

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 30 OCTOBRE 2020

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*

Projet des Clercs de Saint-Viateur

Libellé du projet : Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur

Localisation : Immeuble situé au 480, avenue Querbes

Demandeur : Arrondissement d'Outremont

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à augmenter la hauteur autorisée pour l'immeuble situé au 480, avenue Querbes, passant d'une hauteur de 2 à 4 étages à une hauteur de 2 à 6 étages. Il est proposé de créer, pour l'immeuble visé, un nouveau secteur 17-04 tout en conservant le même taux d'implantation au sol (moyen) que dans le secteur actuel (17-01).

LA LOCALISATION ET LA DESCRIPTION DU PROJET

La modification souhaitée est initiée par le dépôt d'un projet de conversion d'un immeuble institutionnel en un immeuble résidentiel, soit la Maison provinciale des Clercs de Saint-Viateur. Cet immeuble, qui a été construit en 1894 et agrandi en 1948, est désigné comme immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme. L'ensemble institutionnel comprend quatre composantes, soit la première Maison provinciale (Bastille), la seconde Maison provinciale, la chapelle votive ainsi que les galeries couvertes situées de part et d'autre de la chapelle et rejoignant les deux maisons.

L'ensemble institutionnel est situé au centre d'un îlot délimité par les rues Bernard, Bloomfield, Saint-Viateur et Querbes. Cet îlot accueille des bâtiments commerciaux et mixtes en bordure de la rue Bernard, le parc Saint-Viateur qui couvre près de la moitié de l'îlot avec une connexion à partir de la rue Bernard, ainsi que l'école secondaire Paul-Gérin-Lajoie.

Le projet vise à agrandir l'ensemble institutionnel afin d'accueillir des logements et une garderie tout en conservant la chapelle, les galeries et la Bastille. Cependant, le projet entraîne la démolition des balcons arrière de la Bastille, de la partie arrière de la chapelle, des dépendances en demi sous-sol ainsi que de la seconde Maison provinciale. Cette

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

dernière serait remplacée par un volume de six étages, avec un recul pour le 6^e étage, formant un écrin de maçonnerie. Une partie de la Bastille est destinée à recevoir la garderie. L'accès aux logements se ferait en façade de la chapelle alors que la garderie serait accessible par l'avenue Querbes.

Des espaces aménagés, répartis en jardins thématiques à l'intérieur de la cour intérieure et du parterre, sont proposés. Des végétaux en pots fixes sont également proposés aux balcons résidentiels.

Le projet entraîne une augmentation de la superficie construite au sol, qui passerait de 24% à 51%, une augmentation des superficies végétalisées (de 37% à 42%) et une réduction des surfaces pavées (de 39% à 7%).



Source : Arrondissement d'Outremont

LES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 30 octobre 2020 où des représentants de l'Arrondissement d'Outremont, accompagnés de représentants externes et de ceux du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal, ont été entendus. Les représentants ont fait une brève présentation du contexte et des informations sur le bâtiment ainsi que du projet de conversion.

Le CJV a identifié trois enjeux principaux pour le présent dossier, en vue d'orienter l'Arrondissement dans ses travaux.

Une mise en valeur des éléments historiques à bonifier

La demande de rehausser la hauteur maximale autorisée, passant de 4 à 6 étages, prend appui sur le projet de conversion de la Maison provinciale des Clercs de Saint-Viateur. Le CJV n'est pas, a priori, en désaccord avec l'augmentation demandée, mais il demeure préoccupé par ses effets, au regard de la proposition telle que soumise.

En effet, le cadre bâti existant a préservé des vues vers le clocher de la chapelle et vers la Bastille, notamment à partir du parc Saint-Viateur. Cette situation, qui contribue à la mise en valeur de l'ensemble institutionnel, a aussi permis de maintenir des percées visuelles à travers les vides et les pleins créés par les implantations.

Bien que le projet soumis permette la conservation de la chapelle et de la Bastille, l'érection d'un volume de six étages reliant la Bastille au nouveau bâtiment crée un effet de masse en regard duquel il est difficile de maintenir les vues et d'assurer la mise en valeur des composantes d'intérêt.

Que ce soit par un dégagement afin d'isoler la Bastille ou par une modulation des hauteurs, le CJV est d'avis qu'une réflexion complémentaire s'impose pour la recherche d'une solution durable, dans le respect des éléments historiques du site dont, possiblement, les balcons situés à l'arrière.

Une recherche de sobriété et de durabilité dans les aménagements paysagers

Le projet soumis inclut une vaste programmation en matière d'aménagement paysager, répartie entre les cours en fonction de thématiques. De plus, de nombreux bacs de plantations fixes sont proposés aux balcons des logements, contribuant, selon le demandeur, à une signature unique.

Le CJV salue l'attention portée aux espaces extérieurs et à la qualité de leur aménagement. Il est cependant d'avis que l'aménagement paysager devrait être revu et simplifié, en prenant une approche de sobriété à l'instar des aménagements traditionnels qui caractérisent les institutions et les maisons du secteur. Bien que généreuse et de qualité, la proposition telle que soumise a pour effet de diluer l'objectif même de l'utilisation de cet espace. Le CJV est particulièrement préoccupé par l'aménagement et la segmentation du parterre avec l'introduction de matériaux durs et d'un éclairage encastré. Il serait souhaitable de chercher un degré d'intimité approprié pour les logements et minimiser l'éclairage décoratif des lieux.

Enfin, le CJV s'interroge sur la durabilité des plantations en pots fixes telles que proposées. Des mesures devraient être prévues afin d'assurer leur irrigation et leur entretien à long terme.

Des accès concentrés et sécuritaires

Le CJV soumet un élément de réflexion complémentaire à l'Arrondissement, soit la gestion des accès aux bâtiments. Ainsi, le projet propose de concentrer l'accès à l'ensemble des logements par la chapelle, lui retirant, du même coup, la valeur symbolique qui lui est associée. Il pourrait être opportun que cette entrée conserve une fonction communautaire ou institutionnelle. Quant à la garderie, le CJV est préoccupé par la sécurité des traverses pour les déplacements des enfants près de l'entrée à la Bastille. Le CJV invite l'Arrondissement à poursuivre sa réflexion.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Bien que le projet soumis augmente considérablement l'occupation du site, le Comité Jacques-Viger (CJV) est d'avis qu'il comporte des qualités pouvant soutenir la modification du Plan d'urbanisme. Le CJV émet par conséquent un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant à créer un nouveau secteur de densité et à augmenter la hauteur maximale à 6 étages.

Le CJV demeure tout de même préoccupé par certains enjeux et émet les recommandations suivantes :

01. Poursuivre l'examen des options qui permettraient d'assurer la mise en valeur du clocher de la chapelle et de la Bastille, plus particulièrement à partir du parc Saint-Viateur;
02. Simplifier la proposition d'aménagement paysager afin de maintenir la sobriété des espaces extérieurs, notamment pour le parterre de la chapelle;
03. Identifier des mesures afin d'assurer la durabilité des plantations en bacs fixes des balcons;
04. Poursuivre la réflexion sur la gestion des accès aux logements et à la garderie.

Note adressée au demandeur :

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

Le vice-président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 27 novembre 2020