

**Titre :** Projet de construction résidentielle sur le site institutionnel de l'église Sainte-Colette

**Arrondissement :** Montréal-Nord

**Localisation :** 11 931, boulevard Sainte-Colette

**Demandeur :** Division de l'urbanisme, permis et inspection, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

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 l'affectation au sol, les limites de hauteur et la densité prévues au Plan d'urbanisme en vue de prévoir la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 3 étages avec stationnement souterrain. Le Plan d'urbanisme prévoit pour ce secteur une limite de hauteur de 1 à 2 étages et l'affectation au sol indique actuellement qu'il s'agit d'un « couvent, monastère ou lieu de culte ».

## 2 Le projet

Le terrain visé par le projet, d'une superficie d'environ 550 m<sup>2</sup>, se situe dans la portion sud-est du stationnement extérieur de l'église Sainte-Colette sise au 11 931 boulevard Sainte-Colette, en bordure de l'avenue Claude-Legault. Le projet consiste à remplacer cette portion du stationnement par un bâtiment résidentiel multifamilial de 3 étages (comprenant 6 logements) avec stationnement souterrain. Le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme afin d'exclure la portion de l'aire de stationnement de la liste des lieux de culte de l'arrondissement. Le retrait de cette portion de stationnement engendrerait le retrait de 18 cases de stationnement sur un total de 91 places disponibles. La modification au Plan d'urbanisme permettrait également de régulariser les bâtiments de 3 étages situés au sud du site en les intégrant au secteur 15-09.

Le Comité Jacques-Viger (CJV) déplore l'absence d'une mise en contexte visuelle du projet à l'étude dans les documents préparatoires ainsi que durant la présentation par l'Arrondissement. Il aurait souhaité que l'élévation de l'avenue Claude-Legault ainsi qu'une schématisation 3D du projet dans son contexte lui soit présentées. Il émet néanmoins plusieurs commentaires dans les paragraphes suivants visant à orienter la mise en valeur du site de l'église Sainte-Colette ainsi que le projet de requalification du terrain à l'étude.

### Mise en valeur de l'église patrimoniale

Le CJV est heureux de constater la pérennité de l'église Sainte-Colette dont la valeur patrimoniale est reconnue au Plan d'urbanisme (bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle). Il comprend que la paroisse fait néanmoins face à des défis financiers importants et qu'elle trouve un certain intérêt économique à se

départir de cette section du stationnement; notamment pour réaliser différents travaux de réfection. Le CJV encourage la paroisse à vendre le terrain à un prix adéquat afin de réaliser les travaux nécessaires, mais également dans le but de mettre en valeur l'église Sainte-Colette par le réaménagement du site. En effet, le CJV croit que l'institution devrait bénéficier d'une partie de la vente du terrain pour rehausser l'aménagement paysager du site et ainsi mettre en valeur cet ensemble architectural d'une grande qualité.

Le site de l'église Sainte-Colette compte actuellement 91 cases de stationnement (18 places sur le terrain à l'étude, 55 places sur le grand terrain (partie sud) et 18 places sur le terrain avant, au coin du boulevard Sainte-Colette et de la rue des Tulipes) ainsi que d'un stationnement sur rue en épis, situé le long du boulevard Sainte-Colette, appartenant à la ville. Considérant que les besoins en stationnement ne sont pas une contrainte, le nombre de cases nécessaires aux activités de l'établissement se situant selon l'Arrondissement entre 55 et 60, le CJV croit que la construction du terrain à l'étude n'est pas problématique et permet au contraire de créer un front de rue conséquent. Afin de mettre en valeur l'église Sainte-Colette, il recommande également d'éliminer, ou à toute le moins de réduire, le stationnement situé au coin du boulevard Sainte-Colette et de la rue des Tulipes et de verdir cet espace.

Le CJV considère que le grand stationnement de 55 places offre un cadre visuel peu attrayant et suggère son aménagement paysager ainsi que la création d'un écran végétal le long des deux rues qui le bordent. Le CJV croit que l'Arrondissement doit profiter de la demande de dézonage du site institutionnel pour inciter la paroisse à aménager les stationnements par la plantation d'arbres d'alignement comme prévu dans la réglementation. Il recommande également que deux mètres de gazonnement soient prévus dans le réaménagement du site, le long des rues.

Dans le même ordre d'idée, le CJV est d'avis que l'Arrondissement aurait intérêt à transformer le stationnement en épis situé le long du boulevard Saint-Colette afin de permettre de compléter l'aménagement paysager du site institutionnel.

## **Bâtiment proposé**

Lors de la présentation, une seule forme de bâtiment, une seule implantation, un seul aménagement intérieur mais deux propositions de traitement des façades ont été présentées. Le CJV considère qu'il est du rôle du CCU de commenter le développement architectural du projet et n'émettra donc pas de jugement de préférence quant aux traitements architecturaux proposés. Toutefois, il considère que le projet présenté est d'une grande pauvreté dans sa mise en plan, notamment dans les choix qui sont fait quant à l'orientation des pièces de vie et l'apport à la rue. Il ne semble pas y avoir eu d'architecte au dossier. Le CJV recommande à l'arrondissement d'exiger que, nonobstant la Loi sur les architectes, tout projet multilogements soit conçu par un architecte. Le CJV émet également dans les paragraphes suivants plusieurs recommandations quant aux paramètres qui doivent être pris en compte lors du développement du projet.

Le CJV questionne le fait de créer quatre espaces de stationnement souterrain considérant que la rampe d'accès y menant et l'emprise sur rue nécessaire représentent une surface dure supérieure à l'emprise au sol de ces quatre espaces, ce qui ne permet en rien la réduction des îlots de chaleur. Dans le cadre de ce projet, le CJV croit que le stationnement sur rue est à prioriser. Ceci permettrait d'éliminer les entrées charretières et de privilégier la plantation d'arbres d'alignement. Considérant la présence du stationnement de l'église à proximité, il pourrait également être envisagé d'utiliser une section de ce stationnement par une entente de servitude.

Le CJV est d'avis que la hauteur proposée ne s'intègre pas au cadre bâti existant et ne devrait pas dépasser la hauteur des conciergeries voisines. Dans la continuité de l'élimination du stationnement souterrain, il encourage les concepteurs à abaisser le bâtiment et, par le fait même, à privilégier un rez-de-chaussée de plain-pied avec la rue et le sol. Il recommande de ce fait d'éliminer les balcons arrière du rez-de-chaussée ainsi que le talus périphérique atypique au secteur, afin de faciliter l'aménagement et l'accès à la cour arrière, la rendant plus agréable et sécuritaire.

Le CJV suggère que l'élévation arrière du bâtiment soit considérée de manière attentive puisqu'elle sera très visible du boulevard Sainte-Colette.

Le CJV recommande enfin au concepteur de revoir l'organisation spatiale ainsi que le traitement architectural du projet. Il croit que celui-ci devrait s'inspirer davantage du cadre bâti existant et de la facture des bâtiments d'après-guerre, notamment en privilégiant un traitement horizontal.

### 3 En conclusion

Considérant que le projet pourrait permettre la poursuite du cadre bâti existant et que la vente du terrain par la paroisse l'aidera à entretenir un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle, le CJV émet un avis favorable à la demande de modification au plan d'urbanisme. Il émet néanmoins des recommandations visant à améliorer le site de l'église Sainte-Colette tout comme le projet lui-même dont la facture architecturale est considérée pauvre.

Pour le site de l'église :

- verdissement du terrain situé à l'angle du boulevard Sainte-Colette et de la rue des Tulipes;
- aménagement du grand stationnement notamment par la plantation d'arbres d'alignement et aménagement du stationnement sur rue en épis situé le long du boulevard Sainte-Colette.

Pour le projet à proprement parler :

- élimination du stationnement souterrain avec accès en façade;
- alignement du projet sur les hauteurs maximales voisines;
- élimination du talus périphérique et des balcons arrière du rez-de-chaussée et,
- révision de l'aménagement intérieur et du traitement architectural de l'ensemble.

Approuvé par :

**ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau  
Vice-président

Le 4 mars 2016