

**Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelneau**

**Modification du Plan d'urbanisme**

**Arrondissements : Rosemont-La Petite-Patrie, Outremont, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Le Plateau Mont-Royal**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 DÉCEMBRE 2012**

**1. La proposition**

Le PDUES est un outil de planification qui intègre des orientations et une stratégie d'intervention ayant une portée tant sur l'aménagement urbain que sur le développement économique, social et culturel. Il s'inscrit dans le cadre de la planification détaillée du secteur des abords des voies du Canadien Pacifique (CP) telle qu'annoncée dans le Plan d'urbanisme adopté en 2004. Le territoire d'intervention proposé se situe de part et d'autre de l'avenue du Parc et jouxte l'ancien triage ferroviaire qui accueillera le futur site Outremont de l'Université de Montréal. D'une superficie de 0,8 km<sup>2</sup>, il touche quatre arrondissements et se compose de plusieurs secteurs à dominante industrielle et commerciale comportant peu d'habitations.

Pour permettre la réalisation du projet, l'affectation du sol et les hauteurs de construction doivent être modifiées au Plan d'urbanisme.

**2. La modification du Plan d'urbanisme**

Le comité accueille favorablement le PDUES soulignant son caractère novateur et la portée d'une approche intégrée d'intervention. Il félicite également la démarche participative mise en place pour l'élaboration du projet. Il appuie la modification du plan d'urbanisme afin de requalifier les zones d'intervention identifiées, mais formule, dans la section suivante, des recommandations afin de bonifier le projet proposé.

**3. Le projet**

Les limites du PDUES

Dans un premier temps, le comité estime que le PDUES doit proposer un portrait, un diagnostic et un rappel des faits saillants découlant des études sectorielles réalisées au préalable. En effet, le comité estime qu'une mise en contexte ainsi qu'un énoncé de problématique sont essentiels à la compréhension d'un tel outil de planification et des interventions proposées.

Dans un deuxième temps, le comité estime que les limites du PDUES ne peuvent pas se limiter uniquement aux secteurs nécessitant une requalification. Il est en effet essentiel que le secteur de planification soit défini de manière élargie afin de bien considérer l'ensemble

**Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelneau****Modification du Plan d'urbanisme****Arrondissements : Rosemont-La Petite-Patrie, Outremont, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Le Plateau Mont-Royal**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 DÉCEMBRE 2012**

des facteurs et déterminants qui pourront influencer sur la relance visée, et ce, même si le secteur d'intervention est délimité de manière étroite. Par exemple, le comité considère qu'il est nécessaire de positionner le PDUES par rapport aux secteurs établis à protéger (notamment les zones qui possèdent une offre diversifiée en matière d'habitation) ainsi que par rapport au nouveau campus de l'Université de Montréal et à ses retombées anticipées. L'absence de ces informations rend difficiles la compréhension des enjeux et la complexité des défis liés à la mise en œuvre du PDUES.

La vision de développement

Le comité est très heureux de la place accordée à la consolidation des secteurs d'emploi. À travers ses différents avis, le comité a maintes fois signifié ses préoccupations à l'égard de l'érosion des pôles d'emploi localisés au cœur de la ville, au profit de la fonction résidentielle. Très souvent, il a constaté que des secteurs désignés « mixtes » au plan d'urbanisme se sont transformés en zones exclusivement résidentielles. Ainsi, il appuie sans réserve la proposition de conserver de larges pans du territoire visé en tant que « secteur d'emploi » et de faire passer la zone entourant la rue Marconi, actuellement zonée « secteur mixte », à « secteur d'emploi ». Par ailleurs, le comité remet en question l'étiquette de « carrefour de création » qui est apposée au territoire, considérant qu'il s'agit d'un positionnement de marque surutilisé et que cette approche, qui veut conférer une spécialisation à des « quartiers », est trop limitative.

Par ailleurs, le comité considère que le PDUES ne se positionne pas clairement sur les potentiels de recyclage immobilier. Il s'interroge sur la capacité de l'outil de planification à sauvegarder l'essence des lieux et le caractère des secteurs. En effet, le comité estime essentiel que les interventions et les actions qui seront mises en œuvre dans le cadre du PDUES permettent de conserver et de valoriser l'identité des lieux. Afin d'assurer une relance et une mise en valeur adéquates, le comité recommande de définir les valeurs associées au territoire et d'identifier les éléments du cadre bâti et les caractéristiques paysagères à conserver afin que le PDUES affirme clairement la volonté de les protéger. En somme, le comité estime que la requalification des secteurs visés au PDUES doit être ancrée dans l'historicité du lieu en s'appuyant sur une analyse des formes urbaines existantes de manière à ce que les outils réglementaires permettent de renforcer l'idée de la réhabilitation et de conserver le tissu existant.

Afin d'appuyer la vision urbaine du PDUES, le comité estime qu'il est nécessaire d'élaborer un plan concept, de faire des analyses de design urbain et de produire des modélisations 3D à hauteur de piéton et à partir de différents points de vue. Ces outils permettront de valider

**Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelneau****Modification du Plan d'urbanisme****Arrondissements : Rosemont-La Petite-Patrie, Outremont, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Le Plateau Mont-Royal**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 DÉCEMBRE 2012**

la forme urbaine souhaitée, l'à-propos des modifications réglementaires proposées et les balises d'intégration envisagées. Il importe notamment de comprendre la relation entre la volumétrie projetée, à terme, et les emprises de rue. De façon plus générale, le comité se demande s'il ne serait pas plus approprié d'indiquer des plafonds de hauteur de construction en mètres plutôt qu'en nombre d'étages étant donné que les gabarits existants sont forts variables, un étage résidentiel différant grandement d'un étage industriel. Il suggère également d'étudier la pertinence de rehausser les hauteurs sur l'avenue du Parc, au-delà de ce qui est prévu au PDUES, afin de mieux prendre en considération le bâti des mégastructures manufacturières existantes. Finalement, le comité suggère de produire une programmation des fonctions afin d'illustrer les retombées attendues.

Les interventions d'aménagement

Le comité appuie les efforts de verdissement consentis dans le PDUES mais estime que l'augmentation de la canopée devrait également être poursuivie par le biais d'ententes ou de mesures incitatives pour améliorer la performance des grands stationnements existants qui constituent d'importants îlots de chaleur (par exemple, le site de Home Depot). Il recommande de recourir aux toutes dernières techniques de plantation afin d'assurer la survie à long terme des nouvelles plantations, notamment en ce qui concerne les alignements d'arbres sur le domaine public. Il suggère aussi d'étudier toutes les possibilités pour favoriser des plantations en masse et d'explorer diverses possibilités de verdissement (toits verts, murs plantés, etc.).

Le comité recommande de poursuivre la réflexion sur l'aménagement des deux espaces publics de forme triangulaire qui seront créés sur l'avenue du Parc et estime que ces espaces doivent être considérés comme des squares plutôt qu'en tant que parcs.

Le comité félicite la volonté d'améliorer le confort, la sécurité et l'ambiance des différents viaducs qui créent autant de barrières dans le tissu urbain et rendent difficiles les circulations entre les différents arrondissements. À cet effet, il recommande de mener une réflexion d'ensemble pour déterminer le traitement qui devrait être apporté à ces espaces et définir, dans une approche globale, comment devrait se faire la transition d'un secteur à l'autre. Il appuie la Ville dans ses démarches auprès du CP afin d'aménager des passages à niveau, car ces aménagements limiteront certainement les traverses illégales et hasardeuses des voies ferrées en plus de permettre des circulations plus fluides entre les différentes zones. Finalement, le comité estime qu'il est nécessaire de produire une vision spatialisée et des coupes afin de bien comprendre les interventions proposées aux différents passages, notamment en ce qui concerne le viaduc Parc / Van Horne.

**Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelneau**

**Modification du Plan d'urbanisme**

**Arrondissements : Rosemont-La Petite-Patrie, Outremont, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Le Plateau Mont-Royal**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 DÉCEMBRE 2012**

Les moyens de mise en œuvre

Le comité salue la volonté de mettre à jour les différents programmes municipaux de soutien au développement de manière à les adapter au contexte particulier et au service des objectifs poursuivis par le PDUES. Il souligne également l'aspect novateur et porteur du budget de 300 000 \$ qui sera rendu disponible dans le but de favoriser l'émergence de projets structurants issus du milieu. Enfin, le comité désire féliciter la démarche participative mise en place et les mécanismes de suivi et de mise en œuvre prévus au PDUES qui impliquent non seulement la Ville, mais aussi les partenaires du milieu et les citoyens.

**4. En conclusion**

Le comité accueille de façon très positive le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelneau et émet un avis favorable à la modification des usages et des hauteurs de construction au plan d'urbanisme. Il recommande de bonifier le projet à la lumière de l'ensemble des commentaires et des recommandations émis dans la partie 3 de l'avis. Entre autres, il s'agit de réfléchir sur les limites géographiques du PDUES, préciser l'énoncé de problématique et procéder à des études urbaines, lesquelles serviront à déterminer les éléments du cadre bâti et du paysage urbain à mettre en valeur et à valider l'à-propos des interventions proposées.

Préparé par :

Approuvé par :

**ORIGINAL SIGNÉ**

**ORIGINAL SIGNÉ**

Josée Asselin  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 18 décembre 2012

Le 18 décembre 2012