

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal.

Modification au plan d'urbanisme pour le secteur Saint-Viateur Est

AC13-PMR-01

Localisation :	Secteur délimité à l'ouest par le boulevard Saint-Laurent, à l'est par l'avenue Henri-Julien, au sud par la rue Maguire et au nord par les voies ferrées du Canadien Pacifique (CP), arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Nil
Reconnaissance provinciale :	Une partie du secteur est dans l'aire de protection du monastère des Carmélites (immeuble patrimonial classé)
Reconnaissance fédérale :	Le secteur est bordé à l'ouest par le boulevard Saint-Laurent, Lieu historique national du Canada de la Main

Le comité mixte composé de membres du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV) émet un second avis sur un projet de modification au Plan d'urbanisme suite au dépôt, en octobre 2012, d'un énoncé de l'intérêt patrimonial de l'aire de protection du monastère des Carmélites, afin de rendre la démarche conforme au règlement du CPM. Les deux instances ont été consultées une première fois en janvier 2012 sur les modifications au Plan d'urbanisme nécessaires à l'encadrement des transformations proposées dans le secteur Saint-Viateur Est, dont une partie est située dans l'aire de protection du monastère des Carmélites. Les changements portaient sur les cartes *Affectation du sol*, pour y préciser certains usages, et la carte *Densités*, pour y modifier tant à la baisse qu'à la hausse certaines hauteurs et densités. Une modification était également proposée à la carte *Parcs et espaces verts* pour y inclure un terrain appartenant à la Ville. De nouveaux changements sont proposés à la carte *Densités* pour prendre en compte les valeurs patrimoniales déterminées dans l'énoncé et des opinions exprimées lors de l'assemblée publique de consultation tenue le 6 juin 2012.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à apporter des modifications au Plan d'urbanisme afin d'établir dans le secteur Saint-Viateur Est, dont les activités industrielles sont en déclin ou en mutation, des conditions favorables à la consolidation d'une vocation culturelle et technologique en émergence. L'arrondissement souhaite encourager une mixité des usages de manière à stimuler la venue d'ateliers d'artistes et d'entreprises de création, protéger l'intégrité patrimoniale du monastère des Carmélites et améliorer la qualité du voisinage en arrimant le réaménagement du domaine public aux fonctions urbaines. L'arrondissement souhaite également attribuer le statut de parc à un terrain libre jouxtant la voie ferrée. Laissé en friche suite à la démolition de la cour de triage Saint-Louis dans les années 1960, ce terrain avait été acquis par la Ville pour la réalisation d'un projet de cour de services, un projet abandonné par la suite.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement a émis un avis. Le projet de règlement de modification du Plan d'urbanisme a été soumis à une assemblée publique de consultation en juin 2012.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Situé dans le quartier Mille-End, le secteur faisant l'objet du présent avis est délimité à l'ouest par le boulevard Saint-Laurent, à l'est par l'avenue Henri-Julien et au sud par la rue Maguire. Au nord, il jouxte la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP), construite en 1877. Ainsi, il est situé immédiatement à l'ouest du monastère des Carmélites, construit en 1895-1896 et classé monument historique en 2006 par le gouvernement du Québec (aujourd'hui immeuble patrimonial classé en vertu de la LPC).

Le classement du monastère a été suivi en 2007 d'un décret délimitant une aire de protection ceinturant la propriété qui vise, en plus des contrôles habituels sur les interventions situées dans une telle aire, à contrôler les vues sur les espaces situés à l'intérieur du mur d'enceinte et ainsi protéger l'environnement des sœurs cloîtrées résidant dans le monastère, qui ne désirent pas voir au-delà du mur ni être vues. Une partie du secteur visé par la modification au plan d'urbanisme est située dans cette aire de protection.

La réhabilitation du secteur Saint-Viateur Est est prévue dans le Plan d'urbanisme (il est identifié comme secteur de planification détaillée). Caractérisé par la présence de mégastructures manufacturières, le secteur connaît en effet de profondes transformations. Les anciennes usines de textiles le quittent peu à peu et sont remplacées par des bureaux de professionnels, ateliers d'artistes, entreprises du secteur du multimédia, etc. Le secteur a connu plusieurs modifications depuis les années 1990, dont la construction d'immeubles résidentiels, le recyclage d'immeubles industriels et l'implantation de boutiques, galeries d'art et restaurants sur le boulevard Saint-Laurent (et sur les rues Bernard et Saint-Viateur, à l'ouest de ce dernier). L'installation en 1997 de la firme de jeux vidéo Ubisoft dans une ancienne usine de textiles du boulevard Saint-Laurent a contribué à insuffler un nouveau dynamisme à ce secteur qui possède à l'heure actuelle « la plus haute densité artistique de Montréal avec près de 800 artistes et travailleurs culturels, ainsi qu'une importante concentration d'entreprises dans le domaine de l'innovation technologique »¹. On y observe plusieurs changements récents dont la construction d'une résidence pour personnes âgées à l'angle de la rue Maguire et de l'avenue De Gaspé, la démolition d'un petit bâtiment situé au 5755 de l'avenue De Gaspé, l'implantation d'une école juive à l'angle des rues Casgrain et Bernard et la construction d'un projet résidentiel aussi sur la rue Maguire, à l'angle de la rue Henri-Julien.

Le terrain de l'ancienne gare de triage Saint-Louis, au sud de la voie ferrée et à l'ouest du monastère des Carmélites, a été acquis du CP par la Ville pour la relocalisation d'une cour de voirie. Ce projet, présenté au CPM et au CAU en 2009, a été abandonné depuis. Un organisme citoyen, Les Amis du Champ des Possibles (ACDP), « a été fondé afin de représenter et promouvoir les souhaits des citoyens au regard de l'avenir de cet espace et d'élaborer des propositions sur l'usage de cet espace vert ainsi qu'un habitat pour la biodiversité urbaine »².

¹ Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, 2013. Modification du Plan d'urbanisme. Saint-Viateur Est. Présentation au comité mixte du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger (2^e présentation). 8 janvier 2013. Présentation PowerPoint, 21 p.

² Source : <http://amisduchamp.com/a-propos/>

Dans la carte Densité, un nouveau secteur 11-T2 est créé pour les terrains à redévelopper à l'ouest de l'avenue Henri-Julien, dans lequel les hauteurs permises se situent entre 3 et 5 étages pour un taux d'implantation moyen ou élevé (C.O.S. entre 2,0 et 3,0). Pour ce faire :

- Certains terrains à redévelopper à l'ouest de l'avenue Henri-Julien seraient extraits du secteur 11-T5 (3 à 12 étages; taux d'implantation moyen ou élevé; C.O.S. entre 2,0 et 6,0) pour les inclure dans ce nouveau secteur 11-T2;
- D'autres terrains à redévelopper, situés au sud des précédents, seraient extraits du secteur 11-T4 (2 à 9 étages; taux d'implantation moyen ou élevé, C.O.S. entre 2,0 et 4,4) pour les inclure également dans ce secteur 11-T2.

ANALYSE DU PROJET

Le comité mixte composé de membres du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV) a rencontré les représentants de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal lors de sa réunion du 30 janvier 2013.

En février 2012, les comités étaient favorables aux objectifs généraux sous-tendant alors les modifications aux usages et densités proposées au Plan d'urbanisme de même qu'au changement à la carte Parcs et espaces verts pour y inclure le terrain connu sous le nom du Champ des possibles. Leur avis comportait des recommandations spécifiques portant sur le sous-secteur d'emplois proposé entre les avenues Casgrain et Henri-Julien (pour maintenir la vitalité du secteur), les terrains compris dans l'aire de protection du monastère des Carmélites (pour respecter les objectifs de l'aire de protection et en cohérence avec celle des projets résidentiels implantés récemment dans les limites de cette aire) et le secteur à l'est du boulevard Saint-Laurent (pour favoriser un équilibre entre les hauteurs des deux côtés du boulevard).

Les comités appuient d'entrée de jeu les ajustements proposés en 2013 par l'arrondissement suite à leur avis et aux informations tirées de l'énoncé de l'intérêt patrimonial. Ils estiment que ces ajustements sont dans l'esprit de leurs recommandations.

En ce qui a trait aux secteurs d'emplois proposés entre les avenues Casgrain et Henri-Julien, les comités apprécient le fait que, dans son règlement de contrôle intérimaire, l'arrondissement ait rehaussé à 500 m² la superficie maximale autorisée pour les établissements de vente au détail et de services (incluant les bureaux) et l'industrie légère. Les comités avaient recommandé en 2012 que différents outils soient élaborés afin de permettre aux entreprises culturelles de maîtriser leurs coûts d'occupation. Ainsi, les comités sont heureux qu'une entente de principe soit intervenue depuis entre le Regroupement Pied Carré et Allied Properties. Ils constatent que ce dossier en constante évolution fait l'objet d'un suivi minutieux de la part de l'arrondissement.

En ce qui a trait à l'aire de protection du monastère des Carmélites, les comités estimaient en 2012 que les hauteurs permises dans le Plan d'urbanisme devaient respecter les objectifs de l'aire de protection. La nouvelle hauteur maximale proposée (5 étages plutôt que 12) sur les terrains à redévelopper en bordure de l'avenue Henri-Julien vise à éviter des impacts négatifs sur l'intimité souhaitée par la communauté religieuse, une des deux conditions nécessaires à la vie spirituelle avec la quiétude. Toutefois, les comités auraient souhaité voir des coupes ou des représentations 3D permettant de déterminer si ces hauteurs maximales procurent réellement aux Carmélites l'intimité attendue. Par ailleurs, puisqu'il est difficile de saisir les contraintes d'un milieu donné en référant seulement à des vues en plan

(cartes du Plan d'urbanisme), les comités estiment qu'il serait opportun d'inclure dans le Plan les objectifs à atteindre dans l'aire de protection d'un immeuble ou d'un site reconnu en vertu de la LPC.

Les comités comprennent que, dans le Plan d'urbanisme, le découpage du secteur vise à conserver des zones de transition autour des mégastructures ainsi que les secteurs résidentiels et que la réglementation d'urbanisme est plus précise. Afin d'assurer la cohérence entre le Plan d'urbanisme et la réglementation d'arrondissement, les comités croient que le Règlement devrait explicitement faire référence à l'objectif de respecter les valeurs rattachées à l'intérêt patrimonial de l'aire de protection du monastère des Carmélites, et comprendre des données physico spatiales spécifiques (par exemple des angles de dégagement visuel à respecter) et des normes et critères (quant aux hauteurs, densités et usages) contrôlant les vues depuis et vers le site, et préservant la quiétude du lieu. Ces informations aideraient d'une part les professionnels à concevoir les projets et, d'autre part, l'arrondissement à évaluer ces projets selon qu'ils atteignent ou non ces objectifs. À cet égard, il faudrait s'assurer, lors de l'émission de permis pour des occupations commerciales à proximité du monastère, que le bruit généré ne produira pas un impact négatif sur la quiétude souhaitée par les religieuses. Une étude en trois dimensions permettrait de mieux comprendre les caractéristiques morphologiques du secteur Saint-Viateur Est et, plus spécifiquement, de la zone adjacente au monastère.

Les membres des comités se questionnent sur l'énoncé de l'intérêt patrimonial quant aux composantes situées dans l'aire de protection contribuant à la conservation du bien patrimonial. Bien que, dans ce cas spécifique, l'aire de protection ait été déterminée principalement pour respecter le mode de vie de la communauté religieuse, ils constatent que l'énoncé informe peu sur la contribution des composantes de l'aire de protection à la valeur patrimoniale du bien protégé.

En ce qui a trait au futur parc, les comités encouragent l'arrondissement à mieux définir les interfaces entre ce parc et son milieu compte tenu du fait que celui-ci est entouré au nord d'une emprise ferroviaire, à l'est d'un mur d'enceinte aveugle, à l'ouest de bâtiments n'ayant pas d'entrée sur le parc. Bien qu'ils comprennent que la situation puisse changer si les négociations aboutissent avec le Canadien Pacifique quant à un lien avec le quartier de Rosemont et la station de métro dans le prolongement de l'avenue Henri-Julien, il reste que ce terrain, en devenant un parc, sera géré par la Ville, qui en sera responsable de l'entretien et la sécurité. Dans ce contexte, le développement et l'usage du terrain à redévelopper au sud du parc auront un rôle crucial à jouer dans la convivialité et la sécurité de ce parc. Par ailleurs, l'arrondissement a décidé de ne pas inclure dans l'affectation *parc* la bande de terrain longeant le rail à l'ouest de l'avenue De Gaspé, et de l'inclure dans un secteur où la hauteur maximale permise est de 12 étages. Les comités s'interrogent sur la pertinence de permettre une hauteur maximale de 12 étages dans un terrain aussi étroit.

Plus globalement, les comités estiment qu'une réflexion à plus grande échelle devrait porter sur les terrains situés des deux côtés de la voie ferrée et mener à l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Cette réflexion sera utile notamment pour cerner plus précisément les usages, hauteurs et densités appropriés ainsi que les parcours et cheminements, et notamment la localisation optimale du lien entre l'avenue Henri-Julien et l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie sur la propriété du Canadien Pacifique, ainsi que la vocation du futur parc.

Enfin, dans la zone 11-T5 qui comprend les grands édifices manufacturiers, les comités s'interrogent sur la grande différence entre les hauteurs minimales et maximales. Ils se demandent si, au lieu de simplement se conformer à l'état actuel des lieux, une analyse plus approfondie afin de déterminer les hauteurs les plus souhaitables ne devrait pas être envisagée.

AVIS DU CJV ET DU CPM

Le comité mixte émet un avis favorable au projet de modification au Plan d'urbanisme. Il assortit son avis des recommandations suivantes :

- Inclure dans le Plan d'urbanisme les objectifs à atteindre dans l'aire de protection du monastère des Carmélites pour respecter les conditions de la vie religieuse (intimité et quiétude) et les valeurs patrimoniales identifiées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial, et s'assurer que la hauteur maximale permise sur l'avenue Henri-Julien est cohérente avec ces objectifs.
- Dans le Règlement d'urbanisme, faire explicitement référence à l'objectif de respecter les valeurs rattachées à l'intérêt patrimonial de l'aire de protection du monastère des Carmélites, et s'assurer de la clarté des normes et critères (quant aux hauteurs, densités et usages) et de leur complémentarité au Plan d'urbanisme.
- Poursuivre la réflexion sur le futur parc afin d'assurer à ce site des conditions de viabilité et de sécurité optimales, notamment en ce qui concerne les paramètres de développement du terrain au sud.
- Réaliser un Programme particulier d'urbanisme (PPU) portant sur les terrains situés de part et d'autre du rail, c'est-à-dire qui incluent à la fois le secteur Saint-Viateur Est et le secteur au nord des voies ferrées dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

Le président du CJV,

Original signé

Adrien Sheppard

Le 23 janvier 2013.

Le président du CPM,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 23 janvier 2013.