

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 10 juin 2022

7330, chemin de la Côte-Saint-Luc

C22-CDNNDG-01

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme dans le but de créer un nouveau secteur de densité qui permettrait la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 18 étages avec un taux d'implantation faible.
Localisation :	7330, chemin de la Côte-Saint-Luc Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Demandeur :	Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

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

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

La demande vise la création d'un nouveau secteur de densité à même le secteur 04-01, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. À l'heure actuelle, ce secteur permet la construction de bâtiments de deux à trois étages hors sol et présentant un taux d'implantation moyen. Le nouveau secteur de densité permettrait de construire jusqu'à 18 étages hors sol, avec un taux d'implantation faible, soit de 0 % à 35 %. La demande est faite dans le but de permettre la construction d'une tour résidentielle de 18 étages ayant un taux d'implantation d'environ 20 %.

Il s'agit du second passage de ce projet devant le Comité Jacques-Viger. À la suite de sa séance du 5 novembre 2021, le CJV avait émis un avis préliminaire (C21-CDNNDG-02) dans lequel il soulevait plusieurs interrogations, notamment sur la proximité de voies ferrées et d'une ligne à haute tension (120 kV) d'Hydro-Québec susceptible d'être remplacée par une ligne à plus haute tension (315 kV) avec des pylônes plus élevés. Le comité s'inquiétait de l'impact de ces contraintes anthropiques sur la qualité de vie des futurs résidents et souhaitait que soient poursuivies les études permettant de mesurer cet impact.

¹ 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).

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le site visé par la présente demande est situé à l'angle du chemin de la Côte-Saint-Luc et de la rue Robert-Burns, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Il s'agit d'une parcelle triangulaire à la jonction entre la ville de Montréal et la ville de Côte Saint-Luc, le chemin de la Côte-Saint-Luc servant de frontière entre les deux municipalités. À cet endroit, le paysage urbain de Côte Saint-Luc est notamment marqué par des tours résidentielles d'une quinzaine d'étages. À l'est, le terrain à l'étude est bordé par les voies ferrées du CP. Il est aussi grevé à 60 % d'une servitude de non-construction en faveur d'Hydro-Québec où passe actuellement une ligne de 120 kV reliant le poste de l'Aqueduc, à LaSalle, à celui de Saraguay, à Saint-Laurent. Hydro-Québec prévoit reconstruire cette ligne en la portant à 315 kV. Cette servitude impose une zone dégagée longeant les voies ferrées.



Site à l'étude (Source de l'image : Google Maps)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet propose la démolition des bâtiments se trouvant actuellement sur le site dans le but de permettre la construction d'une tour résidentielle de 18 étages présentant une volumétrie tripartite qui s'amincit par degrés de bas en haut. À terme, le bâtiment proposera 135 logements de tailles variables. S'inspirant du concept de « Towers in the Park », le projet insère le bâtiment dans un aménagement paysager d'ensemble réfléchi, avec un taux d'implantation d'environ 20 %. Il propose une place accessible au public à l'avant et un espace jardin de caractère généralement privé à l'arrière. Cet espace accueillerait tout de même un tronçon du sentier multifonctionnel faisant partie du corridor vert Saraguay-Angrignon planifié par la Ville de Montréal.

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV remercie les requérants ainsi que les représentants externes pour leur présentation et salue les efforts qui ont été déployés en vue de la requalification de cet environnement. Néanmoins, il note que la version du projet présentée dans le cadre de cet avis diffère assez peu de la précédente, notamment en regard des contraintes anthropiques. Il constate aussi que les commentaires du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement, formulés en janvier 2022, recourent plusieurs des préoccupations du CJV : taille des unités de logement, proximité de la ligne à haute tension, manque de services de proximité.

Les enjeux retenus par le CJV sont analysés ci-après.

Modification au Plan d'urbanisme

Sans s'opposer a priori à une augmentation de la limite de hauteur, compte tenu des besoins à rencontrer en matière de logement et de la volonté de densifier certains secteurs, le CJV se demande si un projet de l'envergure de celui qui est proposé est approprié à cet endroit. Il estime que la réflexion relative aux modifications demandées au Plan d'urbanisme doit se poursuivre.

Proximité de la ligne à haute tension et des voies ferrées

La principale inquiétude du CJV face au projet qui lui a été présenté vient de la proximité de la ligne à haute tension et des voies ferrées qui longent le site. Selon la proposition, les logements situés à l'arrière du bâtiment donneront directement sur ces infrastructures. La ligne de 120 kV, notamment, passe à moins de dix mètres de ce qui serait la façade arrière. L'inquiétude du CJV persiste advenant que cette ligne soit remplacée par une autre qui, quoique légèrement plus éloignée, aurait une tension plus élevée (315 kV) et des pylônes encore plus hauts.

Le CJV craint que le bruit généré par les lignes électriques ainsi que leur impact visuel portent atteinte à la santé et au bien-être des occupants de la tour résidentielle. Les quelques photos de la présentation qui illustrent des bâtiments voisins de lignes à haute tension n'ont pas convaincu les membres du CJV qu'une telle cohabitation peut être harmonieuse. La proximité des voies ferrées demeure elle aussi préoccupante à cause du bruit et des vibrations dus au passage des trains.

Le comité invite les requérants à s'assurer que tout soit mis en œuvre afin de minimiser l'impact des contraintes anthropiques. Il estime aussi qu'il conviendrait de reconsidérer le positionnement du bâtiment résidentiel et l'orientation des unités de logements pour les éloigner de la ligne à haute tension. Autrement, ce projet laisse la fâcheuse impression que la viabilité financière du projet aurait eu préséance sur la santé et la qualité de vie de ses résidents.

Volumétrie du bâtiment

Le CJV craint qu'en raison de son implantation et de son gabarit, le bâtiment apparaisse trop massif dans la trame urbaine. Il suggère aux requérants de considérer une silhouette plus effilée aux étages supérieurs. Il suggère également que pour rendre la densification plus acceptable et faciliter l'appropriation des lieux par les habitants du

secteur, les requérants portent attention aux étages inférieurs afin de les arrimer correctement à l'environnement immédiat et de limiter l'effet de masse.

Aménagement paysager

Le Comité Jacques-Viger est généralement satisfait de la proposition paysagère de ce projet. Il souhaite cependant que soit amélioré le lien entre l'avant et l'arrière du bâtiment et que soient mieux arrimés les deux espaces publics, qui semblent quelque peu déconnectés pour le moment. Ce manque de cohérence et de continuité avait d'ailleurs été soulevé par le comité dans son avis préliminaire. La relation entre la place publique et le quartier demeure également déficiente. Il serait opportun de créer une réelle synergie avec le tissu urbain et de prévoir des traverses piétonnes sécuritaires. Enfin, afin de contrer le caractère minéral du secteur, le CJV recommande aux requérants de verdir le plus possible le pourtour du bâtiment, notamment en plantant des arbres.

Commerces

L'enjeu des commerces et des services de proximité a retenu l'attention du CJV, surpris de constater qu'un seul commerce est proposé au rez-de-chaussée. S'il y en avait davantage, autant les habitants du secteur que les occupants du nouveau bâtiment bénéficieraient d'une meilleure offre commerciale et le secteur serait plus animé. Le comité recommande d'étudier la possibilité d'ajouter des commerces au rez-de-chaussée.

Logements

À propos de l'offre résidentielle du nouveau bâtiment, la typologie des logements préoccupe le CJV. Il souhaite que les requérants prévoient plusieurs types de logements répondant à différents besoins. Il souhaite notamment que le projet comprenne davantage de grandes unités afin de favoriser l'installation de familles.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité à la frontière entre l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et la ville de Côte Saint-Luc, en vue de permettre la construction d'un bâtiment de 18 étages avec un taux d'implantation faible.

Tout en reconnaissant le besoin d'augmenter l'offre résidentielle, le CJV constate que le site à l'étude est grevé de contraintes anthropiques significatives. Il estime que la qualité de vie des futurs résidents de la tour projetée reste au cœur des enjeux, notamment à cause de la proximité des voies ferrées, des pylônes et des lignes à haute tension. Le comité est d'avis qu'il faut agir avec la plus grande prudence dans ce dossier et donner priorité à la santé, au bien-être et à la qualité de vie des résidents.

Le CJV formule les recommandations suivantes :

01. Revoir l'implantation et la volumétrie de la tour résidentielle dans le but de mitiger l'impact de la proximité des lignes à haute tension, des pylônes et des voies ferrée, en visant notamment à diminuer le plus possible le nombre d'unités de logement y faisant face;
02. Verdir le plus possible le pourtour du bâtiment, notamment en plantant des arbres;
03. Diversifier la typologie de logements, en ajoutant notamment de grandes unités destinées aux familles;
04. Assurer la perméabilité du site, notamment en bonifiant le lien entre la place publique à l'avant et le parc linéaire à l'arrière;
05. Étudier la possibilité de bonifier l'offre commerciale en ajoutant des commerces au rez-de-chaussée.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 4 juillet 2022