

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 5 MARS 2021

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 : Aire TOD Préfontaine

Libellé du projet :	Modification au plan d'urbanisme afin d'augmenter les paramètres de hauteur, de densité et d'affectation du sol dans l'aire TOD Préfontaine.
Localisation :	Territoire de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve en lien avec la station de métro Préfontaine, principalement à l'est de la voie ferrée et le long des rues Hochelaga, de Rouen, Ontario et Moreau.
Demandeur :	Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve

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).

L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise un changement au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier les paramètres règlementaires de hauteur, de densité et d'affectation du sol d'une partie du secteur 14-07. L'affectation du sol passerait de « secteur d'emplois » à « secteur d'activités diversifiées » afin de refléter la volonté de l'arrondissement d'ajouter l'usage résidentiel, d'encourager la croissance des activités d'emploi et d'animer la rue Hochelaga par l'intégration d'un usage commercial au rez-de-chaussée. En ce qui concerne les paramètres de hauteur et de densité, le territoire d'intervention est scindé en deux. La portion sud (secteur 14-07) conserve l'autorisation de bâtiments de 1 à 4 étages et une densité faible, tandis qu'un nouveau secteur 14-16 permettrait des bâtiments de 3 à 8 étages et une densité de moyenne à élevée.

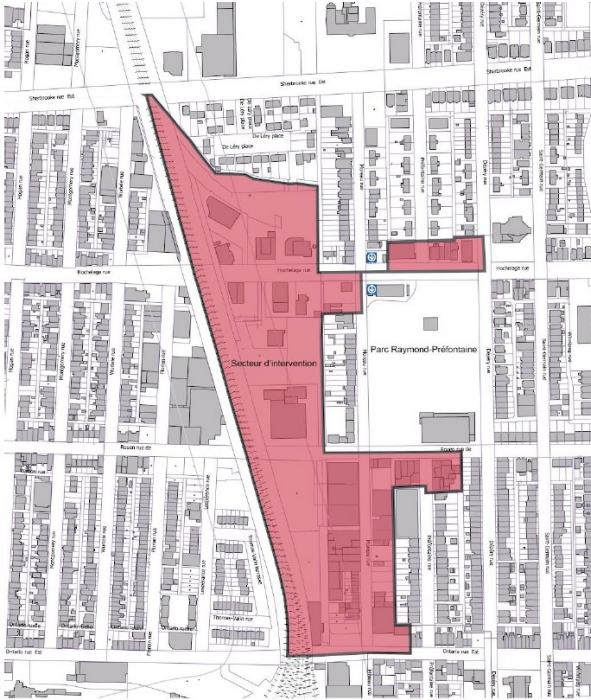
Auparavant, le CJV a été consulté le 18 septembre 2020 à la demande de l'Arrondissement concernant la même demande. Un avis préliminaire avait alors été émis (C20-MHM-01).

LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé par la présente demande est issu d'une planification détaillée de portée locale menée dans l'aire TOD de la station de métro Préfontaine. Il est situé immédiatement à l'est de la voie ferrée et court principalement le long des rues Hochelaga, de Rouen, Ontario et Moreau. Ce territoire d'intervention est déstructuré. Il est à la fois un secteur institutionnel, centré autour de l'Institut Teccart, ainsi qu'un secteur résidentiel et une zone d'emplois avec des

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

usages commerciaux lourds. Ce secteur connaît également un certain dynamisme commercial, mais reste inhospitalier pour les piétons. Du côté des rues Moreau et Ontario, un secteur d’emplois dynamique, où s’opère une transformation des usages commerciaux plus lourds vers des usages plus légers et des services, côtoie un secteur résidentiel.



Le secteur d’intervention (Source : Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve)

DESCRIPTION DU PROJET

Dans un contexte de lutte aux changements climatiques, l’Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve souhaite déployer une stratégie qui s’appliquerait à l’ensemble de son territoire et qui intègre différentes actions afin d’augmenter sa résilience face aux enjeux environnementaux et d’assurer sa transition écologique. À cet effet, et considérant la forte présence du métro sur son territoire, l’Arrondissement privilégie la création de quartiers denses autour de ses stations. À cette fin, il a entrepris une planification détaillée des aires TOD entourant chacune des stations, qui conduirait à des modifications au Plan d’urbanisme et à la réglementation existante afin d’y orienter le développement immobilier à venir.

La planification détaillée de l’aire TOD Préfontaine s’inscrit dans cette démarche, dont elle constitue le premier exercice. Cet exercice et les modifications qu’il propose visent, en cohérence avec le Plan d’urbanisme, la création d’un milieu de vie orienté vers le transport collectif et actif, la transformation du paysage urbain par un encadrement à échelle humaine et la consolidation d’un secteur d’emploi dynamique. Aucun projet de promoteur n’est à l’étude à ce stade-ci de la démarche. Il s’agit ici d’énoncer des orientations et de détailler la planification de manière à bien encadrer les développements futurs.

LES ENJEUX SOULEVÉS

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve lors de la séance du 5 mars 2021. D'emblée, le CJV salue le travail réalisé par l'Arrondissement depuis son dernier passage devant le comité, appréciant particulièrement l'attention portée aux recommandations émises dans l'avis préliminaire. Il salue également la qualité des balises et des critères d'aménagement qui deviendraient applicables en vertu du règlement sur les PIIA. Le CJV a par ailleurs identifié quelques enjeux qui sont décrits dans les paragraphes qui suivent.

Propositions à l'est de la station Préfontaine

Le CJV juge prématurées les propositions faites à l'égard des lots se trouvant à l'est de la station Préfontaine, soit le tronçon de la rue Hochelaga qui s'étend de la station de métro à la rue Dézéry. Alors que les intentions d'aménagement pour le secteur avoisinant la voie ferrée sont claires et justifiées, les explications fournies quant au secteur à l'est de la station ne le sont pas, notamment en ce qui concerne les hauteurs envisagées. Il semble y avoir un clivage entre les deux secteurs, celui se trouvant à l'est présentant des conditions étrangères à celles des abords de la voie ferrée. Il pourrait être préférable de retirer ce secteur afin de le retravailler ultérieurement dans un plan d'aménagement de la rue Hochelaga, par exemple.

Stratégies d'emploi

Le CJV s'inquiète du fait qu'une stratégie d'emploi n'ait pas été formulée, particulièrement pour le secteur à proximité des voies ferrées où l'habitation deviendrait permise. Sans stratégie d'emploi forte, la pression immobilière pourrait mener, par exemple, à construire des immeubles d'habitation dont les rez-de-chaussée à vocation commerciale resteraient inoccupés, les étages résidentiels offrant des marges de profit suffisamment attrayantes. En bref, il ne faudrait pas que la diversification des usages conduise uniquement à l'expansion des usages résidentiels.

Tête d'ilot située à l'angle des rues Hochelaga et Moreau

Le CJV émet quelques réserves quant à l'idée de conserver telle quelle la tête d'ilot se trouvant à l'angle des rues Hochelaga et Moreau afin d'y garder des logements ayant actuellement un faible prix de location. Il est d'avis qu'il serait pertinent de l'inclure dans le secteur proposé, craignant qu'une trop forte pression s'exerce sur ce lot et que les logements s'y trouvant présentement soient appelés à changer tout en étant exclus de la réflexion actuelle et des critères applicables en vertu du règlement sur les PIIA.

Aménagement du domaine public et éclairage

Le CJV estime qu'il serait important d'ajouter une huitième balise d'aménagement portant sur le traitement du domaine public, abordant notamment la question des places et placettes publiques ainsi que celle des voies de circulation. Dans la même veine, le CJV est d'avis que l'ambiance nocturne et l'éclairage devraient être traités dans ces balises d'aménagement.

Préservation de l'esprit du lieu

Le CJV salue la volonté de l'Arrondissement de maintenir dans la proposition d'aménagement le caractère industriel du secteur ainsi que les activités récréatives et culturelles qui y sont liées, notamment la planche à roulettes dans le parc Raymond-Préfontaine. Pour le comité, il est primordial de poursuivre dans cette lancée afin de conserver l'esprit du lieu qui contribue énormément au caractère du quartier.

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 les paramètres de hauteur, de densité et d'affectation du sol dans l'aire TOD Préfontaine. Il salue le travail réalisé par l'Arrondissement, notamment les critères de PIIA qui ont été proposés. Il émet les recommandations suivantes :

01. Retirer du territoire d'intervention le secteur situé à l'est de la station Préfontaine, soit la portion de la rue Hochelaga allant de la station à la rue Dézéry;
02. S'assurer d'une bonne stratégie de conservation des emplois pour le secteur voisin de la voie ferrée pour éviter que l'autorisation de la fonction résidentielle nuise aux autres usages autorisés et en particulier à la vocation commerciale des rez-de-chaussée;
03. Inclure dans le secteur d'intervention la tête d'ilot à l'angle des rues Hochelaga et Moreau;
04. Ajouter des balises sur l'aménagement du domaine public et des voies de circulation et sur l'éclairage;
05. S'assurer de maintenir le caractère industriel et les composantes récréatives et culturelles du secteur.

Note adressée au demandeur :

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

Le président,



Jean Paré

Le 17 mars 2021