

Titre : Modification au plan d'urbanisme : Programme particulier d'urbanisme (PPU)
Boulevard Pie IX

Arrondissement : Montréal-Nord

Localisation : Boulevard Pie-IX, entre le boulevard Gouin Est et le boulevard Industriel

Demandeur : Direction de l'aménagement urbain, des services aux entreprises et des relations
avec les citoyens de l'arrondissement de Montréal-Nord

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le Programme particulier d'urbanisme entraîne une modification au plan d'urbanisme.

1 La proposition

L'arrondissement de Montréal-Nord propose un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin d'encadrer et de soutenir le redéveloppement du secteur Boulevard Pie-IX.

2 La modification du plan d'urbanisme

Le comité accueille favorablement la demande de modification du plan d'urbanisme requise pour le PPU Boulevard Pie-IX. Il considère que cette démarche de planification constitue une vision ambitieuse pour le redéveloppement du secteur. Bien qu'il conserve une certaine inquiétude quant à la mise en œuvre du projet, tributaire des aléas du marché immobilier, le CJV salue l'attitude proactive de l'arrondissement, qui a mené un important exercice de réflexion et qui a consulté en amont les propriétaires et les promoteurs du secteur, tout en informant en continu la population par l'entremise de son bureau de projets.

Cela étant dit, le CJV formule dans les paragraphes suivants des recommandations quant à certains enjeux à considérer et certains aspects du projet qui, selon lui, pourraient encore être améliorés.

3 Le projet proposé

Circulation et stationnement

Le CJV soulève l'enjeu de la gestion de la circulation et il est en particulier soucieux d'éviter d'induire un caractère autoroutier au boulevard. Il prend note du fait que des études de circulation ont été produites dans le cadre du projet de

Service rapide par bus (SRB) et que les virages à gauche seront toujours possibles au sein de l'emprise de 30 m qui est prévue.

Il n'y aura pas de stationnement en bordure du boulevard Pie-IX. Le PPU préconise d'implanter du stationnement souterrain ou étagé. Le CJV est à l'aise avec cette proposition, à condition que la qualité de l'intégration de ces stationnements soit assurée et que des fonctions autres – comme du commerce – soient implantées au rez-de-chaussée de ces stationnements.

Équipements et domaine public

Le CJV accorde une importance particulière à la présence et à la position des places publiques dans le projet. Il apprécie que celles-ci soient implantées en bordure du boulevard Pie-IX, plutôt qu'en intérieur d'îlots, puisqu'ainsi elles participent à l'animation du boulevard. Le comité est en outre d'avis que le trottoir en bordure du boulevard doit maintenir une largeur constante de 3 m. Dans le cas où des élargissements du domaine public seront envisageables entre le domaine privé et le trottoir, il recommande d'y réaliser un aménagement spécifique selon le contexte, en favorisant le verdissement et la plantation d'arbres. Le CJV encourage l'arrondissement à planifier et à engager les interventions sur le domaine public le plus en amont possible du redéveloppement.

Par ailleurs, le CJV est satisfait d'apprendre que des démarches ont déjà été menées en vue de planifier l'offre en équipements publics en fonction des besoins de la nouvelle population – en particulier les écoles – sujet pour lequel le comité est très sensible et qu'il encourage à poursuivre.

Encadrement des projets immobiliers

Le CJV considère que l'écart entre les hauteurs prescrites (4 à 10 ou 12 étages) et entre les COS (2 à 8 ou 9.5) dans les secteurs A, B et C est beaucoup trop important et qu'il soulève des enjeux majeurs quant à l'encadrement des futurs projets. Le comité encourage à préciser la définition des hauteurs et des densités minimales et maximales permettant d'atteindre les objectifs de densification souhaités tout en respectant le milieu existant de part et d'autre. Il recommande à cet effet de procéder à une étude d'ensoleillement, afin d'adapter les hauteurs préconisées suivant les impacts sur le voisinage, et d'instaurer un COS adapté aux hauteurs souhaitables, en le modulant par projet particulier selon les différents contextes. Par ailleurs, le comité préconise l'implantation de bâtiments qui encadrent bien la rue, en limitant les décrochements dans la volumétrie.

Activité commerciale

Le CJV soulève l'enjeu de la viabilité commerciale en bordure du boulevard Pie-IX, car il est d'avis que le commerce ne pourra être soutenable tout au long du boulevard. Il encourage l'arrondissement à bien définir les secteurs qui présentent les caractéristiques les plus favorables à son implantation et à planifier les autres secteurs suivant une logique résidentielle.

Planification globale

Bien qu'il ne remette aucunement la qualité de la présente démarche en cause, le CJV est convaincu que la planification du devenir d'une artère aussi importante devrait être réalisée dans une perspective plus globale (à l'échelle de la ville, incluant les arrondissements limitrophes). Il se questionne notamment sur les retombées et les contraintes que pourrait engendrer ce redéveloppement sur les portions du boulevard situées dans d'autres arrondissements. De plus, compte tenu du projet de SRB en cours de développement, il lui semble d'autant plus important de considérer ces enjeux en

incluant l'ensemble du boulevard Pie-IX et en s'assurant de l'arrimage entre les différents arrondissements et les services de la Ville de Montréal qui sont concernés, ainsi que la STM et l'AMT.

4 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du plan d'urbanisme requise pour le PPU Boulevard Pie-IX. Le comité souligne la qualité de la démarche de planification menée par l'arrondissement ainsi que son attitude proactive. Il formule néanmoins des recommandations quant aux aspects suivants :

- Limiter le caractère autoroutier du boulevard. Dans ce cadre, garantir le maintien des virages à gauche, comme prévu au projet.
- Identifier les secteurs du boulevard les plus propices à l'implantation de commerces et étudier l'opportunité d'en implanter au rez-de-chaussée des éventuels stationnements étagés. Prévoir un usage résidentiel sur les autres portions du boulevard.
- S'assurer que les places publiques soient intégrées aux aménagements du boulevard, afin qu'elles contribuent à son animation.
- Prévoir une largeur continue de 3 m pour les trottoirs. Lorsque des élargissements du domaine public sont possibles, y réaliser un petit aménagement spécifique au contexte, en y favorisant le verdissement et la plantation d'arbres.
- Poursuivre les démarches engagées avec les partenaires publics, afin de développer une offre en équipements collectifs répondant adéquatement aux besoins de la nouvelle population.
- Réduire l'écart entre les hauteurs et les densités, afin de densifier dans le respect du voisinage. Réaliser une étude d'ensoleillement pour fixer les hauteurs et prévoir un COS plus uniforme, en permettant de le moduler par projet particulier en fonction du contexte.
- Favoriser la construction de bâtiments dont le volume encadre bien la rue.

Dans le cadre du projet de Service rapide par bus (SRB), le comité recommande par ailleurs à la Ville de Montréal de considérer la planification du boulevard Pie-IX dans son ensemble et de garantir un arrimage entre les différents arrondissements et services de la Ville concernés, ainsi que la STM et l'AMT.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau
Vice-Président

Le 31 mars 2015