
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 13 MARS 2020

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*

Modifications du Règlement 09-004 et du PPU Griffintown : Bassins du Nouveau Havre

Libellé du projet :	Modifications du Règlement 09-004 adopté en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown
Localisation :	Secteur délimité par les rues Ottawa, du Séminaire, Richmond et le canal de Lachine
Demandeur :	Arrondissement du Sud-Ouest

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

L'OBJET DE LA DEMANDE

Les modifications réglementaires visent à autoriser la construction d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois ainsi qu'une école (projet mixte avec logements sociaux) dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre.

D'une part, il est proposé de modifier le Règlement 09-004, lequel régit le secteur des Bassins du Nouveau Havre. Concernant le pavillon, les modifications visent, entre autres, la densité, la hauteur et le taux d'implantation. L'Arrondissement précise cependant que l'état d'avancement des plans du pavillon ne permet pas d'identifier précisément à quels articles du règlement d'urbanisme le projet déroge, mais requiert l'avis du CJV à ce stade considérant les délais administratifs. Concernant le projet mixte école et logements sociaux, un nouveau secteur d'application réglementaire est proposé (B-1b2) ainsi que les modifications suivantes : modifications à l'usage (école), la densité, la hauteur, le stationnement, le chargement, le revêtement des toits, l'aménagement des cours, l'aménagement des toits et les clôtures.

D'autre part, une modification au programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown est requise afin d'autoriser les « activités communautaires ou socioculturelles et les usages de la catégorie E.4(1) » dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

L'HISTORIQUE ET LES AVIS PRÉCÉDENTS

Les Bassins du Nouveau Havre émanent de la proposition d'un plan directeur par la Société immobilière du Canada (SIC) pour l'ancien centre de tri postal de Postes Canada en 2008. Les Bassins du Nouveau Havre sont depuis encadrés par le Règlement 09-004 en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ce règlement a été adopté en 2009 au terme d'un processus de consultation mené par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) où le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) et le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) ont rendu un avis favorable avec recommandations (avis du CAU du 5 décembre 2008 et du CPM A08-SO-02). Le rapport de l'OCPM mentionne que : « Le CAU et le CPM ont souligné l'importance d'aménager les espaces publics et les cours et de prévoir des équipements collectifs favorisant une vie de quartier propice aux familles. » (p.13)

Les Bassins du Nouveau Havre sont par ailleurs situés au centre du secteur de planification particulière de Griffintown. En 2012, le PPU Griffintown a été adopté au terme d'un processus de consultation mené par l'OCPM. Le CAU et le CPM avaient alors émis un avis conjoint favorable avec recommandations (AC12-SO-01). Outre les considérations générales, les recommandations ont porté sur l'aménagement du domaine public, le cadre bâti, la conservation ainsi que la mise en valeur du patrimoine.

LA LOCALISATION ET LA DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur des Bassins du Nouveau Havre est délimité par les rues Ottawa, du Séminaire et Richmond ainsi que par le canal de Lachine au sud. Le pavillon est planifié dans le parc du Bassin-à-Bois (bassin no.4) et le projet mixte d'école et de logements sociaux est planifié en tête de l'îlot de la rue des Bassins et des allées des Vraquiers et des Charbonniers.



Secteur des Bassins du Nouveau Havre et sites visés par les modifications (Source : Arrondissement du Sud-Ouest).

Le projet de construction d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois vise à accueillir un vestiaire, un garage et les équipements mécaniques nécessaires à l'opération de la patinoire réfrigérée. Ce parc a été planifié au-dessous du niveau de la rue de manière à rappeler la présence des bassins. Les esquisses préliminaires démontrent que le point haut du pavillon, lequel sera doté d'un toit vert, sera accessible par les piétons à partir de la rue. Les travaux d'aménagement du parc et de construction du pavillon sont planifiés pour 2021.

Le projet d'école découle d'un appel d'intérêt lancé par la Commission scolaire de Montréal (CSDM) à l'hiver 2018 et de la proposition par l'organisme Bâtir son quartier, lequel a soumis un projet mixte (école et logements sociaux). Le projet comprend, du côté ouest, une école de 2 à 4 étages avec des classes primaires et préscolaires permettant d'accueillir 324 élèves. Afin de répondre aux besoins du quartier, la CSDM planifiera une seconde école à l'extérieur du secteur des Bassins du Nouveau Havre. Du côté est, le projet comprend un bâtiment de 8 étages accueillant 86 logements sociaux. Les quelques espaces de stationnement requis (livraison, entretien, autopartage) sont planifiés à l'intérieur et un débarcadère pour les élèves est prévu sur la rue des Bassins. La cour d'école est aménagée du côté ouest, ouverte sur le parc du Bassin-à-Gravier. Une seconde aire de jeux est planifiée sur le toit du gymnase de l'école. Des mesures pour la gestion du bruit (zone végétalisée et écran acoustique) sont prévues entre le projet mixte et le projet résidentiel au nord. Le début des travaux est planifié pour 2021 en vue de l'ouverture de l'école en 2023.

LES ENJEUX

Lors de la séance du 13 mars 2020, le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest, accompagnés de représentants externes, et ceux du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal. Les représentants ont fait une brève présentation du contexte de la demande, du secteur visé, des projets à l'origine des modifications ainsi que des modifications réglementaires nécessaires à leur réalisation.

Le CJV salue l'arrivée d'une école dans le secteur, du projet de mixité avec des logements sociaux, de même que du projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois. Le CJV tient à mentionner qu'il aurait été souhaitable d'analyser des projets plus achevés qui permettent d'identifier précisément les modifications réglementaires requises. Il est cependant conscient des délais administratifs pour la modification du Règlement 09-004 et du PPU, des modalités de financement des écoles et des délais pour la réalisation des projets. Les esquisses préliminaires consultées et les explications apportées par les représentants de l'Arrondissement sur les modifications souhaitées lors de la séance du 13 mars lui permettent, par ailleurs, d'être confiant quant à la suite, malgré l'état d'avancement des projets. Le CJV a cependant identifié une série d'enjeux qui ont pour but d'orienter l'Arrondissement pour la suite du dossier.

Un raffinement des modifications réglementaires

Les documents soumis en amont de la demande d'avis ont fait craindre aux membres que les modifications envisagées favorisaient le retrait de nombreux paramètres de développement qui, à l'origine, faisaient des Bassins du Nouveau Havre un projet innovant en matière de développement urbain durable. En ce qui concerne le parc du Bassin-à-bois, les modifications présentées au CJV sont ni plus ni moins qu'une carte blanche au projet. En ce qui concerne le projet d'école, la formulation des modifications réglementaires semblait être très ouverte et aller au-delà de ce qui est nécessaire pour le projet. Malgré ces inquiétudes de base, les échanges avec les professionnels de l'Arrondissement et les requérants ainsi que les perspectives présentées pour le pavillon du parc et de l'école étaient rassurants. Ainsi, afin

de mieux traduire la qualité des projets proposés dans la modification réglementaire, le CJV invite l'Arrondissement à raffiner sa formulation et préciser son contenu.

Globalement, pour le secteur B-1b2 (école), CJV est favorable aux modifications proposées (usage, hauteur, taux d'implantation, stationnement, chargement, revêtement des toits, aménagement des cours, aménagement des toits et clôtures). Cependant, le CJV invite l'Arrondissement à limiter les dérogations permises. À titre d'exemple, il suggère, pour l'article 14 du Règlement 09-004 (revêtement des toits), de limiter la possibilité de ne pas aménager une surface végétale ou un matériau réfléchissant à la partie du toit de l'école où sera aménagée l'aire de jeux. De plus, il suggère, pour l'article 17 du Règlement 09-004 (stationnement), de limiter le nombre de cases de stationnement qui pourrait être aménagé hors-sol et leur vocation (livraisons, entretien, autopartage).

De plus, le CJV est préoccupé par le maintien des exigences de qualité élevé pour le secteur. Ainsi, il invite l'Arrondissement à ajouter des critères d'aménagement, d'architecture et de design à l'article 24 du Règlement 09-004 afin de mieux baliser les projets visés par la présente en remplacement des normes retirées ou en complément des normes applicables. C'est particulièrement le cas pour le pavillon du parc considérant le retrait des paramètres relatifs à la densité, la hauteur et l'implantation. Par exemple, cet article pourrait prévoir des critères d'intégration au lieu, dont notamment en ce qui concerne l'interaction entre le pavillon et le parc ainsi qu'entre le pavillon et la rue. Ce pavillon pourrait également être soumis à des critères de conception répondants aux principes du développement durable. Quant au projet mixte, la même approche devrait être retenue. À titre d'exemple, bien que la norme relative au matériau réfléchissant pour le toit soit retirée pour l'aire de jeux au toit, il est souhaitable qu'un critère incite le requérant à utiliser, pour cette partie, un matériau ou des composantes qui répondent également aux principes du développement durable.

Une complémentarité à développer entre la cour d'école, l'aire de jeux au toit et le parc du Bassin-à-Gravier

Le CJV constate la faible superficie de la cour d'école et les difficultés d'aménagement qui en découleront (qualité des aménagements et espaces nécessaires). Il note également les défis d'accessibilité de l'aire de jeux sur le toit du gymnase selon l'âge des élèves. Le CJV se questionne également sur la programmation de ces deux espaces. En contrepartie, le CJV souligne la proximité entre la cour de l'école et le parc du Bassin-à-Gravier accessible par la traversée d'une allée non véhiculaire.

Dans ce contexte, le CJV invite l'Arrondissement et les partenaires du projet à tirer profit de la proximité du parc du Bassin-à-Gravier afin d'offrir aux élèves des aires de jeux plus généreuses et végétalisées. Le CJV est également d'avis que la cour d'école doit participer à la vie de quartier et que les équipements devraient être mis à profit pour tous. À ce titre, une entente pour l'utilisation de la cour en tant que parc-école devrait être développée avec le centre de services scolaires. Également, dans la mesure où les aires de jeux sont bonifiées à même le parc, l'aire de jeux sur le toit du gymnase pourrait être dédiée à une autre fin (ex. : jardin éducatif).

Enfin, le CJV invite l'Arrondissement à porter une attention particulière à l'aménagement de la cour (surface poreuse au sol, plantations, gestion des déchets) et au maintien d'une ouverture sur le domaine public.

Les autres enjeux soulevés

Les membres du CJV ont soulevé d'autres enjeux qui peuvent être synthétisés de la manière suivante :

- Le CJV invite l'Arrondissement à planifier les équipements du parc du Bassin-à-bois de manière à ce qu'ils soient polyvalents et qu'ils répondent aux besoins des citoyens. À titre d'exemple, il serait opportun que les bandes de la patinoire soient retirées durant la saison estivale afin de maximiser l'utilisation de cet espace en toute saison.
- Le CJV aurait aimé connaître les intentions de l'Arrondissement à l'égard des parcs et espaces verts du quartier afin de s'assurer de la complémentarité des projets en termes d'aménagement et d'activités.
- Le CJV comprend l'intention de l'Arrondissement de retirer les exigences minimales en matière de stationnement et les principes d'école de marcheurs mis de l'avant où d'ailleurs un nombre de cases pour vélos minimal doit être offert. Cependant, les abords des écoles sont souvent le lieu de conflits et d'achalandage véhiculaires élevé. Le CJV aurait souhaité mieux comprendre les circulations dans le secteur et l'impact de l'insertion de l'école à cet endroit.
- Le CJV aurait aimé connaître le territoire desservi par la nouvelle école afin de mettre en évidence les circuits piétons principaux et les carrefours qui seront utilisés quotidiennement par les jeunes.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modifications du Règlement 09-004 et du PPU Griffintown pour la réalisation du pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois et du projet mixte d'école et de logements sociaux. Le CJV formule cependant les recommandations suivantes :

01. Raffiner les textes des modifications suggérées au Règlement 09-004 de manière à mieux circonscrire les dérogations visées;
02. Ajouter des critères d'aménagement, d'architecture et de design à l'article 24 du Règlement 09-004 afin de mieux baliser les projets en remplacement des normes retirées ou en complément des normes applicables;
03. Tirer profit de la présence du parc Bassin-à-Gravier et planifier la cour d'école et l'aire de jeux au toit en complémentarité. À ce titre, le projet d'un parc-école pourrait être développé.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Patrick Marmen

Le 2 avril 2020