

# Implantation mitoyenne au parc du Canal de Lachine

Présenté à  
l'Office de consultation publique de Montréal

Consultation pour le 2175 rue Saint-Patrick



Pierre Zovilé

juin 2017

## INDEX

### I. INTRODUCTION

présentation .....	3
chronologie.....	4

### II. OBSERVATIONS et ÉTUDES

première étude.....	5
premier constat .....	6
implantation des derniers bâtiments .....	7
dernières propositions.....	8
prochaines étapes .....	9

### III. SCÉNARIO (principes d'implantation)..... 10

- poursuivre la trame de rue .....	11
- appliquer la transparence et la perméabilité du tissu urbain.....	12
- définir des espaces publics .....	13
- modérer l'occupation au sol.....	14
- architecture .....	15
- accès et circulation.....	16
- ensoleillement .....	17
- ventilation.....	18
- voûte végétale .....	19
- détails des superficies.....	20

### IV. CONCLUSION DE L'EXERCICE .....21

## Présentation

Pierre Zovilé

architecte de formation • laboratoire de simulation urbaine



( illustrations et photographies de l'auteur - sauf avis contraire)

immersion photographique - le canal de Lachine (page web)  
[http://zovile.com/LABau/2175\\_Saint-Patrick/immersFotoKino.html](http://zovile.com/LABau/2175_Saint-Patrick/immersFotoKino.html)

## chronologie

**2011** Bâtir son Quartier informe en juin les expropriés du projet Turcot (dont je fais partie) qu'un site à été retenu pour le projet de relocalisation des résidents. Le terrain est situé à Pointe Saint-Charles au 2155-2175 rue Saint-Patrick, sur la rive sud du canal de Lachine.

**2012** En février, j'assiste à la première séance d'information organisée par Bâtir son Quartier. « Aedifica Architecture et design » présente le projet « Habitation 21 » sur le site 2155-2175 Saint-Patrick.

La SOCAM, propriétaire du futur bâtiment, présente les aspects légal et économique du projet.

À partir des documents fournis, je procède à une étude d'ensoleillement afin de choisir mon logement. Je partage les résultats de l'exercice sous forme d'animations accessibles à tous dans la section laboratoire de simulation urbaine de zovile.com.

Le projet "Habitation 21" est relocalisé vers les Bassins du Nouveau Havre, date de livraison prévue pour l'automne 2019.

Implantation prévue 2011-2012 (projet Aedefica)



Projet Samcon condos

Habitation 21

Myst condos (postérieur)



Habitation 21 vue rue Saint-Patrick

## première étude

2016

En janvier le Conseil d'arrondissement du Sud-Ouest vote CONTRE un projet sur le site du 2175 Saint-Patrick.

Je prends connaissance de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments.



La relation entre le bâtiment et le parc du Canal n'a rien à envier au projet précédent.

Pour un projet ayant des prétentions de mixité sociale, il est prioritaire d'éviter toute forme d'apartheid.

## premier constat

- La façade de six étages ou plus, continue sur la longueur du lot, existe déjà à plusieurs endroits le long du canal.
- Dans chaque cas l'impact sur l'espace public est négatif.
- La proximité des bâtiments réduit le champ de vision et diminue l'intimité des habitants.
- La hauteur excessive crée un effet canyon qui provoque un sentiment d'enfermement rendant ainsi l'espace psychologiquement inconfortable.
- Chaque nouvel édifice apporte son lot de déplaisirs qui vient entacher le paysage du canal chacun à sa manière.



## implantation des derniers bâtiments le long du Canal à Pointe Saint-Charles

Les projets d'habitation construits récemment dans Pointe Saint-Charles le long du canal de Lachine sont implantés parallèlement au canal (Walter sur Atwater, Myst sur le Canal).

### Walter sur Atwater



Ce choix installe une séparation entre les deux univers que sont la rue Saint-Patrick et le parc du canal de Lachine.

Les bâtiments alignés sur les marges de recule de la rue Saint-Patrick marquent les limites visuelles du parc.

Ils réduisent la diffusion du bruit de circulation de la rue Saint-Patrick vers le parc.

La proximité ponctuelle des édifices et du domaine public est acceptable pour autant qu'elle ne devienne pas la norme.

Trois mètres cinquante de gazon n'assurent pas l'intimité minimum pour des espaces de vie ou de travail des bâtiments.

### Myst sur le Canal

Sur une des portions les plus étroites du canal, pour éviter qu'une implantation continue trop proche des zones publiques incommode les résidents, les auteurs du Myst ont modulé les profondeurs des corps du bâtiment créant un effet d'amphithéâtre ouvert vers le canal. L'espace libre est isolé du parc public par un jardin décoratif qui marque discrètement le territoire.



Dans la perspective visuelle du canal, le bâtiment apparaît comme deux constructions séparées par les arbres. De l'illusion, il résulte une intégration subtile dans le paysage. Le premier rôle revient toutefois aux arbres.

## dernières propositions

Deux propositions pour le site du 2175 Saint-Patrick....

illustration du promoteur

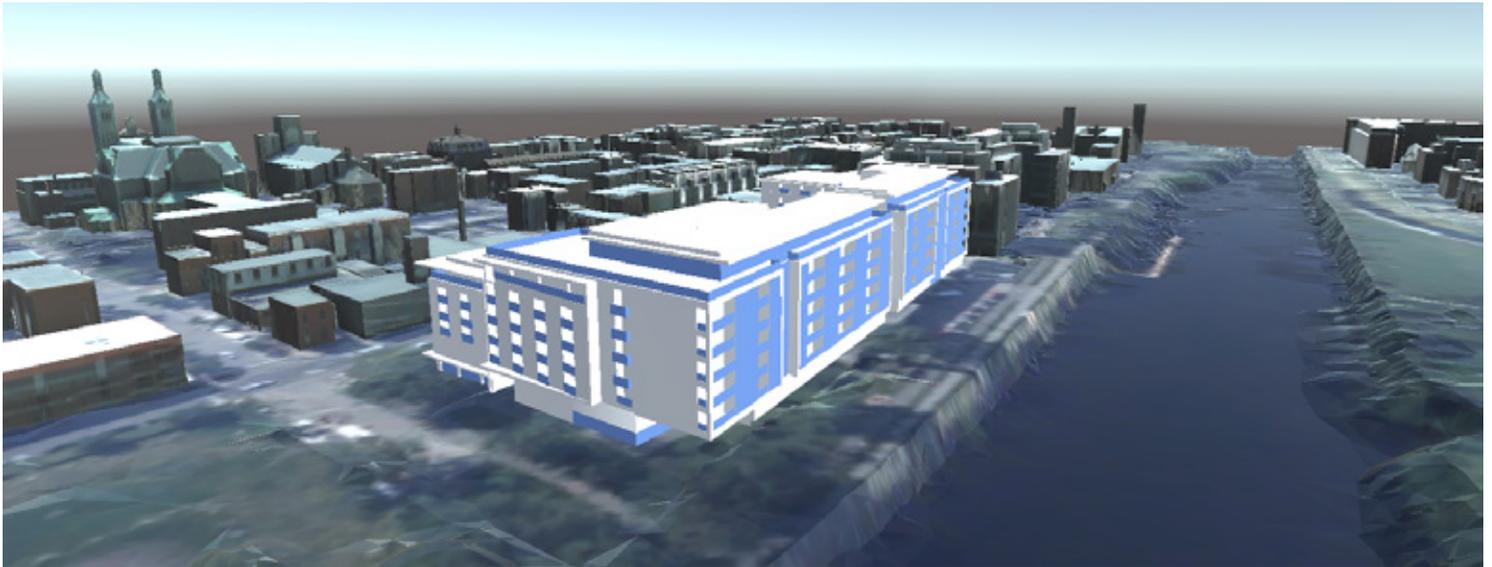


Projet Aedefica - Samcon / mars **2012**

illustration du promoteur



Projet L'Atelier / mars **2017**



Projet L'Atelier / mars 2017 + Service de Géomatique Ville de Montréal

Le même mur de 6 étages en façade côté canal n'invitera pas le promeneur à la pause, qu'il vente ou pas.

## prochaines étapes

Les édifices en rouge qui bordent la rive de Pointe Saint-Charles existent ou seraient autorisés.

Si cette tendance persiste cette illustration de mauvaise augure deviendra réalité.



### considérations et principes retenus pour l'implantation

La proximité du parc du canal de Lachine rend l'exercice délicat car il dépasse l'application stricte des règlements.

Faute de pouvoir faire disparaître les bâtiments, on peut essayer de réduire l'impact visuel de leur présence.

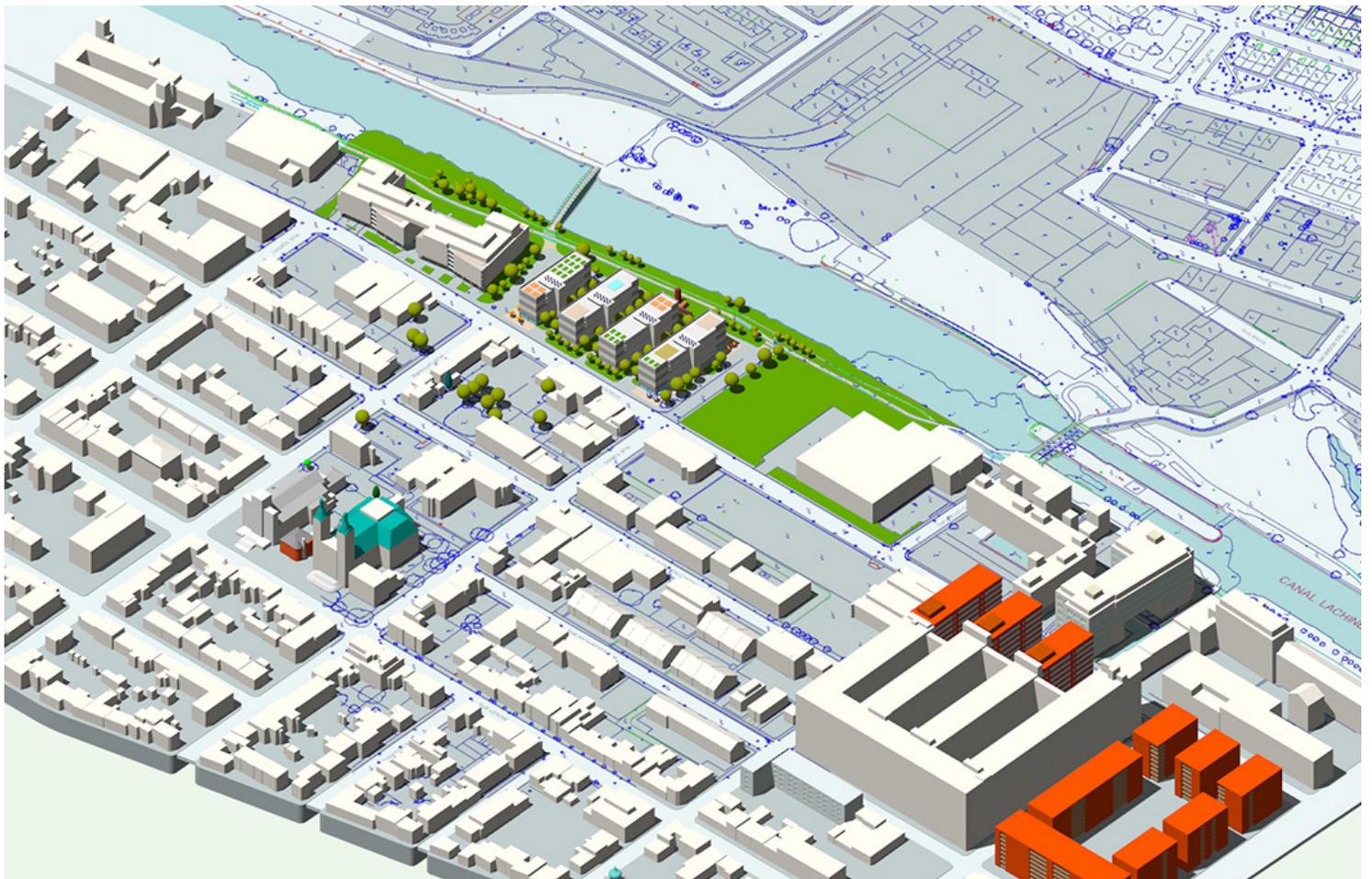
Orienter les bâtiments pour profiter des éléments (vent et soleil) et modérer leur dépendance énergétique.

Augmenter les liens visuels et physiques entre le Canal et la rue Saint-Patrick.

Définir des espaces publics, lieux de contact entre le quartier et l'activité du réseau piétons-cyclistes du Canal.

Profiter du site pour créer une ambiance, un cadre invitant pour faire une pose durant la promenade au long du Canal.

L'implantation doit avoir un impact stimulant pour le développement de la vie sociale locale dans une mixité sans apartheid.



## Poursuivre la trame de rue

Aligner les nouvelles constructions sur celles des rues Laprairie et Island prolongeant ainsi les percées visuelles intégrales des rues jusqu'au canal.



## appliquer la transparence et la perméabilité du tissu urbain

Transparence et perméabilité à l'intersection de deux univers voués à coexister.



Une passerelle additionnelle entre l'écluse Saint-Gabriel et le marché Atwater :  
une nouvelle porte d'entrée dédiée au transport actif pour le quartier Pointe Saint-Charles.

## définir des espaces publics

Les espaces qui bordent le projet ont vocation d'accueillir des lieux publics destinés au développement de la vie sociale.



Espace public Laprairie 14:00h le 24 juin



Espace public Island - 8:00h le 24 juin



## modérer l'occupation du sol

Maintenir un équilibre entre le bâti, le planté et le social.



superficie construite  
**41,19 %**

circulation  
**20,68 %**

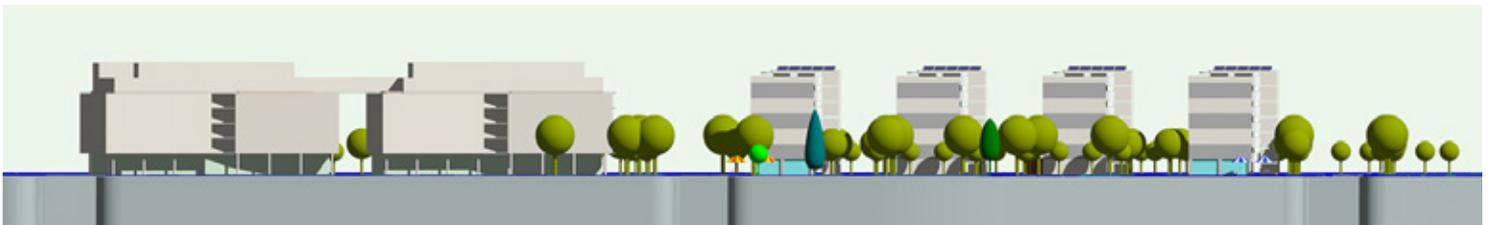
espaces verts  
**38,13 %**

## architecture

Quatre bâtiments implantés perpendiculairement à l'axe du Canal (90°)  
et espacés proportionnellement à leur hauteur.



Hauteur : 6 étages ou 22m - Espace entre les édifices : 18m - Rue Saint-Patrick : chaussée + trottoirs =17m



minimiser l'impact des bâtiments sur le parc

## accès et circulation

Les bâtiments sont composés d'une rangée d'appartements accessibles par une coursive extérieure.  
Au centre de la coursive, un habitacle fermé abrite l'escalier et les ascenseurs qui assurent la circulation verticale.



Des toits prévus pour être aménagés ( solarium - picnic - jardinage - garderie - autres )

# enseiement

enseiement quitable pour chaque logement

Enseiement le 24 juin - 10:00h



- 13:00h



- 16:00h



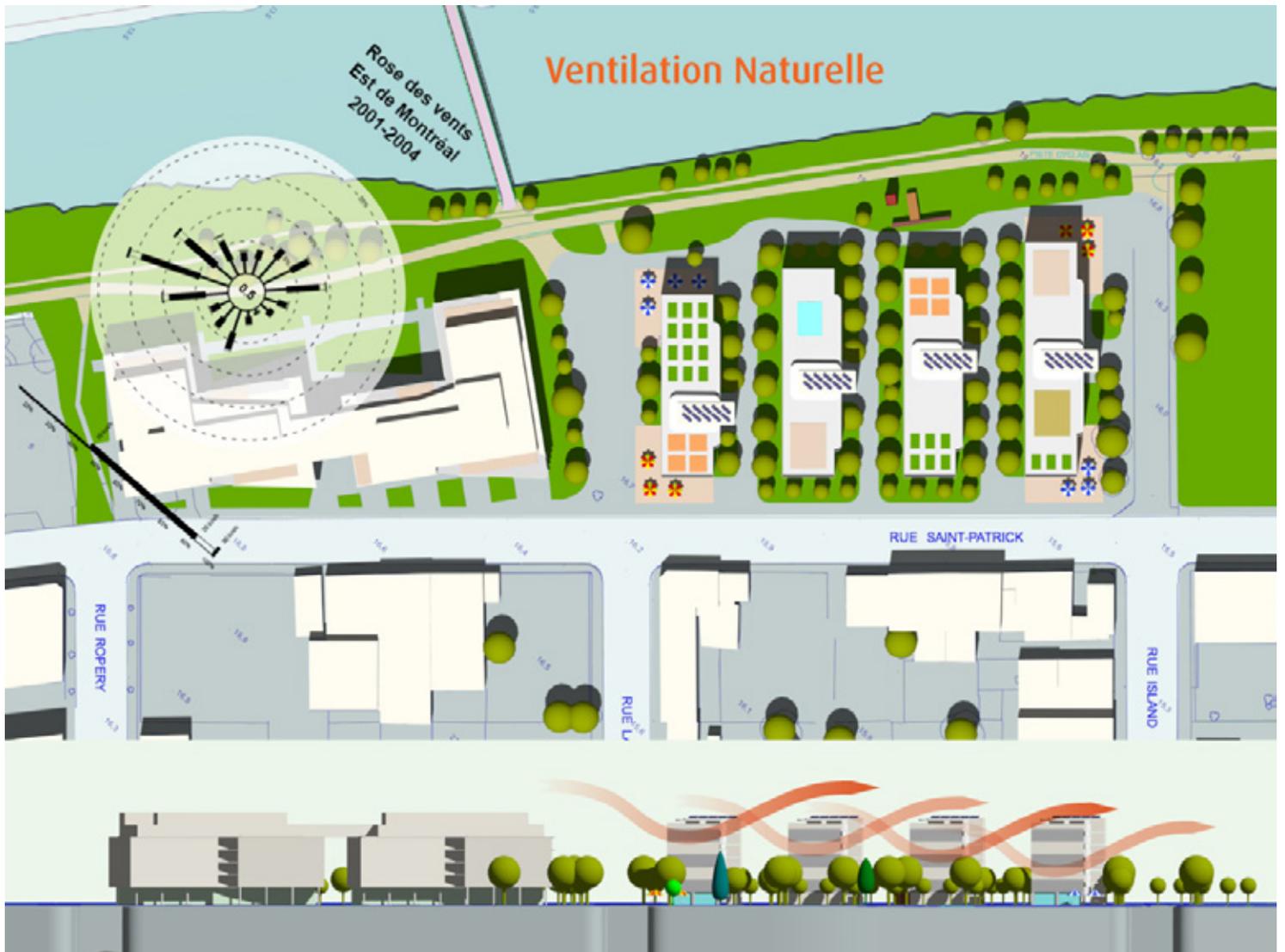
- 18:00h



études d'enseiement animées

## ventilation

Des logements traversants ventilés naturellement par les vents dominants dans l'axe du canal.

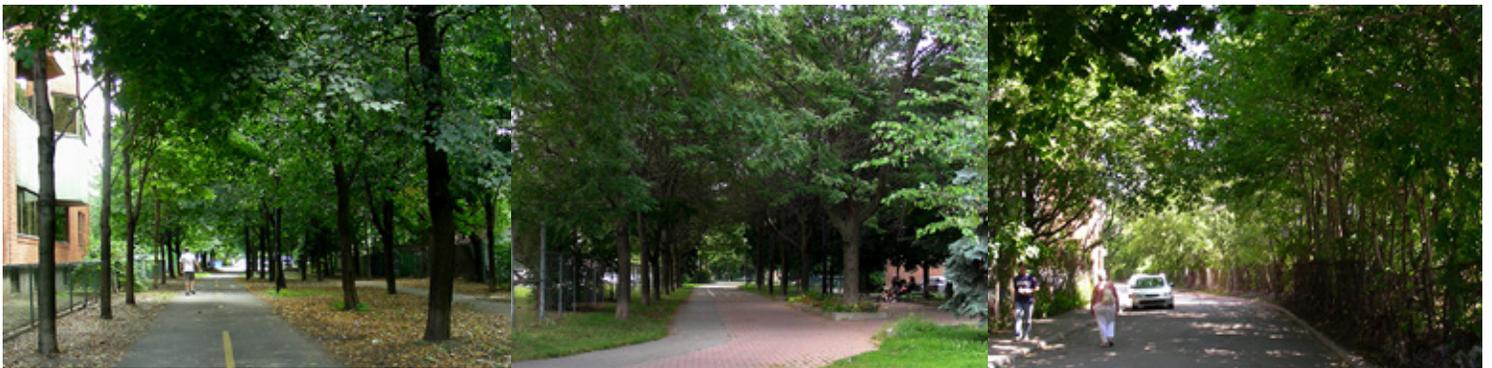


## voûte végétale

Au sol deux rangées d'arbres forment une voûte végétale qui maintient une humidité constante garante d'une fraîcheur relative même à l'occasion des épisodes de chaleur intense.



Les arbres réduisent l'impact visuel des bâtiments et ne réverbèrent pas le son. Ils abritent la faune aviaire et sont reconnus pour leur rôle de filtre à air et ramasse poussières.



voûtes végétales - Saint-Henri

## Détails des superficies pour les quatre édifices de six étages



Espaces communautaires	2629 m2	Rez-de-chaussée + 1er étage Place Laprairie Rez-de-chaussée + 1er étage Place Island
Logements sociaux	68 +	Étages Place Laprairie Étages Place Island
Condos	96 +	Du rez-de-chaussée au 6ème étage édifice centre 1 Du rez-de-chaussée au 6ème étage édifice centre 2
Typologie		
1cc	62 m2	52 unités soit 31,71 %
2cc	86 m2	72 unités soit 43,90 %
3cc	102 m2	40 unités soit 24,39 %
TOTAL		164 unités (-105)
Densité	2,66	
Superficie construite	41,19 %	
Espaces verts	38,13 %	
Circulation	20,68 %	
Toits accessibles	2000 m2	[Surface du toit avec un retrait de 2,5m tout le tour.]



## conclusion de l'exercice

Malgré plusieurs tentatives et de multiples combinaisons, il n'a pas été possible d'atteindre le nombre de logements souhaité par les promoteurs sans déroger aux principes définis pour l'exercice.

Les espaces attribués aux services communautaires sont inclus dans leur totalité.

Pour le nombre d'appartement (condos+sociaux), 105 unités manquent à l'appel.

Pour qui adhère aux principes d'implantation, il est juste de considérer que le programme retenu par le promoteur dépasse les capacités du site à absorber ce niveau de densité.

Sachant que des situations similaires sont en gestation, les autorités compétentes seraient bien inspirées d'entreprendre les actions appropriées afin d'éviter la dégradation lente mais systématique du paysage du canal.

de nouvelles normes...



des situations similaires en gestation...



et des catastrophes annoncées



merci de votre attention