

### AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 22 JUIN 2018

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.\*

## Place Chaumont

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité aux alentours de la Place Chaumont et un nouveau secteur de planification détaillée de portée locale pour le Vieux-Anjou.
Localisation :	Arrondissement d'Anjou
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement d'Anjou

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.

### LA PROPOSITION

Le secteur de la Place Chaumont est actuellement intégré dans un secteur plus vaste où le Plan d'urbanisme prescrit un bâti de un à deux étages hors-sol avec un taux d'implantation au sol faible ou moyen. La demande de modification au Plan d'urbanisme vise à créer un nouveau secteur de densité qui couvre la Place Chaumont et ses abords avec un bâti de trois à quatre étages hors-sol avec un taux d'implantation au sol moyen. La demande vise également à inscrire un secteur de planification détaillée de portée locale pour l'ensemble du Vieux-Anjou dans le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.

La demande a été présentée une première fois au CJV en février 2018. La proposition visait la création de plusieurs secteurs de densité : un secteur de 2 à 4 étages (partie institutionnelle de la Place Chaumont); un secteur de 3 à 4 étages (partie commerciale de la Place Chaumont) et trois secteurs de 2 à 3 étages (zones résidentielles limitrophes à la Place Chaumont). Dans son commentaire (daté du 28 février 2018), le CJV a énoncé plusieurs recommandations visant à orienter le travail supplémentaire qu'il estimait nécessaire dans le cadre de cette démarche de planification. Il a notamment encouragé l'Arrondissement à : réaliser une analyse typomorphologique; accorder une attention particulière aux nouvelles insertions et au patrimoine résidentiel modeste; se positionner sur le réaménagement du domaine public et sur le devenir des propriétés institutionnelles; étudier les modes de déplacement des différents usagers, les relations avec les quartiers environnants, le réseau cyclable et le stationnement. L'Arrondissement présente une seconde version de la demande, qui s'appuie sur les études réalisées suite aux recommandations du CJV.

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



Situation actuelle au Plan d'urbanisme



Proposition de modification au Plan d'urbanisme

Source Arrondissement d'Anjou

## LE PROJET

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement d'Anjou, de la Direction de l'urbanisme et des firmes mandatées lors de sa réunion du 22 juin 2018. La présentation comprenait un résumé de plusieurs analyses : de la sociodémographie, de la typomorphologie, de la composition commerciale, du stationnement et de la mobilité; le concept d'aménagement; les balises d'intégration architecturale et les modifications règlementaires envisagées. D'emblée, le CJV souligne le travail d'analyse remarquable qui a été effectué et qui traduit la connaissance fine du milieu dont disposent les représentants de l'Arrondissement. Le CJV émet dans les paragraphes suivants des commentaires sur certains aspects du projet qui pourraient, selon lui, être améliorés et soulève des enjeux qu'il encourage également à considérer.

### Caractère du cadre bâti

#### Place Chaumont

Le secteur commercial de la Place Chaumont est caractérisé par des lots étroits et un bâti principalement de deux étages. Il constitue un milieu dynamique offrant une bonne diversité commerciale, que l'Arrondissement souhaite accentuer. Quoiqu'il perçoive chez les intervenants de l'Arrondissement une connaissance intuitive des données qui est issue du milieu, le CJV trouve dommage qu'on ne dispose pas d'un portrait détaillé des commerces existants ni des besoins réels pour de nouveaux locaux commerciaux. Conséquemment il ressent une inquiétude quant au devenir du secteur, qui revient à l'enjeu énoncé dans son commentaire : comment l'améliorer sans le dénaturer? Dans ce contexte, et basé sur les besoins réels autant que sur la vision de l'Arrondissement, le CJV recommande à celui-ci de se munir d'un outil de contrôle des typologies des commerces : la nature et la taille maximale des commerces et les lots de taille étroite. Cela afin de s'assurer de disposer d'un encadrement adéquat advenant des demandes d'implantation, dont celles de commerces de grande surface.

Le comité n'est pas en défaveur de l'insertion de bâtiment de trois à quatre étages en bordure de l'avenue Chaumont, car celle-ci dispose de proportions propices à une augmentation de la densité du bâti. Néanmoins, cela entraînerait la mise en droit acquis du bâti de deux étages, qui représente le caractère propre au secteur commercial. Dans ce cadre,

le CJV recommande plutôt de prescrire un bâti deux à quatre étages hors-sol, ceci afin de reconnaître l'échelle actuelle du bâti et de réduire l'éventuelle pression immobilière sur les bâtiments de deux étages.

En ce qui concerne l'intégration des nouveaux bâtiments, le CJV souligne les enjeux liés à la rupture d'échelle et à d'introduction de murs aveugles que pourrait causer la mitoyenneté entre les bâtiments de deux, trois et quatre étages. D'autre part, le CJV est déçu par les propositions architecturales qui sont illustrées dans le document. De son point de vue, l'alternance des colorations de brique et le recours à un fenestrage horizontal ne suffisent pas à transposer le caractère du lieu dans les nouveaux projets. Afin de garantir la qualité de l'intégration des nouveaux projets, et quoique le plan puisse autoriser jusqu'à quatre étages, le CJV recommande d'autoriser une hauteur maximale de deux étages dans le règlement de zonage et de traiter chaque projet de plus grande hauteur par projet particulier.

### Secteur résidentiel

Comme énoncé dans son commentaire précédent, le CJV est sensible au devenir du cadre bâti résidentiel de l'ancien noyau villageois, qui fait partie des caractéristiques identitaires du secteur. À ce titre, il est satisfait qu'on abandonne l'idée de rehausser les hauteurs permises dans les secteurs résidentiels attenants à la Place Chaumont et qu'on affirme par le fait même la présence et la pérennité de l'échelle du cadre bâti existant, qui varie de un à deux étages. Par ailleurs, le CJV est en désaccord avec le parti-pris négatif attribué à l'hétérogénéité de ce cadre bâti, car pour lui c'est un attribut représentatif du caractère de noyau villageois. Il est donc en défaveur des orientations visant à l'uniformiser, le régulariser ou l'harmoniser et recommande plutôt de le valoriser.

### **Occupation du territoire et aménagement du domaine public**

Le CJV est en faveur de la proposition d'aménagement d'un espace public linéaire en bordure de l'avenue Chaumont, qui constitue un geste important et structurant pour le secteur. Néanmoins, il est convaincu que cet aménagement doit être prolongé avec la même largeur de parcours jusqu'au parc du Boisé Saint-Conrad. À ce titre, il juge qu'il est indispensable d'intégrer les espaces institutionnels et en particulier de prioriser la restructuration du stationnement de l'Aréna, afin d'intégrer la frange bordant la voirie au projet d'aménagement. Il recommande de concevoir cette promenade comme un projet d'ensemble et encourage à développer une programmation plus fine, notamment en analysant les déplacements des usagers de part et d'autre de l'avenue. Il recommande également d'accentuer la plantation d'arbres et de prévoir l'implantation d'infrastructures vertes pour la gestion des eaux.

Le CJV est perplexe quant aux constats issus de l'analyse des besoins en stationnement, qui illustrent à la fois le surplus d'offre actuelle et un besoin d'accroissement du nombre de cases pour le futur, ce qui semble en contradiction. Il est d'avis que d'autres avenues doivent être explorées, en particulier l'intégration des stationnements institutionnels dans les calculs, afin de favoriser les échanges en période de forte activité et ainsi d'optimiser l'usage en fonction de l'ensemble de l'offre disponible. Le CJV est également en défaveur de l'implantation de stationnements étagés hors-sol, qui seront rapidement désuets.

La CJV encourage l'Arrondissement à intégrer les rues transversales dans la réflexion. La présence des stationnements situés en arrière du front bâti nord de l'avenue Chaumont interrompt le cadre bâti et nuit grandement à la qualité urbaine de l'ensemble. Le CJV est d'avis que ces stationnements, qui sont des terrains municipaux, devraient être visés pour un développement résidentiel qui pourrait répondre aux besoins de logements familiaux.

---

Le CJV est en défaveur de l'objectif qui vise à considérer le site de l'église Saint-Conrad comme un site de développement prioritaire. Il juge qu'il est très prématuré d'envisager sa démolition, car elle est encore utilisée et aucune étude sur son devenir n'a été effectuée. Il souligne par ailleurs la qualité de l'architecture du bâtiment, conçu par l'architecte Panzini dans les années 80, qualité qui devrait lui valoir une certaine considération.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable au principe de modifier le Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité qui couvre la Place Chaumont et ses abords. Il émet les recommandations suivantes :

- Prescrire un bâti deux à quatre étages hors-sol plutôt qu'un bâti de trois à quatre étages hors-sol, afin de reconnaître l'échelle du bâti existant et de réduire l'éventuelle pression immobilière sur ces bâtiments;
- Conserver une hauteur maximale de deux étages dans le règlement de zonage et traiter chaque projet de plus grande hauteur par projet particulier afin de garantir la qualité de leur intégration;
- Se doter d'un outil de contrôle des typologies commerciales afin d'encadrer l'implantation de nouveaux commerces dans le respect des caractéristiques de la Place Chaumont;
- Reconsidérer les lignes directrices visant l'évolution du secteur résidentiel afin de tirer parti du caractère hétérogène du cadre bâti, qui constitue une des caractéristiques identitaires du noyau villageois;
- Renforcer l'aménagement de l'espace public linéaire en accentuant la plantation d'arbres et en intégrant des infrastructures vertes de gestion des eaux. Prolonger cet aménagement, en offrant une même largeur de parcours jusqu'au Boisé Saint-Conrad. À cette fin, prioriser la restructuration du stationnement de l'Aréna;
- Revoir l'analyse des besoins en stationnement en visant le partage et l'optimisation de l'offre disponible afin d'éviter l'ajout de nouvelles cases, en particulier sous la forme d'un stationnement étagé;
- Viser un redéveloppement à des fins résidentielles des stationnements municipaux implantés en arrière du front bâti nord de l'avenue Chaumont;
- Documenter la valeur architecturale de l'église Saint-Conrad, son usage actuel et son potentiel de reconversion avant de conclure à sa démolition.

Enfin, le CJV invite les requérants à venir lui présenter la démarche de planification détaillée de portée locale pour l'ensemble du Vieux-Anjou le moment venu, afin qu'il puisse contribuer à son élaboration.

### **ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau, Président.

Le 06 juillet 2018.

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.