

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 10 AOÛT 2017

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.*

Projet Légado

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée, passant de 25 m à 35 m
Localisation :	Partie sud de l'îlot William, Guy, Barré et de la Montagne, Arrondissement du Sud-Ouest
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et patrimoine, Arrondissement du Sud-Ouest

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 de la Ville de Montréal.

LA PROPOSITION

Le projet Légado vise le redéveloppement de la partie ouest de l'îlot formé des rues William, Guy, Barré et de la Montagne. Il est situé dans le secteur Griffintown, lequel fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) depuis 2013. Le projet vise à aménager un milieu de vie complet comprenant une mixité d'usages résidentiels, vie/travail, bureaux, commerces, récréatifs (espace public/privé) ainsi qu'un espace d'animation culturelle. Cette mixité d'usages s'observe à l'échelle du site (mixité horizontale) et à l'intérieur d'un même bâtiment (mixité verticale). Le concept du projet Légado est basé sur le modèle « Vivre-Travailler-Jouer-Apprendre ».

Le projet a été présenté au Comité Jacques-Viger (CJV) le 22 juin 2017 afin d'obtenir un avis préliminaire (C17-SO-04). La demande visait alors une hauteur de 38 mètres pour l'ensemble du site. Tout en saluant la grande qualité programmatique du projet et sa mixité d'usages, le CJV a émis un avis préliminaire défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme considérant l'absence de justification pour la surhauteur. Le CJV était d'avis que les motifs soulevés ne pouvaient conclure à une compréhension du contexte d'insertion et à une insertion optimale du projet à l'échelle du site, de la rue et du secteur. De plus, le CJV invitait le requérant à mieux illustrer ses énoncés d'intention par et pour un projet ouvert sur la communauté; à mieux définir les termes employés de manière à assurer une compréhension commune des enjeux et moyens; à réaliser un plan d'architecture de paysage porteur et participant à la définition de l'esprit du lieu, et à réaliser une analyse urbaine pour la surhauteur en questionnant en premier lieu les impacts sur le quartier immédiat, les îlots voisins et les rues riveraines et en les déclinant par la suite sur la ville. Selon les représentants du promoteur, le projet modifié répond aux préoccupations et commentaires du CJV.

Le projet modifié propose la construction de trois bâtiments comprenant 220 unités résidentielles, une mixité d'usages au rez-de-chaussée et aux étages ainsi que des espaces de stationnement souterrain. Le coefficient d'emprise au sol

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

(CES) s'élève à 50%, le coefficient d'occupation au sol (COS) à 4,95 et la hauteur maximale pour laquelle une dérogation est demandée atteint maintenant 35 mètres (10 à 11 étages). Les représentants du promoteur ne sont pas en mesure d'indiquer le nombre de logements abordables qui seront inclus au projet modifié. Rappelons que le promoteur propose la construction d'un second îlot, conforme au Plan d'urbanisme, où seront regroupés les logements sociaux et abordables.

La version révisée du projet propose un modèle d'espaces libres basé sur le « Privately-owned publicly accessible spaces » (POPS) mis en place à Toronto. Trois éléments composent les éléments structurants des espaces libres, soit la place d'animation publique (à l'intersection des rues Guy et William) destinée à devenir un espace public, le cœur du site qui est composé de l'espace marché, de l'espace jardin, de la placette et du parvis commercial (espaces publics et privés) et, enfin, le parc linéaire à l'est du projet (passage dont la propriété sera cédée à la Ville).

Le projet Légado déroge au Plan d'urbanisme quant à la hauteur maximale autorisée pour le secteur (25 mètres à 35 mètres).

LE PROJET

Le CJV a reçu les représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest, des services centraux, de la compagnie de développement immobilier et des firmes mandatées par le promoteur lors de sa réunion du 10 août 2017. Les représentants du promoteur ont fait une brève présentation des modifications apportées au projet suivant l'avis préliminaire du comité, particulièrement au niveau de l'analyse du contexte urbain, du plan d'architecture de paysage, de la définition des espaces (publics ou privés), des accès au site et du concept architectural. Les représentants de l'Arrondissement ont conclu la présentation par une analyse des vues ainsi qu'une analyse urbaine complémentaire.

Le CJV considère que le projet modifié répond globalement aux préoccupations énoncées dans son avis préliminaire du 22 juin dernier. Le CJV réitère ses félicitations pour cette proposition d'un concept novateur, porteur de bonnes intentions, lesquelles pourraient contribuer à rehausser la qualité du secteur et à développer un projet inclusif, riche et diversifié. L'intégration d'une véritable mixité horizontale et verticale, la proposition d'espaces d'emplois, récréatifs et culturels, et la proportion généreuse d'espaces libres aménagés et accessibles sont parmi les points forts du projet.

De plus, le CJV salue la qualité du plan d'aménagement paysager qui a été soumis et les clarifications apportées aux espaces publics et privés. Bien que des détails restent à élaborer, la place publique en coin de rue est plus crédible qu'au cœur de l'îlot et rencontrera les intentions énoncées par le promoteur. La mise en place d'un modèle privé/public de type POPS réjouit le comité, de même que les efforts pour désenclaver le site par le retrait des clôtures et la clarification des axes et des accès.

Cependant, le CJV émet certaines réserves à l'égard des éléments qui suivent, lesquels méritent un travail complémentaire.

La délimitation des espaces publics et privés et la garantie de leur préservation

L'un des points forts du projet est sans nul doute la quantité et la qualité des espaces publics qui seront aménagés. Le plan d'aménagement paysager déposé concrétise d'ailleurs les intentions du promoteur à cet effet. Bien que le projet modifié ait apporté des précisions importantes, le CJV constate qu'un travail de délimitation claire des espaces publics et privés reste à faire, ainsi que l'identification des mécanismes pour garantir leur préservation.

Suivant les échanges, le CJV comprend que la place d'animation publique (à l'intersection des rues Guy et William) et les sentiers (axes de déplacements) du cœur du projet seront des espaces publics qui pourraient être garantis par un mécanisme de servitude entre les parties, alors que le passage (parc linéaire) à l'est du projet sera clairement cédé à la Ville. Quant aux espaces au cœur du projet (espace marché, espace jardin, placette et parvis commercial), certains mériteraient être redéfinis, notamment l'espace jardin destiné aux occupants des unités vie/travail attenantes, au creux du bâtiment A, afin qu'il bénéficie à un plus grand nombre d'utilisateurs ou de résidents.

Enfin, l'insertion de différents paliers au plan d'aménagement paysager apporte une solution physique et paysagère intéressante pour la délimitation des espaces pour l'utilisateur. Le CJV est heureux de constater le retrait des clôtures et l'absence d'enseigne signalétique ou directionnelle, lesquels pourraient altérer le paysage et la qualité des espaces.

Des propositions paysagères à préciser

Selon le CJV, certains aspects du plan d'aménagement paysager restent à valider ou préciser.

D'une part, le CJV s'inquiète de l'aménagement du passage en friche urbaine en lien avec les contraintes d'entretien et l'impact éolien dans le secteur. D'autre part, outre parfois la matérialité, le CJV ne voit pas en quoi les propositions relatives au mobilier urbain et autres composantes rappellent l'histoire du site et du quartier. Un raffinement de la proposition est nécessaire à cet effet.

Par ailleurs, le plan ne fait aucune mention de la gestion des eaux de ruissellement sur le site, malgré les intentions énoncées du promoteur. Le CJV invite celui-ci à poursuivre sa réflexion et à introduire, en collaboration avec l'ingénierie, les principes de gestion des eaux en site propre.

Enfin, ni la proposition paysagère ou architecturale ne traite de l'aménagement des toitures et leur fonctionnalité. Le CJV invite le promoteur à compléter sa proposition en y intégrant un aménagement paysager fonctionnel aux toits.

Une composition architecturale à revoir et à adapter au contexte

Le CJV constate que la composition architecturale soumise ne fait que répondre à des paramètres réglementaires de retrait imposés, sans introduire une réflexion globale de l'intégration des volumétries au site et son contexte.

Le promoteur soutient que le parti architectural a été développé selon quatre principes, soit l'inspiration du passé industriel du quartier, l'identification des usages par le traitement différencié des façades, l'utilisation des matériaux locaux et, enfin, la création d'un lieu animé et sécuritaire. Le CJV est d'avis que les principes énoncés ne s'expriment pas dans le parti architectural proposé. Mais aussi, en considérant la surhauteur demandée, le comité considère que le premier principe directeur à respecter aurait dû être l'intégration de la volumétrie au site.

Ainsi, le CJV est d'avis que la composition volumétrique ne répond pas aux enjeux du contexte d'insertion. Au-delà du respect du cadre réglementaire, il constate un certain manque à l'égard des retraits optimaux et des jeux volumétriques afin de réduire l'impact sur le voisinage et les espaces publics. Par ailleurs, bien que le projet propose un retrait intéressant au sol du côté de la rue Barré afin d'affirmer la fonction résidentielle, la frontalité proposée demeure déficiente considérant la masse volumétrique.

Le promoteur soutient que la composition architecturale tient compte des études d'ensoleillement et éoliennes. Le CJV voit plutôt que les études sont une résultante des volumétries plutôt que d'en être les instigatrices. Il note de plus que

l'étude éolienne semble ne pas tenir compte de l'ensemble des volumes en présence dans l'environnement du projet.

Le CJV est également d'avis que l'identification des usages par le traitement différencié des façades, bien que pouvant être intéressante, est difficilement justifiable dans le présent contexte considérant l'ampleur du projet et les masses qu'une telle approche induisent. Dans le même ordre d'idée, les choix tectoniques aussi semblent en décalage avec l'ampleur du projet. Le mode d'appareillage de la brique, par exemple, étant calqué sans déclinaison sur les bâtiments voisins de bien plus petit gabarit.

Ainsi, le CJV invite le promoteur à reprendre la composition architecturale et à réfléchir davantage à la volumétrie d'ensemble du projet.

Bien qu'il reconnaisse que les documents aient été produits en une période très courte, le CJV tient à souligner la faible qualité de présentation des perspectives, en plus de l'absence ou des contradictions de plusieurs informations importantes au document (ex. : aucune information concernant le stationnement, non-correspondance des retraits entre les plans et les coupes, unités de type quatre chambres dessinées avec trois, etc.). Il ne peut que s'en remettre aux processus d'approbation subséquents pour espérer que la qualité constatée dans les intentions du promoteur et dans le développement de l'architecture de paysage se reflétera aussi dans l'architecture du bâtiment. Il s'en remet donc à ce chapitre à la vigilance de l'Arrondissement, mais note au passage que cette qualité architecturale devrait en toute logique faire partie des prérequis permettant d'apprécier un projet.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Au regard des modifications apportées à ce jour au projet Légado suivant l'avis préliminaire et aux intentions formulées par le promoteur, le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme, sous réserve qu'un mécanisme soit mis en place (ex : servitude réelle et perpétuelle) pour garantir la préservation des espaces publics à terme (place d'animation à l'intersection des rues Guy et William ainsi que les différents passages publics situés au cœur du projet, en plus de la cession à la Ville du parc linéaire). Il s'agit d'un impératif au projet justifiant l'avis favorable du CJV à la surhauteur demandée. De plus, le CJV recommande que les éléments décrits ici haut soient bonifiés en collaboration avec l'Arrondissement en vue des étapes ultérieures, particulièrement la composition architecturale des bâtiments et les jeux volumétriques au regard au contexte d'insertion. Enfin, le comité rappelle que les présentations qui lui sont faites devraient permettre d'apprécier l'ensemble des paramètres d'un projet à un niveau d'avancement suffisant pour constituer une forme d'engagement du promoteur, niveau d'avancement qui ne se reflète pas ici d'un point de vue architectural.

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau

Président

Le 21 août 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.