

Titre : Démarche de planification urbaine du secteur de la Gare LaSalle et projet résidentiel de l'îlot Wanklyn - retour

Arrondissement : LaSalle

Localisation : Secteur de l'îlot Wanklyn

Demandeur : Division de l'urbanisme, des permis et inspections, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de LaSalle

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet sera approuvé en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal.

1 La proposition

La présente proposition fait suite à une première présentation au Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU), en avril 2011¹, qui concernait une modification au plan d'urbanisme dans le cadre de la démarche de planification urbaine du secteur de la Gare LaSalle. Cette démarche comprenait entre autres des orientations visant de nouveaux secteurs résidentiels, dont un projet d'habitation sur l'îlot Wanklyn.

Dans le cadre de cette démarche de planification, le plan d'urbanisme a été modifié en 2011, afin d'autoriser un bâti de 3 et 12 étages et un COS de 0,3 à 4,5. Le projet de règlement amendant le règlement de zonage de manière à assurer la concordance aux modifications au plan d'urbanisme n'a cependant jamais été adopté.

La présente demande vise à réaliser un projet résidentiel sur l'îlot Wanklyn, un terrain d'une ancienne imprimerie dont les bâtiments ont été démolis. Le processus réglementaire rattaché à ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, pour la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m²

2 Le projet

L'îlot Wanklyn est un terrain d'environ 4,7 ha, encadré par la route 138 à l'est, la rue Jean-Millot au nord, les résidences de la rue des Oblats à l'ouest et la rue Wanklyn et le chemin de fer au sud. Le présent projet prévoit la réalisation de 786 logements, répartis dans des immeubles de 3 à 8 étages et comprenant : 119 logements communautaires, 230 unités d'accès à la propriété et 437 unités privées (condo et locatif); 727 cases de stationnement en souterrain et 48 cases de stationnement extérieur sur rue. Le projet comprendrait 50 à 60 % de logements pour familles (2 chambres et plus) et il serait également envisagé qu'il intègre une résidence pour personnes âgées.

¹ Le CAU avait émis un avis favorable à cette demande de modification au plan d'urbanisme, daté du 26 avril 2011.

Dans son avis en 2011, le CAU mentionnait que le tissu urbain actuel, avec ses nombreuses ruptures, pose des défis intéressants auxquels il sera possible de répondre en apportant un grand soin au design urbain et en mettant la priorité sur la qualité des déplacements actifs, du cadre de vie et des aménagements. Le comité questionnait par ailleurs la forme et les volumes du projet d'habitation prévu sur l'îlot Wanklyn, qu'il considérait en contradiction avec le petit gabarit résidentiel de LaSalle. Il appuyait néanmoins la densification du secteur.

Le CJV considère que le projet actuel est de grande qualité et qu'il s'inscrit au sein d'une démarche ambitieuse, qui mérite d'être soutenue. Les réponses préconisées quant aux enjeux précités présentent une très grande amélioration par rapport au projet précédent et les densités moyennes qui sont proposées s'intègrent très bien dans le contexte.

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.

Parc central

Le CJV apprécie beaucoup les proportions et l'aménagement du parc central et son encadrement au nord et au sud, ainsi que le décrochement de la rue, qui crée un espace intéressant, agrémenté par les fins de perspectives. Bien qu'il aurait préféré que le parc soit implanté en bordure de la rue Wanklyn, il note que cette disposition au centre du projet correspond à une réalité qui fonctionne très bien dans les autres quartiers de LaSalle.

Par ailleurs, le CJV est d'avis que les extrémités du parc devraient disposer d'un meilleur encadrement et que les liens vers l'ouest devraient être améliorés. Il propose à cet effet de trouver un moyen de fermer l'extrémité ouest du parc, tout en établissant une connexion piétonne jusqu'à la rue des Oblats, il recommande dans ce cadre d'entreprendre des démarches avec le propriétaire du terrain voisin. Un mécanisme de fermeture devra également être prévu pour l'extrémité est du parc, qui donne sur la route 138.

De manière plus générale, il recommande également à l'arrondissement de considérer davantage les opportunités qui existent dans le tissu urbain en vue de réaliser un maillage de liens piétons à travers les différents îlots résidentiels du secteur.

Types de logements et mixité

Le CJV apprécie le choix d'implantation pour le bâtiment qui sera occupé par les logements sociaux, en bordure du parc central et le fait que ces deux éléments du projet seront réalisés en phase 1. Il considère également que les maisonnettes aux rez-de-chaussée des bâtiments, avec accès directs sur rue, contribueront de manière significative à l'encadrement des rues et du parc. Il recommande dans ce cadre de s'assurer qu'elles soient également implantées le long de la portion sud de la rue principale et de garantir un traitement adéquat de leur jonction avec les bâtiments de plus grande hauteur.

Par ailleurs, le CJV considère que l'absence de mixité d'usages constitue un manque dans le projet car elle pourrait accentuer l'animation de la rue principale. À défaut d'une fonction commerciale, qui ne sera peut-être pas soutenable, il préconise l'implantation de services, notamment une garderie, qui pourrait être implantée autour du parc central.

Rue Wanklyn

Comme le CAU le mentionnait dans son avis en 2011, le CJV est convaincu que la rue Wanklyn a le potentiel de constituer un réel axe structurant, au cœur du futur quartier, entre le terminus d'autobus et la gare ferroviaire. Considérant le rôle très important que jouera cette rue, qui permettra également aux résidents de rejoindre l'avenue Lafleur, artère commerciale du secteur, il recommande à l'arrondissement de développer une vision claire de son réaménagement, en y concentrant les interventions. Cette vision devra également prendre en compte la voie ferrée du CP, le futur lien vert et les potentiels secteurs industriels à redévelopper au sud, afin de s'assurer que les futurs projets s'adressent à la rue Wanklyn.

Dans ce contexte, le CJV suggère de revoir l'agencement de la portion sud du projet, afin de mieux signifier sa contribution et son rapport avec cette partie du territoire en devenir. Il recommande de modifier la disposition des deux bâtiments situés en bordure de la rue Wanklyn, afin de les implanter parallèlement à celle-ci, ce qui permettrait un meilleur encadrement de la rue et une meilleure respiration entre les bâtiments G et H, actuellement très proches l'un de l'autre. Aussi, le CJV encourage également à envisager l'introduction d'une mixité de fonctions, principalement des services, en bordure de la rue Wanklyn.

Stationnements souterrains

Les stationnements souterrains seront à moitié enterrés dans le sol, de sorte que le rez-de-chaussée des habitations sera surélevé de quelques marches par rapport au niveau des espaces publics. Le CJV considère que cette disposition permet une transition intéressante entre les espaces publics et privés. Il suggère par ailleurs de s'assurer qu'elle soit bien illustrée dans les documents du projet, en particulier dans les coupes.

Bien que le projet soit développé suivant le concept de transit-oriented development (TOD), le ratio de stationnement requis reste élevé (0,92). Le CJV est d'avis que l'arrondissement devrait reconsidérer ses normes de stationnement, afin d'être davantage conséquent avec les orientations de développement qu'il a énoncées pour le secteur de la Gare LaSalle. Les stationnements souterrains auront une emprise importante dans le projet et auront pour effet que toutes les cours des immeubles seront implantées sur dalle. Le projet prévoit un verdissement généreux des espaces libres - ce que le CJV apprécie particulièrement - il recommande de veiller à bien garantir les conditions adéquates à la plantation d'arbres, en particulier à grand déploiement, sur les dalles de stationnement.

3 En conclusion

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable au projet résidentiel de l'îlot Wanklyn, considérant que ce second projet présente de nettes améliorations par rapport au premier projet qui a été soumis au Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) en avril 2011. Il formule néanmoins des recommandations quant aux aspects suivants :

- Permettre un meilleur encadrement des extrémités du parc central et prévoir une connexion piétonne avec la rue des Oblats.
- Implanter des maisonnettes tout au long de la rue principale et d'accorder une attention particulière à leur jonction avec les bâtiments hauts.
- Considérer l'introduction d'une mixité de fonctions, notamment des services, qui contribueront à l'animation de la rue centrale.

- Raffiner le traitement de la portion sud du projet, afin de l'adresser davantage à la rue Wanklyn.
- Garantir la pérennité des plantations réalisées sur les dalles de stationnement.

Aussi, le comité encourage l'arrondissement à poursuivre sa démarche de planification, en mettant l'accent sur le tissage de liens piétons à travers les îlots résidentiels du secteur et sur le réaménagement et l'encadrement de la rue Wanklyn, qu'il considère comme le cœur du futur quartier. Il recommande également d'adapter les normes de stationnement en vigueur au regard des orientations préconisées pour le redéveloppement du secteur.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Adrien Sheppard
Président

Le 16 mars 2015