
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

À la suite de sa réunion du 22 janvier 2021

PPU du boulevard Pie-IX

C21-MN-01

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme pour l'adoption d'un nouveau PPU du boulevard Pie-IX
Localisation :	Boulevard Pie-IX et ses abords, entre les boulevards Gouin Est et Industriel (approximativement) Arrondissement de Montréal-Nord
Demandeur :	Arrondissement de Montréal-Nord

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

OBJET DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu, lors de sa réunion par vidéoconférence du 22 janvier 2021, les représentants de l'Arrondissement de Montréal-Nord et un représentant du Service de l'urbanisme et de la mobilité, dans l'optique de modifier le Plan d'urbanisme pour abroger le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du boulevard Pie-IX, datant de 2015, et adopter une nouvelle version pour ce PPU.

Auparavant, le CJV a été consulté à la demande de l'Arrondissement de Montréal-Nord pour la réalisation du PPU du boulevard Pie-IX, donnant lieu à un avis (C15-MN-01) émis le 31 mars 2015, et ensuite, pour la révision de ce document, ayant mené à un commentaire émis le 15 mai 2018.

L'adoption de ce PPU mettrait fin au règlement de contrôle intérimaire en vigueur depuis huit ans.

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire à l'étude englobe le boulevard Pie-IX et ses abords, entre le boulevard Gouin Est au nord (à proximité de la rivière des Prairies) et le boulevard Industriel au sud, incluant une portion de terrain aux abords de la gare Saint-

* 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 (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

Michel–Montréal-Nord du train de l’Est. Il comprend les îlots résidentiels de part et d’autre du boulevard Pie-IX, entre l’avenue des Récollets à l’ouest, et l’avenue Garon à l’est.¹

Le boulevard Pie-IX est un axe routier sud-nord dont les abords sont constitués, dans les limites du PPU, d’un parcellaire relativement hétérogène. Cette zone à faible densité est composée d’une diversité de milieux de vie et de pôles économiques. On y trouve des espaces libres minéralisés, de grands espaces de stationnement, des commerces et des lots résidentiels.



Territoire du PPU du boulevard Pie-IX (Source : Ville de Montréal)

DESCRIPTION DU PROJET ²

La présente demande vise à abroger le Programme particulier d’urbanisme (PPU) du boulevard Pie-IX, datant de 2015, et à adopter une version bonifiée. L’un des objectifs principaux de ce nouveau document est de proposer des interventions s’appuyant davantage sur le contexte existant.

Les modifications proposées au PPU actuel concernent, entre autres, les paramètres de densité (hauteurs, coefficient d’occupation du sol - COS, implantation) aux abords du boulevard Pie-IX. Il est aussi proposé de revoir l’affectation du sol pour y inscrire un secteur mixte dans la zone centrale, ainsi qu’un secteur d’emplois dans l’extrême sud du

¹ Ville de Montréal, *Programme particulier d’urbanisme – Boulevard PIE-IX*, 2021, 65 pages (version en cours) – Document de travail déposé au Comité Jacques-Viger pour la séance du 22 janvier 2021.

² Tiré et adapté d’un document transmis par l’Arrondissement de Montréal-Nord au Comité Jacques-Viger pour la séance du 22 janvier 2021.

territoire, à proximité de la voie ferrée. Enfin, il est prévu de remplacer les balises normatives par des balises qualitatives (concernant par exemple les marges avant) et de réviser les balises d'aménagement en fonction des préoccupations actuelles en matière d'urbanisme. Dans le PPU révisé, les quatre milieux de vie principaux sont maintenus, avec les mêmes principes que ceux exposés dans le PPU de 2015. Les six secteurs d'ambiance sont également maintenus.

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV remercie l'Arrondissement pour la clarté de la présentation orale. Il formule les commentaires et les recommandations qui suivent sur le projet qui lui a été soumis.

Vision, planification détaillée et réglementation

Le CJV apprécie les améliorations apportées au PPU du boulevard Pie-IX, qui permettent une meilleure perméabilité sur le territoire et favorisent les liens entre le boulevard Pie-IX et les îlots limitrophes. Il note également les efforts réalisés pour préciser les paramètres de densité dans certains secteurs. Il constate aussi que l'Arrondissement a fait des choix quant à l'allocation des ressources financières en regard des options d'intervention.

Cela étant, le CJV juge que le document n'est pas suffisamment détaillé à l'égard des intentions d'aménagement. Il considère que ces dernières devraient être plus largement exprimées sur le plan visuel afin d'illustrer la vision de l'Arrondissement sur cette partie du territoire. Il suggère également de démontrer plus explicitement le geste conceptuel et unificateur du projet. Pour ce faire, le CJV propose l'ajout d'appuis graphiques tels que des rendus tridimensionnels (3D) et des images d'ambiance. Il suggère également une planification détaillée par secteur qui montrerait les interventions à plus petite échelle, en y incluant les échelles de mesure. Ces documents graphiques pourraient démontrer, par exemple, l'attention accordée aux espaces verts et à la qualité de l'expérience urbaine, de même que les intentions de porosité entre les secteurs.

Le CJV ajoute qu'une planification détaillée, avec appuis visuels, est non seulement un outil de réflexion sur le projet d'ensemble, mais aussi un outil de communication, tout au long de la démarche, auprès de la population et des divers intervenants, incluant les promoteurs. Une meilleure communication graphique aide également à maintenir la vision de l'Arrondissement à long terme pour ce projet qui s'échelonne sur plusieurs années, et à traduire étroitement les intentions d'aménagement dans les outils réglementaires (par exemple, au niveau des critères du PIIA).

Le CJV est par ailleurs favorable à la stratégie visant le recours à des normes réglementaires plus restrictives (ex. zonage) et à des outils discrétionnaires (PIIA et PPCMOI) pour favoriser l'émergence de projets créatifs et innovants. Il souligne l'importance de recourir à une combinaison d'outils adaptés à chaque secteur afin d'assurer un encadrement de qualité à la grandeur du territoire.

Verdissement sur le territoire

Le CJV est fortement préoccupé par la place accordée aux espaces verts dans le territoire du PPU. Considérant le besoin important de verdissement dans cet arrondissement où le ratio d'espaces verts par nombre d'habitants est l'un

des plus faibles de la ville de Montréal³, il juge que cette composante n'est pas suffisamment développée dans le PPU.

Or, de l'avis du CJV, il y a une opportunité de verdissement sur l'axe du boulevard Pie-IX et dans le reste du territoire. Le CJV propose donc de favoriser le plus possible le verdissement. Tout en reconnaissant les contraintes imposées par l'implantation du SRB et les enjeux économiques, il souligne que des gestes de verdissement plus affirmés deviendraient des facteurs unificateurs dans cette zone plutôt hétérogène en favorisant la porosité entre les secteurs et la convivialité des déplacements piétons. Il ajoute aussi que ces gestes audacieux devraient être favorisés et soutenus sur le domaine privé et le domaine public. À titre d'exemple, avec une végétalisation plus prononcée de ses abords, notamment dans les marges de recul, le boulevard Pie-IX pourrait devenir une véritable promenade verte, continue du sud au nord, avec des placettes végétalisées, au-delà de simples espaces gazonnés.

Le CJV recommande également d'assurer un arrimage étroit entre la réglementation et les intentions de verdissement. Celles-ci devraient être reflétées adéquatement dans les paramètres de densité (COS, taux d'implantation, etc.) et les critères du PIIA (ex. harmonisation des ouvertures, marges de recul végétalisées le long du boulevard Pie-IX, etc.). Le CJV se réjouit aussi du règlement envisagé pour la contribution aux fins de parcs, qui incitera à la création d'espaces verts sur le domaine privé.

Dans une perspective plus large, le CJV juge que les objectifs de développement durable ne sont pas suffisamment soutenus dans le PPU. Au nom de l'exemplarité et de l'innovation, le CJV souhaite que cette notion et ses moyens de mise en œuvre soient clairement exprimés. En ce sens, les intentions de verdissement se concrétiseraient notamment en mesures de mitigation des îlots de chaleur ou encore dans la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, notant l'adoption prochaine d'un Plan directeur des parcs et espaces verts par l'Arrondissement, le CJV suggère un arrimage étroit entre ce plan et le PPU du boulevard Pie-IX.

Porosité et connexions

Le CJV est d'avis que la création d'un boulevard structuré permettra de favoriser l'articulation sud-nord le long du boulevard Pie-IX. Il est aussi en faveur des aménagements proposés pour les six secteurs du PPU, qui auront pour effet de valoriser les milieux de vie tout en diminuant l'effet de barrière créé par le bâti le long du boulevard Pie-IX. Il appuie également les propositions de modulation des paramètres de densité (par une subdivision en zones, entre autres) pour assurer une meilleure transversalité est-ouest.

Toutefois, tel que mentionné plus haut, le CJV suggère de mieux détailler visuellement les intentions d'aménagement qui visent notamment la perméabilité piétonne et le verdissement (ex. plan des espaces verts, plan des axes piétons, rendus graphiques, etc.). Il propose également de démontrer visuellement comment le verdissement des rues orientées est-ouest contribuera à la porosité du boulevard Pie-IX et à la transversalité générale du territoire. L'ensemble de ces intentions devrait également être traduit finement dans la réglementation, tant pour l'axe du boulevard Pie-IX que pour les îlots périphériques. Le CJV se réjouit enfin qu'un mobilier distinct soit prévu pour chaque secteur d'ambiance sans perdre de vue l'harmonisation générale du territoire.

En ce qui a trait à l'affectation du sol, le CJV souscrit à l'idée de créer un secteur d'emplois au sud, en continuité avec

³ Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme – Boulevard PIE-IX*, 2021, p.11 (version en cours) – Document de travail déposé au Comité Jacques-Viger pour la séance du 22 janvier 2021 / voir aussi : PlaniCité, *Plan directeur des parcs, espaces verts et équipements communautaires, Arrondissement de Montréal-Nord - Document final*, N/Réf : P0263, mai 2005, 81 pages

l'affectation semblable du quartier limitrophe de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Toutefois, il craint que la création d'un secteur mixte le long du boulevard Pie-IX, pour l'ajout de commerces, se traduise plutôt par l'augmentation du nombre de locaux vacants. Le CJV espère toutefois que l'offre en logements permettra, à long terme, de favoriser l'occupation et le dynamisme économique à cet endroit.

Entrée de la ville

Le CJV note l'intention de l'Arrondissement de mettre en valeur l'entrée nord de la ville et le carrefour Henri-Bourassa–Pie-IX par la « consolidation et la bonification des parcs et des espaces publics »⁴. Toutefois, pour le CJV, ce geste ne se démarque pas suffisamment dans le document. Il propose d'exprimer visuellement l'intention sous-jacente par des images d'ambiance, des rendus 3D, etc. Il souligne aussi que la présence de l'œuvre d'art « La vitesse des lieux » ainsi que la proximité de la rivière des Prairies créent autant d'opportunités pour mettre ce lieu en valeur.

Par ailleurs, à des fins de cohérence pour la planification du territoire, le CJV aurait souhaité que les abords de la rivière soient inclus dans le périmètre du PPU ou du moins pris en considération de façon plus explicite.

Circulation et sécurité

Le CJV souhaite que le document démontre plus clairement l'intention de l'Arrondissement de favoriser la mobilité active. Il propose d'y inclure, par exemple, le plan du réseau cyclable. Il suggère aussi que les projets résidentiels et commerciaux prévoient des stationnements de vélos.

De plus, l'implantation du SRB sur le boulevard Pie-IX appelle ici deux remarques. Tout d'abord, elle a pour conséquence d'y empêcher l'installation de voies cyclables, ce qui limite celles-ci aux seules voies locales et complique les déplacements à vélo. De plus, considérant à la fois le SRB et le flux important de circulation, la sécurité des piétons et des cyclistes sur le boulevard Pie-IX devient un enjeu important. Le CJV suggère de préciser les mesures prévues à cet égard et d'illustrer, secteur par secteur, les feux de circulation et les traverses piétonnes menant aux futures stations du SRB.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant à abroger le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du boulevard Pie-IX et à adopter une nouvelle version bonifiée, selon le projet qui lui est présenté. Dans l'ensemble, le CJV apprécie les modifications proposées, puisqu'elles favorisent notamment la perméabilité entre les secteurs. Toutefois, il estime qu'il reste beaucoup de travail à faire pour traduire adéquatement les intentions d'aménagement et pour optimiser le verdissement.

Il émet les recommandations suivantes :

- 01 Définir plus explicitement la vision de l'Arrondissement dans le document; affirmer le geste conceptuel et unificateur du projet dans les intentions d'aménagement;

⁴ Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme – Boulevard PIE-IX*, 2021, p.35 (version en cours) – Document de travail déposé au Comité Jacques-Viger pour la séance du 22 janvier 2021.

- 02 Détailler l'expression visuelle des propositions d'aménagement (rendus 3D, images d'ambiance, etc.) et réaliser une planification détaillée par secteur en y incluant les échelles de mesure;
- 03 Assurer un arrimage étroit entre les intentions d'aménagement et les outils règlementaires (PIIA, PPCMOI, etc.);
- 04 Créer davantage d'espaces verts sur le territoire, y compris dans l'axe du boulevard Pie-IX; montrer ces intentions au moyen d'appuis visuels (plan des espaces verts, rendus graphiques, etc.);
- 05 Détailler visuellement les intentions de perméabilité sur le territoire du PPU (plan des axes piétons, rendus graphiques, etc.);
- 06 Développer les aménagements prévus à l'entrée de la ville et y démontrer les intentions par des appuis visuels; considérer la proximité de la rivière dans la réflexion sur les propositions d'aménagement;
- 07 Affirmer plus largement les objectifs liés au développement durable et proposer des moyens de mise en œuvre;
- 08 Démontrer les intentions liées à la mobilité active, notamment le réseau cyclable; prévoir des cases de stationnement pour vélos dans les projets résidentiels et commerciaux;
- 09 Préciser les mesures destinées à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment le long du boulevard Pie-IX et aux stations du SRB;
- 10 Harmoniser le PPU et le futur Plan directeur des parcs et espaces verts.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 11 février 2021

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.