

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER COMME SUITE À SA RÉUNION DU 9 SEPTEMBRE 2016

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.*

Programme particulier d'urbanisme Assomption Nord, Arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve

C16-MHM-02

Libellé du projet :	Projet de modification du Plan d'urbanisme visant à agrandir l'aire d'affectation « secteur d'activités diversifiées » à même une partie de l'aire d'affectation « secteur d'emplois » d'une partie du secteur bordant la station de métro Assomption et au sud de celle-ci, à prescrire une densité d'occupation au sol et à y inclure le Programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord.
Localisation :	Secteur compris entre les rues Sherbrooke Est, Dickson, Hochelaga et Viau.
Demandeur :	Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve.

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

LA PROPOSITION

L'Arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve propose un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin d'encadrer et de soutenir le redéveloppement du secteur de la station de métro Assomption en secteur d'activités diversifiées comprenant commerces, bureaux et potentiellement près de 3000 unités d'habitation, en plus du maintien du secteur d'emplois (industrie) dans la partie ouest du PPU. L'Arrondissement souhaite entre autres maintenir ou aider à créer des emplois sur le territoire, ce qui particularise ce projet mixte.

LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

La modification du Plan d'urbanisme consiste d'une part, à inclure le PPU Assomption Nord et, d'autre part, à modifier l'affectation du sol et la densité minimale prescrite pour ce secteur. Plus particulièrement, la proposition vise à agrandir l'aire d'affectation « secteur activités diversifiées » actuellement présente en bordure de la rue Sherbrooke Est jusqu'à la rue Hochelaga, de part et d'autre du boulevard de l'Assomption, à même l'aire d'affectation « secteur d'emplois ». Le secteur d'emplois est ainsi maintenu en bordure de la rue Viau et dans le prolongement de la rue Chauveau, au nord de la rue de Marseille.

En complément, l'arrondissement propose de modifier la densité d'occupation au sol dans la quasi-totalité du secteur. Pour le secteur d'emplois, la densité passerait de 1 à 3 étages avec un taux d'implantation faible ou moyen, à une hauteur minimale de 2 à 4 étages. Quant aux secteurs d'activités diversifiés, les densités proposées sont modulées selon des îlots ou des sous-secteurs, variant entre 2 et 12 étages, avec un taux d'implantation de moyen à élevé. Les

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

plus fortes densités, soit de 2 à 12 étages, sont prévues en bordure de la rue Sherbrooke Est et à proximité de la station de métro.

LE CONTEXTE

Le projet de PPU Assomption Nord est soumis à l'attention du Comité Jacques-Viger (CJV) pour une 3^e fois. Il est issu d'une démarche antérieure visant le développement ponctuel d'un site compris dans le secteur visé, présentée en 2012 au Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU). Le CAU avait alors émis un avis défavorable et demandait la réalisation d'un PPU ou d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) permettant une vision et une planification d'ensemble assurant une requalification réussie du secteur.

Un projet de PPU du pôle l'Assomption Nord a été soumis le 18 décembre 2015 au CJV, lequel a émis un avis préliminaire favorable à la demande et soulignait les efforts de réflexion et la qualité du travail accompli. Il formulait néanmoins des recommandations afin d'améliorer la perméabilité du projet, d'étoffer la réflexion sur les parcs et autres espaces publics, de poursuivre les démarches afin de redévelopper les terrains présentement occupés par le Canadien National (CN) et de penser au phasage afin de réaliser une planification plus détaillée à court terme et de définir le moyen et long terme.

Le 19 juillet 2016, le projet de PPU a été resoumis au CJV, lequel a émis à nouveau un avis préliminaire considérant l'absence de certaines composantes au PPU, voire leur retrait, contrairement à la version de décembre 2015. Le CJV soulignait son désir de revoir le projet avant qu'il ne soit proposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en émettant les commentaires suivants :

- doter le PPU du pôle l'Assomption Nord d'une vision claire, ainsi que des moyens et des outils (expropriations, investissements, remembrement de lot et incitatifs) permettant d'alléger les contraintes du secteur;
- inclure dans le PPU du pôle l'Assomption Nord un énoncé d'intention et une planification stratégique;
- définir davantage les aménagements prévus à court terme, notamment la place de la station de métro, afin de rallier les citoyens et intervenants au projet et influencer le redéveloppement du secteur;
- porter une attention particulière aux redéveloppements des secteurs limitrophes – notamment celui au sud – qui auront une grande influence sur le projet.

LE PROJET

Le CJV a reçu les représentants de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve et des services centraux lors d'une séance ordinaire tenue le vendredi 9 septembre 2016. Les représentants ont exposé les grandes lignes du PPU Assomption Nord, en mettant l'accent sur les modifications apportées au projet depuis juillet 2016, particulièrement à la suite des commentaires émis par le CJV. En séance, les représentants ont également soumis une version modifiée des densités d'occupation du sol proposée au PPU, laquelle propose un découpage des densités selon des îlots ou des sous-secteurs.

Le CJV considère que le territoire du PPU est un secteur en transformation très important auquel la Ville de Montréal doit porter une attention particulière. D'entrée de jeu, le CJV tient à souligner les améliorations apportées au PPU au regard des commentaires énoncés le 19 juillet dernier. La consolidation d'un secteur d'emplois et la requalification d'un

secteur à des fins mixtes posent des enjeux d'aménagement importants, notamment au regard de l'organisation fonctionnelle des îlots et de la cohabitation des usages. Dans l'ensemble, le CJV considère que le PPU répond aux inquiétudes exprimées, mais qu'un certain nombre d'éléments pourraient être revus avant d'entamer les procédures de modification du Plan d'urbanisme.

La portée du PPU et la vision d'aménagement

La planification particulière du pôle l'Assomption Nord représente une occasion pour les élus d'orienter le développement et la requalification du secteur, lequel mérite une attention particulière considérant les enjeux d'aménagement. Le Plan d'urbanisme ainsi que le PPU sont des outils privilégiés pour énoncer une vision articulée du territoire et des intentions d'aménagement. Le CJV comprend les préoccupations des représentants de l'arrondissement à l'égard de la stratégie immobilière souhaitée et comprend les préoccupations concrètes de l'arrondissement. Il tient toutefois à rappeler que le Plan d'urbanisme et le PPU ne sont pas des outils de négociation avec les promoteurs, mais des outils de planification comprenant un positionnement clair des élus à l'égard du territoire. Le PPU devrait ainsi se préoccuper des intentions globales à l'égard du secteur, dans une approche cohérente et réfléchie, tout en proposant des moyens de mise en œuvre réalistes. Les outils de contrôle du territoire, tels le zonage et les outils à caractère discrétionnaire sont davantage des médiums appropriés pour la mise en œuvre des stratégies foncières souhaitées et le raffinement des propositions retenues au PPU.

En conséquence, le CJV est d'avis que la vision d'aménagement proposée pourrait être renforcée afin de mieux comprendre les intentions de l'arrondissement à l'égard du secteur d'emplois et du secteur d'activités diversifiées, particulièrement les liens avec les secteurs limitrophes et le positionnement à l'échelle de l'arrondissement. De plus, une vision claire, cohérente et articulée de l'organisation fonctionnelle de l'espace (îlots, rues et espaces publics) serait bénéfique et permettrait de mieux comprendre les propositions d'aménagement et surtout, de les réajuster suivant l'exercice global de compréhension de l'espace.

Par ailleurs, la vision aurait également avantage à énoncer les intentions en ce qui a trait à la consolidation du secteur d'emplois, la gestion des conflits et la problématique de cohabitation des usages. Ainsi, le CJV estime que le secteur résidentiel de la rue Dickson devrait faire partie intégrante de la planification ou minimalement être considéré dans les propositions d'aménagement. Le CJV invite donc l'arrondissement à élargir sa réflexion globale sur le secteur, particulièrement les secteurs d'aménagement et leur vocation, à partir de la vision d'aménagement révisée.

L'organisation fonctionnelle des îlots, des rues et des espaces publics

Globalement, le CJV estime que l'exercice de détermination de la trame de rue et des espaces publics n'a pas été réalisé avec une approche de planification convaincante du territoire. L'absence de définition et d'articulation des voies de circulation et des espaces publics entraîne une organisation des îlots qui apparaît non fonctionnelle dans un contexte réaliste de développement urbain. À ce chapitre, le comité note plus particulièrement :

- le surdimensionnement de certains îlots non adaptés à un redéveloppement dans un contexte de phasage et d'investissements privés et séquentiels;
- l'absence d'accès véhiculaires près de la station de métro et des espaces publics centraux, ainsi que;

- le flou sur la vocation de certains axes routiers, particulièrement le boulevard de l'Assomption et des rues de desserte locale.

Le CJV salue cependant l'effort de l'arrondissement pour l'intégration des principes de mobilité durable par un important réseau de sentiers et l'inclusion d'espaces verts et des parcs. Toutefois, la planification de ceux-ci devrait être revue suivant un découpage plus réaliste du parcellaire et ainsi s'inscrire dans une logique cohérente de l'organisation de l'espace basé sur une trame de rues et de sentiers mieux définie. Le partage des espaces publics de circulation pourrait être une avenue intéressante permettant de répondre à la fois à des préoccupations de desserte des habitations et des fonctions urbaines et d'accessibilité pour les services de sécurité publique. Un meilleur découpage des îlots permettrait également de renforcer le pôle de la station de métro et l'accessibilité aux espaces publics projetés.

De plus, le CJV est d'avis qu'une représentation cartographique du parcellaire actuel et projeté aurait grandement aidé à la compréhension de l'organisation de l'espace et du projet. Enfin, une amélioration de la représentation graphique des cartes incluses au PPU permettrait de mieux saisir la proposition soumise.

La densité d'occupation au sol et le découpage proposé

En séance tenante, les représentants ont déposé une nouvelle proposition à l'égard des densités d'occupation au sol. Le CJV estime que ni la proposition incluse dans le document du 31 août ni celle remise en séance ne permettent de répondre de façon optimale aux intentions d'aménagement du secteur. Le CJV estime que les liens entre les secteurs d'aménagement proposés (section 4.2 du PPU), la vision, les affectations du territoire et les densités sont absents ou mal définis.

Alors que la proposition du 31 août n'apportait aucune modulation pour tenir compte des intentions (densité de 2 à 12 étages pour l'ensemble de l'aire d'affectation « secteurs d'activités diversifiées »), la seconde proposition présente un découpage trop fin et sans gradation entre les secteurs d'aménagement et avec les secteurs limitrophes au PPU. La nouvelle proposition introduit également un niveau de planification supplémentaire qui entraîne une confusion dans les intentions d'aménagement. Le CJV estime que l'arrondissement aurait grandement avantage à raffiner la densité autorisée (2 à 12 étages).

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le CJV émet un avis favorable au projet soumis considérant les améliorations apportées depuis la première version soumise en 2012, particulièrement depuis juillet 2016. Il formule néanmoins des réserves importantes sur les points suivants et espère que des changements puissent être apportés :

- renforcer la vision d'aménagement du PPU Assomption Nord en intégrant une approche claire et convaincante des secteurs d'aménagement proposés, des espaces publics et privés ainsi que des secteurs limitrophes;
- repenser l'organisation fonctionnelle des îlots, des rues et des espaces publics selon la vision d'aménagement révisée;

- arrimer le découpage des secteurs et affiner les densités proposées au regard de la vision d'aménagement révisée.

Original signé

Pierre Corriveau
Président

Le 26 septembre 2016