

**AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER<sup>1</sup>**

Réuni le 14 mai 2021

**Projet Westbury (bâtiment 7)**

C21-CDNNDG-01

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur autorisée sur le lot 6 049 211, de 12 à 15 étages hors-sol avec construction hors toit (hauteur de 60 mètres), dans le secteur à transformer 04-T5.
Localisation :	6911, boulevard Décarie (lot 6 049 211) Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Demandeur :	Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 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.

**CONTEXTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

De 2012 à 2016, le Comité Jacques-Viger (CJV), incluant le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme selon le nom sous lequel il était autrefois connu, a été consulté à trois reprises sur le réaménagement du site de l'ancienne usine Armstrong. Le projet visait à démolir les anciens bâtiments industriels et à les remplacer par un ensemble mixte (résidentiel et commercial) comprenant 8 bâtiments de 5 à 12 étages hors-sol. Le projet prévoyait environ 600 unités d'habitation, comprenant des logements sociaux et abordables, et près de 35 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, un hôtel, des bureaux et un parc municipal. Le CJV avait émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à modifier l'affectation « secteur d'emplois » pour en faire un « secteur mixte »<sup>2</sup>.

En novembre 2020, le CJV a été consulté concernant spécifiquement le bâtiment no 7 de ce qui était désormais le projet Westbury. En réponse à une demande du promoteur du projet, l'Arrondissement souhaitait augmenter la hauteur autorisée et le coefficient d'occupation au sol (COS) pour le lot du bâtiment 7, faisant passer la hauteur maximale de 12 à 26 étages hors-sol et le COS maximal de 6 à 9. De plus, le bâtiment prévu pour usage commercial et de bureaux se verrait ajouter une vocation résidentielle.

En date du 7 janvier 2021, le CJV avait émis un avis préliminaire (C20-CDNNDG-03) sur cette demande ponctuelle en l'assortissant de plusieurs recommandations. Elles mettaient l'accent notamment sur la nécessité d'encadrer le devenir

<sup>1</sup> 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 (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

<sup>2</sup> Avis du Comité Jacques-Viger, C16-CNDNDG-02, 25 février 2016.

du corridor Décarie au moyen d'une vision d'ensemble et de paramètres qui prendraient en compte l'impact cumulatif éventuel des projets sur les quartiers existants et sur la qualité générale du cadre de vie.

Le projet a été révisé depuis, et une nouvelle version a été présentée au Comité Jacques-Viger (CJV) lors de sa réunion par vidéoconférence du 16 mai 2021, à laquelle étaient présents des professionnels de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et de la Direction de l'urbanisme du Service de l'urbanisme et de la mobilité, ainsi que des représentants de firmes externes.

Dans sa nouvelle version, la modification au Plan d'urbanisme porterait la hauteur autorisée à 15 étages hors-sol plus construction hors-toit pour une hauteur maximale de 60 mètres, au lieu des 26 étages de la demande précédente. Le projet respecterait aussi le COS en vigueur. Le bâtiment accueillerait également une fonction institutionnelle.

Soulignons qu'au moment d'écrire cet avis, la plus grande partie du site est déjà construite et occupée.

---

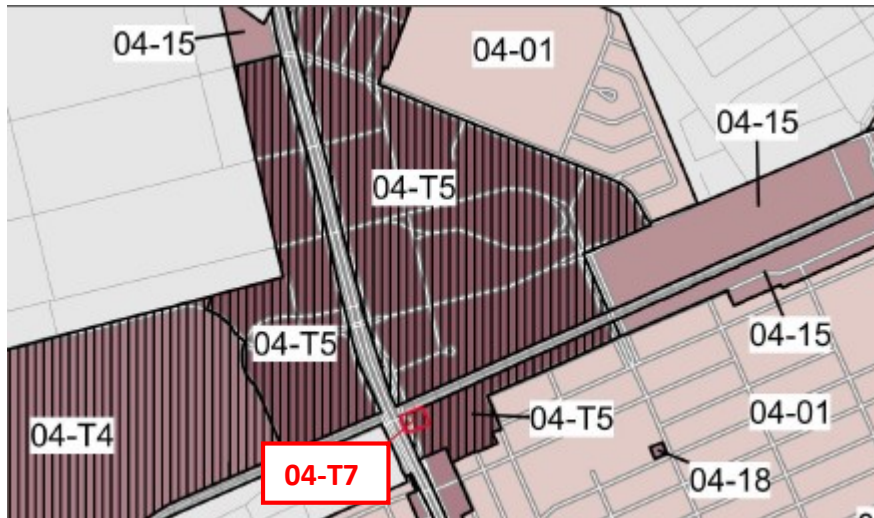
## TERRITOIRE D'INTERVENTION

Situé au croisement de l'autoroute Décarie et de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP), le projet Westbury est à moins de 400 mètres de la station de métro Namur et à proximité de la station Plamondon. Il fait partie d'un vaste secteur en plein redéveloppement, qui inclut notamment le site de l'ancien Hippodrome de Montréal. Le lot 6 049 211 visé par la demande est partie intégrante du projet Westbury qui correspond au secteur à transformer 04-T5 du Plan d'urbanisme. Il deviendrait le nouveau secteur 04-T7.

**Figure 1 : localisation du projet Westbury et du bâtiment no 7 (en jaune)** (Source : Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)



**Figure 2 : localisation du secteur 04-T7 à créer au Plan d'urbanisme** (Source : Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce)



---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le bâtiment no 7 rattaché à la demande de modification du Plan d'urbanisme serait un édifice de 15 étages à usage mixte (commercial, bureau, résidentiel et institutionnel) au sein du projet Westbury. La modification demandée est liée au changement de vocation du bâtiment, destiné à l'origine à des bureaux.

La nouvelle demande s'appuie sur la baisse du marché des espaces à bureaux et sur la hausse de la demande résidentielle. Des fonctions commerciales et institutionnelles (commerces, bureaux et école d'enseignement spécialisé) occuperaient les 5 premiers étages du bâtiment, alors que les étages 6 à 15 accueilleraient 100 unités résidentielles.

L'Arrondissement voit dans la modification demandée l'occasion d'implanter un projet phare qui contribuerait à baliser le devenir du corridor Décarie. Il y voit aussi le moyen de soutenir le projet de passerelle envisagé au-dessus de la voie ferrée en vue de donner un meilleur accès au métro à partir du secteur Westbury.

---

## ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV remercie les requérants ainsi que les représentants externes pour la présentation très claire et bien ancrée dans le contexte urbain.

### Modification au Plan d'urbanisme

D'emblée, le comité accueille favorablement la demande révisée d'augmenter la hauteur autorisée au Plan d'urbanisme. Ainsi, au lieu de 26 étages, il s'agirait dorénavant de 15 étages. Pour le comité, une telle hauteur correspond mieux au cadre bâti immédiat. Le CJV voit également d'un œil positif l'insertion d'une fonction institutionnelle, qui ajoute du dynamisme au projet Westbury dans son ensemble.

Le promoteur et l'Arrondissement ont aussi été sensibles aux préoccupations relatives au corridor Décarie que le CJV avait formulées dans son avis préliminaire. Élaborer une vision d'ensemble pour ce territoire où convergent un arrondissement de Montréal et quelques-unes des villes liées de l'Agglomération est une entreprise exigeante et au résultat incertain. Le promoteur et l'Arrondissement ont pris soin de ne pas en compromettre la mise en œuvre.

Cela étant, l'implantation d'unités résidentielles et d'un établissement d'enseignement en bordure du boulevard Décarie, un milieu qui présente de multiples contraintes, est un défi de taille lorsqu'il s'agit de créer un milieu de vie intéressant. À cet égard, la qualité des aménagements paysagers, le mur végétalisé et la construction de la passerelle au-dessus de la voie ferrée deviennent des éléments clés de la qualité du projet immobilier. Le CJV encourage vivement tant les concepteurs que l'Arrondissement à bien les intégrer dans le projet et à leur donner toutes les conditions de réussite.

Le CJV formule des commentaires plus spécifiques dans les lignes qui suivent.

### **Façade végétalisée**

Une part importante de la réussite du projet immobilier repose sur la réalisation de façades végétalisées. Le CJV voit d'un bon œil cette intention de verdissement. Toutefois, il note que les photographies de telles façades qui lui ont été présentées proviennent d'ailleurs qu'au Québec. Considérant la rigueur du climat d'ici, le CJV s'interroge sur la faisabilité technique de cette double peau végétalisée et sur sa viabilité à long terme. À son avis, la faisabilité du mur végétal doit faire l'objet d'une étude approfondie le plus rapidement possible. Un plan d'entretien du mur végétalisé doit aussi être élaboré.

Par ailleurs, bien que la proposition d'un tel mur lui paraisse risquée, le CJV salue l'intention d'en faire un laboratoire d'innovation et d'expérimentation. Pour maximiser les chances de réussite, il recommande aux concepteurs de s'associer à des partenaires spécialisés tels que le Jardin botanique de Montréal.

Le CJV note qu'en abaissant la hauteur du bâtiment no 7, le concepteur a récupéré une partie du volume en élargissant son implantation. La présence de loggias garnies de plantes aura aussi pour conséquence d'accentuer la volumétrie extérieure du bâtiment. Si la végétalisation verticale s'avérait éventuellement non viable, les façades bâties deviendraient alors beaucoup plus visibles. Pour le CJV, il importe de considérer cet aspect dès maintenant et de raffiner la volumétrie et la matérialité des façades pour qu'elles soient intéressantes même en l'absence d'un mur végétal. Il encourage par conséquent les architectes à moduler et raffiner davantage les façades afin d'éviter qu'elles restent génériques.

### **Verdissement des abords du bâtiment no 7**

Dans la nouvelle version comme dans la précédente, l'implantation du bâtiment no 7 laisse fort peu d'espace à son interface avec le boulevard Décarie. Le comité craint que cela puisse compromettre les efforts pour verdir adéquatement ce corridor dans la vision d'ensemble à venir. Il encourage le promoteur à réévaluer la profondeur de la marge de recul de façon à pouvoir verdir l'interface avec des arbres résistants et capables d'atteindre leur plein développement.

---

## **AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme, afin de faire passer de 12 à 15 étages hors-sol, plus construction hors-toit, la hauteur autorisée sur le lot 6 049 211 du secteur à transformer 04-T5, et la création d'un nouveau secteur 04-T7, selon le projet qui lui a été présenté.

Le CJV formule par ailleurs les recommandations suivantes à l'intention du promoteur :

01. Procéder rapidement à l'étude de faisabilité du mur végétalisé proposé pour le bâtiment no 7 et préparer un plan d'entretien;
02. Retravailler le traitement architectural des façades pour leur donner une qualité indépendante de la viabilité du mur végétalisé;
03. Optimiser le verdissement de l'interface entre le bâtiment no 7 et le boulevard Décarie, avec des arbres résistants et capables d'atteindre leur plein développement ;
04. Poursuivre les démarches auprès du Canadien Pacifique pour la construction d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée.

Le CJV recommande également à l'Arrondissement de poursuivre l'élaboration d'une vision d'avenir pour l'ensemble du corridor Décarie, en faisant largement place au verdissement.

### ***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  
10 juin 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.