

---

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

Réuni le 16 juin 2023

**926, rue Saint-Maurice. Projet de logements étudiants**  
C23-SO-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 :	926-938, rue Saint-Maurice et 405, rue de l'Inspecteur, Arrondissement du Sud-Ouest Lots 1 179 377 et 5 069 561 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal
Statut patrimonial :	Municipal : situé dans un secteur de valeur intéressante au plan d'urbanisme, et témoin architectural significatif (TAS) au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest Provincial : aucun Fédéral : aucun
Demandeur :	Arrondissement du Sud-Ouest

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) a reçu, lors de sa réunion par vidéoconférence du 16 juin 2023, des représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement du Sud-Ouest ainsi que des représentants de l'externe, afin de se prononcer sur le projet du 926, rue Saint-Maurice. Le requérant demande une modification au plan d'urbanisme pour les lots 1 179 377 et 5 069 561, afin de faire passer le C.O.S. maximal de 6,0 à 9,0 et la hauteur hors sol permise de 25 à 60 mètres.

---

<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).

---

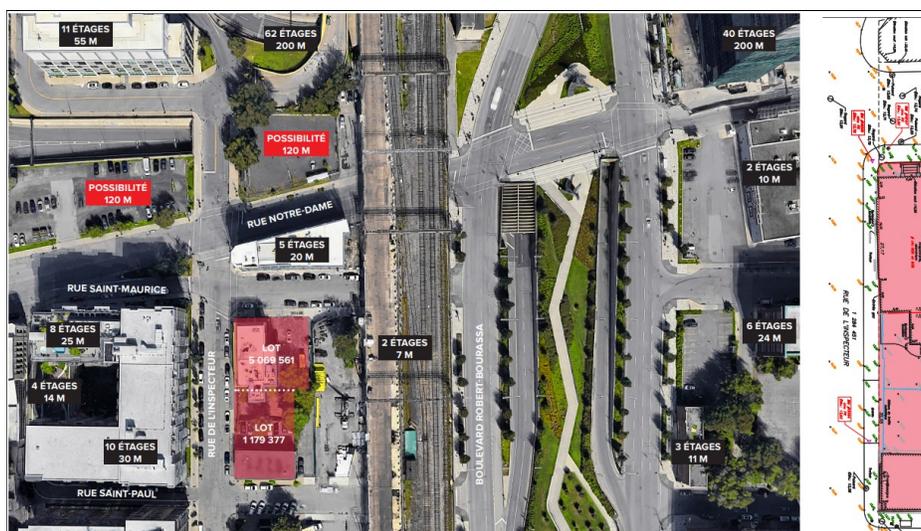
## DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET<sup>2</sup>

La demande vise une modification du plan d'urbanisme, plus précisément dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown, afin d'augmenter les limites de hauteur et de densité pour un site stratégiquement situé à proximité de l'École de technologie supérieure (ETS), de la future station du REM et du centre-ville. L'UTILE, organisme à but non lucratif, souhaite réaliser un projet de 400 logements abordables destinés à des étudiants universitaires, sur les lots 1 179 377 et 5 069 561 délimités par les rues Saint-Maurice, de l'Inspecteur, Saint-Paul Ouest et la ligne de délimitation des lots 1 179 699 et 5 069 560 bordant le bâtiment-pont ferroviaire de la gare Centrale. Ces deux derniers lots sont quant à eux visés par un projet de pôle de mobilité planifié par l'Arrondissement du Sud-Ouest.

Afin de redistribuer la densité sur le site, le projet s'articule autour de deux volumes de 10 et 18 étages avec mezzanine. Leur réalisation nécessitera la démolition du garage situé au 405, rue de l'Inspecteur, alors que le bâtiment du 926-938 rue Saint-Maurice, désigné témoin architectural significatif (TAS) par l'Arrondissement, serait conservé et réutilisé dans le cadre du projet.

À ce stade préliminaire sont exposées une approche volumétrique, une prémisse architecturale, une estimation de l'occupation au sol et de l'intégration au cadre bâti. Un survol du cadre réglementaire en vigueur est également présenté. Une modification du plan d'urbanisme est nécessaire afin d'augmenter la densité et la hauteur autorisées sur les lots 1 179 377 et 5 069 561. Le projet s'accompagne d'un règlement adopté en vertu du 4<sup>e</sup> paragraphe du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville.

Dans le PPU de Griffintown qui est partie intégrante du plan d'urbanisme, le C.O.S. maximal permis pour le secteur 12-T11 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 60 m, des valeurs correspondant à celles du secteur 12-T2. L'affectation du sol est actuellement celle de « Secteur mixte » qui autorise la composante « Habitation ».



Orthophotographie et plan cadastral du site du projet, 2023. (Source : documents fournis par l'Arrondissement du Sud-Ouest)

---

<sup>2</sup> Description tirée et adaptée de documents transmis par l'Arrondissement du Sud-Ouest.

---

## **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 du plan d'urbanisme**

Le Comité Jacques-Viger voit d'un œil favorable la proposition de logement social pour les étudiants dans Griffintown, ainsi que la mixité d'usages assurée par l'inclusion d'espaces communautaires. Le CJV est également d'avis que la modification du PPU de Griffintown pour autoriser un C.O.S. maximal de 9,0 et une hauteur de 60 mètres est justifiée pour ce site.

### **Patrimoine et conservation**

Le CJV souligne la qualité de la proposition actuelle, tout en notant qu'elle intègre le bâtiment historique davantage pour sa portée écologique que patrimoniale. Certes, la présence d'espaces communautaires dans un édifice historique s'inscrit dans la logique du développement durable. Le CJV suggère tout de même de poursuivre la réflexion sur le bien-fondé d'une telle conservation. Il serait intéressant en effet d'évaluer le réel apport de cet ancien presbytère, désigné TAS il y a plusieurs années comme partie prenante d'un noyau paroissial dans un contexte d'origine complètement différent de celui d'aujourd'hui. Il est devenu difficile maintenant de lire depuis la rue l'usage d'origine.

### **Architecture, implantation, arrimage et aménagement paysager**

Le CJV est d'avis que la réflexion entourant le projet est bien entamée. Il souhaite s'assurer que les principes mis de l'avant jusqu'à présent seront maintenus tout au long de l'avancement du projet : une planification d'ensemble cohérente, tirant partie du contexte et du milieu d'insertion, la qualité de la composition, de la modulation et de l'articulation des volumes, le dégagement du bâtiment historique et la transition de hauteur entre celui-ci et les tours à venir. À cet égard, le recours à des silences ou à des traits d'union contribuerait à l'intégration des bâtiments et à leur lisibilité respective. Des toitures écologiques, une réponse adéquate aux besoins d'ensoleillement, la prise en compte des perspectives sur rue et l'intégration judicieuse d'une placette dégageant un point de vue sur le poste de police no 20 s'inscrivent dans la même logique.

Par ailleurs, le CJV apprécie que le bâtiment historique soit destiné à rester au service de la communauté. Le demandeur doit toutefois trouver rapidement des usages et des occupants afin d'en assurer la pérennité et la viabilité. Un CPE et des espaces de rencontre pour les étudiants lui apparaissent parmi les meilleures pistes à explorer.

Le CJV juge appropriée l'absence de stationnement combinée à la présence annoncée d'un pôle de mobilité, ce qui aidera à limiter l'augmentation de la circulation automobile. Le CJV note par ailleurs les appréhensions relatives à l'impact sonore des fréquents passages des trains du REM, qui s'ajouterait à celui des trains de VIA Rail et d'Exo. Il suggère au demandeur d'en tenir compte.

En terminant, le CJV souligne l'importance pour l'Arrondissement qu'il reste vigilant quant à la préservation de la personnalité du quartier historique de Griffintown et, plus généralement, de la spécificité du Sud-Ouest vis-à-vis du centre-ville.

---

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

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable sur le projet du 926, rue Saint-Maurice. Il voit d'un bon œil ce projet de logements étudiants. Il considère justifié de porter le C.O.S. maximal à 9,0 et la hauteur maximale à 60 mètres dans le plan d'urbanisme.

Le CJV formule les recommandations additionnelles suivantes :

01. Conserver, dans la poursuite du projet, les principes de qualité mis de l'avant dans la version actuelle du projet ;
02. Poursuivre la réflexion sur le bien-fondé de la conservation du bâtiment historique ;
03. Trouver des usages et des occupants pour le bâtiment historique afin d'en assurer la pérennité et la viabilité ;
04. Tenir compte des appréhensions relatives à l'impact sonore des fréquents passages des trains du REM ;
05. Rester vigilant quant à la préservation de la personnalité de Griffintown et de la spécificité du Sud-Ouest.

***Note adressée au demandeur :***

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré  
4 juillet 2023

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.