

### AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 27 AVRIL 2018

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.\*

## Site Meadowbrook

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin de compléter l'exercice de concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal pour le site Meadowbrook
Localisation :	Lot 1 292 249 Arrondissement de Lachine
Demandeur :	Développement du territoire et des services administratifs, Arrondissement de Lachine

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

### LA PROPOSITION

La présente demande vise à ajouter la composante « installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive » à l'affectation « Grand espace vert ou parc riverain » pour la partie du golf Meadowbrook située sur le territoire de l'arrondissement de Lachine (une partie du terrain de golf est située sur le territoire de la Ville de Côte-Saint-Luc).

Selon les informations soumises par l'Arrondissement, cette demande de modification est l'aboutissement de multiples réflexions avec la Ville de Montréal (et les anciennes et les nouvelles villes suivant la réorganisation municipale du début des années 2000), de propositions de développement résidentiel dense du site par des promoteurs, de contre-propositions par Les Amis de Meadowbrook pour réaliser un parc nature et, enfin, de décisions judiciaires.

Le terrain de golf, dont la superficie totale est de 57 hectares, est situé en haut de la falaise Saint-Jacques aux limites territoriales des villes de Côte-Saint-Luc et Montréal-Ouest et de l'arrondissement de Lachine. De forme triangulaire, le terrain est délimité au sud et à l'ouest par les voies ferrées, la cour de triage et les parcs industriels. Au nord et à l'est, il est borné par les secteurs résidentiels des villes de Côte-Saint-Luc et Montréal-Ouest. Une voie ferrée traverse le terrain de golf au centre, laquelle correspond *grosso modo* à la limite entre la ville de Côte-Saint-Luc et l'arrondissement de Lachine. La partie du terrain de golf située sur le territoire de l'arrondissement qui fait l'objet du présent avis a une superficie d'environ 23,7 hectares. Le site est enclavé et difficile d'accès, particulièrement à partir du réseau routier de l'arrondissement. Du fait de sa localisation, le site joue un rôle de zone tampon entre les secteurs résidentiels, les infrastructures ferroviaires et les activités industrielles. Le seul accès véhiculaire public s'effectue à partir du chemin de la Côte-Saint-Luc et se termine en cul-de-sac dans le golf.

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Le site accueille depuis 1917 une fonction récréative développée par le propriétaire d'origine, le Canadian Pacifique. Cette fonction récréative s'est rapidement transformée en golf, lequel est ouvert au public depuis 1970. Le site est encore aujourd'hui utilisé comme terrain de golf. L'Arrondissement soutient que les activités actuelles et passées ont permis de ne pas altérer la majorité du sol. Le terrain présente plusieurs qualités et caractéristiques d'intérêt, notamment au niveau paysager et écologique, sans compter un intérêt historique en raison de l'occupation amérindienne. La mise en valeur du site et la préservation de ses qualités naturelles et paysagères représentent l'un des deux grands enjeux du site identifiés par l'Arrondissement.

L'accessibilité et le désenclavement du site représentent le second grand enjeu du site identifié par l'Arrondissement. Depuis les années 1980, de nombreuses propositions de développement résidentiel dense ont été soumises par les promoteurs. En parallèle, Les Amis de Meadowbrook ont à leur tour tenté de convaincre les instances concernées de procéder à l'acquisition du site pour y aménager un parc nature. Les documents soumis par l'Arrondissement font état du refus de la Ville de Montréal de procéder aux investissements majeurs qui auraient été requis pour l'un ou l'autre des projets, soient la desserte en infrastructures municipales et la desserte véhiculaire ou piétonnière.

Aujourd'hui, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal reconnaît l'ensemble du site comme étant un « grand espace vert ou récréation » où certaines composantes sont autorisées, ce qui exclut tout développement immobilier de type résidentiel. Lors de l'exercice de concordance du Plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement en 2016, la Ville de Montréal a affecté la partie du site située sur son territoire à des fins de « grand espace vert ou parc riverain » et a abrogé la section 4.19 concernant le secteur de planification détaillée de portée panmontréalaise portant sur le site Meadowbrook ainsi que les paramètres de densité applicables au secteur.

Afin de compléter la concordance au Schéma d'aménagement, l'Arrondissement demande la modification du Plan d'urbanisme afin d'ajouter la composante « installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive » aux composantes autorisées pour le site Meadowbrook. La modification inclut également l'abrogation des références au secteur à titre de secteur de planification détaillée de portée panmontréalaise ainsi qu'aux orientations, problématiques, balises et enjeux qui en découlent.

---

## **LE PROJET**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Lachine et des services centraux lors de sa réunion du 27 avril 2018. Les représentants ont fait une brève présentation de l'historique du site, des enjeux ainsi que l'encadrement réglementaire souhaité.

Après avoir entendu les représentants, le CJV est d'avis qu'il est prématuré de procéder à la modification du Plan d'urbanisme pour les motifs qui suivent.

### **Un site qui nécessite une planification détaillée et des paramètres de densité**

Le CJV est d'avis qu'une planification détaillée, incluant la définition de paramètres de densité, est requise en amont de la modification au Plan d'urbanisme afin d'assurer la mise en valeur de ce site d'intérêt supra-local.

Depuis 2004, le site Meadowbrook est identifié à titre de secteur de planification détaillée de portée panmontréalaise

au Plan d'urbanisme, identification qui a été retirée suivant l'exercice de concordance en 2016. Indépendamment de l'affectation prescrite pour le site et des usages qui y seront exercés, le CJV estime qu'une planification détaillée est requise. Celle-ci permettra de définir les orientations d'aménagement ainsi que les objectifs poursuivis en tenant compte des valeurs de l'ensemble du site. Considérant que plusieurs usages de portée publique ou privée pourraient être autorisés, l'absence de planification détaillée risque de porter atteinte aux valeurs paysagères et écologiques ainsi qu'à l'intégrité du site. De plus, la possibilité d'autoriser la construction de plusieurs bâtiments entraînera la perte d'espaces verts et affectera, en conséquence, son rôle de zone tampon. La technique des plans d'implantation et d'intégration architecturale proposée n'a pas convaincu le CJV qu'il s'agit du meilleur mécanisme de contrôle dans les circonstances, particulièrement dans le cas d'un morcellement éventuel de la propriété.

L'exercice de planification détaillée permettra également de définir des paramètres de densité afin d'encadrer le développement selon la ou les vocations retenues et les valeurs du site. Cette réflexion à l'égard du taux d'implantation, du coefficient d'occupation au sol et des hauteurs est ainsi nécessaire en amont d'une modification du Plan d'urbanisme. En son absence, donner l'aval à la modification proposée mènera à des autorisations de développement à la pièce, sans égard aux caractéristiques et aux valeurs du site. Le site pourrait donc subir une grande transformation et perdre ses qualités paysagères et écologiques.

### **Un site qui nécessite une lecture supra-locale**

Le CJV estime que le site Meadowbrook a été développé comme un tout et doit être lu dans une perspective supra-locale, c'est-à-dire au-delà des enjeux et des considérations de l'Arrondissement de Lachine. D'un point de vue administratif, le site se répartit à l'intérieur des limites de la ville de Côte-Saint-Luc et de la ville de Montréal (arrondissement Lachine) et est adjacent aux limites de la ville de Montréal-Ouest. Le CJV est d'avis que la vocation à privilégier, l'accessibilité et la desserte en services, la préservation des valeurs paysagère et écologique ainsi que la définition du rôle de zone tampon seraient mieux évalués dans un contexte de planification supra-locale versus une approche ponctuelle à la demande de l'Arrondissement. En ce sens, étant donné que le site se répartit sur plus d'un territoire municipal et que sa planification implique plusieurs instances municipales, le CJV est d'avis qu'une réflexion régionale à l'intérieur du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal devrait précéder à une modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme pour la partie du site Meadowbrook située sur le territoire de l'arrondissement de Lachine. Le CJV estime qu'il est prématuré de procéder à sa modification avant la détermination d'orientations d'aménagement et d'objectifs à l'égard de sa vocation et des constructions possibles sur le site. Le CJV considère qu'une planification détaillée, incluant la définition de paramètres de densité, s'avère nécessaire afin d'assurer sa mise en valeur, tant au niveau de sa vocation, de ses qualités paysagères et écologiques, de son accessibilité et de son rôle de zone tampon. Enfin, cette planification devrait être inscrite au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal étant donné les limites administratives dans lesquelles le site s'inscrit, sa portée supra-locale et l'importance de ses caractéristiques dans son ensemble.

**ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau

Président

Le 9 mai 2018

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.