

**AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 24 SEPTEMBRE 2021**

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\*

## Modification aux secteurs 20-06, 20-T1 et 20-09

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité de construction (taux d'implantation et nombre d'étages maximal) dans une partie des secteurs 20-06, 20-T1 et 20-09.
Localisation :	Quadrilatère situé sur le flanc nord de l'autoroute 40, entre les boulevards Saint-Jean-Baptiste et Henri-Bourassa
Demandeur :	Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, 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.

### L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise la modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité de construction, soit le taux d'implantation et le nombre d'étages maximal autorisés, dans une partie des secteurs 20-06, 20-T1 et 20-09. Un nouveau secteur doté des mêmes paramètres de densité que ceux du secteur 20-04 serait créé. Il est demandé de revoir le taux d'implantation faible afin d'y autoriser une implantation faible ou moyenne et d'augmenter la hauteur de construction permise de un ou deux étages à un à trois étages.

La mise en valeur d'un terrain vacant de 61 911,9 mètres carrés appartenant à la Ville de Montréal est plus particulièrement visée par la demande. Ce terrain à vocation industrielle est situé dans le Secteur industriel de la Pointe de l'Île (SIPI). Plusieurs projets structurants sont en lice dans le cadre d'un appel à projets qui sera mené par le Service de développement économique (SDÉ) de la Ville en vue d'occuper ce terrain.

### TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé est un quadrilatère de 54 hectares situé sur le flanc nord de l'autoroute 40, entre les boulevards Saint-Jean-Baptiste et Henri-Bourassa. Il est localisé au cœur d'un vaste secteur d'emplois qui occupe le centre de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et dans lequel on recense une pléiade d'activités industrielles, dont un vaste complexe pétrochimique qui caractérise toujours cette partie du territoire montréalais.

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



**Figure 1 – Terrain visé par un projet industriel piloté par le SDÉ**

Territoire visé par la demande (Source : Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles)

---

## DESCRIPTION DU PROJET

L'Arrondissement désire ouvrir de meilleures perspectives de densification, qu'il s'agisse du taux d'implantation ou du nombre d'étages maximal. Actuellement, le quadrilatère visé est occupé principalement par des implantations extensives, où les aires d'entreposage de remorques ou de véhicules de tout genre mobilisent de vastes espaces au potentiel considérable.

Les perspectives d'accueillir des activités industrielles innovantes ainsi qu'un ensemble bâti inspirant en guise de vitrine le long des trois importants axes routiers qui bordent le site sont pleinement partagées par l'Arrondissement et le SDÉ. Tous deux mènent actuellement un vaste exercice de planification qui culminera par l'adoption d'un plan directeur pour le SIPI, au début de 2022.

Dans cette foulée, le SDÉ souhaite procéder à un appel à projets bien défini afin d'accueillir un projet industriel structurant sur un terrain de 6,3 hectares compris dans le secteur touché. Ce terrain appartient à la Ville de Montréal. Il devra faire l'objet d'une décontamination exhaustive, soutenue par les programmes de subvention gouvernementaux. Le SDÉ considère le projet à venir comme un fer de lance pour la requalification de ce secteur. Il souhaite la réalisation d'un concept inspirant pour les autres interventions éventuelles dans ce secteur voué à une importante transformation.

---

## ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 24 septembre 2021 où des représentants de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville et du Service du développement économique ont été entendus. Les représentants ont fait une présentation du contexte de ce secteur industriel, de son cadre réglementaire ainsi que des considérations associées aux modifications demandées. Le CJV a identifié les enjeux qui suivent.

De prime abord, le CJV juge particulièrement intéressante la documentation plus générale accompagnant la présentation, c'est-à-dire celle expliquant la démarche d'aménagement envisagée pour le SIPI et asseyant les intentions d'aménagement sur la transition écologique. Il s'agit d'un enjeu d'une importance sans équivoque. L'attention portée à ce dernier par les requérants est exemplaire et mérite d'être saluée.

### **Écologie, trame verte et perméabilité**

Le besoin de conserver et de restaurer les espaces naturels de l'est de Montréal est évident et le CJV félicite les requérants pour leurs démarches intégrant l'écologie au cœur des orientations d'aménagement. Pour donner suite à la vision écologique énoncée dans la documentation, il serait intéressant de voir émerger des solutions visant à reconnecter toutes les parcelles qui composent la trame verte de l'est de l'île de Montréal. Il serait également intéressant d'intégrer les projets et les outils de planification dans une vision à plus long terme afin que ces réseaux verts fonctionnent, assurant la perméabilité entre les différents milieux. Les écoterritoires et les parcs-nature déjà présents dans cette partie de l'île de Montréal sont des acquis très importants. De l'avis du CJV, il est maintenant primordial de les relier pour qu'en se reconnectant, les milieux humides, les ruisseaux et autres espaces arrivent à former de nouveaux habitats pour la faune et la flore. Le CJV est conscient qu'il s'agit d'une parcelle de territoire à vocation fortement industrielle, mais l'intégration de cette volonté de reconnecter l'ensemble des milieux naturels et des espaces verts actuels ou futurs situés au sein de l'îlot à réaménager (et non uniquement lot par lot) à même les balises d'aménagement serait une plus-value à la proposition et pour les autres qui découleront de cette vision pour le SIPI.

Le CJV estime qu'il faudra être vigilant, audacieux et innovant pour arriver à créer cette vision verte, car la Ville n'a que peu de terrains restants pouvant s'y prêter. Il faudrait également bouger rapidement : les secteurs industriels traditionnels constituent généralement des îlots de chaleur, et le CJV souhaite qu'on imagine des mesures novatrices et qu'on les adopte en amont des interventions sur le terrain.

Finalement, le CJV souhaite porter à l'attention des requérants que la perte d'espaces naturels ne peut être palliée uniquement par des toits verts ou des murs végétaux. Une bonne compensation pour de telles pertes passe par la création de nouveaux milieux naturels.

### **Représentation des hypothèses d'aménagement**

Le CJV souhaite attirer l'attention des requérants quant aux représentations visuelles des hypothèses d'aménagement et d'implantation qui sont proposées dans la documentation, notamment pour le futur centre de traitement des matières organiques et pour le projet industriel à réaliser. En l'absence d'une idée plus précise quant à l'aménagement d'ensemble de cet îlot, notamment la parcelle appartenant à la Ville, il y a un danger, de l'avis du CJV, à présenter des hypothèses d'aménagement sur lesquelles un bâtiment est imaginé. Même si l'implantation est sommaire et uniquement fournie à titre indicatif, elle pourrait influencer la conception des futurs projets et venir limiter le développement de solutions innovantes s'inscrivant davantage dans les principes du développement durable. Le CJV remarque d'ailleurs que la juxtaposition des conditions de réalisation du projet industriel souhaité avec l'hypothèse d'aménagement se fait difficilement. D'un côté, on semble avoir un encadrement réglementaire assez précis et qui s'inscrit dans les recommandations du SIPI, mais de l'autre une représentation assez standard qui répond difficilement

aux commentaires et aux conditions de sa bonne réalisation. Il y a de bonnes intentions, les orientations sont claires, mais il faudrait une représentation un peu plus tangible de la réalisation de ces dernières.

### **Intégration dans un document de planification**

Compte tenu de la volonté de l'Arrondissement d'être exemplaire dans la requalification de ce secteur, le CJV estime pertinent de procéder à un exercice de planification détaillée de l'îlot afin d'y transcrire de façon plus tangible les orientations portant sur l'ensemble du secteur et sur son pourtour. Les résultats de cet exercice pourraient être intégrés à un document de planification établi à plus grande échelle tel le Plan d'urbanisme, le chapitre d'arrondissement, un programme particulier d'urbanisme (PPU), un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), etc.

---

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

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la densité de construction (taux d'implantation et nombre d'étages maximal) du secteur 20-06, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Il salue également la démarche exemplaire des requérants ainsi que la qualité de la documentation acheminée. Le CJV émet les recommandations suivantes :

01. Réfléchir à des solutions à moyen et à long terme afin de reconnecter les parcelles formant la trame verte de l'Est; assurer l'intégration de cette volonté à même les balises d'aménagement pour le futur projet envisagé et les autres projets qui s'implanteront au sein de l'îlot;
02. Être vigilant, audacieux et novateur dans l'aménagement écologique du secteur; compenser la perte de milieux naturels par la création de nouveaux milieux plutôt qu'en s'appuyant uniquement sur des toits verts ou des murs végétaux;
03. En l'absence d'une idée plus précise du projet à aménager sur le lot appartenant à la Ville, revoir le bien-fondé d'inclure une représentation qui s'éloigne des recommandations émises;
04. Envisager de procéder à une planification détaillée de l'îlot et d'intégrer les intentions et les orientations d'aménagement prévues dans un document de planification établi à plus grande échelle.

#### ***Note adressée au demandeur :***

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

**Original signé**

Jean Paré

Le 18 octobre 2021

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.