

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 14 novembre 2014

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.

---

### Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Henri-Bourassa Ouest

AC14-AC-01

Localisation :	Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Grande propriété à caractère institutionnel : Site des prisons de Bordeaux et de Tanguay Ensemble urbain d'intérêt : projet de la ligue ouvrière catholique (au sud du boulevard Henri-Bourassa Ouest, entre Clark et Tanguay)
Reconnaissance provinciale :	aucun
Reconnaissance fédérale :	aucun

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'arrondissement. Les deux instances sont consultées sur le projet de Programme particulier d'urbanisme car celui-ci entraîne une modification au Plan d'urbanisme.

---

#### NATURE DES TRAVAUX

Le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Henri-Bourassa Ouest est un exercice de planification détaillée qui vise à établir une vision cohérente pour le redéveloppement futur de l'ensemble du secteur.

---

#### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a émis un avis en novembre 2014, dans lequel il recommande l'approbation du PPU proposé et la prise en considération de ses commentaires dans la version finale du PPU.

---

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX<sup>1</sup>

Les quartiers résidentiels limitrophes au secteur à l'étude se sont essentiellement développés dans les années 1950-60, sur une trame orthogonale lotie au début du 20<sup>e</sup> siècle. Cette trame était conçue à l'origine avec des ruelles, en vue d'accueillir les maisons en rangée, duplex et triplex contigus typiques des quartiers montréalais de cette époque. Au moment de leur construction, les lots existants étaient trop étroits pour les duplex jumelés à plan carré qui se construisaient majoritairement dans le quartier dans les années 1950-60. On a alors réuni des lots deux à deux pour y construire ces bâtiments. Le boulevard Henri-Bourassa Ouest traverse des secteurs de caractères nettement différents, entre les boulevards Saint-Laurent et de l'Acadie. Tel qu'on le connaît aujourd'hui, il a été partiellement tracé comme rue locale dans les années 1945-50, puis élargi et prolongé vers 1950-60, coupant certains îlots en deux et amputant d'autres îlots de leur tête entre Saint-Laurent et Tanguay, secteur alors déjà construit. Il fut ensuite prolongé vers l'ouest où sont implantés les ateliers du MTQ, la SAAQ, le Loblaws et le Collège de Bois-de-Boulogne. Le boulevard Henri-Bourassa traverse ensuite un quartier de plus haute densité, principalement résidentiel et le parc Marcelin-Wilson. La voie du Canadien Pacifique existait déjà en 1875 et les lotissements, dictés par les divisions des lots agricoles, ont dû s'y adapter. Au nord-ouest de la voie ferrée, un petit secteur industriel de forme triangulaire borde la rue Hamon, en vis-à-vis de la cour de voirie municipale. La gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne a été implantée en 1997 au niveau du viaduc Henri-Bourassa, à côté de l'écocentre de l'arrondissement. La prison de Bordeaux a quant à elle été construite sur des terres de la Couronne en 1912 et la prison Tanguay dans les années 60. Un ruisseau traversait le secteur en diagonale, passant au travers des terrains actuellement occupés par la prison Tanguay, le MTQ et le Loblaws.

---

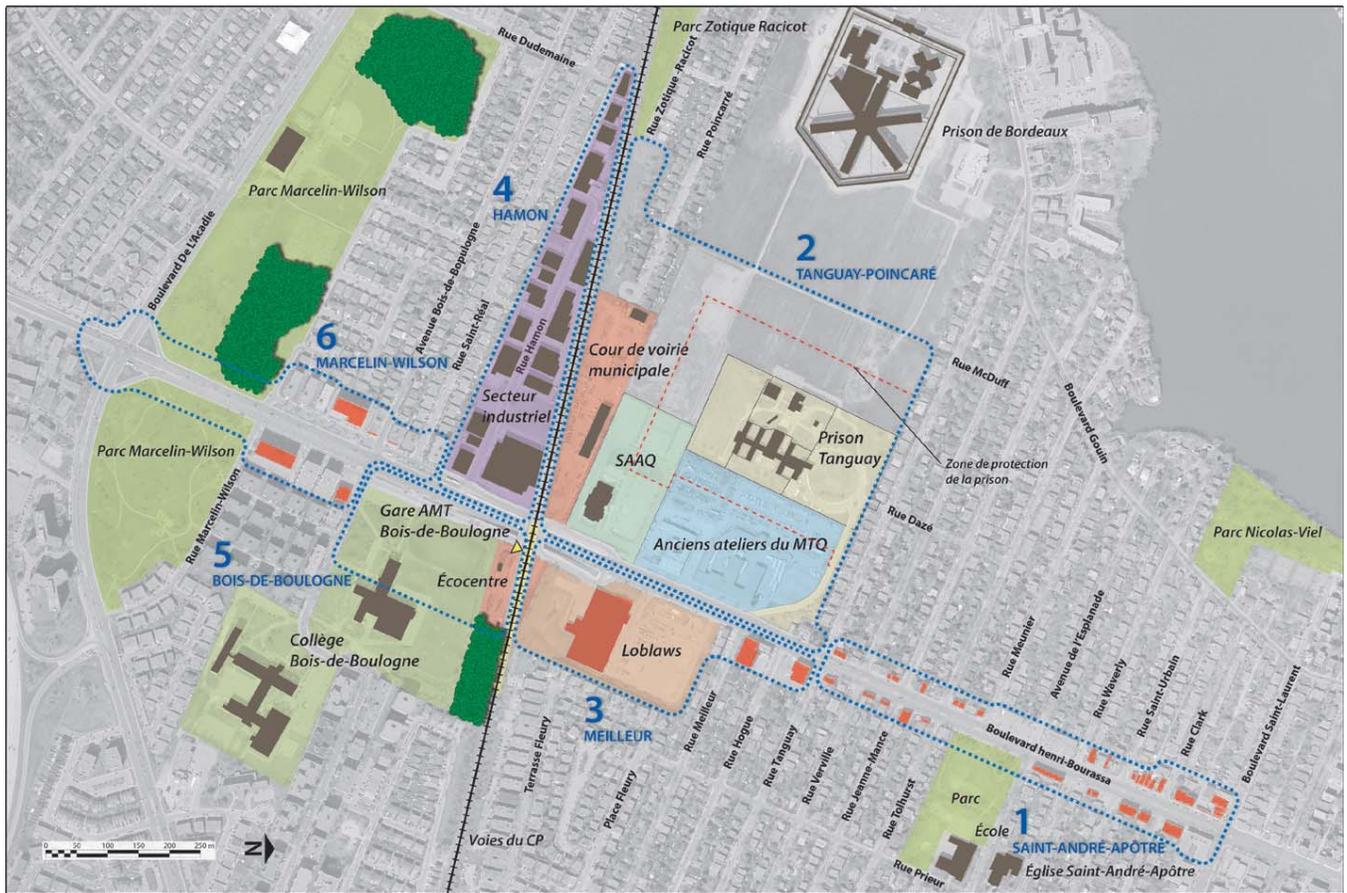
## DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur Henri-Bourassa Ouest est un des trois secteurs de planification détaillée de portée locale définis au chapitre d'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de 2004. L'élaboration du présent projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit dans un contexte de développement, apparu ces dernières années, et vise à répondre au besoin de planification détaillée identifié au Plan d'urbanisme.

Le secteur visé par le PPU est situé au centre géographique de l'arrondissement. Il chevauche les quartiers d'Ahuntsic et de Bordeaux, de part et d'autre de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP). Ce territoire comprend le boulevard Henri-Bourassa Ouest et les terrains qui le bordent entre les boulevards Saint-Laurent et de l'Acadie, une partie des terrains occupés par les établissements de détention de Tanguay et Bordeaux, une partie du terrain du collège Bois-de-Boulogne, ainsi que les terrains de la Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ), de la cour de voirie municipale, des anciens ateliers du ministère des Transports du Québec (MTQ), du Loblaws, de l'écocentre et les terrains industriels le long de la rue Hamon. Le secteur est situé à environ un kilomètre de la station de métro Henri-Bourassa et il inclut la gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne.

---

<sup>1</sup> Programme particulier d'urbanisme Henri-Bourassa Ouest, Version préliminaire, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Novembre 2014.



En 2009, un projet comprenant 932 unités d'habitation réparties en 8 bâtiments de 8 à 12 étages sur le site des anciens ateliers du MTQ a été présenté à l'arrondissement. Ce projet a fait l'objet d'une consultation publique, menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2012. Dans son rapport<sup>2</sup>, l'OCPM recommandait à la Ville de Montréal de ne pas accepter le projet tel quel et formulait une série de recommandations, que l'arrondissement résume comme suit :

- Que la planification détaillée requise par le Plan d'urbanisme soit d'abord effectuée, afin que le projet s'insère dans une « planification d'ensemble basée sur une vision d'avenir ».
- Que le projet demeure, à moins d'une justification rigoureuse, dans les limites de densité fixées par le Plan d'urbanisme.
- Que la requalification et la densification du secteur se fasse selon des objectifs qui incluent l'insertion harmonieuse du projet dans le tissu existant.
- Que le projet s'insère physiquement et socialement dans le quartier.
- Que le projet mette l'accent sur le logement familial et comporte du logement social.
- Que le projet s'engage dans une pratique de développement durable.
- Que la planification détaillée fasse l'objet d'un processus participatif, prenant en considération le vécu des résidents.

<sup>2</sup> Projet de revalorisation du site des anciens garages du ministère des transports du Québec, projets de règlement p-12-017 et p-04-047-122, rapport de consultation publique, le 28 août 2012, Office de consultation publique de Montréal.

Suite au dépôt de ce rapport, le comité exécutif de Montréal et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ont décidé de mettre en œuvre un PPU pour l'ensemble du secteur Henri-Bourassa Ouest, dans lequel l'arrondissement s'est engagé à intégrer l'ensemble des recommandations de l'OCPM.

En outre, le Plan d'urbanisme de Montréal et conséquemment le présent PPU, qui doit en faire partie intégrante, sont contraints légalement de respecter les orientations et objectifs du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal.

- Densité moyenne minimale de 80 log./hect. sur l'ensemble des terrains redéveloppables dans un périmètre de 1 km autour de la gare Bois-de-Boulogne.

Enfin, le PPU doit également respecter les orientations et mesures définies au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, actuellement en cours d'élaboration.

La planification de ce PPU a débuté en 2013 avec un important exercice de contribution citoyenne, sous forme de rencontres publiques et d'ateliers. Avec la participation de la communauté, une réflexion sur les enjeux a mené à l'élaboration d'une vision préliminaire de développement, sur laquelle les citoyens ont par la suite fait des commentaires. Ensuite le contenu du PPU et une étude de circulation ont été produits. Une présentation préliminaire publique du PPU a eu lieu en juin 2014, la présentation officielle en consultation publique aura lieu en janvier 2015. L'arrondissement a également invité les propriétaires publics du secteur à se joindre à la réflexion.

L'arrondissement a identifié quatre enjeux spatiaux qui ont donné lieu à quatre grandes orientations pour le secteur :

Enjeux	Orientations
Disponibilité à court, moyen et long terme de terrains à développer dans le secteur central du PPU.	Développer, dans la partie centrale du secteur du PPU, un ensemble résidentiel à échelle humaine intégré aux quartiers limitrophes.
Caractère étriqué et inachevé de l'espace public et des parois architecturales du boulevard Henri-Bourassa Ouest.	Faire du boulevard Henri-Bourassa Ouest un véritable espace urbain d'intérêt architectural et paysager, bien inséré dans la trame du quartier.
Discontinuité de la trame bâtie et de l'espace urbain de part et d'autre de la voie ferrée du CP.	Améliorer la liaison des espaces publics et stimuler les relations fonctionnelles entre les quartiers de part et d'autre du corridor ferroviaire du CP.
Désuétude et la transformation du petit secteur industriel de la rue Hamon.	Réorienter la vocation du petit secteur industriel de la rue Hamon vers les entreprises de pointe, et rehausser le caractère du secteur.

Sur base de ces orientations, 20 objectifs et 79 actions ont ensuite été identifiés et ont donné lieu à l'élaboration d'un plan de réaménagement d'ensemble pour le secteur.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le CPM et le CJV (ci-après « les comités ») ont rencontré les représentants de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville lors d'une réunion du comité mixte tenue le 14 novembre 2014. La présentation du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Henri-Bourassa Ouest comportait les éléments suivants :

- contexte de planification;
- territoire;
- problématique et enjeux spatiaux;
- apports de la planification partagée;
- orientations, objectifs et actions;
- paramètres réglementaires;
- concept de design urbain.

L'analyse des comités s'appuie également sur la documentation fournie<sup>3</sup> et porte sur les aspects suivants : constats et enjeux (1); processus d'élaboration (2); trame urbaine et typologie résidentielle (3); implantation du parc et d'une école (4); boulevard Henri-Bourassa (5); voie ferrée du Canadien Pacifique (6) et valeur architecturale de la prison de Tanguay (7).

### 1. Constats et enjeux

Les comités sont en accord avec les trois principes directeurs pour l'élaboration du PPU, à savoir de réaliser une planification participative, en concertation avec les citoyens; réaliser un développement durable et densifier aux points d'accès du réseau de transport structurant. Ils considèrent que le portrait de la situation et l'identification des problématiques et des grands enjeux spatiaux du secteur ont été réalisés avec justesse. Néanmoins, ils regrettent que l'analyse du territoire n'ait pas davantage considéré les caractéristiques géographiques du site, comme la présence de l'ancien ruisseau, afin d'envisager la mise en valeur de ces éléments dans le projet. Par exemple, le ruisseau est potentiellement un repère et un élément du paysage qui pourrait être structurant et générateur d'un concept de planification du site moins symétrique et moins rigide. De plus, une planification durable de la gestion de l'eau de ruissellement (réseaux de collecte, bassins de rétention, désimperméabilisation des sols etc.) conférerait à cet élément un rôle en lien avec l'histoire de ce site ainsi qu'une plus value environnementale au projet du PPU.

### 2. Processus d'élaboration

Les comités s'interrogent sur l'interprétation de la notion de design participatif et sur la façon dont le processus de contribution citoyenne a été mené. Une telle démarche, réalisée dans une optique de développement durable, doit avant tout viser l'acceptabilité sociale des projets. Le caractère décisionnel qui a été donné aux citoyens quant à la définition des paramètres et des objectifs du projet ne correspond pas aux pratiques nouvelles. Celle-ci constitue davantage une participation des citoyens à la recherche de solutions visant à rencontrer des paramètres préalablement

---

<sup>3</sup> Programme particulier d'urbanisme Henri-Bourassa Ouest, Version préliminaire, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Novembre 2014.

définis et à satisfaire les critères de qualité attendus. Aussi, il rappelle dans ce cadre l'importance du rôle des professionnels, visant à guider la démarche de contribution citoyenne, à interpréter et à traduire les messages qui émanent de l'exercice.

L'OCPM recommandait de ne pas dépasser les paramètres de densité actuels du Plan d'urbanisme pour le terrain des anciens ateliers du MTQ. Selon la demande des citoyens, les limites permises au Plan d'urbanisme pour le secteur Henri-Bourassa Ouest ont été considérablement diminuées. Les comités considèrent que cela va à l'encontre des orientations métropolitaines et municipales en matière de développement en général et de densification aux points d'accès au transport collectif en particulier. Les comités sont convaincus que les paramètres de densité du Plan d'urbanisme n'auraient pas dû être remis en cause.

Les citoyens ont voulu que la densité soit limitée au maximum à 80 log./hect., ce qui correspond au seuil minimal de densité requis pour la conformité avec le PMAD. Le nombre d'étages a été limité à quatre le long d'Henri-Bourassa et autour du parc et à trois pour le reste du secteur. La proposition reprend la trame des quartiers avoisinants et prévoit un développement résidentiel orienté vers le logement familial et réparti comme suit : plex jumelés de deux à trois étages (aux abords du quartier Ahuntsic et de la prison de Bordeaux), plex en rangée de deux à quatre étages (aux abords de la voie ferrée, du parc et de la Place Fleury) et immeubles multifamiliaux de trois ou quatre étages (aux abords du parc et du boulevard Henri-Bourassa).

L'élaboration de ce PPU est fortement teintée par la vive opposition qu'a soulevée le projet de haute densité proposé en 2012 sur le site des anciens ateliers du MTQ. Ce projet, qui présentait de nombreux problèmes d'intégration et qui a malheureusement été élaboré sans un encadrement adéquat, a contribué à véhiculer une image négative de la densité auprès des citoyens. Les comités estiment qu'un exercice de sensibilisation à la notion de densité aurait dû être mené en amont de la démarche d'élaboration du PPU, afin d'en exposer les bénéfices sociaux et environnementaux, en s'appuyant sur des réalisations étrangères de quartiers durables, compacts, complets, diversifiés et à échelle humaine.

Par ailleurs, les comités sont au fait de la position des citoyens, qui considèrent que la gare Bois-de-Boulogne ne présente pas une desserte en transport collectif suffisante en vue de soutenir un développement de type *transit-oriented development* (TOD). La population voulait plutôt réaliser un nouveau quartier qui s'inspire des quartiers résidentiels adjacents, constituant une forme de « réparation » visant à les reconnecter entre eux. Nonobstant ces constats, les comités sont convaincus que la gare constitue une opportunité de réaliser un point d'ancrage pour le quartier et que celui-ci doit s'ancrer dans le 21<sup>e</sup> siècle et s'appuyer sur des principes de développement durable.

Bien que l'arrondissement ait sollicité l'implication des propriétaires publics et institutionnels lors du processus d'élaboration du PPU, ceux-ci ne se sont pas réellement constitués partie prenante. Les comités tiennent à rappeler l'enjeu crucial que constitue cette implication et encourage l'arrondissement à les inciter encore davantage à s'engager concrètement dans le projet.

### **3. Trame urbaine et typologie résidentielle**

Malgré les intentions annoncées à l'égard du piéton, les comités considèrent que la trame urbaine perpétue un modèle traditionnel et maintient une approche qui privilégie l'automobile au lieu de mettre le piéton au premier plan. L'établissement de liens piétons avec les quartiers adjacents est un grand enjeu dans le projet, car le secteur constitue un point de jonction potentiel entre des quartiers résidentiels qui ont toujours été séparés. Malheureusement, le projet présente un caractère plutôt introverti et ne permet pas d'établir des connexions suffisantes avec les quartiers

limitrophes. Les comités recommandent à cet effet d'appuyer davantage la structure du quartier sur la définition d'un réseau piétonnier, en diminuant l'emprise des voiries. Il regrette par ailleurs que les liens piétons prévus n'aient pas été arrimés avec les traverses du boulevard Henri-Bourassa. En outre, la gestion du stationnement ne lui semble pas assez prise en compte, il recommande notamment d'envisager la réalisation de stationnements souterrains.

Les comités sont à l'aise avec la proposition d'établir un axe central, considérant que la perspective vers le dôme de la prison de Bordeaux a du sens, car celui-ci constitue un repère important. Ils estiment par ailleurs que l'autre extrémité de l'axe doit faire partie de la composition et que son aboutissement gagnerait à se manifester par un élément particulier. En outre, ils sont d'avis que cet axe devrait plutôt être considéré comme un axe majeur pour la circulation piétonne, plutôt qu'automobile. Il recommande d'y envisager un aménagement de type parc linéaire, plutôt qu'une double voie de circulation avec terre-plein central.

En outre, en ce qui a trait au rapport du projet avec la prison de Bordeaux, les comités sont convaincus que les logements bordant la plaine de la prison doivent avoir leur façade principale orientée vers celle-ci.

Les comités considèrent que le projet constitue un mode de développement très conservateur et qu'il ne permet pas de rencontrer les objectifs de développement durable attendus. Les lots de 85 pieds qui sont proposés sur une importante partie du secteur offrent très peu de possibilités en termes de typologies, en dehors d'une série de plex jumelés, séparés par des interstices, ce qui ne constitue pas un modèle urbain intéressant. Les hauteurs proposées ne sont pas suffisamment élevées, le secteur pouvant facilement accueillir des bâtiments de six étages par endroits. En outre, le projet tel qu'il est proposé, ne présente pas une densité suffisante au regard du coût prévisible pour les infrastructures.

Le projet de PPU intègre des dispositions à caractère réglementaire qui viennent fixer les paramètres de hauteur et de densité pour le secteur. Considérant l'ampleur du secteur et l'incertitude quant au développement potentiel du site de la prison Tanguay, ce PPU constitue un exercice de planification visant un redéveloppement à long terme. À ce titre, les comités recommandent de laisser davantage de souplesse en permettant une adaptabilité des paramètres afin de laisser la possibilité de faire évoluer la trame. Ils recommandent par ailleurs de fixer des hauteurs minimum, afin de garantir une certaine densité et de prévoir des lots de plus grande ampleur, afin de pouvoir y envisager des types de plus grande envergure. Aussi, les types architecturaux pourraient s'arrimer davantage aux effets d'ensemble et aux particularités de la trame urbaine. Enfin, les comités considèrent que le projet devrait prévoir une plus grande mixité de typologies de logements, afin de pouvoir accueillir différents types de populations et une mixité de fonctions (comme le commerce), plutôt que d'être presque exclusivement axé sur le logement familial.

#### **4. Implantation du parc et d'une école**

Les comités sont au fait que la population a demandé à ce qu'un terrain soit réservé à une éventuelle école primaire, préoccupation qu'ils partagent également. Néanmoins, les comités sont d'avis que la proposition de positionner l'école dans le parc est une mauvaise solution. L'arrivée de 2000 nouveaux logements dans le quartier ne justifiera pas à elle seule la construction d'une école. Si une telle construction est requise, ce sera en vue de répondre aux besoins d'un bassin de population bien plus important, ce qui engendrera la réalisation d'un bâtiment d'une envergure beaucoup trop importante pour être accueilli au sein d'un petit parc local. Les comités recommandent qu'un autre terrain soit préconisé pour la construction d'une école (ou d'un autre bâtiment public), en l'intégrant à la trame urbaine. En outre, suivant une optique de développement durable, les comités encouragent d'envisager le potentiel de recyclage des bâtiments de la prison Tanguay, que ce soit pour y abriter une école ou d'autres fonctions publiques.

Les comités sont en désaccord avec le tracé du parc local, car sa position au cœur du quartier renvoie selon eux à un modèle déjà ancien de banlieue. Ils recommandent que le parc soit implanté en bordure du boulevard Henri-Bourassa, ce qui est davantage cohérent avec une logique urbaine et avec la volonté de connecter le secteur avec les quartiers environnants. Cela permettrait par ailleurs d'envisager une mise en valeur éventuelle de l'ancien ruisseau qui passait sur les terrains de la prison Tanguay et des anciens ateliers du MTQ, par exemple afin de s'en servir pour récupérer les eaux à ciel ouvert.

Enfin, les comités doutent de la pertinence du petit parc proposé au sud d'Henri-Bourassa, considérant que celui-ci vient rompre la trame urbaine et n'est pas justifié.

## **5. Boulevard Henri-Bourassa**

Les comités considèrent que le boulevard Henri-Bourassa est un axe très important. Bien qu'il constitue une rupture majeure dans le tissu urbain, il présente des opportunités à plusieurs égards et, de par son ampleur, il devrait constituer le cœur du projet. Ils encouragent à y favoriser la réalisation d'un milieu dense en mixité, notamment en y augmentant l'activité commerciale.

Les comités sont en faveur d'une réduction de l'espace dévolu à l'automobile, notamment par la suppression des voies de virage à droite. Ils sont également en faveur de la plantation d'arbres qui y est proposée. Ils considèrent par ailleurs que, compte tenu de son empreinte au sol, le boulevard constitue une opportunité de créer un véritable lien vert, notamment afin de connecter les parcs qui le bordent entre eux. Les comités recommandent également d'offrir davantage d'espace aux modes de transports actifs, en vue de faciliter les déplacements vers les points d'accès au transport collectif.

## **6. Voie ferrée du Canadien Pacifique**

La voie ferrée du Canadien Pacifique constitue une importante césure dans le territoire et complexifie largement les déplacements le long du boulevard Henri-Bourassa. Les comités sont d'avis que l'accessibilité piétonne et cycliste à la gare Bois-de-Boulogne constitue un enjeu crucial. Ils encouragent dans ce cadre la Ville de Montréal à mener à bien les négociations visant à implanter un passage à niveau permettant le franchissement de la voie ferrée au niveau du boulevard Henri-Bourassa.

Les comités sont en faveur du parc linéaire proposé dans la servitude d'Hydro-Québec, en bordure de la voie ferrée. Cet aménagement permettra de créer, en outre, un lien piéton et cyclable entre le boulevard Henri-Bourassa et le parc Zotique-Racicot, puis de le connecter au parcours riverain, ce qui constitue un élément très intéressant du projet. Les comités recommandent par ailleurs d'éviter l'implantation de logements dont la cour arrière donnerait sur le parc linéaire.

## **7. Valeur architecturale de la prison de Tanguay**

Les prisons de Bordeaux et de Tanguay sont reconnues en tant que « grande propriété à caractère institutionnel » au sein du Plan d'urbanisme de 2004 et du projet de Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Le projet de PPU prévoit de retrancher le site de la prison Tanguay de ce secteur, considérant que celui-ci ne présente pas un intérêt patrimonial marqué. Cependant, aucune évaluation d'intérêt patrimonial n'a, à ce jour, été réalisée. Les comités tiennent dans ce contexte à rappeler que ces grandes propriétés font l'objet de mesures de

protection et de mise en valeur spécifiques dans le schéma, et que celles-ci devront être prises en compte dans le présent PPU.

---

### **AVIS DU CJV ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger(CJV) émettent un avis défavorable au projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) Secteur Henri-Bourassa Ouest qui leur a été présenté. Les comités font état d'une série de constats et formulent des recommandations afin de bonifier ce projet à la lumière des commentaires formulés dans les pages précédentes.

Le président du CJV,

**Original signé**

Adrien Sheppard

Le 10 décembre 2014

Le président du CPM,

**Original signé**

Jacques Lachapelle

Le 10 décembre 2014