

**Titre :** Projet de modification du plan d'urbanisme visant à atteindre les densités minimales moyennes prescrites dans un secteur à proximité de la gare Montpellier en conformité avec le nouveau Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

**Arrondissement :** Saint-Laurent

**Localisation :** Secteurs à proximité de la gare Montpellier

**Demandeur :** Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement et des services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent

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

Le présent projet consiste à délimiter un nouveau secteur de densité moyenne 22-03 (qui autorise une hauteur de deux à six étages hors-sol) en bordure du Boulevard de la Côte-Vertu, entre la rue Barré et la voie de chemin de fer. Ce secteur d'activité commerciale, qui compte de nombreux stationnements extérieurs, est compris à l'intérieur de l'aire TOD (Transit Oriented Development) d'un kilomètre de rayon autour de la gare Montpellier. Il est actuellement inscrit au plan d'urbanisme au sein d'un vaste secteur de densité faible 22-04 (qui autorise une hauteur d'un à deux étages hors-sol) qui couvre un grand quartier résidentiel.

La modification du plan d'urbanisme a pour but d'atteindre la conformité avec le nouveau Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal qui prescrit, en conformité avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), un seuil moyen de densité de manière à favoriser la croissance résidentielle aux abords des stations de métro et des gares de trains.

L'Arrondissement prévoit procéder à un exercice de planification pour l'ensemble de l'aire TOD de la gare Montpellier dans le cadre de la révision au plan d'urbanisme prévue pour 2016. La présente modification consiste en une première étape vers le développement de cette planification.

## 2 La modification du plan d'urbanisme

Le CJV est sollicité dans le cadre d'un changement « technique » visant à assurer la conformité du plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement mais il considère que cette demande devrait s'appuyer sur un exercice de design urbain dont l'enjeu principal est la création d'un TOD de qualité aux abords de la gare Montpellier.

Le CJV est favorable à l'augmentation des hauteurs dans ce secteur mais il éprouve un profond malaise avec le minimum de deux étages qui est proposé, qui pour lui ne correspond pas à ce qui est souhaitable afin de garantir le redéveloppement adéquat du secteur. Bien que certains éléments explicatifs aient été fournis au comité, aucune analyse détaillée de la situation existante n'a été présentée et la démonstration n'a pas été faite que des hauteurs de deux à six étages constituent la solution la plus appropriée.

L'exercice de planification sera réalisé à posteriori de la modification du plan d'urbanisme demandée. Le CJV considère que la détermination de densités et de hauteurs adéquates pour ce secteur ne peut se faire en l'absence d'études détaillées, notamment typo-morphologiques, et d'une réflexion sur l'ensemble de l'aire TOD. En particulier, le CJV est d'avis que le secteur bordant le boulevard de la Côte-Vertu à l'est de la voie ferrée présente d'importantes opportunités d'améliorations et qu'il devrait être analysé en même temps que le secteur actuellement visé, afin que le boulevard puisse être pensé comme un corridor intégré.

Le CJV insiste sur le fait que la planification d'une aire TOD doit s'appuyer sur des aspects qualitatifs et pas seulement quantitatifs. L'élaboration d'une vision d'ensemble doit permettre de déterminer comment répondre aux critères de qualité attendus et aux besoins en termes de services, d'espaces verts, de verdissement, d'augmentation de la place dédiée aux piétons et aux cyclistes et de garantir un redéveloppement qui s'inscrit adéquatement dans son contexte.

Par ailleurs, le CJV est d'avis que les terrains étroits qui se situent en tête d'îlot dans le secteur concerné ne doivent pas constituer une contrainte dans l'identification des paramètres minimaux de hauteur et de densité pour le reste du secteur. Une autre option que la densification du bâti pourrait y être envisagée, suivant les besoins précédemment nommés, ou des formes de densification différentes pourraient y être réalisées. Aussi, le comité souhaite que le cas particulier de l'ancienne maison rurale, bâtiment d'intérêt patrimonial situé au 825 boulevard de la Côte-Vertu, ne constitue pas un prétexte pour généraliser le minimum de deux étages pour tout le secteur. Il recommande plutôt de déterminer un autre processus d'encadrement afin de garantir l'intégrité de cet immeuble.

Enfin, le CJV partage la position de l'Arrondissement selon lequel le plan d'urbanisme ne devrait pas contenir de prescription de hauteurs en nombre d'étages mais s'en tenir à identifier des densités. Les hauteurs doivent idéalement être régies par le règlement de zonage et au regard de critères de qualité complémentaires, comme ceux des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

## 4 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger émet un avis défavorable à la modification du plan d'urbanisme visant à atteindre les densités minimales moyennes (par une hauteur de deux à six étages hors-sol) prescrites dans un secteur à proximité de la gare Montpellier en conformité avec le nouveau Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Il considère que la proposition ne s'appuie pas sur une analyse et une réflexion permettant de justifier qu'il s'agit des paramètres de hauteurs les plus adéquats pour le redéveloppement du secteur.

Dans le cadre de la révision prochaine du plan d'urbanisme, il recommande de reconsidérer l'identification de hauteurs en nombre d'étages dans le document, qu'il juge inappropriée. Il est d'avis que les hauteurs doivent idéalement être régies par la réglementation d'arrondissement.

Approuvé par :

**ORIGINAL SIGNÉ**

Josée Bérubé  
Vice-présidente

Le 30 septembre 2015