

Ville de Montréal

Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme

Adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de remplacer le secteur de densité «21-03» par le secteur de densité «21-T3», sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson. (2^{ème} étude)
Modification du Plan d'urbanisme – Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 19 JUIN 2009

Après avoir pris connaissance des intentions de l'arrondissement quant à la modification du Plan d'urbanisme et du projet de plan d'aménagement d'ensemble, le Comité, favorable au projet dont il soulignait les qualités urbaines, avait formulé lors de sa séance du 24 octobre 2008 un ensemble de commentaires et de recommandations visant à alimenter son élaboration.

Le Comité a pris connaissance des précisions qui ont été apportées au projet et formule les commentaires et recommandations qui suivent.

Les considérations acoustiques

Le Comité soulignait la rigueur et la structure du plan d'aménagement qui traduit une juste compréhension de la ville et des règles qui sous-tendent sa composition. Il indiquait cependant que la grande symétrie du projet reposant notamment sur la création de deux places autour desquelles sont disposés les bâtiments, devrait s'adapter aux conditions particulières du site qui pourraient requérir des assouplissements. Il mentionnait notamment que la présence de la voie ferrée demanderait d'importantes mesures de mitigation compte tenu des niveaux sonores élevés qui y sont constatés.

Le plan modifié apporte des solutions aux contraintes acoustiques qui affectent le site. Ainsi, l'implantation des bâtiments a été revue, la distance ayant été accrue entre ces derniers et la voie ferrée. Un talus de grande dimension est prévu le long de la partie sud-ouest du site. Les bâtiments eux-mêmes seront conçus en tenant expressément compte de cette contrainte.

L'organisation des logements devrait également être considérée pour pallier les problèmes acoustiques. Des logements traversant ou accessibles par des coursives longeant les murs exposés au bruit (*single loaded*) sont des options à envisager pour les bâtiments implantés à proximité des sources de bruit.

Le Comité accueille favorablement le geste du talus. Il souscrit au parti de « naturalisation » du talus qui tient compte des conditions difficiles qui prévaudront à cet endroit. Le choix d'espèces végétales qui ne demandent que très peu d'entretien, tout en étant visuellement intéressantes, s'impose.

Adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de remplacer le secteur de densité «21-03» par le secteur de densité «21-T3», sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson. (2^{ème} étude)
Modification du Plan d'urbanisme – Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 19 JUIN 2009

La configuration du projet

Le Comité apprécie la simplification du projet le long de St-Joseph ainsi que l'homogénéité des hauteurs sur la rue Molson. Il s'interroge néanmoins sur la pertinence d'implanter un volume plus élevé sur le coin de la rue Iberville et du boulevard St-Joseph. S'il reconnaît qu'il peut être approprié de réaliser un élément signal à certains endroits dans la ville parce que la morphologie du secteur le justifie, il n'approuve cependant pas l'idée de souligner les « portes d'entrée » des arrondissements. Cette notion lui paraît artificielle. Il préconise plutôt la continuité de la ville. En l'occurrence, il n'est pas convaincu de l'intérêt d'une hauteur de 10 étages plutôt que de 6 ou 8 étages en continuité des bâtiments qui lui sont voisins, d'autant plus qu'il s'agit de l'emplacement qui sera vraisemblablement le plus affecté par les contraintes de bruit.

Les mesures assurant la qualité tout au long de la réalisation du projet

Le Comité soulignait déjà dans le cadre de son avis précédent sa préoccupation quant à la qualité de la réalisation du projet. Il s'agit d'un projet de grande envergure qui comportera 1 078 logements répartis dans un ensemble d'immeubles dont la superficie totale atteindra près de 1,2 millions de pieds carrés.

Le Plan d'aménagement d'ensemble propose une solution urbaine d'une grande qualité qui traduit une maîtrise dans l'agencement d'une variété de composantes publiques (voirie, espaces verts, circulations piétonnes...) et de composantes privées (bâtiments, espaces bordant immédiatement les immeubles). Bien qu'encore préliminaires, ces composantes présentent une qualité que l'on devra atteindre et maintenir tout au long de la réalisation du projet.

Des mesures à cette fin s'imposent. Les efforts consentis jusqu'à maintenant à l'élaboration du plan d'ensemble doivent à présent être déployés pour concevoir un cadre de mise en œuvre qui assurera l'atteinte de cet objectif qualitatif. Ce contrôle de la qualité pourra être obtenu par diverses mesures prévues dans un protocole d'entente entre la Ville et le promoteur : cahier de charges architecturales, architecte maître, équipe de mise en œuvre, critères de PIIA encadrant le paysage et l'architecture... Ces mesures devront s'appliquer en cas de cession de parcelles à des tiers.

Adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de remplacer le secteur de densité «21-T3» par le secteur de densité «21-03», sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson. (2^{ème} étude)
Modification du Plan d'urbanisme – Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 19 JUIN 2009

Enfin, le Comité réitère les deux grands principes qu'il recommandait dans le cadre de son avis précédent :

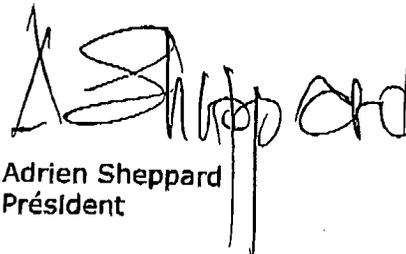
- On devra encourager la recherche d'une certaine variété dans le traitement et l'architecture des bâtiments. On devra éviter une trop grande homogénéité qui mène souvent à une certaine banalité du milieu.
- On devra également favoriser une architecture d'expression contemporaine qui saura prolonger la force et la simplicité de la structure urbaine proposée.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 25 juin 2009

Approuvé par :



Adrien Sheppard
Président

Le 25 juin 2009