

**COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS À PROPOS DE
L'AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DU MONTRÉAL
ET DU COMITÉ JACQUES VIGER**
suite à son assemblée du 14 novembre 2014 concernant le
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)
SECTEUR HENRI-BOURASSA-OUEST
AC14-AC-01

présentés au Conseil d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
le 22 janvier 2015
par la Direction du développement du territoire de l'arrondissement

Introduction et commentaires généraux

Le présent document contient les commentaires de la Direction du développement du territoire (DDT) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville en réponse à l'avis et aux commentaires du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger concernant le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Henri-Bourassa-Ouest.

D'abord quelques remarques et commentaires généraux.

- A) L'ensemble des commentaires des deux comités laisse penser que ceux-ci ont sous-estimé l'importance des objectifs et actions qui forment, par définition, le cœur du projet de PPU, au chapitre 7. Le concept de design urbain, au chapitre 8, présente en fait une vision en volumes simplifiés de ce que pourrait représenter un développement conséquent des objectifs et actions. Mais il ne s'agit pas d'un projet concret à mettre en œuvre et il ne constitue en aucune façon un Plan d'ensemble, au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui devrait alors être respecté à la lettre. L'introduction au chapitre du Concept de design urbain est explicite à ce propos.

Plusieurs des recommandations des comités trouvent déjà réponse dans les objectifs et actions du projet de PPU. Il reviendra aux propriétaires de terrains et développeurs de présenter des plans d'ensemble achevés qui répondent à ces objectifs et critères et s'intègrent aux grandes lignes de ce concept. Ainsi le plan d'ensemble fera l'objet de discussions et évoluera dans le temps.

- B) Ce projet de PPU établit les lignes directrices d'un programme de réaménagement du boulevard Henri-Bourassa Ouest, mais l'arrondissement n'a pas la responsabilité immédiate de l'aménagement du boulevard. Le Service des infrastructures de la voirie et des transports de la Ville en a la charge.
- C) Plusieurs objectifs du projet de PPU visent le développement durable, mais le nouveau développement n'a pas été envisagé d'abord comme un exercice de réalisation d'un quartier durable, encore moins d'un éco-quartier exemplaire. La volonté d'obtenir un accord de la population pour qu'un développement puisse se réaliser, démocratiquement et de manière cohérente, a été la première raison d'être du projet de PPU. D'où l'orientation prise au niveau des densités et, jusqu'à un certain point, de la trame bâtie.

Les commentaires suivants suivent point par point le contenu de l'avis du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger concernant le projet de PPU.

1. Constats et enjeux

1.1 À propos de l'ancien ruisseau :

Les comités considèrent que l'ancien ruisseau et d'autres caractéristiques géographiques du site auraient dû être faire partie du concept de planification.

Commentaires de la DDT :

(Voir texte du PPU page 21 et plans 2.6 à 2.10)

L'ancien ruisseau qui se déversait autrefois dans la rivière des Prairies face à la rue Meunier a été canalisé vraisemblablement dans les années 60. La seule trace encore visible est son embouchure, le long des berges de la rivière, vis-à-vis de la rue Meunier.

Une très petite partie du lit d'origine, environ 200 mètres, pourrait peut-être être retrouvée sous le remblai devant la prison Tanguay. La remise à jour de ce lit exigerait que le parc de voisinage soit déplacé à l'est et complètement détaché de l'axe visuel donnant sur le dôme de la prison.

La mise en valeur de l'ancien ruisseau en tant que forme de drainage naturel demande à être évaluée en fonction de l'état des conduits actuels, mais exigerait sans-doute des interventions importantes tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du secteur du PPU.

Le tracé de l'ancien ruisseau pourrait éventuellement être évoqué dans l'aménagement paysager de l'espace public ou sa présence symbolisée dans les composantes paysagères du parc.

2. Processus d'élaboration

2.1 À propos du « caractère décisionnel » accordé aux citoyens en matière d'objectifs de densité (1^{er} paragr.) :

Les comités considèrent que le design participatif, tel qu'il a été appliqué, a laissé trop de marge décisionnelle aux citoyens quant à la fixation des objectifs du projet. Il aurait fallu, selon les comités, d'abord fixer les objectifs puis rechercher, avec les citoyens et en les guidant, la façon d'atteindre ces objectifs.

Commentaires de la DDT :

La planification participative du secteur du PPU, tel que préconisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et tel que l'arrondissement et la Ville l'ont voulu, a été d'emblée ouverte à la discussion des objectifs et paramètres de densité, de hauteur et de caractère de la trame bâtie, en ayant toutefois pour contrainte l'exigence de densité résidentielle minimale formulée dans le PMAD (80 log./hect.).

Le but de l'exercice de planification participative était principalement de fixer des objectifs de densité qui soient acceptables socialement pour qu'un développement puisse avoir lieu.

2.2 À propos de la réduction des paramètres de densité actuels du plan d'urbanisme (2^e paragr.) :

Les comités considèrent que les paramètres de densité du plan d'urbanisme n'auraient pas dû être remis en cause.

Commentaires de la DDT :

Le contrôle des densités est à trois niveaux, soit : a) au niveau des paramètres de la carte de densité au Plan d'urbanisme, b) au niveau de balises qui sont inscrites spécifiquement dans le projet de PPU mais qui ne sont pas transcrites à la carte de densité au Plan et c) au niveau du règlement de zonage, par après. Les deux premiers niveaux fixent des limites de ce qui peut être préconisé dans le règlement de zonage.

- a) Au niveau des paramètres de la carte de densité au Plan d'urbanisme, il est nécessaire d'apporter des modifications pour ajouter des territoires qui ne sont pas actuellement considérés comme faisant partie des secteurs à transformer et à construire. Si les densités maximales à la carte de densité au Plan d'urbanisme ont été abaissées à certains endroits, elles ont par contre été augmentées à d'autres endroits. Le résultat global, pour l'ensemble des terrains de la partie centrale du PPU, est que la densité minimale, originalement à 53 log./hect., augmente à 60 log./hect., et la densité maximale, originalement à 114 log./hect., est réduite à 102 log./hect.
 - b) Au niveau des balises qui sont inscrites spécifiquement dans le projet de PPU (voir page 114 du projet de PPU) il s'agit de garantir, d'une part, que la densité de logement minimale du PMAD soit atteinte et d'éviter, d'autre part, qu'elle ne dépasse trop ce minimum, tel qu'entendu avec les citoyens (1). La densité minimale globale est de la sorte haussée à 80 log./hect. et la densité maximale globale est abaissée à 90 log./hect.
 - c) Au niveau du règlement de zonage, l'arrondissement a le pouvoir de fixer les limites de densité qui lui conviennent, pourvu qu'elles ne dépassent pas, vers le haut ou vers le bas, les limites des paramètres de la carte de densité au Plan d'urbanisme. Or les limites actuelles au Plan d'urbanisme sont telles que nonobstant le PMAD, l'arrondissement pourrait fixer des limites de densité au règlement zonage produisant une densité maximale globale de ± 60 log./hect. brut, pour l'ensemble des terrains à développer. Dans le cadre proposé par le projet de PPU, la densité maximale globale visée au règlement de zonage, en raison du respect du PMAD, serait plutôt de l'ordre de 82 logements par hectares. Le projet de PPU a donc pour effet concret d'augmenter la densité maximale globale que l'arrondissement doit fixer.
- (1) Le conseil d'arrondissement a toujours le pouvoir d'augmenter la densité maximale globale au-delà de ce qui a été entendu avec les citoyens, moyennant une hausse du nombre d'étages le long du boulevard Henri-Bourassa.

2.3 À propos de la nécessité d'un exercice de sensibilisation à la notion de densité (4^e parag.) :

Les comités estiment qu'un exercice de sensibilisation à la notion de densité aurait dû précéder la démarche de réalisation du PPU.

Commentaires de la DDT :

Un exercice de sensibilisation à la notion de densité a été réalisé lors de la présentation publique du 27 juin 2013, afin de démontrer que des densités de logement entre 60 à 120 log./hect. brut ne sont pas excessives, comparativement à la densité du précédent projet sur les terrains du Ministère des transports du Québec (MTQ), qui était de 240 log./hect. brut.

Les citoyens présents aux consultations auraient voulu maintenir et prolonger la densité actuelle du quartier existant dans le nouveau développement. La densité atteinte dans le projet de PPU est trois à quatre fois plus élevée que la densité moyenne des secteurs résidentiels entourant le secteur à développer, soit autour de 25 log./hect. Les citoyens considèrent avoir fait un compromis.

2.4 À propos de l'opportunité d'utiliser la gare Bois-de-Boulogne comme un point d'ancrage pour le quartier (5^e paragr.) :

Les comités sont convaincus que la gare Bois-de-Boulogne « constitue une opportunité de réaliser un point d'ancrage pour le quartier » et estiment que les citoyens ont tort de ne pas penser qu'elle puisse soutenir un « Transit Oriented Development » (TOD).

Commentaires de la DDT :

La DDT considère que le rôle de cette gare, en tant que point d'ancrage au quartier, doit être nuancé. La gare Bois-de-Boulogne pourrait prendre un rôle plus important dans l'avenir à condition d'investissements importants visant à rendre le trajet vers le centre-ville plus direct et beaucoup plus court en temps. Il est beaucoup plus pratique en ce moment de rejoindre la station de métro Henri-Bourassa, qui mène directement au centre-ville

Il ne s'agit pas en ce moment pour les citoyens d'une véritable « gare », mais simplement d'un « arrêt de train » qui ne sert pas aux gens du quartier, qui est confirmé par les données d'achalandage de cette gare produites par l'AMT. Toutefois les citoyens ne s'opposent pas à la présence de la gare et à une meilleure accessibilité de celle-ci. Cela suffit en ce moment. L'amélioration de l'accessibilité, pour les piétons et les cyclistes, fait partie des objectifs et actions du projet de PPU.

Il en est de même pour le principe du TOD, condamné par les citoyens en raison du fait que le projet de haute densité proposé en 2012, qui n'était pas un projet TOD, a néanmoins été présenté comme tel par le promoteur afin d'en justifier la hauteur et la densité.

2.5 À propos de l'implication des propriétaires publics et institutionnels (6^e paragr.) :

Les comités encouragent l'arrondissement à impliquer d'avantage les propriétaires publics et institutionnels dans l'élaboration du PPU.

Commentaires de la DDT :

Le contexte de planification est un peu particulier. La planification réclamée par les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), ne peut se faire autrement qu'en englobant les terrains de propriétaires publics et institutionnels qui, pour le moment, n'ont pas ou ont peu d'intérêt à un redéveloppement, bien que la vétusté des installations de la prison Tanguay permette de penser que cela puisse se produire de manière inattendue.

Ceci dit, tous les propriétaires publics et institutionnels concernés, Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ) et Société québécoise des infrastructures (SQI), ainsi que les utilisateurs actuels ou éventuels de ces terrains Ministère de la sécurité publique (MSP) et Commission scolaire de Montréal (CSDM) ont été approchés et rencontrés dès de début, certains avec plus de difficulté, en raison de la nature de leurs activités (MSP) ou des liens qui les lient aux occupants de leur terrain (SQI).

L'arrondissement n'en est pas du tout à discuter d'un projet de développement concret avec les partenaires publics et institutionnels. Il s'agit plus simplement d'encadrer les projets immédiats de propriétaires privés, de manière à ne pas hypothéquer la cohérence du développement dans l'avenir.

3. Trame urbaine et typologie résidentielle

3.1 À propos de la trame urbaine (1^e paragr.) :

Les comités considèrent que la trame urbaine perpétue un modèle traditionnel qui privilégie l'automobile plutôt que le piéton.

Commentaires de la DDT :

La grille de rue présentée dans le projet de PPU correspond au consensus obtenu avec les citoyens quant à la manière de concilier la nouvelle trame bâtie à la trame bâtie existante, ce bien qu'il ne s'agisse pas des mêmes types de bâtiment résidentiel et qu'il ne s'agisse donc pas, à proprement parlé, de la même trame bâtie.

Bien que les largeurs des emprises de rue aient été diminuées par rapport aux emprises de rue existante du quartier, nous sommes conscients que ce type de grille de rues est un choix couteux en espace, comparativement à des développements standards en banlieue. Cependant, le choix de cette grille traditionnelle rend le développement socialement acceptable.

3.2 À propos du caractère introverti du projet (1^e paragr.) :

Les comités considèrent que le projet présente un « caractère plutôt introverti », et qu'il est insuffisamment connecté aux quartiers environnants.

Commentaires de la DDT :

Toutes les possibilités de connexion aux quartiers existant ont été exploitées. Le nouveau développement reste partiellement enclavé en raison de la forme de la trame urbaine existante.

3.3 À propos des liens piétons (1^e paragr.) :

Les comités regrettent que les liens piétons prévus n'aient pas été arrimés aux traverses piétonnes du boulevard.

Commentaires de la DDT :

Les accès automobiles au site ne peuvent pas être situés ailleurs qu'aux feux de circulation et il faut plus d'un accès automobile. Il n'est pas possible d'y placer en même temps des rues piétonnes.

Les aménagements proposés tiennent tout de même compte du transport actif.

3.4 À propos du stationnement (1^e paragr.) :

Les comités considèrent que la gestion du stationnement n'est pas suffisamment prise en compte.

Commentaires de la DDT :

Le PPU a pour un de ses objectifs de limiter la présence de l'automobile dans l'espace public (objectif 1.29, p.60).

L'intention est de favoriser le stationnement souterrain pour l'ensemble du développement. La question sera résolue par critères d'aménagement au niveau des Plans d'implantation et

d'intégration architecturale (PIIA). Des modifications au règlement de zonage sont aussi considérées en tant que moyen d'y parvenir.

3.5 À propos de l'axe central (2^e paragr.) :

Les comités sont à l'aise avec la proposition d'établir un axe central mais estiment que cet axe devrait être un axe majeur pour la circulation piétonne plutôt qu'automobile et qu'il manque un point d'aboutissement au sud de l'axe.

Commentaires de la DDT :

L'axe donnant sur le dôme de la prison est identifié comme un des parcours piétonnier principal, au (plan 7.5, page 61). Les trottoirs y sont plus larges que sur les rues locales (2 à 4 m suggérés selon les endroits). Une grande partie de l'axe traverse par ailleurs le parc de voisinage.

Le point d'aboutissement sud manquant à l'axe devra être réglé au niveau de l'architecture des bâtiments résidentiels qui ferment au sud. Ceci fera l'objet d'objectif et de critères de PIIA.

3.6 À propos de l'orientation des bâtiments le long de la rue McDuff (3^e paragr.) :

Les comités sont convaincus que les bâtiments qui longent la rue McDuff, au nord du secteur, doivent être orientés vers la prison.

Commentaires de la DDT :

Avoir façade sur la prison c'est avoir façade sur la cour arrière d'une prison, sur un mur haut et massif, et sur un éclairage destiné à la surveillance de nuit.

Cependant, parmi les objectifs spécifiques des PIIA qui devraient s'appliquer selon le PPU, il est demandé explicitement que soit constitué un front bâti d'intérêt architectural le long de la rue McDuff et que l'architecture des bâtiments le long de la rue McDuff soit intégrée au site de la prison de Bordeaux.

3.7 À propos de la densité et des hauteurs du projet (4^e paragr.) :

Les comités pensent que le mode de développement proposé ne permet pas de rencontrer les objectifs de développement durable attendus, notamment en ce qui concerne la densité.

Commentaires de la DDT :

Un mode de développement plus dense est complètement refusé par les citoyens ayant participé à l'exercice de planification participative. La densité qui est proposée dans le PPU est déjà trois à quatre fois plus élevée que ce que certains citoyens voudraient.

Il est vrai le que secteur pourrait accueillir des bâtiments de 6 étages, certainement le long du boulevard Henri-Bourassa, compte tenu que tout est à construire et que toute les mesures de gradation de gabarit peuvent être prises. En certains points, par exemple entre le parc de voisinage et les bâtiments longeant Henri-Bourassa, des bâtiments plus hauts pourraient être envisageables. Malheureusement, ce type de développement n'a pas été retenu par la population.

3.8 À propos de la latitude des dispositions à caractère réglementaires dans le PPU (5^e paragr.) :

Les comités pensent que les paramètres de hauteur et de densité devraient laisser davantage de souplesse afin d'adapter le projet dans le temps.

Commentaires de la DDT :

Les limites supérieures de hauteur et de densité fixés à même le PPU découlent directement des demandes de la population. Elles sont le résultat de difficiles compromis et de calculs compliqués afin de pouvoir atteindre la densité minimale exigée par le PMAD.

3.9 À propos des seuils minimaux de densité dans le PPU (5^e paragr.) :

Les comités recommandent de fixer des hauteurs minimales afin de garantir une certaine densité.

Commentaires de la DDT :

Le nombre d'étage minimal et le COS minimal ont été augmentés à la carte de densité du Plan d'urbanisme et aux balises supplémentaires dans le projet de PPU.

3.10 À propos de la profondeur des lots (5^e paragr.) :

Les comités recommandent de prévoir des lots de plus grande ampleur, afin de pouvoir envisager des types de bâtiments résidentiels de plus grande envergure.

Commentaires de la DDT :

Les plex jumelés, plus propices aux familles, ne représentent obligatoirement que le quart des logements du nouveau développement. L'ensemble des plex, jumelés ou en rangés, ne représente obligatoirement que la moitié des logements. Compte tenu de la nature du quartier et des attentes de la population concernant le logement familial, cela ne paraît pas trop. Il n'y a donc pas nécessité de prévoir plus de formules multifamiliales.

Augmenter les profondeurs de lot ne permettrait donc pas d'augmenter le nombre de logements.

Le prolongement de la trame apparente du quartier a joué un grand rôle pour faire accepter socialement le développement.

3.11 À propos de la mixité de logements et d'usages (5^e paragr.) :

Les comités considèrent que le projet devrait prévoir une plus grande mixité des typologies de logement ainsi qu'une mixité de fonctions.

Commentaires de la DDT :

Il faut éviter de penser que les typologies résidentielles sont fixées par le plan image. Ce n'est pas le cas. Le plan image et les axonométries ont servi à faire comprendre aux citoyens l'échelle du cadre bâti envisagée, mais les typologies peuvent varier dans certaines limites de gabarit.

4. Implantation du parc et d'une école

4.1 À propos de la position de l'école primaire (1^e paragr.) :

Les comités sont d'avis que l'école ne devrait pas être localisée dans le parc.

Commentaires de la DDT :

La programmation d'une école provient d'une demande expresse de la population. La position de celle-ci, dans le parc de voisinage, fait consensus. La grandeur du terrain réservé pour celle-ci est une grandeur normale pour une école primaire, tel que le préconise la CSDM.

La venue de cette école n'étant pas assurée à court ou moyen terme, il vaut mieux réserver le terrain au sein d'un espace vert plutôt que de maintenir pour un temps indéfini un terrain vacant. Dans le cas où aucune école ne s'y localiserait, un autre bâtiment civique intégré au parc pourrait éventuellement occuper l'espace.

4.2 À propos du recyclage des bâtiments de la prison Tanguay (1^e paragr.) :

Les comités encouragent d'envisager le potentiel de recyclage de la prison Tanguay.

Commentaires de la DDT :

La prison Tanguay est actuellement en très mauvais état et son recyclage serait tout aussi dispendieux qu'une nouvelle construction. De plus, seule la partie du bâtiment abritant un petit gymnase pourrait se révéler intéressante à une fonction d'école primaire.

L'intérêt de conserver en tout ou en partie la prison Tanguay pour sa valeur patrimoniale intrinsèque n'est pas encore démontrée. Toutefois, une réserve est placée à la page 62 du projet de PPU pour amender le plan dans le cas où le bâtiment devait absolument être conservé suite à la conclusion d'une étude patrimoniale.

4.3 À propos de la localisation du parc de voisinage (1^e paragr.) :

Les comités sont en désaccord avec le tracé du parc local, car sa position centrale dans le nouveau développement relèverait d'un « modèle ancien de banlieue », et ils recommandent qu'il soit plutôt localisé le long d'Henri-Bourassa en intégrant l'emplacement de l'ancien ruisseau, qui traverse en diagonale les terrains du MTQ, ainsi que sur ceux de la SQI, face à la prison Tanguay.

Commentaires de la DDT :

Le quadrilatère formé par les boulevards Gouin, Saint-Laurent et Henri-Bourassa et par la voie du CP ne possède pas de parc de voisinage destiné aux enfants. Cela répondrait aux besoins des familles.

Pour la sécurité des enfants, qui en seront les premiers utilisateurs, il vaut mieux que le parc de voisinage ne soit pas localisé le long d'Henri-Bourassa. Dans le parc Saint-André-Apôtre, qui longe Henri-Bourassa, entre Tolhurst et de l'Esplanade, les terrains de jeu ont été localisés très à l'écart du boulevard et un écran de conifère longe le boulevard pour minimiser le problème.

Le parc doit être réparti autant que possible entre les différents propriétaires, or le plus important propriétaire est la SQI. La localisation prévue pour le parc de voisinage occupe 10% du terrain des anciens terrains du MTQ, ce qui ne requerrait aucune expropriation. Elle parvient également à prendre près de 5 % du terrain de la SAAQ sans être excentrée. De ce point de vue, on ne peut guère faire mieux. Un parc le long du boulevard Henri-Bourassa ferait en sorte que

beaucoup plus de 10% des anciens terrains du MTQ seraient occupés par le parc, ce qui nécessiterait des échanges de terrain complexes ou un rachat de terrain couteux pour la Ville.

De plus, le parc tel que proposé sera très visible et très accessible à partir du Boulevard Henri-Bourassa, en raison de la largeur de l'emprise dans l'axe du dôme. Le parc n'est pas complètement isolé de l'espace public du boulevard.

4.4 À propos de la localisation du petit parc proposé au sud d'Henri-Bourassa (1^e paragr.) :

Les comités doutent de la pertinence du petit parc proposé au sud d'Henri-Bourassa.

Commentaires de la DDT :

Cet élément n'est pas un enjeu du projet de PPU.

5. Boulevard Henri-Bourassa

5.1 À propos des usages et de la densité le long d'Henri-Bourassa (1^e paragr.) :

Les comités encouragent à réaliser un « milieu dense en mixité » le long d'Henri-Bourassa.

Commentaires de la DDT :

Le boulevard Henri-Bourassa se prête mal à un développement commercial de grande intensité tel qu'on le retrouve sur la rue Saint-Denis, l'avenue du Parc ou la rue Mont-Royal. Le contexte urbain ne s'y prête pas.

Il s'agit également de ne pas nuire à l'activité commerciale sur la rue Fleury et de ne pas se retrouver avec un axe commercial tel que sur de L'Acadie, bordant le Marché Central.

Une densification résidentielle avec quelques bureaux paraît être la meilleure option actuellement. Un modèle proche du boulevard Saint-Joseph, plus approprié, est préconisé dans le projet de PPU.

5.2 À propos de l'aménagement du Boulevard Henri-Bourassa (2^e paragr.) :

Les comités considèrent que le boulevard constitue une opportunité de créer « un véritable lien vert », afin notamment de connecter les parcs.

Commentaires de la DDT :

Ce commentaire des comités appuie la deuxième grande orientation du projet de PPU.

5.3 À propos des transports actifs (2^e paragr.) :

Les comités recommandent d'offrir davantage d'espace aux transports actifs, en vue de faciliter l'accès au transport collectif le long du boulevard.

Commentaires de la DDT :

Ce commentaire des comités correspond à nombre d'objectifs du projet de PPU.

6. Voie ferrée du Canadien Pacifique

6.1 À propos de l'accessibilité piétonne et cycliste à la gare (1^e paragr.) :

Les comités sont d'avis que l'accessibilité piétonne et cycliste à la gare constitue un « enjeu crucial ».

Commentaires de la DDT :

La DDT est d'avis que l'accessibilité piétonne et cycliste à la gare pourrait constituer un « enjeu crucial » dans l'avenir mais que cela ne suffira pas à générer le développement en l'état actuel du service de train de banlieue. C'est le développement qui au contraire, à la longue, fera vraisemblablement prendre de l'importance à la gare et contribuera peut-être à justifier un réaménagement de la ligne. En attendant, augmenter l'accessibilité piétonne et cycliste à la gare fait tout de même partie des objectifs du projet de PPU.

6.2 À propos du passage à niveau (1^e paragr.) :

Les comités encouragent la Ville de Montréal à mener à bien les négociations visant à implanter un passage à niveau à hauteur d'Henri-Bourassa.

Commentaires de la DDT :

L'arrondissement ne saurait être plus en accord.

6.3 À propos du parc linéaire dans l'emprise d'Hydro-Québec (2^e paragr.) :

Les comités sont en faveur du parc linéaire proposé dans l'emprise d'Hydro-Québec mais recommandent d'éviter l'implantation de logements dont la cour arrière donnerait sur le parc.

Commentaires de la DDT :

Les bâtiments qui ont façade sur le parc linéaire sont aussi des bâtiments qui ont façade sur les lignes hydro-électriques, sur la voie ferrée et sur le secteur industriel de l'autre côté de la voie ferrée. Il n'y a pas, à notre avis, une orientation idéale pour les bâtiments qui longent le parc linéaire. Les deux cas de figure se retrouvent d'ailleurs sur les rues Poincaré et Zotique-Racicot sans que l'on trouve plus d'avantage à l'un ou à l'autre. La solution proposée dans le projet de PPU est que les rues et les arrière-lots alternent au long du parc, en fonction de l'angle que fait la trame bâtie avec la servitude d'Hydro-Québec.

7. Valeur architecturale de la prison Tanguay

7.1 À propos de la valeur architecturale de la prison Tanguay :

Les comités tiennent à rappeler que les grandes propriétés à caractère institutionnel font l'objet de mesures de protection et de mise en valeur spécifique dans le schéma.

Commentaires de la DDT :

De l'avis de la DDT, la prison Tanguay n'ajoute rien à la valeur patrimoniale de la prison de Bordeaux comme ensemble architectural. Les deux ensembles ne constituent pas, en fait, un ensemble commun, sinon par le fait qu'ils sont accidentellement contigus et sont de même usage.

Les prescriptions du document complémentaires concernant les grands ensembles institutionnels, tout à fait pertinentes dans le cas de la prison de Bordeaux, deviennent trop importantes, si appliquées à la prison Tanguay, pour qu'un développement résidentiel puisse être réalisé correctement sur ces terrains.

Il apparaît à la DDT qu'il faut choisir entre développer et conserver. La proposition du projet de PPU est de développer.

Conclusion

Compte tenu que les principaux commentaires des comités remettent en question les paramètres de densité et la forme de trame bâtie, alors que ceux-ci ont fait l'objet de difficiles compromis avec les citoyens ;

Compte tenu que l'utilisation du lit de l'ancien ruisseau afin de servir de drainage naturel pose des problèmes de faisabilité, en réfection de canalisation et en acquisition de terrain ;

Compte tenu qu'aucune étude ne démontre que la prison Tanguay possède une valeur patrimoniale évidente, justifiant de renoncer à la prolongation normale de la rue Dazé, de distordre la trame proposée ou de déplacer le parc de voisinage ;

Compte tenu que les installations de la prison Tanguay n'ajoutent rien à la valeur de la prison de Bordeaux comme ensemble architectural patrimonial et que par conséquent son inclusion dans la *Grande propriété à caractère institutionnel* de la prison de Bordeaux peut être remise en question ;

Et compte tenu enfin que les autres commentaires des comités trouvent réponse dans les objectifs et actions d'aménagement du PPU mêmes ou bien dans les contraintes inhérentes au secteur ;

La DDT recommande la poursuite du processus d'adoption du PPU.

Toutefois quelques modifications mineures pourraient être apportées au PPU afin de rassurer sur quelques points :

- Une modification mineure à l'objectif 1.29, p.60, pourrait être apportée afin de clarifier notre intention de favoriser le stationnement souterrain.
- Un ajout aux objectifs de PIIA, p.120, pourrait être fait afin d'assurer un encadrement architectural d'intérêt le long de la rue Dazé et de la collectrice au sud du parc, tout comme il est fait pour la rue McDuff.
- Un ajout aux objectifs de PIIA, p.119, pourrait également être fait afin d'assurer une bonne fermeture des extrémités des îlots le long de la rue McDuff, le long de la rue Dazé et le long de la collectrice au sud du parc, en laissant toutefois aux promoteurs la liberté d'orienter les façades principales et entrées de bâtiments dans une direction ou dans une autre.

Ces modifications mineures au texte ne demandent pas nécessairement de modifications aux plans. La rédaction des PIIA permettra par la suite d'introduire des schémas explicatifs si nécessaire.

Ces modifications et ajouts pourraient aussi être apportés dans le texte des PIIA, sans modification au PPU.