

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 28 octobre 2022

PPU pour l'aire TOD Bois-Franc

C22-STL-01

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme afin d'intégrer deux PPU pour l'aire TOD Bois-Franc, soit l'un pour l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et l'autre pour l'Arrondissement de Saint-Laurent
Localisation :	Aire TOD de la station Bois-Franc, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et arrondissement de Saint-Laurent
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Arrondissement de Saint-Laurent (pour l'arrondissement de Saint-Laurent et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville). Responsabilité déléguée à l'arrondissement de Saint-Laurent d'assurer les tâches administratives requises pour l'élaboration du PPU pour le secteur de planification détaillée de l'aire TOD de la station Bois-Franc (résolution CA21 09 0243).

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Saint-Laurent, 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) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 28 octobre 2022, des représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité, de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, de l'Arrondissement de Saint-Laurent ainsi qu'un représentant de l'externe mandaté pour le projet. Le CJV est sollicité afin de se prononcer sur une modification du plan d'urbanisme afin d'intégrer les deux projets de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Bois-Franc, soit l'un pour l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et l'autre pour l'Arrondissement de Saint-Laurent.

DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET²

La future station intermodale Bois-Franc deviendra un lieu hautement stratégique, compte tenu de l'aménagement d'une station du Réseau express métropolitain (REM), de son importance comme point de desserte par les autobus de la STM et de la STL et de l'éventuel prolongement de la ligne de métro orange. Ces projets lui confèrent un rôle non

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 Description tirée et adaptée de documents transmis par l'Arrondissement de Saint-Laurent dans le cadre de la présente séance du CJV le 28 octobre 2022.

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV souligne la qualité de la présentation et des documents transmis, ainsi que le travail réalisé à ce jour pour ce projet. Il énonce ses commentaires et ses recommandations dans les lignes qui suivent.

Demande de modification au plan d'urbanisme

Le CJV se réjouit de la proposition de doter l'aire TOD Bois-Franc d'un PPU, tout en reconnaissant que plusieurs défis s'imposent pour la création d'un milieu de vie complet autour de ce futur pôle intermodal. Considérant la fragmentation du territoire par de grandes voies routières, une voie ferrée et une ligne aérienne d'Hydro-Québec, le CJV appuie les efforts en vue de favoriser la perméabilité du territoire et la connectivité des voies de déplacement actif. Le CJV salue aussi les intentions en matière de verdissement et les approches d'aménagement innovantes, les unes et les autres correspondant aux ambitions de la Ville en matière de transition écologique.

Pour ces motifs, le CJV est favorable à la demande visant à intégrer au Plan d'urbanisme les deux volets du PPU pour l'aire TOD Bois-Franc, l'un pour l'Arrondissement d'Ahuhtsic-Cartierville et l'autre pour l'Arrondissement de Saint-Laurent. Le CJV tient aussi à souligner l'étroite collaboration des deux arrondissements ainsi que la démarche participative menée en parallèle. Quant aux enjeux et défis qui ont retenu l'attention du CJV, ils touchent notamment la connectivité, la circulation, le transport et le cadre bâti.

Connectivité

Le CJV est favorable au principe de connectivité qui vise « à améliorer l'intégration des barrières physiques du territoire (...) en redimensionnant leur échelle, en humanisant leurs abords et en créant de nouveaux liens de traverse »³. Il appuie la création de pistes multifonctionnelles vers le pôle multimodal ainsi que la bonification du réseau de transport collectif et actif avec les pistes cyclables et les traverses de chemin de fer, en vue de renforcer la perméabilité entre les quartiers. Il apprécie aussi que ces liens soient associés au corridor de biodiversité et aux parcs nature situés à proximité de l'aire TOD.

Le CJV est conscient que la création de nouvelles connexions comporte aussi des défis. Il note que les liens nord-sud sont moins nombreux à l'ouest du boulevard Laurentien, ce qui pourrait devenir problématique avec la densification du secteur. Il espère que les efforts déployés pour la création d'un passage souterrain non tarifé dans l'axe de la station Bois-Franc porteront fruit. Constatant par ailleurs également le peu de liens est-ouest entre le boulevard Marcel-Laurin et le pôle intermodal, le comité recommande d'y porter attention pour faciliter les déplacements vers la future station.

Circulation automobile

Le PPU propose de modifier les caractéristiques de certaines voies. On prévoit notamment y réduire la vitesse automobile, élargir les trottoirs, faire des plantations, aménager des espaces publics, accentuer les marges de recul, etc. Le comité voit d'un œil favorable les mesures favorisant la sécurité des piétons et la création d'un milieu de vie à échelle humaine. Il craint toutefois qu'il soit difficile de modifier certaines « grandes artères au caractère quasi

³ Tiré d'un document transmis par l'Arrondissement de Saint-Laurent en vue de la séance du CJV du 28 octobre 2022.

autoroutier »⁴, tels les boulevards Henri-Bourassa et Marcel-Laurin, qui font partie du réseau régional. Et si le projet postule une réduction de l'usage de l'automobile, ce changement de comportement ne se manifesterait qu'à long terme, quand il s'imposerait à l'échelle de la ville.

Conséquemment, le CJV recommande de prendre en compte la présence des artères à fort débit dans la planification, le développement et la densification. Une étude des débits routiers à court, moyen et long terme serait appropriée.

Par ailleurs, dans l'hypothèse de la requalification du site des Galeries Saint-Laurent sur le boulevard Marcel-Laurin, le CJV suggère de l'aménager en se tournant vers l'intérieur, c'est-à-dire vers la rue Grenet plutôt que vers le boulevard. Il suggère aussi, le long de celui-ci, des dispositifs visant à minimiser les nuisances : buttes pour absorber le bruit, écran de végétation, marges de recul prononcées, etc. Le CJV recommande également de prévoir les espaces et les aménagements appropriés pour les équipements collectifs tels les écoles et les parcs.

Transport collectif

Dans ce secteur, les interventions en transport seront multiples et s'échelonnent sur plusieurs années. Elles doivent être cohérentes et étroitement coordonnées. Le CJV suggère que la collaboration entre les instances soit maintenue et suivie de près pour s'assurer que les interventions proposées aient les effets désirés à court et à long terme.

Par exemple, la réduction du transport automobile repose sur la bonification du transport collectif et actif avec des interventions comme le REM, l'éventuel prolongement de la ligne orange, les voies cyclables, etc. La densification du secteur et la réduction des aires de stationnement appelleront également une augmentation de la fréquence de service du transport collectif.

Pôle intermodal

Le CJV se préoccupe des fonctions à prévoir autour du pôle intermodal structurant et des déplacements qu'il génèrera. Cela touche la configuration du terminus d'autobus, les stationnements de vélos et d'auto-partage, les terrains à mettre en valeur en périphérie, etc. Des démarches ont été entamées entre la Ville et divers partenaires, notamment en vue de l'acquisition de terrains à des fins d'espaces publics, la création de servitudes, etc. Certes, la Ville et les arrondissements détiennent un contrôle sur la réglementation ainsi que sur leur propre domaine foncier. Par contre, les aménagements sur le domaine privé et sur les terrains appartenant à d'autres instances comme CDPQ Infra et Hydro-Québec reposeront sur des propositions qui suivront l'adoption du PPU. C'est pourquoi la démarche de collaboration entre les différents partenaires devrait se poursuivre.

Qualité architecturale et paysagère

Le CJV note l'objectif « de créer un cadre bâti diversifié, harmonieux et distinctif qui favorise l'échelle humaine »⁵. Outre les paramètres de densité tels le COS, la hauteur et le taux d'implantation, le CJV aurait souhaité que le PPU soit plus explicite sur le cadre bâti et les futurs projets immobiliers. Sur la notion plus précise de « bâtiment repère »,

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

le CJV retient qu'il s'agirait d'édifices plus élevés (10 étages et plus) et dotés d'une signature architecturale propre pour souligner la présence du pôle multifonctionnel. Le CJV note que chaque projet serait évalué sur la base d'études abordant l'ensoleillement, le contexte d'insertion, l'impact éolien, mais que les concours architecturaux ne sont pas prévus pour l'instant.

Bien que les projets soient encadrés par la réglementation des deux arrondissements et sujets à des normes et des critères de conception, le CJV recommande de veiller à ce que cet encadrement stimule la réalisation de projets d'une haute qualité au plan architectural et paysager. Il suggère aussi de considérer des mesures additionnelles pour assurer la qualité des projets, tels des concours architecturaux ou l'inclusion d'un volet architectural dans les appels d'offres.

Le CJV applaudit par ailleurs l'idée de réaliser des interventions artistiques et architecturales pour les traverses souterraines et recouvertes. Il encourage des gestes audacieux pour ces interventions.

Patrimoine

Le CJV estime qu'il aurait été intéressant de faire plus de place à l'histoire du lieu et à son patrimoine dans le PPU, en évoquant par exemple le chemin Bois-Franc qui était anciennement bordé de maisons de ferme. Le CJV aurait aussi souhaité de l'information sur la morphogénèse du quartier, les axes fondateurs, les traces et les éléments de matérialité. Pour le CJV, souligner l'histoire du lieu et son patrimoine c'est contribuer à la connaissance et à la valorisation du patrimoine montréalais dans son ensemble.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable sur la modification du plan d'urbanisme afin d'intégrer les deux projets de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Bois-Franc, soit l'un pour l'Arrondissement d'Achimsic-Cartierville et l'autre pour l'Arrondissement de Saint-Laurent. Le CJV appuie particulièrement les efforts en vue d'y favoriser la perméabilité et la connectivité.

Le CJV formule aussi les recommandations et les suggestions suivantes :

- 01 Comblent les lacunes de connectivité en créant de nouveaux liens, particulièrement dans l'axe nord-sud à l'ouest du boulevard Marcel-Laurin de même qu'en direction du pôle intermodal;
- 02 Prendre en compte les artères à fort débit routier dans la planification, le développement et la densification du secteur, en s'appuyant sur une étude des débits présents et à venir;
- 03 Aménager les abords des artères de façon à assurer la sécurité et le confort des piétons, et y installer des dispositifs propres à minimiser les nuisances liées à l'automobile;
- 04 Prévoir les sites destinés aux équipements collectifs et veiller à leur aménagement;
- 05 Maintenir la collaboration entre les partenaires et en assurer le suivi pendant la mise en œuvre des projets d'infrastructures;

- 06 Établir un cadre règlementaire propice à des projets immobiliers de haute qualité au plan architectural et paysager, et considérer des mesures novatrices additionnelles en vue de favoriser la qualité des projets;
- 07 Souligner l'histoire du lieu et son patrimoine.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

17 novembre 2022