

---

### AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 27 mai 2016

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage\*

## Changement au Plan d'urbanisme – 1070, rue Mackay

C16-VM-01

Localisation :	1070, rue Mackay
Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme en vue de la construction d'un bâtiment de 5 étages et 42 logements au 1070, rue Mackay
Demandeur :	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.

---

### LA PROPOSITION

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment résidentiel de 5 étages pour 42 unités d'habitation afin de loger l'association Logement Amitié, qui procure des habitations à des personnes ayant un trouble de santé mentale, en remplacement des bâtiments d'origines situés sur le même site et ayant sensiblement la même fonction, détruits par un incendie en février 2014.

---

### LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Le projet vise la reconstruction du même nombre de logements que l'ancien bâtiment. Toutefois, en raison des normes actuelles de la Société d'habitation du Québec (SHQ), les surfaces exigées étant plus généreuses, la hauteur en étage et la densité doivent être augmentées pour entrer sur le site. La modification prévue au Plan d'urbanisme consiste donc à augmenter la densité permise pour ce secteur, actuellement à 3, en créant une zone de densité 4 englobant le terrain visé ainsi que deux terrains construits à l'arrière, de part et d'autre de la rue Guy.

---

### LE PROJET

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement de Ville-Marie lors de sa séance du 14 avril 2016 et doit être à nouveau soumis au CCU pour la révision architecturale. Il doit recevoir l'aval du Conseil municipal puisqu'il nécessite une modification au Plan d'urbanisme. Il sera de plus soumis au Conseil d'agglomération en vertu de l'article 89.4, puisqu'il s'agit de la construction de logements sociaux.

---

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Bien qu'il soutienne la réalisation du projet dont il reconnaît la qualité, le CJV n'est pas entièrement convaincu du résultat architectural dans sa forme actuelle et émet certaines recommandations dans les paragraphes suivants afin d'améliorer quelques aspects du projet qui lui paraissent problématiques.

### **Présentation et documents**

Le CJV tient tout d'abord à souligner son appréciation de la délicatesse et de la sensibilité des architectes par rapport aux utilisateurs du site. Il reconnaît qu'ils ont dû composer avec nombre de contraintes et un programme très complexe. Cependant, il aurait souhaité que cette qualité se reflète également dans la présentation et les documents soumis préalablement à la réunion. Le CJV considère que la présentation du contexte d'insertion du projet dans le milieu urbain est nettement déficiente dans les documents qui lui ont été remis et permet difficilement de cerner l'intégration du bâtiment dans son secteur. Il trouve dommage que les documents aient été incomplets et ne fassent pas état des explications qui ont été fournies en réunion, notamment relativement à la justification de la réutilisation des fondations existantes et aux hauteurs de bâtiment. Le comité aurait par conséquent souhaité que le contexte d'insertion urbaine soit mieux documenté de manière à mieux analyser et comprendre le projet. Cette présentation du contexte aurait pu inclure l'histoire même de l'établissement et son historique sur le site.

### **Façades avant et arrière**

Les architectes ont tenu à faire un rappel du bâtiment précédent en utilisant ses fondations pour la construction du nouvel édifice, de même que par l'utilisation de la brique rouge sur les étages inférieurs de la façade avant. L'alignement avec le bâtiment voisin est aussi suggéré et souligné par une corniche en brique dans le haut du troisième étage de la façade avant. Au-dessus, le volume supérieur de deux étages se détache par une matérialité différente en revêtement métallique. Le volume est visuellement fractionné en quatre parties pour reprendre le lotissement initial.

La façade arrière, qui donne sur une ruelle privée, est composée d'un basilaire de brique d'un étage et de pilastres de brique rouge de quatre étages derrière lesquels se détachent cinq grands panneaux en revêtement métallique qui rythment la façade de manière irrégulière.

#### Matériau et rythme

Le CJV comprend que les architectes aient dû composer avec plusieurs contraintes techniques dans la réalisation de la façade arrière. Cependant, il s'interroge sur le choix de faire usage d'un langage architectural totalement différent pour celle-ci. Considérant que l'utilisation du revêtement métallique ne serait pas une contrainte liée au budget, le CJV est d'autant plus étonné de l'utilisation massive de ce matériau pour la façade arrière et du parti architectural choisi. Il lui semble qu'il y a une certaine contradiction entre son langage architectural et le rappel que les architectes souhaitent faire de l'ancien bâtiment. Pour le CJV, la façade arrière est hautement problématique au niveau de l'insertion du projet dans son contexte urbain (langage en discontinuité avant-arrière, basilaire sans lien avec le contexte). Il recommande que celle-ci soit améliorée en minimisant l'utilisation de la tôle et en privilégiant l'utilisation de la brique. Sans viser à reproduire la façade avant, le CJV est d'avis qu'il est nécessaire d'améliorer la façade arrière afin qu'elle soit plus soignée et de qualité égale.

### Fenestration et ruelle arrière

Le CJV comprend que la grandeur des fenêtres de la façade arrière soit restreinte en raison des contraintes imposées par le code du bâtiment, la marge de recul de 1,2 mètre avec la limite de lot restreignant leurs dimensions au maximum prévu actuellement dans le projet. En effet, la ruelle étant privée, c'est ici la ligne de lot qui sert à définir la distance limitative, contrairement aux lots donnant sur une rue ou ruelle publique. Cependant, le comité est d'avis que la petitesse des fenêtres arrière est une grande faiblesse du projet. Considérant la fonction prévue du bâtiment, il croit qu'il est nécessaire pour le bien-être des usagers de pouvoir offrir des fenêtres plus grandes afin qu'ils bénéficient de suffisamment de lumière naturelle.

Le statut de la ruelle arrière est confus. Ruelle privée, elle pourrait être achetée par un propriétaire voisin et éventuellement construite. L'impact sur le projet serait alors dramatique en ce qu'un mur aveugle pourrait être construit à 1,2 mètre des fenêtres des logements, rendant le projet non viable. Le CJV encourage par conséquent les demandeurs à poursuivre leurs démarches afin d'obtenir une servitude de non-construction dans la ruelle, ou que celle-ci devienne publique, donc non-constructible, ce qui assurerait la pérennité de l'éclairage naturel. De plus, il serait bon de valider la possibilité que, une fois cette servitude de non-construction obtenue, elle soit utilisée dans le calcul des distances limitatives qui restreignent la dimension des fenêtres afin que leur grandeur soit revue à la hausse.

Advenant le cas où l'on ne pourrait pas considérer la servitude de non-construction comme une marge de recul permettant d'agrandir les fenêtres, le CJV recommande d'explorer l'idée de prévoir de plus grandes fenêtres qui soient munies de volets coupe-feu, si le budget le permet.

### **Organisation spatiale**

Enfin, le CJV remarque que les chambres prévues à l'avant du bâtiment sont de plus grandes dimensions que celles à l'arrière. Sachant que les vues avant sont nettement plus agréables que les vues arrière, le fait que les chambres à l'avant soient également de plus grandes dimensions crée un réel problème de discrimination entre les usagers. Bien qu'il soit conscient que cela doit être dû à des contraintes techniques, il croit qu'il importe de régler ce problème d'organisation spatiale de manière à avoir des chambres de mêmes dimensions pour l'ensemble des usagers.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la modification demandée au Plan d'urbanisme en vue de la construction du 1070, rue Mackay, conditionnellement toutefois à ce que la ruelle soit déclarée non-constructible par l'obtention d'une servitude de non-construction ou au transfert au public de ladite ruelle. Il émet les recommandations suivantes en vue d'améliorer le projet :

- Revoir la composition de la façade arrière en minimisant l'utilisation de la tôle ondulée et en privilégiant celle de la brique rouge, tel que la façade avant;
- Prévoir une fenestration beaucoup plus généreuse pour la façade arrière;
- Prévoir des chambres de mêmes dimensions pour l'ensemble des usagers de même condition.

Le comité insiste également sur le fait qu'il est nécessaire de limiter ce genre de micro changement au cas par cas dans le Plan d'urbanisme.

**Original signé**

Pierre Corriveau  
Président

Le 10 juin 2016