

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER ÉMIS À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 11 DÉCEMBRE 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*

Modification au Plan d'urbanisme : Secteurs de densité 20-C10 et 20-04

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme créant le secteur 20-07 avec une hauteur autorisée de 3 à 8 étages hors-sol pour permettre la construction d'une résidence pour aînés.
Localisation :	Terrain situé entre la rue Sherbrooke Est, la rue Forsyth, la 50 ^e Avenue et la 51 ^e 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 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 à la proposition de modifier le Plan d'urbanisme pour créer, à partir des secteurs de densité 20-C10 et 20-04, le secteur 20-07 permettant une construction de 3 à 8 étages hors-sol. La demande vise également à obtenir l'avis du CJV sur le projet de résidence pour aînés proposé pour ce secteur.

LE TERRITOIRE D'INTERVENTION

La demande vise un terrain situé sur la rue Sherbrooke entre la 50^e et la 51^e Avenue et bordé au sud par la rue Forsyth. Il s'agit d'un secteur inclus dans le milieu de vie n° 2 du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) adopté en 2016, qui 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.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022



Terrain visé par la demande (source : Google Maps et Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles)

DESCRIPTION DU PROJET¹

Le projet de modification du Plan d'urbanisme vise à permettre la construction d'une résidence pour aînés comportant 200 logements et 30 chambres avec soins. Sa hauteur variera de 4 à 8 étages. Un changement au Plan d'urbanisme est nécessaire puisque la hauteur de construction actuellement permise dans le secteur ne peut dépasser 6 étages.

Le gabarit et la volumétrie du bâtiment ont été travaillés afin que celui-ci s'intègre au cadre bâti environnant ainsi qu'aux différentes échelles des rues qui le bordent. La partie la plus haute aura front sur la rue Sherbrooke, tandis que la partie la plus basse sera du côté de la rue Forsyth. Une section intermédiaire de six étages assurera une transition graduelle. Un toit-terrasse végétalisé sera aménagé sur la partie la plus basse du bâtiment. On y trouvera notamment un potager communautaire ainsi que des espaces de jeu et de détente. Une place publique est également proposée devant la façade donnant sur la rue Sherbrooke.

L'aire de stationnement principale sera aménagée en sous-sol, conformément à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement pour le secteur de la gare de Pointe-aux-Trembles. Quelques cases de stationnement, destinées essentiellement aux visiteurs, seront aménagées en surface.

La 50e Avenue, partiellement ouverte en ce moment, sera réaménagée pour donner aux véhicules accès à la résidence à partir de la rue Sherbrooke. La nouvelle intersection ne desservira que les voies de circulation se dirigeant vers l'est.

La 51e Avenue sera quant à elle pourvue d'un sentier multifonctionnel planté reliant les rues Sherbrooke et Forsyth. Ce sentier donnera aux résidents du quartier un accès à pied ou à vélo vers la rue Sherbrooke ainsi qu'au transport collectif et au futur pôle commercial du quartier de la gare.

¹ Description tirée et adaptée d'un document préparé par l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles à l'intention du CJV.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le Comité Jacques-Viger a tenu une rencontre par vidéoconférence le 11 décembre 2020 où des représentants de l'Arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal ainsi que de l'externe ont été entendus. Un avis préliminaire avait déjà été émis (C19-RDPPAT-01) à l'égard des premières intentions d'aménagement des secteurs de densité concernés.

En 2016, le 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 n° 3, localisé plus au nord. Suivant cet avis, l'Arrondissement a procédé aux modifications réglementaires requises en 2017.

En 2018, le CJV a émis un avis préliminaire à l'égard du milieu de vie n° 2, car l'Arrondissement souhaitait revoir les paramètres de densité pour six secteurs, dont le secteur 20-C10. Dans son avis, le CJV déclarait ce qui 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. »

LES ENJEUX DISCUTÉS

Le CJV a relevé trois enjeux principaux dans le présent dossier. Ils touchent essentiellement le projet de résidence pour aînés dont la réalisation est conditionnelle à la modification des hauteurs permises au Plan d'urbanisme. Voici l'essentiel de son analyse :

Matérialité du bâtiment à construire

Le CJV souhaite qu'une attention particulière soit portée à la qualité des matériaux utilisés pour la construction de la résidence. Il est d'avis que l'utilisation de matériaux de moindre qualité risquerait de donner le ton pour le reste du secteur, ce qui est à éviter. Estimant qu'il est préférable de favoriser la sobriété et la simplicité, il recommande d'éviter une trop grande diversité de matériaux et de couleurs.

Cour intérieure donnant sur la 50^e Avenue

Tel qu'il apparaît actuellement sur les esquisses, l'espace vert planifié du côté de la 50^e Avenue est entouré de cases de stationnement, d'une entrée souterraine, d'un dépôt de poubelles et d'accès pour les véhicules d'urgence. Le CJV est d'avis que pour être attrayant et utilisé pleinement, il faudrait en faire une véritable cour intérieure, entourée de végétation et bénéficiant d'un aménagement paysager soigné, offrant aux résidents isolement et détente.

Façade sur Sherbrooke

L'espace donnant sur la rue Sherbrooke devant la résidence s'étend en partie sur l'emprise de la voie publique. Cet espace fortement minéralisé est destiné à devenir une esplanade publique. Le CJV souhaite que son aménagement et sa végétalisation fassent l'objet d'une étroite concertation entre l'Arrondissement et le promoteur.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Saluant le travail réalisé par les représentants de l'externe ainsi que par l'Arrondissement de Rivières-des-Prairies-Pointes-aux-Trembles, le CJV émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme en lien avec la construction d'une résidence pour aînés.

Le CJV formule en même temps les recommandations suivantes :

01. S'assurer de la qualité des matériaux choisis pour le revêtement extérieur;
02. Revoir, au bénéfice des résidents, l'aménagement de la cour donnant sur la 50^e Avenue en en faisant un espace plus isolé, entouré de végétation;
03. Assurer par un travail concerté entre l'Arrondissement et le promoteur la réussite de l'aménagement d'une esplanade publique en façade de la rue Sherbrooke.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 11 janvier 2021