

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU  
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à leur assemblée du 13 avril 2018

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

---

**Modification du Plan d'urbanisme pour un projet résidentiel situé au  
5350-5400, avenue Henri-Julien**

AC18-PMR-01

Localisation :	5350-5400, avenue Henri-Julien, arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Le site du projet voisine en diagonale la grande propriété à caractère institutionnel du monastère des Carmélites et le secteur de valeur intéressante du Mile End
Reconnaissance provinciale :	Le site du projet est situé dans l'aire de protection du monastère des Carmélites (immeuble patrimonial classé) en vertu de la Loi sur le Patrimoine Culturel (LPC)
Reconnaissance fédérale :	Aucune
Demandeur :	Direction du développement du territoire et des travaux publics Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement car la réalisation du projet requiert la modification au Plan d'urbanisme dont le territoire visé est situé dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel<sup>1</sup>.

**DESCRIPTION ET CONTEXTE DU PROJET À L'ÉTUDE**

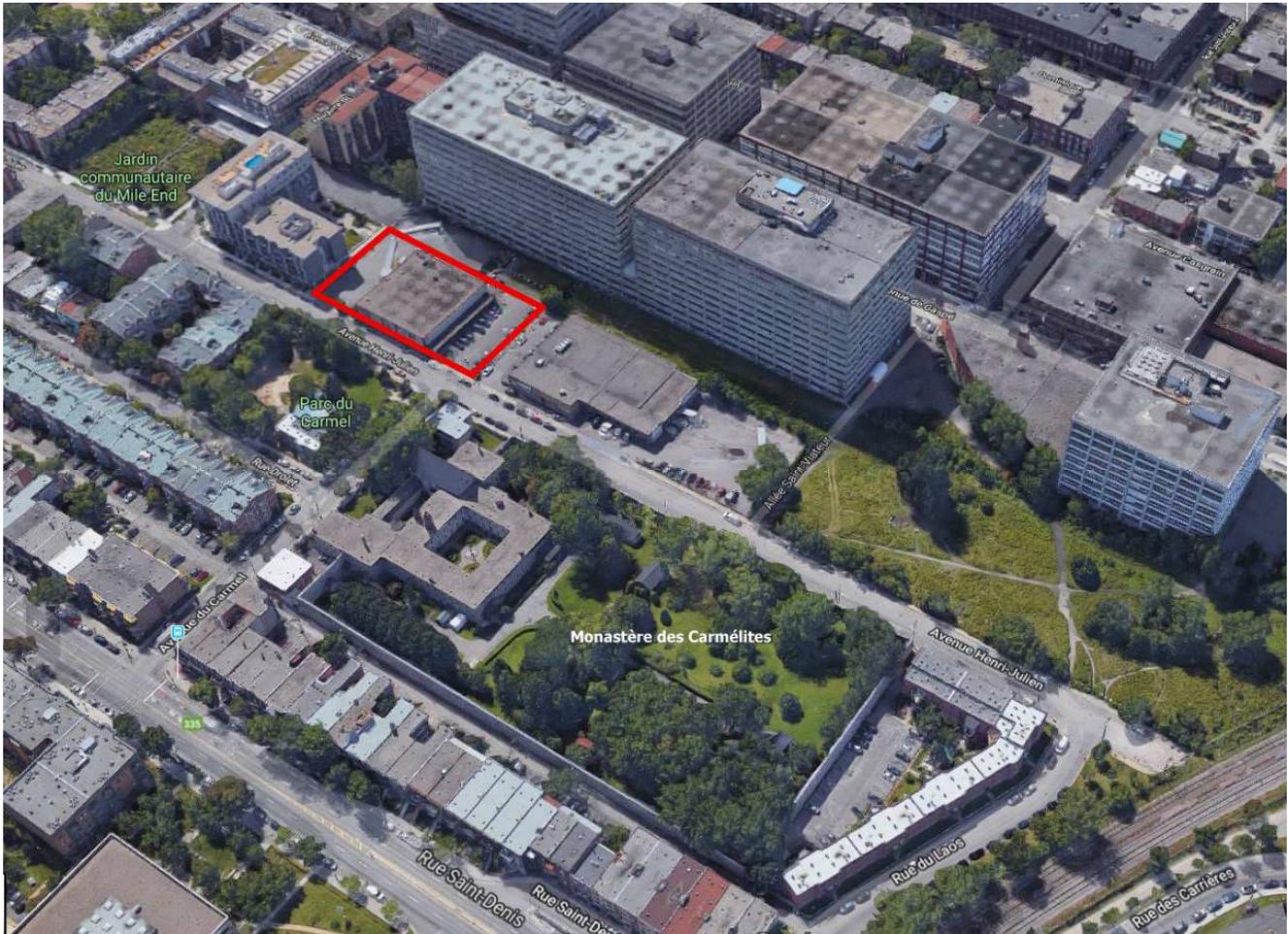
Le site du projet se situe dans le secteur Saint-Viateur Est, en bordure de l'avenue Henri-Julien. Il jouxte le monastère des Carmélites, construit en 1895-1896 et classé monument historique en 2006 (aujourd'hui immeuble patrimonial classé en vertu de la LPC). Le site du projet est inscrit au sein de l'aire de protection du Carmel (établie en 2007), qui vise notamment à contrôler les vues sur les espaces situés à l'intérieur du mur d'enceinte, afin de protéger l'environnement des sœurs cloîtrées, qui ne désirent pas voir au-delà du mur ni être vues de l'extérieur des murs.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de 4 étages comprenant 64 logements, dont une majorité de logements de deux chambres à coucher, ainsi que 35 cases de stationnements automobiles et 65 cases de stationnement vélo. Au Plan d'urbanisme, le terrain est situé dans un secteur autorisant un bâti de 5 à 9 étages. Suite à une analyse des vues vers et depuis le jardin du Carmel, le ministère de la Culture et des Communications (MCC) a fixé une hauteur maximale de 4 étages pour le projet, ce qui va à l'encontre des paramètres du Plan d'urbanisme. Afin de se conformer aux exigences du MCC, l'Arrondissement propose de modifier le Plan d'urbanisme afin d'incorporer la propriété visée au secteur adjacent au nord, qui borde la propriété des carmélites, et qui autorise un bâti de 3 à 5 étages.

---

<sup>1</sup> Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal a émis une recommandation favorable à la proposition de modification au Plan d'urbanisme le 27 mars 2018. Le Conseil d'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal a adopté le projet en 1<sup>ère</sup> lecture le 9 avril 2018.

Une cession de terrain en faveur de la Ville est exigée dans le cadre du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) rattaché au projet. Celle-ci permettra de construire les allées Alma et du Carmel et de les intégrer au domaine public, en lien avec la planification du secteur Saint-Viateur Est. Le comité mixte a émis un avis favorable à ces interventions sur le domaine public en février 2017 (AC17-PMR-01).



Localisation du site du projet. Source : Google Maps – 2018

---

## ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité a reçu les représentants de l'Arrondissement et de la Direction de l'urbanisme lors de sa séance du 13 avril 2018. L'Arrondissement a présenté le cadre réglementaire, les étapes ayant mené à la demande de modification du Plan d'urbanisme, le contexte d'insertion et l'évolution du projet résidentiel. Le comité formule ses commentaires et ses recommandations dans les paragraphes suivants et soulève certains enjeux qu'il encourage également à considérer.

### Prise en compte des vues

Le comité aurait souhaité prendre connaissance de l'argumentaire du MCC quant à l'imposition de fixer la hauteur maximale du projet à 4 étages, ce qui contrevient aux paramètres prescrits dans le Plan d'urbanisme. Il est étonné de ne pas avoir reçu de justification documentée à cet effet et est surpris de ce manque de transparence.

Le comité souligne le fait qu'il n'a pas reçu l'information nécessaire lui permettant d'évaluer adéquatement la demande, laquelle est presque essentiellement basée sur la notion de contrôle des vues : l'étude d'impact des vues n'a en effet été remise que lors de la réunion à la demande du comité. Cette étude, qui date de 2010, se réfère à la première version du projet, qui comptait 6 étages. Les photos en direction du jardin ont été prises lorsqu'il n'y avait pas de feuilles dans les arbres, néanmoins l'impact de la nouvelle construction demeure largement dissimulé derrière les branches<sup>2</sup>. En outre, on peut présumer qu'un accroissement de la végétation a eu lieu depuis 2010. En ce sens, le comité ne peut que constater l'absence de données tangibles mises à sa disposition afin de justifier la demande.

De l'avis du comité, le rôle qu'a joué le critère des vues dans la définition du projet est totalement déséquilibré. Il considère que les impositions liées aux vues auraient dû être nuancées suivant plusieurs facteurs, telles la distance avec le jardin, en fonction du positionnement dans le projet; la taille et l'occupation réelle de la portion visible du jardin; la période d'occupation du jardin, et la présence du feuillage des arbres du jardin et de ceux qui seront plantés le long de l'avenue Henri-Julien. De plus, le comité est en désaccord avec le principe d'imposer des contraintes permanentes à un site au regard d'une situation d'occupation qui, selon toute vraisemblance et faute de preuve du contraire, est limitée dans le temps. Il est d'avis que l'encadrement et la protection du bien patrimonial qu'est le monastère doivent être définis à très long terme, au-delà de son usage actuel et dans le respect de son milieu urbain aux vocations résidentielle, commerciale et industrielle. Somme toute, le comité est d'avis que les paramètres de développement urbain qui ont des implications sur toute la communauté d'un quartier ne devraient pas être asservis aux conditions d'occupation d'un seul groupe de personnes.

### **Inscription dans le contexte**

Le comité considère que la densification du secteur est souhaitable et que la forme urbaine amorcée par les bâtiments résidentiels voisins du projet, de 5 à 7 étages, est cohérente. Il recommande de poursuivre ce nouveau tissu urbain et préconise à cette fin de permettre une hauteur de 5 étages en bordure de l'avenue Henri-Julien, minimalement sur la partie sud du site qui jouxte le bâtiment voisin, lui-même de 5 étages. Il s'agit de la partie du terrain la plus éloignée du Carmel.

Il peut être bon de souligner que le site est déjà fortement conditionné par la présence des deux mégastructures d'une dizaine d'étages situées juste en arrière. Puisqu'il émane de la discussion que, selon les dires des religieuses, l'activité d'emploi serait plus propice à favoriser la quiétude du monastère que la fonction résidentielle, le comité recommande d'envisager l'introduction d'une mixité verticale dans les bâtiments qui viendront s'implanter en bordure de l'Avenue Henri-Julien. Ceux-ci pourraient ainsi être couronnés d'étages destinés à des fonctions jugées moins nuisibles.

Le comité apprécie l'évolution apportée à la facture architecturale du projet depuis la première version déposée. Cependant, il considère que l'orientation théoriquement oblique des vues qui est incarnée dans l'architecture est inacceptable et constitue un contre-exemple d'insertion urbaine réussie.

Par ailleurs, il est surpris que la valeur architecturale du Carmel ne soit pas identifiée dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial du monastère des Carmélites. Parmi d'autres enjeux contextuels, de l'avis du comité, la sobriété et la qualité d'exécution de cet ensemble conventuel monastique exceptionnel et unique au Québec devrait inspirer davantage l'architecture des projets environnants.

En outre, le comité recommande d'accorder un soin particulier au traitement de la toiture, car cette 5e façade sera très visible depuis les bâtiments autour. Il encourage à y implanter un toit vert, ou toute autres solution répondant au contexte.

---

<sup>2</sup> Il est à noter que l'étude d'impact visuel proposait de planter quelques conifères au sein du jardin du Carmel, dans l'axe des cônes de vision, afin d'obstruer les quelques percées visuelles possibles en hiver lorsque le feuillage est absent.

## AVIS DU CPM ET DU CJV

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, émet un avis défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme qui vise à incorporer le terrain visé, situé dans un secteur autorisant un bâti de 5 à 9 étages, au secteur adjacent au nord où est autorisé un bâti de 3 à 5 étages. Le comité remet en question le fait que les vues vers et depuis le jardin du monastère des Carmélites constituent l'enjeu principal qui dicte l'application de 4 étages sur l'entièreté du terrain visé. Il est d'avis que la forme urbaine amorcée par les bâtiments résidentiels voisins du projet, de 5 à 7 étages, devrait être poursuivie en autorisant un bâti de 5 étages minimalement sur la partie sud du site. De plus, il est en désaccord avec la facture architecturale du projet proposé, totalement asservie par les impositions liées aux vues plutôt qu'en réponse au contexte urbain global. Il est d'avis qu'on ne peut définir de manière aussi drastique des paramètres de développement pour les terrains situés aux abords du monastère sur la seule base de son occupation actuelle, qui ne pourra être garantie dans le temps. Il émet les recommandations suivantes :

- Nuancer la prise en compte des vues selon : la partie du terrain concernée, plus ou moins éloignée du Carmel; la taille de la portion visible du jardin; la durée d'occupation du jardin et la prise en compte du couvert végétal, selon les saisons et son développement futur;
- Rouvrir la réflexion sur la planification des usages afin d'envisager une mixité verticale dans les nouveaux bâtiments en bordure de l'avenue Henri-Julien, en privilégiant les activités d'emploi aux étages supérieurs;
- Compte-tenu de sa grande visibilité depuis les bâtiments environnants, envisager l'implantation d'un toit vert sur le toit du bâtiment;

Le président du CPM

**ORIGINAL SIGNÉ**

Peter Jacobs

Le 01 mai 2018

Le président du CJV

**ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau

Le 01 mai 2018

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.