



**Comité de densification
Rapport final**

Le 2 mai 2012

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Division de l'urbanisme

Rapport final du comité de travail sur la densification

Comité présidé par Madame Ann Guy, conseillère d'arrondissement du district Desmarchais-Crawford et présidente de la Commission de l'urbanisme, de l'habitation et du patrimoine de l'arrondissement de Verdun.

Madame Guy était assistée par Monsieur Benoît Malette, urbaniste, directeur par intérim de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et chef de la division de l'urbanisme.

Contexte

À l'automne 2010 et à l'hiver 2011, le Conseil d'arrondissement a entrepris une vague de consultations publiques sur l'actualisation de son chapitre d'arrondissement au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Un des sujets traités était la densification de certains secteurs en autorisant la construction d'immeubles de six (6) étages à certaines conditions. Lors des consultations publiques, certaines réserves ont été exprimées, mais il n'y a pas eu de mouvement d'opposition. Le plan d'urbanisme adopté le 21 février 2011 inclut donc l'action suivante :

Favoriser la construction en hauteur sur les terrains vacants et pour les projets de démolition et reconstruction dans le quartier Wellington — De l'Église, tout en s'assurant que le traitement des premiers étages de ces constructions soit en continuité avec le bâti existant, que les étages additionnels soient traités de manière à minimiser leur impact et que l'aménagement d'espaces verts soit priorisé.

L'objectif de cette modification était de pouvoir autoriser ponctuellement sur le territoire la construction d'immeubles pouvant atteindre six étages lorsque le contexte le permet. Cette autorisation doit se faire via une modification au règlement de zonage ou par l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Dans tous les cas, la procédure d'approbation référendaire est requise.

Au printemps 2011, le Conseil d'arrondissement a initié l'approbation de quatre projets de développement résidentiel de six (6) étages : le projet V1 situé au 3995, rue Banantyne (ancien Quilles Boyer), un projet de logement social situé au 665, rue Galt (ancien Verdun Portes et Fenêtres — division balcon), un projet de démolition reconstruction sur le site de l'ancien concessionnaire automobile Volkswagen situé sur la rue de Verdun entre les rues de l'Église et Hickson et un dernier sur le site de l'ancienne station radiophonique CKVL/CKOI situé sur la rue Gordon. Ces projets n'étant pas conformes à la réglementation de zonage en vigueur, des modifications réglementaires étaient nécessaires. Ces modifications étant susceptibles d'approbation référendaire, elles ont été soumises à la population pour approbation. Cette opération a culminé vers l'ouverture de registres pour trois projets qui ont tous reçu le nombre de signatures minimum pour demander un référendum. Devant cette situation, le Conseil a plutôt opté pour un retrait des projets.

À la suite de ces mouvements d'opposition, le Conseil d'arrondissement a mis en place un Comité de densification composé de personnes qui sont pour et contre la densification afin d'initier des échanges sur les inquiétudes et les intérêts de la densification, cette dernière signifiant la construction de bâtiments résidentiels de plus de trois étages.

But du comité

Le comité était présidé par madame Ann Guy, conseillère d'arrondissement du district Desmarchais-Crawford et responsable de l'urbanisme de l'habitation et du patrimoine. Madame Guy était accompagnée de monsieur Benoît Malette, directeur par intérim de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Le comité était composé de neuf personnes réparties comme suit :

- deux représentants des opposants du projet V1 dont un qui s'est retiré après la première rencontre;
- un représentant des opposants du projet Volkswagen;
- un représentant des opposants du projet CKOI/CKVL;
- un représentant du monde des affaires favorable à la densification;
- un représentant favorable à la densification vivant dans un projet dense;

- un représentant favorable à la densification représentant la clientèle à mobilité réduite;
- deux représentants sceptiques de la densification.

Le but du comité était double. Premièrement, il avait pour objectif de connaître les motifs expliquant l'opposition des gens face à un projet de construction de quatre à six étages à proximité de leur résidence et, deuxièmement, d'élaborer des conditions gagnantes à la réalisation d'un tel projet. Quatre rencontres ont eu lieu, soit les 18 octobre, 22 novembre, 18 janvier et 2 mai.

Réunion du 18 octobre

La première réunion a eu lieu le 18 octobre 2011. Durant celle-ci, l'arrondissement a présenté en première partie les raisons pour lesquelles il souhaitait mettre de l'avant des projets de plus de trois étages (voir annexe 1). La deuxième partie de la rencontre visait à connaître les motivations des membres à siéger à ce comité ainsi que les éléments positifs et négatifs qu'ils considéraient à voir se réaliser de tels projets.

Au cours de cette rencontre, l'arrondissement a donc expliqué que la densification était un concept qui consiste à faire vivre plus de personnes dans un même espace urbain et que le territoire visé était le quartier Wellington-de-l'Église puisque celui-ci est très bien desservi en transport en commun et se situe à proximité des commerces, deux éléments essentiels à la densification d'un quartier.



L'arrondissement a également précisé les raisons motivant l'autorisation de construction de plus de trois étages. Il a été expliqué que ce n'était pas pour avoir plus de taxes puisque la fiscalité montréalaise est telle que les taxes sont toutes acheminées à la Ville et que l'arrondissement reçoit une dotation annuelle qui n'est pas reliée au développement généré.

Donc, l'objectif est triple : attirer les familles, retenir la population à Montréal et ainsi contrer l'exode vers les banlieues et maintenir et accroître la vitalité économique de nos artères commerciales.

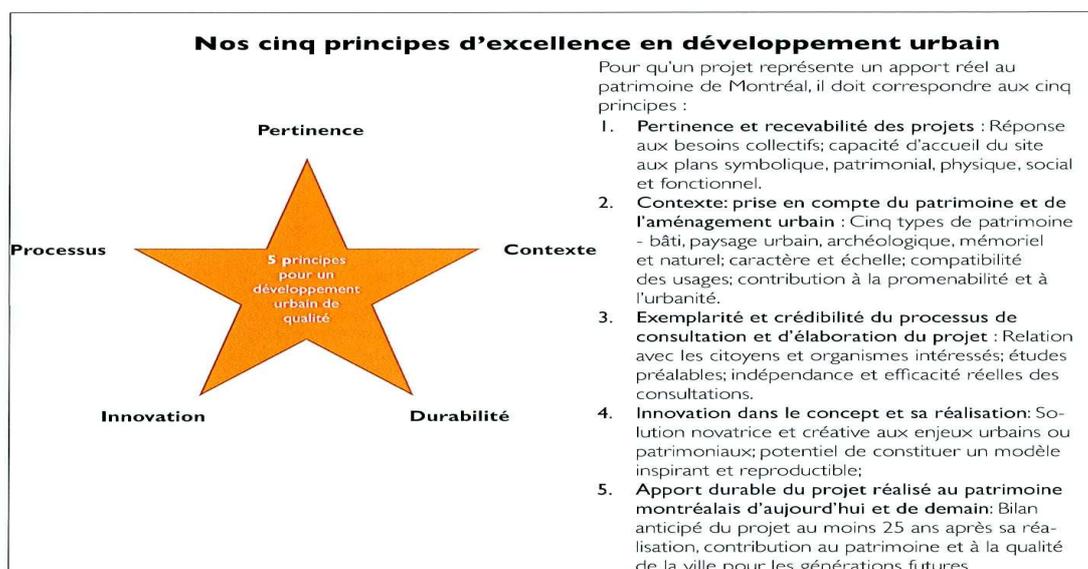
L'échange de la première réunion a permis de mettre en lumière les inquiétudes et intérêts des participants. Au niveau des inquiétudes, le sentiment d'être écrasé par un bâtiment plus haut que ceux présents sur la rue a été prédominant. Une préoccupation a également été mentionnée quant au changement trop drastique de la composition socio-économique du quartier ayant comme perception que des bâtiments de plus de trois étages sont de facto des bâtiments de prestige. La perte d'espaces verts en faveur de la construction a également été soulevée.

Du côté des arguments favorables, l'ajout de nouvelles clientèles est intéressant pour les commerçants. Les bâtiments en hauteur offrent inévitablement un ascenseur, ce qui est bénéfique pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes souffrant d'un handicap). Il a également été indiqué que si les projets de plus de trois étages intégraient un volet logement social, l'accessibilité populaire serait plus grande.

Réunion du 22 novembre

La réunion du 22 novembre était sous le thème du patrimoine, car les citoyens apportent comme argument contre les projets de plus de trois étages que c'est à l'encontre du patrimoine de Verdun. Nous avons donc regardé ce qu'était le patrimoine à Verdun et comment analyser un projet en fonction de celui-ci. Pour nous aider dans la réflexion, l'arrondissement avait invité monsieur Dinu Bumbaru, directeur des politiques pour l'organisme Héritage Montréal.

Monsieur Bumbaru a débuté en indiquant que le terme patrimoine veut dire beaucoup de choses et ce qui intéresse, c'est le patrimoine qui se met sur un plan, donc qui participe à l'environnement urbain. En l'occurrence, il y a trois types de patrimoine : le bâti, le paysage et le mémoriel. Le patrimoine bâti est composé de constructions faites par des artisans qui contribuent à façonner un quartier, ceci sans nécessairement que ce dernier ait une reconnaissance. Le patrimoine paysager quant à lui est un élément qui transcende la simple propriété. Il s'agit de voûte d'arbres, d'une silhouette nocturne ou d'une perspective. Finalement, le patrimoine mémoriel ou d'usage est attribué à une fonction, par exemple le restaurant Schwartz ou Bagel St-Viateur. Monsieur Bumbaru a également expliqué les cinq principes d'excellence en développement urbain.



Source : Héritage Montréal - Rapport annuel 2009-2010

À la suite de la présentation de monsieur Bumbaru, l'arrondissement a présenté trois éléments patrimoniaux à prendre en considération : la parcelle, la continuité architecturale et la végétation (voir annexe 2). La question en exergue étant : est-ce que tout est patrimonial? Sur le plan de la continuité architecturale par exemple, les deux images suivantes montrent que ce n'est pas nécessairement le cas.

Continuité architecturale



Discontinuité architecturale



À la suite de ces deux présentations, les membres du comité indiquent que l'important est d'avoir une vue d'ensemble et non de traiter les dossiers à la pièce. De plus, le développement doit être harmonieux et cette harmonie doit se traduire par des cours vertes, des hauteurs d'édifices qui ne donnent pas un sentiment d'étouffement depuis le trottoir et une certaine homogénéité dans le traitement architectural. Finalement, des inquiétudes sont soulevées quant à la profondeur des bâtiments et leur impact sur les cours arrière et la proximité des bâtiments situés à l'arrière.

Réunion du 18 janvier

Monsieur Christian Petit, représentant de l'organisme Vivre en Ville, a été invité à cette réunion afin de nous entretenir sur l'expérience et la vision de la densification de l'organisme (voir annexe 3). Il a parlé de trois principes : compacité, mixité et localisation. La « compacité » est un principe par lequel nous pouvons trouver tout ce dont nous avons besoin à proximité. Le fait qu'un milieu de vie est compact permet à un citoyen de pouvoir faire ses achats et accéder à un système de transport actif ou collectif et d'espaces de loisirs, le tout à proximité de l'habitation. La mixité est en opposition au zonage traditionnel qui prônait la séparation des usages où les gens habitaient à un endroit, travaillaient à un autre et se procuraient les biens de consommation à un autre. Ce type de développement entraîne inévitablement les déplacements automobiles.

SAGA CITE Compacité, mixité et localisation

La densité a tout prix?
La qualité est nécessaire à l'acceptation

Différentes formes urbaines...
...pour une même densité

- L'appréhension de la population face à la haute densité est davantage une question de perception
 - Volumétrie bâtie
 - Gabarits (échelle humaine)
 - Richesse architecturale
 - Intégration au milieu

Source: Urban Task Force (1999)

Source : Vivre en ville, présentation faite à Verdun le 18 janvier 2012

Des exemples en Europe, mais également à Calgary, Vancouver et Portland, ont été présentés. Un des concepts premiers à la réalisation de développement intégrant le principe de « compacité » est la diminution de la place faite à l'automobile, cette dernière orientant énormément la qualité des aménagements urbains tant publics que privés. La diminution des espaces hors sol laissés à l'automobile permet l'aménagement de lieux conviviaux et utiles à tous versus des espaces de stationnement dédiés et utiles qu'à un seul propriétaire. Monsieur Petit cite en exemple des projets allemands et danois qui ont intégré des contraintes allant jusqu'à l'interdiction de stationnement dans des quartiers complets (quartier Vauban, Fribourg). Cette action a fait en sorte que 57 % des gens se sont départis de leur voiture en emménageant dans ce quartier. De plus, il a présenté l'exemple d'un « véloparc » à Strasbourg, France.



Source : Vivre en ville, présentation faite à Verdun le 18 janvier 2012

Conclusion

La deuxième partie de la réunion du 18 janvier a servi au comité pour échanger sur l'ensemble des trois réunions afin de voir quels sont les éléments gagnants et quels sont ceux à éviter dans la construction de bâtiments de quatre à six étages dans les quartiers existants. Au terme de ces discussions, les membres considèrent important que le développement de l'arrondissement se poursuive et se renouvelle et concluent que la densification est intéressante entre autres pour offrir l'accessibilité universelle aux résidents. Finalement, le comité recommande les éléments suivants :

- que le gabarit des bâtiments respecte celui des bâtiments voisins existants;
- que l'architecture du bâtiment tienne compte du concept « d'harmonie architecturale » existante du tronçon de la rue;
- qu'en absence du concept « d'harmonie architecturale » du tronçon de la rue, l'architecture puisse être plus éclectique;
- que l'implantation des bâtiments soit conçue de manière à avoir des espaces verts dans les cours avant et arrière permettant la plantation contrant les îlots de chaleur;
- que le projet soit autosuffisant en terme de stationnement et qu'il ne pénalise pas les citoyens résidents;
- qu'il y ait inclusion de logements sociaux dans les projets dont l'envergure le permet;
- que les projets intègrent des éléments du concept de développement durable.

En terminant, l'arrondissement tient à remercier les participants pour leur disponibilité et leur ouverture face à cette nouvelle réalité urbaine. L'arrondissement remercie également les représentants d'Héritage Montréal et de Vivre en Ville pour leur présentation.

Annexe 1
Présentation du 18 octobre 2011

Annexe 2
Présentation du 22 novembre 2011

Annexe 3

Présentation de l'organisme Vivre en ville