
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 23 juin 2023

**6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine
C23-ANJ-03**

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme visant un changement d'affectation du sol
Localisation :	6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, Arrondissement d'Anjou, Montréal, Québec Lots 4 594 306 et 4 594 307 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal
Statut patrimonial :	Municipal : aucun Provincial : aucun Fédéral : aucun
Demandeur :	Arrondissement d'Anjou

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement d'Anjou, 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 23 juin 2023, des représentants de l'Arrondissement d'Anjou et de l'externe, afin de se prononcer sur le projet du 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine. Une modification au plan d'urbanisme est demandée par le requérant pour les lots 4 594 306 et 4 594 307, afin d'y modifier la ligne des affectations du sol « Secteur d'emplois » et « Secteur résidentiel ».

Auparavant, le CJV a été consulté à la demande de l'Arrondissement d'Anjou, ce qui a donné lieu à un avis préliminaire (C23-ANJ-01) émis le 3 mars 2023.

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).

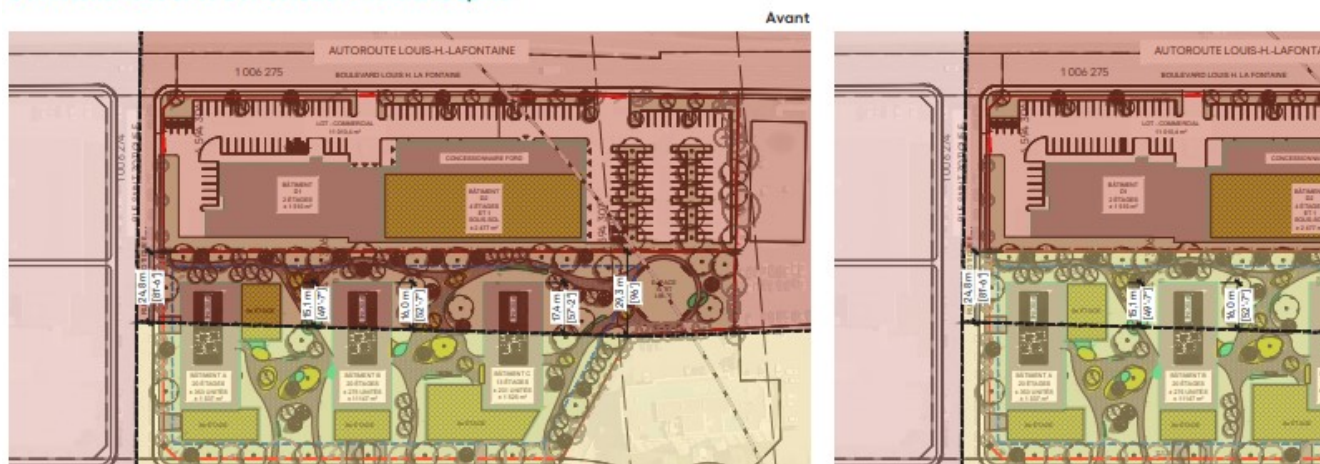
DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET²

Le projet soumis vise le 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, un site actuellement occupé par le concessionnaire automobile Fortier-Ford. La propriété est formée de deux lots de grandes dimensions délimités par le boulevard Louis-H.-La Fontaine, voie de service de l'autoroute 25, et par la rue Saint-Zotique, le boulevard des Roseraies et les lignes de propriété des lots contigus.

Au Plan d'urbanisme, la propriété est couverte par deux aires d'affectations du sol, soit « Secteur d'emplois » du côté autoroute et « Secteur résidentiel » du côté du boulevard des Roseraies. Selon les plans reçus, le projet présente un empiétement de la fonction résidentielle de 24,8 à 29,3 mètres dans l'aire d'affectation « Secteur d'emplois » où l'habitation est exclue. La modification au Plan d'urbanisme est demandée afin d'étendre l'affectation « Secteur résidentiel » dans le « Secteur d'emplois » pour y permettre l'usage « Habitation ».

L'Arrondissement a reçu une proposition de requalification qui consiste en la conservation partielle, la démolition partielle et l'agrandissement du bâtiment du concessionnaire dans la portion de la propriété longeant le boulevard Louis-H.-La Fontaine. L'autre portion de la propriété, adjacente au boulevard des Roseraies, serait occupée par trois tours résidentielles de 8 à 20 étages avec un total de 859 logements.

Délimitation des aires d'affectation – Avant et après



Délimitation des aires d'affectation — avant et après, juin 2023. (Source : document fourni par l'Arrondissement d'Anjou)

² Description tirée et adaptée de documents transmis par l'Arrondissement d'Anjou.

Organisation spatiale du site – Actuelle et projetée



Organisation spatiale du site — actuelle et projetée. (Source : document fourni par l'arrondissement d'Anjou)

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV souligne la qualité de la présentation et des documents transmis. Il note cependant que quelques-unes des recommandations de l'avis préliminaire n'ont pas été retenues. Considérant qu'elles sont toujours pertinentes, il les réitère avec d'autres commentaires et recommandations.

L'aire TOD des Galeries d'Anjou

Le CJV réitère l'importance pour l'Arrondissement de poursuivre et d'accélérer la confection d'un plan directeur dans le secteur à haut potentiel de densification et de mise en valeur qu'est le TOD des Galeries d'Anjou. Il lui suggère également de se doter d'outils comme les modélisations 3D, les études d'ensoleillement et de bruit, les modèles de densification alternatifs. Ces outils permettront de nourrir l'élaboration de projets privés et publics, y compris des projets comme celui-ci, dans le but de créer un quartier structuré et structurant, d'une portée qui va au-delà d'une simple suite de complexes résidentiels.

Pour le CJV, la densification doit aussi s'accompagner d'une offre généreuse en espaces publics et en équipements communautaires et récréatifs. C'est pourquoi il suggère à l'Arrondissement de cibler et de réserver rapidement certains sites à cette fin.

Considérant que Montréal est en cours d'apprentissage de la densification à haute échelle, l'Arrondissement d'Anjou est en position privilégiée pour exercer un leadership en la matière, en raison même de la localisation et de la taille de son aire TOD. Celle-ci pourrait devenir un laboratoire de densification intelligente et une référence quant aux modèles de densification et de création de milieux de vie de qualité.

Densification, implantation, architecture et aménagement paysager

Le CJV rappelle que son mandat est de fournir un avis sur les projets qui lui sont soumis, conformément à son règlement et en fonction Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Il n'a pas à se substituer aux architectes et aux autres professionnels des équipes de projet. Cela étant, à la lumière des dossiers qui lui sont soumis, le CJV s'intéresse aux principes et aux orientations qu'ils mettent de l'avant en vue de répondre aux enjeux entourant la création de milieux de vie de qualité.

Dans le présent cas, le CJV note que la proposition architecturale est encore de caractère préliminaire, avec les réserves et les limites que cela suppose. Tout en reconnaissant que les principes mis de l'avant dans la version actuelle du projet sont généralement bien fondés, le CJV suggère tout d'abord de revoir la question de l'ensoleillement. Pour donner de la lumière aux unités résidentielles, aux espaces communautaires et aux cours intérieures, il pourrait par la suite être approprié de moduler la volumétrie des tours et d'augmenter les marges de recul entre celles-ci. Le CJV suggère aussi au promoteur d'uniformiser à huit étages la hauteur du basilaire pour renforcer la qualité du plan d'ensemble. Enfin, le CJV est d'avis que la qualité architecturale du projet dépendra de ce qui sera proposé dans la fragmentation des volumes, dans la matérialité, dans le traitement des balcons, etc.

Pour ce qui est du climat sonore, dont le principal impact négatif est attribuable à l'autoroute 25, le CJV est d'avis que l'enjeu demeure entier et qu'il reste à trouver les mesures de mitigation appropriées. Quant à l'impact visuel de la présence de voitures sur le toit du concessionnaire automobile, le CJV suggère d'y remédier par une structure végétalisée propre à dissimuler les véhicules à la vue depuis les bâtiments résidentiels.

Enfin, le CJV note avec satisfaction que la part de verdure a été augmentée. L'espace communautaire étant ceinturé sur trois côtés par des stationnements, la proposition prend une grande importance pour le confort visuel et sonore de ceux qui le fréquenteront. Le CJV engage le promoteur à poursuivre dans cette voie afin de rendre tous les espaces extérieurs les plus agréables, sécuritaires et invitants possibles.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable au changement d'affectation d'une partie du site du 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine. Il voit d'un bon œil sa mise en valeur à des fins résidentielles et sa densification. Il formule les recommandations et les suggestions additionnelles suivantes :

À l'arrondissement :

01. Poursuivre et accélérer la confection d'un plan directeur de l'aire TOD des Galeries d'Anjou ;
02. S'outiller de modélisations 3D, d'études d'ensoleillement et de bruit, de modèles de densification, etc., pour guider les projets privés et publics ;
03. Cibler et réserver des sites aux fins d'espaces publics et d'équipements communautaires ;

Au promoteur :

04. Revoir la possibilité de bonifier l'ensoleillement des unités résidentielles, des espaces communautaires et des cours intérieures, et moduler en conséquence la volumétrie des tours et les marges de recul entre celles-ci ;
05. Uniformiser la hauteur du basilaire à huit étages pour renforcer la qualité du plan d'ensemble ;
06. Traiter la dalle-stationnement du toit du concessionnaire pour dissimuler les véhicules à la vue depuis les bâtiments résidentiels ;
07. Poursuivre la planification de l'aménagement et du verdissement des espaces extérieurs afin de s'assurer qu'ils soient les plus agréables, sécuritaires et invitants possibles.

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 2023

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.