

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Réuni le 12 janvier 2024

Nouveau secteur de densité 20-T4

C24-RDPPAT-01

Libellé du projet :	Demande visant l'ajout d'un secteur de densité (20-T4) sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, dans le cadre d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment industriel.
Localisation :	Secteur compris entre le boul. Maurice-Duplessis, le boul. Rivière-des-Prairies et les limites cadastrales ouest de la propriété de l'entreprise Sanimax. Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles

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). Il 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.

OBJET DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET

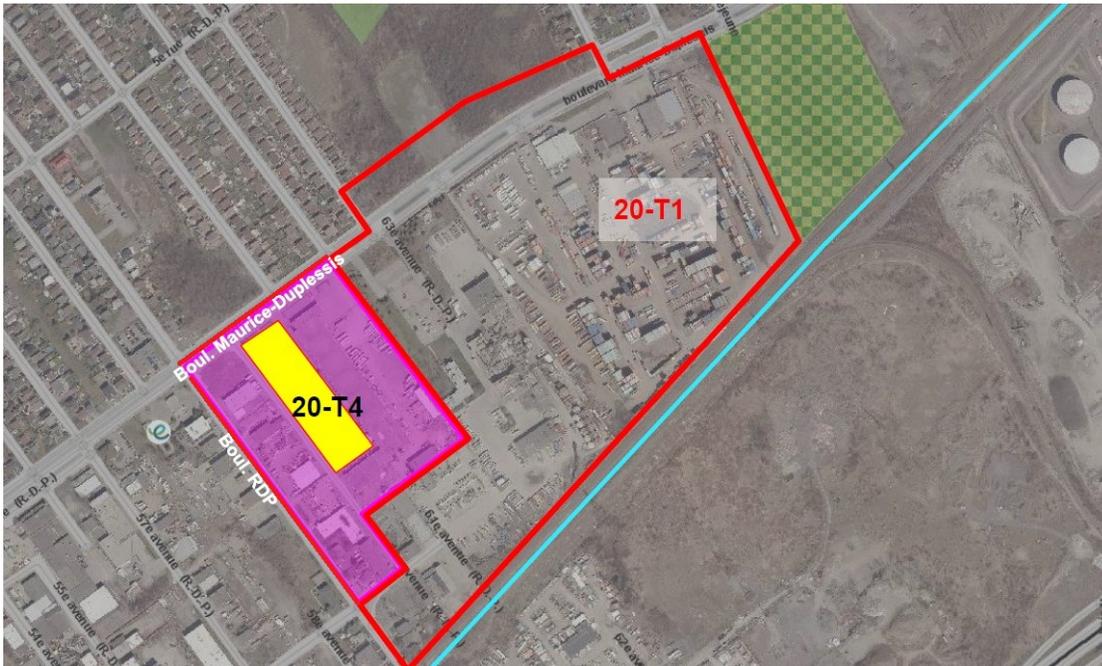
Le Comité Jacques-Viger (CJV) a rencontré, lors de sa réunion par vidéoconférence du 12 janvier 2024, les représentants de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, du Service de l'urbanisme et de la mobilité, de l'entreprise Tripar Inc. dont le projet est à l'origine de la demande et de ses architectes.

Le CJV est sollicité afin d'émettre un avis sur une modification du Plan d'urbanisme qui consisterait à désigner un nouveau secteur de densité dans le quartier Rivière-des-Prairies. Ce nouveau secteur serait créé à même le secteur 20-T1, lui-même situé au cœur d'un vaste secteur d'emplois qui occupe le centre de l'arrondissement et dans lequel on recense une pléiade d'activités industrielles. D'une superficie d'environ 7 ha, le nouveau secteur est compris entre le boulevard Rivière-des-Prairies, le boulevard Maurice-Duplessis et la limite cadastrale ouest de la propriété de l'entreprise Sanimax.

L'Arrondissement souhaite élargir les paramètres de densité dans un secteur caractérisé par des établissements industriels étendus, où les aires d'entreposage extérieur mobilisent de vastes espaces susceptibles d'être bonifiés. La perspective de redéveloppement avec des activités occupant ces espaces de meilleure façon et avec un cadre bâti mieux défini incite l'Arrondissement à proposer cette modification du Plan d'urbanisme.

Le secteur de densité 20-T4 proposé aurait les paramètres de densité suivants :

- Un bâti de un à trois étages hors-sol, semblable à celui du secteur existant 20-T1;
- Un taux d'implantation au sol faible à moyen pour un maximum de 70 %, plutôt qu'un taux faible pour un maximum de 40 %;
- Un COS minimal de 0,15 et maximal de 1,5 comme pour le secteur existant 20-T1.



L'actuel secteur 20-T1 est bordé en rouge, le nouveau secteur proposé 20-T4 est en violet, et le projet à l'origine de la demande en jaune. (Image tirée de la documentation fournie par l'Arrondissement)

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger remercie les requérants pour leur présentation claire et détaillée. Rappelant qu'il ne s'agit pas du premier projet qu'il étudie et qui découle d'une vision de développement économique du Secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI), il trouve intéressant de voir comment évolue cet ambitieux projet de requalification industrielle. Pour ce qui est de la modification du Plan d'urbanisme créant un nouveau secteur de densité 20-T4 à même le secteur existant 20-T1, le CJV la juge justifiée et s'y déclare favorable.

À l'échelle du nouveau secteur de densité et de ses alentours, le CJV estime important de saisir l'opportunité d'un projet concret comme celui de l'agrandissement de l'entreprise Tripar Inc. pour améliorer ce quartier. Il encourage l'entreprise et l'Arrondissement à travailler ensemble afin d'aller le plus loin possible dans l'application de critères de design et de balises dans le cadre du règlement sur les PIIA et du projet particulier. De l'avis du CJV, il y a tout intérêt à ce que les choses se fassent en collaboration et que la Ville mette davantage l'épaule à la roue, qu'il s'agisse par exemple de l'aménagement paysager, du déneigement, etc.

Cadre bâti et insertion urbaine

Pour ce qui est du bâtiment à agrandir, le CJV estime que la proposition est une amélioration de la situation existante. Il salue les solutions d'aménagement, notamment quant à la localisation des quais de chargement. Il trouve intéressante l'approche d'intégration et de continuité de traitement avec l'existant. Il encourage les requérants à la poursuivre dans une perspective d'harmonisation, en privilégiant les matériaux de qualité et durables.

Concernant l'insertion de l'entreprise dans son cadre urbain, le CJV se préoccupe notamment de la marchabilité des rues, considérant l'hypothèse que la moitié des employés de l'entreprise pourraient utiliser le transport collectif pour se rendre au travail. Des aménagements pourraient être prévus entre le boulevard Maurice-Duplessis et les entrées du bâtiment, notamment au croisement de la 60^e Avenue et le long de celle-ci, pour rendre le parcours plus sécuritaire et agréable.

Transition écologique

Bien que le projet se veuille exemplaire, le CJV estime que l'enjeu de la transition écologique n'est abordé que superficiellement, tout comme le verdissement. Il invite les requérants à pousser la réflexion plus loin et à traduire leur engagement de façon plus concrète. Ainsi, alors qu'une toiture blanche répond aux exigences de l'Arrondissement, il pourrait être intéressant d'aller plus loin et de considérer l'option d'un toit vert. La gestion des eaux de ruissellement pourrait aussi être prévue, en les retenant sur le toit ou en utilisant la bande de verdure qui borde le bâtiment.

Il en est de même à propos du stationnement. Son aménagement pourrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée en vue de répondre, par exemple, aux exigences d'une certification écologique. Il pourrait ainsi inclure des mesures de gestion de l'eau, des arbres dont le déploiement créerait une canopée généreuse, etc. Enfin, les espaces extérieurs, voire même le toit plat, pourraient servir davantage de lieux de détente et de socialisation pour le personnel.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme afin de créer le nouveau secteur de densité 20-T4 à partir du secteur existant 20-T1, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles. Il émet les recommandations suivantes :

1. Que l'Arrondissement et Tripar Inc collaborent dans le cadre de ce projet afin d'aller aussi loin que possible dans l'application de critères de design et de balises;
2. Que le parcours menant à l'entreprise devienne plus sécuritaire et plus convivial pour les personnes qui se rendent au travail en transport collectif et pour l'ensemble des piétons;
3. Que l'approche d'intégration et de continuité entre l'existant et l'agrandissement soit poursuivie et raffinée autant dans la facture architecturale que dans la matérialité;
4. Que le bâtiment et le stationnement intègrent davantage de mesures liées à la transition écologique, telles qu'un toit vert, des mesures de gestion écologique de l'eau, des arbres à large déploiement pour créer de l'ombrage, etc.;
5. Que les espaces extérieurs ou le toit plat puissent servir de lieux de détente et de socialisation pour le personnel.

Note adressée au demandeur : veuillez vous référer à l'annexe « Suivi des recommandations ».

Le président du Comité Jacques-Viger,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP', written in a cursive style.

Jean Paré

Le 23 février 2024

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