

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 15 NOVEMBRE 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 : Secteurs de densité 20-C10 et 20-04

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin de rehausser la densité permise dans le secteur de densité 20-C10 et d'agrandir celui-ci à même une partie du secteur de densité 20-04
Localisation :	Terrains situés entre la rue Sherbrooke Est, le boulevard de Rousselière, la rue Forsyth et la 52 <sup>e</sup> Avenue
Demandeur :	Arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles

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 la Ville de Montréal vise à rehausser la densité permise pour le secteur de densité 20-C10 et à agrandir celui-ci à même une partie du secteur de densité adjacent (20-04) sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles.

Il s'agit d'un secteur inclus dans le milieu de vie 2 du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) de la rue Sherbrooke adopté en 2016, lequel vise à « optimiser les opportunités de développement et la qualité du milieu de vie en bordure de la rue Sherbrooke ». Le secteur est également inclus dans l'aire TOD de la gare de Pointe-aux-Trembles inaugurée en 2015.

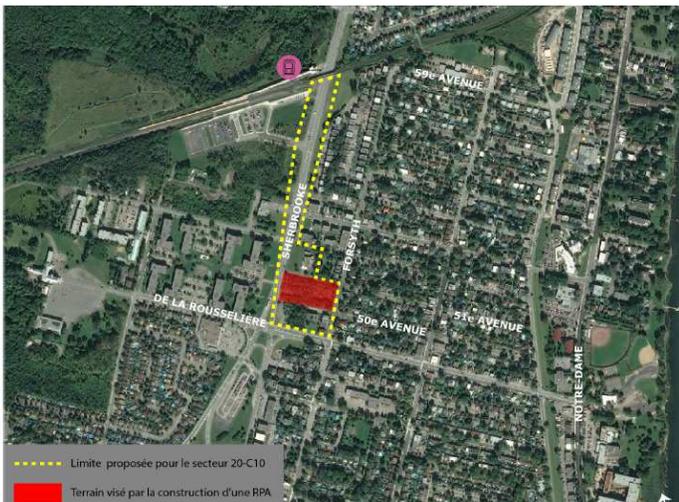
### LE PROJET ET LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

La demande de modification du Plan d'urbanisme est justifiée par la réalisation d'un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées (RPA) de 237 logements lequel « constituerait l'amorce de la mise en valeur de ce milieu de vie puisque le développement des terrains municipaux près de la gare, anticipés depuis près de 10 ans, ne se sont pas encore matérialisés. » Des espaces de services et commerces, essentiellement destinés à la clientèle de la RPA, sont proposés au rez-de-chaussée.

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Le secteur visé présente une superficie totale de 19 000 m<sup>2</sup> et est essentiellement composé de friches et de quelques immeubles résidentiels et d'utilité publique. Plus particulièrement, la RPA serait localisée dans la partie centrale du secteur de densité sur une superficie de 7 560 m<sup>2</sup> composée de friches (sous-secteur C). Aucune information n'a été soumise par l'arrondissement quant à la vocation envisagée pour les autres terrains composant le secteur de densité (sous-secteurs A, B et D), outre la mention qu'un projet présentant une volumétrie similaire à la RPA serait envisagé pour le sous-secteur A.

Le secteur est adjacent à un quartier résidentiel de faible densité composé majoritairement de bungalows (à l'est et au sud), d'un stationnement incitatif de l'AMT et d'une épicerie au sud et de secteurs résidentiels de moyenne densité à l'ouest et au nord. La gare se trouve à environ 500 mètres au nord.



Limite proposée pour le secteur de densité 20-C10 et terrain visé par la RPA (source : Arrondissement RDP-PAT)



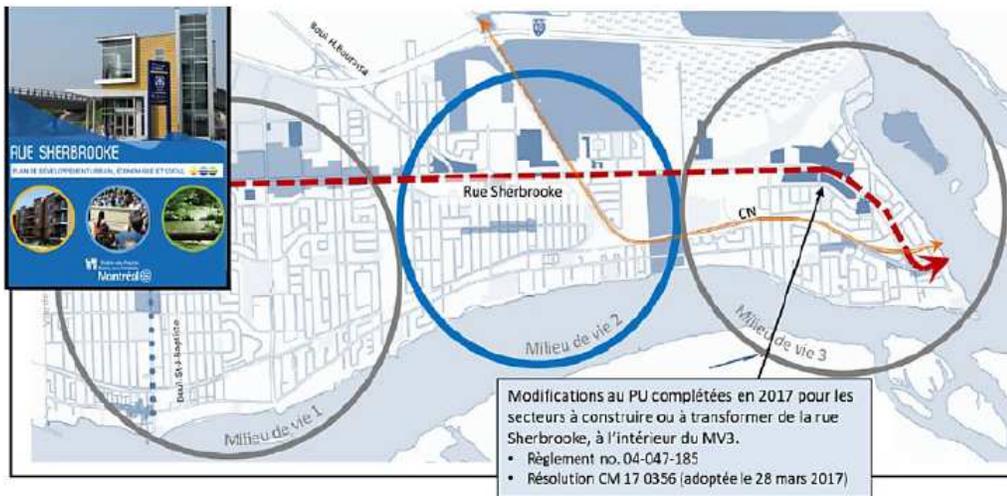
Sous-secteurs définis par l'arrondissement (source : Arrondissement RDP-PAT)

Pour la RPA, la volumétrie proposée varie de 4 à 8 étages, de la rue Forsyth vers la rue Sherbrooke Est. Le bâtiment est implanté avec un important retrait de la chaussée de la rue Sherbrooke Est en raison de la largeur de l'emprise publique. Le bâtiment présente une forme en « C » et la cour intérieure est principalement destinée aux espaces de stationnement extérieurs et à l'accès principal.

Le projet implique le prolongement de la 50<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la rue Sherbrooke Est ainsi que l'aménagement d'un rayon de virage au terme de la 51<sup>e</sup> Avenue. Tel que mentionné, l'accès principal à la RPA s'effectuerait par la 50<sup>e</sup> Avenue alors que les livraisons et autres services s'effectueraient à même la 51<sup>e</sup> Avenue.

## LES AVIS PRÉCÉDENTS DU COMITÉ JACQUES-VIGER POUR LE SECTEUR

En 2016, le Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis favorable avec recommandations (C16-RDPPAT-01) relativement à la modification du Plan d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre d'une partie du PDUES. Cette modification concernait le milieu de vie 3, localisé plus au nord. Suivant cet avis, l'arrondissement a procédé aux modifications réglementaires requises en 2017.



Milieus de vie 1, 2 et 3 du PDUES  
(source : Arrondissement RDP-PAT)

En 2018, le CJV a émis un avis préliminaire à l’égard du milieu de vie 2, car l’arrondissement souhaitait revoir les paramètres de densité pour 6 secteurs, dont le secteur 20-C10. En 2018, le CJV énonçait son avis préliminaire comme suit :

« Considérant l’ampleur de la planification qui, selon lui, demeure à compléter, il est d’avis qu’il serait prématuré de procéder à la modification du Plan d’urbanisme pour les secteurs visés, en particulier pour ceux constitués majoritairement de propriétés municipales, avant que les études manquantes ne soient fournies.

De surcroît, bien que des opportunités de développement sur des terrains privés se présentent actuellement, il considère que le processus d’encadrement des projets devrait d’abord être enrichi. Les orientations de développement et d’aménagement énoncées dans le PDUES devraient se traduire par des lignes directrices d’aménagement et des critères de design qui assurent la création de milieux de vie de qualité. »

## LA MODIFICATION DU PLAN D’URBANISME

La demande implique la modification de la carte 3.1.2 du chapitre d’arrondissement du Plan d’urbanisme afin d’agrandir le secteur de densité 20-C10 à même une partie du secteur de densité 20-04.

Également, la demande implique de rehausser la hauteur maximale autorisée pour le secteur 20-C10, passant de 4 à 6 étages à une hauteur de 4 à 8 étages. Aucune modification n’est requise pour le taux d’implantation et le C.O.S.



Source : Arrondissement RDP-PAT

---

## LES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, accompagnés de représentants externes, ainsi que ceux du Service de l'urbanisme et de la mobilité lors de la séance du 15 novembre 2019. Les représentants ont fait une brève présentation de l'historique de la planification du secteur, de la modification demandée, de la description du secteur visé ainsi que du projet de résidence pour personnes âgées (RPA).

Le CJV rappelle son appui très favorable au projet du PDUES en 2016 et l'amorce de planification entamée par l'arrondissement considérant les enjeux de redéveloppement du secteur et l'arrivée de la gare. Il salue également l'arrivée d'une RPA dans le secteur et sa contribution au milieu de vie. Le CJV note qu'une étude de design urbain ait été commandée par l'arrondissement comme recommandé dans ses avis précédents. Il déplore cependant que la demande de modification au Plan d'urbanisme soit effectuée avant l'obtention des résultats de cette étude dont l'un des objectifs devrait être de fournir une vision d'aménagement des abords de la rue Sherbrooke et des paramètres d'intégration des nouveaux projets.

Le CJV a identifié une série d'enjeux qui ont pour but d'orienter l'arrondissement dans ses travaux.

### **Un milieu de vie où les lignes directrices restent à développer**

La demande soumise par l'arrondissement vise l'un des secteurs inclus dans le milieu de vie 2 sans toutefois avoir défini les orientations d'aménagement pour l'ensemble de celui-ci. Comme mentionné en 2018, le CJV réitère la nécessité d'élaborer des lignes directrices d'aménagement et des critères de design pour assurer la création de milieux de vie de qualité.

Le secteur s'inscrit dans une aire TOD où, au-delà de la densité, des principes d'aménagement doivent être développés, dont ceux reliés à la mobilité active et à l'aménagement durable du secteur. Le CJV comprend les enjeux entourant la largeur de l'emprise de la rue Sherbrooke Est, mais est d'avis que cette contrainte devrait être mise à profit pour l'aménagement d'un corridor favorisant les déplacements (plantations, mobilier urbain, etc.) et les liens entre les points d'intérêt (gare, parc-nature, etc.) tout offrant une expérience agréable pour le piéton. Dans une approche à long terme, cette contrainte ne peut être utilisée pour l'absence de traitement de la façade située sur la rue Sherbrooke Est et l'absence de communication avec celle-ci. Ces aspects apparaissent d'autant plus importants aux yeux du CJV considérant le projet de RPA proposé et sa clientèle. Actuellement, le projet de la RPA est fermé sur lui-même et n'entretient aucun dialogue avec la rue Sherbrooke Est. La planification de l'arrondissement sera ainsi au bénéfice du projet du promoteur, mais aussi de l'intégration des projets à venir sur les sites A, B et D aussi affectés par la demande de modification.

La demande de l'arrondissement aurait avantage à présenter des critères d'encadrement du secteur en lien avec la rue Sherbrooke Est et pour l'ensemble des secteurs composant le milieu de vie 2. À nouveau, l'étude de design en cours, dont le dépôt est en mars 2020, apportera certainement des réponses à ces questions de fond.

## **Une absence de vision d'ensemble pour le redéveloppement du secteur 20-C10**

L'arrondissement soumet, en appui à la demande de modification du Plan d'urbanisme, des informations portant uniquement sur le sous-secteur C (la RPA). Or, le rehaussement de la densité demandée aura effet sur l'ensemble du secteur de densité, lequel est adjacent à un quartier résidentiel de faible densité et à deux axes routiers où les lignes directrices d'aménagement restent à développer. Ces informations concernent notamment les choix d'aménagement sur l'ouverture, ou non, des voies publiques (50<sup>e</sup> avenue versus 51<sup>e</sup> avenue), ainsi que l'impact de l'ensemble des volumétries proposées sur l'ensoleillement des secteurs avoisinants. En l'absence d'information complète et d'une vision d'ensemble pour le redéveloppement du secteur 20-C10, le CJV peut difficilement évaluer l'impact du rehaussement de la densité souhaitée et l'insertion des projets éventuels dans les sous-secteurs.

## **Une proposition qui met de l'avant les déplacements véhiculaires et des espaces minéralisés**

Le prolongement de la 50<sup>e</sup> Avenue et le réaménagement de la 51<sup>e</sup> Avenue principalement pour des fins de livraison compromettent les intentions du PDEUS sur la mobilité active par l'absence de qualification des espaces résiduels dans l'emprise de cette dernière. En somme, le CJV se questionne sur la nécessité de deux avenues pour desservir la RPA.

Il déplore de plus que l'aménagement la cour sur la 50<sup>e</sup> Avenue soit principalement consacrée aux allées véhiculaires ainsi qu'aux espaces de stationnements. Il en résulte un espace de vie extérieur largement minéralisé sans aucun espace d'appropriation extérieur pour les résidents. En raison de cette configuration, le bâtiment offre peu voire aucune possibilité d'interaction sociale et urbaine avec le milieu environnant. Il n'encourage pas non plus la fréquentation des commerces et services offerts au rez-de-chaussée par les autres citoyens du quartier qui souhaiteraient en bénéficier.

Le CJV constate qu'une révision des accès, voire de l'implantation, permettrait d'augmenter les espaces végétalisés au sol, sans nécessairement réduire le nombre de stationnements de surface ce qui permettrait de rendre plus conviviaux les espaces pour les résidents et améliorer les liens avec le milieu environnant (rue Sherbrooke Est et 50<sup>e</sup> Avenue).

Le CJV porte également à l'attention de l'arrondissement les défis de plantations d'arbres à grand déploiement sur le site considérant la construction en tréfonds des espaces de stationnement en souterrain. Il note que le projet ne devrait pas avoir pour effet de diminuer la quantité et la qualité de plantations et d'aménagement au sol.

## **Le rehaussement de la hauteur et l'impact sur le quartier résidentiel existant**

Le découpage actuel des secteurs de densité permet une gradation de la hauteur entre la rue Sherbrooke Est (maximum de 6 étages) jusqu'au quartier résidentiel à l'est de la rue Forsyth (maximum de 3 étages), quartier composé majoritairement de bungalows d'un étage. Ainsi, le rehaussement des hauteurs maximales à 8 étages sur l'ensemble des îlots jusqu'à la rue Forsyth entraîne un impact important sur cette rue, notamment pour l'échelle humaine et l'ensoleillement du quartier résidentiel adjacent. L'étude présentée par le promoteur n'a pas convaincu le CJV de l'impact du rehaussement de la hauteur demandée au niveau de l'ensoleillement. Or, la demande de modification du Plan d'urbanisme devrait reposer sur une solide démonstration de l'impact des volumétries pour l'ensemble du secteur. L'effet cumulé des volumétries (et non seulement de la RPA) devrait être démontré. Par conséquent et en fonction de la documentation déposée, le CJV recommande le maintien des paramètres de densité actuels du secteur 20-04 afin d'améliorer l'intégration des projets sur la rue Forsyth

---

## **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Bien qu'il salue l'arrivée d'une résidence pour personnes âgées (RPA) dans le secteur et sa contribution au milieu de vie 2 du PDUES de la rue Sherbrooke Est, le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant à rehausser la densité dans le secteur 20-C10 et à agrandir ses limites à même une partie du secteur de densité 20-04. Le CJV est d'avis que la présente demande est toujours prématurée considérant l'étude de design en cours et l'absence de lignes directrices pour le milieu de vie 2 du PDUES de la rue Sherbrooke Est. De plus, le CJV est d'avis que l'agrandissement du secteur de densité 20-C10, et, conséquemment le rehaussement de la hauteur en bordure de la rue Forsyth, devrait être mieux documentée. Il recommande ainsi le maintien des paramètres de densité du secteur 20-04 à moins d'un approfondissement de l'étude de l'impact des volumétries possibles le paysage urbain de la rue Forsyth ainsi que sur l'ensoleillement du quartier résidentiel adjacent de faible densité.

Le CJV émet donc les recommandations suivantes :

- Élaborer les lignes directrices et les orientations pour le milieu de vie 2, lesquelles devraient prendre appui sur les résultats de l'étude de design en cours d'élaboration, sur les principes d'aménagement d'une aire TOD et sur les orientations énoncées au PDUES;
- Tirer profit de l'emprise publique en bordure de la rue Sherbrooke Est ainsi que de celle de la 51<sup>e</sup> Avenue pour la création de corridors favorisant les déplacements et la mobilité active;
- Définir les critères d'encadrement et de densité pour les secteurs de densité du milieu de vie 2, lesquelles devraient être appuyés sur une démonstration de l'impact des volumétries sur les secteurs environnants et leur interface avec la rue Sherbrooke Est;
- Pour le projet de la RPA, revoir l'organisation du site au niveau de ses accès, des espaces de stationnements hors-sol et de l'aménagement au sol afin de diminuer les espaces minéralisés et d'augmenter des espaces verts de façon à permettre leur appropriation par les résidents. Également, le projet devrait être bonifié afin de s'ouvrir sur le milieu environnant et de créer des liens avec la rue, particulièrement en présence de services et commerces au rez-de-chaussée.

Le président,

**Original signé**

Patrick Marmen

Le 28 novembre 2019