

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER 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*

Rue Sherbrooke Est – Pointe-aux-Prairies

C16-RDPPAT-01

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le but d'ajouter un secteur à transformer, de modifier les limites des aires d'affectation et de modifier des secteurs de densité pour les secteurs périphériques au tronçon de la rue Sherbrooke Est compris entre la rue Damien-Gauthier et la 91 ^e Avenue, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.
Localisation :	Secteurs situés le long de la rue Sherbrooke, entre la rue Damien-Gauthier et la 91 ^e avenue, District de La Pointe-aux-Prairies
Demandeur :	Division de l'urbanisme, Arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles

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.

LA PROPOSITION

L'Arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles propose une modification au Plan d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre d'une partie du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) de la rue Sherbrooke adopté au début de l'année 2016.

La démarche du PDUES, entreprise depuis l'été 2014, vise à optimiser les opportunités de développement en bordure de la rue Sherbrooke. Le document de planification prône la densification, le développement durable, l'optimisation des infrastructures de transport en commun et une meilleure répartition des fonctions urbaines. Le territoire a été caractérisé en trois milieux de vie distincts, en lien étroit avec la rue Sherbrooke. La présente demande vise le secteur # 3 situé approximativement entre la rue Damien Gauthier et la pointe de l'île.

LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Les modifications demandées au Plan d'urbanisme consistent à ajouter un secteur à transformer, à modifier les limites des aires d'affectation et à modifier quatre secteurs de densité situés en périphérie de la rue Sherbrooke Est, entre la rue Damien Gauthier et la 91^e Avenue, dans le district de La Pointe-aux-Prairies. Les modifications touchent trois cartes incluses dans le Plan d'urbanisme et sont les suivantes :

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

1 – Carte 1.1 « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer »

- Agrandir un secteur à construire afin d'intégrer les secteurs délimités par la rue Sherbrooke, l'ancienne emprise du boulevard Gouin, la rue Forsyth et la 91^e avenue;
- Retirer des secteurs « à construire » les terrains municipaux entourant la Coulée-Grou, compris entre le golf et la rue Sherbrooke ainsi que le boulevard Gouin;
- Ajouter un secteur « à transformer » correspondant aux numéros civiques 15 300 et 15 400, rue Sherbrooke Est, soit deux bâtiments industriels sous l'égide d'une affectation « résidentielle ».

2 – Carte 3.1.1 « L'affectation du sol »

- Pour les terrains situés dans le secteur 2B (secteur déployé au nord de la rue Sherbrooke, autour de l'intersection de la rue Famille-Dubreuil et se prolongeant jusqu'au boulevard Gouin plus à l'est), remplacer l'affectation « résidentielle » par une affectation « mixte ».

3 – Carte 3.1.2 « La densité de construction »

- Créer un nouveau secteur de densification « 20-T3 » à même le secteur 20-04 correspondant au secteur à transformer du 15 300 et du 15 400, rue Sherbrooke Est;
- Remplacer la partie du secteur de densification 20-C4 correspondant au secteur situé en bordure nord de la rue Sherbrooke, compris entre le milieu naturel entourant la Coulée-Grou, la 81^e avenue et la limite est du lot 1 875 285, par un secteur de densification 20-C9;
- Agrandir le secteur de densification 20-C4 afin d'intégrer le secteur délimité par les rues suivantes : rue Sherbrooke, l'ancienne emprise de boulevard Gouin, rue Forsyth et 91^e avenue;
- Agrandir le secteur de densification 20-C5 à même une partie du secteur de densification 20-C4 correspondant aux terrains sis en bordure nord de la rue Sherbrooke, entre la limite est du lot 1 875 285 et le boulevard Gouin.

LE PROJET

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles lors de la séance du 18 novembre 2016. Les représentants ont présenté le contexte, le PDUES de la rue Sherbrooke et ses concepts de planification généraux, le développement souhaité pour le milieu de vie # 3, les demandes de modification au Plan d'urbanisme, et, brièvement, le projet de construction Faubourg Pointe-de-l'Île.

D'emblée, le CJV trouve très intéressante la démarche exemplaire réalisée par l'Arrondissement et salue la grande qualité du travail accompli relativement au PDUES. De manière générale, le CJV appuie les modifications demandées visant l'augmentation de la densité sur le territoire analysé. Il émet dans les paragraphes qui suivent certaines recommandations afin de bonifier la planification d'ensemble du secteur.

Cela dit, le comité souhaite signaler que les divers documents de présentation transmis en feuillets distincts, de formats variés, non datés et sans synthèse, n'ont pas facilité l'analyse des membres qui ont eu peine à s'y retrouver.

Mise à jour du Plan directeur de réaménagement de la rue Sherbrooke Est

Le CJV croit que la mise à jour du Plan directeur de la rue Sherbrooke et de ses abords adopté en 2003 devrait être un préalable à l'autorisation de nouveaux projets. Il souligne qu'un grand travail de planification a été accompli depuis l'adoption de ce plan avec le PDUES. La perception ainsi que les intentions d'aménagement de ce tronçon ont depuis grandement évolué. Il juge nécessaire de définir clairement l'identité et les orientations d'aménagement (implantation, volumétrie et signature architecturale) de ce secteur avant d'approuver de nouveaux projets qui donneront le ton pour l'avenir.

Dans ce sens, le CJV recommande la réalisation d'une étude de design urbain, incluant un travail en trois dimensions, permettant de mieux cerner l'emprise au sol et le cadre bâti souhaités pour ce secteur et de mieux comprendre l'encadrement proposé de la rue Sherbrooke. Il note plusieurs intentions dans le discours des requérants qui lui semblent intéressantes, mais qui ne trouvent pas réellement de réponse dans le seul projet de développement présenté (Faubourg Pointe-de-l'Île). Notamment, il a été question d'équipements spéciaux favorisant le transport actif et le transport en commun justifiant la création d'un *transit-oriented development* (TOD) de forme linéaire. Cette notion de TOD linéaire, inusitée, aurait mérité d'être développée et les équipements spéciaux annoncés auraient dû être un peu mieux définis. Ainsi, alors que le projet Faubourg Pointe-de-l'Île est localisé à une intersection significative de l'arrondissement et de la Ville (le boulevard Gouin et la rue Sherbrooke), on ne trouve aucune trace de l'intention d'aménager de tels équipements.

Le CJV croit également que le carrefour giratoire situé à l'extrémité est de la rue Sherbrooke, porte d'entrée signifiante à l'arrondissement et à l'île de Montréal même, devrait être intégré à l'étude. Le comité considère ce carrefour comme un point d'inflexion vers une nouvelle figure d'aménagement dont le caractère urbain se distinguerait largement de la voie paysagée rapide initialement prévue.

COS favorisant une densité plus adaptée aux objectifs de densification

Le CJV est en faveur de la densification prévue et souligne l'intérêt de densifier certaines zones conjointement à la préservation de zones plus naturelles. Néanmoins, il souhaite sensibiliser les requérants quant à la densité minimum de certains secteurs qu'il juge trop faible. Pour le CJV, un secteur voué à la densification ne devrait pas indiquer un coefficient d'occupation au sol (COS) minimum en bas de 1, voire 2. De plus, il est d'avis que certains écarts entre le minimum et le maximum permis sont nettement trop larges (ex. : COS de 0,2 à 3 pour le secteur 20-C4) et ne laissent pas percevoir une intention claire quant au développement souhaité. Il suggère plutôt une définition des COS qui induise une gradation progressive de la densité du cadre bâti.

Corridor écologique entre la rivière des Prairies et le fleuve Saint-Laurent

Le CJV se réjouit de l'idée de vouloir retirer des secteurs « à construire » les terrains municipaux entourant la Coulée-Grou, compris entre le golf et la rue Sherbrooke ainsi que le boulevard Gouin. Cependant, il recommande une plus grande clarté entre ce qui doit être protégé et ce qui doit être densifié. Il questionne de ce fait le développement des

terrains situés dans le secteur 20-C1 qui se trouve dorénavant enclavé à l'intérieur du prolongement naturel d'une zone protégée. Il suggère de plus de profiter de la configuration des espaces verts protégés pour réaliser un corridor écologique significatif entre la rivière des Prairies et le fleuve Saint-Laurent. Pour le CJV, la connexion entre les deux cours d'eau semble incontournable et devrait faire l'objet d'un énoncé d'intention, d'autant plus que ce lien lui semble essentiel dans la définition de l'identité du secteur.

Projet du Faubourg Pointe-de-l'Île

Le CJV éprouve une grande déception quant à la présentation du projet Faubourg Pointe-de-l'Île. Il considère dommage que le travail exemplaire entrepris par l'Arrondissement avec le PDUES se traduise par un projet aussi générique tant architecturalement qu'au niveau de l'aménagement paysager et urbain.

Le CJV souligne que le projet est situé au croisement de deux artères pionnières au développement du secteur et de l'Île de Montréal en général, soit le boulevard Gouin et la rue Sherbrooke. La rencontre de deux artères mythiques reste un événement peu commun à Montréal et doit engendrer des préoccupations particulières. Le CJV croit que les promoteurs doivent être sensibilisés aux caractéristiques et aux enjeux d'aménagement du lieu. Notamment, il comprend mal pourquoi le projet envisage l'élargissement du boulevard Gouin sur une très courte distance pour rejoindre d'autres rues nettement plus étroites. Le CJV souligne que le boulevard Gouin, un boulevard patrimonial important de Montréal, est caractérisé par son étroitesse et que cette signature visuelle devrait rester.

Aussi, tel qu'indiqué plus haut, le comité constate que les intentions quant au transport actif et collectif facilité par l'aménagement de différents points de chute le long du tronçon de la rue Sherbrooke ne sont pas respectées dans ce projet. La typologie et l'implantation proposées ne correspondent pas aux volontés de densification émises et ne facilitent pas la création d'un point de convergence invitant pour les usagers. Le CJV espère un aménagement plus inspiré et urbain pour cette intersection qui aurait pu recevoir une place publique animée de cafés et de petits commerces. Il rappelle que ce premier projet annoncera une nouvelle phase de développement de la rue Sherbrooke et qu'il s'agit ainsi du point de départ d'une nouvelle vision qui inspirera les futurs projets.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le CJV émet un avis favorable aux modifications au Plan d'urbanisme demandées considérant les avantages d'une densification et d'un redéveloppement de la rue Sherbrooke dans ce secteur. Cependant, afin de bonifier la planification du secteur, il fait les recommandations suivantes :

- Réaliser la mise à jour du Plan directeur de réaménagement de la rue Sherbrooke Est ainsi qu'une étude de design urbain;
- Repenser le carrefour giratoire situé à l'extrémité est de la rue Sherbrooke comme point d'inflexion vers une nouvelle figure d'aménagement;
- Hausser la limite du coefficient d'occupation au sol (COS) à 1 ou 2 et diminuer l'écart entre le minimum et le maximum afin de favoriser une gradation progressive de la densité du cadre bâti;
- Envisager la création d'un corridor écologique entre la rivière des Prairies et le fleuve Saint-Laurent et en faire un énoncé d'intention;

- Assurer une plus grande clarté entre ce qui doit être protégé et ce qui doit être densifié; notamment en évaluant le développement du secteur 20-C1;
- Éviter l'élargissement du boulevard Gouin entre les rues Sherbrooke et Forsyth;
- Mieux définir la personnalité de l'intersection Gouin/Sherbrooke.
- Favoriser les projets de développement qui participent à l'animation de la rue et qui établissent un dialogue avec les futurs aménagements du domaine public qui seront développés par l'Arrondissement.

Président,

Original signé

Pierre Corriveau

Le 7 décembre 2016