

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 20 SEPTEMBRE 2019

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 au Plan d'urbanisme : partie du secteur 14-14 (9205, rue Notre-Dame Est)

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme de Montréal au niveau des paramètres de densité de construction de manière à autoriser un secteur 14-13 à la place du secteur 14-14 (sud de Souigny) et pour les lots 1 293 693 et 1 293 694 situés à l'intersection de l'avenue Meese et de la rue Notre-Dame Est (partie du secteur 14-09)
Localisation :	9205, Notre-Dame Est (îlot Notre-Dame Est - Meese - Dubuisson - Taillon)
Demandeur :	Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

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

LA PROPOSITION

La modification proposée au Plan d'urbanisme de Montréal vise à augmenter la hauteur maximale permise à 12 étages, de manière à autoriser un secteur 14-13 à la place de la portion du secteur 14-14 localisée au sud de l'avenue Souigny. Il est actuellement autorisé dans ce secteur des bâtiments de 2 à 6 étages hors-sol.

La modification au Plan d'urbanisme vise également à agrandir le futur secteur 14-13 afin de permettre l'inclusion des lots 1 293 693 et 1 293 694 (du secteur 14-09) situés à l'intersection de l'avenue Meese et de la rue Notre-Dame Est.

Cette proposition nécessitera le dépôt d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), pour la démolition du bâtiment commercial situé au 9205, rue Notre-Dame Est, et la réalisation d'un projet de développement résidentiel. Il est à noter que malgré l'augmentation de la hauteur permise, seulement deux bâtiments de 10 et 12 étages seraient autorisés par le PPCMOI. La hauteur des autres bâtiments du projet visé varierait de 2 à 6 étages.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Le secteur d'intervention se situe au 9205, Notre-Dame Est. Ce lieu est délimité par la rue Notre-Dame Est, l'avenue Dubuisson, la rue Taillon et l'avenue Meese. Longeant la voie ferrée, le site est situé entre deux parcs, soit le Parc Saint-Victor et le Parc L.-O. Taillon.



Zone approximative du site du projet situé au 9205, Notre-Dame Est (Source : Google)

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, le Service de l'urbanisme et de la mobilité et les représentants des firmes externes mandatées pour le projet, lors de la séance du 20 septembre 2019. Auparavant, le CJV avait été consulté à la demande de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, donnant lieu à un avis préliminaire (C19-MHM-01) daté du 28 juin 2019.

DESCRIPTION DU PROJET À L'ÉTUDE

Les lignes suivantes présentent les détails relatifs au projet. Les changements effectués depuis la dernière séance du CJV (avis émis le 28 juin 2019) y sont inclus.

Secteur environnant

Le projet visé constitue l'un des projets inclus aux « secteurs et pôles de développement en planification et en réalisation 2018-2019 » de l'Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (Ville de Montréal, septembre 2019). Parmi ceux-ci figurent également le site Alcatel, le secteur Écoparc industriel de la Grande Prairie (Cité de la logistique), le site PPU Assomption, le pôle Sherbrooke, le secteur Place Versailles et le Projet Faubourg Contrecoeur.

Le site du projet se situe à proximité d'un îlot développé en 2004 pour le projet Carré Soho (secteur 14-14 « Alcatel-Soho-Entrepôt Métro ») au nord de l'avenue Souigny et de la voie ferrée. En 2013, les limites de ce secteur seront

modifiées une première fois afin d'englober l'ensemble des têtes d'îlot sur la rue Hochelaga. Le secteur avoisinant (14-09) comporte des bâtiments de 1 à 3 étages hors-sol.

Architecture et aménagement paysager

Nécessitant la démolition préalable du bâtiment commercial situé au 9205, rue Notre-Dame Est (ancien entrepôt laissé à l'abandon depuis de nombreuses années), le projet prévoit la construction d'un total de 624 unités d'habitation, soit environ 516 unités de logement, 20 maisons de ville et 88 logements sociaux. La hauteur des bâtiments, à typologies variables, est de 2 à 6 étages. Deux bâtiments (tours) d'une hauteur de 10 et 12 étages, situés au centre de l'îlot, sont également prévus.

La construction des deux tours vise à offrir un plus grand dégagement de la superficie au sol pour laisser place à des espaces verts. L'aménagement de ces espaces verts comporte un jardin situé au centre du site et la plantation de nombreux arbres, arbustes et massifs de vivaces. Le taux d'implantation global est de 33,6 % et le pourcentage d'espaces verts atteint environ 36 %. L'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins existants est atténué grâce à une gradation du nombre d'étages et aux dégagements d'un bâtiment à l'autre. Un effort a été accordé à la réalisation d'ouvertures vers le site, des plantations à proximité de la chaussée ainsi qu'un effet de canopée. Les bâtiments de 5 étages possèdent des balcons en loggia alors que les balcons des tours sont en coursive. La profondeur de ces derniers varie d'un étage à l'autre, ce qui donne une géométrie irrégulière au bâtiment. Ce travail sur l'expression architecturale des balcons distingue l'esthétique des tours dans l'ensemble du complexe résidentiel proposé.

Depuis la dernière séance du CJV, le projet propose les éléments suivants :

- L'ajout d'un parc d'enfants et d'un circuit piétonnier, à titre d'espace central entre les maisons de ville (maisonnettes) et les tours: Cet aménagement forme une « prolongation des cours privées » vers le parc d'enfants (et l'espace-jardin) afin de créer un milieu de vie convivial, un lieu de rassemblement et un sentiment d'appartenance. Le circuit piétonnier permet d'encourager la circulation à travers le site pour les résidents et se lie aux bâtiments ceinturant cet espace vert. La localisation de ce lieu végétalisé a été choisie en fonction de l'ensoleillement le plus optimal.
- Le développement du traitement paysager au niveau de la hiérarchie des espaces publics, semi-publics, semi-privés et privés : Ce geste permet une transition harmonieuse entre ces espaces; les terrasses sont « ouvertes » tout en étant fermées (espaces privés) et des jeux de buttes sont présents entre les maisons de ville, les terrasses et le jardin (au lieu de haies continues séparatrices).

Axe nord-sud

Dans le premier projet présenté, il était envisagé de créer un axe nord-sud de transport actif qui passait, en partie, à travers l'îlot afin de connecter le projet avec le parc Saint-Victor, du côté nord (au nord du carré SOHO et de la rue Hochelaga) et au sud, avec le parc L.-O.-Taillon et la promenade Bellerive (adjacente au fleuve Saint-Laurent).

Afin d'ouvrir l'axe de circulation vers le nord, il est prévu d'aménager un passage piéton en continuité de la rue Taillon pour traverser la voie ferrée, actuellement clôturée sur toute sa longueur.

Un tronçon du Réseau express pour vélo (REV) est aussi prévu sur l'avenue Souigny, du côté nord de la voie ferrée.

Depuis la dernière séance du CJV, les informations suivantes ont été précisées:

- L'axe de transport actif ne passe plus par l'îlot. La rue Taillon accueille désormais l'axe de circulation cycliste permettant d'accéder au parc L.-O.-Taillon et au parc Saint-Victor par l'aménagement en continuité du passage piétonnier et cyclable traversant la voie ferrée. À ce titre, l'axe nord-sud possédera un caractère local et ne sera pas un axe de transport actif pour l'ensemble du quartier.

- Selon un avis d'expertise en circulation, les feux de circulation actuels situés sur la rue Notre-Dame Est - l'un situé au coin de la rue Taillon et l'autre au coin de l'avenue Meese - permettent un transit piétonnier sécuritaire de la rue Notre-Dame Est selon le débit envisagé et le volume anticipé par le nouveau développement, estimé à maximum 30 personnes/heure aux heures de pointe.

Logements sociaux

Le projet répond à la « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal. Les 88 logements sociaux prévus représentent 15 % du gain de la superficie totale résidentielle brute, ce qui entraînera un plus grand nombre de logements sociaux que ce qui est exigé par la Ville de Montréal. Plusieurs logements sont également propices à accueillir une famille. Le projet de développement satisfait aussi à l'exigence sur l'inclusion de logements abordables privés.

Depuis la dernière séance du CJV, le projet propose l'élément suivant :

- Une nouvelle localisation pour l'immeuble de logements sociaux, maintenant situé sur la rue Notre-Dame Est à proximité de l'intersection avec l'avenue Meese (échange de localisation avec l'immeuble à condos anciennement situé sur l'avenue Dubuisson) : Le nombre d'unités de logements sociaux est augmenté de 78 à 88 unités. L'immeuble de logements sociaux, sur 5 étages continus, fait face à la rue Notre-Dame Est ainsi qu'à une placette semi-publique et à un accès véhiculaire aménagé en rond-point sur sa façade ouest. Les commerces (ou équipements publics) anciennement prévus au rez-de-chaussée de cet immeuble n'y sont plus (ceux-ci demeurent toutefois présents dans le second immeuble longeant la rue Notre-Dame Est). Au niveau architectural, cet immeuble possède une implantation en forme de « L ».

Entrées et stationnements sur le site

Sur le site visé, le projet comprend une voie d'accès et de circulation privée accessible par l'avenue Dubuisson et aménagée en rond-point. Celle-ci mène aux stationnements intérieurs. Quelques unités de stationnement sont prévues le long de cette voie pour desservir les visiteurs, avec une servitude de passage en faveur de la Ville. Une voie d'accès privée menant aux maisons de ville ainsi qu'un accès menant à un stationnement souterrain sont également prévus à partir de l'avenue Dubuisson.

Depuis la dernière séance du CJV, le projet propose l'élément suivant :

- En matière de sécurité incendie, les maisons de ville prévues à l'ouest du site, implantées en rangée parallèlement aux immeubles donnant sur la rue Taillon, sont munies d'une voie d'accès d'urgence (passage pompier) à l'extrémité sud, avec sortie sur la rue Notre-Dame Est, et d'un mur coupe-feu à mi-chemin du volume bâti.

Services publics

Compte tenu du nombre important d'unités d'habitation sur le site, la gestion des matières résiduelles nécessite des espaces sur le domaine privé. Ces espaces sont localisés à différents endroits sur le site. De plus, un projet pilote dédié au service de collecte de résidus alimentaires est prévu pour certains immeubles du projet.

ENJEUX SOULEVÉS

Le Comité Jacques-Viger remercie le requérant pour les réponses aux questions. Il émet les commentaires suivants :

Hauteur des bâtiments et inclusion de lots

Le CJV est favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à augmenter la hauteur maximale permise à 12 étages par la création du secteur 14-13 au sud de Souigny, dans la mesure où celle-ci vise à augmenter la superficie de l'espace libre au sol et les actions des verdissements, tout en maintenant les autres paramètres de densité.

Le CJV est également favorable à agrandir le futur secteur 14-13 afin de permettre l'inclusion des lots 1 293 693 et 1 293 694 (du secteur 14-09).

Vision d'ensemble

Bien que le CJV reconnaisse les bonnes intentions du projet, le comité aurait souhaité, comme recommandé dans l'avis du 28 juin, obtenir plus de détails sur les réflexions en cours au sein de l'Arrondissement pour optimiser les secteurs ayant un potentiel de redéveloppement, afin d'évaluer la proposition selon une vision d'ensemble. Selon le comité, la présentation de la carte des « secteurs et pôles de développement en planification et en réalisation 2018-2019 » ne

fournit pas des données suffisantes. Le CJV énonce l'importance de réaliser un projet tenant compte d'une réflexion d'ensemble, notamment à l'égard de la densité et du paysage urbain à l'échelle de l'arrondissement.

Dans une perspective de développement du secteur, le CJV soutient qu'une réflexion doit être menée selon les divers projets majeurs prévus par l'Arrondissement dans les prochaines années. Celle-ci devrait considérer, entre autres, l'offre et les besoins en transport en commun, en équipements collectifs (ex. écoles) et en logements sociaux et abordables. De plus, dans le cadre du projet visé, et compte tenu de l'augmentation substantielle de la population en raison de la vocation désormais résidentielle du site, le CJV recommande qu'une réflexion robuste soit réalisée à l'égard de la rue Notre-Dame Est. Cette réflexion devra prendre acte tout d'abord des besoins grandissants en termes de services offerts sur cette artère, mais aussi de son statut de « route panoramique » selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), quant aux accès et à l'aménagement. Le CJV note que ce statut tient lieu de cadre d'aménagement alors qu'ailleurs, c'est un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui joue ce rôle. Le CJV considère que la prochaine révision du Plan d'urbanisme de la Ville devrait constituer une opportunité pour mener cette réflexion à terme et en inclure les fruits.

Axes de circulation

Le CJV est favorable à ce qu'un réseau nord-sud, permettant notamment d'accéder au parc L.-O.-Taillon et au parc Saint-Victor, soit aménagé (avec passage piétonnier et piste cyclable). Le CJV est toutefois déçu que le geste conceptuel de base, qui visait à renforcer le lien entre le site et les deux parcs, n'ait pas été pris en considération dans l'aménagement du projet et qu'on ait priorisé l'axe de la rue Taillon. L'alignement d'un passage piétonnier et d'une piste cyclable avec la rue Marcelle-Ferron, localisée du côté nord de la voie ferrée, aurait été une opportunité de créer une promenade agréable pour les piétons à partir de l'intérieur du quartier jusqu'au fleuve Saint-Laurent.

Également, le CJV croit fortement que des enjeux de sécurité seront présents sur la rue Notre-Dame Est. Contrairement aux propos énoncés à ce sujet, le CJV craint que les feux de circulation actuels - l'un situé au coin de la rue Taillon et l'autre au coin de l'avenue Meese - ne soient pas suffisants pour assurer une sécurité adéquate pour les usagers. Il croit que le volume estimé à maximum 30 personnes/heure aux heures de pointe correspond à une faible estimation pour un développement prévoyant accueillir plus de 1000 personnes pour 624 unités d'habitation. Selon le CJV, la largeur considérable du site (de 65 mètres) peut aussi inciter les usagers à traverser la rue Notre-Dame Est à mi-chemin de l'îlot pour accéder au parc L.-O. Taillon. La placette aménagée aux abords de la rue Notre-Dame Est, à mi-chemin du site, risque d'autant plus de créer des regroupements de piétons désirant traverser la rue Notre-Dame Est. Ceci apparaît d'autant plus probable que l'axe de circulation qui traverse le site, et qui finit en rond-point, conduit tout naturellement à cet endroit. Il rappelle que la localisation de cette allée de circulation à 65 mètres de l'avenue Meese, soit une distance trop courte pour l'installation d'un feu de circulation selon les experts de circulation présents à la séance, est le résultat d'un choix de conception. L'allée aurait pu être localisée à une distance favorisant des meilleures conditions de traversées. Comme recommandé dans l'avis du 28 juin, le CJV suggère d'intégrer des conditions de circulation optimales de sécurité pour les traversées piétonnières sur la rue Notre-Dame Est, entre le site et le parc L.-O.-Taillon, et de mettre en place des installations adaptées. Il encourage fortement la mise en place de feux de circulation pour piétons entre la rue Taillon et l'avenue Meese.

Mixité sociale

Le CJV se questionne sur la pertinence d'inclure des clôtures à l'intérieur du site. Il s'interroge notamment sur les personnes qui seront exclues de la zone clôturée. Afin d'établir une réelle mixité sociale, il est essentiel que tous les résidents, incluant ceux habitant les logements sociaux, aient un accès égal à l'ensemble des aménagements. Le comité considère que le meilleur moyen d'atteindre cette mixité est de retirer les clôtures. Il constate également que l'immeuble de logements sociaux, faisant face à une placette qui mène à une voie véhiculaire avec rond-point, détient la plus petite proportion d'espace vert (d'espace non construit) dans l'ensemble, et que cette superficie d'espace vert a été réduite par le changement de localisation. L'immeuble de logements sociaux est ainsi moins avantagé à cet égard que les autres immeubles. Conséquemment, le CJV suggère un aménagement propice à favoriser de meilleures connexions entre l'immeuble de logements sociaux et les espaces verts collectifs du projet.

Traitement de l'aménagement paysager

Le CJV reconnaît les efforts entrepris depuis la dernière séance pour le traitement de l'aménagement paysager. Globalement, le CJV énonce des préoccupations envers la prise en compte de l'ensemble des principes d'aménagement durable. Il suggère l'approfondissement de la stratégie de plantation afin d'avoir une perspective plus complète qui s'éloigne d'une approche axée sur l'ornementation.

Particulièrement, le CJV est d'avis de développer davantage la hiérarchie des espaces privés, semi-privés, semi-publics et publics. Par exemple, il estime que la rue intérieure menant à un rond-point véhiculaire, identifiée comme espace public, ne semble pas avoir une fonction autre que celle de circulation véhiculaire. Le CJV est d'avis qu'il s'agit d'une rue standard qui diminue le concept et la qualité d'expérience de l'ensemble du projet. Aux fins d'innovation en matière d'aménagement, le CJV suggère de transformer la rue intérieure et le rond-point véhiculaire pour en faire un véritable espace public partagé et vert dans la continuité de la placette. Il suggère également que la clôture soit retirée afin de dégager les espaces verts et rendre accessibles les jardins communautaires à l'ensemble des résidents du site. Celle-ci pourrait être substituée par l'ajout d'espaces plus intimes (par la création de sous-espaces).

Afin d'assurer un milieu de vie de qualité, le CJV demande également un raffinement du traitement paysager pour les immeubles longeant la rue Notre-Dame Est et ceux à proximité de l'accès véhiculaire sur le site, de même que pour les immeubles aux abords de la ruelle (côté de l'avenue Meese).

Architecture et implantation des bâtiments

Le CJV se questionne quant aux conditions-clefs de mise en œuvre des bâtiments, par exemple, quant à leur implantation, leur réciprocité (dialogues) et l'ensoleillement. Le CJV s'interroge aussi sur l'impact occasionné sur les vues pour les maisons existantes donnant sur le site. Pour celles situées le long de la rue Taillon, il comprend que la présence d'arbres à grand déploiement dans les arrière-cours puisse minimiser les vues sur les tours.

Développement durable

Le CJV apprécie l'inscription dans la planification du projet des principes de développement durable. Toutefois, comme recommandé dans l'avis du 28 juin, le comité soutient que les gestes d'aménagement durable ne sont pas démontrés explicitement dans le projet (tant au niveau de l'architecture, de l'aménagement paysager qu'en matière de mobilité urbaine). En guise d'exemples, le CJV suggère que l'efficacité énergétique soit prise en compte dans la conception du bâtiment, au niveau de l'enveloppe et des ponts thermiques occasionnés par les balcons en loggia des immeubles de 5 étages ainsi que ceux en coursives continues des tours. De plus, il ajoute qu'au même titre que le gain en densité, le gain écologique doit être considéré par des mesures de mitigation des îlots de chaleur, des installations encourageant les déplacements actifs et des aménagements favorisant la mixité sociale. Il recommande également que des systèmes de gestion de l'eau de ruissellement soient intégrés à l'ensemble de l'aménagement du site (ex. bassins de rétention d'eau au sol ou sur les toits).

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le CJV est favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à augmenter la hauteur maximale à 12 étages pour une partie du secteur 14-14 (au sud de Souigny) par la création du secteur 14-13, dans la mesure où celle-ci vise à augmenter la superficie de l'espace libre au sol et les actions des verdissements, tout en maintenant les autres paramètres de densité. Le CJV est également favorable à agrandir le futur secteur 14-13 afin de permettre l'inclusion des lots 1 293 693 et 1 293 694 (du secteur 14-09).

Le CJV émet ensuite les recommandations, tout d'abord, à l'endroit de la Ville et de l'Arrondissement :

- Mener une réflexion d'ensemble à l'échelle de l'arrondissement, notamment à l'égard de la densité et du paysage urbain, avant d'autoriser tout nouveau projet de développement et de redéveloppement d'envergure en tenant compte, entre autres, de l'offre et des besoins en transport en commun, en équipements collectifs (ex. écoles) et en logements sociaux et abordables;
- Définir une vision d'ensemble et à long terme pour la rue Notre-Dame Est, en ce qui a trait au caractère de cette rue, à son aménagement et à son rôle relativement à la mobilité urbaine, afin d'assurer l'intégration optimale de l'ensemble des projets riverains à venir.

À l'échelle du projet, le CJV recommande ce qui suit :

- Intégrer des conditions optimales de sécurité pour les traversées piétonnières sur la rue Notre-Dame Est (entre le site et le parc L.-O.-Taillon) et mettre en place des installations appropriées telles que des feux de circulation entre la rue Taillon et l'avenue Meese;
- Favoriser de meilleures connexions entre l'immeuble de logements sociaux et les espaces verts de l'ensemble du site notamment en retirant les clôtures;

- Transformer la rue intérieure et le rond-point véhiculaire pour en faire un véritable espace public partagé et vert dans la continuité de la placette;
- Poursuivre le raffinement du traitement paysager selon une stratégie de plantation globale pour l'aménagement du site et développer davantage la hiérarchie des espaces privés, semi-privés, semi-publics et publics;
- Démontrer explicitement les gestes d'aménagement en fonction des principes de développement durable élaborés pour le projet, notamment au niveau de l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments, des installations pour les déplacements actifs et de la gestion écologique des eaux de ruissellement.

Le président,

Original signé

Patrick Marmen

Le 11 octobre 2019