

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 23 AVRIL 2021

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*

1712-1810, rue des Bassins

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin d'augmenter la limite de hauteur de 25 mètres à 44 mètres pour le secteur Griffintown, dans le cadre de l'autorisation de projets particuliers (PPCMOI).
Localisation :	Site triangulaire situé à l'angle des rues Richmond et des Bassins dans le quartier Griffintown, dans l'arrondissement du Sud-Ouest.
Demandeur :	Arrondissement du Sud-Ouest

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

L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise la modification du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown, afin d'autoriser une augmentation de la limite de hauteur de construction permise au Plan d'urbanisme, qui passerait de 25 mètres à 44 mètres. Cette modification est demandée dans le but de permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant 268 logements et un local commercial dans un bâtiment pouvant compter 14 étages et atteindre 44 mètres.

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé est situé à l'angle des rues Richmond et des Bassins, dans le quartier Griffintown, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Situé aux abords du canal de Lachine, ce site a la particularité d'avoir une forme triangulaire dictée par la présence du canal de fuite. Il se trouve dans le secteur de valeur exceptionnelle du Canal de Lachine en plus d'être un site archéologique recensé intègre (qui n'a pas été altéré) au Plan d'urbanisme. Il se situe à proximité du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



Site à l'étude (Source : Arrondissement du Sud-Ouest)

DESCRIPTION DU PROJET

Dans un bâtiment d'une hauteur atteignant 44 mètres et reposant sur un basilaire de quatre étages, le projet propose 268 logements, dont 26 unités de trois chambres, et près de 160 mètres carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée. Un espace de 491 mètres carrés cédé à la Ville pour fins de parc ainsi qu'un espace privé extérieur de 389 mètres carrés accessible au public dans le prolongement du parc sont également proposés.

La justification de la demande de modification de la hauteur repose sur la protection d'une vue sur le mont Royal identifiée au Plan d'urbanisme et une volonté de dégager un maximum d'espace vert au sol qui soit accessible à la population, notamment par la cession d'un terrain pour fins de parc et la création d'un passage longeant le canal de fuite. Ainsi la superficie de plancher constructible, au lieu d'être déployée à l'horizontale tel que préconisé par le zonage et le Plan d'urbanisme, serait répartie à la verticale sur plusieurs étages.

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 23 avril 2021 où des représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville et de l'externe ont été entendus.

Les représentants ont fait une présentation du contexte de ce secteur de Griffintown, de son cadre réglementaire ainsi que du projet associé aux modifications demandées. Le CJV a identifié les enjeux qui suivent.

Hauteur du bâtiment et arrimage avec le secteur

Le CJV trouve la proposition architecturale intéressante et il est conscient des défis liés à l'aménagement d'un site triangulaire. Il exprime toutefois sa réticence quant à la hauteur proposée actuellement pour le bâtiment. À son avis, cette hauteur, qui est presque le double de celle inscrite au Plan d'urbanisme, n'apparaît pas compatible avec les orientations émises pour ce dernier et les projets récents dans le secteur. De l'avis du CJV, ce qui distingue la portion ouest de Griffintown, est l'homogénéité des constructions, notamment avec des hauteurs limitées à huit étages. Un bâtiment de quatorze étages serait étranger à la trame urbaine avoisinante. Dans le PPU adopté en 2013, ce site triangulaire était d'ailleurs qualifié comme une aire sensible, eu égard aux hauteurs.

Le CJV estime aussi que le projet qui lui a été présenté déroge à certaines balises émanant du processus d'urbanisme consultatif visant à accroître l'acceptabilité sociale du redéveloppement du secteur ouest de Griffintown, notamment quant à la volonté de limiter la surhauteur des bâtiments. Le CJV émet également des réserves quant à la présence d'un immeuble d'une telle hauteur sur les rives immédiates du canal de Lachine. Un bâtiment aussi haut viendrait obstruer des vues intéressantes vers le canal. Il est préférable, selon le CJV, de réduire la hauteur aux abords du canal afin que le plus de citoyens possibles puissent profiter des vues. Notant qu'une attention particulière a été apportée à la préservation des vues vers le mont Royal, le CJV souhaite qu'une attention comparable soit aussi portée à la préservation des vues vers le canal.

La bonne intégration du bâtiment ne se limite pas aux abords immédiats du site. Selon le CJV, une construction aussi haute aurait aussi des répercussions négatives sur les vues à partir de Pointe-Saint-Charles, de l'autre côté du canal. À son avis, la mise en valeur du canal serait mieux servie par une gradation des hauteurs à partir des rives.

Paysage et canal de fuite

Le CJV tient à souligner l'intérêt du paysage riverain qui serait transformé par ce projet. Bien qu'il s'agisse d'un paysage peu mis en valeur en ce moment, ce site compose avec ce qui est l'un des rares canaux de fuite en milieu urbain un paysage tout à fait caractéristique, emblématique même de Griffintown. Il permet également de créer une ambiance de nature en ville.

Le CJV n'est pas insensible aux enjeux de restauration du canal de fuite, mais il estime important de s'assurer, dans le cadre d'un projet de développement, de préserver et de révéler les éléments identitaires de ce secteur. Il faut également maintenir les attributs environnementaux du lieu, en contrepoint d'une proposition très « construite ». C'est en ce sens que le CJV émet des craintes quant à l'intention avouée d'abattre une trentaine d'arbres.

Enfin, le comité souhaiterait un meilleur arrimage entre le projet et le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, de même qu'une vision plus explicite concernant les trouvailles archéologiques éventuelles sur le site à l'étude.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis défavorable à la demande de modification au programme particulier d'urbanisme de Griffintown, en vue de porter la hauteur permise au Plan d'urbanisme de 25 à 44 mètres. Le comité n'est pas convaincu que le projet qui lui a été présenté prend adéquatement en compte les enjeux patrimoniaux, environnementaux et identitaires de ce secteur. Il estime qu'une telle modification viendrait perturber le paysage, en plus de créer un précédent susceptible d'être invoqué pour les développements futurs.

Le CJV émet les recommandations suivantes :

01. Revoir à la baisse le nombre d'étages du projet immobilier proposé afin qu'il s'insère de manière plus harmonieuse dans la trame urbaine de Griffintown et de Pointe-Saint-Charles et qu'il réponde aux recommandations issues de la démarche d'urbanisme consultative;
02. Préserver et valoriser le paysage naturel du canal de fuite.

À l'intention de l'Arrondissement, le CJV recommande aussi ce qui suit :

03. Étudier la possibilité de réguler les hauteurs autorisées aux abords du canal de Lachine au moyen d'une gradation à partir des rives afin de préserver les vues vers le canal.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 26 mai 2021

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.