

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 2 juin 2023

Quartier Namur-Hippodrome

C23-SC-01_ERRATUM

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme afin d'intégrer les nouveaux paramètres d'aménagement pour le quartier Namur-Hippodrome
Localisation :	Quartier Namur-Hippodrome (site de l'ancien hippodrome et abords du métro Namur), arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Service de l'urbanisme et de la mobilité

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité, 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

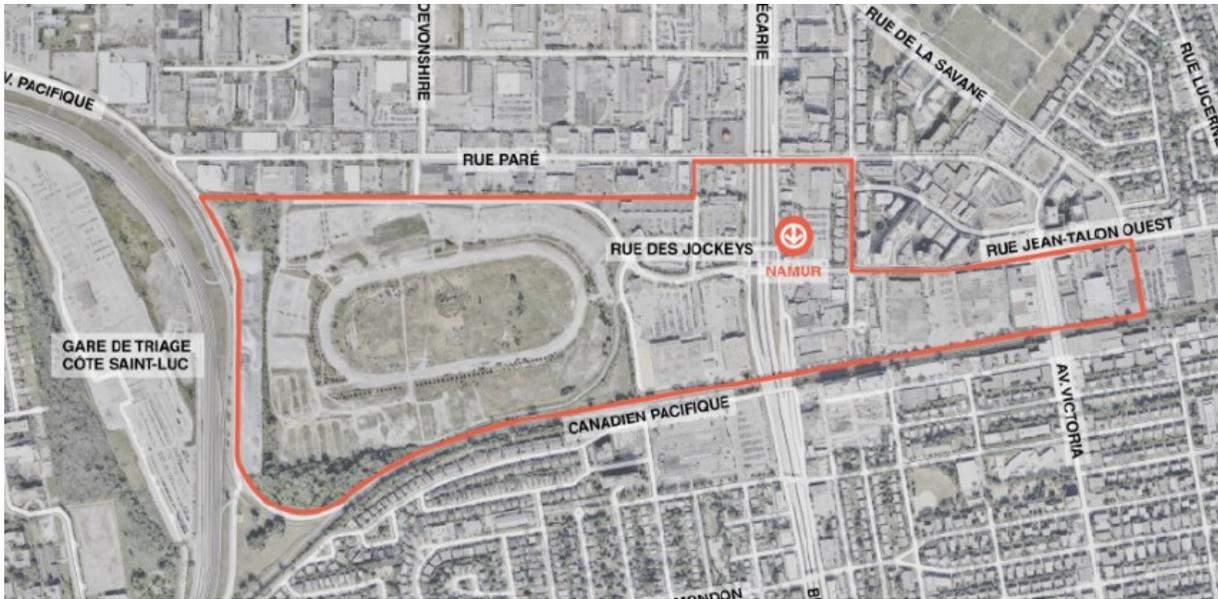
Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 2 juin 2023, des représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce afin de se prononcer sur le projet du quartier Namur-Hippodrome. Il s'agit d'une seconde présentation de ce projet auprès du CJV, qui avait émis un avis préliminaire le 11 octobre 2022 (C22-SC-01) sur les premières intentions d'aménagement.

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET²

Le projet du quartier Namur-Hippodrome couvre le site de l'ancien hippodrome de Montréal et les abords de la station de métro Namur, au croisement du boulevard Décarie et de la rue Jean-Talon Ouest. Ce secteur est bordé par des infrastructures ferroviaires au sud et à l'ouest, en plus d'être traversé par l'autoroute Décarie au centre.

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 le Service de l'urbanisme et de la mobilité.



Limites du quartier Namur-Hippodrome (Source : Ville de Montréal, 2022)

Depuis la présentation du projet d'écoquartier au comité Jacques-Viger le 16 septembre 2022, la démarche de planification a suivi son cours. Un plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) a été élaboré sur la base des études techniques et financières et des activités de concertation menées auprès des différentes parties prenantes. L'énoncé de vision et les orientations d'aménagement font écho aux recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Les stratégies d'intervention proposées visent la création d'un milieu de vie à échelle humaine, innovant et carboneutre. À terme, quelque 18 000 nouvelles unités de logement seraient aménagées dans le quartier Namur-Hippodrome, dont 7000 dans l'espace occupé par l'ancien hippodrome. Les autres s'intégreraient aux abords de la station Namur et aux secteurs commerciaux destinés à être requalifiés.

Le PDAD énonce les intentions de la Ville de Montréal quant à la mise en valeur de cette partie du territoire. Une fois adopté, il constituera un cadre de référence pour l'ensemble de l'écoquartier, afin d'assurer la cohérence de son développement. Les changements demandés au plan d'urbanisme ainsi que le PDAD lui-même énoncent des balises d'aménagement à prendre en compte pour encadrer la forme urbaine. Celles-ci devront néanmoins être traduites en amendements plus précis à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG) pour être appliquées.

La présente demande d'avis porte sur de multiples modifications au plan d'urbanisme. Outre les affectations et les paramètres de densité, ces modifications touchent notamment la planification détaillée du secteur au chapitre 4 du plan d'urbanisme ainsi que le chapitre d'arrondissement afin d'y inclure, notamment, les balises d'aménagement du nouvel écoquartier.

ANALYSE DES ENJEUX

Outre la qualité de la présentation et des documents transmis, le CJV souligne la progression de ce projet d'envergure depuis sa première présentation. Il voit d'un bon œil la consolidation du pôle de la station Namur et la requalification du site de l'ancien hippodrome dont la Ville de Montréal est propriétaire, un facteur non négligeable pour la réussite du projet.

Issu d'un long processus de planification, le projet présenté aujourd'hui entend prendre appui sur cinq orientations d'aménagement dont le CJV reconnaît l'à-propos. Dans les paragraphes qui suivent, le CJV soulève quelques préoccupations relativement aux modifications proposées au plan d'urbanisme ainsi qu'à la traduction concrète des orientations contenues au PDAD dans le plan d'ensemble proposé.

Les modifications proposées au plan d'urbanisme et le cadre réglementaire

Le CJV note que les balises énoncées dans le plan directeur ne sont que partiellement intégrées aux balises devant être incluses au plan d'urbanisme. Le PDAD est notamment très précis quant aux intentions de hauteurs, mais les balises inscrites aux modifications proposées au plan d'urbanisme demeurent vagues. Le CJV se serait attendu à la présence de quelques balises supplémentaires en ce qui concerne le contrôle des hauteurs et des vues. Si les balises ne traduisent pas davantage ce qui est présenté au PDAD, les bonnes intentions de la Ville pourraient être compromises.

En effet, une fois qu'on autorise le nombre d'étages proposé dans la demande de modification du plan d'urbanisme, soit entre 14 et 24 étages selon les secteurs, il pourrait être difficile, dans un contexte de négociation, de refuser une telle hauteur, étant donné que tout projet pourrait se faire en ayant recours au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Le CJV émet en ce sens une certaine crainte et souhaiterait que les balises entourant ce paramètre de hauteur soient plus précises pour encadrer notamment leur modulation ainsi que les vues.

La transition écologique

Le plan directeur d'aménagement propose des réflexions sur la transition écologique, ce qui réjouit le CJV. Toutefois, comme pour les hauteurs, leur présence dans les balises du plan d'urbanisme est plutôt timide. En réponse aux questions du comité, les requérants font valoir que les ententes de développement seront l'outil dans lequel s'exprimeront les conditions associées à la transition écologique. Au minimum, le CJV suggère de faire ressortir dans les balises à inscrire au plan d'urbanisme les mesures qui concernent l'adaptation aux changements climatiques (lutte aux îlots de chaleur, gestion des eaux de pluie, etc.) et qui font aussi partie de la transition écologique.

Le CJV note aussi l'aménagement d'une place publique inondable résiliente (« water square ») dans la partie ouest du site. Une telle place recueille les eaux de ruissellement provenant d'un rayon d'environ 200 mètres. À cet égard, le CJV propose de privilégier le concept de « parc résilient », plus englobant que celui de place publique. Considérant la taille du site et dans une perspective d'accélération de la transition écologique, le CJV estime qu'il serait avantageux d'aménager d'autres espaces de ce type dans l'écoquartier. Plus important encore, ces espaces devraient être

interconnectés par des infrastructures vertes le long des rues et des voies ferrées. Cela suppose qu'en amont, on ait élaboré un plan directeur de gestion écologique des eaux pluviales.

L'ancien hippodrome et ses abords

Le développement de l'écoquartier Namur-Hippodrome s'étendra sur au moins 25 ans. Il se fera en deux grandes phases, avec les investissements municipaux et le développement immobilier en parallèle. La première phase s'amorcerait autour de la station de métro Namur et s'étendrait au secteur commercial situé immédiatement à l'ouest du boulevard Décarie. Elle compterait à terme 11 000 logements.

La seconde phase vise le secteur de l'ancien hippodrome et de ses alentours. Elle devrait débiter dans une quinzaine d'années avec l'installation des infrastructures, et comprendrait 7000 nouveaux logements. D'ici là, la Ville prévoit rendre les lieux disponibles pour des usages transitoires. Le CJV s'en réjouit.

Le plan d'ensemble présenté dans la documentation illustre les deux phases de développement. Au départ, le CJV note plusieurs intentions significatives dont, entre autres :

- Un réseau d'espaces verts et d'espaces publics comme base de l'organisation spatiale du quartier;
- La mise à contribution du potentiel foncier pour offrir des logements abordables, des espaces publics et des équipements collectifs;
- Une démarche exemplaire, faisant de l'écoquartier Namur-Hippodrome un secteur laboratoire et un lieu d'expérimentation.

En dépit de ces intentions et des principes de mise en valeur qui guident l'approche conceptuelle, le CJV estime que la trame de voirie et la forme urbaine illustrées par le plan d'ensemble demeurent assez standards. Il se serait attendu à ce que qu'elles soient abordées avec plus de liberté et de créativité.

Le CJV note que les requérants prennent soin d'avertir, à propos du plan d'ensemble, qu'« [il] faut le considérer comme une hypothèse d'aménagement où les interventions et les implantations de bâtiments sont présentés à titre indicatif et non comme la forme définitive de l'écoquartier. »

L'opportunité de mieux faire persiste particulièrement pour la seconde phase, dans le secteur de l'anneau hippique et ses abords, soit un vaste espace vert non contaminé. Sa taille, la maîtrise foncière de la Ville et le temps dont on dispose constituent une occasion exceptionnelle d'approfondir la réflexion à son sujet. À terme, ce secteur comprendra plus de 7000 nouveaux logements.

Le CJV souscrit non seulement à des objectifs généraux comme la densification et la construction de logements abordables, mais aussi aux partis pris spécifiques comme le maintien des vues sur le mont Royal et l'Oratoire, ou comme le rappel de l'anneau hippique. Tout ce potentiel foncier appelle une réponse intégrée et innovante aux besoins d'habitation, d'espaces verts et d'équipements sportifs, communautaires et culturels. Les considérations de répartition, d'accessibilité et d'interconnexion devraient être privilégiées dans la réflexion à poursuivre.

Le redéveloppement de la rue Jean-Talon

Le CJV accorde beaucoup d'importance au redéveloppement de la rue Jean-Talon, estimant que les gestes qui seront posés à cet endroit auront un effet d'entraînement sur la suite du développement de l'écoquartier Namur-Hippodrome. Il note premièrement l'élargissement des trottoirs sur la rue Jean-Talon, qui favorisera les déplacements actifs vers les pôles de mobilité. Il salue également l'arrivée du Réseau express vélo (REV) sur cette artère majeure, pour enfin réunir de manière active l'est et l'ouest.

Le CJV aurait cependant souhaité en voir davantage à propos de la bretelle d'accès à l'autoroute Décarie depuis la rue Jean-Talon, qui crée une zone de circulation très difficile à franchir pour les piétons. Il s'attend aussi à des propositions touchant toute la géométrie du croisement du boulevard Décarie et de la rue Jean-Talon.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à l'égard du projet d'écoquartier Namur-Hippodrome et des modifications du plan d'urbanisme proposées en vue d'encadrer sa réalisation. Il émet aussi les recommandations suivantes :

1. Ajouter des balises au plan d'urbanisme pour préciser et renforcer la gestion des hauteurs et la protection des vues d'intérêt;
2. Ajouter au plan d'urbanisme des balises relatives à l'adaptation aux changements climatiques et à la transition écologique;
3. En amont de la seconde phase de développement du site, réfléchir à la mise en valeur optimale du secteur de l'anneau hippique et de ses abords, en considérant tant son potentiel foncier que son caractère d'espace naturel, en vue de répondre aux besoins en habitation, en espaces verts et en équipements communautaires accessibles pour la collectivité qui s'y établira;
4. Prévoir plusieurs espaces de type « parc résilient » dans l'écoquartier.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP', written over a faint circular stamp.

Jean Paré
30 juin 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.