

Le 17 novembre 2023

À l'attention de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville

## Réflexions sur le règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville – Commentaire écrit – SDC du District Central

---

Bonjour,

La Société de développement commercial (SDC) du District Central représente une communauté d'affaires de quelques 2000 entreprises industrielles et commerciales établies au cœur du territoire d'Ahuntsic-Cartierville.

Depuis les dernières années, nous avons procédé à de nombreuses consultations de nos membres et des résidents de notre territoire afin de développer une vision d'aménagement commune. Cette vision a déjà été présentée dans les autres mémoires et avis déposés, entre autres, en mars 2019 pour la cour de voirie du 50-150 Louvain Ouest, en février 2020 pour le Plan directeur de l'aire TOD Ahuntsic-Chabanel, en janvier 2021 pour le PPU du TOD des gares Ahuntsic et Chabanel et en janvier 2023 lors de la modification du plan d'urbanisme.

Nous avons été accompagnés au cours de ce processus et de la rédaction de ces avis par les conseils d'expert de la firme, spécialisée en planification et immobilier durable, ELEMENTS Planification Urbaine. C'est sur cette vision d'aménagement que nous nous appuyons pour formuler les commentaires présents dans ce document.

Nous tenons d'abord à saluer la démarche de réflexion entreprise par l'arrondissement en prévision de la modification à son règlement d'urbanisme (01-274) entourant la transition écologique et la protection du patrimoine. Le règlement d'urbanisme est le principal outil au travers duquel l'arrondissement contrôle l'aménagement du territoire. Il est donc primordial de procéder à une consultation des principales parties concernées le plus en amont du processus que possible. Il est également important de prévoir un délai moins rapide afin que les consultations auprès de tous les acteurs concernés sur le territoire puissent se tenir adéquatement surtout relativement à un enjeu aussi important que l'environnement. Nous partageons de plus les objectifs de l'arrondissement en termes de transition écologique et de protection du patrimoine.

Le territoire de notre SDC, qui amorce depuis quelques années déjà une transformation importante sera particulièrement touché par ces nouvelles normes. Tous les nouveaux développements qui marqueront le territoire pour les décennies à venir devront s’y conformer. Ainsi, il est particulièrement important d’adopter une réglementation qui demeure agile et flexible entre l’avancement des objectifs de transition écologique et les possibilités de développement ou redéveloppement du milieu. La réglementation doit inclure une ouverture face aux innovations futures et aux nouvelles approches.

Dans cette perspective, il nous semble important de vous partager les commentaires suivants au sujet de la transition écologique et du patrimoine dans le règlement d’urbanisme :

### **VERDISSEMENT :**

Dans une perspective de transition écologie, le verdissement du territoire est essentiel. D’abord au niveau environnemental, les bienfaits du verdissement urbain ont maintes fois été démontrés dans la protection de la biodiversité, la captation des polluants atmosphériques ainsi que la réduction des îlots de chaleur. Ces bienfaits se font aussi ressentir au niveau du bien-être des citoyens. En effet, de nombreuses recherches démontrent qu’en contribuant à rendre l’espace public plus convivial et plaisant, le verdissement contribue positivement à la santé autant physique que mentale des habitants.

Dans cette perspective, l’approche 3-30-300 nous semble un modèle inspirant. Cette approche formulée en 2021 par le Dr Cecil Konijnendijk, professeur en foresterie urbaine à l’Université de la Colombie-Britannique, préconise que chacun puisse :

- Voir au moins 3 arbres depuis son domicile, lieu de travail, école, commerce ;
- Vivre dans un quartier bénéficiant d’au moins 30 % de canopée ;
- Habiter à moins de 300 mètres d’un espace vert accessible.

Cette approche fondée sur plus 25 ans d’expérience et des données de recherche probantes a déjà été adoptée par de nombreuses villes à travers le monde et est citée comme une inspiration dans le plan climat de l’arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Afin de mettre cette vision en application, il sera nécessaire de revoir à la hausse les normes de verdissement présentes dans le règlement d’urbanisme de l’arrondissement. Nous avons formulé quelques propositions en s’inspirant des arrondissements voisins

ayant déjà complété l'inclusion des objectifs de transition écologique dans leurs réglementations, comme Villeray-Saint-Laurent-Parc-Extension, Saint-Laurent et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, ainsi que sur d'autres exemples de bonnes pratiques.

D'abord, au sujet du ratio minimum d'espace vert, le règlement actuel prévoit qu'au moins 20 % de la superficie totale du terrain doit être plantée de végétaux en pleine terre. Il nous semble pertinent que le ratio d'espace vert soit variable plutôt que fixe, afin d'exiger une plus grande végétalisation des terrains dont l'implantation est plus faible, tout en offrant une plus grande flexibilité pour les sites développer de manières plus compactes. À cette fin, nous suggérons que le ratio d'espace vert soit calculé à partir de la superficie de terrain non-bâti du site. Un exemple de ce type de réglementation est l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension qui exige que 65 % de la superficie non-bâti du terrain soit occupée par de la végétation en pleine terre. La modularité de la norme est recherchée.

Ensuite, le ratio de plantations d'arbres est actuellement d'un arbre requis pour chaque 150 m<sup>2</sup> non construit. Ce ratio nous semble adéquat, en plus d'être similaire aux ratios imposés dans les autres arrondissements. Toutefois, nous suggérons que le règlement offre la possibilité de déroger dans des situations particulières comme un site dense et implanté aux limites de la propriété à cette norme en contrepartie de l'implantation d'un nombre d'arbres équivalent dans la portion du domaine public qui longe le site ou en compensation d'autres mesures écologiques visant le verdissement (ex : façade végétalisée, toit vert).

Notons aussi qu'en plus de la quantité d'arbre et d'espace vert, il est important de garantir, au travers de normes ou de critères, la qualité du paysage. À ce sujet, nous recommandons à l'arrondissement de prendre pour exemple l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension qui exige que les plantations prévues sur les espaces verts incluent au moins deux strates de végétation (herbacée, arbustive ou arborée). D'autres normes à considérer serait d'exiger la sélection d'essences indigènes, d'exiger une variété d'essences, d'exiger des essences propices à attirer et supporter des insectes pollinisateurs, et toutes autres normes nécessaires pour assurer un paysage qui appuie la biodiversité et évite les monocultures stériles. Cette intervention rejoindrait en surplus les interventions territoriales amorcées au District Central avec le plan de signature du territoire.

Notons aussi dans un autre ordre d'idée que le règlement actuel prévoit que les toits plats doivent obligatoirement être couverts de matériaux blancs ou être végétalisés. Nous recommandons que cette norme puisse être élargie afin d'ouvrir la possibilité d'implanter des équipements de productions énergétiques, comme les panneaux solaires, les mini-

éoliennes ou toutes autres pratiques apportant une contribution énergétique. La diversification des mesures permet de trouver des solutions à des situations plus complexes tout en maintenant une contribution à l'environnement bâti.

L'atteinte des objectifs 3-30-300 ne pourront pas se faire exclusivement en modifiant quelques normes ou à l'aide d'intervention sur le domaine privé. Pour garantir le verdissement nécessaire du territoire, des interventions sur le domaine public ainsi que sur le bâti existant devront être également considérées.

Dans cette perspective, plusieurs interventions sur le domaine public semblent essentielles, en premier lieu, le réaménagement des chaussées afin d'implanter des banquettes végétalisées et des noues drainantes le long des trottoir, ou même l'aménagement de rues éponges. Ces interventions permettront de garantir une canopée adéquate de l'espace public et une gestion durable des eaux de pluie en plus de rendre ces axes plus conviviaux et plus propices aux déplacements actifs. Ce genre d'intervention est particulièrement important dans les secteurs en transformation, comme le District Central, et pourrait être accomplie tronçon par tronçon, au fur et à mesure du redéveloppement du territoire. Des moyens fiscaux pourraient être explorés pour appuyer et pour concrétiser ces interventions à plus court termes.

Similairement, l'espace existant reste une source de verdissement potentiel à ne pas négliger comme cela a déjà été proposé à maintes reprises par la SDC. L'arrondissement pourrait collaborer davantage avec les propriétaires du District Central afin de réaliser des interventions paysagères de type micro-parcs et micro-espaces publics dans les espaces résiduelles du domaine privé.

L'arrondissement et la Ville ont aussi le devoir de garantir la préservation de portion de terrains dont ils sont le propriétaire pour fin de parc et d'espaces public lors de leur redéveloppement. Cela est particulièrement important dans le cas du site du 50-150 Louvain qui est un des plus grand terrain vague du territoire. Ces espaces publics pourraient ensuite être développer et opérer en partenariat avec des acteurs privés, afin de maintenir la vocation événementielle et de jardin communautaire qui s'y est déjà installée.

Ensemble, ces trois mesures sont indispensables pour assurer la réalisation de la vision de l'arrondissement de créer un réseau d'espaces verts et de parcours actifs à l'échelle de tout le territoire. Les diagonales et les possibilités de rejoindre plus facilement le par Henri-Julien et le métro Sauvé sont des interventions nommées par les occupants du quartier d'affaires et les citoyens.

## MOBILITÉ :

En complément des points qui viennent d'être soulignés, le verdissement du territoire n'est possible qu'en réfléchissant à l'espace occupé par les stationnements de surface. En effet, les grands espaces minéralisés qu'ils représentent peuvent pour certains secteurs être à l'encontre de l'objectif de créer un milieu de vie attractif, végétalisé et articulés autour des transports actifs et collectifs.

De plus, dans les secteurs du territoire, comme le District Central, dont le verdissement et la consolidation relève d'une importance stratégique, dû à la proximité avec des axes de transport en commun structurant, la mise en souterrain ou en basilaire des stationnements pourrait être une stratégie évaluée pour tous les nouveaux projets de développement.

Quant à la question des ratios de stationnement, tel que relevé par l'étude de Lewis et Joubert publié en 2004, pour qu'une aire TOD soit bien mise en place « il est nécessaire de prévoir une offre de stationnement optimale pour des clients différents : les résidents, usagers des commerces, les travailleurs. » (Lewis. Joubert. 2004) Ainsi, la diminution du nombre de stationnements ne semble pas être la réponse adéquate à la problématique identifiée. Nous préconisons plutôt la mutualisation et le partage comme une stratégie qui permettrait de réduire le nombre de cases de stationnement présent tout en conservant ou en augmentant la capacité de stationnement du territoire.

Citons en exemple l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles dans laquelle la mutualisation des espaces de stationnement de l'Aréna Rodrigue-Gilbert et de l'école secondaire Daniel-Johnson a permis une réduction de 40 % du nombre de cases présentes sur le site, tout en maintenant la même capacité d'accueil. L'espace ainsi libéré a permis d'accroître le verdissement du site, ainsi que de densifier celui-ci avec l'ajout d'un nouvel équipement public dans le complexe, une maison des jeunes.

Le règlement de l'arrondissement permet déjà la conclusion d'entente entre deux propriétaires afin que les cases requises pour desservir un usage soit présent sur un site autre que celui desservi. Cependant, le règlement stipule que dans cette situation, le ratio applicable correspond au ratio combiné de tous les usages. Une telle disposition ne permet pas réduire le nombre de cases présentes en cas de mutualisation. Nous recommandons plutôt que le ratio soit fixé en fonction de l'usage qui a le ratio le plus exigeant lors de la mutualisation entre des usages complémentaires.

La mutualisation est la clé d'une gestion d'ensemble résiliente de la mobilité qui réduit au minimum les besoins et les impacts des stationnement automobile sans exclure ce mode

de transport qui reste nécessaire dans un secteur enclavé, central et qui a une offre commerciale de destination comme le District-Central.

La réglementation seule ne permettra pas d'assurer durablement dans le long terme une transition vers les modes de transports actifs et collectifs. D'autres interventions seront nécessaires sur le domaine public afin de sécuriser les parcours piétons et cyclistes et pour désenclaver le territoire. Soulignons entre autres la création d'un viaduc sous la voie ferrée au niveau de l'avenue de l'Esplanade ainsi que la création d'une traverse en continuité avec Chabanel et jusqu'au parc Henri-Julien, qui sont deux mesures phares mises de l'avant par notre comité aménagement.

De plus, nous recommandons que les parcours piétons et cyclables soit planifiés avec les citoyens et gens d'affaires, sécurisés et verdés à l'aide de véritable aménagements dédiés.

D'ici la réalisation de ces aménagements, il serait contreproductif d'imposer des ratios de stationnement automobile maximum trop exigeant, cela ne ferait qu'aggraver une problématique de stationnement bien connu du territoire sans offrir d'alternative réaliste aux résidents, commerçants et clients du secteur.

Dans le même ordre d'idée, il serait pertinent de garantir une perméabilité des grands îlots du territoire lors de leur redéveloppement de manière à faciliter les déplacements vers le transport en commun structurant. Nous pensons particulièrement au site du 50-150, sur lequel le maintien d'un axe de mobilité diagonal au travers du site était préconisé par nos membres et les résidents consultés.

## **ZONAGE :**

Au-delà des questions de verdissement et de mobilité, une clé de voute essentielle de la transition écologique est aussi d'assurer la création d'un milieu de vie complet disposant d'une mixité des commerces, services, résidences et industries.

Prenons par exemple le concept de ville des 15 minutes, auquel plusieurs villes à travers le monde adhèrent. Ce concept vise à organiser les milieux urbains de manière à assurer une proximité maximale entre toutes les destinations essentielles dans un mode de vie complet, soit les habitations, commerces, services, lieux d'éducation, de loisirs et de santé.

Ce paradigme d'aménagement est essentiel pour garantir une diminution de la dépendance automobile, pour assurer de cadre de vie complet et de qualité pour les résidents, et ramener un modèle de développement à l'échelle du piéton. La transition écologique ne peut se faire sans quartier complet.

Dans cette perspective, nous réitérons l'avis émis par notre comité d'aménagement que la planification du District Central devrait éviter une séparation trop stricte entre les fonctions. Ainsi, il faudrait garantir la possibilité de cohabitation des usages résidentiels, commerciales et industriels à proximité les uns des autres. Plus particulièrement, l'implantation de fonctions résidentielles sur le terrain du 50-150 Louvain Ouest relève d'une importance capitale.

Nous souhaitons aussi réitérer l'importance de développer des outils réglementaires aptes à moduler la gentrification, de manière à assurer un développement autant environnementalement que socialement durable du territoire.

En somme, la réglementation d'urbanisme devrait permettre le maintien de la cohabitation des usages qui est une caractéristique du territoire et qui fait sa force, dans un contexte de transition écologique.

### **NORMES ARCHITECTURALES :**

Dans un contexte d'assurer la transition écologique, nous réitérons l'importance de l'application de hauts standards environnementaux non juste pour les nouveaux projets privés, mais aussi le projet de voirie de la Ville. Plus particulièrement, nous aimerions réitérer les points suivants déjà soulevés par notre comité d'aménagement.

D'abord, il est essentiel d'intégrer la cour de voirie multiservice au quartier et au bâti existant par une approche intégrée à son environnement qui priorise l'implantation en souterrain ou en basilaire.

Ensuite, pour assurer l'appropriation du site par la communauté, un espace public verdoyant et accessible à tous devrait être conçu sur le basilaire.

Finalement, il est essentiel d'inclure des solutions alternatives innovantes dans les aménagements du site et du bâtiment pour réduire au strict minimum les potentielles nuisances sonores, circulation, stationnement, vibrations, odeurs et qualité de l'air.

L'importance de développer un cadre bâti respectant les plus hauts standards écologiques n'incombe pas seulement aux acteurs privés mais aussi exemplaire pour le rôle tenu par l'arrondissement au niveau environnemental.

### AGRICULTURE URBAINE :

L'agriculture urbaine est essentielle pour permettre la mise en place de circuits d'alimentation courts. De plus, il s'agit d'un secteur économique d'avenir en complémentarité avec les usages présents sur le territoire. En effet, l'agriculture urbaine permet de rendre utile les toits ainsi que certains extrants (eau, chaleur, etc) des commerces et industries du District Central. Le développement de cette filière d'avenir sur notre territoire est une priorité pour la SDC. Surtout dans le contexte de l'émergence d'un pôle d'agriculture urbain dans la zone industrielle Hodge-Lebeau à Saint-Laurent et le District Central.

L'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension dispose d'une réglementation exemplaire en la matière. En effet, les usages d'agriculture urbaine y sont autorisés dans toutes les zones industrielles et commerciales du territoire. De plus, la vente des produits agricoles cultivés sur le terrain est aussi autorisée comme usage complémentaire dans toutes ces zones. Évidemment, l'arrondissement a inclus dans sa réglementation des normes strictes pour le contrôle des nuisances potentielles qui pourrait découler de ces activités, autant au niveau du contrôle des odeurs, bruits, éclairage nocturne et outillage que de la proximité avec le résidentiel.

Pour le moment, l'arrondissement ne permet cet usage que de manière exceptionnelle, ce qui limite le développement de cette filière. Nous recommandons donc à l'arrondissement d'autoriser plus librement, au travers des zones commerciales et industriels du territoire, l'implantation d'activités d'agriculture urbaine.

Les activités autorisées ne devraient pas se limiter aux cultures maraichères et horticoles en serre sur toits, mais devrait aussi inclure d'autres formes de culture, comme l'aquaculture, la pisciculture, autant sur les toits que dans les cours. La présence de ces activités en sous-sol pourrait aussi être considérée pour la culture de champignons par exemple.

L'agriculture urbaine relève d'un rôle important autant au niveau environnemental qu'économique. Il serait donc pertinent que l'arrondissement autorise plus librement ces fonctions à travers le District Central, en prenant exemple sur les autres arrondissements.

### PATRIMOINE :

Le sujet de la consultation portant aussi sur le patrimoine, nous aurions quelques points à réitérer à ce propos.

Il nous semble primordiale que les vestiges industriels du District Central soit préservés et intégrés aux nouveaux développements. La transformation de notre quartier ne doit pas faire disparaître les témoins de son passé industriel. En effet, ces vestiges, comme les passerelles qui connectait autrefois les usines entre elles, sont des marqueurs importants de l'identité et de la signature territoriale du quartier.

De plus, nous invitons aussi l'arrondissement à considérer toutes les normes et critères nécessaires pour assurer l'intégration des futurs bâtiments avec le cadre bâti existant afin de maintenir les gabarits et dimensions, les matériaux, ainsi que la monumentalité qui caractérise le District Central.

### **CONCLUSIONS ET POINTS SAILLANTS :**

- Nous recommandons que le ratio d'espace vert devrait être calculé à partir de la superficie de terrain non-bâti du site plutôt que la superficie totale ;
- Nous recommandons que le règlement offre la possibilité d'implanter le ratio d'arbre sur la portion du domaine public qui longe le site ;
- Nous recommandons que la qualité et la biodiversité des aménagement paysager soit régit par des normes ;
- Nous recommandons que d'autres pratiques environnementales (ex : les panneaux solaires) soient acceptées comme revêtement de toit en plus des toits blancs et verts ;
- Nous recommandons que le réaménagement des chaussées et trottoirs afin d'accroître leurs verdissement et convivialité soit opéré tronçon par tronçon, au fur et à mesure du redéveloppement du territoire, à l'aide d'une réflexion sur les mesures fiscales possibles ;
- Nous recommandons que l'arrondissement devrait collaborer avec les propriétaires du District Central afin de réaliser des interventions paysagères dans les espaces résiduels du domaine privé ;
- Nous recommandons que l'arrondissement préserve une portion significative du 50-150 Louvain Ouest entre autres pour fin de parc, d'espace public et jardin communautaire lors de son redéveloppement ;

- Nous recommandons que la mise en souterrain ou en basilaire des stationnements devrait être priorisé pour les futurs développements dans l'aire TOD du District Central ;
- Nous recommandons que la mutualisation et le partage des cases de stationnement soit priorisée dans les nouveaux développements;
- Nous recommandons qu'en cas de mutualisation de stationnement entre deux usages complémentaires, que le ratio soit fixé en fonction de l'usage qui a le ratio le plus exigeant et non pas en additionnant les ratios de tous les usages ;
- Nous recommandons que la réduction des ratios de stationnement ne puisse pas se faire avant qu'une alternative réaliste sous forme de parcours piétons et cyclables verts et sécuritaires soit offerte ;
- Nous recommandons que la cour de voirie multiservice prévu au 50-150 Louvain soit développée selon les plus hauts standards environnementaux, avec implantation des activités entièrement en intérieur, la réalisation d'un espace public sur le basilaire et la réduction au strict minimum des nuisances ;
- Nous recommandons que les usages d'agriculture urbaine soient autorisés plus librement au travers des zones commerciales et industrielles du District Central.

Pour toutes précisions supplémentaires, nous sommes disponibles pour y répondre.

Hélène Veilleux

Directrice générale, SDC District Central

Supporté pour l'analyse urbanistique par ELEMENTS Planification Urbaine inc.

Martine Peyton, urbaniste, permis 1089

Gabriel Villemaire, candidat au titre d'urbaniste, 7446