

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.

Modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 24 OCTOBRE 2008

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 formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

La modification du Plan d'urbanisme

Déjà dans le cadre d'un avis précédent, le Comité s'était prononcé en faveur d'un changement d'affectation de l'emplacement de manière à permettre une vocation résidentielle du secteur. (19 janvier 2007)

Il avait également accueilli favorablement la volonté de l'arrondissement de densifier le secteur. Il avait demandé qu'une réflexion sur la forme urbaine soit entreprise tant pour définir l'échelle et la configuration du développement à venir que pour concevoir les moyens de palier les contraintes qui affectent la mise en valeur du secteur. Parmi celles-ci, la présence de la voie ferrée, qui demeure en opération, de même que la géométrie de la rue d'Iberville qui dans ce secteur est en déclivité.

L'arrondissement souhaite à présent augmenter la hauteur et la densité autorisées et a préparé un projet de règlement à cette fin. Une proposition de plan d'aménagement d'ensemble a été déposée par l'acquéreur de l'emplacement visé. Le Comité a pris connaissance de ces intentions.

Il est favorable à la modification du Plan demandée sous réserve des commentaires qui suivent.

La rigueur du plan d'aménagement d'ensemble

Le Comité apprécie la rigueur et la structure du plan d'aménagement qui traduit une véritable compréhension de la ville et des règles qui sous-tendent sa composition. Les espaces publics et privés sont définis clairement. La proposition met de l'avant un réseau de circulation véhiculaire et piéton qui s'avère une solution intéressante à l'interruption de la trame due à la présence de murs de soutènement les longs de la rue d'Iberville et du boulevard St-Joseph dans la portion sud-ouest du site.

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.

Modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 24 OCTOBRE 2008

L'organisation du site repose sur l'aménagement d'un réseau d'espaces publics de diverses natures, certains accessibles aux véhicules d'autres strictement piétonniers. Deux grandes places d'accès sont l'assise de la nouvelle trame. Elles déterminent l'implantation des futurs immeubles. Il en résulte un projet d'une très grande symétrie qui se déploiera à partir de ces deux grandes bandes vertes.

Or, si cette symétrie est intéressante en ce qu'elle donne l'assurance de la réalisation d'un milieu urbain lisible et de bonne composition, elle doit néanmoins s'adapter aux conditions particulières qui pourraient requérir des assouplissements.

Ainsi, le Comité soulève les considérations suivantes :

- L'importance de rétablir une frontalité sur le boulevard St-Joseph qui pourrait mettre en question le mode d'implantation des bâtiments sur cette voie et notamment la pertinence d'y prévoir une cour.
- L'opportunité d'implanter un bâtiment dans le coin sud-ouest, compte tenu de la proximité de la voie ferrée. Les études acoustiques devront valider l'intérêt de maintenir cet immeuble et le cas échéant devront proposer les mesures de mitigation des bruits et des vibrations émanant de la voie ferrée.
- Le parti de configuration des bâtiments le long de la rue d'Iberville, compte tenu des niveaux sonores élevés le long de cette voie, pourra devoir être reconsidéré pour limiter les ouvertures favorisant la pénétration du bruit dans le projet.
- La nécessité de mitiger les impacts associés à la voie ferrée et à la rue d'Iberville pourra influencer tant l'organisation générale du plan dans sa frange ouest que l'enveloppe de certains immeubles ou encore la disposition intérieure des logements.
- En ce qui a trait à la rue d'Iberville, on devra également se préoccuper de la sécurité des piétons qui empruntent cette voie et éviter de construire des barrières qui, tout en réduisant l'entrée des ondes sonores dans le projet, auraient pour effet d'isoler les piétons de la vue des bâtiments résidentiels à venir.

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.

Modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 24 OCTOBRE 2008

La façade du projet sur la rue Molson

Le Comité juge essentiel de traiter la façade du projet sur la rue Molson comme une seule entité. Le Comité souscrit pleinement au geste illustré dans la proposition qui présente un mur urbain d'une grande cohérence percé de deux grandes portes. Cette structure forte d'une hauteur uniforme encadre et définit le parc. Il est essentiel que ce mur soit défini rigoureusement et qu'il soit continu sur sa pleine hauteur. Tous les immeubles qui borderont le parc devront avoir une hauteur constante. Une variation de la hauteur des immeubles compromettrait la force de ce front urbain.

L'animation de cette façade par l'insertion de commerces au niveau du rez-de-chaussée est un geste nécessaire. Non seulement doit-on penser aux résidents du projet mais également aux usagers du parc Pélican qui par le projet pourra redevenir un véritable lieu urbain. La mixité des usages est nécessaire pour assurer la création d'une vie urbaine intéressante, ce que ne favorise pas la mono-fonctionnalité. Par ailleurs, la densité du projet demande cette mixité.

La mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble et le maintien de ses qualités urbaines

La proposition de développement bien que préliminaire comporte des qualités urbaines évidentes. Cette urbanité qui tient notamment à une organisation réussie des composantes publiques (voirie, espaces verts, circulations piétonnes...) et privées (bâtiments, espaces bordant immédiatement les immeubles) est de nature à produire un milieu de vie de grande qualité. Cette compréhension du fonctionnement de la ville doit demeurer tout au long de sa réalisation.

Le Comité approuve l'intention de l'arrondissement de prévoir dans le Plan d'aménagement d'ensemble un cahier de charges architecturales qui garantira le maintien de la qualité sur l'ensemble du projet.

Ainsi, si le plan doit pouvoir évoluer pour tenir compte des aspects particuliers qui sont de nature à l'influencer tels ceux qui sont mentionnés plus haut, on doit également 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.

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.

Modification du Plan d'urbanisme

Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 24 OCTOBRE 2008

Dans les étapes à venir, le Comité recommande de tenir compte des deux grands principes suivants :

- on devra s'attacher à préserver les qualités urbaines du projet qui tiennent notamment à l'importance des espaces publics et à leur rôle structurant dans l'organisation du plan et la configuration du bâti (hauteur, implantation, typologies des logements);
- on devra favoriser une architecture d'expression contemporaine qui saura prolonger la force et la simplicité de la structure urbaine proposée.

La finalisation du Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le Comité se réjouit de la qualité de la proposition d'aménagement déposée. Il comprend qu'il s'agit d'une proposition encore préliminaire qui demande à être raffinée.

Comme la modification du plan d'urbanisme visant l'augmentation de la densité s'appuie sur le plan d'aménagement déposé qui sera repris dans le cadre de l'élaboration d'un PAE (plan d'aménagement d'ensemble au sens de la LAU). Le Comité ne souhaite pas retarder la modification du Plan parce que la réflexion entreprise traduit une juste compréhension de la ville et que la configuration du développement qui en résulte laisse entrevoir la réalisation d'un milieu de vie de grande qualité. Il souhaite néanmoins revoir la proposition afin de suivre son évolution jusqu'à sa traduction dans le PAE.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Julia Gersovitz
Vice-présidente

Le 30 octobre 2008

Le 30 octobre 2008