

Titre : Projet de modification du Plan d'urbanisme visant à rehausser les limites de hauteur sur un îlot afin de permettre l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment commercial existant

Arrondissement : Ville-Marie

Localisation : 1125-1135, rue du Square-Amherst

Demandeur : Division de l'urbanisme et du développement économique, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme.

1 La proposition

La présente demande vise à modifier les limites de hauteur prévues au Plan d'urbanisme sur un îlot en vue d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial existant de 1 et 3 étages et sa transformation en un bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages.

Actuellement, le Plan d'urbanisme prévoit pour ce secteur une limite de hauteur de 16 mètres hors tout et un COS maximum de 3. La demande vise à porter les limites de hauteur du Plan d'urbanisme à 25 mètres pour l'ensemble de l'îlot formé par les rues du Square-Amherst, Wolfe, Sherbrooke Est et Amherst.

2 Le projet

Le terrain visé par le projet est actuellement occupé en partie par une ancienne église (All Nations Church), construite vers 1924 et convertie à des fins commerciales durant la seconde moitié du XX^e siècle, ainsi que par un terrain vacant partiellement utilisé comme aire de stationnement. Le terrain se situe en tête d'îlot et est bordé par les rues Wolfe à l'est, du Square-Amherst au sud et Amherst à l'ouest. Il voisine un Centre d'hébergement (CHSLD), situé dans la partie nord de l'îlot.

Le présent projet prévoit l'agrandissement du bâtiment commercial existant (ancienne église) et sa conversion à des fins résidentielles. Il est donc prévu que l'ancienne église soit conservée et intégrée et fasse l'objet d'une restauration de ses composantes extérieures. L'adjonction à construire, d'une hauteur totale de 5 étages pour environ 15,6 mètres, atteint 16,9 mètres avec les constructions hors toit. Le projet prévoit la réalisation d'environ 33 logements, d'un local commercial, situé au rez-de-chaussée à l'angle des rues Amherst et du Square-Amherst, et de 15 unités de stationnement en sous-sol, pour un COS total de 2,98. L'entrée principale est prévue sur la rue du Square-Amherst, de même que quatre entrées privatives à des unités résidentielles et l'entrée du garage souterrain. Une entrée secondaire sur la rue Wolfe desservirait les unités résidentielles situées dans l'ancienne église.

Le projet a fait l'objet d'une présentation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie. Les commentaires formulés par les membres du CJV rejoignent ceux émis par le CCU. Le CJV tient d'emblée à souligner la qualité de la présentation qui lui a été faite, qui constitue une très bonne synthèse du projet. Il formule dans les paragraphes suivants des recommandations quant à certains enjeux à considérer et certains aspects qui pourraient, selon lui, être améliorés.

1. Hauteur et insertion urbaine

Le CJV rejoint l'avis du CCU à l'effet que le bâtiment semble écrasé et que le projet gagnerait en qualité en augmentant la hauteur de chacun des niveaux. Il considère dans ce cadre que la question de la hauteur du bâtiment et de son insertion urbaine est centrale. Le projet présenté atteint 15,6 mètres (16,9 mètres incluant les constructions hors toit). La demande de modification du Plan d'urbanisme vise à porter la hauteur maximum permise sur l'îlot de 16 à 25 mètres. Néanmoins, l'arrondissement préconise de limiter la hauteur maximale à 5 étages sans excéder une hauteur hors tout et en tout point de 22 m, incluant toute construction hors toit.

Le CJV considère que le projet semble avoir été traité comme un objet, sans être illustré dans son contexte. En particulier, l'absence de coupes et d'élévations illustrant l'ensemble des immeubles voisins ne permet pas d'évaluer adéquatement l'insertion urbaine du bâtiment, sa relation à ses voisins, ni de se figurer l'impact de sa hauteur sur le cadre bâti environnant. Le comité est inquiet de l'impact que pourrait générer un bâtiment atteignant une hauteur de 22 mètres hors tout sur le marché Saint-Jacques, situé en face, voire même sur les alignements résidentiels sur les rues Amherst et Wolfe. Il est d'avis que le marché devrait conserver une prépondérance sur le cadre bâti environnant et, par conséquent, que le projet (excepté les constructions hors toit), ne devrait pas dépasser la hauteur de la faîtière du marché, située à 17 mètres. Le CJV tient par contre à encourager le maintien d'un accès au toit pour les résidents.

Le comité a donc un malaise avec la modification du Plan d'urbanisme qui est demandée et considère qu'une analyse plus poussée de l'impact de la hauteur du bâtiment sur le cadre bâti environnant devrait être réalisée afin de veiller à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Parallèlement, le fait d'augmenter les hauteurs de chaque étage du bâtiment modifie substantiellement son rapport avec l'ancienne église. À cet égard, le comité est d'avis qu'il importe de garantir l'harmonisation avec celle-ci.

Par ailleurs, le comité considère qu'un bâtiment de quatre étages aurait pu être intéressant et aurait ainsi évité de recourir à une modification du Plan d'urbanisme, qui implique de lourdes procédures.

En outre, le présent projet permet au CJV de soulever un enjeu qu'il lui apparaît important de considérer lors de la révision du Plan d'urbanisme. Il encourage la Division de la planification de la Ville de Montréal à envisager d'exclure les constructions hors toit des limites de hauteur prescrites au plan d'urbanisme, ce qui permettrait d'éviter les lourdes procédures induites par l'aménagement d'un accès au toit ou l'installation d'équipements techniques en toiture.

2. Traitement du rez-de-chaussée

Rapport au sol

De manière générale, le rapport à la rue du rez-de-chaussée, actuellement en partie enfoui dans le sol, est à reconsidérer. Le CJV n'est par ailleurs pas en faveur des cours anglaises telles que proposées, qui paraissent trop petites et mal intégrées. Le CJV partage l'avis du CCU à cet effet et encourage donc également le rehaussement du rez-de-chaussée au niveau de la rue Amherst en suivant la pente de la rue, ce qui permettrait de réaliser des logements de plain-pied plutôt qu'en demi-sous-sol et d'éliminer les cours anglaises. Un recul du bâtiment par rapport à la rue Amherst permettrait aussi de rendre les logements situés de ce côté plus agréables pour les résidents.

Hiérarchie des portes d'entrée

Le CJV questionne la hiérarchie des différentes entrées sur la façade donnant sur la rue du Square-Amherst. En effet, les entrées privatives à certains logements ont visuellement prépondérance sur l'entrée principale, ce qui amène une certaine confusion. De plus, le fait de positionner l'entrée du stationnement en façade principale contribue également au problème de hiérarchie et d'intégration des portes. En général, le comité est d'avis que la frontalité du bâtiment est difficile à lire et que la séquence devrait être revue afin de respecter le caractère prédominant de l'entrée principale.

Interface avec l'hôpital

Le CJV souligne que le bruit suscité par la circulation des camions au niveau du quai de réception des marchandises de l'hôpital, attendant au bâtiment, pourrait constituer une nuisance importante pour les logements situés de ce côté. Il recommande de mieux considérer cet enjeu dans le traitement de l'interface du bâtiment avec le CHSLD.

Commerce au rez-de-chaussée

Bien que le CJV apprécie l'idée de prévoir un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment, ce qui permettrait d'animer l'angle des rues Amherst et du Square-Amherst, la demande pour ce type d'espace dans le secteur n'est pas garantie. La présence du marché Saint-Jacques amène une certaine vitalité, mais le risque est que le local commercial prévu soit inoccupé. Le CJV recommande donc de prévoir la conversion éventuelle de ce local en logement.

3. Frontalité avec le marché Saint-Jacques

Le CJV questionne la position de l'accès au garage souterrain sur la rue du Square-Amherst, face au marché Saint-Jacques. Il est convaincu qu'il s'agit d'un enjeu majeur dans le projet car la position de cet accès véhiculaire compromet lourdement l'occasion de créer un véritable dialogue entre le bâtiment et l'entrée du marché Saint-Jacques, située juste en face, et ainsi d'appuyer la définition d'une place de marché.

Le comité est d'avis qu'un accès véhiculaire sur la rue Amherst, dont le caractère se prête mieux à cette fonction, aurait été plus approprié. Il considère que le statut artériel de cette rue, ainsi que sa pente, ne constituent pas des arguments suffisants pour y exclure l'implantation d'un accès de garage, considérant par ailleurs que des accès véhiculaires à d'autres bâtiments y sont déjà situés. Parallèlement, bien que le comité comprenne qu'il s'agisse d'une servitude, il considère qu'il aurait été intéressant d'analyser la possibilité de partager l'accès véhiculaire existant du CHSLD voisin, sur la rue Wolfe.

4. Langage architectural

Le CJV salue la tentative de renouvellement du langage architectural dans le quartier. Néanmoins, il souligne que le fait que les étages du bâtiment aient été compressés afin de respecter la limite de hauteur actuelle de 16 mètres induit un écrasement des volumes des loggias et ne permet pas d'exprimer pleinement le vocabulaire architectural en damier qui a été choisi. Dans ce cadre, il est d'avis que l'augmentation des hauteurs prévues pour chaque étage du projet, en plus des aspects bénéfiques énoncés précédemment, servira plus adéquatement le concept. Il importe aux concepteurs de profiter de ce dégagement de hauteur pour réussir la signature du projet.

5. Arbres

La réalisation du projet entraînera la coupe de plusieurs arbres sur le terrain visé par la demande ainsi que la coupe d'un arbre sur le domaine public. Considérant que le quartier souffre d'un déficit de plantations, le CJV recommande de profiter de l'occasion pour planter de nouveaux arbres dans le quartier, en s'assurant d'offrir à ceux-ci une grandeur de fosse garantissant leur pérennité et leur épanouissement, et recommande que les coûts reliés au remplacement de ces arbres soient assumés par le promoteur.

3 En conclusion

Bien le Comité Jacques-Viger (CJV) est d'avis que le projet pourrait être bénéfique, il ne dispose pas des informations requises pour juger adéquatement de son insertion urbaine. Par ailleurs, considérant l'augmentation des hauteurs prévues, il est particulièrement inquiet de l'impact que pourrait engendrer un édifice de 22 mètres de hauteur (hors tout, incluant toute construction hors toit) sur son environnement direct. Conséquemment, le CJV est défavorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme dans l'état actuel des choses. Il formule des recommandations quant aux aspects suivants afin de guider la révision du projet :

- Illustrer la relation du projet avec son environnement urbain afin de mieux évaluer son impact.
- Ne pas dépasser la hauteur du corps principal du marché Saint-Jacques, qui est de 17 mètres, afin de maintenir la prépondérance de cet édifice.
- Revoir le traitement du rez-de-chaussée, en reconsidérant le rapport au sol, la hiérarchie des entrées, l'interface avec le CHSLD et l'éventuelle conversion du local commercial en logement.
- Déplacer l'accès au garage souterrain afin de garantir un meilleur dialogue avec le marché.
- Améliorer l'expression architecturale du bâtiment conséquemment à l'augmentation des hauteurs.
- Compenser les coupes d'arbres par de nouvelles plantations sur le domaine public.

Le CJV recommande par ailleurs à la Division de la planification de la Ville de Montréal d'exclure les constructions hors toit des limites de hauteur prescrites au plan d'urbanisme lors de sa révision.

Le CJV souhaite revoir le projet modifié en fonction de la nouvelle hauteur prévue et à la lumière de ses recommandations. Il est prêt à recevoir l'Arrondissement très rapidement à cette fin.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-président

Le 7 avril 2015