

**AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER<sup>1</sup>**

Réuni le 7 octobre 2022

**50-150, rue de Louvain Ouest**  
C22-AC-03 (Erratum)

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin d'agrandir l'affectation « Secteur d'activités diversifiées » aux dépens de l'affectation « Secteur d'emplois » sur le site du 50-150, rue de Louvain Ouest - lots 1 487 577 et 1 999 283 du cadastre du Québec
Localisation :	50-150, rue de Louvain Ouest Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Demandeur :	Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, 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 DE LA DEMANDE**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a rencontré, lors de sa réunion par vidéoconférence du 7 octobre 2022, les représentants de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et du Service de l'urbanisme et de la mobilité afin de se pencher sur le projet de modification au Plan d'urbanisme pour agrandir l'affectation « Secteur d'activités diversifiées » aux dépens de l'affectation « Secteur d'emplois » sur le site du 50-150, rue de Louvain Ouest (lots 1 487 577 et 1 999 283 du cadastre du Québec). La demande vise aussi à créer un nouveau secteur à transformer, le 01-T14, avec pour paramètres de densité une hauteur de 2 à 8 étages, un coefficient d'occupation du sol (COS) de 4,5 et un taux d'implantation moyen à élevé.

Cette demande a d'abord été présentée le 20 mai 2022 au Comité Jacques-Viger, qui avait émis un avis préliminaire (C22-AC-01) assorti des recommandations suivantes :

1. Réévaluer la pertinence d'implanter une cour de services à cet endroit; le cas échéant, si cette option était retenue, préciser les usages de cette cour de services en tenant compte de leur compatibilité avec les autres fonctions prévues en lien avec la requalification du secteur Chabanel;
2. Poursuivre la réflexion concernant l'ampleur et les caractéristiques de la fonction résidentielle sur ce site;

<sup>1</sup> 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).

3. Avant de lancer un appel à projets urbains innovants (APUI) relatif au site, préciser la programmation, développer des balises claires et, au besoin, lancer un concours d'idéation à cette fin;
4. Élargir le périmètre d'étude à l'ensemble de l'îlot afin de considérer le devenir des bâtiments industriels voisins et le rapport de cet îlot avec son environnement;
5. En matière de verdissement, conserver les arbres matures sur l'avenue de l'Esplanade, appliquer les 10 % d'espaces verts prescrits à du verdissement au sol et viser un pourcentage plus élevé.

La nouvelle présentation vise essentiellement à répondre aux recommandations formulées par le comité dans son avis préliminaire et à cadrer le projet dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) des aires TOD des gares Ahuntsic et Chabanel, qui est en cours d'élaboration et qui a été présenté au CJV le même jour.

---

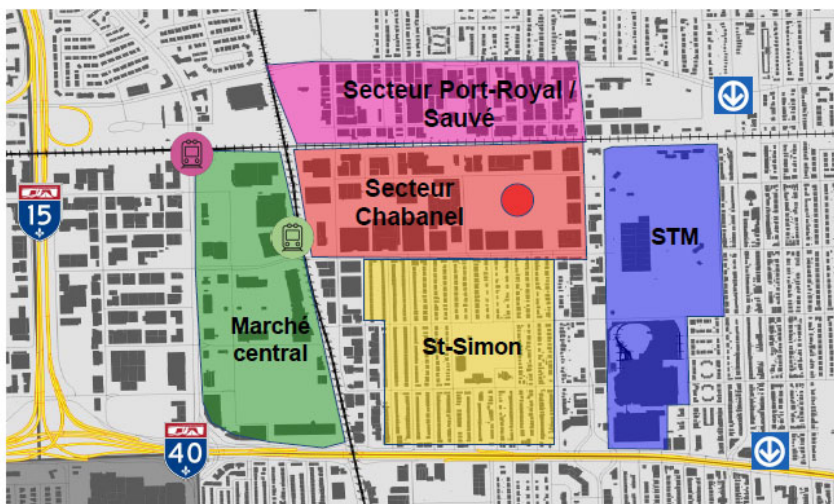
## **TERRITOIRE D'INTERVENTION**

Le territoire visé est une propriété vacante de la Ville de Montréal constituée des lots 1 487 577 et 1 999 283 du cadastre du Québec, formant un terrain d'une superficie d'un peu plus de 6 hectares. Il est localisé à l'angle de la rue de Louvain Ouest et de l'avenue de l'Esplanade, à proximité des autoroutes 15 et 40, de la station de métro Sauvé et de la gare de train Chabanel.

Situé au sein du secteur Chabanel, cœur de l'ancienne Cité de la mode, le terrain était occupé autrefois par l'usine d'armement Montreal Works, construite en 1942-1943. En 1946, l'usine a été convertie en locaux industriels et commerciaux, usage qu'elle conserve jusqu'en 2013, alors qu'elle est fermée et que le site est acquis par la Ville de Montréal. En mars 2016, consulté sur le projet de déconstruction de l'usine, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) affirme dans un commentaire la valeur patrimoniale de cet ensemble industriel, dernier témoin d'importance des installations de ce type sur l'île de Montréal. La Ville procède néanmoins à sa démolition et le site est maintenant vacant. Le terrain est dans une phase transitoire identifiée au Plan d'urbanisme de 2004.

Des entreprises et commerces associés à l'industrie de la mode sont toujours présents dans le secteur, alors que de nouvelles activités telles que bureaux, agriculture urbaine, etc., s'y sont implantées au cours des dernières années. La fonction résidentielle y a été récemment introduite par la conversion d'édifices et par la mise en chantier de tours résidentielles et commerciales.

Le secteur est aujourd'hui en voie de revitalisation grâce notamment à la Société de développement commercial (SDC) District Central, créée en 2016. Il s'inscrit aussi dans le territoire visé par le PPU des aires TOD des gares Ahuntsic et Chabanel, en cours d'élaboration.



Le site à l'étude est identifié par le point rouge.  
(Source : Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville)



Site à l'étude (Source : Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville)

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise à encadrer le redéveloppement du site du 50-150, rue de Louvain Ouest. Le programme préliminaire vise d'abord à y accueillir une cour de services en réponse au besoin formulé par l'Arrondissement. Pour ce faire, ce dernier souhaite lancer un appel à projets urbains innovants (APUI) afin d'élargir les possibilités de développement du site. Le programme proposé comprend actuellement :

- la cour de services municipale et ses bureaux;
- le pôle civique municipal (bureaux municipaux);
- des espaces d'affaires;

- de l'habitation;
- des espaces communautaires, culturels, de sports et loisirs;
- des espaces verts publics et des stationnements.

---

## **ANALYSE DES ENJEUX**

Le CJV remercie l'Arrondissement pour sa présentation et soumet dans les paragraphes suivants son analyse des enjeux de même que ses recommandations. D'entrée de jeu, le comité note que le projet n'a pour ainsi dire pas évolué depuis sa présentation en mai dernier. Il note aussi que le dossier documentaire qui lui a été transmis était incomplet. Il aurait souhaité voir un plan des propositions, des idées de programmation du site ainsi que tout autre document permettant de visualiser la proposition de l'Arrondissement.

### **Modification au Plan d'urbanisme**

La modification au Plan d'urbanisme demandée par l'Arrondissement, soit le changement d'affectation du 50-150 de Louvain Ouest, aurait pour effet de modifier la gamme des usages autorisés en y introduisant la fonction résidentielle et en retirant les industries lourdes. Comme il l'écrivait dans son avis préliminaire, le CJV souhaitait que l'Arrondissement mène à terme le processus de révision du PPU en vigueur, en l'occurrence son remplacement par le nouveau PPU des aires TOD des gares Ahuntsic et Chabanel, afin de mieux encadrer le redéveloppement du 50-150 de Louvain Ouest. L'Arrondissement a présenté ce projet de PPU en première partie de la réunion du 7 octobre 2022.

Le nouveau PPU en est encore au stade préliminaire. Il est toutefois suffisamment avancé pour montrer que les usages privilégiés pour le redéveloppement de son territoire sont ceux que permettrait la nouvelle affectation, « secteur d'activités diversifiées », demandée pour le 50-150 de Louvain Ouest. Pour cette raison, et sous réserve de la sous-section suivante, le CJV est favorable à la modification demandée.

### **Compatibilité des usages**

Réagissant à la première présentation du dossier en mai 2022, le CJV avait exprimé sa crainte que l'installation d'une cour de services au 50-150, rue de Louvain Ouest nuise aux efforts de requalification sur le site même et dans tout le secteur Chabanel, notamment à l'égard de la fonction résidentielle. Le comité avait donc demandé à l'Arrondissement de préciser les usages de la cour de services projetée. Il remercie l'Arrondissement pour les précisions apportées, notant du même coup la diversité des besoins auxquels la cour de services pourrait être appelée à répondre de même que les équipements prévus : camion-tasseur-benne à déchets, saleuse, déneigement, camion d'épandage, etc.

L'Arrondissement n'a toutefois pas fourni de documentation détaillée sur l'aménagement du site ni sur la programmation du redéveloppement. Le CJV ne peut visualiser concrètement de quelle façon la cour de services sera aménagée ni, par conséquent, comment serait assurée une cohabitation harmonieuse avec les éventuels bâtiments résidentiels voisins.

Cela dit, il convient de rappeler que l'affectation actuelle du terrain permet l'usage « cour de services ». En d'autres termes, il n'est pas nécessaire de modifier le Plan d'urbanisme pour en permettre l'implantation. Aussi, tout en

maintenant qu'il est favorable à la demande de modification pour les motifs exposés plus haut, le CJV réitère ses craintes quant aux nuisances qu'une cour de services engendrera : passages fréquents des camions, poussière, bruit, etc. Pour cette raison, il est d'avis que la présence d'une cour de services au 50-150 de Louvain Ouest n'est pas compatible avec la requalification du secteur.

Le CJV attache encore plus d'importance à cet avis en regard des besoins à combler en matière d'habitation. En voyant d'un bon œil le changement d'affectation qui ouvrirait le 50-150 de Louvain Ouest à la fonction habitation, il trouverait déplorable que de ces 6 hectares bien situés, propriété de la Ville et d'indice de densité « moyen à élevé », on sacrifie la moitié pour une cour de services.

---

## **AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

En réponse à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme pour agrandir l'affectation « Secteur d'activités diversifiées » aux dépens de l'affectation « Secteur d'emplois » sur le site du 50-150, rue de Louvain Ouest, le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable au changement d'affectation, estimant qu'il est susceptible de contribuer à la requalification du site et de l'ensemble du secteur Chabanel.

Le CJV conserve toutefois de sérieuses réserves à l'égard de l'implantation d'une cour de services sur ce site, à la fois parce qu'elle soustrairait un vaste terrain à une mise en valeur plus pertinente, qu'elle risquerait d'engendrer des nuisances pour son voisinage et qu'elle nuirait aux efforts de requalification du secteur.

Le CJV formule les recommandations suivantes :

1. Considérer l'abandon de la fonction cour de services municipale au 50-150, rue de Louvain Ouest;
2. Comme suggéré dans l'avis préliminaire, poursuivre la réflexion concernant l'ampleur et les caractéristiques de la fonction résidentielle, préciser la programmation, développer des balises claires et, au besoin, lancer un concours d'idéation avant de lancer l'APUI relatif au site;
3. Conserver les arbres matures sur l'avenue de l'Esplanade et appliquer comme promis les 10 % d'espaces verts prescrits en visant un pourcentage plus élevé et en privilégiant le verdissement au sol.

***Note adressée au demandeur : Veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » transmis en annexe***

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

4 novembre 2022