

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 10 juin 2022

Secteur de densité 26-T3

C22-VSMPE-02_ERRATUM

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme afin de diviser en trois le secteur de densité 26-T3 et de modifier le COS maximal pour un des nouveaux secteurs.
Localisation :	Secteur situé entre les rues Jean-Talon (Est et Ouest), Gary-Carter, Saint-Dominique et la voie ferrée.
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 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

Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 10 juin 2022, des représentants de l'Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de firmes externes mandatées afin de se prononcer sur le projet de modification au plan d'urbanisme visant le secteur de densité 26-T3. La demande a pour objet de diviser ce secteur en trois parties dont l'une, au sud de la rue De Castelnau, deviendrait le nouveau secteur 26-T21. Les deux autres parties, respectivement au nord de la rue De Castelnau et à l'est du boulevard Saint-Laurent, conserveraient la désignation 26-T3². Pour le nouveau secteur 26-T21, il est proposé de porter la limite supérieure du coefficient d'occupation du sol (COS) à 5,5. Les paramètres de densité des deux autres secteurs ainsi que l'affectation du sol resteraient les mêmes que ceux actuellement prescrits pour le secteur 26-T3.

En mars 2022, le CJV avait émis un avis préliminaire (C22-VSMPE-01), dans lequel il considérait que la demande de modification au Plan d'urbanisme était justifiée en vue de favoriser la mixité du quartier et la vitalité du pôle d'emploi. Le comité s'était prononcé sur des questions d'outils réglementaires et de critères d'aménagement ainsi que sur le projet architectural tel que présenté. Il recommandait également de procéder à une étude de caractérisation urbaine, architecturale et patrimoniale et de réaliser un inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial.

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).

² Dans la première proposition présentée au CJV, les secteurs issus de la division étaient désignés respectivement 26-T21 au nord de la rue De Castelnau, 26-T22 à l'est du boulevard Saint-Laurent et 26-T3 au sud de la rue De Castelnau.

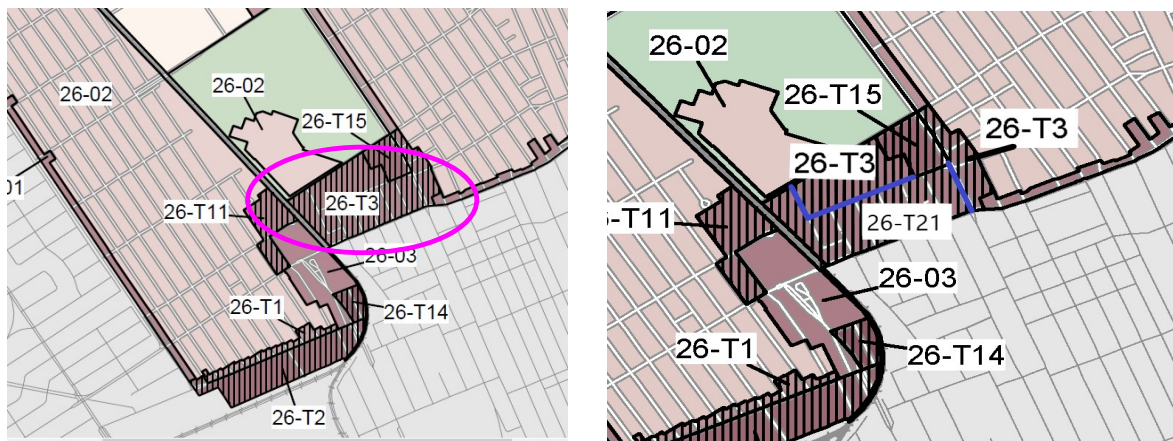
LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur de densité 26-T3 est ceinturé par les rues Jean-Talon, Gary-Carter et Saint-Dominique et par la voie ferrée. Il est aussi bordé au nord par le parc Jarry. La demande à l'étude vise à diviser ce secteur en trois parties, dans l'axe de la rue De Castelnau et dans l'axe du boulevard Saint-Laurent.

La partie qui s'étend au sud de la rue De Castelnau porterait la nouvelle désignation 26-T21. Elle représente le pôle d'emploi de ce secteur. L'Arrondissement souhaite se donner un levier pour négocier avec les développeurs et améliorer la qualité des projets à venir. À cette fin, il propose de hausser la limite du COS à 5,5. Le nombre d'étages (3 à 6 étages hors-sol) resterait inchangé pour ne pas nuire à l'intégration des bâtiments et aux vues vers le mont Royal. Une balise d'aménagement serait ajoutée au plan d'urbanisme, postulant d'encadrer, par les outils réglementaires appropriés, l'implantation et la volumétrie des nouveaux projets résidentiels. L'Arrondissement s'engage à diminuer à 85 % le taux d'implantation déterminé au règlement de zonage, actuellement de 100 %. Il envisage aussi l'ajout de critères de performance à son règlement sur les PPCMOI.

Le secteur au nord de la rue De Castelnau garderait la désignation 26-T3 et conserverait la densité prescrite (3 à 6 étages hors-sol, COS de 1 à 4,5). Il en serait de même pour le secteur situé à l'est du boulevard Saint-Laurent, voué à un développement mixte.

Parallèlement à cette demande, l'Arrondissement présente au CJV un projet de construction au 7240, rue Waverly, au coin des rues De Castelnau et Waverly. Il s'agit de la phase 2 d'un projet d'ensemble dont la phase 1, au 7236 Waverly, a été construite en 2019 au coin de la rue Jean-Talon, et à laquelle elle serait connectée par des aires communes. Dans une approche de développement mixte, ce projet inclurait entre autres des espaces de bureau, des équipements sportifs, une garderie et une salle événementielle.



Gauche : Site d'intervention (Source : Plan d'urbanisme, Ville de Montréal, 2022) /
Droite : Modifications proposées (Source : Ville de Montréal, 2022)

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV souligne la qualité de la présentation. Il émet les commentaires et les recommandations qui suivent, qui portent sur la modification au plan d'urbanisme, le patrimoine, le verdissement et le projet immobilier.

Modification au plan d'urbanisme et outils règlementaires

Le CJV voit d'un œil positif l'intention de l'Arrondissement de favoriser la mixité du quartier et le maintien de l'emploi dans un contexte de spéculation immobilière axée sur le développement résidentiel. Dans cet esprit, le CJV considère qu'il est justifié de diviser le secteur 26-T3 en trois parties, en vue de favoriser la vitalité du pôle d'emploi. Il appuie également l'augmentation du COS maximal à 5,5 pour le nouveau secteur 26-T21.

Le CJV est favorable à l'ajout d'une balise d'aménagement au plan d'urbanisme, en vue d'« encadrer, par les outils règlementaires appropriés, l'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments en fonction des usages qu'ils abritent, et ce, pour favoriser la transition écologique et la qualité des milieux de vie. » Il appuie aussi l'intention d'intégrer des critères au règlement sur les projets particuliers (PPCMOI).

Patrimoine

Dans son avis précédent, le CJV suggérait la réalisation préalable d'une étude de caractérisation patrimoniale du secteur avant de proposer des changements au Plan d'urbanisme. Il y mentionnait que cette étude permettrait d'orienter les interventions dans le respect des caractéristiques du territoire en termes de matérialité, d'espaces publics, d'espaces verts, etc.

Or, le CJV constate qu'aucune telle étude de caractérisation n'a été entreprise avant la présente demande d'avis. Bien qu'une étude patrimoniale des bâtiments d'avant 1940 soit en préparation à l'Arrondissement, le comité estime qu'une caractérisation patrimoniale du secteur d'intervention, au besoin à titre de « projet pilote », doit être réalisée en amont pour assurer pleinement la cohérence du développement en regard du bâti existant. Une telle étude permettrait également de mieux encadrer l'insertion des projets immobiliers comme la phase 2 du projet immobilier à l'étude.

Enfin, le CJV s'inquiète toujours des démolitions qui pourraient se multiplier, considérant les pressions de redéveloppement qui s'exercent sur ce secteur. Il suggère que l'évaluation des demandes de démolition soit encadrée par des critères précis en vue de préserver l'identité du secteur et de privilégier la transition écologique.

Critères d'aménagement et verdissement

Dans son dernier avis, le CJV recommandait à l'Arrondissement de se doter de critères relatifs aux interventions dans les rues et sur le domaine public, traduisant une vision d'ensemble du développement du secteur. Les Normes d'aménagement du domaine public prévues au PDUES déposées par les requérants sont substantielles et pertinentes.

À l'égard des nouvelles constructions, le CJV rappelle la variété des typologies. Il recommande qu'elles demeurent variées à l'image du quartier, avec modulation du bâti, en évitant les bâtiments à volumétrie massive, susceptibles de créer un « effet de bloc ».

Le comité note aussi des besoins de verdissement importants dans ce secteur fortement minéralisé, et favorise la plantation d'arbres tant sur le domaine public que privé. Il favorise également la présence d'espaces au sol pour l'aménagement d'aires communes et de placettes publiques, ainsi que des marges de recul suffisantes pour assurer la viabilité des plantations en pleine terre.

Le comité rappelle qu'en mesurant le taux de verdissement, il ne faut pas confondre toits verts et espaces verts au sol. Notant la tendance à végétaliser les toits et les façades, il souligne que ces plantations ne « rechargent » pas la nappe phréatique de la même manière que les plantations au sol. C'est pourquoi il souhaite que soient favorisées et maximisées les plantations au sol et que le dégagement entre les bâtiments et la voie publique soit suffisant pour y planter des arbres.

Le CJV recommande aux requérants de porter une attention particulière aux éléments paysagers plantés sous porte-à-faux, considérant qu'ils ne fonctionnent pas toujours, même avec des systèmes d'irrigation. De plus, les zones prévues pour du verdissement sont susceptibles d'être utilisées aussi pour du mobilier urbain et des services publics (signalisation, bornes fontaines, bancs, boîtes de jonction, etc.), au détriment des superficies plantées. Une attention particulière devra être portée à ces éléments afin d'assurer un verdissement maximal.

Projet immobilier (7240, rue Waverly)

Sur le projet immobilier situé au 7240, rue Waverly, le CJV voit d'un bon œil la construction de la phase 2, qui propose des espaces favorisant la vitalité du pôle d'emploi tout en offrant des services à la communauté. Afin d'assurer un aménagement de qualité, le CJV s'attend à ce que les recommandations formulées plus haut y soient appliquées, avec des critères précis pour encadrer finement les interventions. Il invite également les requérants à porter une attention particulière à la section de cet avis portant sur le verdissement.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la présente demande visant le secteur 26-T3 de l'Arrondissement de Villeraÿ–Saint-Michel–Parc-Extension. Il considère justifié de diviser le secteur 26-T3 en trois parties (Castelnau Nord, Saint-Laurent Est et nouveau secteur 26-T21) et d'augmenter le COS maximal à 5,5 pour le nouveau secteur en vue de favoriser à la fois la vitalité du pôle d'emploi et la mixité des usages. Le CJV est aussi favorable à l'ajout d'une balise d'aménagement dans le plan d'urbanisme en vue d'encadrer, par les outils réglementaires appropriés, l'implantation et la volumétrie des nouveaux projets résidentiels.

Le CJV ajoute les suggestions et les recommandations suivantes en ce qui a trait à la planification du territoire:

01. Réaliser sans délai une étude de caractérisation urbaine, architecturale et patrimoniale ainsi qu'un inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial;
02. Dans les interventions, respecter le cadre bâti patrimonial et les caractéristiques du secteur;

03. Prévoir des marges de recul suffisantes afin de permettre la plantation d'arbres à déploiement moyen en pleine terre et encourager le verdissement des terrains privés;
04. Réaliser une étude de gestion des eaux pluviales.

Le CJV émet ensuite les suggestions et recommandations suivantes sur le projet immobilier au 7240, rue Waverly:

05. Poursuivre les gestes misant sur la qualité des aménagements selon les recommandations générales relatives au secteur;
06. S'assurer de la viabilité des plantations sous porte-à-faux.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

11 juillet 2022