

PUM 2050 – PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ

Demande de réponse par écrit

Montréal, le 16 septembre 2024

Par courriel

Mme Stefanie Wells
Conseillère en aménagement - participation publique
Division de la planification urbaine
Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM)
Ville de Montréal

Objet : Consultation publique PUM 2050 – Demande du public

Madame,

Dans le cadre de la consultation publique sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), la commission vous transmet la question d'une organisation¹ qui n'a pas obtenu réponse lors de la séance d'information et de questions et réponse du 5 septembre dernier :

1. *Ma question porte sur l'intensification urbaine et les objectifs minimums de densité résidentielle à atteindre.*

À Pointe-Saint-Charles, on a deux dynamiques distinctes : le quartier habité et un grand secteur en développement Bridge-Bonaventure. Pour Bridge-Bonaventure, sans surprise, le PUM vise une intensification forte et une densité minimale à atteindre de 200 logements par hectares. Ce qui nous a beaucoup surpris, c'est la cible de densité minimale de 165 logements par hectare pour les nouvelles constructions pour tout le reste du quartier avec une intensification intermédiaire, mur-à-mur et sans aucune modulation.

Actuellement, selon des calculs réalisés avec des chercheurs, la portion habitée de Pointe-Saint-Charles est à environ 60 logements par hectare. La cible de 165 va créer une grosse pression sur les rares terrains vacants qui restent à développer, par exemple aux abords du canal de Lachine le long de Saint-Patrick, sans compter une pression

¹ Karine Triollet pour Action-Gardien, Séance d'information et de questions-réponses du 5 septembre 2024

immobilière pour reconstruire ou transformer le bâti existant. Il nous semble impossible d'atteindre une telle densité, plus du double de l'existant, sans construire du 6, 8, 10 étages, et sans aller à l'encontre des balises du PUM pour l'intensification intermédiaire et pour l'intégration aux gabarits existants, dans notre quartier qui est plutôt homogène.

Nous avons comparé les cartes de densité et d'intensification présentées à l'annexe 6 avec d'autres quartiers qui ont des morphologies/cadres bâtis comparables, par exemple Rosemont ou Verdun. Ces quartiers sont assez similaires, même un peu plus denses que Pointe-Saint-Charles, avec des duplex, triplex, accès au métro. Pourtant, dans ces quartiers, le PUM ne vise pas une densité de 165 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions. Ce sont plutôt des seuils entre 60 et 100 qui sont visés, avec diverses modulations selon les secteurs, et des niveaux d'intensification doux à intermédiaire.

J'ai bien écouté la présentation de M. Bourque sur l'approche d'intensification. Mais je ne comprends toujours pas pourquoi une telle densité à atteindre dans le quartier habité de Pointe-Saint-Charles (et c'est d'ailleurs la même chose pour Saint-Henri), alors que dans d'autres quartiers similaires c'est traité complètement différemment ? Je précise que je ne parle pas du secteur à redévelopper de Bridge-Bonaventure, mais bien du quartier résidentiel actuellement habité de Pointe-Saint-Charles. J'aimerais vous entendre davantage sur ce qui vous a guidé pour établir ces seuils de densité et les niveaux d'intensification. Et également sur comment assurer la cohérence entre les objectifs de densité visés, les hauteurs et le respect du gabarit de notre quartier.

La commission vous transmet également les questions suivantes de la même organisation² :

2. *Comment fonctionnerait l'application de l'article 89 avec le nouveau PUM, notamment l'article 89.3 concernant les grands projets résidentiels, commerciaux et industriels ?*
 - *Le nouveau PUM n'a plus de règles directes à suivre en matière de hauteurs, la responsabilité incombe aux conseils d'arrondissement. Or l'article 89 permet d'outrepasser les règlements d'urbanisme des arrondissements dans le cas de certains types de projet, notamment pour les modalités liées aux hauteurs.*
 - *De façon plus large, pouvez-vous nous éclairer sur la nature de tout changement possible lié au recours à l'art. 89 si le projet de PUM tel que proposé était adopté ?*

² Karine Triollet pour Action-Gardien, Questions transmises par courriel

3. *Quelles sont les zones de référence qui seront considérées dans les densités résidentielles minimales moyennes à atteindre ? Peut-on s'attendre à ce que soit par quartier (ex : Pointe-Saint-Charles), par arrondissement (Le Sud-Ouest), par objectif de densité à l'échelle de Montréal (ex : toutes les zones à 165 ensemble, celles à 200 ensemble, etc.), ou autre ? Est-ce que ce sera une responsabilité de l'Arrondissement, de la Ville ou d'un travail conjoint ?*
4. *Comment seront identifiées les « séquences urbaines » qui sont « vouées à être développées ou redéveloppées » ? Qui le fera et à quel moment ? Est-ce que ça fera partie du règlement de concordance à être adopté, dans les PLUM, ou à un autre moment ?*
5. *À quel point le bâti existant adjacent sera considéré dans le développement des balises d'aménagement des « séquences urbaines vouées à être développées ou redéveloppées » ? Pour ce type de séquence, le DC 2.2.1 (p.13, ch. 6) indique que « [...] le bâti existant [...] ne constitue pas un cadre de référence pour définir les caractéristiques morphologiques des futurs développements à y implanter [...] », mais le DC 2.2.2 (p.14, ch. 6) indique que la ligne de hauteur « [...] correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti des séquences urbaines adjacentes ». Cela nous semble contradictoire.*

Dans la mesure du possible, nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir votre réponse avant jeudi le 19 septembre 2024, afin que les participants et participantes à la consultation puissent en tenir compte dans la préparation de leurs opinions.

La présente demande ainsi que votre réponse seront rendues publiques sur la page web de la consultation.

Merci de votre précieuse collaboration,

Marc-André Lapointe
Analyste