

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 2 juin 2023

**1635, boulevard Saint-Laurent. Le Méridien
C23-VM-02**

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité (C.O.S.) et la hauteur permise sur le site
Localisation :	1635, boulevard Saint-Laurent, Arrondissement de Ville-Marie Lot 2 161 220
Statut patrimonial :	Municipal : aucun Provincial : aucun Fédéral : situé dans le Lieu historique national du Canada de La « Main », désigné sous la Loi sur les lieux et monuments historiques, 1997-09-22
Demandeur :	Service de l'urbanisme et de la mobilité

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité, 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 2 juin 2023, des représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement de Ville-Marie et des représentants de l'externe, afin de se prononcer sur le projet du 1635, boulevard Saint-Laurent Le Méridien. Il s'agit d'une version définitive du projet. À cette étape, une modification au plan d'urbanisme est demandée par le requérant pour le lot 2 161 220, afin de faire passer le C.O.S. maximal de 6,0 à 9,0 et la hauteur hors sol permise de 25 à 45 mètres.

DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET²

Le projet Le Méridien est destiné aux étudiants-es de premier cycle de l'Université McGill. Face à la crise du logement qui frappe de plein fouet la population étudiante, l'UTILE a souhaité recourir au paragraphe 4 de l'article 89 de la Charte de Montréal pour accélérer la réalisation du projet qui requiert par ailleurs un changement au plan

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 le Service de l'urbanisme et de la mobilité.

d'urbanisme. Le projet s'inscrit dans la volonté de la Ville de Montréal de soutenir la construction de 2 000 logements étudiants abordables d'ici 2026.

Le site du projet est le lot 2 161 220 au 1635, boulevard Saint-Laurent, à l'angle de la rue Ontario. D'une superficie de 872 m², il donne également sur la rue Saint-Dominique. Il est actuellement occupé par un bâtiment vacant désuet. Le projet contribuera à la revitalisation urbaine du secteur, aux prises avec des enjeux de sécurité et de fragilité commerciale. Il consolidera l'espace bâti de la Main et complètera l'encadrement de cette intersection majeure.

Selon Utile, la densification proposée pour ce projet est une condition à son abordabilité. Les économies d'échelle associées à la densification diminueraient le coût par logement. Le nombre d'étages proposé est en lien avec l'un des bâtiments situés à proximité, alors que le jeu de recul des volumes vise son intégration avec quelques bâtiments voisins. Avec ses treize étages, l'édifice Le Méridien comportera 270 logements ainsi que 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Le projet a également comme intention de respecter des exigences strictes en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité universelle.

Une modification du plan d'urbanisme est nécessaire afin d'augmenter la densité et la hauteur autorisées. Le C.O.S. maximal permis pour le secteur 25-04 est de 6,0 et la hauteur maximale hors sol de 25 m. La densité proposée pour le projet est de 9,0 et la hauteur hors sol de 45 m, des valeurs correspondant à celles du secteur 25-05.



Orthophotographie et vue aérienne oblique, 2023. (Sources : Google Earth et document de l'arrondissement Ville-Marie)

ANALYSE DES ENJEUX

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

Modification au plan d'urbanisme

Le CJV voit d'un œil favorable la proposition de logement social pour les étudiants dans le Quartier latin, ainsi que la mixité d'usages assurée par l'inclusion de commerces au rez-de-chaussée de l'édifice projeté. Il est également d'avis

que la modification au plan d'urbanisme visant à autoriser un C.O.S. maximal de 9,0 est acceptable eu égard au secteur et à la configuration du lot.

Le CJV trouve cependant le projet quelque peu précipité, étant donné qu'on est en pleine élaboration du nouveau plan d'urbanisme et de mobilité (PUM). Il aurait été préférable de bien arrimer le projet à la vision d'ensemble et aux orientations du PUM ainsi qu'à la réglementation qui en découlera.

Par ailleurs, le CJV remet en question la hauteur du projet et soulève divers enjeux relatifs à son insertion urbaine.

Hauteur, implantation et arrimage

Le statut patrimonial du boulevard Saint-Laurent (la « Main ») sous la Loi fédérale des monuments et lieux historiques reconnaît ses caractéristiques particulières — comme l'échelle modeste des structures qui le composent sur plus de six kilomètres. Avant d'accroître la hauteur autorisée, le CJV est d'avis que l'Arrondissement devrait réfléchir davantage au devenir de tout l'îlot mis en cause et afin de statuer sur la variabilité des hauteurs et les caractéristiques historiques à protéger et à mettre en valeur.

En effet, compte tenu des caractéristiques de la « Main » et des îlots qui jouxtent le site du projet, le CJV juge approprié de réduire la hauteur du bâtiment soumis pour avis, d'autant plus que la hauteur de 45 mètres demandée fait référence à un bâtiment faisant exception dans le secteur. L'échelle proposée semble surdimensionnée par rapport aux immeubles de trois étages situés à proximité et de ceux des Habitations Jeanne Mance dont le plan d'ensemble est reconnu pour ses qualités urbaines issues de la modernité. De plus, l'ensoleillement des habitations existantes serait également modifié.

Pour le CJV, le projet dans sa forme actuelle manque de connexion avec le tissu urbain de son îlot. Le traitement de la tête de l'îlot serait notamment à revoir en raison de la présence du second édifice en tête d'îlot, le 20-24, rue Ontario, et de la géométrie particulière du site. Le CJV est d'avis que le projet aurait avantage à incorporer cet édifice. Il invite les requérants à considérer la relance des discussions avec le propriétaire.

Architecture et aménagement paysager

Ce projet traversant est atypique dans le secteur où il s'implanterait. D'une part, rien ne garantit qu'aucun immeuble ne soit, dans le futur et en fonction des autres changements qui pourraient être apportés à la réglementation, construit au sud de la ligne mitoyenne, et ce, au risque de bloquer les vues et l'apport de lumière des logements étudiants. Le CJV s'en préoccupe. Il s'interroge également sur la pertinence de la paroi aveugle sur la rue Ontario qui fait silence en façade principale. Le Comité préconise une révision de l'articulation du plan et des volumes de l'édifice de manière à maximiser les ouvertures, à privilégier les composantes de l'aménagement paysager sur sol du côté de la rue Ontario et à repousser les éléments techniques et les espaces de service du côté de la ligne mitoyenne.

Le CJV apprécie toutefois la composition tripartite de l'immeuble, la modulation des hauteurs et l'ajout de toitures vertes, mais il souhaite que le demandeur continue sa réflexion eu égard à l'articulation des volumes. Il lui suggère notamment de réfléchir à la création d'un véritable retrait au-dessus du basilaire depuis le boulevard Saint-Laurent et la rue Ontario afin de conserver les vues sur l'ancienne succursale bancaire située au coin nord-est de l'intersection.

Enfin, le CJV trouve intéressant le traitement des angles en arrondi et l'usage de maçonnerie pour ce projet. Il s'interroge cependant sur la durabilité de la brique choisie en regard aux problèmes de vandalisme et de pollution au centre-ville.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis sur le projet du 1635, boulevard Saint-Laurent, Le Méridien. Il voit d'un bon œil le projet de logements étudiants et se déclare favorable à ce que le C.O.S. maximal soit porté à 9,0 dans le Plan d'urbanisme. Pour ce qui est de la hauteur permise, le CJV est d'avis qu'elle devrait être abaissée.

Le CJV formule les recommandations et les suggestions complémentaires suivantes :

01. Réfléchir au devenir de l'îlot visé par le projet afin que les gestes futurs se fassent en cohérence avec une vision d'ensemble et les caractéristiques patrimoniales de la Main ;
02. Veiller à ce que le projet s'harmonise mieux avec les immeubles situés à proximité, dont les Habitations Jeanne-Mance qui lui font face sur la rue Saint-Dominique ;
03. Revoir la possibilité d'intégrer au projet l'immeuble situé au 20-24 de la rue Ontario ;
04. Mettre en valeur les façades sur rue plutôt que la façade située au sud sur la ligne mitoyenne et éviter les façades aveugles sur les grands axes ;
05. Revoir l'articulation des volumes, le traitement des façades, la disposition des espaces intérieurs et l'emplacement des aménagements paysagers sur sol ;
06. Porter attention au traitement des retraits à partir du 4^e étage et à la durabilité des revêtements.

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP', written in a cursive style.

Jean Paré
19 juin 2023