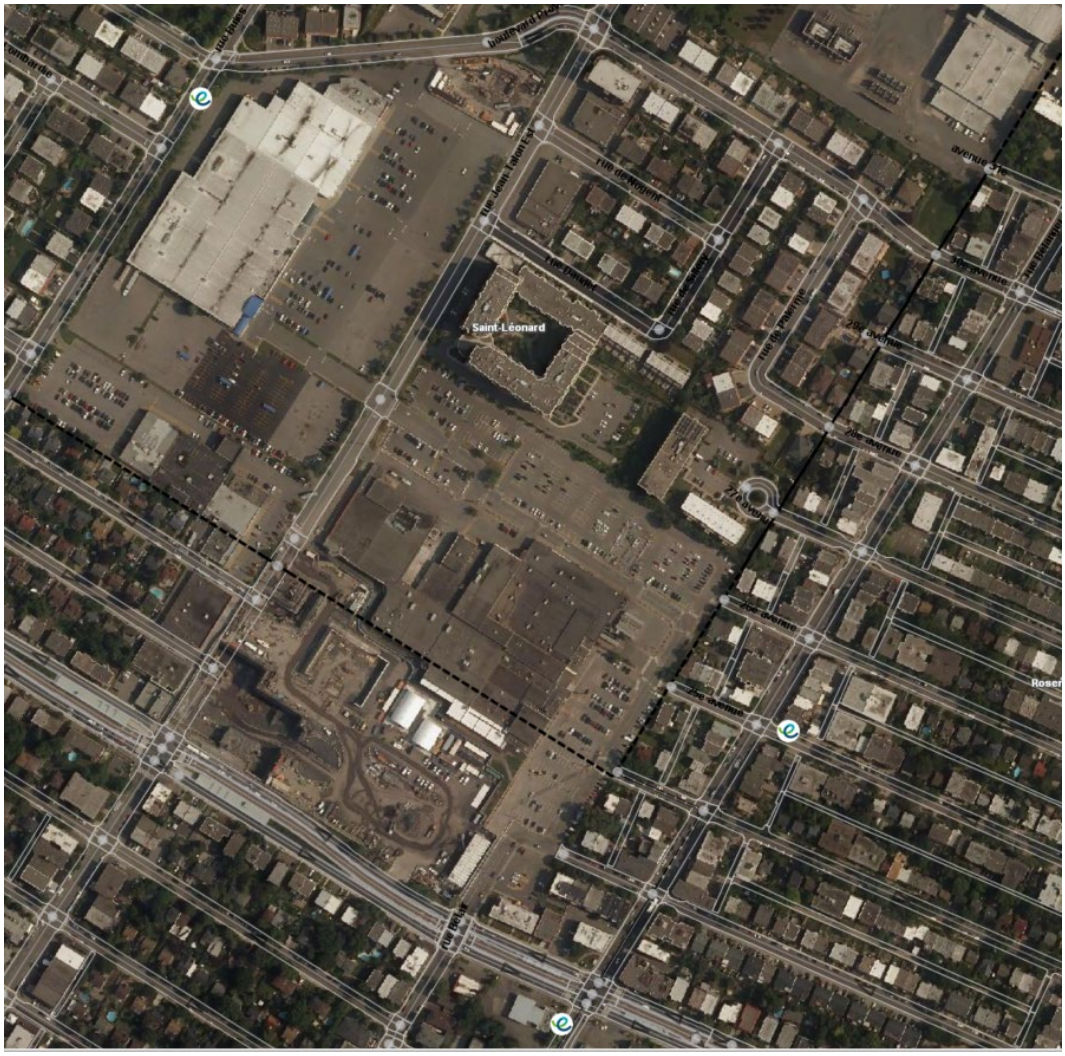
Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

MÉMOIRE

Corridor de la ligne bleue – Secteur Pie-IX-Vertière

Vision d'aménagement et de développement



Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

6 novembre 2026

Table des matières

Introduction 2
Gabarit du cadre bâti et intégration architecturale 3
Mise en valeur de la station de métro 4
Intégration du terminus d'autobus 4
Espaces verts 5
Équipements collectifs 5
Domaine public, réseau routier et mobilité active 5
Aire de livraison des commerces 6
Accessibilité universelle 6
Gestion des matières résiduelles 7
Aires de débarcadère 7
Conclusion 8

Introduction

Le présent mémoire vise à faire part des préoccupations et des recommandations de l’arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension relativement aux propositions de redéveloppement du site actuellement occupé par le centre commercial Le Boulevard. Celles-ci ont été présentées à l’Office de consultation publique de Montréal le 14 octobre 2026.

Le redéveloppement de ce site s’inscrit dans le contexte des travaux du prolongement de la ligne bleue du Métro de Montréal, qui transformeront de façon significative ce secteur de la ville. À terme, le site accueillera notamment la future station de métro Vertière, un terminus d’autobus ainsi que des composantes résidentielles, commerciales et collectives.

Ce projet représente une occasion unique de consolider la trame urbaine, de bonifier l’offre en équipements collectifs et d’améliorer les espaces publics. L’arrondissement considère que ce secteur a un fort potentiel pour devenir un pôle d’envergure régionale, notamment en raison de sa desserte par d’importantes infrastructures de transport collectif que sont le SRB Pie-IX et le métro.

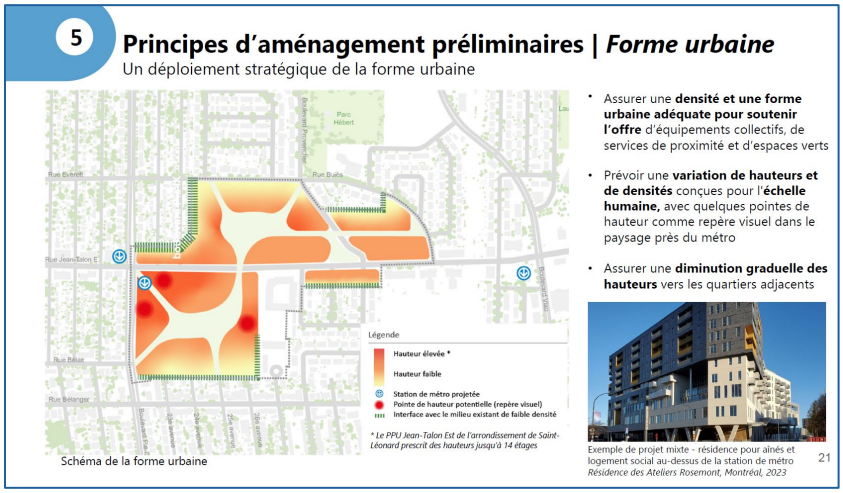
Considérant l’ampleur des interventions projetées et leurs répercussions sur le milieu environnant, l’arrondissement souhaite faire part de certains éléments nécessitant des ajustements ou afin d’assurer la réalisation d’un développement cohérent et harmonieux, s’intégrant au cadre bâti environnant.

Gabarit du cadre bâti et intégration architecturale

Bien que l'arrondissement soit favorable avec l'intensification aux abords des infrastructures de transport collectif et à permettre une certaine densité dans ce secteur, il n'appuie pas l'implantation de bâtiment de grande hauteur au regard du contexte urbain d'insertion et de l'échelle du cadre bâti environnant dans lequel s'insérera le projet. En effet, celui-ci se compose principalement de bâtiments de deux et de trois étages formant des quartiers bien établis peu propices à des redéveloppements d'envergure.

Le document de présentation mentionne que le programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est de l'arrondissement de Saint-Léonard prévoit des hauteurs pouvant atteindre 14 étages. Or, la gradation des couleurs illustrée sur la carte laisse entrevoir la possibilité d'y construire des bâtiments de hauteur supérieure à cette limite.

L'arrondissement est d'avis qu'une densification réussie repose principalement sur une insertion respectueuse et harmonieuse des nouvelles constructions au tissu urbain existant. À cet égard, la planification des futurs bâtiments devrait tenir compte des caractéristiques du milieu environnant afin de limiter leurs impacts, notamment au niveau visuel et éolien afin de préserver le caractère du milieu et d'assurer la création d'un milieu de vie convivial et à l'échelle humaine.



Ainsi, une réduction de la hauteur des bâtiments, combinée à une meilleure modulation et articulation des volumes, en plus d'une architecture distinctive des bâtiments, favoriserait une intégration plus harmonieuse au tissu urbain environnant et permettrait de créer une identité distinctive à ce nouveau milieu de vie.

Recommandations

Assurer la qualité et l’intégration architecturale des futurs projets par le respect des critères et objectifs prévus à la réglementation de l’arrondissement pour la création d’un milieu harmonieux et distinctif.

Privilégier une densification basée sur une intégration harmonieuse au tissu urbain existant.

Réaliser une étude d’impact éolien dans le but d’éviter la création de couloirs de vent qui pourraient nuire au confort des piétons et des utilisateurs des espaces collectifs extérieurs.

Mise en valeur de la station de métro

La construction de bâtiments de gabarit important à proximité du futur édicule de métro pourrait engendrer un effet d'écrasement visuel à son égard et nuire à sa visibilité.

Considérant le rôle structurant de cette infrastructure de transport collectif, il apparaît essentiel d'affirmer sa présence par un traitement architectural, paysager et signalétique distinctif.

Recommandation

Prévoir un élément signalétique fort pour marquer la présence de l’édicule principal du métro.

Intégration du terminus d'autobus

L'arrondissement considère essentiel que le terminus soit intégré à l'intérieur d'un bâtiment afin de minimiser ses impacts sur le milieu environnant, notamment sur les plans visuel et sonore.

L’intégration d’un développement au-dessus du terminus permettrait d’optimiser l'utilisation de ce terrain et ainsi éviter la création d’une rupture dans la trame urbaine. Les espaces aménagés au-dessus de ce dernier pourraient notamment être voués à la collectivité pour répondre aux besoins des résidents.

Recommandation

De maintenir le principe d’intégration complète du terminus dans un bâtiment.

Espaces verts

La création d'espaces verts dans ce secteur fortement minéralisé constitue un élément important, tant pour les futurs résidents que pour les citoyens qui habitent déjà le quartier.

L'aménagement de nouveaux espaces verts permettra non seulement d'améliorer la qualité du cadre de vie, mais également contribuera à la lutte contre les îlots de chaleur, à l'augmentation du couvert végétal et à la bonification du paysage urbain. Ces aménagements favoriseront aussi la biodiversité et la rétention des eaux pluviales.

Par ailleurs, compte tenu de la densification importante envisagée dans le secteur, les espaces verts projetés devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Leur conception devrait permettre également l'intégration d'équipements récréatifs divers ainsi que l’aménagement d’espaces favorisant la détente et les interactions sociales.

Recommandation

De prévoir des espaces verts de superficie suffisante déterminée en fonction du nombre de logements prévu afin de répondre aux besoins d'une population croissante, de contribuer à la réduction des îlots de chaleur et permettre l'aménagement d'équipements récréatifs et sportifs extérieurs, de même que d'espaces de détente et de rencontre accessibles à l'ensemble de la population.

Équipements collectifs

L'arrivée d'une nouvelle population exercera inévitablement une pression sur les équipements collectifs existants qui peinent déjà à répondre à la demande actuelle. Il importe, dans le cadre de la planification de ce secteur, de prévoir l'implantation de nouveaux équipements de différents ordres (sportif, culturels et sociaux) pour répondre adéquatement aux besoins actuels et futurs de la collectivité, établis en fonction du nombre de logements qui seront accueillis sur l’ensemble du site à redévelopper.

Par ailleurs, les centres de services scolaires devront être informés de cette croissance anticipée afin qu'ils prévoient, le cas échéant, l'aménagement des espaces et des infrastructures nécessaires à l'accueil de cette nouvelle clientèle scolaire.

Domaine public, réseau routier et mobilité active

L'amélioration de la connectivité de la trame de rue ainsi que des réseaux piétonnier et cyclable est primordiale dans le redéveloppement de ce secteur. Actuellement, celui-ci est marqué par la présence de barrières physiques qui enclavent le secteur et nuisent à la fluidité des déplacements.

Le projet représente une occasion de renforcer la perméabilité urbaine en multipliant les connexions et en facilitant les déplacements actifs. Une meilleure connectivité du réseau permettra non seulement de réduire les temps de parcours, mais également d'améliorer l'accès aux équipements publics, aux espaces verts, aux commerces et aux infrastructures de transport collectif.

En plus, le développement d'un réseau sécuritaire, direct et confortable pour les piétons et les cyclistes favorisera une utilisation accrue des modes de déplacement actifs et pourra contribuer à réduire la dépendance à l'automobile. Cette approche est d'autant plus importante dans un secteur appelé à accueillir une population grandissante et bénéficiant de la proximité d'infrastructures majeures de transport collectif.

Le projet de requalification de ces terrains devra miser sur la qualité de l'aménagement du domaine public et permettre de faire rayonner l'art public dans ce nouveau quartier.

Aire de livraison des commerces

L'aménagement des espaces de chargement et de livraison devra faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les nuisances sur le milieu résidentiel. Lorsque ces espaces sont localisés à proximité ou face à des secteurs résidentiels, les activités de livraison peuvent engendrer des nuisances sonores dues aux manœuvres répétitives de véhicules lourds et leur génératrice, des impacts au niveau visuel et des problématiques liées au stationnement illégal sur la voie publique.

Afin de préserver la qualité de vie des résidents et d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages, il est souhaitable que les opérations de chargement et de déchargement soient intégrées à l'intérieur des bâtiments.

Recommandation

D’aménager à l'intérieur des immeubles les aires de chargement afin de minimiser les nuisances sonores, visuelles et opérationnelles pour les résidents.

Accessibilité universelle

L’arrondissement demande que tous les aménagements soient conçus selon les principes d'accessibilité universelle afin de garantir l’utilisation inclusive, sécuritaire et autonome des installations, et ce, peu importe l’âge et les capacités, des usagers.

Recommandation

De prévoir des accès universellement accessibles pour l'ensemble des composantes du projet de redéveloppement.

Gestion des matières résiduelles

La gestion des matières résiduelles devra être intégrée dès les premières étapes de conception des projets de redéveloppement afin d'éviter la création d’éventuelles nuisances sur le domaine public.

Une planification adéquate permettra aussi de garantir que les capacités d’entreposage prévues répondront aux besoins des différents usages.

Il sera notamment essentiel de prévoir la création de salles à déchets de dimensions suffisantes, des parcours fonctionnels facilitant la sortie des bacs lors des journées de collectes et l’aménagement d’espaces extérieurs adaptés.

Une telle approche contribuera à réduire les risques de débordement ou d’encombrement du domaine public et favoriser une saine gestion des matières résiduelles.

Recommandation

Intégrer la gestion des matières résiduelles à la conception de chacun des projets en prévoyant des capacités d'entreposage suffisantes, des salles à déchets adéquatement dimensionnées, des parcours de collecte fonctionnels ainsi que des espaces extérieurs adaptés permettant d'éviter les nuisances sur le domaine public.

Aires de débarcadère

Compte tenu de l'importance du programme résidentiel envisagé, des espaces de débarcadère sur site doivent être prévus afin d'accommoder les opérations courantes de livraison, de déménagement et d'entretien.

À défaut, ces activités risquent d'entraîner du stationnement illégal sur le domaine public, de nuire à la fluidité de la circulation et de compromettre la sécurité des piétons et des automobilistes.

Ces espaces devront être adéquatement dimensionnés et être localisés de manière à limiter ses impacts sur le domaine public.

Recommandation

D’aménager des espaces de débarcadère fonctionnels et accessibles pour les besoins des résidents et des entreprises.

Conclusion

L'arrondissement reconnaît le potentiel du projet pour contribuer à la densification du secteur et la création d'un milieu de vie structuré autour du transport collectif. Toutefois, il estime que des ajustements demeurent nécessaires afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet avec le cadre bâti environnant et permettre la réalisation d’un développement exemplaire tout en contribuant à l’atteinte des objectifs de densification, de mobilité durable et création de milieux de vie conviviale à l’échelle humaine.