

Titre : Projet de modification du Plan d'urbanisme visant à rehausser les limites de hauteur sur un îlot afin de permettre l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment commercial existant - retour

Arrondissement : Ville-Marie

Localisation : 1125-1135, rue du Square-Amherst

Demandeur : Division de l'urbanisme et du développement économique, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme.

1 La proposition

La présente demande vise à modifier les limites de hauteur prévues au Plan d'urbanisme sur un îlot en vue d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial existant de 1 et 3 étages et sa transformation en un bâtiment résidentiel de 5 étages.

Actuellement, le Plan d'urbanisme prévoit pour ce secteur une limite de hauteur de 16 mètres hors tout et un COS maximum de 3. La demande vise à porter les limites de hauteur du Plan d'urbanisme à 25 mètres pour l'ensemble de l'îlot formé par les rues du Square-Amherst, Wolfe, Sherbrooke Est et Amherst.

Cette demande de modification du Plan d'urbanisme a été faite une première fois dans le cadre d'une version précédente du projet, présentée au Comité Jacques-Viger (CJV) en mars 2015 et qui a donné lieu à un premier avis (C15-VM-01). Dans cet avis, le comité considérait qu'un bâtiment de quatre étages aurait pu être intéressant et aurait ainsi évité de recourir à une modification du Plan d'urbanisme, qui implique de lourdes procédures.

Outre les commentaires qu'il formule sur la présente version du projet, qui s'est sensiblement améliorée, le CJV conserve sa position quant à l'impact de la modification du Plan d'urbanisme. À titre d'instance consultative du conseil municipal, le CJV se doit de rappeler que ce projet implique des procédures administratives très coûteuses (réunions du CCU, du CJV, consultation publique en arrondissement et à l'OCPM, suivi de dossier par les fonctionnaires d'arrondissement et des services centraux, etc.).

Les modifications du Plan d'urbanisme ne constituent pas un geste anodin et doivent être attribuées au mérite du projet et en fonction des bénéfices rétribués à la communauté. Par ailleurs, celles-ci ne devraient être accordées que lorsqu'il est révélé que le propriétaire du terrain subit un préjudice sérieux et est lésé par les paramètres en place. Le CJV encourage la Ville de Montréal à s'assurer que les frais qu'elle demande au promoteur correspondent au moins aux coûts réels engendrés par une telle démarche.

2 Le projet

Le terrain visé par le projet est actuellement occupé en partie par une ancienne église (All Nations Church), construite vers 1924 et convertie à des fins commerciales durant la seconde moitié du XX^e siècle, ainsi que par un terrain vacant partiellement utilisé comme aire de stationnement. Le terrain se situe en tête d'îlot et est bordé par les rues Wolfe à l'est, du Square-Amherst au sud et Amherst à l'ouest. Il voisine un Centre d'hébergement (CHSLD), situé dans la partie nord de l'îlot.

Le présent projet fait suite à une première version, présentée au CJV en mars 2015. Les nombres entre parenthèses dans le paragraphe suivant correspondent à cette première version du projet.

Le présent projet prévoit l'agrandissement du bâtiment commercial existant (ancienne église) et sa conversion à des fins résidentielles. Il est donc prévu que l'ancienne église soit conservée et intégrée et fasse l'objet d'une restauration de ses composantes extérieures. L'adjonction à construire, d'une hauteur totale de 5 étages pour environ 16 (15,6) mètres, atteint 18,5 (16,9) mètres avec les constructions hors toit. Le projet prévoit la réalisation d'environ 46 logements locatifs¹ (33 condominiums) et de 15 (15) unités de stationnement en sous-sol, pour un COS total de 2,98 (2,98). L'entrée principale au nouveau bâtiment, les deux entrées donnant accès à l'ancienne église et l'entrée du garage souterrain sont prévues sur la rue du Square-Amherst. Deux logements disposeront d'entrées distinctes donnant sur la rue Amherst.

Le CJV apprécie que les recommandations qu'il avait formulées dans son premier avis aient été prises en compte et considère que cette seconde version du projet présente de nettes améliorations par rapport à la version précédente. Il fait état de ces améliorations et des enjeux encore à considérer dans les paragraphes suivants.

Hauteur et insertion urbaine

Dans son avis sur le projet précédent, le CJV énonçait des préoccupations importantes quant à la hauteur du bâtiment et son insertion urbaine. L'illustration du projet dans son contexte n'avait pas été suffisamment explicite. Le comité s'inquiétait en particulier de l'impact que pourrait générer un bâtiment atteignant une hauteur de 22 mètres hors tout² sur le marché Saint-Jacques, situé en face, voire même sur les alignements résidentiels sur les rues Amherst et Wolfe.

Le comité est satisfait de l'analyse plus poussée de l'impact de la hauteur du bâtiment sur le cadre bâti environnant qui a été réalisée, ce qui permet de mieux juger l'intégration du projet dans son environnement. Le nouveau projet, d'une hauteur de 16 mètres (excluant construction hors toit), respecte le principe général énoncé par le CJV à savoir que le marché, dont la faîtière se situe à 17 mètres, conserve une prépondérance sur le cadre bâti environnant. Le CJV avait également encouragé de permettre un accès en toiture pour les résidents, ce que le projet prévoit.

Traitement du rez-de-chaussée**Rapport au sol**

Le CJV est satisfait de constater que le niveau du rez-de-chaussée a été surélevé d'environ 0,66 mètre, ce qui améliore son rapport à la rue. Le comité encourageait dans ce cadre à éliminer les cours anglaises néanmoins, il en subsiste une en façade nord de l'ancienne église, qu'il recommande de supprimer également. Aussi, le bâtiment a été reculé de la rue Amherst de 1,5 mètre, ce qui permet de rendre les logements situés de ce côté plus agréable pour les résidents.

1 La première version du projet prévoyait également la réalisation d'un local commercial, situé au rez-de-chaussée à l'angle des rues Amherst et du Square-Amherst, ce qui n'a pas été reconduit dans la seconde version.

2 La demande de modification du Plan d'urbanisme vise à porter la hauteur maximum permise sur l'îlot de 16 à 25 mètres. Néanmoins, l'arrondissement préconise de limiter la hauteur maximale à 5 étages sans excéder une hauteur hors tout et en tout point de 22 m, incluant toute construction hors toit.

Accès au bâtiment

En façade principale (rue du Square-Amherst), la confusion dans la hiérarchie entre les entrées privatives à certains logements et l'entrée principale demeure. Par contre, le CJV est davantage en faveur du traitement de l'accès au garage proposé, qui se veut soigné. Le comité prend acte de la volonté de le positionner sur cette rue, pour des questions de fonctionnalité du stationnement et de fermer l'accès au garage par des portes-cochères, pour des raisons de sécurité. Il recommande néanmoins d'accorder un soin particulier au traitement des portes, qui devraient être perforées sur au moins 50% de leur surface, afin de maximiser leur transparence, et dont la hauteur devrait être réduite au minimum nécessaire.

L'accessibilité universelle du projet doit être garantie, ce que la surélévation du rez-de-chaussée complexifie. Le CJV adhère à la solution proposée d'implanter une rampe en bordure de la voie d'accès au garage et des portes d'accès adaptées en about de celle-ci.

Interface avec l'hôpital

Le CJV insiste sur le soin à accorder au traitement des interfaces entre le bâtiment et le CHSLD voisin, en prévoyant des aménagements de grande qualité en bordure de la ligne de propriété. Il encourage l'intention de maximisation du verdissage annoncée dans le projet.

Commerce au rez-de-chaussée

Le CJV appuie la décision de supprimer le commerce prévu à l'angle des rues Amherst et du Square-Amherst pour le remplacer par un logement. Le comité s'inquiétait du risque que celui-ci demeure inoccupé. Par ailleurs, il avait un impact important sur le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment car il devait disposer d'un accès universel.

Frontalité avec le marché Saint-Jacques

Dans son premier avis, le CJV questionnait la position de l'accès au garage souterrain juste en face de la porte d'entrée du marché Saint-Jacques. L'analyse du contexte plus poussée qui lui a été présentée a permis de révéler que la porte d'accès au stationnement se trouve en réalité décalée par rapport à la porte du marché.

Langage architectural

Dans sa première version, le bâtiment semblait compressé afin de respecter la limite de hauteur de 16 mètres, induisant un écrasement des volumes des loggias ne permettant pas d'exprimer pleinement le vocabulaire architectural en damier. Bien que les hauteurs sous plafond aient été un peu diminuées et non augmentées comme le préconisait le comité, le fait que le système constructif soit passé d'une structure en bois à une structure en béton permet de réduire l'épaisseur des planchers et conséquemment d'affiner les proportions des loggias.

Considérant le caractère locatif du bâtiment, sa complexité structurelle et les coûts inhérents à sa construction et à son entretien, le comité s'inquiète du risque de vieillissement prématuré de celui-ci si des économies éventuelles devaient dicter le choix de certains matériaux ou détails de construction. Il recommande en particulier d'accorder le plus grand soin à la réalisation du revêtement d'aluminium de la façade car il s'inquiète de la fragilité potentielle de ce matériau. Il appuie la proposition de renforcer l'épaisseur du métal au niveau des endroits sensibles, comme l'intérieur des loggias. Par ailleurs, il recommande de veiller à choisir un coloris qui limite l'absorption des rayons solaires ou une épaisseur qui en tienne compte.

Façade nord

D'importantes modifications ont été induites à la façade nord du projet, le CJV recommande de revenir à l'expression de damier, afin de conserver un même langage architectural sur toutes les façades du bâtiment.

Le CJV s'inquiète du caractère de la cour et des espaces extérieurs en façade nord du bâtiment. Un soin particulier devra être accordé au traitement des coursives, car celles-ci risquent de réduire l'apport de lumière, en plus de constituer un enjeu esthétique. Il en va de même pour l'escalier de secours, qui devra être bien intégré à l'architecture du bâtiment. Le comité

appuie la proposition de l'envelopper dans un volume d'acier perforé et suggère d'étudier l'idée de le couvrir de végétation grimpante.

Arbres

La réalisation du projet entraîne la coupe de plusieurs arbres. Le CJV réitère sa recommandation à l'arrondissement de procéder à de nouvelles plantations d'arbres sur le domaine public, car ce quartier souffre d'un déficit de plantations.

3 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du plan d'urbanisme requise pour permettre l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment commercial existant sis au 1125-1135, rue du Square-Amherst. Le comité considère que cette seconde version du projet présente de nettes améliorations par rapport au premier projet qui lui a été soumis en mars 2015. Il formule de nouvelles recommandations, afin de bonifier encore davantage le projet :

- Éliminer la cour anglaise qui subsiste en façade nord.
- Minimiser l'impact visuel des portes-cochères de l'accès au stationnement.
- Procéder aux adaptations nécessaires afin de garantir l'accessibilité universelle au bâtiment.
- Garantir un aménagement paysager de grande qualité au niveau des limites de propriétés.
- Garantir la qualité de mise en œuvre et l'entretien requis à assurer la pérennité de ce bâtiment locatif.
- Accorder un soin particulier au traitement du revêtement d'aluminium.
- Réintroduire le vocabulaire architectural en « damier » en façade nord.
- Garantir la finesse et l'intégration des coursives et de l'escalier de secours, afin d'assurer la qualité de la cour et des espaces extérieurs en façade nord.
- Planter de nouveaux arbres sur le domaine public.

Aussi, le comité encourage la Ville de Montréal à s'assurer que les demandes de modification du Plan d'urbanisme soient bien balisées et que la rétribution demandée au promoteur corresponde au coût réel que de telles procédures administratives engendrent pour la Ville.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Adrien Sheppard
Président

Le 14 mai 2015