

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU TECHNOPARC MONTRÉAL

Arrondissement de Saint-Laurent

Note au lecteur

Avec la sanction le 1^{er} juin 2023 de la loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (projet de loi 16), le « programme particulier d'urbanisme » est remplacé par le « plan particulier d'urbanisme » (PPU). Cette nouvelle appellation permet de mieux rendre compte de la nature de ce document en lui conférant un rôle de planification détaillée d'une partie du territoire municipal, plutôt que celui d'un programme.

Pour le moment, il n'est toutefois pas obligatoire de modifier les « programmes particuliers d'urbanisme » en vigueur le 1^{er} juin 2023 afin de refléter les changements législatifs apportés à cet outil, à telle enseigne qu'un « programme particulier d'urbanisme » est réputé être un « plan particulier d'urbanisme » aux termes de l'article 139 du projet de loi 16. Cependant, l'article 138 du projet de loi 16 précise que la période transitoire sera levée à la date déterminée par le ministre.

Dans ce contexte, chaque programme particulier d'urbanisme en vigueur au 1^{er} juin 2023 qui n'est pas abrogé aux termes du présent PUM est maintenu en tant que « programme particulier d'urbanisme » aux termes du présent chapitre. Certains éléments de ces programmes particuliers d'urbanisme ont été ajustés pour tenir compte du contenu du PUM. Puisque leur contenu est intimement lié à la gouvernance locale et aux choix faits par les arrondissements, leur actualisation pour tenir compte des modifications législatives introduites par le projet de loi 16 et du contenu du PUM se continuera à brève échéance. Dans la période intérimaire, soit entre la date du jour où le PUM entre en vigueur et la date du jour où le programme particulier d'urbanisme actualisé entre en vigueur, les cartes, tableaux, dispositions, règles, normes et critères du PUM ont préséance, en cas de conflit d'interprétation, sur toute disposition incompatible d'un programme particulier d'urbanisme.

Dans le cadre du PUM, l'acronyme PPU sera utilisé indistinctement pour désigner les programmes particuliers d'urbanisme qui y sont joints de même que le plan particulier d'urbanisme, puisque l'un et l'autre sont réputés, eu égard aux programmes particuliers d'urbanisme en vigueur le 1^{er} juin 2023, constituer un seul et même outil d'urbanisme.

En annexe, certains éléments du PPU ont été conservés à des fins d'historique. Ceux-ci sont toutefois joints à titre informatif et sont donc sans effet.

Mai 2024


I. Contexte et carte de localisation du secteur

Situé dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal, le Technoparc Montréal est délimité par l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) au nord, les rues Abrams et Vanden-Abeelee à l'est, le territoire de l'Aéroport international Pierre-Elliott Trudeau de Montréal au sud et les limites de l'arrondissement à l'ouest. Il est situé en plein cœur du pôle économique de l'Ouest de Montréal, deuxième pôle d'emplois au Québec après le centre-ville et plus grand pôle manufacturier au Québec. La desserte du Technoparc par deux axes autoroutiers majeurs de l'agglomération montréalaise que sont l'A13 et l'A40 ainsi que la proximité directe avec l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau constituent des leviers importants d'attractivité du secteur. Le Technoparc se distingue également par la présence d'un vaste ensemble de milieux à haute valeur écologique (milieux humides, cours d'eau, boisés d'intérêt et friches) dont certains constituent le Parc-nature des Sources. Ces milieux naturels composent l'épine dorsale du secteur autour de laquelle sont planifiés et développés les projets à vocation économique. Accueillant plus de 7000 employés au sein de plus de 150 entreprises, le Technoparc est reconnu comme l'un des plus prestigieux parcs de hautes technologies du Canada en faisant preuve d'un grand leadership en matière de recherche et de développement en technologies propres et en agissant en tant qu'incubateur d'entreprises innovatrices. Depuis sa création en 1987, il regroupe des entreprises innovantes œuvrant dans des secteurs de haute technologie, notamment l'aérospatiale, les sciences de la vie et technologies de la santé, les technologies de l'information et des communications ainsi que les technologies diverses.

L'annonce d'une station du réseau express métropolitain (REM), soit la station Marie-Curie, au cœur du Technoparc marque un tournant important : il est possible dorénavant imaginer un pôle d'emplois plus dense et plus animé, accessible à partir de l'ensemble de la région métropolitaine sans recourir à l'automobile. L'implantation d'une nouvelle station permettra de maximiser le potentiel de développement du secteur en se basant sur les principes *Transit-Oriented Development* (TOD). De plus, le Technoparc devient la porte d'entrée de Montréal puisqu'il sera dorénavant connecté aux principaux pôles universitaires, au centre-ville de Montréal, au pôle de l'ouest et à l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau.

L'enjeu de planification est d'autant plus important pour ce secteur que le dernier exercice remonte à 1990, date à laquelle a été élaboré le PPU pour le Technoparc Saint-Laurent. Le PPU a été reconduit dans le dernier Plan d'urbanisme de Montréal en 2004 et les outils réglementaires ont été régulièrement mis à jour. Cependant, l'arrivée de projets structurants comme le Réseau Express Métropolitain et la consolidation du parc-nature des Sources génèrent la mise à jour complète du PPU en vigueur actuellement.



 Limites du PPU du Technoparc Montréal

II. Enjeux d'aménagement et de mobilité

Les enjeux en matière d'aménagement et de mobilité pour le secteur du PPU sont :

- la présence de plusieurs terrains sous-utilisés ayant un faible taux d'occupation au sol et des bâtiments de faible hauteur caractéristiques des années 90 et 2000;
- l'organisation viaire autour de méga-îlots et par l'importance des aires de stationnement de surface, notamment dans les cours avant;
- l'offre en transport en commun pour desservir le Technoparc est limitée et les aménagements ont été pensés pour des déplacements motorisés. L'accessibilité du site constitue un enjeu majeur qui compromet la rétention de la main-d'œuvre;
- la monofonctionnalité du Technoparc et la ségrégation des usages au sein du Technoparc (industriel/recherche, parc et espaces verts au sud du secteur, services et commerces légers en entrée de parc) engendrent des déplacements motorisés vers les quartiers environnants
- le manque de mixité et le déficit en services complémentaires, en commerces et autres commodités à destination des entreprises et de leurs salariés nuisent à l'attractivité et à la vitalité du secteur;
- l'enclavement du Technoparc où les infrastructures autoroutières d'envergure agissent comme barrières physiques pour son accessibilité;
- la faible desserte en transport collectif et le manque de connectivité des liens actifs;
- l'implantation de la structure du REM sur le boulevard Alfred-Nobel qui créera une barrière physique importante au cœur du Technoparc, limitant les liens d'une part et d'autre du boulevard Alfred-Nobel.

III. Principales intentions envisagées

La mise en place d'un TOD d'affaires permettra de consolider le positionnement du Technoparc comme haut lieu de l'économie innovante à Montréal, au Québec et au Canada centré sur les activités de recherche et de développement, les activités économiques à haute valeur ajoutée et la diffusion des savoirs. Grâce à sa mosaïque de milieux naturels (bois, friches, milieux humides, ruisseau Bernard...), la trame verte et bleue du Technoparc remplit de nombreux services écosystémiques pour le secteur. Elle agit comme colonne vertébrale du Technoparc et en conditionne le développement et l'aménagement. Les entreprises qui y sont accueillies partagent une ambition de développement durable, de transition écologique et de responsabilité sociale qui favorise tant les synergies industrielles que l'aménagement territorial.

À l'horizon 2030, le Technoparc constitue une porte d'entrée du Grand Montréal qui prend la forme d'un TOD d'affaires dense et à échelle humaine où les 15 000 travailleurs ainsi que les visiteurs peuvent profiter d'une diversité de services et de commodités ainsi qu'un parc-nature des Sources consolidé et protégé. Plus précisément, il s'agira de faire de la station Marie Curie un véritable pôle multimodal offrant une palette de solutions de mobilité durable à la main-d'œuvre du Technoparc, de favoriser une trame et un réseau actif continu, efficace et agréable et d'accorder une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) autour de la station et à partir des secteurs limitrophes notamment au niveau du boulevard Alfred Nobel.

Objectif 1 : Consolider la vocation du Technoparc

1. Renforcer le potentiel du Technoparc dans les créneaux économiques d'avenir grâce à un maillage renforcé entre les entreprises du secteur et l'écosystème industriel du Grand Montréal. Les projets de R&D qui émanent du Technoparc contribuent à la transition écologique de l'économie montréalaise et à une plus grande résilience urbaine.
2. Favoriser les synergies industrielles qui reposent sur la proximité physique des entreprises au sein du Technoparc et renforcer les synergies entre l'enseignement, la recherche et les milieux des affaires pour favoriser la production et la diffusion de connaissances.
3. Profiter de la proximité de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau afin de consolider le pôle aérospatial du Technoparc.

Mise en œuvre :

- Maintenir les dispositions réglementaires exigeant un ratio minimal d'activités de recherche et développement par établissement.

Objectif 2 : Assurer un environnement bâti de qualité et attractif tout en misant sur la venue du Réseau express métropolitain (REM)

1. Optimiser l'utilisation du sol dans le Technoparc et retravailler une forme urbaine plus compacte et à échelle humaine en favorisant l'intensification du cadre bâti, la conversion des espaces de stationnement de surface excédentaire pour optimiser l'occupation du sol, l'implantation des bâtiments plus rapprochés et en veillant aux modalités d'implantations afin de permettre de créer un front bâti continu pour assurer un meilleur encadrement du domaine public.
2. Privilégier le redéveloppement des surfaces minéralisées afin de réduire graduellement la place accordée au stationnement au sein du Technoparc.
3. Poursuivre les ambitions en matière d'implantation et de qualité des constructions, des aménagements et de l'environnement d'accueil pour réduire l'empreinte écologique et favoriser la transition écologique du parc scientifique; il s'agit en particulier de promouvoir le développement d'espaces publics et privés qui reflète la priorité accordée aux déplacements actifs et à la qualité urbaine et paysagère du Technoparc.
4. Considérer les enjeux du risque industriel dans la compacité du milieu.

Mise en œuvre :

- Maintenir les dispositions réglementaires visant notamment à assurer :
 - une implantation des bâtiments relativement près de la rue (identification d'un recul minimal et maximal);
 - l'enfouissement des réseaux aériens de distribution d'énergie et de communication;
 - l'intégration d'éléments de verdure dans l'aménagement des espaces de stationnement; la qualité des matériaux de revêtement extérieur autorisés;
 - le contrôle des vibrations et du bruit générés par un usage.
- Maintenir la procédure de PIIA visant à assurer la qualité architecturale des bâtiments et la qualité de l'aménagement des terrains.
- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, exiger des normes de construction additionnelles à proximité des corridors aériens (disposition des ouvertures, insonorisation, climatisation, etc.).

Objectif 3 : Diversifier des activités au sein du Technoparc

1. Favoriser la mixité des usages, notamment aux abords de la station Marie-Curie, pour satisfaire les objectifs de desserte et améliorer l'offre en matière de services et commerces de proximité en créant un véritable pôle central structurant, proposant divers services aux travailleurs et visiteurs du secteur.
2. Développer un lieu propice à la diffusion de connaissances et à l'accueil d'évènements nationaux et internationaux, profitant d'une clientèle élargie avec l'arrivée du REM et la connexion à l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau.
3. Maximiser l'usage des espaces et des équipements en favorisant la mutualisation des ressources, des installations et des équipements, notamment celles de logistique urbaine durable dans une optique de réduction des activités de camionnage et des GES et de faciliter l'accès des entreprises locales à des options de livraison durable dans un cadre leur permettant aussi d'accroître l'optimisation de leurs opérations.

Mise en œuvre :

- Autoriser des espaces commerciaux et de services visant à répondre aux besoins des entreprises en place.
- Autoriser, à l'intérieur des industries, des usages complémentaires répondant aux besoins des employés, tels des centres de conditionnement, des cafétérias, des centres de santé, etc.

Objectif 4 : Bonifier l'accessibilité au Technoparc en transport collectif et actif

1. Désenclaver le secteur en favorisant l'offre de transport actif et collectif en bonifiant la trame viaire et les circuits des autobus en articulation avec le REM et les besoins des entreprises, en aménageant de nouvelles connexions actives entre le Technoparc et son secteur périphérique ou encore en développant l'offre de modes de transports actifs, collectifs et alternatifs à l'auto-solo (taxi, autopartage, covoiturage).
2. Identifier des solutions de micro-mobilité pour le dernier kilomètre depuis la station REM jusqu'au lieu de travail (navette autonome, vélo libre-service, aménagements sécuritaires et conviviaux, etc.).
3. Améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements actifs au sein du Technoparc en réfléchissant à une trame viaire plus resserrée et à un réaménagement du boulevard Alfred Nobel afin de palier à la structure aérienne du REM.
4. Optimiser l'aménagement des abords de la station du REM pour en faire un véritable pôle intermodal, où l'aménagement à échelle humaine, la signalétique, l'apaisement de la circulation automobile, et le recours à un éventail complet de solutions concourent à fluidifier les passages d'un mode de transport à l'autre.
5. Limiter la circulation des véhicules lourds dans les limites du Technoparc.

Mise en œuvre

- En collaboration avec les parties prenantes en transport collectif
 - améliorer la desserte du Technoparc depuis et vers la station Marie-Curie;
 - prévoir une connectivité en transport en commun avec la station des Sources.
- Relier le réseau cyclable du Technoparc au réseau cyclable de l'arrondissement.

Objectif 5 : Consolider et mettre en valeur le parc-nature des Sources ainsi que les milieux naturels

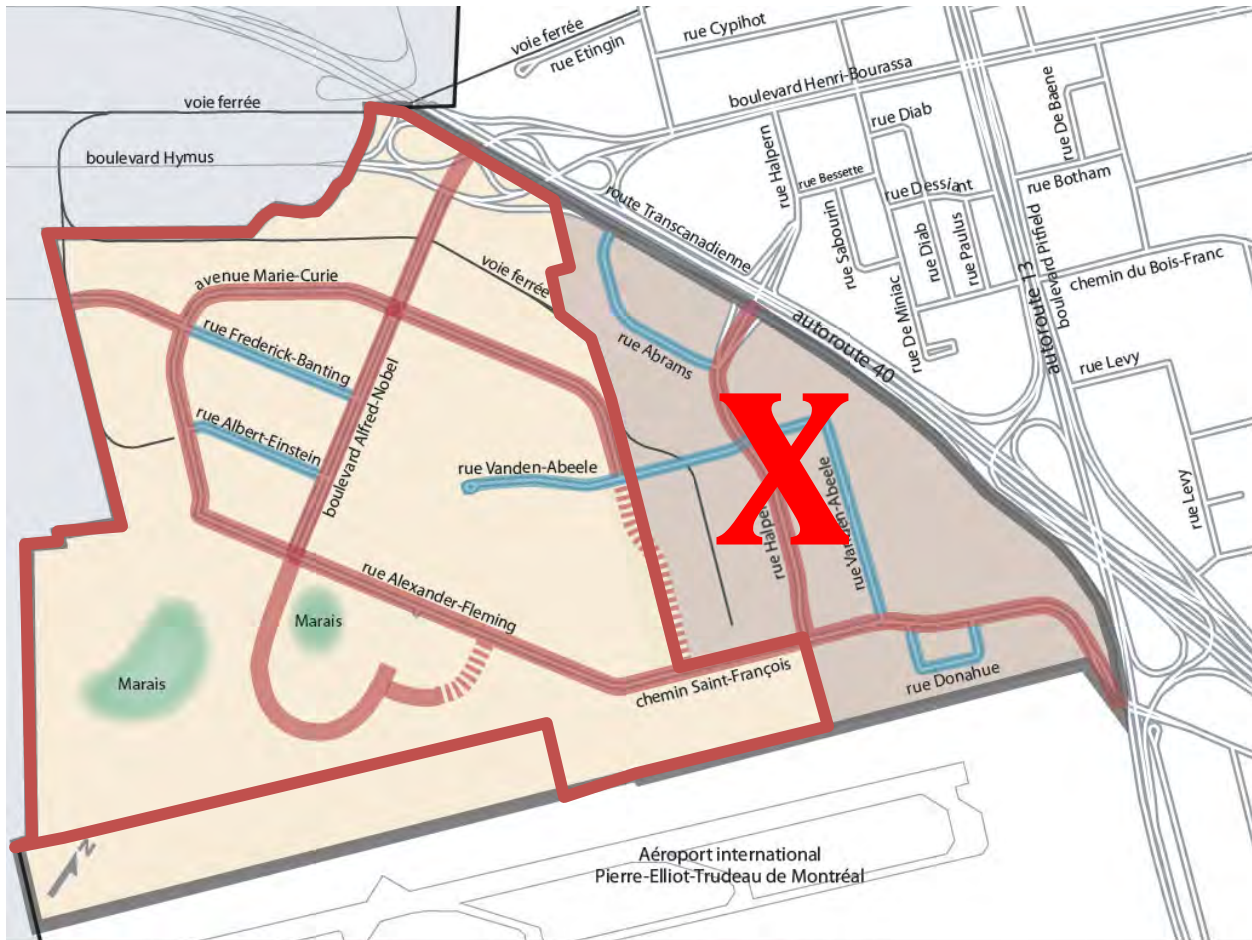
1. Consolider et protéger le parc-nature des Sources et assurer la conservation des milieux naturels d'intérêt du Technoparc qui représentent un attrait majeur pour les entreprises, les employés et les Montréalais(es) de manière générale.
2. Favoriser la création d'un réseau d'espaces naturels en s'appuyant sur la présence de milieux d'exception auquel il serait également important d'articuler des espaces verts de proximité, modulés en fonction des caractéristiques du milieu et de créer des corridors écologiques.
3. Renforcer le couvert végétal des terrains publics et privés, selon les principes écologiques, afin de contribuer efficacement à la résilience, à la protection, voire à l'enrichissement des écosystèmes.
4. Favoriser l'aménagement d'un corridor de biodiversité à même la voie ferrée désaffectée.

Mise en œuvre

- Assurer la protection du marais existant dans la partie sud-ouest du Technoparc. Pour ce faire :
 - maintenir le zonage « parc et espace vert » de cet espace naturel;
 - aménager les lieux afin d'en assurer la mise en valeur tout en y limitant les aménagements et interventions.
- Assurer la protection et la mise en valeur de la coulée du ruisseau Bertrand dans le cadre de la mise en valeur de l'écoterritoire.

Annexe

Cette annexe comprend certains éléments du PPU qui ont été conservés à des fins d'historique. Ils sont à titre informatif et sont donc sans effet.



Limites du PPU Technoparc