
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réunis en comité mixte le 8 avril 2022

Modification au Plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité pour une partie du secteur 20-04 AC22-RDPPAT-01

Localisation :	Rue Notre-Dame Est, entre le boulevard Saint-Jean-Baptiste et la rue Sainte-Anne Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (« Le village de Pointe-aux-Trembles ») au Plan d'urbanisme Situé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel (« Fort et ancien village de Pointe-aux-Trembles ») au Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV), ci-après le comité mixte, émettent un avis à la demande de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles. Le CPM est interpellé considérant la valeur patrimoniale du lieu, tandis que le CJV est sollicité conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement (12-022).

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION²

Les origines de l'ancien village de Pointe-aux-Trembles remontent à l'érection d'un fort à cet endroit vers 1670. En 1680, la palissade du fort protège alors quelques maisons, une chapelle ainsi qu'un couvent en bois, occupé par les sœurs de la congrégation de Notre-Dame. L'église de Saint-Enfant-Jésus de la Pointe-aux-Trembles est érigée vers 1750 entre le couvent et le fleuve. De 1731 à 1840, le village de Pointe-aux-Trembles, établi sur la trame de rues orthogonale du fort, déborde des limites de la palissade. Le village s'étend du couvent jusqu'à la 9^e avenue (alors la rue Saint-Alexis), entre le fleuve et l'actuelle rue Notre-Dame. Cette dernière est le chemin du Roy, qui mène de Montréal à Québec. Longeant le fleuve, elle est fréquemment inondée par la crue des eaux et est par conséquent déplacée en 1841 au nord du village. En 1912, une partie du village est détruite par un incendie, qui épargne toutefois le couvent, l'église et le presbytère. Cela permet l'élargissement de la rue Saint-Jean-Baptiste, l'aménagement d'un terre-plein

¹ Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022).

² Le texte de cette section est tiré de : Ville de Montréal, « Fiche du secteur. Village de Pointe-aux-Trembles (Notre-Dame Est et Saint-Jean-Baptiste) », *Grand répertoire du patrimoine bâti* (En ligne), patrimoine.ville.montreal.qc.ca.

central et la plantation d'un alignement d'arbres. Des maisons de brique remplacent les maisons villageoises disparues. En 1937, l'église de Saint-Enfant-Jésus est incendiée. Elle est remplacée par l'église actuelle, construite face à la rue Notre-Dame Est. Au cours des années 1950 et 1960, de nouveaux pôles d'activité se développent à l'extérieur du village et des quartiers résidentiels sont construits autour du secteur.

Souhaitant revitaliser le Vieux-Pointe-aux-Trembles, l'Arrondissement inaugure en 2014 une place publique le long de la rue Saint-Jean-Baptiste, entre la rue Notre-Dame et le fleuve.



Périètre d'intervention et localisation des bâtiments à démolir et à conserver

(Source : Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles)

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 8 avril 2022, les représentants de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles et de la Division de la planification urbaine du Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que les représentants externes concernant la demande de modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité permise pour une partie du secteur du Vieux-Pointe-aux-Trembles, ainsi que le projet de construction l'accompagnant. Auparavant, une première version du projet avait été présentée au comité mixte, donnant lieu à l'émission d'un avis préliminaire (AC21-RDPPAT-01). Dans cet avis, le comité mixte émettait ses réticences notamment quant à la densité et la hauteur souhaitées pour le projet ainsi qu'à son intégration au contexte environnant.

DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur à l'étude est localisé au cœur du noyau villageois de Pointe-aux-Trembles, en bordure du parcours riverain et dans un secteur d'intérêt patrimonial que l'Arrondissement souhaite revitaliser. Il est situé au sein du secteur 20-04 du Plan d'urbanisme, qui prescrit un taux d'implantation au sol faible ou moyen et un bâti d'un à trois étages. La modification demandée consiste à créer un nouveau secteur à forte densité (20-10) à même le secteur 20-04, et à y prescrire un taux d'implantation élevé et un bâti de trois à six étages.

Le nouveau secteur correspondra à une emprise sur laquelle la Société de développement Angus (SDA) porte un projet de développement immobilier et commercial. La SDA a acquis neuf immeubles situés sur la rue Notre-Dame Est, entre le boulevard Saint-Jean-Baptiste et la rue Sainte-Anne, sur une étendue totale de près de 3 340 m². Le projet consiste à démolir les sept bâtiments existants, à remembrer les lots et à ériger de part et d'autre de la rue Notre-Dame de nouveaux bâtiments de 2 à 6 étages, totalisant 13 835 m² de superficie de plancher. Les rez-de-chaussée seront à vocation commerciale, totalisant 990 m² d'espaces commerciaux, alors que les étages supérieurs seront destinés à de l'habitation. Au total, il est prévu de créer 104 nouveaux logements, dont 39 unités locatives et 65 unités en copropriété. Des espaces communs seront aménagés dans une maison ancienne ayant front sur le boulevard Saint-Jean-Baptiste. Le projet propose également des toits végétalisés, une cour intérieure et un espace semi-privé en cœur d'îlot partagé avec l'espace commercial. Un stationnement de 67 cases sera construit en sous-sol. Un stationnement pour 72 vélos est également prévu.

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte remercie les représentants de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, du promoteur et de ses architectes pour la documentation, la présentation ainsi que les réponses apportées à ses questions. Il a également apprécié les capsules vidéo préparées en vue de la révision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Pointe-aux-Trembles.

Dans les paragraphes qui suivent, le comité mixte aborde les enjeux du dossier. Ils sont pour la plupart associés à l'insertion d'un projet immobilier majeur au cœur de l'ancien noyau villageois de Pointe-aux-Trembles, désigné comme secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel au Plan d'urbanisme.

Modification demandée au Plan d'urbanisme

L'élément nécessitant l'avis du comité mixte dans le cadre du présent dossier est la modification du Plan d'urbanisme afin de hausser la densité autorisée pour une partie du secteur du Vieux-Pointe-aux-Trembles. Cette modification serait accompagnée par la démolition de six bâtiments à usage mixte ou commercial. Comme il le disait dans son avis précédent, le comité mixte « salue la volonté de l'Arrondissement de revitaliser ce secteur et reconnaît les défis que pose cette démarche, dont les objectifs sont très louables » (AC21-RDPPAT-01). Il ne s'oppose donc pas à la demande de modification du Plan d'urbanisme, considérant qu'il s'agit d'un secteur en grand besoin de revitalisation.

Insertion du projet au cœur du noyau villageois

Ce que le comité mixte redoute avant tout, c'est que le projet se réalise au détriment du patrimoine et du caractère villageois du Vieux-Pointe-aux-Trembles. Tout en reconnaissant la difficulté d'intervenir à cet endroit ainsi que les efforts des requérants pour y arriver, le comité mixte demeure d'avis que le projet tel que présenté est en porte-à-faux avec la valeur patrimoniale du lieu. Celle-ci tient précisément à son caractère villageois qui, pour modestes que soient plusieurs de ses composantes, n'en est pas moins significatif.

Le projet serait également situé à quelques jets de pierre de l'église paroissiale de Saint-Enfant-Jésus et du Centre Roussin, témoins privilégiés de l'histoire du lieu. L'insertion du projet doit être faite avec beaucoup de délicatesse et de sensibilité, en laissant la prédominance aux éléments patrimoniaux. Or, la hauteur maximale proposée, de 6 étages, rivalise avec celles du Centre Roussin et de l'église, qui sont les véritables points de repère dans ce secteur. Pour le comité mixte, il est essentiel que le projet se subordonne à ces bâtiments patrimoniaux et leur laisse la primauté.

Dans son avis précédent, le comité mixte faisait aussi référence à l'interface entre le projet et la hauteur des bâtiments sur la rue Sainte-Anne. Il constate aujourd'hui que le projet a peu changé, surtout dans la partie au nord de la rue Notre-Dame. Dès lors, même si une certaine modulation des volumes a été proposée par les architectes, le comité mixte estime que l'Arrondissement devrait lui aussi moduler les hauteurs dans son règlement d'urbanisme.

Révision du Programme particulier d'urbanisme

La démarche entourant le projet à l'étude se fait de manière simultanée avec la révision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du Vieux-Pointe-aux-Trembles. Notant que les citoyens sont associés à celle-ci et que le patrimoine est l'objet de leurs préoccupations, le comité mixte est d'avis qu'il aurait été préférable que la révision du PPU soit complétée ou du moins plus avancée avant qu'un projet immobilier d'envergure soit présenté. D'ailleurs, dans son avis préliminaire, le comité mixte faisait valoir qu'un tel projet devait s'inscrire dans la réflexion élargie inspirant la révision du PPU afin de bien évaluer l'impact de la densification qu'implique le projet. Il sent de la part de l'Arrondissement une volonté de densifier et de dynamiser le secteur mais également que cette dernière n'est pas tout à fait arrimée avec les enjeux et constats qui ont été présentés aux citoyens dans des capsules web, en vue de la révision du PPU.

Parcellaire et remembrement des lots

Dans la documentation fournie au comité mixte, des capsules vidéo font état de certains enjeux et constats abordés à l'occasion de la révision du PPU. La capsule dédiée au patrimoine et à l'environnement souligne la fragilité du parcellaire d'origine et évoque l'ajustement éventuel de « la réglementation pour protéger davantage les éléments d'origine ainsi que le découpage parcellaire ».

Dans son avis préliminaire, le comité mixte rappelait que la division parcellaire du Vieux-Pointe-aux-Trembles était une composante caractéristique de sa valeur patrimoniale. Préoccupé par la proposition de remembrement, il avait émis la recommandation suivante : « Reconsidérer l'intention de remembrer les lots et mettre en place des outils réglementaires visant à protéger le caractère du noyau villageois, dont le parcellaire » (AC21-RDPPAT-01).

Bien que le comité mixte note des changements entre la première et la seconde proposition ainsi qu'une volonté de rappeler le parcellaire d'origine, il constate que les modifications sont essentiellement d'ordre esthétique, ne faisant que réinterpréter les limites des lots de manière approximative sur la façade du bâtiment ayant front sur la rue Notre-Dame, sans souci d'authenticité. Les lignes de lot sont donc perdues au profit d'un seul bâtiment qui reconfigure substantiellement la trame urbaine.

Lien avec le fleuve, la place publique et l'église

Une des composantes importantes du Vieux-Pointe-aux-Trembles est la relation entre la rue Notre-Dame, la place du village et le fleuve. Cet enjeu avait été identifié par le comité mixte dans son premier avis, où il émettait le souhait que ces trois éléments soient traités de manière plus cohérente. Bien que le projet immobilier s'affiche comme pôle structurant de la revitalisation du secteur, le comité mixte ne perçoit toujours pas une interconnexion cohérente et forte entre les composantes, qui demeurent traitées de manière séparée.

Le fleuve, faut-il le rappeler, est un élément d'importance clé dans l'histoire du village de Pointe-aux-Trembles. Quant à l'église, repère essentiel de la place publique, elle a été achetée par le promoteur du projet, alors que la place elle-même a été réaménagée. L'ouverture vers le boulevard Saint-Jean-Baptiste, qui prolonge le noyau villageois au nord de la rue Notre-Dame, devrait aussi être prise en compte. Le comité mixte encourage les concepteurs à mieux refléter la continuité entre la rue Notre-Dame, le boulevard Saint-Jean-Baptiste, la place publique et l'église ainsi que le fleuve tant dans le traitement des bâtiments que dans les propositions d'aménagement paysager.

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis quant à la demande visant à augmenter la densité permise pour une partie du secteur 20-04, dans le secteur du Vieux-Pointe-aux-Trembles. Ils ne s'opposent pas à la volonté de densifier et de dynamiser ce secteur qui en a besoin, mais ils estiment que le projet proposé ne s'inscrit pas de manière adéquate dans son milieu. Ils sont préoccupés notamment par le remembrement éventuel des lots, la construction de bâtiments pouvant aller jusqu'à 6 étages au sein de l'ancien noyau villageois de Pointe-aux-Trembles et l'intégration incomplète du projet dans ce contexte à haute valeur patrimoniale.

Ils émettent les recommandations suivantes en vue d'améliorer le projet.

À l'intention de l'Arrondissement :

01. S'assurer que le projet qui sera construit à cet endroit répond aux constats et aux enjeux présentés aux citoyens en vue de la révision du Plan particulier d'urbanisme du secteur du Vieux-Pointe-aux-Trembles;
02. Mettre en place des outils réglementaires visant à protéger les caractéristiques patrimoniales du noyau villageois, incluant le parcellaire;
03. Moduler dans le règlement d'urbanisme la hauteur permise dans le nouveau secteur de densité.

À l'intention des concepteurs :

04. Prendre en compte la valeur patrimoniale et le caractère villageois du lieu, notamment en matière de découpage parcellaire, avec l'implantation d'immeubles de gabarits et de matériaux différents, afin de mieux ancrer le projet dans son contexte;
05. Diminuer la hauteur des bâtiments proposés afin de préserver la primauté des bâtiments institutionnels du Vieux-Pointe-aux-Trembles;
06. Prévoir une programmation cohérente avec les nouveaux aménagements pour l'église Saint-Enfant-Jésus;
07. Assurer la continuité et la cohérence du lien entre la rue Notre-Dame, le boulevard Saint-Jean-Baptiste, la place du village et le fleuve.

Note adressée au demandeur :
Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Le président du Comité Jacques-Viger,



Peter Jacobs

Le 6 mai 2022



Jean Paré

Le 6 mai 2022