
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 23 septembre 2022

1030, rue Beaubien Est

C22-RPP-01

Libellé du projet : Demande de modification au Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur pour le lot 3 794 675 afin de transformer l'immeuble à des fins d'habitation, sans modification au volume existant.

Localisation : 1030, rue Beaubien Est
Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Demandeur : Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 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 DE LA DEMANDE

La Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES), avec le soutien du Groupe de ressources techniques (GRT) Atelier habitation Montréal et du Collectif des femmes immigrantes du Québec (CFIQ), a déposé une demande de modification du Plan d'urbanisme et de recours à l'article 89 de la Charte de la Ville afin de permettre la transformation d'un bâtiment de quatre étages en un bâtiment de cinq étages abritant 16 logements pour des familles immigrantes. Ce projet, qui bénéficie du soutien financier de la Société d'habitation du Québec (SHQ), s'inscrit dans la stratégie municipale d'inclusion de logements abordables.

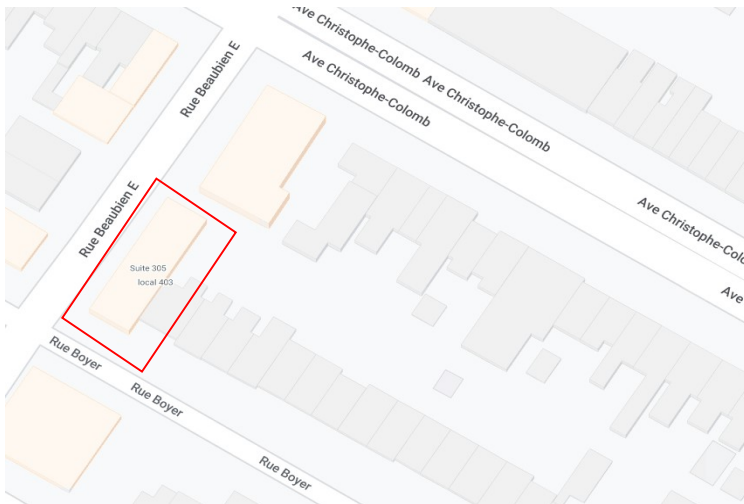
TERRITOIRE D'INTERVENTION

L'immeuble visé est situé au 1030, rue Beaubien Est, entre la rue Boyer et l'avenue Christophe-Colomb. La présente demande vise une modification ponctuelle de la carte des densités de construction du Plan d'urbanisme pour le lot 3 794 675. Présentement, le terrain est localisé dans le secteur établi 21-01, qui couvre la plus grande partie de l'ouest de l'arrondissement. Dans ce secteur, sont autorisées une hauteur de 2 à 3 étages et une densité de moyen à élevé.

Le bâtiment visé, construit en 1910, compte 4 étages, incluant le rez-de-chaussée d'une hauteur de 17' 3½". Le projet consiste à transformer ce rez-de-chaussée pour y aménager des logements sur 2 étages, portant du même coup à 5 le

¹ 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).

nombre d'étages. Même si les 4 étages actuels bénéficient d'un droit acquis et que la transformation proposée ne modifie pas la volumétrie du bâtiment, les 5 étages du projet nécessitent une modification du Plan d'urbanisme.



À gauche : site à l'étude (Source : Google Maps)

À droite : bâtiment à l'étude (Source : Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie)

DESCRIPTION DU PROJET

Dans la proposition des requérants, le rez-de-chaussée du bâtiment serait transformé pour faire des logements sur deux étages, le second formant mezzanine. S'agissant d'un réaménagement principalement intérieur, le projet porterait le nombre d'étages à cinq mais ne modifierait pas la hauteur du bâtiment. Il est par ailleurs proposé de percer des ouvertures dans les façades ayant front sur les rues Beaubien et Boyer afin d'y installer de nouvelles fenêtres carrées.

En plus de modifier le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, le projet de règlement en cause modifierait la carte 3.1.2 du Plan d'urbanisme, Partie 1, intitulée « La densité de construction » ainsi que les paramètres de densité en créant, à même le secteur 21-01, un nouveau secteur 21-14 sur le lot 3 794 675 (1030, rue Beaubien Est) avec les paramètres suivants : un bâti de 2 à 5 étages hors-sol; un taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV remercie les requérants et les représentants externes pour leur présentation claire ainsi que pour les réponses apportées à ses questions. Il a identifié les enjeux décrits dans les paragraphes qui suivent.

Modification au Plan d'urbanisme

D'emblée, le Comité Jacques-Viger voit d'un œil positif les modifications au Plan d'urbanisme demandées dans le cadre de ce projet, ces dernières permettant d'offrir plus de logements à des familles et à des personnes dans des situations précaires. Il est favorable à la création d'un nouveau secteur de densité où la hauteur permise serait de deux à cinq étages hors sol pour permettre la réalisation du projet.

Le CJV a questionné les requérants sur la nature ponctuelle de la modification, qui ne s'appliquerait qu'au 1030, rue Beaubien Est. Il a demandé si on pouvait s'attendre à d'autres projets de requalification dans le secteur, la zone 21-01 du Plan d'urbanisme étant très étendue. Rappelant le caractère différent de ce bâtiment avec son rez-de-chaussée plus élevé que la normale, les requérants ont aussi fait valoir que la volumétrie demeure inchangée.

Proposition architecturale

Le CJV a abordé quelques aspects du parti architectural, notamment les propositions relatives aux fenêtres du rez-de-chaussée ainsi qu'aux mezzanines qui formeront le nouvel « étage » à l'intérieur du bâtiment. Concernant les nouvelles fenêtres sur le coin des façades ayant front sur les rues Beaubien et Boyer, elles seraient installées directement en haut des fenêtres actuelles, reprenant leur rythme et leur alignement. Ces fenêtres sont ajoutées afin que les logements comportant des mezzanines soient suffisamment éclairés.

Pour le CJV, il apparaît plutôt inhabituel qu'un bâtiment construit en 1910 présente un rez-de-chaussée tel que celui du 1030, rue Beaubien, avec ses fenêtres très hautes et suivant un rythme régulier. Cela laisse à penser que le bâtiment a subi des modifications au fil du temps, ce qui soulève la question de l'évaluation patrimoniale et de son utilité dans le cas d'un tel projet. Une évaluation patrimoniale, aussi succincte soit-elle, permettrait de poser un meilleur diagnostic de l'état du bâtiment et de connaître l'évolution de ses caractéristiques. Elle pourrait même conduire à envisager d'autres possibilités que percer de nouvelles ouvertures, une opération qui comporte des risques techniques et budgétaires pouvant mettre en péril tout le projet. Le comité suggère aux requérants de travailler d'abord à partir de l'existant, une approche qui s'inscrit dans la logique du développement durable, un aspect également important pour le CJV.

À propos des nouveaux logements, le CJV souscrit à la proposition d'offrir de grandes unités pouvant convenir aux familles nombreuses. La diversité des typologies est une plus-value au projet et un exemple de densification éclairée. À une échelle plus fine, le CJV suggère de produire des coupes transversales des logements, particulièrement ceux qui auront une mezzanine. Elles donneraient une meilleure idée de la disposition des lieux, avec les angles de vue des fenêtres à partir des escaliers et de la mezzanine.

Concernant la terrasse et le jardin sur le toit, la proposition est intéressante mais elle ajoute à la complexité du projet, et à son coût, au risque de mettre en péril sa réalisation. Le CJV invite les requérants à s'assurer que cette option est réalisable et qu'elle ne compromet pas la construction de nouveaux logements.

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 créer un nouveau secteur à même le secteur 21-01 et d'y autoriser une hauteur de deux à cinq étages et un taux d'implantation faible à moyen, dans le but de permettre la transformation intérieure d'un bâtiment pour y aménager de nouveaux logements abordables. Estimant qu'il s'agit d'une requalification habile d'un bâtiment existant, il émet tout de même quelques recommandations :

01. Réaliser une étude patrimoniale du 1030, rue Beaubien Est pour documenter l'évolution du bâtiment et permettre de s'en inspirer s'il y a lieu;
02. Revoir la proposition de percer de nouvelles fenêtres au-dessus des fenêtres actuelles et favoriser les interventions sur les ouvertures existantes;
03. S'assurer de la réalisabilité de toutes les options du projet en portant une attention particulière au respect du budget.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 14 octobre 2022