AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER[1]
Réuni le 24 mars 2023

Parc des Faubourgs – Modification de la carte des espaces verts

C23-VM-01

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin d'ajouter une portion du parc des Faubourgs à l'affectation « parc » et de retirer de cette affectation des lots et des portions de lots privés.
Localisation :	Parc des Faubourgs Arrondissement de Ville-Marie
Statut patrimonial :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale intéressante identifié au Plan d'urbanisme
Demandeur :	Arrondissement de Ville-Marie

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie, 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 24 mars 2023, les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie afin que lui soit présentée une demande de modification au Plan d'urbanisme relative à l'affectation du sol pour certaines parcelles du parc des Faubourgs. Auparavant, le CJV avait été mis à contribution, en collaboration avec le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), afin de commenter le projet de PPU des Faubourgs, ce qui avait donné lieu à un avis préliminaire (AC19-VM-02) et un avis final (AC19-VM-05).

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le site correspond à l'ensemble des terrains qui entourent la tête du pont Jacques-Cartier. Il est donc compris dans le projet de réaménagement de cette dernière, qui vise à contenir les bretelles autoroutières pour redonner un caractère de rues aux avenues Papineau et De Lorimier, créer de nouvelles continuités pour les déplacements actifs et améliorer l'accessibilité du parc des Faubourgs.

[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).

Comité Jacques-Viger
Édifice Chaussegros-de-Léry
303, rue Notre-Dame Est, bureau 6A-26
Montréal (Québec) H2Y 3Y8
514 872-4055
ville.montreal.qc.ca/cjv

Un de ces terrains privés visés par la modification est partiellement construit et occupé par une station-service. Également, les paramètres de hauteur et densité en vigueur permettent l'agrandissement des bâtiments existants dans la plupart des portions non construites des lots identifiés comme parcs.

Site visé (Source : Arrondissement de Ville-Marie)

DESCRIPTION DU PROJET

Le Plan d'urbanisme de la ville de Montréal comprend une carte des parcs et espaces verts de l'Arrondissement de Ville-Marie. Dans la portion à proximité du pont Jacques-Cartier, plusieurs terrains privés se sont vu attribuer l'affectation « parc », alors que des terrains inclus dans le parc des Faubourgs et appartenant à la Ville n'ont toujours pas cette affectation.

Il est donc proposé de modifier la carte des Parcs et espaces verts du Plan d'urbanisme de la ville de Montréal (Règlement 04-147) afin d'ajouter à l'affectation « parc » les terrains manquants compris dans le parc des Faubourgs et d'en retirer les terrains situés près du parc Jacques-Cartier qui appartiennent à des propriétaires privés. Les terrains privés retirés de l'affectation « parc » occupent 2 378 m², alors que les lots de la Ville qui recevront cette affectation occupent une superficie de 11 307 m².

Modification de la carte des parcs et espaces verts: Agrandissement du parc des Faubourgs près de la rue Ontario et retrait des trois terrains privés près du boulevard De Maisonneuve
(Source : Arrondissement de Ville-Marie)

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger remercie les requérants pour leur présentation claire. Il estime toutefois que cette démarche de réaffectation en moins et en plus a quelque chose d'incomplet et de fragmenté. En effet, bien qu'elle puisse sembler mineure et n'apporter que des correctifs reflétant la situation actuelle, elle intervient dans un secteur dont le développement a été réfléchi au moyen d'un PPU. Le CJV aurait apprécié que la documentation préalable revienne sur ce PPU afin de bien faire comprendre le secteur et de mettre en lumière ses spécificités.

Le CJV s'interroge sur la portée de la demande de modification au Plan d'urbanisme, à savoir si un projet immobilier est prévu sur des lots portant présentement l'affectation « parc ». D'après la réponse apportée à cette question, deux projets immobiliers suivraient actuellement leur cours à l'Arrondissement. Le premier serait réalisé sur le terrain compris entre la station-service et le bâtiment d'intérêt exceptionnel de l'ancienne savonnerie Barsalou. Le second aurait front sur la rue Dorion.

Selon le PPU des Faubourgs, le terrain contigu à la savonnerie Barsalou bénéficie d'une hauteur conditionnelle pouvant aller jusqu'à 65 mètres. Le CJV note tout d'abord qu'au fil de l'itération du PPU des Faubourgs, la hauteur préconisée puis autorisée sur ce terrain est passée de 25 m à 35 m, puis à 65 m. Or ce secteur est défini comme étant de valeur patrimoniale intéressante et la savonnerie elle-même est un bâtiment d'intérêt exceptionnel dont la mise en valeur commande un encadrement particulier au même titre que la brasserie Molson.

Le CJV aurait aimé en savoir davantage sur les paramètres, les critères et les exigences qui détermineront la hauteur et les autres caractéristiques du développement immobilier à venir. En effet, ce projet aura forcément un impact sur la mise en valeur de l'ancienne savonnerie ainsi que sur l'entrée de ville que constitue la tête du pont Jacques-Cartier. Non seulement s'apprête-t-on à réaménager celle-ci mais elle procure aussi une vue exceptionnelle qu'on ne saurait gâcher par un quelconque bâtiment en hauteur.

Enfin, le CJV note que le graphisme de certaines cartes du PPU est susceptible d'induire les lecteurs en erreur, notamment pour ce qui est des espaces verts. Il suggère aux requérants de porter une attention particulière à la représentation des espaces et des affectations. Il leur recommande aussi de s'assurer de la cohérence entre le PPU des Faubourgs et le Plan d'urbanisme et de mobilité en cours d'élaboration.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis sur la demande visant à modifier la carte des parcs et espaces verts du Plan d'urbanisme pour le secteur du parc des Faubourgs, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le CJV ne s'oppose pas aux réaffectations demandées. Il estime toutefois qu'il aurait été pertinent de mettre cette demande en contexte, notamment quant à sa cohérence avec le PPU des Faubourgs adopté en 2021.

Le CJV recommande à l'Arrondissement d'être plus explicite sur les exigences relatives aux projets immobiliers découlant de cette modification au Plan d'urbanisme, dans l'optique de mettre en valeur avec sensibilité les vues à partir du pont Jacques-Cartier et l'ancienne savonnerie Barsalou. Il lui recommande aussi de veiller à la cohérence graphique entre la demande et les cartes présentées dans le PPU des Faubourgs (2021).

Le président du Comité Jacques-Viger,

Jean Paré
Le 26 avril 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.