

# Faire du secteur des Faubourgs un lieu de vie innovant, écologique et exemplaire

Mémoire de l'Ordre des architectes du Québec  
remis à l'Office de consultation publique de Montréal

Mars 2019



ORDRE DES  
**ARCHITECTES**  
DU QUÉBEC

**Un environnement  
bâti de qualité,  
ça profite à tous.**



# Présentation générale de l'Ordre des architectes du Québec

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) contrôle l'accès à la profession d'architecte et en réglemente l'exercice dans la province. Son registre compte plus de 4000 architectes et plus de 1100 stagiaires en architecture. Créé en 1974, l'Ordre veille à l'application des dispositions du Code des professions, de la Loi sur les architectes et de la réglementation qui en découle.

Dans une perspective de protection du public, l'OAQ s'est fixé comme but de devenir un leader incontournable en matière de valorisation de l'architecture et de la profession d'architecte et, à ce titre, intervient sur toutes les tribunes pertinentes afin d'agir sur le cours des événements et d'influer sur les orientations politiques et l'ensemble des enjeux qui touchent l'exercice de la profession et la qualité de l'environnement bâti. Il s'efforce de rechercher constamment des solutions innovantes et efficaces afin de contribuer à l'amélioration de la pratique de l'architecture et de la qualité de l'environnement bâti. De plus, l'OAQ valorise l'acquisition et le maintien d'un haut niveau de compétence de ses membres en vue de la réalisation d'un environnement bâti distinctif qui soit source de fierté et d'identité collective. Au sein de l'Ordre et de la profession, il défend des valeurs d'altruisme, de coopération, d'ouverture et d'intégration harmonieuse des différences.



# Introduction

C'est avec intérêt que l'Ordre des architectes du Québec a pris connaissance du projet de consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) relativement à l'aménagement du secteur des Faubourgs. S'appuyant sur sa mission de protection du public, qui inclut la promotion de la qualité de l'architecture et du cadre bâti en général, l'OAQ tient à transmettre ses recommandations sur ce projet structurant pour ce secteur de Montréal.

D'entrée de jeu, l'OAQ salue cette initiative qui vise le réaménagement et la densification d'un nouveau quartier dans un secteur sous-utilisé où l'on trouve notamment de nombreux stationnements et des terrains vacants. Nous saluons particulièrement le fait que cette consultation couvre plusieurs aspects du développement à venir de ce secteur et qu'elle mènera éventuellement à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). Cela permettra aux principaux acteurs d'obtenir une vue d'ensemble cohérente des efforts qui devront être consentis dans le cadre des travaux prévus.

Certes, plusieurs espaces sont déjà développés, mais l'occasion qui se présente devrait permettre d'apporter des améliorations à des aménagements existants. Que l'on songe simplement aux travaux qui seront requis aux abords du pont, à l'accès aux berges du Saint-Laurent, aux nombreux espaces vacants, à l'insalubrité de plusieurs logements, au sentiment d'insécurité ressenti dans certains espaces publics, au manque de services ou d'infrastructures. On le constate, les défis sont nombreux!

Nous notons surtout une volonté de redonner aux citoyens l'accès au fleuve. Montréal est une île, ne l'oublions pas, et ses citoyens devraient jouir d'espaces ou d'infrastructures récréatives aux abords du fleuve (bain portuaire, promenade le long des berges, etc.).

Il est toutefois malheureux que la démarche de consultation n'ait pu être entreprise avant la vente du terrain et de la tour de la Maison de Radio-Canada et en amont des nouveaux projets prévus dans la zone occupée par cette institution. Nous pensons entre autres à l'impact d'un nouveau centre commercial sur les commerces environnants de la rue Sainte-Catherine. De la même façon, la présente consultation se déroule après que la brasserie Molson-Coors a retenu le promoteur Groupe Sélection pour l'acquisition de son usine emblématique.

## RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Le contenu de ce mémoire peut être résumé par la liste de recommandations qui suit. Ces dernières, qui sont mises en contexte dans la suite du document, complètent ou précisent les intentions présentées par la Ville.

- 1 Développer le secteur comme un écoquartier**
- 2 Donner accès aux berges et aux vues sur le fleuve**
- 3 Favoriser l'inclusion et l'accessibilité**
- 4 Favoriser le développement durable**
- 5 Promouvoir la mobilité durable et intelligente**
- 6 Protéger le patrimoine et susciter l'identité culturelle**
- 7 Faire preuve d'exemplarité et d'innovation**



# Recommandations

## Pour des milieux de vie inclusifs et à échelle humaine

### 1 Développer le secteur comme un écoquartier

Ce projet offre à la Ville une belle occasion de faire du secteur des Faubourgs un écoquartier, comme l'avait déjà recommandé l'OAQ dans un précédent mémoire à l'OCPM<sup>1</sup>. Nous estimons en effet que la reconversion des grands ensembles institutionnels ou industriels se prête particulièrement bien à l'implantation d'écoquartiers.

L'OAQ croit que la Ville devrait, dans le cadre de cette consultation, afficher fermement sa volonté d'aménager un écoquartier modèle. Elle doit ainsi saisir les occasions de générer de l'innovation et d'adopter de meilleures pratiques qui pourront ensuite être généralisées.

En outre, l'OAQ recommande d'éviter la construction de hautes tours qui provoquent la formation de couloirs de vent et posent des problèmes d'ensoleillement aux résidences avoisinantes. Nous croyons préférable que la hauteur des nouveaux immeubles se situe entre trois et six étages, ce qui convient notamment aux jeunes familles, car à cette limite les parents peuvent, par exemple, surveiller les enfants jouant dans l'environnement immédiat. Six étages, c'est également la limite de hauteur à laquelle un bâtiment est performant sur les plans de l'efficacité énergétique et de la lutte contre les îlots de chaleur; elle permet en outre de créer suffisamment de densité tout en étant à échelle humaine.

De la même façon, nous recommandons de limiter l'usage de la voiture à son strict minimum, ce que favorise le concept d'écoquartier, au demeurant. Nous le voyons comme un quartier où le logement collectif à dimension humaine sera privilégié au détriment de la maison unifamiliale isolée; où le concept de mixité s'appliquera aux fonctions qu'on y trouvera et celui de diversité aux citoyens qui y habiteront. Nous voyons un quartier qui sera doté d'équipements modernes, qui offrira des services publics et des commerces de proximité, qui favorisera l'architecture verte et l'agriculture urbaine, autant de moyens susceptibles de stimuler l'engagement citoyen.

<sup>1</sup> « Vers une cure de désintoxication pour Montréal », mémoire de l'OAQ, mars 2016.



## 2 Donner accès aux berges et aux vues sur le fleuve

Montréal est une île, nous l'écrivions en introduction, et il est tout à fait normal que ses citoyens aient accès aux berges de leur grand fleuve, et qu'ils puissent profiter d'installations modernes et récréatives. Comme il l'avait recommandé en 2016 dans son mémoire sur la Stratégie centre-ville<sup>2</sup>, l'OAQ ne peut qu'encourager un tel développement et invite la Ville à favoriser les concours d'aménagement, d'idées ou d'architecture dans le cadre de ce projet.

À l'accessibilité des berges à tous les citoyens s'ajoute l'attrait touristique qu'un tel aménagement pourrait procurer. D'ailleurs, la présence du parc Jean-Drapeau, en face, renforce l'attrait du lieu. Dans ce sens, la réflexion autour du secteur des Faubourgs doit se faire en complémentarité avec les usages prévus au parc Jean-Drapeau. Les plans devront pouvoir se combiner harmonieusement. Pensons également à l'Agenda montréalais pour la qualité en design et en architecture qui est en cours de préparation. Le lien est évident, tout comme celui avec la future Stratégie gouvernementale pour l'architecture que s'est engagé à adopter le gouvernement du Québec en juin 2018 dans son plan d'action de la politique culturelle 2018-2023.

## 3 Favoriser l'inclusion et l'accessibilité

L'Ordre estime que le design universel devrait guider non seulement la construction des nouveaux logements du secteur, mais aussi l'aménagement des espaces publics.

Rappelons que le design universel ou accessibilité universelle est la caractéristique des environnements qui sont conçus pour que l'ensemble des usagers, incluant les personnes vivant avec des limitations de toutes sortes, puissent les fréquenter et les utiliser de la même façon. Ces environnements se veulent de surcroît harmonieux sur les plans esthétique et spatial, en plus d'être sécuritaires et de favoriser l'autonomie de tous<sup>3</sup>.

L'OAQ estime tout aussi important de prévoir que la totalité des nouveaux logements qui seront bâtis soient adaptables pour les habitants vivant avec des incapacités. On pense ici à des cadres de portes suffisamment larges, des murs renforcés là où des barres d'appui pourraient être installées, des comptoirs de cuisine pouvant être abaissés, etc. Il est beaucoup plus avantageux et économique de planifier l'adaptabilité dès la construction d'un logement que d'agir *a posteriori*. Avec le vieillissement de la population, cet aspect devrait être systématiquement pris en compte.

On ne saurait trop insister, en outre, sur l'importance d'inclure des logements sociaux, particulièrement dans un quartier où la population est parfois très marginalisée. Il nous paraît essentiel que les populations moins nanties puissent continuer à habiter leur quartier et y vivre dans de bonnes conditions.

<sup>2</sup> « Pour un cœur en santé et à échelle humaine », mémoire de l'OAQ, octobre 2016.

<sup>3</sup> Voir le dossier « Accessibilité universelle : Réussir le parcours », *Esquisses*, vol. 28, n° 4 (hiver 2017-2018), p. 38-53.



## 4 Favoriser le développement durable

Les changements climatiques et les événements extrêmes qu'ils entraînent nous rappellent l'importance d'une architecture verte dans la conception des bâtiments neufs. C'est pourquoi la Ville doit viser la carboneutralité en pratiquant une gestion exemplaire des chantiers, en utilisant le bois et des matériaux locaux ainsi qu'en recourant au concept de l'analyse du cycle de vie.

À cet égard, l'OAQ invite la commission à consulter son mémoire sur le bâtiment durable<sup>4</sup>, dans lequel il énumérait diverses propositions :

- Aménager des toitures végétales ou des toitures blanches;
- Soutenir la mise en œuvre de mesures d'efficacité énergétique;
- Limiter les surfaces bâties superflues;
- Recourir à l'architecture bioclimatique;
- Gérer les résidus du secteur de la construction, de la rénovation ou de la démolition;
- Prévoir les espaces requis pour l'entreposage des matières résiduelles;
- Orienter les gouttières vers des surfaces perméables.

L'écoconstruction doit viser autant la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique et la résilience des bâtiments face aux changements climatiques que le bien-être des occupants. Le plus souvent, d'ailleurs, ces facteurs sont intrinsèquement liés.

Dans le même ordre d'idées, le choix des matériaux (locaux, renouvelables, primauté au bois, etc.) et de la source d'énergie (solaire, géothermie, etc.), ainsi que la gestion de chantier (réutilisation et recyclage des déchets de construction, entre autres) devront être irréprochables. Les écoles et universités montréalaises qui mènent des recherches sur ces questions peuvent sûrement être mises à contribution.

Une approche reposant sur l'analyse du cycle de vie devrait également être mise en place. Ce concept est encore peu connu alors que Montréal abrite un centre de recherche avancé dans ce domaine : le Centre international de référence sur le cycle de vie des produits, procédés et services (CIRAIG).

Plusieurs terrains dans le secteur des Faubourgs constituent des îlots de chaleur et il nous paraît essentiel de prévoir des aménagements qui permettront d'en réduire les effets. On songe ici au verdissement des terrains, à la perméabilité des sols et à la promotion de l'agriculture urbaine grâce à des jardins communautaires ou collectifs. Il serait important de tirer profit de l'expérience de nombreux organismes communautaires qui sont déjà engagés dans la revitalisation de certains espaces du quartier.

De la même façon, nous encourageons l'aménagement de ruelles vertes. Enfin, nous estimons utile de profiter des nouveaux aménagements pour mener une réflexion sur des processus intelligents de gestion des déchets ou sur la mutualisation des énergies, par exemple, le chauffage collectif.

<sup>4</sup> « Pour des bâtiments à la hauteur des ambitions montréalaises », mémoire de l'OAQ, novembre 2016, p. 11 à 21.



## 5 Promouvoir la mobilité durable et intelligente

L'OAQ salue la volonté exprimée de prolonger le plus grand nombre de rues possible depuis le boulevard René-Lévesque jusqu'au fleuve, la plupart traversant le site de Radio-Canada et le boulevard Ville-Marie. Nous ne pouvons qu'encourager cette mesure tout en rappelant la nécessité d'aménager un environnement convivial et très sécuritaire pour l'ensemble des usagers. Nous invitons aussi à prioriser le transport actif, autrement dit, à prévoir des trottoirs et des pistes cyclables utilisables à l'année, à piétonner des rues et à aménager des rues partagées, là où il est possible de le faire.

Étant donné la présence dans le secteur de trois stations de métro favorisant les déplacements en transport en commun, l'OAQ recommande de limiter au maximum les stationnements gratuits, sur rue ou dans l'espace public ou encore sur des surfaces asphaltées, qui constituent autant d'îlots de chaleur. Sans nécessairement précipiter les choses, et de façon générale, il faut diminuer progressivement le nombre de places de stationnement dans les quartiers. Une place de stationnement favorise les déplacements en voiture et constitue une mauvaise utilisation de l'espace public.

## 6 Protéger le patrimoine et susciter l'identité culturelle

L'histoire du secteur des Faubourgs est riche. On y trouve des édifices patrimoniaux, comme l'ancienne prison Au-pied-du-courant, ou d'anciennes manufactures reconverties pour accueillir des activités culturelles ou des espaces de bureaux. À cet égard, nous saluons la tendance à réutiliser le bâti, qui s'inscrit certes dans la préservation du patrimoine, mais aussi dans un souci d'identité culturelle et de développement durable. Réutiliser un bâtiment existant est toujours plus écologique que de le détruire pour reconstruire à neuf.

Il n'en reste pas moins que de profondes cicatrices demeurent, notamment en raison de la démolition de tout un quartier lors de la construction de la Maison de Radio-Canada ou encore par suite des travaux d'extension de la brasserie Molson-Coors.

Cet ancien quartier connu sous le nom de faubourg Québec et, plus familièrement, comme le « faubourg à m'lasse » doit impérativement être réhabilité, et nous constatons avec satisfaction une volonté d'en recomposer la trame urbaine.

Il nous semble enfin important que les espaces du secteur soient conçus en respectant la nordicité de Montréal. Cet élément sera particulièrement important dans la conception des rues au sud de l'avenue Viger en ce qui concerne le vent l'hiver. Dans la même veine, une attention particulière devrait être portée à la mise en lumière des espaces et des cimes. Le secteur des Faubourgs s'est distingué, pendant plusieurs années, par le logo de la Maison de Radio-Canada et l'horloge Molson notamment.



## 7 Faire preuve d'exemplarité et d'innovation

Comme nous l'avons déjà exprimé à différentes reprises, la Ville devrait profiter de l'occasion pour recourir aux concours (architecture, design, idées, etc.) afin d'assurer l'équité des concurrents, de faire une place à la relève et de trouver le meilleur concepteur, et ce, en toute transparence.

Argument encore plus essentiel : les concours permettent de réaliser des projets de meilleure qualité en fonction des besoins spécifiques exprimés, de stimuler l'innovation et de susciter l'émulation.

La formule de concours procure aussi au donneur d'ouvrage une visibilité et un rayonnement accrus. Il peut s'appuyer sur les résultats pour animer le site, en prévoyant l'exposition des concepts présentés, et donner ainsi aux Montréalais la possibilité de s'approprier le territoire et de mieux connaître son évolution et ses enjeux.

En outre, les concours reposent sur l'évaluation comparative de propositions de plusieurs concepteurs sur une question précise. Le concours est une formule de choix pour dépasser des contraintes ou affronter des défis complexes, nouveaux ou inusités, par exemple ceux qui sont liés au développement durable, aux changements climatiques et à la mixité des usages. Le secteur des Faubourgs constitue, à cet égard, un espace tout désigné pour faire l'objet d'un concours.

Le Bureau du design de la Ville de Montréal a acquis une grande expertise en ce domaine. Il serait de mise de s'appuyer sur cette expertise pour cerner les enjeux pouvant faire l'objet de concours dans le secteur des Faubourgs.

D'autre part, on présume que le Groupe Sélection, sélectionné pour l'acquisition du site de la brasserie Molson-Coors, comptera y construire des logements pour aînés. Cela pourrait être une occasion de faire preuve d'innovation et d'organiser un concours d'architecture afin qu'en résulte une réalisation inspirante. Pensons, entre autres, à une résidence intergénérationnelle ou à des usages mixtes.

L'OAQ a déjà suggéré à la Ville de Montréal, lors de précédentes consultations, de mettre en place des incitatifs pour que les meilleurs bâtiments voient le jour. Notre propos portait alors sur les projets exemplaires du point de vue de l'empreinte environnementale ou de l'accessibilité universelle. Des mesures incitatives pourraient également être mises en œuvre afin de favoriser une meilleure intégration à l'environnement bâti, de mettre en valeur le patrimoine et de consolider l'identité d'une rue ou d'un quartier.

Pour inciter les promoteurs et les concepteurs à faire preuve d'exemplarité et d'innovation, la Ville dispose d'un outil déterminant : le permis de construction. L'OAQ propose d'adopter l'une des deux mesures suivantes, ou les deux, lorsqu'un projet présente des caractéristiques pertinentes : que le permis de construction soit délivré à moindre coût et que le cheminement administratif nécessaire à son obtention soit accéléré. Bien sûr, il faut que ce soit justifié et que l'incidence positive soit significative pour le demandeur, mais cela enverrait un signal fort au milieu de la construction.

En effet, tout doit être fait pour encourager les architectes à construire des bâtiments plus innovants et selon des processus qui en augmentent la qualité finale (consultations, concours, concertation citoyenne, etc.).



## Conclusion

La présente consultation offre une occasion unique de réfléchir à l'avenir de tout un quartier avant même que les propositions des promoteurs ne soient présentées, comme cela a malheureusement été le cas dans le dossier Royalmount. Nous croyons qu'il revient d'abord aux citoyens et aux élus de décider collectivement de ce qu'ils veulent pour ensuite faire appel à des promoteurs. Il est par ailleurs impératif que citoyens et élus soient accompagnés, au cours du processus, par des professionnels du domaine de l'architecture et de l'aménagement.

La Ville doit se donner les moyens de bien gérer ce dossier tant du point de vue des lois et règlements que de la gouvernance. Elle dispose notamment d'outils comme le droit de préemption sur certains lots déterminés, droit lui permettant de se porter acquéreuse de propriétés et de terrains dans des quartiers en développement et d'y intégrer, le cas échéant, des équipements collectifs comme des parcs, arénas, piscine, etc. Le secteur des Faubourgs ne fait peut-être pas partie des quartiers visés, mais il y aurait sans doute avantage à explorer cette avenue.

Enfin, la Ville a récemment entrepris des consultations en vue de se doter d'un Agenda montréalais pour la qualité en design et en architecture. L'OAQ souscrit pleinement à cette démarche et croit, comme la Ville, « que [le] bien-être et [la] qualité de vie [des Montréalais] tiennent, en grande partie, à l'aménagement de son territoire qui s'exprime notamment par le patrimoine, le design et l'architecture, le paysage et l'art public, des éléments qui contribuent au développement d'un sentiment d'appartenance et de fierté, de même qu'à l'attrait de nos milieux de vie ».

La consultation sur le secteur des Faubourgs est une occasion tout indiquée de donner pleinement son sens à cette affirmation.

L'OAQ remercie l'OCPM de lui permettre de présenter son point de vue dans ce dossier. Il souhaite que sa contribution puisse alimenter la réflexion en cours et mener à l'élaboration d'un PPU conçu par et pour les citoyens qui résident déjà dans ce secteur ou qui aspirent à y habiter.



ORDRE DES  
**ARCHITECTES**  
DU QUÉBEC

[oaq.quebec](http://oaq.quebec)