
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 18 novembre 2022

1295, rue de Laprairie
(lots 1 381 212 et 6 294 730)
C22-SO-02

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur en étages pour les lots 1 381 212 et 6 294 730 localisés dans l'îlot institutionnel constitué des rues du Centre, de Laprairie, Augustin-Cantin et Island
Localisation :	Lots 1 381 212 (1295, rue de Laprairie) et 6 294 730 Arrondissement du Sud-Ouest
Statut patrimonial :	Une partie du lot 6 294 730 est située dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (plan d'urbanisme)
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 DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 18 novembre 2022, des représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest et du Service de l'urbanisme et de la mobilité, ainsi que des représentants de l'externe. La demande de modification au plan d'urbanisme vise à constituer un nouveau secteur de densité, le secteur 12-02, avec les lots 1 381 212 et 6 294 730 qui font actuellement partie du secteur 12-08, en vue d'y faire passer de 4 à 6 étages la hauteur permise.

DESCRIPTION DU PROJET ET LOCALISATION ²

Le projet à l'étude prévoit un bâtiment de 6 étages, comprenant cinquante-deux logements sociaux et des locaux destinés à des organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles, au 1295, rue de Laprairie. Cette initiative répond aux besoins exprimés par les citoyens depuis plusieurs années pour des logements sociaux et un pôle communautaire sur une partie du terrain de l'ancienne école Chauveau, dont le corps principal a été démoli au début des années 80

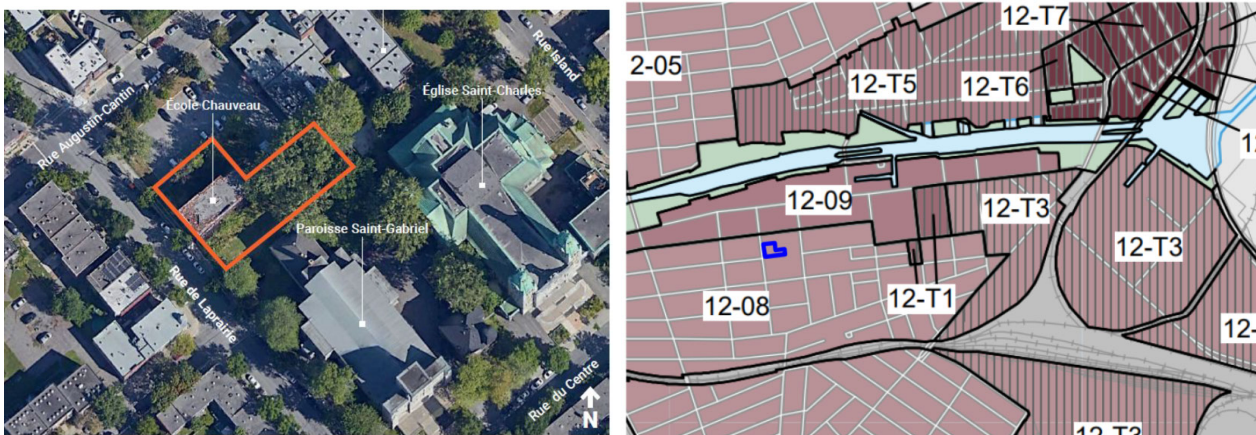
¹ Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

² Description tirée et adaptée de documents transmis par l'Arrondissement du Sud-Ouest dans le cadre de la séance du CJV tenue le 18 novembre 2022.

pour faire place à un centre d'hébergement. De l'école, il ne reste plus que la résidence des Frères de la Présentation, au 1295, rue de Laprairie. L'immeuble a accueilli des usages communautaires jusqu'au début des années 2000, avant d'être laissé à l'abandon. Propriété de la Ville depuis 2019, il a fait l'objet d'une demande de démolition par le Service de la gestion et planification des immeubles de la Ville qui a été approuvée par l'Arrondissement à l'été 2022.

Un projet de logements sociaux sur les lots 1 381 212 et 6 294 730 a par ailleurs fait l'objet d'un processus d'approbation en vertu de l'article 89 (al. 1, par. 4) de la Charte de la Ville en 2005. Il n'a pas été réalisé en raison de contraintes budgétaires. Le redéveloppement du site à des fins sociales et communautaires est toutefois demeuré une priorité pour l'Arrondissement, autant dans son Plan d'intervention Pointe-Saint-Charles Nord (PIPSCN) de 2017 que dans sa Stratégie de développement des logements de 2019.

Les lots visés sont situés dans l'îlot institutionnel délimité par les rues du Centre, de Laprairie, Augustin-Cantin et Island. Les terrains voisins sont occupés notamment par l'église Saint-Gabriel et l'église Saint-Charles, toutes deux identifiées comme témoins architecturaux significatifs (TAS) au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement.



Le site à l'étude constitué des lots 1 381 212 (1295, rue de Laprairie) et 6 294 730. (Source : Ville de Montréal, 2022)

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV souligne la qualité de la présentation. Il formule ses commentaires et émet ses recommandations dans les lignes qui suivent.

Modification au plan d'urbanisme

Le CJV est favorable à la modification au plan d'urbanisme visant à créer le nouveau secteur de densité 12-02 et à y augmenter de 4 à 6 étages la hauteur permise. Il voit d'un œil positif la réalisation d'un projet destiné à accueillir des logements sociaux et des espaces communautaires. Un tel projet répond notamment à l'objectif du plan d'urbanisme de « favoriser l'accès au logement pour les populations à faible et moyen revenu et [de] maintenir la qualité et

l'abordabilité du stock de logements »³ (objectif 14). La vocation sociale et communautaire du projet est d'ailleurs un rappel de l'usage communautaire de l'ancienne école Chauveau, située sur ce terrain.

Ce projet marque le terme d'un cheminement dont le CJV déplore plusieurs jalons :

- L'abandon de l'ancienne résidence des Frères de la Présentation pendant près de vingt ans;
- La démolition de cet immeuble sans étude patrimoniale préalable, à tout le moins à la connaissance du CJV;
- L'insuccès du premier projet de logements approuvé en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville en 2005;
- L'insuccès de la démarche visant à donner cohérence au site du projet en acquérant une partie du terrain de stationnement voisin.

Cela dit, le CJV soulève quelques enjeux relatifs à l'insertion urbaine du projet tel que présenté.

Architecture et insertion urbaine

Tout en reconnaissant la qualité architecturale du projet, le CJV considère que le bâtiment proposé détonne par son caractère monolithique, son « effet bloc » au voisinage immédiat des deux églises voisines. Rappelant le caractère institutionnel de l'îlot et l'intérêt patrimonial de ces églises, le CJV privilégie la mise en valeur des composantes identitaires du lieu et de ses éléments caractéristiques. À cet égard, le CJV apprécie la placette publique sous une portion avant de l'immeuble projeté. Il est toutefois d'avis que la proposition architecturale devrait être raffinée pour que le bâtiment s'intègre le plus harmonieusement possible dans son milieu d'insertion, en revoyant par exemple la volumétrie, la matérialité ou l'implantation. Enfin, si des équipements mécaniques sont prévus sur le toit du nouveau bâtiment, le CJV recommande qu'ils soient le moins visibles possible.

L'équipe de projet a informé le CJV que le règlement sur les PIIA est en voie de révision en vue de renforcer les dispositions spécifiques pour un projet limitrophe à un immeuble d'intérêt patrimonial⁴. Le CJV appuie cette démarche et encourage l'inclusion d'objectifs et de critères favorisant la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Protection des arbres

Le CJV souligne les efforts de préservation des arbres, telles l'intention de conserver le maximum d'arbres existants en périphérie du lot et la proposition d'ériger une partie du bâtiment sur pieux pour ne pas endommager les racines. Notant qu'une étude de caractérisation arboricole préalable a été faite, le CJV s'attend à ce que cette étude contribue à justifier les choix des requérants et qu'elle guide l'allocation des ressources budgétaires en visant, par exemple, à conserver les espèces à forte valeur écologique ou économique avant celles de faible valeur.

Circulation

Avec cinquante-deux nouveaux logements et des locaux communautaires additionnels, il faut s'attendre à ce que le secteur soit davantage fréquenté. Or, le projet ne prévoit pas ajouter d'espaces de stationnement. Positif en regard de la transition écologique, ce geste risque tout de même de se répercuter sur les rues voisines. Si ce n'est pas déjà fait, le CJV recommande de mesurer l'impact du projet sur la circulation et le transport. Le CJV apprécie par ailleurs le maintien du « chemin de désir » existant en vue de favoriser la perméabilité de l'îlot et les connexions piétonnes.

³ Ville de Montréal, *Plan d'urbanisme de Montréal*, « Chapitre 12_Arrondissement du Sud-Ouest », août 2005 (mise à jour, septembre 2021), p.17

⁴ Tiré d'un document transmis par l'Arrondissement du Sud-Ouest dans le cadre de la séance du CJV tenue le 18 novembre 2022.

Cohabitation des usages

Puisque le projet abritera à la fois des unités résidentielles et des espaces communautaires, le CJV recommande de veiller à la cohabitation harmonieuse des fonctions. Cela peut vouloir dire, par exemple, de bien planifier la distribution des espaces ainsi que les circulations intérieure et extérieure, d'insonoriser les cloisons, etc.

Voisinage du Centre d'hébergement Louis-Riel

Le site du projet est mitoyen du Centre d'hébergement Louis-Riel, plus précisément de son terrain de stationnement. Selon l'information communiquée au CJV, le CIUSSS du Centre-Sud aurait été approché par la Ville en 2017 pour qu'il lui cède une partie du stationnement afin d'agrandir l'emprise au sol du bâtiment projeté. Le CIUSSS n'aurait pas donné suite à cette démarche⁵. Le CJV est d'avis que l'acquisition d'un tel espace asphalté au coin des rues de Laprairie et Augustin-Cantin aurait permis de réduire un îlot de chaleur⁶ et multiplié les opportunités d'aménagement et d'insertion urbaine.

Rappelant qu'un des objectifs du plan d'urbanisme est de « consolider et établir des ententes de partenariat avec les organismes et les intervenants du milieu »⁷ (objectif 11.3), le CJV estime que les intérêts partagés d'organismes publics tels la Ville et le CIUSSS auraient dû être mis à profit dans ce projet. Il souhaite que les efforts de négociation soient poursuivis pour l'acquisition du terrain en cause.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification au plan d'urbanisme visant à constituer un nouveau secteur de densité, le secteur 12-02, avec les lots 1 381 212 et 6 294 730 qui font actuellement partie du secteur 12-08, en vue d'y faire passer de 4 à 6 étages la hauteur permise.

Le CJV voit d'un œil positif la réalisation d'un projet de logements sociaux et d'espaces communautaires. Il se préoccupe néanmoins de l'intégration du projet dans son milieu d'insertion. Il formule en conséquence les recommandations et suggestions suivantes :

- 01 Réviser la proposition architecturale pour que le projet s'intègre le plus harmonieusement possible à son milieu d'insertion. Si des équipements mécaniques sont prévus sur le toit, en minimiser la visibilité;
- 02 Encadrer étroitement le projet, notamment par le règlement sur les PIIA, en tenant compte qu'il aura pour voisins des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- 03 Aux fins de préserver les arbres, viser en priorité les espèces à forte valeur écologique ou économique avant celles de faible valeur;
- 04 Assurer la cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielles et communautaires de ce projet mixte;
- 05 Mesurer l'impact du projet sur la circulation et le transport dans le secteur.

⁵ *Ibid.*

⁶ Ville de Montréal, *Plan climat 2020-2030*, 2020, p.110

⁷ Ville de Montréal, *Plan d'urbanisme de Montréal*, « Chapitre 12_Arrondissement du Sud-Ouest », août 2005 (mise à jour, septembre 2021), p.12

Plus généralement, le CJV préconise la conservation et la mise en valeur des composantes identitaires de l'îlot institutionnel et de ses éléments caractéristiques, au premier rang desquels l'église Saint-Gabriel et l'église Saint-Charles. Le CJV estime également que la mutualisation de l'aménagement et de l'utilisation de propriétés appartenant à des organismes publics tels la Ville et le CIUSSS devrait être favorisée lorsque l'occasion s'en présente, par exemple là où elles sont contigües.

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
13 décembre 2022

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.