

### AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER COMME SUITE À SA RÉUNION DU 4 NOVEMBRE 2016

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 L'Atelier, Arrondissement du Sud-Ouest

C16-SC-01

Libellé du projet :	Autorisation d'un projet de construction mixte (résidentiel, commercial et communautaire) aux 2155 à 2175, rue Saint-Patrick, en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal (Projet L'Atelier) – Arrondissement du Sud-Ouest
Localisation :	2155 à 2175, rue Saint-Patrick, îlot délimité par le parc du canal de Lachine et les rues Saint-Patrick et Island, Arrondissement du Sud-Ouest
Demandeur :	Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet est présenté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89.

### LA PROPOSITION

La présente vise à émettre un avis à l'égard d'un projet soumis en vertu de la procédure de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal. Le projet « L'Atelier » se localise aux abords du canal de Lachine, dans la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles et le lot est adjacent à la propriété de Parcs Canada (Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine). Le promoteur propose la démolition des immeubles actuels et la construction de bâtiments à vocation résidentielle, commerciale et communautaire, dont 83 logements sociaux avec la collaboration de l'organisme Bâtir son quartier. Le projet s'inscrit dans le contexte particulier et unique du canal de Lachine où des orientations sont énoncées par Parcs Canada ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Quoique conforme au Plan, le projet soumis déroge à plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, incluant l'usage, la densité et la hauteur, mais celui-ci est admissible dans le cadre de procédure d'approbation de l'article 89, paragraphe 3, puisqu'il s'agit d'un établissement mixte dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>. C'est dans ce contexte que l'avis du Comité Jacques-Viger (CJV) est requis.

Notons que le 10 juin 2016 le projet a été soumis pour avis auprès du comité mixte (Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger). Or, le comité a considéré pouvoir n'émettre qu'un commentaire considérant la quasi-absence d'information sur le contexte d'insertion.

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## **LE PROJET**

Le CJV a reçu les représentants du Service de la mise en valeur du territoire, du promoteur et de l'organisme Bâtir son quartier lors d'une séance tenue le vendredi 4 novembre 2016. Les représentants ont d'abord fait un rappel historique du canal de Lachine et du développement de ses abords au cours des années. Les représentants ont également présenté le contexte d'insertion, la vision d'aménagement de Parcs Canada, les orientations de la Ville de Montréal et, enfin, les dérogations du projet à la réglementation d'urbanisme ainsi que les conditions de réalisation proposées par le Service de la mise en valeur du territoire. Enfin, les représentants du promoteur ont mis en lumière les bonifications apportées au projet depuis la présentation au comité mixte le 10 juin dernier.

De manière générale, le CJV est d'avis qu'un projet bonifié, tenant compte des commentaires qui suivent, pourrait être acceptable. Le projet présente de nombreuses qualités qui peuvent justifier le remplacement des immeubles existants, que ce soit au niveau du volume, de la mixité des usages proposés et de certaines des améliorations apportées au projet. Le CJV émet cependant un signal d'alarme à l'arrondissement à l'effet de la nécessité de se doter d'un énoncé d'orientation pour le canal. Il émet de plus des réserves quant à sa faible relation avec le canal et propose quelques pistes d'améliorations de la proposition soumise.

### **La nécessité de se doter d'un énoncé d'orientation pour le canal**

Le CJV considère qu'il s'agit là, pour l'arrondissement, d'une occasion manquée d'encadrer un projet de redéveloppement en lien avec le caractère du canal qui représente un site unique et exceptionnel. Le CJV avait demandé un énoncé d'orientation de la part de l'arrondissement afin de comprendre le devenir du canal dans son ensemble, lequel permettrait de mieux analyser les demandes d'intervention. En l'absence d'énoncé par l'arrondissement, le CVJ tient à souligner ses inquiétudes importantes sur l'avenir du canal et la création d'un « corridor » d'immeubles de part et d'autre qui mènera certainement à une perte de référence de l'esprit du lieu. Considérant le nombre élevé de projets ponctuels en cours, il sera de plus en plus difficile pour l'arrondissement de définir une orientation propre au lieu sans être contraint de tenir compte servilement des précédents, lesquelles ne sont pas toujours respectueuses du caractère du canal. Qui plus est, le CJV est d'avis que l'arrondissement devrait être proactif en interprétant la vision de Parcs Canada dans une perspective de redéveloppement en accord avec le site. Le CJV est d'avis que le projet actuel manque clairement de relation avec le canal et un énoncé d'orientation en amont aurait été bénéfique au présent dossier.

### **La proposition et sa faible relation avec le canal**

Globalement, le CJV considère que le projet aurait dû présenter des qualités architecturales et paysagères supérieures pour justifier son autorisation, mais en l'absence d'énoncé d'orientation de la part de l'arrondissement, il apparaît épineux de revoir la proposition. Le CJV déplore l'interprétation retenue du langage industriel par le promoteur ainsi que la matérialité, l'insertion d'éléments qui paraissent étrangers au vocabulaire du canal, l'absence d'un système constructif d'origine, etc. Le simple fait d'introduire une brique rouge ne permet pas d'atteindre une architecture intégrée au caractère du canal et le principe unicité qui devrait être mis de l'avant.

Cela étant, le CJV émet des réserves importantes sur trois aspects qui devront être retravaillés afin d'atteindre des qualités minimales pour une autorisation subséquente.

- D'une part, le CJV est d'avis que la densité du projet est trop importante ce qui a un effet direct sur la qualité de la cour intérieure, son étroitesse et les dégagements qu'elle offre. Bien que les membres estiment que le promoteur a manqué une opportunité d'ouvrir davantage le bâtiment, le CJV estime que minimalement la portion sud-ouest, entre l'ouverture vers la rue et celle marquant le canal de dérivation, devrait être élargie, ce qui permettra de créer une plus grande perméabilité au projet.
- D'autre part, le CJV déplore la simple introduction de deux murs aveugles pleine hauteur afin de marquer la présence du canal de dérivation. Le canal de dérivation est un élément important dans l'historique du site et du canal et un geste plus signifiant, inspiré et inspirant au niveau architectural et/ou paysager, devrait être proposé.
- Enfin, de manière globale, le CJV estime que l'aménagement paysager est timide et qu'un projet plus audacieux, avec une ligne maîtresse bien définie, contribuerait positivement à l'intégration du projet au site et au canal. Pour l'heure, sans direction soutenue, la proposition ne contribue pas à évoquer l'esprit du lieu.

Pour conclure, le CJV tient à souligner au promoteur la faiblesse dans la présentation graphique des plans soumis et la difficulté de comprendre la programmation des lieux et les niveaux. Quant à l'analyse urbaine déposée par le promoteur, une véritable analyse du contexte, au-delà d'une présentation de photographies, aurait permis de mieux comprendre l'insertion du projet au site.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Considérant les éléments énoncés ici haut, le CJV émet un avis favorable au projet soumis. Cependant, le CJV est d'avis que les améliorations suivantes devront être apportées au projet, en plus d'une bonification de l'architecture proposé afin de s'ingérer davantage au caractère du canal, tout en évitant de retravailler le revêtement de brique comme un simple plaquage :

1. Le projet devra être modulé au niveau de la densité afin d'élargir la cour intérieure dans la portion sud-ouest, entre l'ouverture vers la rue et celle marquant le canal de dérivation;
2. Le projet devra être modifié de manière à évoquer de manière plus significative la présence du canal de dérivation sur le site;
3. L'aménagement paysager devra être revu afin de contribuer davantage à l'insertion du projet au site.

### **Original signé**

Pierre Corriveau

Président

Le 22 novembre 2016