

**Projet de construction d'un complexe résidentiel
Quadrilatère délimité par la rue Hospice-Bourget, la rue Joliette, la rue Chambly et
la ruelle numéro 23-108
Modification du plan d'urbanisme
Article 89 4° de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Mercier – Hochelaga-Maisonneuve**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MAI 2003

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Le Comité est favorable à la modification du plan d'urbanisme. Les modifications demandées, qui concernent l'affectation du sol, la hauteur en étages, le mode d'implantation, le taux d'implantation et la densité, sont appropriées et nécessaires à la réalisation du projet.

Le site à l'étude s'inscrit dans un projet de réaménagement urbain du secteur de la place Valois, qui comprend la création de cette place au carrefour de la rue Ontario et de la rue Valois ainsi que l'aménagement en espace vert d'un tronçon de voie ferrée désaffectée.

Ce programme de réaménagement urbain aboutira à une requalification complète des parcelles touchées. Un site dont la vocation était industrielle jusqu'à tout récemment et une friche urbaine feront place à un redéveloppement à des fins résidentielles et à des aménagements paysagers différenciés de segments de la voie désaffectée qui a un statut de ruelle. Le projet à l'étude est le premier à être réalisé dans le cadre de cette stratégie de réaménagement urbain. À ce titre, il revêt une importance critique puisqu'il donnera le ton à l'ensemble des interventions à venir.

Le projet s'implante au coeur d'un îlot ; il est bordé par deux rues, Joliette et Chambly et deux ruelles, bien que l'une de celles-ci porte un nom de rue (rue de l'Hospice-Bourget). Le projet pourra profiter de la largeur importante de l'îlot où une cour semi-privée, desservant les résidents du projet, sera aménagée.

La particularité du projet réside notamment dans le fait qu'il s'implante en partie sur la ruelle. Deux ailes sont construites sur la ruelle et des accès y sont situés.

Le Comité est d'avis que la proposition ne tire pas adéquatement parti de l'opportunité que représente cette localisation. La composante du projet implantée sur la ruelle jouit

d'une localisation unique qui mérite un traitement d'exception. Elle n'est pas implantée sur rue ; elle se trouve plutôt comprise entre deux types d'espaces verts, soit l'espace

Projet de construction d'un complexe résidentiel

Quadrilatère délimité par la rue Hospice-Bourget, la rue Joliette, la rue Chambly et la ruelle numéro 23-108

Modification du plan d'urbanisme

Article 89 4° de la charte de la Ville de Montréal

Arrondissement : Mercier – Hochelaga-Maisonneuve

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MAI 2003

semi-public de la ruelle et l'espace semi-privé de la cour intérieure. Cette situation se traduit par un potentiel de mise en valeur peu courant dont il serait malheureux de ne pas tirer profit. En réponse à ce contexte, le Comité recommande plutôt un traitement pavillonnaire de cette partie du projet ; les passages reliant la ruelle à la cour étant situés de part et d'autre de ce pavillon. À cet égard, il y a lieu de noter que l'article 89 de la charte, en prévoyant l'adoption de toutes les règles nécessaires à la réalisation du projet, permet de déroger aux prescriptions du règlement de lotissement qui contrarieraient l'implantation d'un bâtiment distinct sur une ruelle.

Ce parti, en plus de solutionner la difficulté d'aménagement des logements situés dans les coins, permet la définition d'un programme architectural mieux adapté aux circonstances, plus fluide et plus ouvert que celui qui répond typiquement à la présence d'une rue. Les logements traversants, localisés entre ces deux espaces verts pourront ainsi profiter davantage des attraits et des caractéristiques propres à ces deux environnements tout en concourant réciproquement à la mise en valeur de ceux-ci.

En termes d'activités, il pourra être opportun d'implanter la salle communautaire sur la ruelle.

Le Comité recommande de revoir la relation du bâti avec la ruelle en préconisant un caractère moins urbain et une réduction de l'échelle du bâtiment. Le bâtiment pavillonnaire incite à concevoir deux façades soignées sur cour. La façade sur ruelle que comporte la proposition, traitée comme une façade latérale moins travaillée, devra être revue. Le Comité ne saurait trop insister sur le soin à apporter à cette façade puisque l'intérêt de sa composition conditionnera largement la qualité de la ruelle et son potentiel d'appropriation par la collectivité. Un geste franc s'appuyant sur la reconnaissance des avantages particuliers qu'offre cette localisation, doit donc être posé, de manière à favoriser la création d'un véritable lieu dans la ville.

Par ailleurs, les cours anglaises devront faire l'objet d'un traitement soigné qui visera à assurer la continuité du bâtiment et de la cour. On devra minimiser la dénivellation de la cour (750 à 800 mm), configurer son ouverture en pente, prévoir des marches d'une

largeur significative et employer le même matériau que pour le corps du bâtiment, soit la brique plutôt que le béton. Tous ces gestes assureront une transition plus subtile des espaces de niveaux différents.

Projet de construction d'un complexe résidentiel

Quadrilatère délimité par la rue Hospice-Bourget, la rue Joliette, la rue Chambly et la ruelle numéro 23-108

Modification du plan d'urbanisme

Article 89 4° de la charte de la Ville de Montréal

Arrondissement : Mercier – Hochelaga-Maisonneuve

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MAI 2003

En ce qui a trait aux aspects paysagers, le Comité tient à affirmer que le projet de développement résidentiel ne peut être envisagé que dans la mesure où la ruelle est effectivement aménagée en espace piéton. L'engagement de la ville de réaliser cet élément public est essentiel à la réalisation du projet. Le projet est conditionnel à cet engagement.

Pour ce qui concerne la composante paysagère du projet de développement résidentiel, le Comité souscrit à l'orientation de privilégier les espèces indigènes. Il fait cependant remarquer que des conifères pourraient être ajoutés à la liste des espèces retenues de manière à ce qu'ils agrémentent le paysage en hiver. Une réflexion sur l'état hivernal du projet serait souhaitable. Dans la ruelle, le Comité est favorable au choix du févier.

Les futurs résidents du projet décideront de l'aménagement de la cour. Ils définiront les aires de jeux. Cette approche participative des membres de la coop permettra d'établir les besoins en espaces et la possibilité de leur évolution dans le temps. Cette souplesse est un atout en autant cependant qu'il y ait un accompagnement professionnel adéquat et que des budgets suffisants soient alloués à la réalisation ultérieure de cette composante du projet. La relation du stationnement et du jardin devra être adéquatement résolue. La réduction du nombre de places de stationnement contribue d'autant au potentiel de mise en valeur de la cour.

Le comité est favorable aux dérogations relatives au stationnement, qui sera situé à l'extérieur des bâtiments et dont le nombre de places sera réduit. Il est favorable à la salle communautaire, aux cours anglaises aux conditions formulées ci-dessus et à l'emploi de la brique pour les façades donnant sur cour. Il n'a pas d'objection aux portes patio.

Il recommande, si deux teintes de brique sont retenues pour le projet, qu'elles soient employées de manière à différencier l'avant et l'arrière dans l'esprit d'un pavillon.

Par ailleurs, sur les rues Joliette et Chambly, le langage architectural gagnerait à être simplifié ; il s'impose comme nettement moderniste tout en comportant des éléments post-modernistes qui n'apportent pas à la composition.

**Projet de construction d'un complexe résidentiel
Quadrilatère délimité par la rue Hospice-Bourget, la rue Joliette, la rue Chambly et
la ruelle numéro 23-108
Modification du plan d'urbanisme
Article 89 4° de la charte de la Ville de Montréal
Arrondissement : Mercier – Hochelaga-Maisonneuve**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MAI 2003

Enfin, le Comité suggère de prendre connaissance d'un projet s'apparentant au projet à l'étude. Le Riverdale Courts Housing, réalisé à Toronto vers 1910, présente une configuration de bâtiments autour d'une cour. Cet ensemble qui se présente comme une enclave ayant l'aspect d'un village dans la ville, s'est avéré un exemple d'une forme urbaine réussie tant au plan social qu'architectural.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 29 mai 2003

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 29 mai 2003