

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER COMME SUITE À SA RÉUNION DU 18 NOVEMBRE 2016

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage.*

Îlot central du Technopôle Angus, Arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie

C16-RPP-02

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin de modifier l'aire d'affectation (de « secteur d'emploi » à « secteur d'activités diversifiées ») afin d'autoriser l'habitation pour le projet mixte de l'îlot central du Technopôle Angus, Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie
	Autorisation d'un projet de construction de bâtiments mixtes (résidentiel, commercial et emplois) en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal – Projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus, Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie
Localisation :	Lot numéro 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal et les rues Angustin-Frigon, William-Tremblay et Molson, Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie
Demandeur :	Direction du développement du territoire et des études techniques, 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 de la Ville de Montréal et qu'il est présenté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

LE CONTEXTE

L'Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie propose une modification du Plan d'urbanisme et une autorisation du projet en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal afin d'autoriser un projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus.

Le Technopôle Angus occupe la partie ouest du site des anciens ateliers Angus lesquels ont été en activité de 1904 à 1995. Le site des anciens ateliers comprend également deux autres secteurs, principalement à vocation résidentielle, développés à partir des années 1980. En ce qui concerne le Technopôle Angus, la Société de développement Angus (SDA) en a fait une planification détaillée en s'appuyant sur les principes de développement économique communautaire et la création d'emplois destinés aux résidents du quartier. La SDA avait pour objectif, en 1995, de créer 2 000 emplois sur l'ensemble du site. Aujourd'hui, le Technopôle Angus compte environ 2 300 emplois. L'objectif actuel de la SDA est de porter à 3 500 le nombre d'emplois reposant sur un modèle de milieu de vie mixte et dynamique, contrairement à un modèle traditionnel de parc industriel.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

La SDA, promoteur du projet soumis, a élaboré un plan d'aménagement sur le terrain vacant de 3,7 hectares visé par la présente (surnommé l'îlot central) afin de consolider le cadre bâti et de poursuivre ses objectifs de création d'emplois tout en y introduisant une composante résidentielle. Initialement, un projet de construction de bâtiments mixtes, d'une hauteur allant jusqu'à huit étages, a été préparé et soumis au Comité Jacques-Viger (CJV). Ce dernier a émis un avis favorable (C16-RPP-01), avec certaines recommandations, lors de la réunion du 12 février 2016. Or, à la suite d'un processus de consultation citoyenne mené par la SDA, celle-ci a choisi de revoir à la baisse la hauteur de certains immeubles, considérant les objections et les préoccupations des citoyens du secteur immédiat. Cette réduction rend le projet conforme au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à la hauteur.

L'avis du CJV est toujours requis au présent dossier compte tenu de la demande de modification du Plan d'urbanisme afin d'y autoriser l'usage habitation (modification de l'affectation). Il est aussi requis du fait de la volonté du promoteur de soumettre le projet dans le cadre d'une autorisation en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, lequel implique une consultation publique plus large menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

LA PROPOSITION

La proposition soumise par le promoteur vise la construction d'un ensemble de bâtiments d'une hauteur maximale de six étages répartis en huit blocs comportant des emplois, des commerces et des logements. Au total, 52% de la superficie de plancher est destinée aux emplois, ce qui représente environ 45 000 m², ainsi que 30 000 m² d'espaces commerciaux. L'habitation occupera environ 38 000 m², ce qui représente approximativement 400 logements sociaux (20%) et abordables (80%), dont une proportion pour répondre aux besoins des familles. L'ensemble des unités de stationnement, 540 places, est prévu en sous-sol.

Le projet comprend deux places semi-publiques aménagées et qui seront reliées par une rue partagée semi-privée formant une diagonale. L'aménagement de corridors de biodiversité est également prévu pour relier le parc Jean-Duceppe à la fiche végétale située dans l'emprise des voies du CP. Le projet inclut plusieurs mesures afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et pour réduire leur empreinte écologique, notamment une boucle énergétique.

LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME ET L'AUTORISATION EN VERTU DE L'ARTICLE 89

La modification du Plan d'urbanisme porte sur l'affectation du sol, celle-ci passant de « Secteur d'emploi » à « Secteur d'activités diversifiées » ce qui permettra d'autoriser l'usage habitation sur le site.

Le projet soumis déroge également à plusieurs aspects de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie, incluant l'usage, la hauteur, le lotissement. Ces dérogations sont admissibles dans le cadre de procédure d'approbation de l'article 89, paragraphe 3, puisqu'il s'agit d'un établissement mixte dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m².

C'est dans ce contexte que l'avis du CJV est requis.

LE PROCESSUS

Le CJV a reçu les représentants de l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie, du Service de la mise en valeur du territoire, division urbanisme, et du promoteur lors de la séance du 18 novembre 2016. Après avoir expliqué le contexte de la présente demande suite aux consultations publiques menées à l'été 2016 par la SDA, les représentants de l'arrondissement ont présenté les modifications apportées au projet qui vise essentiellement l'abaissement de la

hauteur des bâtiments résidentiels, de huit à six étages. Ils ont précisé que ces modifications ont pour conséquence la réduction du nombre de logements sociaux et abordables de 500 à 400 unités.

Les représentants ont également présenté les améliorations apportées au projet suivant les quatre recommandations du CJV dans son avis du 12 février, soit (en italique, la réponse de l'arrondissement inscrite au sommaire décisionnel préparé pour le projet) :

- 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. *À cette fin, certains critères ont été enlevés, afin de permettre plus de flexibilité dans la composition architecturale du bâtiment.*
- 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. *Après vérifications auprès du promoteur, la construction de deux bâtiments en plusieurs phases s'avère la méthode la plus simple considérant le système de drainage centralisé du projet.*
- 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. *À cette fin, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et du Plateau-Mont-Royal sont en liens et détermineront l'emplacement optimal de la passerelle, le cas échéant, en fonction des opportunités et des contraintes.*
- Prévoir une largeur de trottoirs suffisante pour assurer des dimensions optimales aux fosses des arbres. *L'arrondissement prendra en compte cette recommandation dans la conception des trottoirs et a déterminé une marge avant minimale permettant la plantation d'arbres à grand déploiement.*

Le CJV apprécie les suites données à ses recommandations.

Malgré la réduction de la hauteur maximale découlant de la réponse de la SDA aux commentaires des résidents à proximité, le CJV estime que le projet demeure de grande qualité tant par sa mixité fonctionnelle que par sa conception urbaine. Ceci dit, il ne peut s'empêcher d'énoncer sa grande déception à l'égard de la réduction de la hauteur des bâtiments résidentiels offrant des logements sociaux et abordables et déplorer les modalités du processus d'approbation référendaire en vigueur dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, tel qu'il l'explique dans les paragraphes qui suivent.

Une réduction de la densité non souhaitable pour l'intérêt public

Le CJV constate que l'abaissement de la densité de huit à six étages n'a pas d'impact positif sur la qualité du milieu existant et en voie d'être créé (vues, ombres portées, vent, etc.) alors qu'il entraîne une diminution importante de l'offre de logements sociaux et abordables, passant de 500 à 400 unités, ce qui, en plus, risque de fragiliser la pérennité des commerces proposés. Le CJV se préoccupe des effets anticipés de la diminution de la hauteur dans un contexte financier difficile et craint l'apparition de mezzanines et de constructions hors toit pour compenser la réduction de la hauteur. Il espère que les qualités proposées du projet, par exemple au niveau des mesures d'efficacité énergétique, de la typologie des logements et de la composition architecturale sans construction hors toit habitable (mezzanine), soient maintenues à terme.

Bien que, dans le contexte, le CJV trouve louable la sensibilité de la SDA face aux préoccupations des voisins, il est d'avis que les modifications apportées ne sont pas dans l'intérêt public du quartier, de l'arrondissement voire de la Ville de Montréal, mais répondent à une préoccupation strictement locale des résidents à proximité. Tout en tenant

compte de l'impact sur le voisinage immédiat, lequel apparaissait toutefois pris en compte dans la version précédente, un projet d'une telle ampleur devrait être analysé selon sa contribution à une échelle plus grande.

Le CJV saisit donc l'occasion offerte par le présent avis de faire part de ses inquiétudes à l'égard des effets du processus d'approbation référendaire exigé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. En effet, les exigences de la loi font en sorte que le projet est susceptible d'approbation référendaire, mais uniquement par les personnes habiles à voter de la zone visée et des zones contiguës. Comme le voisinage est en grande partie constitué de lieux d'emplois, ce sont les résidents de la seule zone résidentielle contiguë qui imposent leur point de vue plutôt que les résidents et travailleurs du quartier dans son ensemble. Il en résulte que l'issue du projet repose sur l'approbation par une faible proportion de citoyens alors que le projet apportera un bénéfice pour l'ensemble de la communauté.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Considérant les qualités du projet soumis et même si l'abaissement de la hauteur, découlant d'une opposition locale, n'a pas d'effets significatifs alors qu'il entraîne une réduction du nombre de logements sociaux et abordables, le CJV émet un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme et de l'autorisation en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal pour la réalisation du projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus qui lui a été présenté.

Original signé

Pierre Corriveau

Président

Le 6 décembre 2016