

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER ÉMIS À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 13 NOVEMBRE 2020

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*

Secteur de planification Crowley-Décarie

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin de requalifier le secteur Crowley-Décarie
Localisation :	Îlot Crowley, délimité par l'autoroute Décarie à l'ouest, le boulevard Décarie à l'est, la voie ferrée au nord et la rue Saint-Jacques au sud
Demandeur :	Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement, considérant que le projet requiert une modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (article 11, paragraphe 1, de son règlement).

L'OBJET DE LA DEMANDE

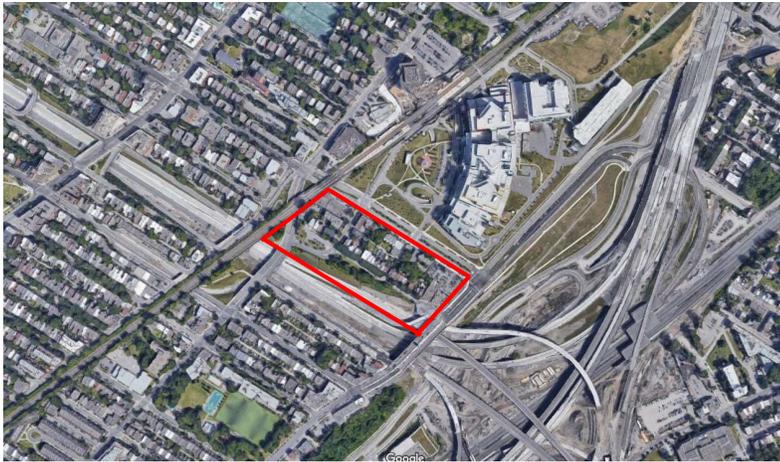
La demande vise à obtenir un avis sur le plan d'ensemble du secteur de planification Crowley-Décarie, le concept d'aménagement retenu ainsi que les modifications proposées au Plan d'urbanisme. Ces dernières visent les paramètres règlementaires de densité et d'affectation d'une partie des secteurs 04-01 et 04-10, qui permettent actuellement un bâti de deux à trois étages hors-sol dans le 04-01, un bâti de deux à dix étages hors-sol dans le 04-10 et un taux d'implantation au sol moyen et élevé dans les deux secteurs. Un nouveau secteur (04-T7) serait créé, avec un bâti de 4 à 20 étages hors-sol, un taux d'implantation moyen et un COS de 2,0 à 9,0.

LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé par la présente demande, l'îlot Crowley, est bordé par l'autoroute Décarie à l'ouest et par le boulevard Décarie à l'est. Il est délimité par la voie ferrée au nord et par la rue Saint-Jacques et l'échangeur Turcot au sud. Cet îlot constitue à la fois une porte d'entrée de l'arrondissement et l'un de ses secteurs les plus enclavés et isolés. L'îlot se situe également à proximité du site institutionnel du Centre universitaire de santé McGill (CUSM).

Le long de l'avenue Prud'homme qui fait face à l'autoroute Décarie, on retrouve un front bâti résidentiel de petit gabarit composé d'une série de maisons unifamiliales, de duplex et de triplex. Au sud, la tête d'îlot sur Saint-Jacques est occupée par une propriété unique à vocation commerciale. La tête nord de l'îlot Crowley comprend notamment un édifice à bureaux de quatre étages. Le boulevard Décarie est quant à lui bordé par des commerces et services automobiles ainsi que par des bâtiments résidentiels, dont certains sont vacants.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



Une vue aérienne de l'îlot Crowley (Source : Google maps)

DESCRIPTION DU PROJET

Le plan d'ensemble de l'îlot Crowley-Décarie vise à inscrire plusieurs projets de développement immobilier dans une approche cohérente de densification urbaine et de « reconstruction de la ville sur la ville ». Des objectifs de verdissement, d'inclusion de logements sociaux, de mise en valeur des vues et du patrimoine, de qualité des milieux de vie et d'intégration sont proposés.

La densification projetée du secteur devrait être accompagnée de mesures d'apaisement de la circulation, considérant que l'avenue Crowley est fortement utilisée pour le transit véhiculaire. Ainsi, le plan propose la transformation des avenues Crowley et Prud'homme en voies en mode partagé. En cœur d'îlot, l'implantation d'un lien vert relierait le quartier à la falaise Saint-Jacques au sud, tout en assurant une perméabilité à travers l'îlot.

En ce qui a trait à la volumétrie suggérée, deux volumes culminant aux extrémités nord et sud permettent de définir une identité forte, en réponse à l'échelle des infrastructures urbaines bordant le site. Le long du boulevard Décarie, la variation des hauteurs assurerait un encadrement continu tout en favorisant l'intégration au cadre bâti existant de l'avenue Prud'homme.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre le 13 novembre 2020 où des représentants de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal ont été entendus. Un avis préliminaire avait déjà été émis (C20-CDNNDG-01) à l'égard des premières phases de conception du projet.

LES ENJEUX DISCUTÉS

Les enjeux identifiés par le CJV sont les suivants :

Front bâti sur la rue Saint-Jacques

Le CJV estime qu'il serait pertinent d'étudier la possibilité de positionner les tours prévues au sud de l'îlot Crowley, soit celles du « bloc 4 », de manière à ce qu'elles donnent sur la rue Saint-Jacques. Ce positionnement viserait à créer un front bâti plus imposant sur cette rue de même qu'un repère visuel intéressant, se prêtant à une mixité d'usages.

Retenant l'idée de perméabilité entre la falaise Saint-Jacques et les espaces verts du cœur de l'îlot, le CJV est d'avis qu'il serait possible d'avoir un tel front bâti sur la rue Saint-Jacques avec une solution hybride qui permettrait aussi de conserver le lien entre les espaces ouverts. Refermer le bâti sur la rue Saint-Jacques assurerait aux résidents et aux utilisateurs de l'îlot davantage de sécurité et de quiétude. La traverse piétonnière vers le belvédère proposé en bordure de la falaise Saint-Jacques serait aussi plus facilement repérable. Le CJV recommande donc d'explorer davantage l'idée d'un front bâti plus défini sur la rue Saint-Jacques.

Découpage des zones et densification

Le CJV est d'avis que le nouveau secteur 04-T7 du Plan d'urbanisme devrait être découpé différemment afin de limiter la pression immobilière entre les deux têtes d'îlot et ainsi favoriser une meilleure intégration des nouveaux bâtiments avec le gabarit observé sur l'avenue Prud'homme. Ainsi, plutôt que de permettre une hauteur maximale de 20 étages et un COS de 9,0 à la grandeur du secteur, il pourrait s'avérer opportun d'insérer une zone intermédiaire entre les deux têtes d'îlot pour s'assurer que l'ensemble de ce dernier ne se densifie pas de manière excessive. Une réflexion plus approfondie devrait également être menée en ce qui a trait à l'implantation des nouveaux bâtiments et la ruelle.

Le comité suggère également à l'Arrondissement de poursuivre sa réflexion en ce qui a trait aux liens unissant le COS, le taux d'implantation, la hauteur et les usages permis dans le secteur. À titre d'exemple, le CJV s'inquiète de la haute densité du bloc d'habitation désigné comme « bloc 1 », soit celui situé le plus au nord de l'îlot. Le taux d'implantation proposé de près de 70 % lui paraît élevé pour un bloc dont la fonction serait pratiquement entièrement résidentielle, au risque qu'il n'y ait pas assez d'espace à l'extérieur. Cette densité pourrait être acceptable si les fonctions des bâtiments étaient mixtes. En conséquence, si les paramètres de densité restent les mêmes pour le « bloc 1 », le CJV recommande de favoriser une vocation mixte plutôt qu'entièrement résidentielle.

Au-delà de l'îlot Crowley, le CJV rappelle qu'une réflexion de fond sur la densification a été entreprise par la Ville et les Arrondissements en préparation de la révision du Plan d'urbanisme.

Lien avec la station Vendôme et le site institutionnel du CUSM

Alors que le projet a été présenté en référant au centre-ville et aux infrastructures autoroutières, le CJV juge qu'il serait pertinent d'étudier plus en profondeur le lien entre l'îlot Crowley, la station intermodale Vendôme et le pôle institutionnel du CUSM. Cet examen devrait également inclure une réflexion plus approfondie sur la hauteur des tours proposées pour l'îlot Crowley en regard de la hauteur de l'hôpital universitaire.

Pollution sonore et autres nuisances

Le CJV est préoccupé par les différentes sources de pollution, qu'elles soient sonores, environnementales ou autres, qui risquent de nuire à la qualité de vie des habitants du nouvel îlot réaménagé. Considérant la densité proposée ainsi que la proximité du site aux axes autoroutiers, le CJV souhaiterait que plus d'attention soit accordée au traitement de ces différentes nuisances.

Voies de circulation partagées

Le CJV émet quelques réserves quant à la proposition de convertir l'avenue Crowley et sa bretelle en voie partagée. L'une et l'autre sont appelées à demeurer des voies de transit, alors qu'une véritable voie partagée doit prioriser les piétons. Le comité souhaite que la réflexion à ce sujet se poursuive.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Saluant l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce pour la qualité de la réflexion sur l'avenir du secteur Crowley-Décarie et la progression soutenue du projet, le CJV émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme en lien avec le réaménagement de ce secteur.

Le CJV formule cependant les recommandations suivantes :

01. Revoir le découpage du secteur proposé au Plan d'urbanisme afin de créer une zone intermédiaire entre les deux têtes d'îlot; étudier différents scénarios de COS, de taux d'implantation et de hauteurs pour cette zone intermédiaire;
02. Revoir l'approche de densification proposée au « bloc 1 »;
03. Étudier la possibilité de créer un front bâti fermant l'îlot de façon plus explicite sur la rue Saint-Jacques;
04. Assurer un lien cohérent entre le réaménagement de l'îlot, la station intermodale Vendôme et le pôle institutionnel du CUSM;
05. Proposer des solutions qui viendraient contrer les nuisances sonores et environnementales;
06. Poursuivre la réflexion sur les voies partagées.

Note adressée au demandeur :

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

Le vice-président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 11 décembre 2020