

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 15 OCTOBRE 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 60 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.

OBJET ET CONTEXTE 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 60 mètres. Cette modification est demandée dans le but de permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant environ 295 logements et un local commercial dans un bâtiment à la volumétrie modulée de 4 à 20 étages, pouvant atteindre 60 mètres.

Il s'agit d'une seconde proposition pour ce site, la première ayant fait l'objet d'un avis du Comité Jacques-Viger daté du 26 mai 2021 (C21-SO-02). Cette dernière visait à augmenter la hauteur permise à 44 mètres afin de réaliser un bâtiment de 268 logements pouvant atteindre 14 étages. Le CJV avait émis un avis défavorable principalement en raison de la hauteur trop élevée et de l'insertion jugée problématique du bâtiment dans la trame urbaine et paysagère avoisinante.

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, voulant dire qu'il 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 PROJET¹

Comme la demande précédente, celle-ci vise une modification du PPU - Secteur Griffintown pour augmenter la limite de hauteur permise. En réponse aux recommandations du comité, les requérants ont choisi de réduire l'implantation du bâtiment proposé plutôt que sa hauteur, et demandent maintenant de rehausser la hauteur permise non plus à 44 mètres mais à 60 mètres.

Avec un bâtiment à la silhouette plus fine, cette modification de la limite de hauteur contribuerait à la protection d'une vue sur le mont Royal identifiée au Plan d'urbanisme. L'implantation du bâtiment permettrait aussi une plus grande ouverture sur le canal à partir du voisinage et maximiserait les espaces dégagés au sol, dont une partie serait cédée pour fins de parc et aménagée telle une mini forêt.

Le projet architectural révisé propose une volumétrie modulée de 4 à 20 étages (60 mètres) pour un immeuble d'environ 295 logements qui comprendrait aussi un local commercial d'environ 150 m² au rez-de-chaussée. L'implantation au sol serait d'environ 45 %.

¹ Description tirée et adaptée de la documentation fournie par l'Arrondissement du Sud-Ouest

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 15 octobre 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. Le CJV a identifié les enjeux qui suivent.

Modification du Plan d'urbanisme et hauteur du bâtiment

Le CJV reconnaît le soin apporté par les requérants à la nouvelle proposition. Il apprécie que l'empreinte au sol ait été réduite. Il demeure sensible aux enjeux soulevés lors de la présentation, incluant les considérations relatives au logement social et abordable. Cela dit, le comité n'a pas été convaincu que la demande de changement au PPU améliore le cadre bâti du secteur pris dans sa globalité. Il constate que la première recommandation de son avis précédent a été ignorée et qu'une proposition allant dans le sens contraire lui a été substituée.

En effet, dans l'avis précédent, le premier enjeu souligné par le comité était celui de la hauteur du bâtiment proposé, qui aurait détonné dans son milieu d'insertion. Rappelant que l'actuel PPU de Griffintown résulte d'une démarche de concertation exemplaire et propose un cadre réglementaire cohérent, le CJV estime que la réglementation actuelle demeure appropriée et permet l'érection d'un projet de densité satisfaisante, du moins tant et aussi longtemps qu'une réflexion approfondie sur les hauteurs et la densité n'aura pas été menée à terme à l'échelle de tout ce secteur.

De manière plus générale, le CJV s'inquiète des demandes ponctuelles, au cas par cas, de dérogations relatives à la hauteur dans un PPU récent. Accepter de manière récurrente pareilles dérogations crée des précédents dont l'impact cumulatif met en péril les orientations du PPU. Ainsi, à long terme, il devient difficile de s'imaginer de quoi aura l'air ce quartier aux rues étroites avec une succession de projets dérogatoires à la pièce qui modifient l'essence même de son paysage urbain.

Vues vers le mont Royal, vues vers le canal de Lachine

Le CJV note l'attention accordée à la question des vues vers le mont Royal, un enjeu d'une grande importance. Il constate cependant qu'au fil du temps, beaucoup de ces vues ont été obstruées ou encore marginalisées, certaines d'entre elles n'existant plus aujourd'hui. Par ailleurs, d'une importance tout aussi considérable dans le paysage et dans l'ADN montréalais, le canal de Lachine mérite une réflexion tout aussi poussée sur les vues que l'on doit protéger, tant à partir de ses berges que des rues de part et d'autre. Il s'agit d'un espace très fréquenté par les piétons, les cyclistes, les usagers du marché Atwater et les résidents du quartier.

En somme, l'enjeu concerne non seulement les vues vers le mont Royal mais aussi l'échelle du bâti le long du canal de Lachine. Comme le montre le projet de bâtiment présenté au comité, la modification de hauteur proposée autoriserait un gabarit préjudiciable à l'érection progressive d'une véritable barrière visuelle dans le paysage.

Le CJV souhaite que se poursuive la réflexion d'ensemble sur le devenir de la forme urbaine de ce secteur et qu'elle inclue un examen approfondi de la question des vues, quitte à ce qu'il puisse mener à favoriser des vues axées sur le canal.

Bâtiment et terrains avoisinants : une démarche de concertation

Le CJV est d'avis que tout projet sur le terrain visé devra être conçu en cohérence avec son environnement immédiat. Pour qu'il soit exemplaire et qu'il contribue à la qualité de vie des résidents du secteur, sa planification suppose une démarche concertée, en synergie avec les perspectives de développement du canal de Lachine par Parcs Canada et les projets de fouilles et de mise en valeur archéologiques de la Ville de Montréal, de manière à ce que ces trois espaces en viennent à dialoguer et puissent évoluer ensemble.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis défavorable à la demande de modification du programme particulier d'urbanisme de Griffintown, en vue de porter la hauteur permise au Plan d'urbanisme de 25 à 60 mètres. Le CJV estime que le projet qui lui a été présenté ne s'insère pas adéquatement dans la trame urbaine existante ou telle que prévue au PPU en vigueur. À son avis, la réglementation actuelle demeure appropriée et permet l'érection d'un projet de densité satisfaisante, du moins tant et aussi longtemps qu'une réflexion approfondie sur les hauteurs et la densité n'aura pas été menée à terme et que, le cas échéant, le PPU soit modifié à la faveur d'une démarche comparable à celle qui a conduit à l'adoption de ce dernier.

Le CJV émet les recommandations suivantes :

À l'endroit de l'Arrondissement :

01. Poursuivre la réflexion sur la question des hauteurs et de la densité à l'échelle de Griffintown;
02. Le cas échéant, traduire dans le PPU et la réglementation d'urbanisme les conclusions de cette réflexion pour encadrer les projets immobiliers à venir;
03. Réexaminer la question de la préservation des vues vers le mont Royal et des vues à partir du canal de Lachine et en direction de celui-ci;
04. En concertation avec Parcs Canada et la Ville de Montréal, assurer la cohérence entre le projet qui s'installera sur le terrain à l'étude, les perspectives d'aménagement du canal de Lachine et le projet de parc archéologique;

Note adressée au demandeur : Veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré
Le 15 novembre 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.