

---

**AVIS** DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 31 JANVIER 2020

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 : PPU Jean-Talon Est

Libellé du projet :	Modification au plan d'urbanisme afin d'intégrer le PPU Jean-Talon Est
Localisation :	Rue Jean-Talon Est, entre la limite ouest de l'arrondissement et le boulevard Langelier
Demandeur :	Arrondissement de Saint-Léonard

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

---

### LA PROPOSITION

La demande vise la modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Jean-Talon Est.

---

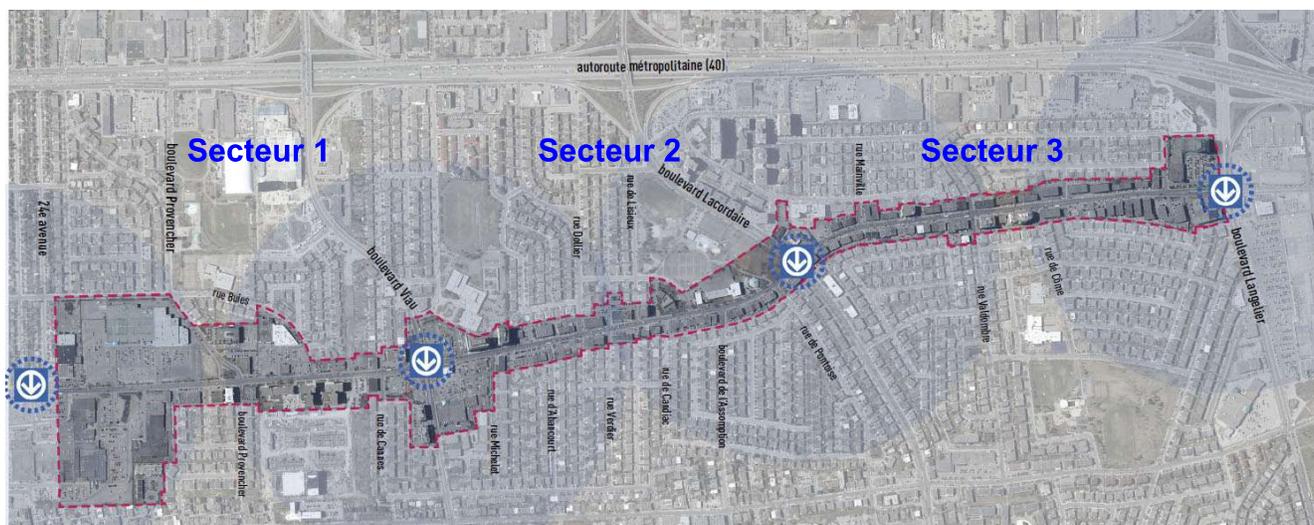
### LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé par le PPU Jean-Talon Est s'étend de la limite ouest de l'arrondissement de Saint-Léonard (à proximité de la 24<sup>e</sup> Avenue et du boulevard Pie-IX) jusqu'au boulevard Langelier, à l'est. De manière générale, il inclut les terrains situés de part et d'autre de la rue, incluant les grands espaces commerciaux situés aux extrémités et à l'intersection du boulevard Viau.

Le secteur de la rue Jean-Talon Est correspond à l'un des trois secteurs de planification détaillée de portée locale identifiés au chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme. Ce secteur s'étend sur une longueur approximative de 3 km et présente une superficie de 53 hectares.

---

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



Source : Plan adapté du document « Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est*, janvier 2020, p. 9 »

## DESCRIPTION DU PROJET

L'Arrondissement a entrepris l'élaboration du PPU Jean-Talon Est dans le cadre du prolongement à venir de la ligne bleue du métro de Montréal, dont quatre des cinq stations seront localisées sur la rue Jean-Talon Est. De plus, ce PPU vise à assurer le positionnement commercial de la rue Jean-Talon Est et de préserver la qualité des milieux de vie avoisinants.

Le processus d'élaboration du PPU fait suite à des études et des analyses réalisées depuis 2016 et s'inscrit dans une démarche de consultation publique.

Le document du PPU Jean-Talon Est comprend une mise en contexte et un portrait du territoire, une vision, des orientations d'aménagement, un concept d'aménagement, des principes généraux d'aménagement (regroupés par fascicules), une stratégie de mise en œuvre ainsi qu'un résumé de la démarche de consultation publique.

L'énoncé de vision du PPU se décline en six axes, soit : 1) un espace pour tous; 2) un endroit pour vivre des expériences; 3) un environnement sain et pérenne; 4) un atout économique pour Saint-Léonard; 5) un milieu sensible à l'évolution; et 6) un espace multimodal.

La planification du territoire du PPU se découpe en trois secteurs (voir la carte ci-haut). L'Arrondissement souhaite retisser la trame urbaine et requalifier le **secteur 1** (de la limite ouest de l'arrondissement au boulevard Viau), préserver le rythme et l'échelle et revitaliser le **secteur 2** (du boulevard Viau au boulevard Lacordaire) et, enfin, consolider le **secteur 3** (du boulevard Lacordaire au boulevard Langelier).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est*, janvier 2020, p.40

---

## LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

La modification du Plan d'urbanisme vise principalement l'intégration du programme particulier d'urbanisme (PPU) Jean-Talon Est au plan d'urbanisme. Cette intégration nécessite également la modification des affectations du sol inscrites au chapitre d'arrondissement afin d'agrandir l'aire d'affectation mixte sur l'ensemble du territoire du PPU ainsi que la modification des densités autorisées pour les secteurs 23-T6, 23-T1, 23-06, 23-05 et 23-04 en fonction des paramètres proposés à la page 76 du PPU. Globalement, la proposition vise à moduler les densités sur l'axe afin de permettre une plus grande densité à proximité des stations de métro. Conséquemment, les taux d'implantation et les C.O.S. seraient aussi modifiés.

---

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Saint-Léonard, accompagnés de représentants externes, ainsi que ceux du Service de l'urbanisme et de la mobilité lors de la séance du 31 janvier 2020.

Auparavant, le CJV a été consulté à la demande de l'Arrondissement de Saint-Léonard pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire (C19-STLD-01) daté du 19 novembre 2019.

Note : Le présent avis (C20-STLD-01) concerne le PPU Jean-Talon Est uniquement. À la demande de l'Arrondissement, la proposition initiale qui visait également le secteur de densité 23-T3 (C19-STLD-01), à l'extérieur des limites du PPU, n'est pas considérée dans le présent avis.

---

## LES ENJEUX SOULEVÉS

D'entrée de jeu, le CJV tient à saluer la volonté de l'Arrondissement de procéder à une planification particulière pour le secteur de la rue Jean-Talon Est.

Le CJV soulève les enjeux suivants :

### Hauteurs et ensoleillement

#### *PPU Jean-Talon Est*

Le CJV appuie l'initiative d'intervenir sur les hauteurs de la rue Jean-Talon Est selon les objectifs du PPU. En matière réglementaire, le CJV note toutefois une grande latitude quant aux marges de hauteur permises (ex. : de 3 à 14 étages dans la zone commerciale du secteur 1; 3 à 10 étages à proximité des boulevards Viau, Lacordaire et Langelier dans les secteurs 2 et 3). Dans un contexte de pression immobilière, le CJV craint que ces latitudes considérables créent de fortes attentes de la part des promoteurs.

Concernant l'aménagement du secteur, le CJV s'inquiète aussi de l'impact des projets à grands gabarits (ex. ceux de 3 à 14 étages) à proximité des milieux de vie de faibles hauteurs, particulièrement à l'égard de l'ensoleillement sur les propriétés résidentielles voisines. Ce projet de densification est limitrophe à des secteurs résidentiels situés au nord et au sud de la rue Jean-Talon, lesquels sont composés de petits gabarits, de 1 à 3 étages. Conséquemment, le CJV suggère l'intégration de mesures afin de limiter l'impact des nouveaux développements sur l'ensoleillement des

propriétés avoisinantes, notamment par le biais de dispositions règlementaires (ex. zonage : hauteur, C.O.S. et taux d'implantation) et de critères liés au traitement architectural (ex. graduation/modulation du bâti).

## **Identité du lieu**

### *Étude de caractérisation*

Le CJV considère que la planification ainsi que les outils règlementaires et les interventions d'un secteur à revitaliser doivent être réfléchis selon le contexte urbain. Afin de créer des outils cohérents avec le lieu d'insertion, le CJV recommande la réalisation d'une étude de caractérisation permettant d'identifier les caractéristiques identitaires du lieu et de relever sa valeur patrimoniale, le cas échéant (ex. patrimoine vernaculaire). Il soutient que le secteur à l'étude devrait afficher une identité propre, avec des caractéristiques distinctes (ex. tissu urbain homogène de l'arrondissement de Saint-Léonard, topographie de la rue Jean-Talon Est, forme sinueuse de la trame viaire à l'intersection du boulevard Lacordaire, gabarit à trois étages, échelle humaine du lieu, etc.).

Selon le CJV, une étude de caractérisation permettrait d'assurer des gestes ancrés et structurants dans la trame urbaine, en respect avec son cadre bâti. Dans la mesure où l'Arrondissement envisage l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) sur le territoire du PPU Jean-Talon Est, cette étude de caractérisation servirait d'autant plus de cadre de référence à l'élaboration des critères. Tel que cité dans le PPU, ces dispositions discrétionnaires viseraient ainsi « à promouvoir le caractère distinctif et novateur des secteurs à redévelopper et à encourager la mise en valeur des composantes identitaires d'intérêt des secteurs à revitaliser. »<sup>2</sup>

Le CJV souhaiterait également que les résultats de cette étude de caractérisation soient inscrits dans le PPU.

### *Gabarit de 3 étages et lotissement*

Le CJV soutient l'importance de protéger les triplex existants le long de la rue Jean-Talon, présents majoritairement entre les boulevards Viau et Langelier (secteurs 2 et 3).

Le CJV se réjouit de la volonté de l'Arrondissement de rabaisser la densité de construction de 2 à 6 étages hors-sol pour ces secteurs, au lieu de 2 à 8 étages. Toutefois, il suggère de rabaisser davantage la densité de construction à 3 étages (maximum), de façon à respecter le cadre bâti actuel aux abords de la rue Jean-Talon, mais également dans le secteur environnant qui témoigne d'une grande homogénéité. Le CJV craint que ces immeubles à petits gabarits et à échelle humaine soient sujets à une pression immobilière à la suite du prolongement du métro et de la densification aux abords des stations. Dans un même ordre d'idée, afin de protéger le caractère de ces triplex, le CJV suggère de prévoir des mesures règlementaires pour éviter le remembrement de ces propriétés (par le biais des règlements de zonage et de lotissement).

## **Nouveaux édifices de la ligne bleue du métro de Montréal**

Dans le cadre du prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal, le CJV est informé que les futures stations de métro prévoient l'ajout de développements immobiliers sur les édifices principaux. Toutefois, le CJV note que cette

---

<sup>2</sup> Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est*, janvier 2020, p.78

question demeure en suspens pour les édicules secondaires. À cet effet, le CJV suggère la vente de droits aériens tant pour les édicules secondaires que principaux. Il est d'avis que ceci permettrait d'assurer la qualité de vie du milieu tant aux abords des axes principaux que plus en recul dans les axes secondaires (ex. logements sociaux sur les édicules secondaires).

Le CJV s'interroge aussi à propos de l'impact du phasage sur la conception architecturale de ces futures stations. Certaines questions sont posées : considérant que les édicules seraient construits préalablement au développement immobilier prévu en hauteur sur ces stations, leur conception tiendrait-elle compte des développements à venir, ou bien, seraient-ils dissociés de l'ajout prévu? De même, ces stations seraient-elles conçues en tant qu'œuvres architecturales comme les premières stations de métro, ou de façon plus anonyme, sans caractère, en tant que bâtiments temporaires?

Le CJV encourage la Ville de Montréal à assurer son *leadership* auprès de l'ensemble des partenaires du prolongement du métro en matière de qualité architecturale des stations de métro et de leurs abords. Le CJV souligne aussi l'impact important d'un tel projet sur la spéculation foncière du secteur, sur la pression immobilière, et conséquemment, sur le paysage urbain.

## **Propositions d'aménagement**

### *Architecture et trame viaire*

Le CJV remercie l'Arrondissement pour la réalisation d'une modélisation 3D liée aux propositions d'aménagement couvrant le PPU. Il aurait toutefois aimé obtenir plus de précisions quant au traitement architectural des immeubles projetés. Le CJV recommande conséquemment que des détails supplémentaires sur les propositions architecturales soient inclus au PPU. Il souhaite également plus d'informations sur le réaménagement de l'emprise de la rue Jean-Talon Est, par exemple, quant à la trame viaire, au tracé projeté, aux types de voies de circulation et à leurs localisations (ex. identification des traverses piétonnes).

### *Éclairage de nuit et mobilier urbain*

Le CJV propose que l'éclairage de nuit soit intégré aux critères d'aménagement des rues (fascicule 2 : aménagement de rue, « mobilier urbain »)<sup>3</sup>. Il suggère notamment un choix de lampadaires approprié, en considération des nuisances de luminosité pouvant être occasionnées sur les résidences avoisinantes. Le CJV propose que ces critères soient aussi intégrés au P.I.I.A.

### *Trame verte (places publiques, parcs et espaces verts)*

Le CJV est d'avis que les pourcentages inscrits dans la section « Aménagement » du tableau « Espaces publics et verts »<sup>4</sup>, ne sont pas réalistes et semblent trop optimistes (ex. passage : 50% minéral / 50% végétal). Il suggère que ces pourcentages soient révisés.

---

<sup>3</sup> Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est*, janvier 2020, 86 p.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p.55, p.62

## *Développement durable*

Le CJV suggère que les principes de développement durable, qui s'appuient notamment sur le « Plan local de développement durable de l'arrondissement (2017-2020) », soient exprimés plus clairement dans le PPU, dans la vision, comme dans les principes généraux d'aménagement. Le CJV propose également d'énoncer plus explicitement les moyens de mise en œuvre de ces principes et d'assurer leur transposition dans la réglementation (P.P.C.M.O.I., P.I.I.A., zonage, etc.).

## *Autres commentaires*

Pour les exemples illustrés dans le PPU, en appui au concept et aux principes généraux d'aménagement, le CJV suggère que leur choix repose sur des images plus adaptées au contexte d'intervention. Il recommande de se référer à des exemples localisés au Québec, et en respect à l'échelle d'intervention (volumes, gabarits, trame urbaine, etc.).

## **Élaboration du PPU, propositions d'aménagement et réglementation**

De façon générale, à la lecture du PPU, le CJV souligne la qualité du document du PPU Jean-Talon Est. Le comité est toutefois d'avis que le document ressemble davantage à des lignes directrices d'aménagement qu'à un document pouvant rapidement et sans ambiguïté se traduire sous forme réglementaire.

Comme mentionné plus haut, le CJV souhaiterait des précisions supplémentaires quant aux propositions d'aménagement (traitement architectural, implantation, volumétrie, trame urbaine, etc.).

Le CJV note également la place importante accordée aux règlements discrétionnaires. Il propose l'ajout de normes supplémentaires visant à encadrer les propositions d'aménagement afin de faciliter la concrétisation des idées et des principes présentés (ex. marge de recul au règlement de zonage).

Par ailleurs, le CJV appuie la proposition de créer des plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour des zones du secteur 1 afin de régir les opérations de requalification urbaine. Il suggère que d'autres P.A.E. soient également créés dans d'autres zones sur l'ensemble du territoire du PPU afin de permettre un contrôle souple et plus complet de l'aménagement selon le respect de critères d'évaluation préalablement établis par l'Arrondissement.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Gouvernement du Québec, Affaires municipales et habitation, *Guide La prise de décision en urbanisme*, « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble »; <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-damenagement-densemble/>

---

## AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du plan d'urbanisme visant à intégrer le PPU Jean-Talon Est et à modifier les affectations, les hauteurs et les densités inscrites au chapitre d'arrondissement, tel que présenté dans la demande.

Le CJV tient toutefois à prononcer certaines recommandations, d'abord, à l'égard du PPU et de sa planification:

01. En matière règlementaire, assurer la présence de normes et de critères visant à minimiser l'impact des nouveaux développements et de l'aménagement des rues sur les propriétés résidentielles avoisinantes (ex. relativement à l'ensoleillement, à l'éclairage de nuit, etc.);
02. Réaliser une étude de caractérisation permettant d'identifier les caractéristiques identitaires du lieu; rabaisser les hauteurs à 3 étages (maximum) dans les secteurs 2 et 3 afin de protéger le caractère des bâtiments à petits gabarits sur la rue Jean-Talon Est et prévoir des mesures règlementaires afin d'éviter le remembrement de ces propriétés;
03. Dans le document du PPU, inclure des précisions supplémentaires quant aux propositions d'aménagement liées au traitement architectural et à la trame urbaine; exprimer plus clairement les principes de développement durable et leurs moyens de mise en œuvre; réviser les pourcentages inscrits dans la section « Aménagement » du tableau « Espaces publics et verts » (trame verte);
04. Considérer le recours aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) non seulement dans le secteur 1, mais aussi pour d'autres zones sur l'ensemble du territoire du PPU.

Le CJV énonce ensuite les recommandations suivantes relatives au prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal :

05. Considérer la vente de droits aériens tant pour les édicules secondaires que principaux;
06. Assurer un *leadership* en matière de qualité architecturale pour l'aménagement des stations de métro et de leurs abords.

### **Note adressée au demandeur :**

***Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).***

Le président,

**Original signé**

Patrick Marmen

Le 18 mars 2020