

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 22 NOVEMBRE 2019

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*

Secteur Square Gallery - îlot 8

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme : Square Gallery - îlot 8 (modification du Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown)
Localisation :	Le secteur visé concerne l'îlot situé dans la portion sud-est du PPU du secteur Griffintown, ceinturé par la rue Murray, la rue Smith et la rue Wellington, aux abords du canal de Lachine
Demandeur :	Service de l'urbanisme et de la mobilité

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (article 11, paragraphe 1, de son règlement).

LA PROPOSITION

La modification proposée au Plan d'urbanisme de Montréal vise le Secteur Square Gallery – îlot 8, inscrit au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown.

Cette modification concerne la localisation du futur parc du Square Gallery ainsi que l'augmentation de la hauteur permise de 60 mètres à 70 mètres.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) et de l'Arrondissement Le Sud-Ouest lors de la séance du 22 novembre, dans l'optique de permettre la modification du PPU du secteur Griffintown pour le projet Square Gallery - îlot 8.

Auparavant, le CJV a été consulté à la demande de l'Arrondissement Le Sud-Ouest pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire (C19-SO-01) daté du 2 octobre 2019. Le comité a également été consulté pour la réalisation du PPU du secteur Griffintown, donnant lieu à un avis du Comité mixte (AC12-SO-01) en date du 5 octobre 2012. Le PPU du secteur Griffintown est entré en vigueur en mai 2013.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

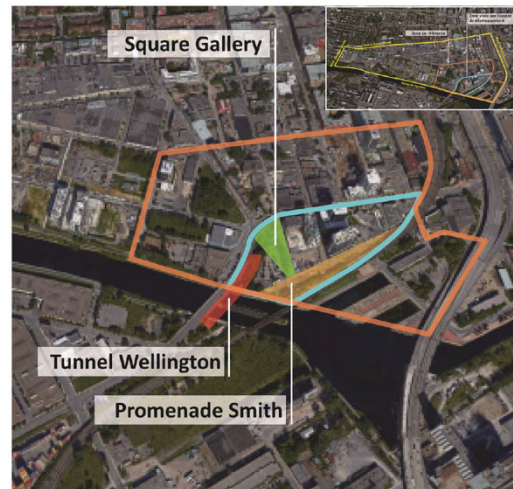
ZONE D'INTERVENTION

Griffintown constitue l'un des 26 secteurs de planification détaillée identifiés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Totalisant près de 84 hectares (836 000 m²), ce vaste secteur est entièrement localisé dans l'arrondissement du Sud-Ouest, en bordure immédiate du centre des affaires, du faubourg des Récollets et de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal¹. D'importantes portions du territoire visé par le PPU sont reconnues comme étant de valeur exceptionnelle ou intéressante et une dizaine d'immeubles sont identifiés comme immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme. Le canal de Lachine est reconnu comme Lieu historique national du Canada.

Le projet à l'étude concerne l'îlot situé dans la portion sud-est du PPU du secteur Griffintown, ceinturé par les rues Murray, Smith et Wellington, ainsi que les abords du canal de Lachine. Cet îlot comprend entre autres l'ancien Square Gallery, la promenade Smith ainsi que les lieux d'intérêt patrimonial suivants : la vespasienne, le tunnel Wellington (désaffecté) et la Tour Wellington (désaffectée).



Zone approximative d'intervention (Source : Google)



Projet urbain visant le Square Gallery - îlot 8 (Source : Ville de Montréal)

DESCRIPTION DU PROJET À L'ÉTUDE

PPU du secteur Griffintown

Le projet visé est inscrit au PPU du secteur Griffintown. Ce document de planification a été adopté en 2013 en substitution au PPU Peel-Wellington datant de 2008 afin de couvrir un plus large secteur ainsi que de bonifier le cadre d'aménagement d'espaces publics urbains. La vision de mise en valeur portée par ce PPU du secteur Griffintown préconise, à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle – un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé. Dans cet esprit, le secteur Griffintown vise à devenir un quartier innovant, en

¹ Contenu majoritairement tiré de : Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme - Secteur Griffintown*, mai 2013, 98 p.

mettant de l'avant une vision respectueuse de l'identité du lieu, tout en étant ancré dans le 21^e siècle. Dans l'ensemble, le secteur possède un potentiel important pour la création d'un milieu mixte (15 000 logements – 1200 sociaux/communautaires, des commerces et de bureaux, 5.2 ha de lieux publics, 10 km de voies publiques, etc.).²

Le projet à l'étude

Le projet à l'étude fait suite à un accord de développement (entente) entre la Ville et le promoteur réalisé en 2010 dans le cadre de l'ancien PPU Peel-Wellington, qui a ensuite été reporté dans le PPU du secteur Griffintown en 2013. Dans le contexte de l'îlot 8, l'entente globale consiste, entre autres, au développement résidentiel de logements sociaux, communautaires, abordables; à la vente et la cession d'immeubles et de tréfonds appartenant à la Ville ou au promoteur; et à une servitude du tunnel Wellington, de la Tour Wellington, de la promenade Smith et du Square Gallery (incluant la vespasienne).

Tel qu'illustré au PPU du secteur Griffintown, le site à l'étude est actuellement divisé en trois sections : une propriété de la Ville (lot 1 853 638) et une propriété privée (lot 1 853 639), sur laquelle une portion est vouée au développement immobilier, et l'autre, à l'exploitation du futur Square Gallery (avec vespasienne) par une cession gratuite octroyée à la Ville en domaine public.

Depuis cet accord de développement convenu en 2010, plusieurs contraintes qui n'avaient été anticipées lors de l'entente ont été identifiées. Notamment, il est soulevé que l'espace public envisagé dans le PPU n'est pas optimal puisqu'il est scindé en deux par un développement immobilier. Ce dernier engendre également une barrière physique et visuelle depuis et vers le canal de Lachine et le mont Royal. D'autres enjeux sont aussi notés dont la présence d'espaces résiduels ainsi qu'une complexité concernant la gestion des dénivelés (écoulement des eaux de surface, topographie des lieux), des accès en tréfonds (par la présence de nombreuses infrastructures) et des accès véhiculaires et d'urgences par la promenade Smith.

Les modifications proposées

Les deux dérogations suivantes sont proposées au PPU du secteur Griffintown :

La première modification consiste en la **localisation du futur parc du Square Gallery**. Il est proposé de déplacer l'espace nécessaire à l'aménagement de ce futur lieu public à l'ouest du site, le long de la rue Wellington et du canal. Actuellement, ce futur parc est prévu à l'est du site, dans le prolongement de la rue de la Montagne, le long de la rue Murray. Selon les propos énoncés, cette modification permettrait notamment d'atténuer les contraintes physiques d'aménagement, de créer des liens renforcés entre les espaces publics et un réseau entre les bâtiments d'intérêt patrimonial (vespasienne, tour d'aiguillage, tour de ventilation), et de restituer la morphologie des lieux par la reprise partielle de l'ancien tracé du Square Gallery.

Cette modification laisserait la place à un **nouvel emplacement pour le développement immobilier (immeuble-tour)**, désormais localisé à l'est du site. Le volume, qui longerait la rue Murray, respecterait un potentiel immobilier similaire à l'accord (soit plus ou moins 2 500 m²).

² *Ibid.*

La deuxième modification concerne **l'augmentation de la hauteur permise de 60 mètres à 70 mètres** de la zone visée au Plan d'urbanisme. Cette modification permettrait notamment de réduire l'empreinte au sol pour offrir des espaces extérieurs de qualité et uniformiser les hauteurs avec les bâtiments adjacents, à l'est de la rue Murray (secteur Griffin).

Ces deux modifications sont en lien avec les orientations du PPU du secteur Griffintown. La présente demande mènerait à l'ajustement des cartes respectives incluses à ce PPU.

ENJEUX SOULEVÉS

Le Comité Jacques-Viger (CJV) souligne la clarté de la présentation et remercie les requérants pour la bonification de l'information apportée lors de cette deuxième présentation afin de répondre aux préoccupations émises lors de son avis préliminaire (daté du 2 octobre).

D'emblée, le CJV déplore la situation actuelle qui résulte de la planification du premier PPU Peel-Wellington et de la signature de l'accord de développement qui a suivi. Il souhaite souligner que les deux options possibles, soit le statu quo et la nouvelle proposition, présentent leurs avantages et leurs inconvénients. La nouvelle proposition semble néanmoins favoriser la moins mauvaise des solutions, bien qu'elle n'assure pas pleinement les conditions optimales à l'émergence d'un projet assurant une plus grande qualité du domaine public. Le CJV soutient que la proposition idéale aurait été de considérer l'achat complet du site aux fins d'espaces publics sous la forme d'un échange de terrain à Griffintown ou ailleurs à Montréal.

Malgré cette note liminaire, le CJV souhaite soulever les enjeux suivants en lien avec le projet présenté lors de cette deuxième séance :

Accord de développement

En ce qui concerne l'accord de développement entre la Ville et le promoteur, l'information présentée au CJV semble indiquer que le calcul des paramètres de densité, pour l'atteinte du nombre de pieds carrés à respecter dans cette entente, inclut la vespasienne et son terrain, un site voué à un usage public. Il considère que cette approche constitue un précédent dangereux dans la mesure où un site à usage public est utilisé pour donner un avantage à un promoteur immobilier afin d'accroître ses droits de développement. Le CJV est donc défavorable au transfert de la vespasienne et de son terrain au promoteur immobilier.

En contrepartie, le CJV suggère que soient analysées d'autres options d'échanges de terrain. Il propose, par exemple, que l'emprise du lot privé inclue le terrain situé au-dessus du tréfonds (à l'ouest de l'immeuble-tour).

Usage et préservation de la vespasienne

En ce qui a trait à la gestion de la vespasienne, le CJV se réjouit à l'idée que la Ville et l'Arrondissement y logent un

organisme à vocation culturelle ou communautaire. Il craint toutefois que la proposition de transférer la vespasienne au domaine privé, et non au domaine public (la Ville), diminue le contrôle du projet à l'égard de la préservation de ce bâtiment à long terme.

Ceci dit, le CJV tient à ce que des principes de conservation guident les futures interventions sur le bâtiment. Le comité propose à cette fin l'élaboration d'une stratégie de conservation pour cet immeuble qui pourra guider autant les interventions du promoteur que celles de la Ville, si le bâtiment lui est cédé.

Localisation de l'immeuble-tour, composition des espaces publics et des espaces verts

Tel que mentionné dans l'avis précédent, le CJV soutient que l'une des forces du PPU du secteur Griffintown réside dans l'importance accordée aux espaces publics, de même qu'à la végétalisation, dans la structuration des aires à construire. Le comité comprend que la localisation proposée du futur parc repose, entre autres, sur une analyse urbaine effectuée sur le réaménagement de l'entrée nord du tunnel Wellington et de ses abords ainsi que sur une étude d'aménagement potentiel du futur Square Gallery. Il apprécie que cette nouvelle implantation dégage un vaste espace consacré au réaménagement de ce square et qu'elle améliore la préservation des vues vers le mont Royal depuis le bassin Peel.

Le CJV se réjouit aussi de l'articulation proposée entre les espaces publics; notamment par la présence d'une placette sur la rue Murray (avec la vespasienne jouant le rôle d'entrée) et la création d'un passage au sol dans l'axe de la rue de la Montagne faisant un lien vers la promenade Smith.

Cependant, il considère que ce parti pris d'aménagement aura des effets négatifs sur la qualité de l'espace public sur la rue Murray, autant en termes d'ensoleillement du domaine public que sur la production de vis-à-vis sur une hauteur de 70 mètres entre le nouvel immeuble-tour et celui qui est actuellement présent du côté est de la rue Murray. Le CJV soutient que la trame de rues historique, établie selon un gabarit de 2-3 étages, n'est pas conçue pour accueillir des tours, et empêche la création d'espaces agréables à échelle humaine. Conséquemment, le comité recommande la réalisation d'une étude d'impact sur l'ensoleillement, de même qu'une étude du vent. (Le CJV se désolé par ailleurs de l'absence d'études d'ensoleillement de la rue Murray pour la présente proposition.) Le CJV incite aussi la Ville et l'Arrondissement à prendre des mesures afin d'assurer la conception d'une interface de qualité entre le rez-de-chaussée du nouvel immeuble et la rue Murray. Il remarque à cet effet que plusieurs segments de rues secondaires de Griffintown sont composés presque uniquement de sorties de garages souterrains et de grilles d'aération offrant un contexte urbain de faible qualité pour les piétons.

De plus, le comité insiste que la transition des espaces privés, semi-privés et publics soit bien prise en compte dans l'aménagement du site. Le CJV est favorable au dégagement entre l'immeuble-tour et la vespasienne afin d'établir un réel partage des espaces et de mettre en valeur l'allure pavillonnaire de la vespasienne. En ce qui a trait au réseau piétonnier situé entre le bâtiment et le parc, le CJV suggère que le traitement du sol et celui du rez-de-chaussée de l'immeuble soient conçus de façon à susciter un caractère invitant pour les usagers de cet espace transitoire.

En ce qui a trait aux usages du domaine public, le CJV apprécie la création d'un réseau entre les bâtiments d'intérêt patrimonial (aux abords du canal de Lachine) à des fins culturelles. Par contre, le CJV suggère de définir précisément la

programmation et la vocation de chacun des espaces publics prévus sur le site (ex. parc, place publique, etc.), incluant le futur Square Gallery.

Enfin, de façon globale, le CJV note que la présente proposition, vue du canal de Lachine, améliore l'aménagement du domaine public, mais qu'en revanche, vue du centre-ville, elle occasionne certains inconvénients (ex. perte de l'ouverture depuis la rue de la Montagne).

Transport actif

À plus grande échelle, le CJV apprécie la création de liens cyclables et de liens piétons le long du canal de Lachine, de même qu'entre les différents parcs environnants. De façon générale, le CJV considère que les liens dédiés au transport actif (pour piétons, cyclistes, utilisateurs du transport en commun) doivent être planifiés en fonction des espaces libres et des espaces verts (parcs) à l'échelle du secteur, et selon les besoins des usagers de chacun de ses espaces.

Il appuie aussi l'idée d'aménager des voies de circulation sécuritaires afin de faciliter les déplacements des divers usagers (cyclistes, piétons, automobilistes, etc.), notamment en élargissant les trottoirs de la rue Wellington jusqu'à la rue Peel. Il note aussi qu'actuellement, l'intersection des rues de la Montagne et Wellington, qui aboutit sur un carrefour en étoile, et qui échappe à la trame orthogonale des rues de Montréal, n'est pas un lieu sécuritaire pour les usagers.

Qualité architecturale et protection des vues

La rue Murray

En vue de favoriser la qualité architecturale de la rue Murray, le CJV propose l'insertion d'une marge recul généreuse entre l'immeuble-tour et la chaussée de la rue Murray, ainsi qu'une modulation du bâti sur sa hauteur et sa largeur. Le comité suggère aussi que le traitement de la façade et du rez-de-chaussée de l'immeuble favorise la qualité de l'interface avec le domaine public.

Vues à partir de la rue de la Montagne

Le CJV apprécie la démonstration des vues, de part et d'autre de la rue de la Montagne, et de celles inscrites au Plan d'urbanisme. Il comprend que les vues vers le mont Royal sont généralement obstruées à partir de l'axe de la rue de la Montagne et depuis le bassin Peel.

Tel que mentionné dans le dernier avis, le CJV regrette toutefois que l'emplacement du développement immobilier, au bout de l'axe de la rue de la Montagne, vienne obstruer l'ouverture vers le ciel, présente au bout de cette voie (vue vers le canal de Lachine). La création d'un front bâti crée en effet une obstruction au bout d'un alignement important. Le CJV ajoute que cette ouverture physique (et visuelle) est l'une des composantes intéressantes du PPU Peel-Wellington de 2008 qui avait été maintenue et bonifiée dans le cadre du PPU du secteur Griffintown de 2013. La logique de cet axe de la rue de la Montagne, menant à un espace ouvert et végétalisé, prend aussi racine dans le maintien de la trame de rues des anciens plans du quartier, soit l'un des plus anciens lotissements de Montréal.

Ceci dit, le CJV souhaite que les aménagements proposés sur ce site favorisent la qualité des vues afin, d'une part, de préserver l'ouverture vers le ciel au bout de cet alignement, et d'autre part, favoriser la qualité architecturale de l'ensemble de la rue.

Urbanisme et citoyens

Dans le cadre d'une modification au Plan d'urbanisme, le CJV recommande que les informations éventuellement transmises aux citoyens, lors des consultations publiques, soient dotées de données substantielles sur le projet afin de rendre compréhensibles concrètement les changements effectués au PPU (ex. changements des espaces publics et privés, vues de la rue de la Montagne, hauteurs et dégagements). Il propose également que les images présentées lors de ces séances comprennent des perspectives visuelles « élargies » afin de bien faire comprendre le contexte d'insertion et les intentions du projet.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant le Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown pour le Square Gallery - îlot 8. Plus précisément, le CJV est favorable à la localisation du futur parc du Square Gallery ainsi qu'à l'augmentation de la hauteur permise de 60 mètres à 70 mètres.

Le CJV a toutefois des préoccupations sur certains aspects du projet. Il émet les recommandations suivantes :

- Revoir les options d'échanges de terrain sur le site afin de maintenir le terrain de la vespasienne au domaine public;
- Réaliser une étude d'ensoleillement et de vent (impact éolien) considérant la présence de l'immeuble-tour sur la rue Murray; intégrer harmonieusement cet immeuble dans le tissu urbain de façon à minimiser l'impact de sa hauteur sur cette rue (ex. marge de recul, modulation du bâti, etc.);
- Pour l'aménagement du site, poursuivre l'intégration de la vespasienne au sein du parcours de l'espace public par un dégagement entre l'immeuble-tour et ce bâtiment; élaborer une stratégie de conservation pour la restauration de la vespasienne;
- Poursuivre l'aménagement des espaces de transition entre les espaces publics, semi-publics et privés sur le site (immeuble-tour, parc, vespasienne, etc.); détailler les aménagements des espaces publics de façon à créer un caractère invitant et une appropriation de l'espace; définir la programmation et les usages prévus des espaces publics afin d'anticiper les contraintes liées à l'aménagement du site;
- Favoriser la qualité des vues vers le bout de l'axe de la rue de la Montagne afin de préserver, autant que possible, une ouverture vers le ciel; créer un aménagement favorisant la qualité architecturale de l'ensemble

de la rue de la Montagne;

- À plus grande échelle, planifier les liens de transport actif en fonction des espaces verts du secteur et selon les besoins respectifs de chacun de ces espaces; créer des voies de circulation sécuritaires entre le site et les autres transits d'importance.

Le président,

Original signé

Patrick Marmen

Le 20 décembre 2019