

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 20 janvier 2017

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Construction d'une passerelle – Complexe De Gaspé

AC17-PMR-02

Localisation :	5445-5455, avenue De Gaspé Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Aucune
Reconnaissance provinciale :	Situé dans l'aire de protection du monastère des Carmélites
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement, puisque le projet nécessite de modifier le Plan d'urbanisme quant aux paramètres de densité du secteur. Le projet a obtenu l'autorisation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Ministère de la Culture et des Communications (MCC).

NATURE ET DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise la construction d'une passerelle aérienne fermée au niveau du 10^e étage entre les deux mégastructures aux 5445 et 5455, avenue De Gaspé. La séparation entre les deux bâtiments s'étend sur moins de 24 pieds. Celle-ci permettra de relier deux suites du même locataire désirant agrandir ses espaces en étant présent dans chacun des bâtiments. La construction de la passerelle vise à faciliter le transit et la fonctionnalité des échanges de ce locataire et à être conforme au Code national du bâtiment quant à la capacité d'évacuation, compte tenu de l'ajout local d'une grande salle de rassemblement.

En raison de la réglementation actuelle, la construction de la passerelle est prévue en deux phases. Une première phase du projet vise la construction immédiate d'une passerelle ouverte, de plein droit car sans augmentation des aires de plancher intérieures, avec des murs en acier perforé et un toit.

La deuxième phase vise à recouvrir la passerelle d'un mur-rideau vitré, obligeant à considérer ces espaces dans le calcul de la superficie du bâtiment. Cette deuxième phase du projet augmente par conséquent la densité déjà excédentaire du 5455, avenue De Gaspé. Une modification au Plan d'urbanisme est donc nécessaire. Il est prévu de modifier la densité de la zone 11-T5, actuellement à 6, pour l'augmenter à 9,5 afin de tenir compte de la densité déjà excédentaire des mégastructures (densité actuelle avant l'ajout de la passerelle à 9,3520; densité projetée de 9,3570).

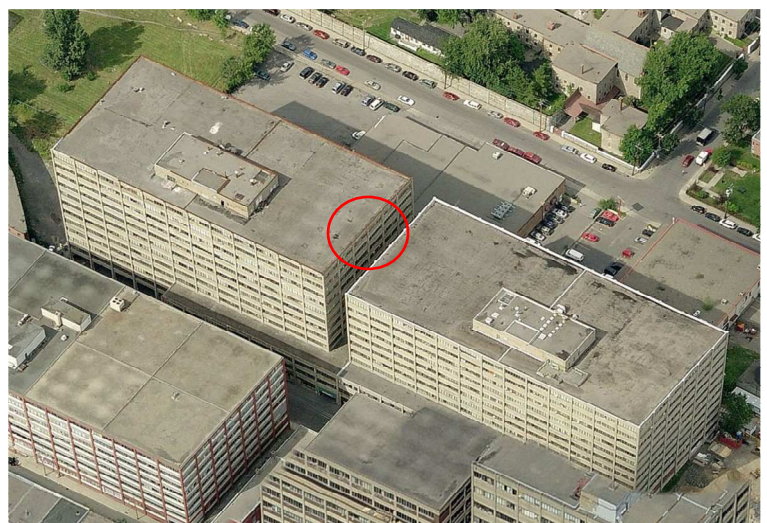
*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Le concept architectural est celui d'un cube noir se détachant des deux mégastructures en béton pâle et semblant flotter dans les airs. Il est prévu que la passerelle soit localisée au moins à 24 mètres de l'élévation est, donnant sur le monastère des Carmélites, et à au moins 15 mètres de la façade principale (élévation ouest). La passerelle sera revêtue de verre clair avec de la céramique frittée de couleur noire sur la face intérieure, vis-à-vis de la portion centrale. Ce motif sérigraphié ornant le verre permettra de graduellement effacer la limite entre les portions transparentes au centre, qui deviennent graduellement vers le haut et le bas. Le toit sera recouvert d'un fini en aluminium anodisé noir.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Les 5445 et 5455, avenue De Gaspé, sont deux mégastructures respectivement de 12 et 11 étages, construites vers 1973 aux abords des voies ferrées du Canadien Pacifique, dans un secteur d'abord occupé par l'industrie du textile et du vêtement. Entre les années 1980 à 2010, le secteur connaît d'importantes transformations avec le départ de l'activité industrielle et l'arrivée d'artistes puis d'entreprises diverses. C'est dans ce contexte que les 5445 et 5455, avenue De Gaspé sont acquis en 2011 et 2012 par un nouveau propriétaire qui loue les espaces à différentes entreprises et des regroupements d'artistes.

En 2006, le Ministère de la Culture et des Communications classe le monastère des Carmélites, situé tout juste à l'est des bâtiments à l'étude, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. L'année suivante, un décret établit une aire de protection autour du site des Carmélites et instaure des mesures afin de contrôler les vues sur les espaces situés à l'intérieur du mur d'enceinte, de façon à protéger l'environnement des sœurs cloîtrées.



Source : Bing Cartes

ANALYSE ET ENJEUX DU PROJET

Le comité mixte a accueilli les représentants de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal et de la firme d'architecture mandatée pour le projet lors de sa réunion du 20 janvier 2017. Les membres ont lu les documents

qui leur ont été transmis préalablement à la réunion. La présentation a porté sur l'historique du secteur et du bâtiment, le contexte du projet, le cadre réglementaire, les restrictions liées à l'aire de protection, puis sur le concept architectural.

D'emblée, le comité est en accord avec la modification demandée au Plan d'urbanisme en vue d'augmenter la densité du secteur 11-T5 de 6 à 9,5, puisque ce changement permet de ne pas favoriser uniquement un propriétaire et est étendu aux bénéficiaires des autres propriétaires du secteur, du côté ouest de l'avenue De Gaspé. Toutefois, le comité reste perplexe par rapport à la cassure des densités qui sera créée avec le secteur à l'ouest et se questionne sur l'impact pour les voisins. Il propose que l'Arrondissement réfléchisse à des moyens pour s'assurer que la cassure entre les densités des secteurs soit gérée et que tout soit mis en œuvre pour ne pas augmenter les hauteurs, voire les densités du reste du secteur à l'étude.

CONCLUSION DU CJV ET DU CPM

Le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine de Montréal émettent un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme à l'effet d'augmenter la densité en vue de la réalisation du projet de construction d'une passerelle entre les 5445 et 5455, avenue De Gaspé. Il propose toutefois que l'Arrondissement s'assure que tout soit mis en œuvre pour ne pas augmenter les hauteurs, voire les densités du reste du secteur à l'étude.

Président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Pierre Corriveau

Le 3 février 2017

Président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Original signé

Peter Jacobs

Le 3 février 2017

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.