

50 rue des Seigneurs (l'ancienne Sonoco)**Modifications au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047), aux plans intitulés
« L'affectation du sol » et « Les limites de hauteur »****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 septembre 2011**1. La proposition**

Le projet consiste à réhabiliter un site industriel connu sous le nom de « La Sonoco » en y construisant des immeubles résidentiels et quelques locaux commerciaux (notamment un café-terrace au rez-de-chaussée). Le projet porte sur deux lots situés de part et d'autre de la rue Basin à l'ouest de la rue des Seigneurs. Ces lots font partie du secteur de planification détaillée de Griffintown, dont l'histoire est intimement liée à la présence du canal Lachine. Le projet comprend la construction de deux tours de 14 étages hors sol aux abords de la rue des Seigneurs de même que des immeubles de huit étages, pour un total de 450 à 500 logements.

Des modifications au Plan d'urbanisme sont requises pour réaliser le projet, soit à la carte d'affectation du sol pour faire passer la partie sud du site, présentement secteur d'emploi, à secteur mixte, et à la carte des limites de hauteur afin de hausser la hauteur maximale à 44m sur la partie est du site.

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).

2. Les modifications au Plan d'urbanisme

Dans le contexte de la réhabilitation du secteur à des fins essentiellement résidentielles, le comité est à l'aise avec les modifications proposées au Plan d'urbanisme pour ce site, afin d'accommoder des usages mixtes et des constructions plus élevées. Cependant, il se questionne sur l'impact global qui résultera de la perte constante d'usages industriels. Il s'interroge également sur les critères de définition et de localisation des plafonds de hauteur. Aussi, il estime qu'en plus de créer des secteurs de planification détaillée aux abords du canal Lachine, la Ville et l'arrondissement doivent se doter d'une vision et d'objectifs globaux pour l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le comité est inconfortable avec certains aspects du projet à l'égard desquels il formule des commentaires et des recommandations.

50 rue des Seigneurs (l'ancienne Sonoco)**Modifications au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047), aux plans intitulés
« L'affectation du sol » et « Les limites de hauteur »****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 septembre 2011**3. Le projet**

La comité a appris lors de la présentation que des discussions sont en cours avec la Ville pour transformer la rue Basin, qui est présentement une rue publique en cul-de-sac, en voie essentiellement piétonne, avec un accès véhiculaire limité aux véhicules d'urgence. Il s'agit d'une opportunité qui pourrait mener à un projet très différent de celui qui fait l'objet de la présente demande. Notamment, les accès et le stationnement intérieur le long de la rue Basin devraient être complètement repensés. À cet égard, le comité estime qu'il faut éviter à tout prix l'aménagement d'espaces de stationnement au rez-de-chaussée, compte tenu des façades aveugles ou peu conviviales que ce parti implique.

Le projet propose de mettre en valeur divers éléments caractéristiques du passé industriel du site. Les concepteurs sont guidés par les informations et recommandations découlant d'une évaluation patrimoniale effectuée au printemps 2011, sous la direction de la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie (DEPT) de la Ville, à la demande de l'arrondissement du Sud-Ouest. Ces éléments sont assemblés dans deux documents. Le premier, un *Énoncé d'intérêt patrimonial du site de la Sonoco*, fait la synthèse de l'intérêt patrimonial du site, hiérarchise les valeurs patrimoniales qui le caractérisent et dresse la liste des éléments caractéristiques de ces valeurs. Le second, *Recommandations pour le maintien des valeurs patrimoniales du site de la Sonoco*, identifie les enjeux relatifs à l'intérêt patrimonial des lieux, formule des recommandations pour le traitement des éléments caractéristiques (regroupés selon qu'il s'agit de préserver, réhabiliter ou mettre en valeur), et établit des critères d'encadrement visant à guider les interventions futures. Le comité constate que certaines des recommandations retenues par les concepteurs résultent en des compromis qui portent préjudice à d'autres aspects intéressants tels que la localisation du café-terrace en bordure du canal, certaines volumétries, les cours intérieures, les cheminements, etc.

L'élément sans doute le moins convaincant est l'ensemble des solutions retenues pour conserver deux façades, sur la rue des Seigneurs et sur le canal, et réinterpréter une troisième façade, également sur le canal. Le comité s'étonne de ce qu'aucune étude n'ait été produite pour évaluer l'état de conservation de ces bâtiments. Il estime que si leur état ne permet pas leur réutilisation, les solutions préconisées pour la mise en valeur des façades existantes sont à la fois coûteuses, mal adaptées aux fonctions envisagées et peu efficaces pour mettre en valeur l'histoire du site. La situation apparaît particulièrement inadéquate sur la rue des Seigneurs, où une partie de la façade existante est aveugle. Pour évoquer des éléments caractéristiques tels que la géométrie irrégulière des lots, l'alignement des bâtiments suivant le tracé du canal de 1825, l'échelle du bâti ancien et son uniformité, le comité croit qu'il serait plus approprié de construire de petits bâtiments en front de canal,

50 rue des Seigneurs (l'ancienne Sonoco)**Modifications au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047), aux plans intitulés
« L'affectation du sol » et « Les limites de hauteur »****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 septembre 2011

tout en conservant la séquence irrégulière sur la rue des Seigneurs et en concentrant un maximum de densité à l'arrière du site.

Le comité comprend que l'implantation de hautes tours à l'est du site permet de profiter de la présence du parc situé de l'autre côté de la rue des Seigneurs. Par ailleurs, il estime que l'échelle globale du site doit être conçue en fonction de celle du contexte plus large et considère qu'une hauteur plus uniforme produirait un effet global plus sobre et unifié, reflétant le caractère du bâti industriel traditionnel des abords du canal. Enfin, bien qu'à ce stade du projet, la proposition est une étude volumétrique dont plusieurs aspects demeurent à être précisés, il croit que les bâtiments projetés devraient afficher la simplicité et la sobriété qui caractérisent les bâtiments industriels des abords du canal Lachine, ce qui ne sous-entend pas qu'ils doivent être anonymes ou banals.

4. En conclusion

Le comité est d'accord avec la transformation du site en secteur mixte, bien qu'il s'inquiète, dans une perspective plus globale, de la disparition graduelle des secteurs d'emplois dans cette partie du centre-ville de Montréal. Il est également d'accord avec l'augmentation des hauteurs qui est proposée, mais se questionne sur la cohérence de la forme urbaine générale aux abords du canal. Aussi, il recommande à l'arrondissement et à la Ville de se doter d'une vision et d'objectifs globaux pour le territoire en bordure du canal, en portant une attention particulière aux hauteurs.

Concernant le projet lui-même, le comité estime que celui-ci est desservi par la concentration des hauteurs dans la partie est du site et que les solutions adoptées pour conserver les façades sur la rue des Seigneurs et aux abords du canal ne sont pas intégrées au parti retenu pour les nouvelles constructions. Il estime que l'implantation d'immeubles plus uniformes et plus élevés à l'arrière du projet par rapport au canal Lachine de même que la concentration de petits bâtiments en bordure du canal et de la rue des Seigneurs, où sont situées les façades que l'on souhaite conserver, amélioreraient la relation du projet avec son contexte élargi et seraient plus cohérentes avec l'esprit du lieu. Enfin, il recommande de ne pas localiser le stationnement intérieur au rez-de-chaussée.

Le comité recommande donc de retravailler le projet en répartissant autrement les volumes, en réévaluant la manière dont les bâtiments anciens sont réhabilités au sein du projet et en reconsidérant les accès et les usages en fonction des modifications apportées à la rue Basin. Comme le projet est à une étape préliminaire d'avancement, le comité souhaite revoir le projet.

50 rue des Seigneurs (l'ancienne Sonoco)

**Modifications au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047), aux plans intitulés
« L'affectation du sol » et «Les limites de hauteur»**

Arrondissement : Le Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 2 septembre 2011

Préparé par :

Approuvé par :

José Froment
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 13 septembre 2011

Le 13 septembre 2011