

**AVIS** DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 15 NOVEMBRE 2019

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\*

## Modification au Plan d'urbanisme pour l'implantation de stations du REM et la création d'aires TOD à Saint-Laurent

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme (Chapitre 22 - Arrondissement de Saint-Laurent), afin d'y intégrer les nouvelles stations du Réseau express métropolitain (REM) et, en conséquence, les paramètres d'affectation et de densité propres aux aires TOD («Transit Oriented Development »)
Localisation :	Territoire de l'arrondissement de Saint-Laurent en lien avec les nouvelles gares du Réseau express métropolitain (REM)
Demandeur :	Arrondissement de Saint-Laurent

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement conformément à l'article 11, alinéa 1, de son règlement, puisque le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

### LA PROPOSITION

L'objet de la demande est de modifier le Plan d'urbanisme (PU) au chapitre d'arrondissement de Saint-Laurent afin d'intégrer les nouvelles stations du REM et, en conséquence, ajuster les paramètres d'affectation et de densité qui sont proposés aux aires TOD, en conformité avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

### Contexte<sup>1</sup>

L'adoption, en mai 2018, du règlement 2018-73 modifiant le règlement 211-51 sur le PMAD à l'égard du Réseau express métropolitain (REM) par le Conseil de la Communauté métropolitaine (CMM) vise à intégrer le tracé et les points d'accès du REM au réseau de transport en commun métropolitain ainsi qu'à ajuster, en conséquence, les critères d'aménagement propres aux aires TOD.

Dans la perspective d'orienter au moins 40% des nouveaux ménages dans les aires TOD localisées aux points d'accès du réseau de transport en commun et en cohérence avec la Politique de mobilité durable 2030 du Québec, le PMAD propose des nouvelles aires TOD autour des stations projetées du REM telles que A-40 et Technoparc et d'augmenter le seuil minimal de densité pour certaines stations du REM.

<sup>1</sup> Cette section est tirée du sommaire décisionnel fourni par l'Arrondissement.

La concordance du Schéma et du Plan d'urbanisme avec le PMAD est obligatoire. À cet égard, la Ville de Montréal entend modifier le Schéma afin d'intégrer les modifications prescrites au PMAD une fois que les rayons de certaines nouvelles stations du REM dans l'ouest de l'île seront établis.

Dans cette optique, et compte tenu du fait que cinq stations du REM seront localisées sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Laurent et qu'au moins deux d'entre elles (Technoparc et A-40) seront nouvelles, l'Arrondissement désire assurer un encadrement réglementaire en amont de tout développement incompatible avec la vision de la Ville et optimiser le potentiel des secteurs à proximité des infrastructures de transport collectif à haute capacité.

Il a donc été convenu avec la Ville de Montréal de procéder aux modifications des paramètres du Plan d'urbanisme en conformité avec les nouvelles dispositions du PMAD. L'intégration au PU de ces paramètres permettra à l'Arrondissement d'assurer la concordance de sa réglementation et d'ajuster en conséquence les critères d'aménagement propres aux aires TOD autour des stations du REM.

---

## LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

### Secteur Hodge/Lebeau



### Secteur du Technoparc

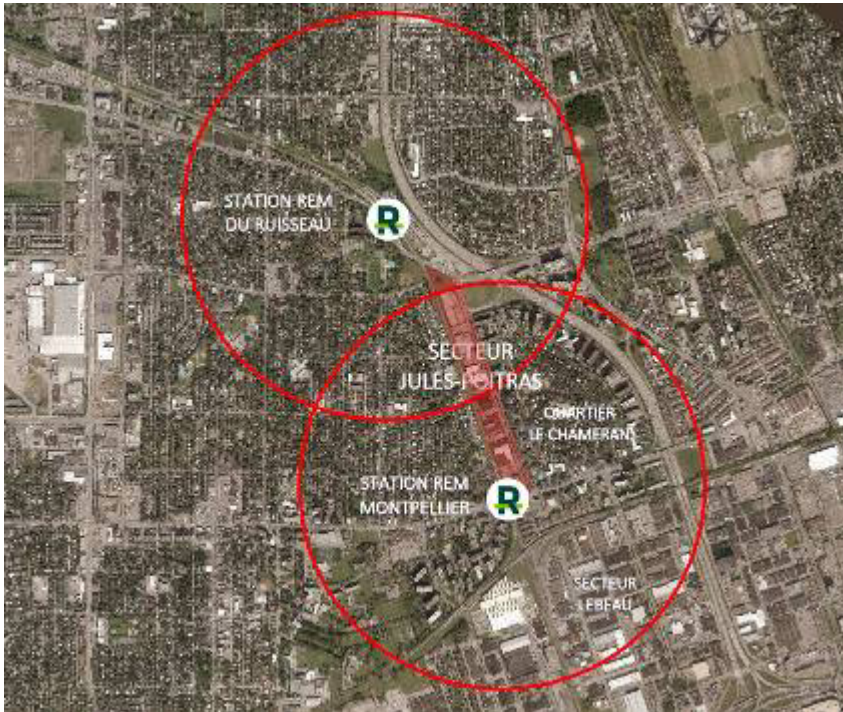


### Secteur TOD-Bois-Franc





## Secteur Jules-Poitras



## Axe Marcel-Laurin/Secteur TOD du Collège



---

## LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME<sup>2</sup>

Les modifications proposées au Plan d'urbanisme sont les suivantes :

1. **Remplacer l'affectation des secteurs d'emplois autour de stations projetées du REM** (secteurs Hodge et Jules-Poitras) **par des secteurs d'activités diversifiées** en conformité avec la définition et des critères de

---

<sup>2</sup> Cette section est également reprise intégralement du document fourni par l'Arrondissement de Saint-Laurent.

réalisation des aires TOD du PMAD incluant l'habitation, les commerces et les lieux d'emplois afin de répondre aux objectifs de création d'espaces résidentiels au sein des aires TOD et d'y orienter les futurs ménages tel que visé par le PMAD.

2. **Remplacer les secteurs de basse et moyenne densités** (22-01, 22-08, 22-16 et 22-17) qui s'apparentent à des secteurs autorisant les entrepôts industriels et qui entourent les nouvelles stations projetées du REM, **par des secteurs à transformer ou à construire de moyenne et haute densités** qui correspondent aux densités propres à des autres TOD mixtes, industrielles ou d'affaires et afin d'assurer l'atteinte du seuil minimal de densité en concordance avec le PMAD.

3. Ajouter la note suivante en bas de la page des secteurs à transformer et à construire :

« **La réglementation d'urbanisme doit encadrer la gradation des densités et des hauteurs** dans une zone de façon à préserver l'échelle humaine, à assurer l'intégration des nouvelles constructions en tenant compte du cadre bâti existant, des impacts éoliens, sur l'ensoleillement et la circulation. »

4. **Ajouter les points suivants aux moyens de mise en œuvre des objectifs 5 et 6** visant à consolider l'offre en logements et de soutenir un mode d'urbanisation favorisant le transport collectif :

« 1. par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme (...) :

- **Encadrer la gradation des densités et des hauteurs** de façon à préserver l'échelle humaine, à assurer l'intégration des nouvelles constructions en tenant compte du cadre bâti existant, des impacts éoliens, sur l'ensoleillement et la circulation.
- **Assurer la gestion de l'offre en stationnement hors rue** de façon à limiter le nombre de places de stationnement en favorisant d'autres formes de stationnements — souterrains ou en structure — qui priorisent le transport collectif et actif.
- **Favoriser un aménagement paysager distinctif et durable** qui met en valeur l'identité du lieu, améliore la qualité de vie des quartiers, conserve les milieux naturels et maximise le verdissement et la canopée. »

5. **Agrandir le secteur à transformer 22-T3 autour de la gare Bois-Franc** pour l'étendre vers l'ouest suivant le déplacement du centroïde de la nouvelle station REM de façon à inclure les terrains occupés par les entrepôts, et zonés habitations, situés sur la rue Duchesne.

6. **Mettre à jour les marais et le tracé des rues au PPU du Technoparc** selon les nouveaux emplacements et tracés approuvés par l'arrondissement.

7. **Modifier les secteurs de conservation** à la carte des affectations afin d'intégrer les nouvelles aires protégées situées dans le Technoparc et de mettre à jour la carte selon les données actuelles.

8. **Modifier la carte des parcs** afin d'y intégrer les modifications et ajouts aux aires de conservation situées dans le Technoparc.

9. **Remplacer l'affectation** « Couvent, monastère ou lieu de culte » du nouveau Campus scolaire de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeois (**ancien couvent des Sœurs de Sainte-Croix**) à un « Grand équipement institutionnel » conformément à l'affectation de l'ensemble Pôle institutionnel de Saint-Laurent.

10. **Inclure les terrains situés au nord-ouest de l'intersection Marcel-Laurin/Saint-Louis dans le secteur de moyenne et haute densité (22-15)** de l'aire TOD du Collège.

---

## **LES ENJEUX SOULEVÉS**

À sa réunion du 15 novembre 2019, le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Saint-Laurent, accompagnés des représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Les représentants ont fait une brève présentation des modifications visées au Plan d'urbanisme. D'emblée, le CJV apprécie la grande sensibilité dans la gestion des processus au sein de l'Arrondissement. Les représentants ont répondu avec satisfaction à plusieurs des inquiétudes du CJV. Celui-ci présente dans les paragraphes suivants ses commentaires sur la demande. En vertu du grand nombre de changements individuels qui composent cette demande d'avis, les commentaires ont été subdivisés afin de préciser les enjeux soulevés par chacun de ceux-ci.

### **Changements de densité et d'affectation des secteurs Jules-Poitras et Hodge/Lebeau**

L'Arrondissement se réfère aux critères d'aménagement des aires TOD du PMAD. Tel que défini dans ce document, la création d'aires TOD implique deux changements majeurs : les densités et les affectations. Ainsi, la densité proposée au sein de ces aires sera de moyenne à élevée (les secteurs actuels autour des gares sont de faible densité). Au niveau des affectations, il est prévu de favoriser une diversification des activités en créant une mixité de lieux d'emplois et de logements. Ces modifications au PU seront répercutées dans le règlement de l'Arrondissement, où le COS et la hauteur permise seront modulés de façon plus fine.

La création d'aires TOD oblige également l'Arrondissement de Saint-Laurent à réaliser une planification détaillée comprenant plusieurs aspects qui dépassent les questions de densité et d'hauteur. Celle-ci pouvant être faite de différentes façons, le CJV se demande pourquoi l'Arrondissement n'a pas opté pour la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). Cet outil aurait permis d'intervenir sur l'espace de façon planifiée, tout en permettant des changements réglementaires.

En effet, bien que le CJV reconnaisse la très grande qualité du travail de l'équipe actuellement en place au sein de l'Arrondissement de Saint-Laurent, il est toutefois inquiet que les éléments présentés reposent en grande partie sur les intentions de cette équipe et que celles-ci ne soient pas transcrites à l'intérieur d'un document d'urbanisme. Les projets induits par la création de ces aires TOD s'échelonneront sur plusieurs années et il n'y a aucune garantie que cette équipe soit en place durant toute la durée des projets pour assurer leur qualité et que les changements dans la réglementation de l'Arrondissement soient apportés avant l'émission des permis et autorisations.

Le secteur Jules-Poitras paraît bien encadré par les mesures de gradation des densités prévues. Toutefois, pour le secteur Hodge, le CJV juge qu'il est prématuré d'autoriser les changements proposés avec si peu d'encadrement. Il est d'avis que les changements demandés en termes de densité et d'affectation paraissent être très en amont et qu'il manque de détails à ce sujet. Il lui faut plus d'information pour apprécier l'impact de ce changement au PU et saisir comment il répondra aux autres aspects à prévoir en vertu du PMAD de la CMM. Considérant l'importance des enjeux pour le secteur Hodge, une réponse par gradation des hauteurs n'est pas suffisante. Le CJV ne peut être favorable à ce changement important sans que celui-ci soit appuyé par un réel encadrement.

### **Modification de l'affectation du site conventuel des Sœurs de Sainte-Croix**

Le site conventuel des Sœurs de Sainte-Croix, récemment acquis par la Commission scolaire Marguerite-Bourgeois, sera intégré au pôle institutionnel de Saint-Laurent, qui comprend notamment les campus des cégeps Saint-Laurent et Vanier ainsi que l'église de Saint-Laurent. La requalification de la propriété en un campus scolaire implique de modifier

son affectation au sol au PU, actuellement « Couvent, monastère ou lieu de culte », à un « Grand équipement institutionnel ».

Cette propriété est répertoriée sur la carte « Le patrimoine bâti » du PU comme Grande propriété à caractère institutionnel. À priori, le CJV est en accord avec le changement demandé, puisque cela permet de reconnaître la nouvelle fonction d'institution du couvent. Le comité ne s'oppose donc aucunement à la requalification de la propriété, qu'il voit d'un bon œil puisque cela permettra l'occupation du bâtiment et sa conservation. Notant qu'une étude patrimoniale a été produite sur la propriété des Sœurs de Sainte-Croix, le CJV aurait souhaité que cette réflexion sur la valeur patrimoniale du lieu soit incluse dans le Plan d'urbanisme. Il recommande par conséquent que l'intérêt patrimonial du couvent soit inscrit explicitement au PU.

### **Modification de l'affectation de l'îlot à l'angle du boulevard Marcel-Laurin et de la rue Saint-Louis (TOD du Collège)**

La tête de cet îlot de forme triangulaire est composée du site d'une ancienne station-service démolie et d'un centre commercial en désuétude ainsi que quelques immeubles à logements. L'Arrondissement souhaite redévelopper cet îlot de manière à assurer une meilleure cohérence avec le boulevard Marcel-Laurin. Actuellement inclus dans un secteur de basse densité, l'îlot serait ajouté au secteur actuellement compris dans l'aire TOD du Collège et aurait ainsi les mêmes paramètres de densité que le secteur 22-15 au sud (soit une hauteur de 2 étages et plus, un taux d'implantation moyen ou élevé et un coefficient d'occupation au sol (COS) maximal de 3).

Le CJV s'interroge sur l'opportunité d'inclure également dans le secteur 22-15 les immeubles à logements situés dans la portion nord de l'îlot. La proposition revient à suggérer la démolition éventuelle de ces immeubles, alors que leur désuétude n'a pas été démontrée. Le CJV suggère de limiter cette modification aux lots actuellement vacants.

### **Espaces verts et services publics**

De manière générale, le CJV encourage l'Arrondissement à inclure la question de l'aménagement des espaces verts et celle des services publics dans leur document. Bien qu'il sache que l'Arrondissement y est sensible aux enjeux des corridors écologiques et de développement social, il insiste pour que ces éléments se retrouvent dans le PU afin d'assurer leur mise en œuvre dans les projets.

Concernant spécifiquement le Technoparc, le CJV apprécie que l'on bonifie les secteurs de conservation à la carte des affectations du PU par l'ajout de nouvelles aires protégées, ce qui permettra la conservation de davantage de milieux naturels. Il encourage l'Arrondissement à s'assurer de la connectivité entre ces espaces verts de manière à éviter que ce ne soit des espaces de biodiversité isolés.

Concernant les aires TOD, le CJV se réjouit que l'Arrondissement souhaite réduire de 40% la présence de l'automobile et interdire le stationnement hors-sol au sein des nouvelles aires TOD. Il croit cependant qu'elle pourrait être bonifiée afin d'amplifier sa contribution au développement durable et à la lutte aux changements climatiques. À cette fin, il souhaite que l'Arrondissement se positionne sur le pourcentage d'espaces verts exigé sur les propriétés privées, les constructions en tréfonds et les mesures de contrôle des eaux de pluie. Le fait que ces mesures soient inscrites dans un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n'est pas suffisant pour le CJV, puisqu'un tel outil qualitatif n'oblige pas l'application stricte de ces mesures. Par conséquent, le CJV est d'avis que ces mesures devraient être encadrées de manière normative et intégrées au règlement de zonage.

Finalement, tout en soulignant que les parcs qui ont été créés dans le secteur Bois-Francis sont trop exigus, donnant un sentiment de manque de sécurité pour les enfants, il souhaite s'assurer que les parcs et espaces verts qui seront créés au sein des nouvelles aires TOD seront de qualité et d'une superficie généreuse afin de promouvoir la réalisation d'une grande diversité d'activité récréative.

### **Design urbain**

Concernant les aires TOD à développer (particulièrement le secteur Hodge), le CJV s'inquiète que, dans le cas où le secteur appartient à un seul ou un petit nombre de promoteurs, il serait difficile d'obtenir une mixité. Afin de contrer ce risque d'uniformité des projets, le CJV recommande à l'Arrondissement de se doter de mécanismes qui permettent d'atteindre une certaine diversité architecturale des projets. L'adoption de lignes directrices ou de critères permettrait de communiquer aux promoteurs ces intentions. De même, l'Arrondissement devrait encourager les promoteurs à morceler les projets en plusieurs lots conçus par des professionnels distincts afin d'en favoriser la diversité.

Ce commentaire s'applique également en ce qui concerne la conception des espaces urbains. Le comité encourage l'Arrondissement à se doter de mesures afin d'assurer une définition, une identité et une continuité des espaces publics.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le CJV émet un avis favorable quant aux modifications suivantes proposées à la page 3 du présent avis, soient :

2. Remplacer les secteurs de basse et moyenne densité (2201-, 22-08, 22-16 et 22-17) par des secteurs à transformer ou à construire de moyenne et haute densité;
3. Ajouter une note concernant les secteurs à transformer et à construire à l'effet d'encadrer la gradation des densités et des hauteurs;
4. Ajouter des points aux moyens de mise en œuvre des objectifs 5 et 6 concernant la gradation des densités et des hauteurs, la gestion de l'offre en stationnement hors rue et l'aménagement paysager;
5. Agrandir le secteur à transformer 22-T3 autour de la gare Bois-Francis;
6. Mettre à jour les marais et le tracé des rues au PPU du Technoparc;
7. Modifier les secteurs de conservation à la carte des affectations afin d'intégrer les nouvelles aires protégées situées dans le Technoparc;
8. Modifier la carte des parcs afin d'intégrer les modifications situées dans le Technoparc;
9. Modifier l'affectation du site de l'ancien couvent des Sœurs de Sainte-Croix;

Sur ce dernier point, le CJV recommande toutefois que la valeur patrimoniale de l'ancien site conventuel des Sœurs de Sainte-Croix soit inscrite de manière explicite dans le PU.

Concernant la proposition 10 (inclure des terrains situés au nord-ouest de l'intersection Marcel-Laurin/Saint-Louis dans le secteur de moyenne et haute densité 22-15 de l'aire TOD du Collège), le CJV recommande d'inclure dans le secteur 22-15 uniquement la partie de l'îlot comprenant les lots vacants, soit le site de l'ancienne station-service et du centre d'achats (soit en excluant les résidences) à moins que de nouvelles informations lui soient présentées. Quant à la

modification no 1 (remplacer l'affectation des secteurs d'emplois autour de stations projetées du REM (secteur Hodge et Jules-Poitras) par des secteurs d'activités diversifiées), le CJV est en faveur de la modification pour le secteur Jules-Poitras uniquement.

Toutefois, concernant le secteur Hodge, le CJV est inquiet du fait qu'aucun document au PU ne supporte les intentions générales quant à l'encadrement des densités, des hauteurs, de l'affectation et des autres aspects à prévoir pour une aire TOD de cette importance (un document de planification, par exemple). Il ne peut se positionner quant au changement demandé compte tenu du fait que le CJV n'a pas assez d'information pour juger de l'encadrement. Il insiste donc pour que les intentions d'encadrement énoncées soient inscrites clairement dans le PU ou dans un PPU et demande à ce que l'Arrondissement revienne lui présenter cet aspect.

Enfin, il recommande que chaque aire TOD soit soumise à une planification détaillée d'ensemble.

Le président du Comité Jacques-Viger,

**Original signé**

Patrick Marmen

Le 17 décembre 2019