

# Secteur des Faubourgs (Sud du secteur), Montréal

Arrondissement Ville-Marie

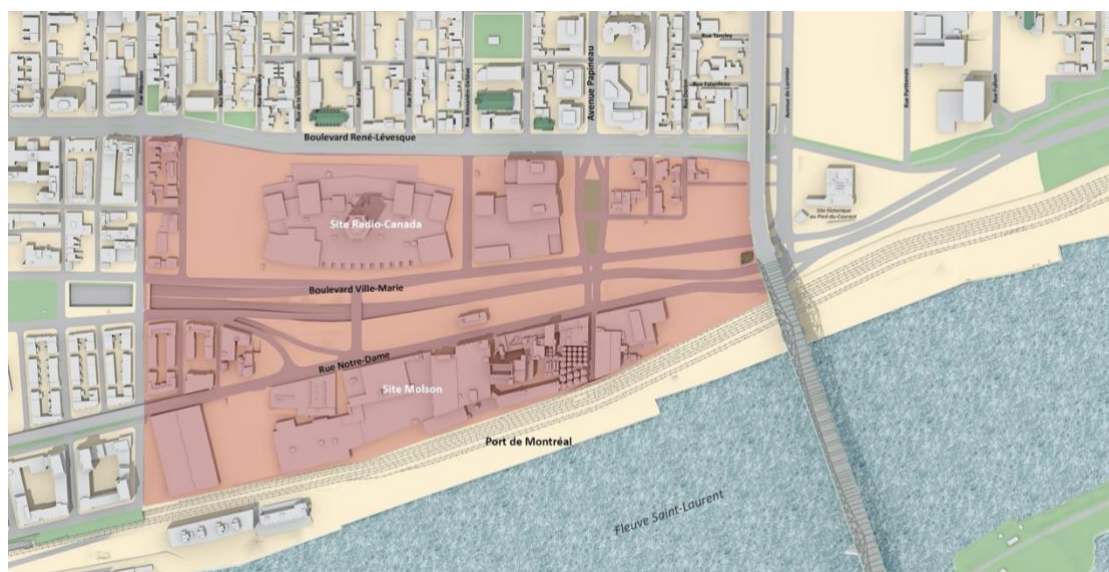
Students  
Reinventing  
Cities

Localisé à l'est du centre-ville de Montréal, à proximité du centre des affaires, le secteur des Faubourgs se caractérise par une riche histoire et une identité complexe puisant son origine dans l'essor industriel de la ville au 19<sup>e</sup> siècle. La portion sud de ce secteur a fortement été marquée par la réalisation, entre 1950 et 1980, de grandes opérations de rénovation urbaine et de construction autoroutière qui ont engendré la démolition de larges parties des quartiers anciens qui s'y retrouvaient.

La Ville de Montréal souhaite aujourd'hui saisir l'occasion unique de requalification de ce milieu, offerte par le départ de la brasserie Molson-Coors, l'une des plus anciennes industries du Canada, ainsi que par le déménagement de la Maison de Radio-Canada, afin de corriger les grandes ruptures laissées par les interventions d'aménagement précédentes. À cette fin, la Ville de Montréal a entrepris un vaste exercice de

planification dont l'intention est de rétablir la relation du quartier avec le fleuve, le Vieux-Montréal et l'est du centre-ville. Construite sur la base d'une démarche de consultation publique, la vision de ce programme de requalification s'articule autour de trois principaux objectifs : 1/ Pérenniser l'identité sociale, patrimoniale et architecturale du quartier ; 2/ Consolider le territoire ; 3/ Favoriser un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement.

En somme, il s'agit de tirer parti de la structure des quartiers historiques des Faubourgs pour développer un projet modèle de la transition écologique sur ces friches industrielles et institutionnelles. Le projet visera à réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre et à inspirer un mode de vie respectueux de l'environnement.



**Surface du site:** Le site totalise environ 20 hectares, incluant la brasserie Molson-Coors (12 ha) et l'îlot de Radio-Canada (7 ha).

**Éléments de contexte general :** Secteurs en redéveloppement incluant plusieurs grandes propriétés institutionnelles et industrielles vacantes ou visées par une relocalisation.

**Priorités & attentes principales de la ville:** Le redéveloppement du secteur vise à favoriser

l'émergence d'un milieu de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement. Il inclura :

- la création d'un projet mixte, incluant de nouveaux pôles d'emplois et de logements sur les terrains vacants de la brasserie Molson-Coors et de la Maison de Radio-Canada;
- le retissage de la trame urbaine en relation avec les abords du fleuve Saint-Laurent;
- l'aménagement résilients des rues et espaces publics, dont un parc à l'emplacement de l'ancien parc Sohmer.

## Présentation du site

### Limites du secteur d'intervention

Localisé dans l'arrondissement Ville-Marie, le territoire d'intervention proposé est délimité par la rue Atateken à l'ouest, le fleuve Saint-Laurent au sud, le pont Jacques-Cartier à l'est et le boulevard René-Lévesque au nord.



### Historique et contexte

C'est à la fin du 18<sup>e</sup> siècle que John Molson établit une première brasserie en marge du faubourg Québec, un noyau villageois érigé à la limite extérieure des fortifications du Vieux-Montréal. En 1801, la démolition des fortifications permet l'aménagement de nouveaux espaces publics susceptibles de structurer l'expansion urbaine. L'arrivée des infrastructures ferroviaires à la fin du 19<sup>e</sup> siècle fait disparaître la trame urbaine située en bordure du fleuve au profit des activités industrielles. La rive naturelle est alors graduellement remplacée par des quais et des voies ferrées qui isolent les milieux de vie du fleuve. C'est durant les années d'après-guerre que le noyau urbain initial du quartier sera soumis à l'une des plus importantes opérations de rénovation urbaine à Montréal. Tout d'abord, une large tranchée est percée afin d'élargir le boulevard René-Lévesque. Puis, dix-neuf îlots sont rasés afin d'accueillir la nouvelle maison de Radio-Canada. Cette vaste tabula rasa sera suivie de l'expansion vers l'est de la brasserie Molson. Plus récemment encore, la construction de l'autoroute Ville-Marie s'ajoute à ces nombreuses coupures qui font en sorte que les liens entre le quartier Centre-Sud, le Vieux-Montréal et le fleuve sont désormais rompus.

### Sites spécifiques d'intervention

Divisés par l'autoroute Ville-Marie, deux ensembles sont particulièrement visés par les efforts actuels de redéveloppement et de requalification.

#### Brasserie Molson-Coors

Fondée en 1786, la brasserie Molson est la doyenne des brasseries en Amérique du Nord. Considérant sa longévité et sa contribution au paysage urbain, la brasserie Molson est sans doute le témoin le plus significatif du patrimoine industriel de Montréal. Sa présence emblématique au premier plan du panorama du centre-ville, sur le bord du fleuve Saint-Laurent, en fait un point de repère majeur marquant l'entrée de ville. La fin des activités sur le site représente aujourd'hui une occasion de reconfigurer le réseau routier afin d'augmenter la perméabilité vers le fleuve Saint-Laurent ainsi que de réduire les îlots de chaleur causés par les aires de stationnement. L'approche préconisée pour la requalification du site Molson-Coors vise la mise en valeur des attraits historiques et patrimoniaux du

site par la reconstitution des espaces publics et la reconversion de l'îlot des Voltigeurs, soit la portion considérée comme étant le site fondateur de la brasserie.



Ilot des Voltigeurs - site fondateur de la Brasserie Molson



Vue du pont Jacques-Cartier - sites Molson-Coors et Radio-Canada

### Site Radio-Canada

Dans les années 1950, les espaces de production et de bureaux de Radio-Canada sont répartis dans plusieurs lieux. Il est alors proposé de créer, dans l'est du centre-ville, une véritable « cité des ondes ». Les promoteurs du projet désirent voir la partie francophone de la ville se développer afin de contrebalancer l'ouest, plus anglophone. L'implantation de Radio-Canada à proximité du pont Jacques-Cartier implique cependant de raser une partie centrale de l'ancien faubourg Québec, un quartier presque tricentenaire. Aujourd'hui, l'ouverture de la nouvelle Maison de Radio-Canada dans la portion est de l'îlot permet de réactiver le milieu de vie qui existait auparavant par la construction de logements, de locaux commerciaux, d'équipements collectifs et de parcs.



Radio-Canada

## **Priorités environnementales et climatiques de la ville**

Partout dans le monde, des grandes villes prennent acte de la crise climatique et mettent en œuvre différentes stratégies pour se transformer, assurer le bien-être de leurs citoyens et agir concrètement pour préserver l'environnement. La Ville de Montréal fait partie de ce mouvement planétaire et a déjà pris des engagements importants pour y arriver. L'agglomération de Montréal s'est d'abord dotée d'un Plan de réduction des émissions de GES (2013-2020), puis, d'un Plan d'adaptation aux changements climatiques (2015-2020), illustrant les six aléas climatiques auxquels l'agglomération est vulnérable ou sera vulnérable dans le futur: l'augmentation des températures moyennes, les pluies abondantes, les vagues de chaleur, les tempêtes destructrices, les sécheresses ainsi que les crues. Enfin, la Ville de

Montréal s'est engagée à réduire ses émissions de GES de 80 % d'ici 2050 (Sommet pour le climat de Paris) et d'au moins 55 % sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 (Sommet Action Climat 2019 - Nations Unies).

Le redéveloppement du secteur des Faubourgs représente une occasion privilégiée d'agir sur les différentes composantes susceptibles d'améliorer le bilan climatique de Montréal: mobilité, urbanisme, aménagement et cadre bâti. Cinq enjeux en lien avec ces thèmes sont à considérer dans le redéveloppement de la portion sud du secteur des Faubourgs.

- Ce site constitue un immense îlot de chaleur à proximité immédiate du centre-ville qu'il est primordial de corriger.
- Malgré la proximité du fleuve, tout est fait pour en restreindre l'accès, avec l'importante barrière créée par les immeubles de la brasserie Molson-Coors et les voies rapides est-ouest (autoroute Ville-Marie et boulevard René-Lévesque).
- L'objectif de carboneutralité d'ici 2050 est une priorité pour la ville de Montréal. Pour atteindre ces objectifs de réduction de Gaz à Effet de Serre (GES) les projets de rénovation et de constructions neuves devront confirmer l'atteinte de Zéro Carbone opérationnel et devront aussi choisir des matériaux qui confirment une réduction significative des GES intrinsèques à travers des analyses de cycle de vie.
- Il est nécessaire de corriger le véritable désert alimentaire que constitue ce secteur dans sa forme actuelle, condition essentielle pour favoriser les déplacements actifs et durables et créer un véritable milieu de vie.
- La requalification de ce secteur offre aussi l'opportunité d'envisager des infrastructures plus résilientes. La Ville souhaite en effet inclure des galeries multiréseaux visitables et implanter un système de partage de chaleur alimenté le plus possible par des sources d'énergie récupérée ou renouvelable.

En fait, pourquoi ne pas transformer le site des Faubourgs en véritable éco-quartier?

## **Autres priorités et attentes de la ville pour le redéveloppement du site**

Les intentions générales d'aménagement pour le redéveloppement de la portion sud du secteur des Faubourgs sont de créer un milieu de vie mixte qui permettrait d'ouvrir les quartiers existants - Centre-Sud, Faubourg Québec - sur le fleuve. Bien que ces intentions doivent être conjuguées avec la présence du Port de Montréal et sa cour de triage, la proximité du Vieux-Port ainsi que la topographie permettent d'envisager des liens visuels et physiques avec le fleuve. De plus, la formation d'une trame de rues orientée vers le fleuve et la création de nouveaux espaces verts permettront de mettre en valeur le patrimoine du quartier de même que les vues d'intérêt vers le fleuve ou le pont Jacques-Cartier.

Afin de réaliser cette vision, plusieurs sites présentant une occasion spécifiques ont été identifiés.

### Les pôle d'emplois Molson et De la Gauchetière

En marge de la conversion d'une portion du site Molson à des fins résidentielles, la Ville souhaite y maintenir des activités économiques d'importance. La brasserie Molson devrait entre autres y conserver certaines de ses activités (administration et musée). La Ville a également identifié un espace sur le site Molson pour des fins de pôle économique. Un modèle sera à développer pour permettre une offre pérenne de locaux abordables. De plus, l'axe des rues de la Commune et Notre-Dame, faisant face au fleuve et à l'ancien parc Sohmer, serait propice à accueillir des terrasses alors qu'un commerce d'alimentation pourrait être implanté dans sa partie ouest, en vue de desservir la population de Faubourg Québec.

De l'autre côté de l'autoroute Ville-Marie, l'ancienne tour de Radio-Canada offre une occasion d'accueillir, sur une image renouvelée, une mixité et une diversité de modèles d'usages d'espaces de

bureaux et de commerces ainsi que des logements. La particularité du site étant la présence de plusieurs étages souterrains sur une vaste superficie, une occupation par des fonctions adaptées au sous-sol et qui n'entrent pas en concurrence avec les activités hors sol pourrait être identifiée.

#### Promenade linéaire de la rue de la Commune

Afin d'offrir une vue panoramique sur le fleuve, les îles et le pont Jacques-Cartier, une promenade linéaire pourrait s'inscrire dans le prolongement de la rue de la Commune.

#### Parc Sohmer

Le redéveloppement du site de Molson est l'occasion de recréer un parc s'inscrivant à peu près à l'emplacement du parc Sohmer disparu. Ce parc, ouvert en 1889, est le premier parc de loisirs et de divertissement payant de la ville. Il offrait une terrasse avec vue sur l'île Sainte-Hélène et accueillait de nombreux concerts et rassemblements. Il fermera à la suite d'un incendie, en 1919, et le terrain sera cédé à la Ville, qui le cédera en 1967 pour l'expansion de la brasserie Molson. La réinvention du parc Sohmer permettrait d'offrir à nouveau une perspective sur le fleuve Saint-Laurent aux résidents du secteur des Faubourgs.

#### Tunnel Beaudry

À la fin du 19<sup>e</sup> siècle, avec l'arrivée du chemin de fer dans le port, la construction d'un lien s'impose afin de relier le port au reste du quartier. La topographie aidant, un tunnel est construit en 1895 dans l'axe de la rue Beaudry, entre la rue Craig et la rue du Port. Le tunnel sera définitivement fermé dans les années 70. Bien que l'état général de l'ouvrage soit aujourd'hui jugé critique, il est recommandé de maintenir, dans l'axe des anciennes rues du quartier, des passages piétonniers non construits. Le tunnel étant situé dans l'axe de l'ancienne rue Beaudry, cette zone de non-construction hors sol permet d'envisager la sauvegarde d'une partie de l'ouvrage, notamment par une occupation inventive de l'espace.



Quartier disparu entre les années 1960 et 1980 (carte de 1949)

## Principales règles spécifiques en matière d'urbanisme ou autres

Le territoire d'intervention de l'appel à idées s'inscrit à l'intérieur du projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs dont l'adoption est prévue en 2021. Le PPU des Faubourgs propose une nouvelle vision d'aménagement du secteur ainsi qu'un cadre de révision des règles de zonage et de construction. À titre indicatif, quelques principales intentions du PPU des Faubourgs sont identifiées ci-après.

### **Reconnexion de la trame de rues**

La requalification de ces deux grands sites doit permettre de reconnecter le secteur aux quartiers limitrophes en s'inspirant de l'ancienne trame de rue disparue, et recréer ainsi des îlots à l'échelle du piéton.

### **Densité et hauteur maximale**

Le souhait de la Ville est de permettre un développement de densité moyenne sur la presque totalité des sites de la brasserie Molson-Coors et de la maison de Radio-Canada. À cette fin, un coefficient d'occupation du sol (COS) de 6 ainsi que des limites de hauteurs variant de 45 à 65 mètres sont envisagés. Une faible portion du territoire, le long de l'autoroute Ville-Marie reconverte en boulevard urbain, pourrait également atteindre des limites de hauteur supérieure (80 m).

### **Vues protégées**

Afin d'assurer le maintien des vues significatives vers le fleuve ou les attraits du milieu, certaines perspectives visuelles seront protégées par les paramètres du PPU des Faubourgs. Dans la zone concernée, ces vues sont notamment vers la tour de Radio-Canada dans l'axe de la rue Panet, vers l'église Saint-Pierre-Apôtre ainsi que vers le fleuve Saint-Laurent depuis les rues Atateken et Dorion.

### **Animation des rues commerciales**

La réglementation d'urbanisme doit prévoir qu'un local commercial situé au rez-de-chaussée ou à un niveau inférieur à celui-ci doit offrir une entrée principale directement accessible depuis la rue.

### **Verdissement, gestion de l'eau de pluie et efficacité énergétique**

Le PPU des Faubourgs vise à insérer dans la réglementation d'urbanisme des normes visant le verdissement et le revêtement perméable des cours extérieures dans l'objectif d'assurer la croissance et la résilience des végétaux. La Ville souhaite également développer des exigences en matière d'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments.

## **Règles linguistiques**

Les Propositions doivent être présentées en français. Il est possible de déposer une version en anglais en plus de la version française des documents. Dans ce cas, la version française prévaudra en cas de conflit d'interprétation.