

PPU ASSOMPTION NORD : VERS UN QUARTIER VERT, INCLUSIF ET FAMILIAL

Mémoire de Projet Montréal
Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Mars 2017



Les élu(e)s de Projet Montréal impliqué(e)s dans la rédaction de ce mémoire

Laurence Lavigne Lalonde, conseillère de ville, district de Maisonneuve–Longue-Pointe, arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Éric Alan Caldwell, conseiller de ville, district d'Hochelaga, arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Aide à la recherche et rédaction

Andréanne Maltais-Tremblay, urbaniste

Table des matières

Présentation de Projet Montréal.....	2
Résumé	3
L'habitation	4
Les balises d'aménagement.....	5
Les interventions sur le domaine public	8
Conclusion.....	11

Présentation de Projet Montréal

Projet Montréal propose à la population montréalaise une façon de vivre en ville à échelle humaine, respectueuse de sa diversité ainsi que de l'identité et de la richesse propre à chacun de ses quartiers. Pour ce faire, le parti met de l'avant une vision urbanistique, sociale et économique innovante, à l'affût des bonnes pratiques, centrée sur le développement durable, la démocratie, la saine gestion et la transparence. Avec 26 élu(e)s, Projet Montréal forme l'Opposition officielle à l'Hôtel de Ville de Montréal.

Résumé

Projet Montréal est d'avis que le développement des quartiers doit se faire via un programme particulier d'urbanisme (PPU) et salue la démarche concertée, entamée il y a plus de trois ans, pour faire émerger une vision de développement d'un quartier visant à attirer résidents et travailleurs.

Cependant, nous croyons qu'il faut renforcer la vision donnée par les orientations inscrites au PPU, afin de s'assurer que celle-ci se transpose concrètement sur le terrain, au travers des outils d'urbanisme et réglementaires qui en découleront. Les intentions de l'arrondissement quant au développement du secteur d'emploi restent assez sommaires et les liens avec les secteurs limitrophes, que ce soit les quartiers résidentiels ou industriels, pourraient être plus cohérents.

Des efforts supplémentaires pourraient être faits pour réellement attirer des familles aux profils variés par une stratégie d'inclusion plus robuste et une typologie de logements qui répond davantage aux besoins identifiés par la collectivité. Le principe de mixité doit s'intégrer *in situ* pour une plus grande acceptabilité pour tous.

La volonté de créer un quartier dense, structuré autour d'une station de métro très peu achalandée, est cohérente avec les orientations du PMAD et du schéma d'aménagement. Par contre, certaines des balises d'aménagement doivent être questionnées pour assurer une meilleure qualité de vie aux futurs résidents et travailleurs de ce quartier.

De plus, toujours dans cette vision d'offrir la meilleure qualité de vie aux citoyens, plusieurs éléments d'intervention sur le domaine public devront être bonifiés.

L'habitation

Stratégie d'inclusion de logements abordables

Le PPU Assomption Nord représente une formidable occasion de venir bonifier l'offre en logement social et abordable à Montréal. On le sait, les besoins sont criants et la liste d'attente de l'OMHM compte plus de 25 000 ménages. Le PPU annonce en cette matière que les balises d'encadrement des projets immobiliers devraient :

Viser la réalisation d'au moins 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables dans ce secteur, notamment en s'appuyant sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

Cependant, le PPU Assomption Nord dans sa forme actuelle ne permettra pas d'atteindre les objectifs de 15 % d'inclusion de logements sociaux et communautaires de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

La Stratégie de la Ville repose sur l'application d'un seuil obligatoire d'inclusion dans les projets dérogatoires quant à « l'usage, à la densité ou à la hauteur¹ ». Or, le PPU Assomption Nord modifie les usages, la densité et les hauteurs de façon à ce que très peu de projets immobiliers soient désormais dérogatoires sur ces aspects.

Donc, plus le PPU définit avec précision le développement du secteur, moins sont fréquentes les situations où la Stratégie d'inclusion de la Ville est applicable. Afin de remédier à cette situation et d'atteindre les cibles d'inclusion de logement abordable, il faut :

- 1) revoir les paramètres d'application de la Stratégie pour que tous les projets soient contributives;
- 2) mettre en place des moyens pour que des projets sociaux et communautaires voient le jour indépendamment de la Stratégie d'inclusion.

Il est aussi important que le PPU s'arrime aux différentes stratégies d'accès à la propriété de la Ville de Montréal.

Mixité et typologie

Il importe que les futurs projets immobiliers qui verront le jour dans le secteur de L'Assomption Nord intègrent *in situ* des logements abordables, sociaux, mais également différents modes de tenure (privé, locatif, etc.). En effet, les différents acteurs de l'immobilier ont tendance à ségréger ces types de logement, ce qui peut créer des effets de ghettoïsation. En matière de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements, le développement résidentiel le long de la promenade Luc-Larrivée est un exemple de bonne pratique.

L'observation de l'évolution de l'offre privée permet de constater qu'il y a une abondance de logements de trois pièces et moins pour personne seules ou couples sans enfant,

¹http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV_STRATEGIE_INCLUSION.pdf p.6

ainsi que d'un bon nombre de logements de quatre pièces trop petits pour accueillir des familles.

Ainsi, on ne peut pas s'en remettre à l'offre privée pour assurer une diversification de l'offre de logements qui permettra de faire une place importante aux familles dans ce nouveau quartier. Ce secteur comporte une importante offre pour personnes âgées. Un effort particulier devra être fait pour attirer des familles dans le secteur de façon à rééquilibrer la population.

Le PPU Assomption Nord doit inclure des mesures robustes pour orienter le développement de différents modes de tenure et une variété dans les typologies de logement *in situ*.

La Ville de Montréal a la responsabilité de s'assurer que la planification de nouveaux quartiers permette aux différents segments de la population de se côtoyer, de partager la même expérience urbaine et de tisser une communauté inclusive qui fait une place importante aux familles et aux enfants.

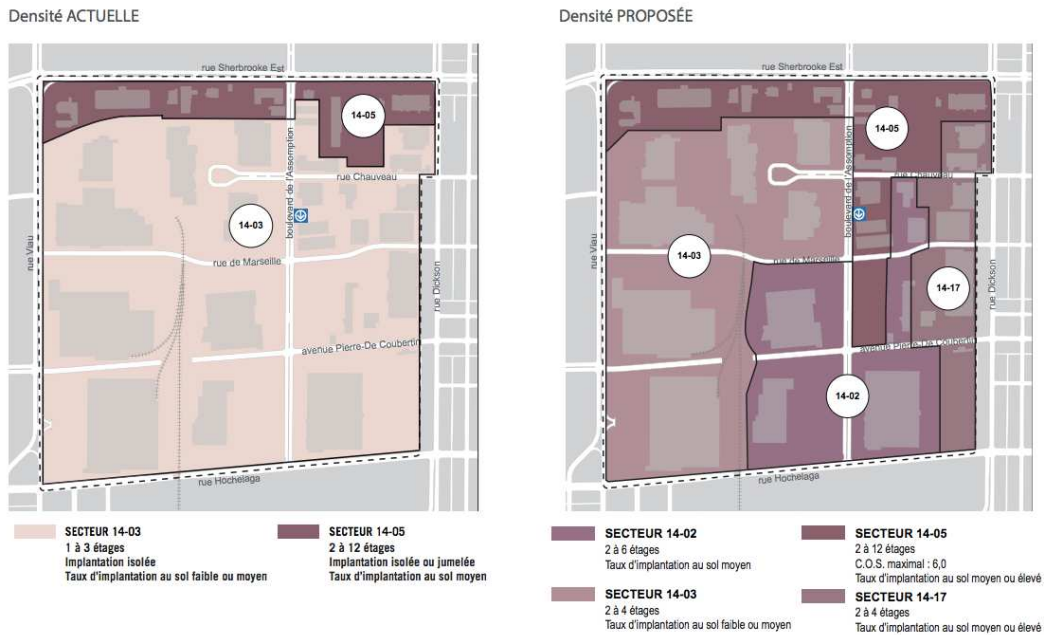
Les balises d'aménagement

Le développement d'un quartier ne consiste pas simplement à placer des bâtiments sur des lots identifiés, il réside aussi dans le partage d'une vision. Le PPU doit donc être imprégné d'une volonté de transposer des valeurs, des sentiments et non seulement des balises d'aménagement pour ne pas recréer, encore, un de ces quartiers génériques et sans âme que l'on voit pousser un peu partout en Amérique du Nord.

Les hauteurs

Le pôle l'Assomption Nord vient s'implanter à la jonction d'un quartier résidentiel et d'un quartier industriel, au sud de la rue Sherbrooke. Il va sans dire que cette zone nécessite un redéveloppement et une densification. Cette densification devra cependant prendre en compte son milieu d'insertion.

Extrait du PPU Assomption Nord, page 47 :



Le cœur de ce développement est situé le long du boulevard L'Assomption et autour de la station de métro L'Assomption. À l'est de ce quartier, dès la rue Dickson, se trouve un quartier résidentiel où les hauteurs sont d'environ quatre étages. Il est proposé, entre le boulevard L'Assomption et la rue Dickson, de faire passer les hauteurs de 4 à 12 étages. Ce changement sera trop drastique pour qu'une réelle transition s'installe entre les hauteurs proposées et celles existantes. Le quartier résidentiel existant évoluera à l'ombre des futures tours.

La rue Dickson est pourtant très représentative du quartier par ses duplex et ses maisons en rangées. Il faut s'assurer de préserver ce type de cadre bâti et la qualité de vie que les résidents ont choisis en s'établissant dans ce quartier. Pour ce faire, nous croyons que le secteur 14-05 devrait être revu afin de permettre une hauteur maximale de 10 étages le long du boulevard L'Assomption et d'exclure le lot devant le futur parc, sur la rue Chauveau. Ce lot devrait plutôt être inclus dans le secteur 14-02 et ne permettre que des hauteurs de 2 et 6 étages.

L'axe de la rue Sherbrooke accueille déjà des bâtiments de 12 étages ce qui s'inscrit harmonieusement avec la largeur de la rue ainsi qu'avec les pyramides olympiques. Ainsi, nous croyons que les hauteurs maximales de 12 étages devraient être concentrées sur la rue Sherbrooke et que les bâtiments actuellement proposés dans le secteur 14-05, face au boulevard L'Assomption, devraient être réduits à 10 étages.

En résumé, nous proposons, pour le secteur 14-05, de :

- réduire la hauteur maximale à 10 étages le long du boulevard L'Assomption;
- réduire à 6 étages la hauteur maximale du lot sur la rue Chauveau, entre le boulevard L'Assomption et la rue Dickson, face au futur parc prévu dans la cour Chauveau. Inclure ce lot dans le secteur 14-02;
- maintenir une hauteur maximale de 12 étages le long de la rue Sherbrooke.

Ces modifications permettront une intégration plus heureuse pour les résidents des résidences de l'OMHM, ceux de la rue Dickson, et bien entendu pour les futurs utilisateurs du parc projeté sur la rue Chauveau.

De plus, nous croyons que des études d'ensoleillement et de direction des vents doivent être exigées pour chaque projet de développement qui sera réalisé afin de s'assurer que les espaces publics, les parcs, les réseaux de transports actifs ainsi que les résidences déjà existantes soient plongés dans l'ombre de septembre à mai. Cet élément est essentiel pour la qualité de vie des habitants, par exemple pour prolonger les heures d'utilisation des espaces publics ainsi que pour favoriser la pérennité du couvert végétal.

Il sera important d'avoir un PIIA qui viendra affiner la vision par des critères architecturaux, des choix de matériaux nobles, des critères d'aménagement paysager.

La connectivité avec le sud

La connectivité entre ce quartier résidentiel et le quartier industriel nouvellement désigné comme la Cité de la logistique est essentielle. L'information fournie ne nous permet pas de croire que la cohabitation de ces deux secteurs qui se juxtaposent sera harmonieuse.

Le secteur nommé Cité de la logistique s'étend de la rue Notre-Dame au sud à la rue Pierre de Coubertin au nord, alors que le secteur identifié comme Pôle L'Assomption Nord s'étend quant à lui de la rue Sherbrooke au nord à la rue Hochelaga au sud. Il y a donc une zone qui concerne les deux secteurs à planifier.

Cette juxtaposition des secteurs en développement ne nous permet pas d'être rassurés quant à la proposition selon laquelle la zone industrielle au nord de la rue Hochelaga servira à agir comme véritable zone tampon entre les activités industrielles au sud de la rue Hochelaga et le secteur résidentiel.

La planification globale de la Cité de la logistique est inexistante. À part un PIIA présentement à l'étude, aucun document ne dicte les orientations de planification de ce vaste territoire. Il faut saisir cette occasion pour définir les activités du secteur de la logistique que nous souhaitons attirer dans notre quartier. Il est donc important de revoir les activités industrielles afin de préciser les activités de la logistique souhaitables et ainsi d'assurer une cohabitation heureuse entre les quartiers.

L'accent mis sur la limitation des nuisances actuelles et futures, entre les activités commerciales, industrielles et résidentielles, devrait être plus important.

La transparence

Afin que les résidents du secteur soient informés du développement de leur milieu de vie, l'arrondissement devrait prévoir un forum d'information et d'échanges sur l'avancement de chaque nouveau projet immobilier ou tout autre projet touchant le domaine public.

Les interventions sur le domaine public

Un réseau de parcs et d'espaces verts pour embellir le quartier

Les parcs et les espaces verts d'un quartier sont des attraits très importants pour ses résidents. Que ce soit pour les familles ou les couples sans enfant, les espaces verts reflètent un milieu de vie animé. Particulièrement dans le contexte d'un quartier à forte densité, les espaces verts sur le domaine public sont un contrepoids aux plus petits espaces privés offerts dans les projets immobiliers de forte densité.

Une inquiétude fréquente des futurs acheteurs est de ne pas disposer d'un milieu verti dès les premières années (arbres de petit calibre, parcs en chantiers, absence d'aménagement paysager, etc.). Les infrastructures vertes doivent faire partie intégrante de la planification d'un projet afin que leurs bénéfices soient ressentis le plus tôt possible.

La planification de parcs et d'espaces verts dans le nouveau quartier est déficiente. Le seul parc prévu serait localisé sur le site de l'actuel entrepôt Chauveau de la Ville. Sa réalisation est prévue à moyen terme et seulement si l'on envisage le déplacement des activités qui s'y tiennent actuellement. Or, la demande en parcs et espaces verts ne fera que croître au fil du développement du quartier.

La stratégie d'acquisition des terrains aux fins de parcs lors du lotissement des projets immobiliers est intéressante, mais elle laisse les résidents à la merci du développement immobilier. L'aménagement d'un réseau de parcs de proximité et d'espaces verts dès le lancement des projets serait la stratégie idéale. La Ville aurait tout avantage à créer dès maintenant des réserves foncières en vue d'aménager parcs et écoles.

La force de la planification détaillée repose sur le fait que la Ville, en faisant les acquisitions nécessaires, peut donner la garantie aux résidents que tout ce qui est promis sera livré. Cette situation est impossible à reproduire lorsque la construction d'infrastructures publiques repose sur des promoteurs immobiliers.

Des places publiques attrayantes

La proposition d'intégrer des places publiques dans l'aménagement des nouveaux immeubles habités est admirable. Les espaces publics peuvent devenir des lieux de socialisation et de loisirs prisés lorsqu'ils sont bien aménagés.

L'implantation de places publiques entre les immeubles d'un maximum de 12 étages comporte cependant le risque de créer des places peu ensoleillées et soumises à des

vents forts. Si ces places ne sont pas aménagées avec un souci de qualité, elles ne seront pas habitées par la population.

Des critères d'aménagement de ces places pourraient être prévus par l'arrondissement. Ces critères pourraient englober notamment l'inclusion de projets d'art public sur chacune des nouvelles places ainsi que sur l'ensemble du site du nouveau quartier.

Une école et des garderies à prévoir

La présence de familles et d'enfants de tout âge dans le nouveau quartier est accueillie positivement. L'idée de retrouver des jeux pour enfants, des garderies, une école est même perçue comme un avantage. Nous saluons l'orientation donnée dans le PPU d'inclure une proportion de logements pour familles dans les projets immobiliers.

Il est toutefois impensable que la Ville ne se dote pas d'une meilleure stratégie d'acquisition d'un terrain pour la construction d'une école du réseau scolaire public. Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est l'arrondissement qui connaît la plus grande croissance du nombre d'enfants inscrits à l'école. Dans Mercier-Ouest et Mercier-Est, de nombreuses écoles sont actuellement agrandies pour faire face à la pénurie de classes.

Avec 3000 nouvelles unités d'habitation, le développement du TOD Assomption Nord représente presque le double du nombre d'unités que celui du Faubourg Contrecoeur. Or, on réalise aujourd'hui que l'absence d'école dans ce secteur cause une pression sur les écoles du quartier. Le nombre de places à l'école la plus proche ne répond pas à la demande et un réaménagement des locaux scolaires dans le secteur a été nécessaire.

L'intégration d'une école dans le développement des nouveaux secteurs résidentiels devrait être obligatoire. De nombreuses expériences récentes (L'Île-des-Soeurs, Griffintown, le site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants) démontrent l'importance stratégique de planifier la création de nouvelles places dans le réseau d'écoles publiques du secteur.

Des occasions de développement pour la Ville de Montréal

L'absence de stratégie d'acquisition et de développement immobilier par la Ville de Montréal dans le secteur est une autre occasion manquée. Les coûts de location de salles et de bâtiments sont importants dans le secteur de Mercier-Ouest (CRC Saint-Donat, bibliothèque Langelier, bureau d'arrondissement). Pourtant, le développement d'un nouveau quartier autour d'une station de métro représente une occasion de planification immobilière très intéressante pour la Ville.

Situé en plein cœur de l'arrondissement, le quartier Assomption Nord détient des avantages importants pour la construction de bâtiments publics. Ceci permettrait à l'arrondissement de réduire ses coûts de location de locaux privés. La Ville de Montréal et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) sont des acteurs importants pour le développement de bâtiments publics qui profiteraient à l'ensemble de la communauté de l'arrondissement.

Des aménagements sécuritaires pour les déplacements à pied et à vélo

Avec la proximité du réseau du métro, le quartier Assomption Nord a tout pour se développer autour du transport actif et collectif. D'après les études commandées par le Service de mise en valeur du territoire, 22 % des personnes sondées (acheteurs ou résidents potentiels du secteur) utilisent le transport actif comme mode de transport principal. Il s'agirait d'une erreur de ne pas planifier un maximum d'infrastructures sécuritaires pour les futurs résidents.

C'est un oubli majeur que de ne pas planifier l'aménagement de pistes cyclables unidirectionnelles sur le boulevard de L'Assomption. La création de voies de circulation protégées pour les cyclistes est le principal vecteur de croissance du transport à vélo. Par ailleurs, un niveau d'attention similaire devrait être porté vers l'amélioration de la sécurité sur les liens existants est-ouest et la création d'un lien cyclable nord-sud.

L'arrondissement devrait inscrire dans son PPU des objectifs en termes de déplacements actifs. Celui-ci pourrait notamment prévoir des normes de stationnement pour vélos dans les projets immobiliers, ainsi que la mise en place d'incitatifs à l'autopartage et aux véhicules en libre-service. Finalement, il serait également possible de prévoir des abris sécurisés pour vélos près de la station Assomption afin de faciliter l'intermodalité.

Conclusion

Ce projet représente une occasion unique de créer à la fois un milieu de vie et un pôle de développement pour le quartier. Il s'agit d'un des derniers espaces vacants de l'île situés aussi près d'une station de métro. C'est ainsi une chance unique de réaliser un modèle d'aménagement dense, mais attrayant, où la qualité des aménagements, de l'architecture et des infrastructures de transports actifs feront de ce quartier une option incontournable pour les citoyens à la recherche d'un milieu de vie.