

Titre : Projet de modification du plan d'urbanisme pour autoriser le développement d'un ensemble mixte de 2 à 8 étages à l'emplacement du secteur commercial Wilderton - retour

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

Localisation : 2615-2865, avenue Van Horne

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 écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au plan d'urbanisme.

1 La proposition

La proposition vise à démolir le centre commercial Wilderton sis au 2615-2865, avenue Van Horne, et à le remplacer par un nouveau projet mixte (résidentiel et commercial) comprenant deux blocs de bâtiments composés de basiliaires commerciaux de 1 ou 2 étages¹ surmontés de tours d'habitation de 5 à 8 étages supplémentaires. Un troisième immeuble de 2 étages situé au centre du site et d'une dimension moindre, serait occupé exclusivement par une fonction commerciale. Le projet requiert une modification au plan d'urbanisme, qui prévoit actuellement pour ce secteur des bâtiments de 2 à 3 étages hors-sol et un taux d'implantation au sol moyen.

Cette proposition a fait l'objet de deux avis préliminaires émis par le Comité Jacques-Viger (CJV) en date du 7 juillet 2015 et du 20 novembre 2015. Le CJV 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.

2 Le projet

Le terrain visé par le projet, d'une superficie d'environ 20 000 m², est défini par les avenues Wilderton à l'est, Van Horne au sud, Darlington à l'ouest, et par des immeubles multilogements ayant front sur l'avenue de Kent au nord. Il est actuellement occupé par le centre commercial Wilderton. Le bâtiment actuel de deux étages occupe plus de la moitié du terrain, l'autre partie étant occupée par un stationnement extérieur de 213 places bordant l'avenue Van Horne.

Le projet prévoit d'implanter les bâtiments en bordure de l'avenue Van Horne : le petit immeuble de la phase 1 s'implante parallèlement à cette avenue et au centre des deux blocs en U de la phase 2 et 3, respectivement implantés aux coins des avenues Darlington et Wilderton et occupant presque toute la profondeur du terrain. La superficie résidentielle serait d'environ 53 500 m² et la superficie commerciale d'environ 12 500 m². Le projet prévoit également la

¹ Les étages des basiliaires commerciaux, d'une hauteur d'environ 6 m, équivalent à une double hauteur d'étage standard.

réalisation d'un stationnement intérieur (d'environ 330 places) et d'un stationnement extérieur de 114 places qui occuperait la partie centrale du terrain, en arrière du bâtiment de la phase 1.

Lors de son deuxième avis préliminaire, le CJV considérait que le projet avait bien évolué par rapport à la première présentation et que des solutions appropriées avaient été développées en ce qui a trait à la hauteur et à la densité ainsi qu'en réponse à divers enjeux soulevés et qui sont les suivants :

- l'intégration de la fonction résidentielle et le rapprochement du bâtiment en bordure de l'avenue Darlington;
- la réduction des nuisances liées aux livraisons dans la ruelle;
- le travail de la topographie;
- le retrait du bâtiment de la phase 3 par rapport à l'avenue Van Horne, qui a permis de créer une placette intéressante.

Néanmoins, il considérait que plusieurs enjeux majeurs demeuraient irrésolus, en ce qui concerne :

- la morphologie et le rapport au contexte;
- la mixité sociale;
- la présence sur rue;
- la livraison et l'interface avec la ruelle ;
- le verdissement et le stationnement extérieur.

Le CJV considère que le projet s'est encore amélioré depuis et juge d'un bon œil les changements apportés quant à la diminution des manœuvres de camionnage sur le site, le déplacement de l'entrée sur l'avenue Van Horne en face de l'intersection existante et la disparition des basiliaires. Il est d'avis que le projet s'insère dorénavant mieux dans son contexte et salue le travail des concepteurs.

Bien que satisfait du développement du projet présenté, le CJV est d'avis que les documents remis lors de cette troisième rencontre manquaient de précisions et d'informations. Entre autres, il aurait souhaité que les perspectives demandées lui soient remises avant la présentation du projet, et non simplement projetées lors de la réunion, afin qu'elles puissent être analysées adéquatement.

Le CJV émet dans les paragraphes suivants quelques recommandations sur certains enjeux qui pourraient être améliorés.

Phase 1

Le CJV se réjouit des modifications volumétriques et architecturales apportées à l'ensemble du projet. Il croit que le travail sur la verticalité visant à casser l'effet d'horizontalité et de détachement du basilaire permet une meilleure intégration des volumes bâtis au contexte existant. Néanmoins, le CJV demeure déçu de la volumétrie du bâtiment de la phase 1. Il considère que le bâtiment détonne par rapport à l'ensemble du projet auquel il ne contribue guère. Le CJV recommande de poursuivre la recherche volumétrique du bâtiment de la phase 1, voire de le repenser autrement.

Stationnement extérieur et cour intérieure

Le CJV demeure préoccupé par le traitement du stationnement extérieur et rappelle que cet espace demeure le principal espace commun pour l'ensemble des utilisateurs. Il recommande d'améliorer cet espace en le visualisant comme une cour intérieure plutôt qu'un stationnement. Le CJV rappelle qu'un grand nombre d'utilisateurs auront des vues sur ce stationnement, de même que sur le toit du bâtiment de la phase 1. Il est donc important de végétaliser ces lieux afin de les rendre intéressants aux yeux des résidents et de réduire les îlots de chaleur.

À cet effet, le CJV recommande de réduire le nombre de places de stationnement extérieur afin de créer un espace vert le long du bâtiment de la phase 1. En ce sens, il croit que le retrait de la rangée de stationnements dans la partie nord du site, faisant face à la ruelle et aux habitations, permettrait de gagner de l'espace tout en réglant un problème

fonctionnel. En effet, le CJV est d'avis que les places de stationnement faisant face à la ruelle seront source de nuisance visuelle puisque les phares des voitures donneront directement sur les résidences voisines. Le CJV suggère donc d'éliminer ces places, d'augmenter l'emprise du talus et d'intégrer une bande de terrain le long du bâtiment de la phase 1 afin de créer un espace public qui pourrait être agrémenté d'un aménagement paysager.

De plus, comme il l'énonçait dans ses précédents avis, le CJV demeure inquiet au sujet du traitement du mur nord de la phase 2, qui fait face aux immeubles résidentiels et qui constitue la façade de la zone de livraison. Un soin particulier devra être apporté au traitement de cette façade, qui constitue un enjeu majeur pour l'amélioration de la ruelle. Le CJV recommande également de revoir la largeur de l'interface entre la ruelle et le stationnement afin de créer des conditions plus optimales au verdissement du talus.

Rue Darlington

Le CJV comprend que la dénivellation de la rue Darlington présente des défis majeurs quant au traitement du rez-de-chaussée. Il se questionne néanmoins sur la présence et la pertinence du stationnement intérieur en frontalité à la rue Darlington. Il est d'avis que le programme d'une résidence pour personnes âgées offre l'opportunité d'aménager des espaces collectifs (ex. : salle de lecture) au rez-de-chaussée, qui permettrait une meilleure présence sur rue. Le CJV recommande de reconsidérer la présence du stationnement intérieur au rez-de-chaussée, de travailler les accès de la rue vers l'immeuble par l'aménagement de pentes graduelles facilitant les déplacements afin de favoriser une participation active des personnes âgées à la vie de quartier et à l'animation de la rue Darlington.

Le CJV est également d'avis que l'espace extérieur pourrait être mieux aménagé. Il recommande de privilégier la création d'une placette qui prendrait sa place dans le corridor écologique Darlington, même si elle ne met pas l'accent sur le verdissement. Le CJV apprécie l'ouverture des concepteurs à participer à ce projet ; néanmoins, il croit peu en la contribution du projet Wilderton au corridor écologique Darlington puisqu'à cet endroit sont prévues plusieurs entrées de stationnement et qu'une rangée d'arbres ne constitue pas une contribution significative à un corridor écologique.

3 En conclusion

Le CJV émet un avis favorable à la demande de modification au plan d'urbanisme considérant que le projet Wilderton s'est grandement amélioré et s'intègre dorénavant mieux à son contexte urbain. Il encourage toutefois les concepteurs à poursuivre leur réflexion quant au traitement architectural du volume de la phase 1 ainsi qu'à l'aménagement du stationnement extérieur, qu'il est suggéré de voir comme une cour intérieure. Il émet également des recommandations afin de favoriser une plus grande présence sur rue au rez-de-chaussée de la rue Darlington.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-président

Le 16 février 2016