

Titre : Projet de modification du Plan d'urbanisme visant à rehausser les paramètres de densité et de hauteur pour permettre la construction d'un projet mixte - retour

Arrondissement : Le Plateau-Mont-Royal

Localisation : 4244, boulevard Saint-Laurent

Demandeur : Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

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

1 Proposition

La présente proposition fait suite à une première présentation au CJV (en avril 2014) d'une modification du Plan d'urbanisme dans le cadre du même projet (celui-ci ayant par ailleurs été modifié par rapport à la précédente version). Le projet consiste à remplacer le bâtiment de deux étages de la Caisse d'économie Desjardins des Portugais de Montréal, sis au 4244, boulevard Saint-Laurent, par un bâtiment de 5 et 6 étages en maintenant les activités bancaires déjà présentes, tout en permettant l'ajout de 64 unités d'habitation pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et des services connexes. Le projet sera autorisé en vertu de l'article 89.4 de la Charte de la Ville de Montréal.

La première demande de modification du Plan d'urbanisme visait à remplacer, pour le terrain du projet et les trois autres terrains le séparant de la rue Rachel, les paramètres de densité, afin de permettre la construction d'immeubles d'une hauteur jusqu'à 6 étages et d'un C.O.S. maximal de 5,0.

La présente demande de modification du Plan d'urbanisme vise à remplacer, pour le terrain visé par le projet seulement, les paramètres de densité, afin de permettre la construction d'immeubles d'une hauteur jusqu'à 6 étages et d'un C.O.S. maximal de 4,5.

2 La modification du plan d'urbanisme

Le CJV avait soulevé plusieurs réserves sur la première demande de modification du Plan d'urbanisme. Même s'il n'était à priori pas contre la possibilité de rehausser les hauteurs sur certaines sections du boulevard Saint-Laurent, le comité était mal à l'aise vis-à-vis du processus visant à modifier ponctuellement le Plan d'urbanisme à cette fin. Il tenait à ce que de telles modifications s'appuient sur une analyse fine du contexte. Aussi, afin de garantir une intégration adéquate du projet dans son contexte, le CJV recommandait de procéder à une analyse plus poussée du cadre bâti environnant.

Étude urbaine

Afin de répondre à cette demande, l'arrondissement a produit une étude urbaine visant à identifier les composantes typomorphologiques dominantes sur le boulevard Saint-Laurent entre la rue Sherbrooke et l'avenue du Mont-Royal. À la suite de cette étude, l'arrondissement a décidé de maintenir le cadre normatif en place, afin de procéder de façon ponctuelle aux demandes de modification en se basant sur ce rapport de caractérisation.

Le CJV considère que l'étude de caractérisation qui a été produite est très bien faite et que, dans l'attente d'une analyse plus fine de l'ensemble du boulevard Saint-Laurent, la décision de procéder au cas par cas pour la gestion des projets est appropriée.

Il souhaite néanmoins exprimer des questionnements quant à certains aspects de la méthodologie de caractérisation employée. Considérant que les bâtiments ont des dimensions variables et sont implantés sur des parcelles de dimensions tout aussi variables, le fait de référer à des nombres et des pourcentages dans le tableau exprimant la répartition des immeubles par type (P9 de l'étude) ne lui semble pas très significatif. Aussi, considérant que les étages ont des hauteurs différentes selon qu'il s'agisse d'habitation, d'industrie... et selon les époques, il suggère d'ajouter un commentaire sur cet aspect dans la section s'y rapportant (P12 et 13 de l'étude).

Par ailleurs, il souhaite être tenu informé des suites de cette étude, car il reste convaincu de la pertinence d'établir des lignes directrices et des critères architecturaux afin de permettre une meilleure intégration des projets.

3 Le projet

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment composé de deux ailes séparées par une cour commune plantée : une aile de 6 étages implantée en bordure du boulevard Saint-Laurent et une aile de 5 étages implantée en bordure de la rue Clark. Un stationnement souterrain d'une quarantaine de places est implanté sur toute la superficie du terrain. Les locaux de la caisse occupent le rez-de-chaussée côté boulevard Saint-Laurent et sont surmontés d'un niveau de bureaux et de services et de 4 étages de logements. L'aile côté rue Clark sera composée des locaux communs de la résidence au rez-de-chaussée et de 4 étages de logements. Le nombre de logements a été revu à la baisse par rapport à la première version du projet, passant de 73 à 64 et la densité a été réduite de 4,8 à 4,35.

D'emblée, le comité tient à signifier son intérêt pour le projet qui lui est présenté. Ce projet mixte à caractère social apporte une contribution positive à son milieu d'insertion, en plus d'affirmer la présence de la communauté portugaise dans le quartier.

Le comité apprécie que les recommandations qu'il avait formulées dans son précédent avis aient été prises en compte et il est satisfait de l'évolution du projet. En outre, il tient à souligner la qualité du dossier de présentation élaboré par les architectes du projet.

Rapport à la rue et au cadre bâti

Le comité s'inquiétait de l'impact induit par le bâtiment de 6 étages prévu du côté de la rue Clark. Il considère que la nouvelle proposition, prévoyant une hauteur de 5 étages avec un retrait au dernier étage, est beaucoup mieux adaptée,

considérant l'étroitesse de la rue. Dans ce cadre, il tient à souligner l'analyse du cadre bâti qui a été réalisée et les efforts qui ont été consentis afin d'inscrire le projet dans son contexte.

Le comité considère que la contribution de la partie commerciale du projet à l'animation du boulevard Saint-Laurent est un aspect primordial. Dans ce cadre, il avait recommandé d'intervertir la salle bancaire avec les bureaux, ce qui a été réalisé. Il s'inquiétait également du fait que la disposition des portes d'entrée à une extrémité du bâtiment induisait l'enterrement partiel du rez-de-chaussée abritant la caisse. Cette entrée a été déplacée vers le milieu du bâtiment, ramenant le niveau de la caisse au niveau moyen de la rue. Enfin, suivant la recommandation du comité, la hauteur du rez-de-chaussée a été augmentée à 4,3 m ce qui permet d'offrir un espace agréable aux usagers et de s'aligner avec les vitrines commerciales voisines.

D'autres améliorations ont été apportées au projet, que le comité tient à souligner : la réduction de l'impact visuel de la rampe d'accès au stationnement, qui a été intégrée à l'intérieur du bâtiment; la présence plus significative de l'entrée du foyer, côté Clark et la suppression des balcons, qui, selon le comité, n'appartenaient pas au langage propre au contexte d'insertion.

Proportions de la cour

Le comité était très préoccupé par l'étroitesse de la cour proposée, considérant que celle-ci ne constituerait pas un espace suffisamment agréable. Il avait recommandé que les proportions de la cour soient augmentées et suggérait que l'articulation des volumétries soit revue afin de permettre plus de respiration. La nouvelle version du projet prévoit le retrait du 6^e étage de l'aile côté Clark et un élargissement de la cour de 65 cm. Le comité aurait souhaité que celle-ci puisse être élargie davantage, notamment par la réduction de la profondeur des logements. Néanmoins, il constate le peu de marge de manœuvre subsistant, considérant les normes de surfaces requises pour ce type de logements et les contraintes afférentes aux objectifs de rentabilité. Il se satisfait donc des efforts déjà consentis. Par ailleurs, il considère que le choix d'un revêtement clair pour les murs donnant sur la cour est judicieux et recommande d'accorder une attention particulière au traitement des fenêtres et des volets qui donneront sur la cour, afin de maximiser l'apport de lumière dans les logements. Enfin, le comité recommande d'être prudent quant au projet qui sert de référence à l'illustration de la cour, considérant que les proportions de celui-ci diffèrent du présent projet.

Traitement des façades

Le comité recommande de revoir les proportions de la façade du côté du boulevard Saint-Laurent afin d'améliorer l'équilibre entre la base et le corps du bâtiment. À cette fin, il suggère d'associer davantage le deuxième étage au traitement du corps du bâtiment (les étages de logement) plutôt qu'à la base (le rez-de-chaussée). Aussi, bien que cela ne soit pas forcément évident à conjuguer avec la proposition actuelle, il réitère sa suggestion de considérer l'expression du parcellaire d'origine dans les façades.

Équipements mécaniques

Au sujet des équipements mécaniques placés sur le toit de l'aile côté Clark, le comité s'inquiète des effets potentiels de réflexion du son sur les murs latéraux. Aussi, il est d'avis que l'impact visuel de ces équipements sera plus important s'ils sont placés un étage plus bas. Il recommande donc de les placer sur le toit de l'aile côté boulevard Saint-Laurent, en retrait de celui-ci, afin d'en limiter au maximum la visibilité depuis le boulevard.

Agriculture urbaine

Enfin, le comité considère que la pratique de l'agriculture urbaine est un élément important à développer dans le projet. Il appuie la suggestion d'utiliser la toiture du 5^e étage à cette fin, bien qu'il s'inquiète des effets d'éblouissement potentiels qui pourraient être provoqués par la toiture blanche. Il suggère aussi d'envisager la conception de bacs de plantations placés sur le rebord des fenêtres, en les intégrant au design des façades.

4 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme requise pour permettre la construction d'un projet mixte sis au 4244, boulevard Saint-Laurent. Le comité considère qu'il s'agit d'un projet intéressant pour le quartier et que celui-ci s'est amélioré sur plusieurs aspects par rapport à la première version qui lui a été soumise. Il formule néanmoins des recommandations quant aux aspects suivants :

- le traitement des ouvertures des façades donnant sur la cour, afin de garantir un maximum de luminosité;
- les proportions des façades donnant sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark;
- le déplacement des équipements mécaniques sur le toit de l'aile côté boulevard Saint-Laurent;
- l'implantation d'équipements favorisant la pratique de l'agriculture urbaine.

Aussi, le comité encourage l'arrondissement à poursuivre les démarches d'analyse du cadre bâti entamées pour le boulevard Saint-Laurent et souhaite être tenu au courant de l'évolution des réflexions concernant l'encadrement des projets en bordure de celui-ci.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Adrien Sheppard
Président

Le 19 décembre 2014