

Titre : Technopôle Angus

Arrondissement : Rosemont—La Petite-Patrie

Localisation : Entre l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson

Demandeur : Division de l'urbanisme, des permis et inspections, Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme.

1 La proposition

La présente demande vise la construction, par phases, d'un ensemble de plusieurs immeubles à vocation mixte (logements, bureaux, commerces) sur une partie du site des anciens ateliers Angus, actuellement vacante. Le terrain visé, d'une superficie de 3,7 hectares, est bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson. Les immeubles prévus, d'une hauteur maximale de 8 étages et de 25 m, comportent des unités de stationnement intérieures sous le rez-de-chaussée. À des fins réglementaires et techniques, les divers immeubles sont considérés comme un seul et même bâtiment.

2 La modification du Plan d'urbanisme

Le projet nécessite deux modifications au Plan d'urbanisme. La première consiste à modifier l'affectation au sol, actuellement désignée « secteur d'emploi », pour l'inscrire comme « secteur d'activités diversifiées » dans le but de permettre la construction de logements en plus de commerces et de bureaux. La seconde modification vise à augmenter la densité de construction, actuellement de 2 à 6 étages hors-sol avec un taux d'implantation de moyen à élevé, pour la porter à une hauteur maximale de 8 étages hors-sol tout en maintenant le taux d'implantation de faible à élevé.

3 Le projet

Le développement du quartier Rosemont est en lien direct avec la présence des ateliers Angus, qui ont ouvert leurs portes en 1904 dans cette partie de la ville. À la suite de la fermeture des ateliers en 1995, le secteur a fait l'objet d'une planification détaillée et d'une requalification dans le cadre d'un projet de construction et d'occupation du terrain situé

au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel et les voies ferrées du Canadien Pacifique (CP), afin d'en faire un secteur d'emploi. Une autre phase de construction a visé le secteur situé à l'est du boulevard Saint-Michel.

Le projet vise à construire plusieurs immeubles répartis en 7 blocs, dont 48 % de la superficie de plancher (soit 45 000 m²) sera destinée aux emplois, 3 % (3 000 m²) aux commerces et environ 49 % (46 500 m²) à l'habitation, pour un total de 94 500 m². Il prévoit la construction de 500 logements, dont 20 % sont sociaux et 80 % sont abordables ; 35 % de l'ensemble de ces logements seront familiaux. 540 unités de stationnement intérieures seront aménagées sous le rez-de-chaussée. La hauteur maximale est de 8 étages et de 25 m, tout en respectant la densité maximale de 3 permise au Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement ; l'objectif annoncé des promoteurs est de redistribuer la densité permise de manière à dégager le sol pour permettre l'aménagement d'espaces publics.

Deux places semi-publiques seront aménagées respectivement à l'intersection des rues Molson et William-Tremblay, ainsi qu'à l'intersection de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue Augustin-Frigon. Ces deux places seront reliées par une rue piétonne avec accès véhiculaire contrôlé (véhicules d'urgence, livraison, voire transport collectif) traversant l'îlot en diagonale. Celle-ci sera élargie au centre de l'îlot afin d'y créer un espace public boisé. L'aménagement de corridors de biodiversité est également prévu pour relier le parc Jean-Duceppe à la friche végétale située dans l'emprise des voies du CP.

Le CJV apprécie l'aspect innovant de l'ensemble du projet, notamment le caractère social qui lui a été présenté, et est très satisfait du fait que le projet arrive en définitive à maintenir les effets de la zone d'emploi en plus d'y ajouter la fonction résidentielle, créant un véritable pôle intégré. Il souligne que le mode de financement prévu visant à faciliter l'acquisition d'une copropriété constitue une mesure novatrice pour garder les jeunes familles à Montréal. Il voit également d'un bon œil l'aménagement d'espaces publics de qualité au sein du site. Enfin, le comité apprécie l'élimination complète des espaces de stationnement extérieurs au profit des stationnements intérieurs souterrains. De manière générale, il croit que le projet est fort bien conçu et très convaincant. Il en souligne le caractère exemplaire et félicite les requérants pour la qualité des documents présentés.

Outils réglementaires

Le CJV comprend qu'à ce stade du projet, le travail d'architecture n'a pas encore été réalisé. Celui-ci sera encadré par des outils réglementaires conçus spécifiquement à cette fin. La forme des bâtiments et les caractéristiques générales seront encadrées par un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), alors que l'architecture du bâtiment sera assujettie à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Toutefois, le CJV constate que les critères établis à ce stade du projet sont très précis en matière d'architecture. Le CJV comprend qu'il importe d'avoir un minimum de critères pour guider la conception architecturale des bâtiments, mais il croit que l'approche utilisée dans le PPCMOI favorise une architecture traditionnelle, ce qui pourrait contrecarrer l'aspect innovateur du projet, et que certains critères sont trop précis ou normatifs.

Aussi, le comité croit que ces critères devraient être faits avec plus d'ouverture et de flexibilité afin de permettre une évolution de ce projet dont la réalisation est prévue sur une période de 10, voire 20 ans. Le CJV croit que l'on devrait entre autres pouvoir distinguer dans le règlement les éléments de la réglementation qui doivent être figés dans le temps de ceux qui peuvent évoluer et donc être évalués au cas par cas en fonction de l'évolution même du projet. Le comité recommande donc à l'Arrondissement de réfléchir à la manière d'adapter la réglementation à ce projet.

Phasage

La réalisation du projet est prévue en 7 phases. Chaque phase est composée d'un ensemble d'immeubles, et le tout sera réalisé comme un seul bâtiment sur un même lot, en copropriété. Les constructions successives sur le lot obligent à fonctionner selon le principe d'agrandissement. Cela signifie qu'au fil de la réalisation de chacune des phases, la copropriété devra être agrandie au fur et à mesure afin d'intégrer les nouveaux immeubles de manière à ce que, lorsque l'ensemble des 7 phases sera construit, les logements forment une supra-copropriété. Le CJV note la complexité de cette façon de procéder par phasage et craint que le fait de fonctionner par agrandissements successifs soit très lourd administrativement.

Liens piétons

Le comité croit que les liens piétons avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à l'ouest, doivent être améliorés et croit par conséquent en la nécessité d'intégrer des liens concrets au-dessus des voies ferrées. Par le biais d'une autre présentation, le comité est avisé qu'il existe un projet de passerelle piétonne dont la chute serait dans le secteur visé aux présentes, mais qui n'est pas pris en compte ici. Il comprend que le Canadien Pacifique ne serait pas ouvert à l'idée de construction d'une passerelle au-dessus de ses voies et comprend le scepticisme affiché des promoteurs du présent projet. Cependant, pour le comité, le raccord piéton entre le site Angus et le secteur situé à l'ouest des voies ferrées est une condition importante au décroisement de tout le secteur et est par conséquent nécessaire à la réussite du projet. Il importe donc de la considérer dans la conception du projet afin d'éviter qu'elle ne soit ultérieurement mal positionnée dans l'éventualité de sa construction, même hypothétique.

Le CJV invite par conséquent l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie à travailler de pair avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal afin de développer et d'améliorer les liens piétons entre les deux arrondissements. Selon le comité, la question de cette passerelle est l'illustration même d'un cas problématique type. Elle est prévue par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal dans le Projet particulier d'urbanisme (PPU) Plateau-Est sans que son point de chute ne soit défini du côté de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie. Une passerelle reliant deux points, son concept même suggère une entente. Le CJV souhaite ardemment que ce type de projet soit clairement arrimé et souhaite que les arrondissements s'entendent sur des politiques communes. Il recommande en outre que l'arrivée de la passerelle du côté Rosemont se situe au sud du présent projet.

Aménagement du domaine public

Le CJV apprécie que l'on prévoie reculer l'implantation des bâtiments de la voie publique afin de permettre la plantation d'arbres à plus grand déploiement. Il apprécie également l'intention de contribuer à la biodiversité urbaine en prévoyant créer une connexion végétale entre les espaces verts existants, soit entre le parc Jean-Duceppe et le talus végétalisé des voies ferrées. Toutefois, il croit que l'aménagement du domaine public pourrait être amélioré. Plus précisément, il croit que de prévoir un trottoir d'une largeur de 3 m sur la rue Molson n'est pas suffisant et ne permet pas de prévoir une fosse de plantation suffisamment grande pour garantir la viabilité et la survie des arbres qu'on y plantera en adéquation avec la densité commerciale prévue sur la rue Molson, puisque cela implique une largeur de trottoir généreuse pour le piéton. Le CJV rappelle qu'il est nécessaire d'avoir au minimum 15 m³ de sol pour la viabilité des arbres en ville. Il invite les requérants à travailler davantage ce concept.

4 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable au projet de modification au Plan d'urbanisme en vue de permettre la réalisation du Technopôle Angus, considérant qu'il s'agit d'un projet exemplaire et positif pour le secteur. Il émet toutefois les recommandations suivantes en vue d'en bonifier la conception :

- assouplir les critères établis à ce stade du projet en matière d'architecture, de manière à permettre plus de flexibilité à des concepteurs de talent et de façon à prévoir l'évolution du projet ;
- adapter l'outil réglementaire au projet multiphasé en trouvant une façon d'alléger le processus d'agrandissement successif de la copropriété au fur et à mesure de la réalisation de chacune des phases ;
- coordonner le projet avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, notamment en vue de la construction d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées ;
- prévoir une largeur de trottoirs suffisante pour assurer des dimensions optimales aux fosses des arbres.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-président

Le 29 février 2016