

Démolition d'un complexe industriel (La Sonoco) et construction d'immeubles résidentiels (50, rue des Seigneurs)**Modification au plan d'urbanisme (cartes intitulées « l'affectation du sol » et « les limites de hauteur »)****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2011**1. La proposition**

Le projet consiste à démolir le complexe industriel « La Sonoco » afin de construire un ensemble résidentiel comptant entre 450 et 500 unités d'habitation. Le projet prévoit 15 % d'unités d'habitation sociale et communautaire ainsi que 15 % d'unités résidentielles abordables. Le projet compte trois immeubles et un stationnement souterrain accessible depuis la rue William. Il prend forme sur deux sites situés de part et d'autre de la rue Basin. Les services centraux étudient la possibilité de réaménager cette dernière en voie partagée ou piétonne. Pour animer le site, des espaces semi-publics, des liens piétons et un café-terrasse sont planifiés. Afin de prendre en considération les valeurs patrimoniales associées au site et de marquer l'histoire industrielle du canal de Lachine, le projet propose une reconstitution partielle du canal de fuite le long de la rue Basin, une réinterprétation des anciennes façades de brique sur la rue des Seigneurs et en front du canal ainsi qu'une vitrine d'interprétation.

Pour réaliser le projet, des modifications au Plan d'urbanisme sont requises pour la partie du site comprise au sud de la rue Basin, soit à la carte d'affectation du sol pour la faire passer de « secteur d'emploi » à « secteur mixte » ainsi qu'à la carte des limites de hauteur afin de rehausser la hauteur maximale de construction, actuellement de 25 m, à 44 m.

Le projet sera adopté en vertu d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). L'architecture des bâtiments et l'aménagement paysager seront par la suite soumis à une procédure d'évaluation en vertu d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le Comité a pris connaissance d'une première version du projet lors d'une réunion tenue le 2 septembre 2011 et a émis un avis en date du 13 septembre.

2. Les modifications au plan d'urbanisme

À la lumière du projet révisé, tel que présenté à la réunion du 14 octobre 2011, le comité est favorable aux modifications du plan d'urbanisme proposées. Le comité estime qu'il s'agit dans l'ensemble d'un très bon projet et apprécie les modifications apportées depuis la première proposition. Il formule néanmoins des commentaires pour bonifier la proposition.

Démolition d'un complexe industriel (La Sonoco) et construction d'immeubles résidentiels (50, rue des Seigneurs)**Modification au plan d'urbanisme (cartes intitulées « l'affectation du sol » et « les limites de hauteur »)****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2011**3. Le projet**Hauteurs de construction

Le comité estime que le rehaussement des hauteurs de construction soulève une question d'équité entre les promoteurs. Comme il n'existe aucun immeuble de 44 m sur les abords du canal de Lachine, le comité croit que toute modification doit être apportée en s'appuyant sur un argumentaire solide. En outre, le comité estime qu'une modification au plan d'urbanisme doit être envisagée seulement si, dans un premier temps, le site visé est approprié pour permettre des hauteurs plus grandes (intégration au milieu, vues, précédent, etc.) et, dans un deuxième temps, si le projet proposé mérite une dérogation sur la base de sa qualité d'ensemble et de son apport aux différentes facettes de la dynamique urbaine. À la lumière des informations fournies par l'arrondissement sur les hauteurs plus grandes maintenant permises sur certains sites à l'est de la rue des Seigneurs et considérant le nouveau projet présenté par les requérants, le comité estime que ces conditions sont remplies et qu'il est justifié de permettre des hauteurs de construction plus importantes sur la partie du site situé au sud de la rue Basin.

Par ailleurs, le comité croit qu'une distribution plus équilibrée des hauteurs sur l'ensemble des immeubles rendrait le projet beaucoup plus cohérent. Il considère que le signal souhaité par les requérants au coin sud-ouest des rues Basin et des Seigneurs n'est pas nécessaire et que ce geste rend difficile une lecture d'ensemble du complexe immobilier. Le comité salue l'implantation du projet définie par un immeuble en « U » enserré par une forme en « L », estimant ce geste très fort. Cette forme est très bien illustrée par l'image supérieure gauche de la page 15 du document fourni par le requérant.¹ Le comité constate que cette compréhension d'ensemble n'est possible que de certains points de vue alors que la tour de 14 étages empêche cette lecture depuis la rue Basin (illustration supérieure droite, p.15). Par conséquent, le comité recommande de renforcer l'horizontalité du projet de manière à marquer le caractère d'ensemble ainsi que l'implantation générale du projet dans le paysage urbain. À cet effet, il serait souhaitable de permettre un plafond intermédiaire entre ceux de 25 et de 44 m qui sont prévus au Plan d'urbanisme.

¹ Projet 50 rue des Seigneurs, arrondissement du Sud-Ouest, no. projet : 08-016, 2^e présentation au CAU du 14-10-2011, Atelier Chaloub + Beaulieu architectes.

Démolition d'un complexe industriel (La Sonoco) et construction d'immeubles résidentiels (50, rue des Seigneurs)**Modification au plan d'urbanisme (cartes intitulées « l'affectation du sol » et « les limites de hauteur »)****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2011Traitement architectural

Le comité est tout à fait à l'aise avec les démolitions proposées et apprécie la réinterprétation proposée des façades de brique. Il estime que le projet s'appuie avec justesse sur le grain, le tissu et la morphologie des abords du canal de Lachine. Par ailleurs, si le comité trouve intéressant le parti conceptuel à la base du projet, il considère que le jeu des formes et des matériaux créent des basiliaires (ou en donnent l'impression) qui affaiblissent la composition. Considérant que les basiliaires constituent rarement une solution heureuse et surtout, que cette forme n'est pas appropriée dans le contexte urbain visé, le comité recommande que les façades soient traitées de façon plus uniforme tant au niveau de la composition que des matériaux.

Le comité considère que l'immeuble situé à l'extrémité sud-est du site doit avoir une façade plus articulée sur la rue des Seigneurs. Il importe de tirer profit de la présence du parc et des vestiges archéologiques situés de l'autre côté de la rue et d'établir un meilleur dialogue avec l'espace public et la Pointe des Seigneurs.

Aménagement paysager

Le comité apprécie les efforts consentis pour animer le site avec un café-terrasse et des zones semi-publiques qui permettront notamment d'apprécier et de circuler à travers les lieux. Il note par contre que les zones de verdure ne semblent pas aménagées pour des activités précises et recommande à cet effet de raffiner les plans d'aménagement à la lumière du profil et des besoins des futurs occupants et usagers. Les concepteurs devront apporter un souci particulier à l'intimité des espaces privés qui jouxtent des espaces publics ou semi-publics. En effet, si la privauté des terrasses privées sera plus facile à assurer dans la cour intérieure, elle sera beaucoup plus difficile à garantir dans l'espace qui prévoit un lien piéton semi-public entre le canal et la rue Basin.

Le comité salue la reconstitution du canal de fuite. Il signale néanmoins que ce type d'intervention soulève des défis complexes pour assurer la qualité à long terme d'un tel aménagement (entretien, filtrage, etc.). Le comité souligne que de nombreuses questions techniques similaires sont présentement à l'étude pour le projet les Bassins du Nouveau Havre et que des échanges entre les promoteurs pourraient être utiles.

Démolition d'un complexe industriel (La Sonoco) et construction d'immeubles résidentiels (50, rue des Seigneurs)

Modification au plan d'urbanisme (cartes intitulées « l'affectation du sol » et « les limites de hauteur »)

Arrondissement : Le Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2011

4. En conclusion

Le comité émet un avis favorable à la demande de modification du plan d'urbanisme afin de permettre des usages mixtes et des hauteurs de construction de 44 m sur la partie du site au sud de la rue Basin. Le comité apprécie le projet dans son ensemble mais recommande pour le bonifier de répartir de façon plus équitable les hauteurs sur l'ensemble des immeubles, de diminuer les jeux de formes et de matériaux de manière à créer des façades plus uniformes et de faire disparaître l'expression des basiliaires et de créer une façade beaucoup plus articulée sur la rue des Seigneurs afin d'assurer un meilleur dialogue avec l'espace public et le site archéologique de la Pointe des Seigneurs. Il recommande de poursuivre la réflexion sur l'aménagement paysager afin d'assurer la privauté et l'intimité des terrasses privées et de fournir des espaces communs qui répondront au profil et aux besoins des futurs résidents et usagers. Finalement, il recommande d'apporter une attention particulière aux difficultés techniques de la reconstitution du canal de fuite afin d'assurer la qualité à long terme de cet élément.

Le comité recommande aux services centraux et à l'arrondissement de réduire les écarts entre les plages de hauteur dans le Plan d'urbanisme de manière à permettre un meilleur équilibre à l'intérieur d'un même secteur. Par exemple, une nouvelle catégorie intermédiaire entre les catégories de 25 m et 44 m existantes pourrait être créée.

Préparé par :

Approuvé par :

Josée Asselin
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 20 octobre 2011

Le 20 octobre 2011