COLLOQUE ANNUEL DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le patrimoine dans les quartiers en transformation : enjeux et outils

LA PROTECTION DES ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MODERNES DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONTRÉAL-NORD

8 OCTOBRE 2010

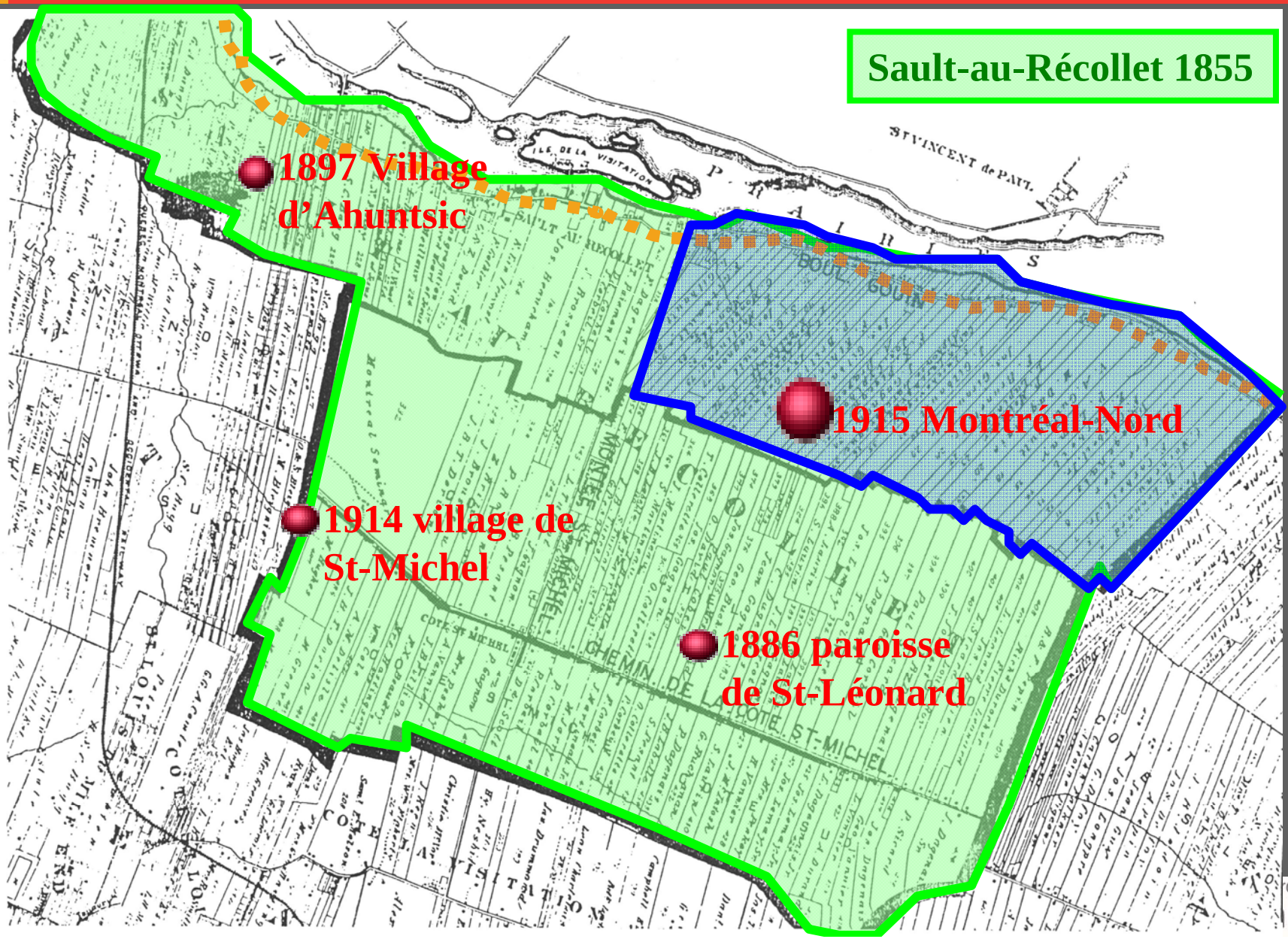
Montréal-Nord
Montréal

Plan de la présentation

- **Mise en contexte :**
  - Une structure urbaine héritée du passé
- **Nos outils règlementaires visant à assurer le respect de l'identité, du cadre bâti et du paysage**
  - Les règlements pionniers
  - Les règlements actuels
- **Principaux enjeux par rapport à ce patrimoine**
  - Accentuation du phénomène de disparité, rupture…
- **Le nouveau-né**

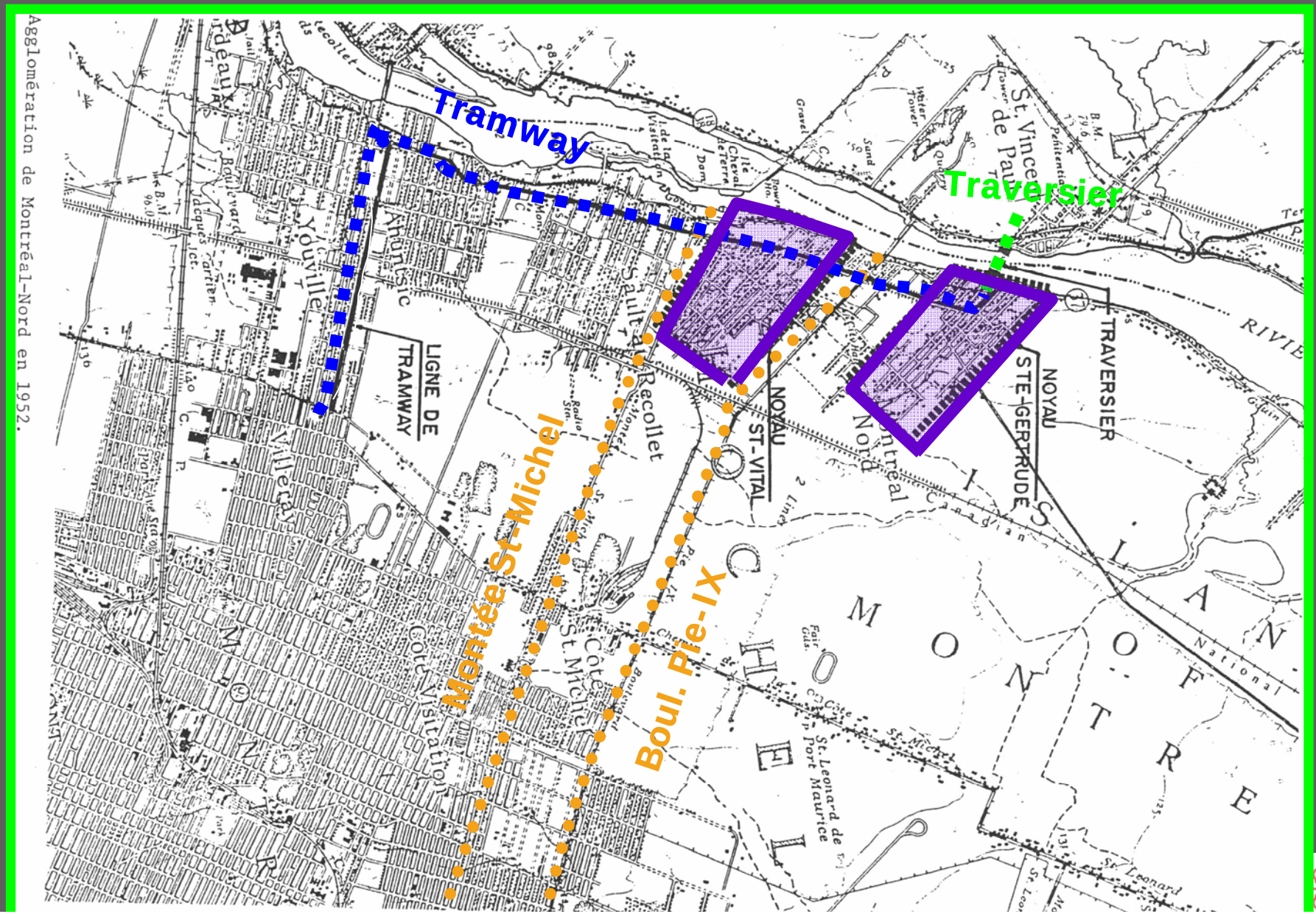
Montréal-Nord
Montréal

Paroisse du Sault-au-Récollet

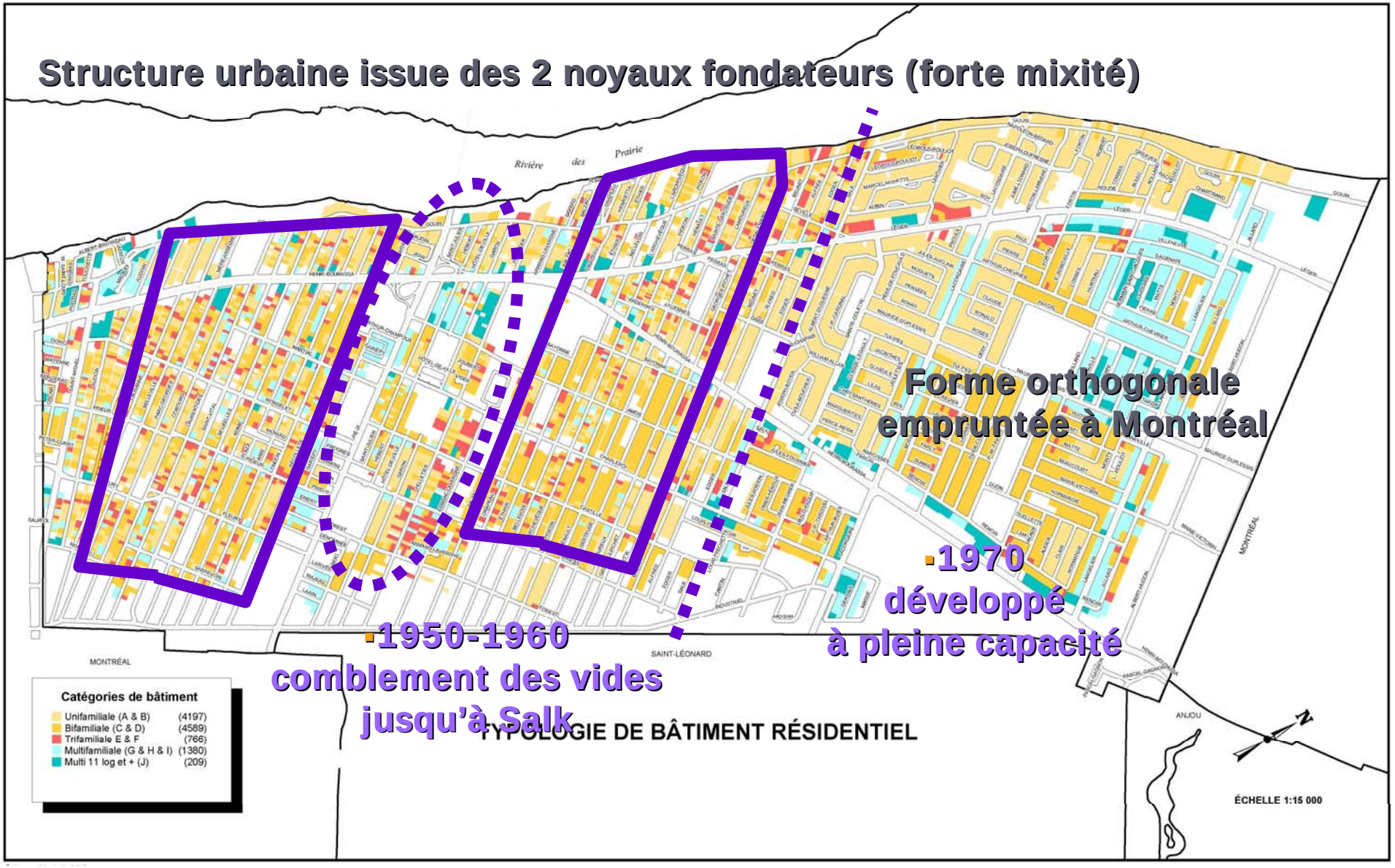


Paroisse Sault-au-Récollet (Montréal-Nord), en 1879.

Naissance des noyaux villageois



Trame urbaine et typologie des bâtiments



Règlements pionniers

- **(1946) Règlement (n° 206) concernant la construction, la modification, le transport, la réparation, l'enlèvement et l'inspection des bâtiments.**
  - Pas de zonage à proprement parler
  - On s'attarde surtout à la qualité (sécurité) des constructions en fonction des usages
- **(1957) Règlement (n° 291) concernant la construction, la modification, le transport, la réparation, l'enlèvement et l'inspection des bâtiments.**
  - Similaire au règlement précédent
- **(1963) Règlement (n°535) concernant le règlement de zonage**
  - Premier vrai découpage spatial par grandes zones en fonction des grands usages

Montréal-Nord
Montréal

Règlements actuels

- **1992 Plan d'urbanisme qui fait état des problématiques et enjeux qui demeurent d'une actualité déconcertante**
  - «Dans les secteurs les plus anciens du territoire, nous observons une plus grande mixité du cadre bâti. Toutefois, les secteurs plus récents sont plus homogènes et créent ainsi une différence notoire en terme de type d 'habitat…»,
  - «La mixité des catégories n'est pas une mauvaise chose en soi. dans la mesure où le traitement architectural des immeubles s'harmonise, ce qui n'est pas toujours le cas à Montréal-Nord. Par ailleurs, comme tout le territoire est construit, c'est dans la transformation du secteur bâti que des critères au niveau du style architectural, de la volumétrie et des matériaux utilisés devraient être pris en compte.»
- **1992 Règlements zonage, lotissement, construction, permis et certificats, nuisances**

Montréal-Nord Montréal

Règlements actuels (suite)

- **(2002) Dérogations mineures**
- **(2004) Les premiers PIIA - (visant exclusivement la concordance)**
  - Voie panoramique et patrimoniale du boulevard Gouin est
    - Affichage
    - Bâtiments
    - Vues
  - Secteurs ciblés
    - Rue de Charleroi
    - Secteur Albert-Hudon
- **(2006) Démolition**
  - Applicable
    - À tout le territoire
    - À la démolition de tout type de bâtiments principaux

Montréal-Nord Montréal

Impact des règlements

- **Ont sculpté la forme urbaine d'aujourd'hui**
- **Ont instauré certains points d'ancrage**
  - Alignement
  - Rythme
  - Proportions
  - Volume
  - Matériaux
- **Cependant…**
  - Ont permis des insertions ne tenant pas compte du milieu urbain déjà construit;

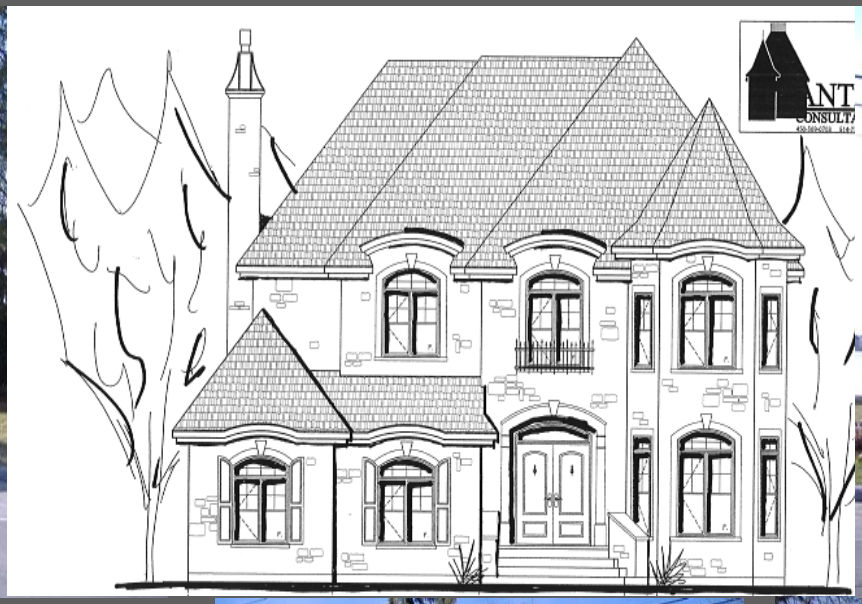
Montréal-Nord
Montréal

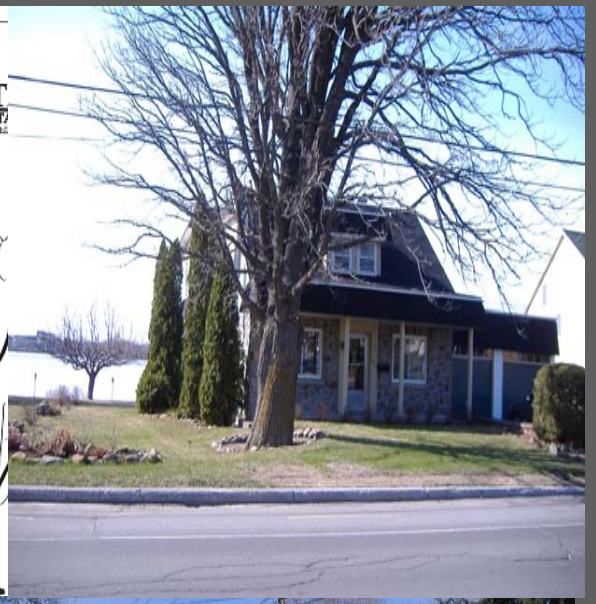
Enjeux

- **L'histoire et la règlementation ont forgé le tissu urbain**
  - Nouvelles constructions en rupture (mixité élevée)
  - Risque de perte d'identité et de repères
    - Points d'ancrage
  - Pressions à la densification (facteurs économiques)
  - Effet mode («monster house»)
- **Quelques exemples**

Montréal-Nord
Montréal

Projet d’insertion boulevard Gouin





Projet d'insertion av. Drapeau

Vue aérienne

Montréal-Nord
Montréal

Projet de remplacement av. Drapeau (suite)

Bâtiment à démolir et voisinage

vers le Sud

bâtiment à démolir

vers le Nord

Montréal-Nord
Montréal

Projet de remplacement av. Drapeau (suite)

Projet de démolition boul. Gouin

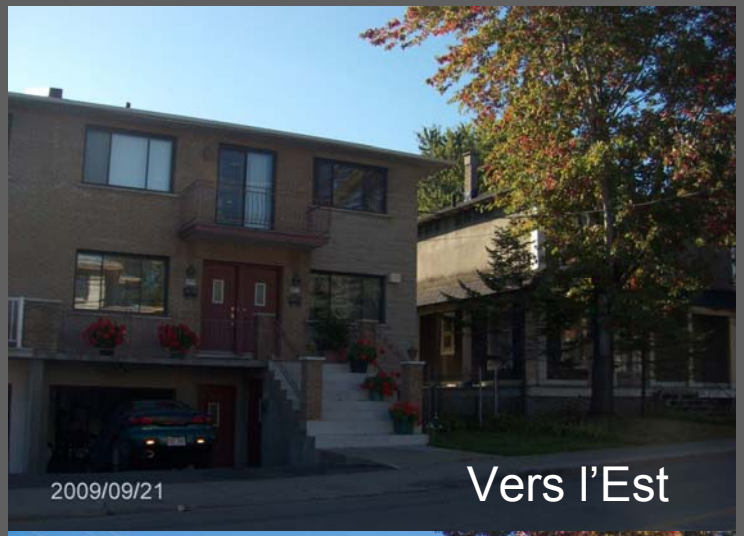
Montréal-Nord
Montréal

Projet de démolition boul. Gouin (suite)

Bâtiment intéressant mais non répertorié

Projet de démolition boul. Gouin (suite)

Voisinage



Proposition de remplacement

Montréal-Nord
Montréal

Projet d’insertion boul. Gouin

Montréal-Nord
Montréal

Projet d'insertion boul. Gouin (suite)

Voisinage

Montreal

Évolution du projet (au fil des négociations)

Projet initial

1er tentative d'harmonisation

Projet final

Du rêve à la réalité…

Le nouveau-né … juillet 2010

- **PIIA d'insertion pour un nouveau bâtiment résidentiel**
  - Applicable à tout le territoire pour:
    - La construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel;
    - L'agrandissement, visible des voies de circulation, d'un bâtiment résidentiel;
    - Toute demande d'opération cadastrale ayant pour but de subdiviser un lot afin d'en vendre une partie pour une nouvelle construction.

Montréal-Nord
Montréal

L’intention derrière …

- **Objectif général**
  - Palier aux déficiences des règlements existants
- **Thèmes abordés**
  1. La typologie, la structure et l’implantation
  2. Le traitement architectural (volumétrie, matériaux...)
  3. L’aménagement des aires de stationnement et allées de circulation piétonne
  4. L’aménagement extérieur

Montréal-Nord Montréal

L’intention derrière …

- **Principes sous-jacents**
  - S’inspirer d’hier tout en s’ouvrant sur l’avenir
    - Il ne s'agit pas d'imiter les styles anciens ou de créer de faux édifices historiques.
    - Mais faire preuve de sensibilité, de créativité et d’authenticité
  - Favoriser l’utilisation de matériaux durables et de bonne qualité.
    - Souvent, les matériaux nouveaux et économiques n’offrent pas la richesse et la qualité de ceux déjà existants.
  - Favoriser une approche paysagère
    - Toute construction doit d'abord s'intégrer au milieu environnant, c'est-a-dire en tenir compte et s'y harmoniser.

«Toute intervention actuelle crée le patrimoine de demain

et porte le sceau de notre époque»

Montréal-Nord Montréal

Premier cas étudié rue Pigeon

RUE PIGEON, MONTRÉAL (MONTRÉAL-NORD)

11795	11781-11783	11767…	11747-11749	4919-4921
← Vers rue Léger			Vers boul. Henri-Bourassa →	
11734-11736-11738-11740-11744-11746	11748-11750-11752	11754-11760-11762	11766	11782
← Vers boul. Henri-Bourassa			Vers rue Léger →	

Montréal-Nord
Montréal

Simulation d’insertion

Montage photo

Montréal-Nord
Montréal

Évolution du projet

- 1ère version

- Version finale

Conclusion

Conditions de succès (au niveau rédactionnel)

- Les critères et objectifs se doivent d'être:
  - formulés de manière assez globale pour laisser place à la créativité (piège du normatif)
  - tout en étant formulés de manière assez précise pour éviter les problèmes d'interprétation et d'application
- Le règlement doit s'harmoniser aux règlements existants
  - un projet assujetti à un PIIA doit d'abord être conforme aux dispositions des règlements de zonage (usage, densité), de lotissement et de construction
- Les règles d'encadrement procédurales doivent être claires
  - de façon à guider au mieux les prises de positions subjectives dont il faudra tenir compte lors de l'évaluation.

Conclusion (suite)

Conditions de succès (au niveau opérationnel)

- Adopter une approche "client"
  - c'est-à-dire une attitude de souplesse et de négociation.
- Inciter les promoteurs à s'approprier la vision de l'approche paysagère
  - Réaliser des instruments d'information et sessions de sensibilisation auprès des citoyens.
    - Guide d'analyse d'impact
    - Fiche patrimoniale
    - …

Montréal-Nord Montréal

- **Merci**

Montréal-Nord
Montréal