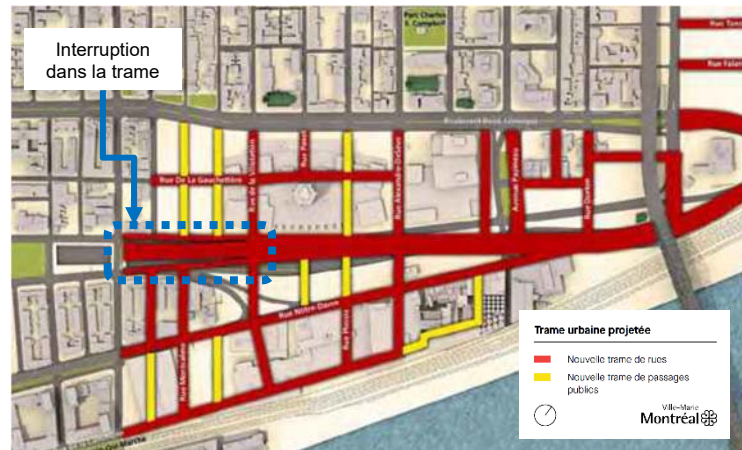
## **Milieu de vie**

### 1. Utilisation réelle des passages, bénéfiques et inconvénients

La poursuite de la trame urbaine orthogonale des quartiers du centre-sud, dans le secteur des Faubourgs, constitue un choix intéressant afin de structurer la forme urbaine des nouveaux projets, entre autres sur l'îlot de Radio-Canada. Il est également judicieux d'effectuer une distinction claire entre les rues, les axes principaux, et les passages publics qui constituent des liens secondaires. Toutefois, la volonté de faire des passages secondaires nord-sud des espaces publics qui possèdent des dimensions considérables est questionnable.

Les percées visuelles identifiées sur la figure « 4.23 Les vues d'intérêt » du projet de PPU mettent généralement l'emphase sur les rues et les axes qui marquent un point d'intérêt, telles que l'Église catholique Saint-Pierre-Apôtre ou la tour de Radio-Canada. Les corridors identifiés à la figure « 4.24 Les vues axiales » ne présentent, selon nous, pas le même potentiel de mise en valeur. Le champ visuel de ces passages de plus petite échelle sera fort possiblement obscurci par les futurs aménagements et la canopée. En ce sens, il est fort possible que le contact visuel souhaité depuis les quartiers du Centre-Sud ne soit, en pratique, pas réellement perceptible. Ces liens ne figurent pas non plus à la figure « 3.9 Grands corridors de marche » ce qui rend questionnable la pertinence de créer une trame secondaire dont l'utilisation réduite ne contribuera pas à leur animation sous la seule base de vouloir préserver des axes visuels qui, ultimement, seront encombrés par les aménagements.

Dans le même ordre d'idées, l'absence de traverses prévues à ces nouveaux accès remet fortement en question leur raison d'être puisque ceci aura pour effet d'impliquer une sous-utilisation de ces passages. Certains de ces accès butent également contre la jonction entre le nouveau boulevard Ville-Marie et l'actuelle autoroute Ville-Marie en contrebas (bordée par l'avenue Viger est et la rue Saint-Antoine est) où la traverse est physiquement impossible.



Nouvelle trame urbaine proposée au PPU des Faubourgs interrompue au niveau de l'autoroute Ville-Marie.

De plus, la sous-utilisation des passages pourra impliquer des questions de sécurité discutables pour ces espaces. En ce sens, il devrait être considéré de restreindre l'accès à ces passages le soir afin d'assurer la quiétude des lieux pour les résidents. À cet effet, la dimension de ces espaces devrait être maintenue à un minimum fonctionnel destiné aux fonctions locales afin de concentrer l'animation du domaine public dans les axes principaux tels que les rues et dans les espaces publics existants et nouvellement aménagés.

En ce sens, l'emprise d'une largeur de 9 m qui est actuellement prévue pour ces passages n'est pas forcément nécessaire. Il serait préférable de réduire cette largeur minimale afin d'assurer une continuité du cadre bâti depuis les grands axes est-ouest. La réduction de la largeur de ces passages contribuerait également à renforcer l'encadrement de ces espaces et ainsi, accroître l'intimité globale des nouveaux ensembles bâtis.

Dans cette optique, il pourrait être considéré de permettre la construction de bâtiments avec passage de style « entrée cochère ». Plusieurs projets récents utilisent cette stratégie afin de créer une entrée marquée vers un espace public ou une cour intérieure sur les étages inférieurs sans interrompre le bâtiment aux étages supérieurs. Cette stratégie pourrait permettre d'animer les façades des bâtiments ainsi que de souligner le rythme de la trame des quartiers du centre-sud.



Entrée de style cochère prévue pour le projet du MYX sur la Pointe-Nord de L'Île-des-Sœurs (<https://pointenord.com/blogue/myx-condos-architecture-unique/>)

## 4. CONCLUSION

En conclusion, nous considérons que le PPU des Faubourgs présente une vision très intéressante qui saura créer un milieu de vie exceptionnel pour la collectivité locale et régionale qui occupera le secteur pour y habiter, y travailler ou s'y divertir. Nous sommes d'avis que les bases du travail accompli jusqu'à présent orientent le développement dans une bonne direction. Nous considérons toutefois que certaines dispositions applicables aux développements des projets immobiliers prévus sont quelque peu restrictives et gagneraient à être révisées afin de permettre la conception de projets de haute qualité architecturale qui sont adaptés à leurs milieux d'insertion.

En somme, nous proposons :

- De retirer les restrictions applicables à la superficie des planchers au-dessus des basiliaires;
- D'augmenter les hauteurs de construction autorisées du secteur le long des principaux axes;
- De réduire le nombre de critères normatifs applicables aux nouveaux développements de manière à favoriser la conception de projets uniques qui contribuent à diversifier les paysages urbains;
- Et finalement, de revoir la vocation des axes secondaires de la nouvelle trame urbaine afin de favoriser une occupation à des fins locales de ces espaces, assurant ainsi une quiétude et une sécurité à l'intérieur des îlots pour les résidents du secteur.