

Titre : Projet de redéveloppement sur le site de l'ancienne usine Armstrong

Arrondissement : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Localisation : 6911, boulevard Décarie

Demandeur : Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

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

1 La proposition

La présente proposition vise à démolir les bâtiments industriels de l'usine Armstrong sis au 6911, boulevard Décarie, et à les remplacer par un ensemble mixte (résidentiel et commercial) comprenant 8 bâtiments de 5 à 12 étages. Le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme puisque l'affectation du sol indiquée est actuellement « secteur d'emplois ».

Le site a déjà fait l'objet de deux avis antérieurs émanant du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) en 2012 et du Comité Jacques-Viger (CJV) en 2015.

Un premier avis préliminaire a été émis par le CAU (devenue le Comité Jacques-Viger en 2012) en date du 30 mars 2012 dans le cadre d'un tout autre projet, qui comprenait la construction de plusieurs immeubles de 4 à 11 étages comptant environ 900 unités d'habitation avec présence de commerces au rez-de-chaussée. Le CAU ne s'était pas prononcé de manière formelle sur la demande de modification du Plan d'urbanisme, mais n'était pas en faveur du projet tel que présenté.

En novembre dernier, le CJV a émis un second avis préliminaire concernant le projet actuel. Il considérait que la nouvelle mouture du projet présentait de nettes améliorations par rapport au projet précédent, mais formulait néanmoins plusieurs recommandations identifiées à la section 2 du présent avis.

2 Le projet

Le terrain visé par le projet, d'une superficie d'environ 34 500m², se situe sur la portion est du boulevard Décarie, immédiatement au sud de la voie ferrée du Canadien Pacifique. Le site abrite les bâtiments de l'ancienne usine de fabrication de tuiles de plancher Armstrong, vacants depuis 2011. Développé à partir de 1948, le complexe manufacturier présente deux enfilades de bâtiments construits en plusieurs phases (1948, 1954, 1963 et 1973). Le secteur est actuellement désigné comme un TOD (Transit-oriented development) au Plan métropolitain d'aménagement

et de développement (PMAD). Il est localisé à proximité de deux stations de métro, Namur et Plamondon, et de deux projets urbains d'envergure, sur le site de l'ancien Hippodrome de Montréal et sur celui du Triangle Namur – Jean-Talon.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 600 unités résidentielles (comprenant des logements sociaux et abordables) et 35 000m² d'espaces de commerces, dont un hôtel, et de bureaux, le tout réparti en huit bâtiments distincts. La majorité des bâtiments est constituée de 10 à 12 étages. Deux bâtiments de plus faible densité (5 et 6 étages) sont prévus dans la partie sud du site et visent à permettre une transition avec le quartier avoisinant. Le projet prévoit également la continuité de la trame urbaine existante et la création d'un nouveau parc de quartier au cœur du nouveau développement.

Lors de son deuxième avis préliminaire, le CJV notait la qualité du projet présenté et celle des études et documents fournis. Il appréciait que les recommandations formulées dans le premier avis du CAU aient été prises en compte dans l'élaboration de ce second projet. Ces recommandations étaient sommairement les suivantes :

- Reconnaître le passé industriel du site
- Réduire la densité proposée
- Mieux intégrer le projet au contexte plus large
- Créer une hiérarchie d'espaces extérieurs, dont un parc public
- Protéger les vues d'intérêt vers et depuis le mont Royal
- Réduire au maximum les nuisances liées aux équipements de transport
- Intégrer un nouvel accès au métro sur le site
- Assurer une desserte de services

Néanmoins, il considérait que plusieurs aspects du projet pouvaient être améliorés, notamment :

- Implantation d'unités résidentielles respectant les lignes directrices de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) quant au climat acoustique
- Ilot central – relation entre l'espace privé et l'espace public
- Circulation et débarcadère
- Surhauteur et raffinement du cadre bâti
- Viabilité commerciale

Le CJV est satisfait des modifications réalisées. Il considère que le projet a très bien évolué et salue le travail des concepteurs, notamment sur l'aménagement et les bâtiments de l'ilot central. Le CJV émet néanmoins, dans les paragraphes suivants, quelques recommandations sur certains enjeux qui pourraient être améliorées.

Servitude des passages piétons

Le CJV se réjouit de constater la création de passages piétons en continuité avec la rue Mackenzie et l'avenue Mountain Sights. Il recommande néanmoins de les grever des servitudes nécessaires afin de s'assurer qu'elles demeurent publiques à long terme. Le CJV considère également qu'il est nécessaire d'interdire, par réglementation, l'installation de clôture au rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur le parc afin d'éviter une frontalité de privauté à cet endroit.

Frontalité sur le parc

Le CJV apprécie les améliorations apportées aux aménagements du parc de quartier situé au nord de l'îlot central. Bien qu'atypique au quartier, l'implantation actuelle du parc linéaire se marie bien au projet de développement. Le CJV croit néanmoins que la frontalité sur le parc, du côté ouest, doit être améliorée. L'ouverture non contrôlée du parc sur le débarcadère de l'hôtel atténue les qualités de l'espace proposé et réduit l'attrait pour les usagers du parc. Le CJV suggère de repenser l'implantation de l'hôtel et du débarcadère afin de créer une frontalité bâtie sur le parc. Il comprend que le projet doit composer avec une servitude liée à une conduite d'égout. Il considère néanmoins que cette servitude est très étroite (12 pieds) et qu'il est possible de rapprocher une partie de l'hôtel vers le basilaire situé près de la voie ferrée. Le CJV croit qu'une nouvelle implantation priorisant la frontalité du cadre bâti sur le parc permettrait également à l'hôtel de tirer avantage du nouvel axe vert créé.

Espaces verts résiduels

La nouvelle configuration des deux tours centrales du projet créé deux espaces verts qui mériteraient d'être un peu mieux développés. Le premier, à l'est, voisine la garderie et son aménagement pourrait clairement en tirer partie. Le CJV considère par contre que l'espace vert situé au coin de la rue Mackenzie et de l'avenue Trans-Island, à l'arrière de la tour n° 4, est mal défini. Il recommande d'aménager cet espace de manière plus franche afin d'inviter les résidents à l'utiliser et d'éliminer toute ambiguïté quant aux droits d'usage.

4 En conclusion

Le CJV émet un avis favorable à la demande de modification au plan d'urbanisme visant à modifier le secteur d'emploi en un secteur mixte. Il encourage toutefois les concepteurs à créer des servitudes au niveau des passages piétons en continuité avec la rue Mackenzie et l'avenue Mountain Sights, à repenser l'implantation de l'hôtel et du débarcadère afin de favoriser une nouvelle frontalité sur le parc de quartier et à mieux définir les espaces verts résiduels longeant la rue Mackenzie.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-président

Le 25 février 2016