

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 Henri-Julien / De Gaspé / Maguire / Laurier**

AC13-PMR-02

Localisation : Secteur délimité à l'ouest par l'avenue De Gaspé, au nord par la rue Maguire, à l'est par l'avenue Henri-Julien et au sud par l'avenue Laurier Est, dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal

Reconnaissance municipale : Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis sur une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le secteur touché par cette modification est adjacent au secteur Saint-Viateur Est ayant fait l'objet d'une modification du PU et de deux avis conjoints : AC12-PMR-01 et AC13-PMR-01. En plus de requérir l'avis du CJV, les modifications proposées requerraient l'avis du CPM, le secteur Saint-Viateur Est étant situé en partie dans l'aire de protection du monastère des Carmélites. Même si l'îlot Maguire est situé à l'extérieur de cette aire de protection, l'arrondissement sollicite l'avis du comité mixte afin d'assurer une continuité dans l'évaluation des projets pour ce secteur de l'arrondissement.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à apporter des modifications au Plan d'urbanisme afin de créer un secteur établi distinct (11-11) au sein d'un secteur établi existant (11-01), afin de prendre en compte la morphologie atypique de ce secteur s'inscrivant dans une autre logique de développement que celle de son contexte plus large. Les hauteurs permises dans ce nouveau secteur établi seraient rehaussées, passant de 2 à 4 étages hors-sol à 3 à 6 étages hors-sol. Le taux d'implantation au sol autorisé serait de moyen à élevé (pour un C.O.S. minimal de 1,0 et maximal de 3,0).

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

La modification au Plan d'urbanisme doit être approuvée par le conseil de la Ville.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

La fiche de caractérisation des aires et des unités de paysage du Plateau-Mont-Royal¹ fournit les indications suivantes sur le secteur où est situé l'îlot à l'étude. L'ensemble du territoire connu aujourd'hui sous le nom de Mile End

¹ À l'adresse suivante : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,74613574&_dad=portal&_schema=PORTAL

appartenait avant 1800 à Pierre D. Bélair, mais cette terre est concédée par la suite à plusieurs grands propriétaires, contribuant à ralentir son développement. Lorsque des tanneries et des carrières s'installent dans le secteur, elles attirent plusieurs résidents qui créent le noyau villageois du Coteau Saint-Louis. Le village de Saint-Louis est incorporé en 1878 et devient en 1895 la Ville de Saint-Louis. L'implantation en 1876 de la voie ferrée reliant Montréal à Saint-Jérôme, suivie par la mise en service d'une deuxième liaison ferroviaire entre le Mile End et Lachine en 1887, structure le territoire. Ainsi, l'aire de paysage Saint-Louis-du-Mile End est délimitée au nord et à l'est par la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP). Entre 1907 et 1912, une gare de triage du CP est aménagée entre la rue Maguire et les avenues De Gaspé et Henri-Julien. Quelques tronçons de voie se rendent alors jusqu'à l'avenue Laurier pour desservir les industries se trouvant à proximité. Les années suivant la Première Guerre mondiale apportent peu de changements à l'environnement bâti de Saint-Louis-du-Mile End. Les terrains adjacents à la voie ferrée regroupent plusieurs industries. La cour de triage est démolie dans les années 1960 ainsi que les voies de services, et le secteur industriel tombe en déclin dans les années 1980. Plusieurs usines sont démolies et remplacées par des ensembles résidentiels. Toutefois, la morphologie de l'unité de paysage Avenue de Gaspé (une des 19 unités de paysages comprises dans l'aire de paysage Saint-Louis-du-Mile End) demeure distincte de celle des secteurs résidentiels avoisinants. Notamment, les parcelles y sont généralement de grande taille, les îlots sont de forme, de dimensions et d'orientations variables et n'ont pas de ruelle.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise à modifier les paramètres de hauteur et de densité existants dans ce secteur établi afin de réaliser les objectifs suivants : mieux prendre en compte le cadre bâti existant, permettre une transition de gabarits harmonieuse avec la volumétrie des bâtiments du secteur Saint-Viateur Est, encourager l'utilisation des modes de transports actifs et collectifs en densifiant à proximité d'un pôle structurant de transport (station de métro Laurier) et, enfin, de favoriser la réalisation d'un projet d'habitation à caractère social (en vertu de l'article 89 4 ° de la Charte de la Ville de Montréal).

ANALYSE DU PROJET

Les comités appuient les objectifs de l'arrondissement de reconnaître que l'îlot sujet à une modification du Plan d'urbanisme s'inscrit dans « une autre logique de développement que celle du secteur établi »² dans lequel il se situe. Ainsi, les modifications du Plan d'urbanisme envisagées, soit des paramètres de densité plus représentatifs du cadre bâti existant et des hauteurs permettant d'opérer une transition dans les gabarits en relation avec la volumétrie des bâtiments du secteur Saint-Viateur Est, leur apparaissent tout à fait adéquates. Les comités font par ailleurs remarquer l'intérêt, autant pour les intervenants que pour leur propre analyse, de référer aux informations issues de la caractérisation paysagère³ développée par l'arrondissement pour l'ensemble de son territoire.

² Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal. *Modification du Plan d'urbanisme. Îlot Maguire/Laurier E. Présentation du comité mixte du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger*. 19 mars 2013. Présentation PowerPoint, p. 8.

³ Dans leur avis récent sur le règlement omnibus de l'arrondissement de Ville-Marie (avis AC13-VM-01), les comités ont appuyé l'approche de découper le paysage en unités de paysage, « une caractérisation fine des lieux qui permettra de saisir les spécificités propres à chaque unité paysagère et de communiquer aux professionnels et citoyens les objectifs poursuivis en matière de conservation et de développement ». L'analyse du présent projet permet de constater l'intérêt de cette approche.

AVIS DU CJV ET DU CPM

Les comités émettent un avis favorable aux modifications au Plan d'urbanisme nécessaires au maintien du caractère du secteur établi tout en lui attribuant des paramètres de densité plus cohérents avec le cadre bâti existant et des paramètres de hauteur plus cohérents avec le secteur en transformation situé immédiatement au nord de l'îlot (secteur Saint-Viateur Est) et avec les objectifs visés par l'arrondissement en matière de densification et d'offre de logement social.

Le président du CJV,

Original signé

Adrien Sheppard

Le 3 avril 2013

Le président du CPM,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 3 avril 2013