

**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la charte de la Ville de Montréal visant la construction et l'aménagement d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques dans la portion ouest de l'ancienne carrière Saint-Michel
Modification du Plan d'urbanisme (affectation – densité)
Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc Extension**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2008

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et recommandations qui suivent.

La demande

La Ville souhaite autoriser la réalisation d'un centre commercial dans une partie de la carrière Saint-Michel. La Ville et le promoteur ont conclu un accord de développement qui pose un ensemble de principes et d'exigences que le projet devra respecter. La Ville et l'arrondissement doivent mettre en place les conditions réglementaires qui autoriseront le projet et procéder à la vente de la parcelle concernée de la carrière.

La modification du Plan d'urbanisme est requise de manière à permettre l'affectation visée ainsi que la densité de construction.

Le règlement préparé en vertu de l'article 89 3° prévoit les normes et critères qui s'appliqueront et concernent notamment le COS (minimum de 0.1 et maximum de 1) et le nombre de places de stationnement autorisé de 1 case par 23 m² qui correspond à 3 fois le nombre autorisé ailleurs.

Un concept d'aménagement du projet est présenté. Il comprend notamment, outre les bâtiments commerciaux et les aires de stationnement qui les desservent, des éléments à caractère public : espace vert, voies cyclable et piétonne, aire d'interprétation géologique et historique du site.

La vocation

Le Comité se réjouit qu'une portion significative de l'ancienne carrière soit affectée à une fonction commerciale. Il s'agit en effet de la fonction la plus appropriée pour cet espace singulier.

Un projet inspiré par les caractéristiques de la carrière

Il constate la volonté de mettre en valeur les caractéristiques géologiques de la carrière en favorisant l'interprétation et salue cette initiative. Mais le projet doit aller plus loin. Il doit exploiter la personnalité particulière du site, se mettre à l'écoute du génie du lieu et se laisser informer par la carrière et les conditions qui y prévalent.

Le projet sera visible de haut. Il sera accessible par une voie qui descendra à l'intérieur de la carrière, donnant accès aux trois paliers sur lesquels se déploiera le centre commercial. Des ascenseurs disposés en différents points le long de la falaise amèneront les piétons et

Règlement en vertu de l'article 89 3° de la charte de la Ville de Montréal visant la construction et l'aménagement d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques dans la portion ouest de l'ancienne carrière Saint-Michel
Modification du Plan d'urbanisme (affectation – densité)
Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc Extension

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2008

les cyclistes aux niveaux des commerces. Ainsi, tant les piétons, les cyclistes que les automobilistes découvriront le site à partir du haut. Il en résulte que le projet doit être conçu en tenant expressément compte de ce fait : les toits constituent une cinquième façade, une cinquième élévation, qui doit faire l'objet d'un traitement soigné. De même, les aires de stationnements doivent être aménagées en fonction de cette visibilité.

Le concept commercial actuel pourrait être implanté sur n'importe quel autre emplacement sans distinction de forme ou d'organisation. Un tel parti architectural n'est pas satisfaisant. Le site recèle un potentiel exceptionnel. Il est unique. La présence des falaises, les trois plateaux, l'éloignement de la ville qui ne sera plus perceptible et l'accessibilité par des points haut créent autant de conditions inhabituelles dont on doit tirer avantage pour élaborer un environnement commercial particulier qui sera distinct des autres centres qui ne jouissent pas d'un emplacement aussi inusité.

Élaborer une structure paysagère forte

On devra donner au projet une structure paysagère forte. L'organisation des bâtiments et l'aménagement des aires de stationnement doivent être revus en profondeur. Le concept actuel ne présente pas une structure lisible; tout y semble aléatoire. Or, la composition paysagère est un enjeu critique du projet, un défi qu'il doit relever. On devrait penser le projet un peu comme un village implanté au creux d'une vallée auquel on accéderait par un col. On doit s'appuyer sur la vue d'ensemble que l'on aura du site et profiter de l'opportunité qu'offre un tel accès.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement occupent la majeure partie du site. Le Comité questionne la pertinence d'une telle offre qui excède autant les exigences en vigueur ailleurs dans la ville. Le site sera desservi comme le reste de la ville par le transport en commun. On favorisera l'accessibilité des piétons et des cyclistes. L'importance de ces aires de stationnement et leur manque d'organisation compromettent la qualité du projet. Un traitement paysager est essentiel. Le Comité suggère la possibilité d'aménager la surface en damier, des espaces de stationnement alternant avec des espaces verts. Quelle que soit la solution, on devra s'assurer de fragmenter cette plage pour en contrecarrer la monotonie.

Une implantation ordonnée des bâtiments

De même, les bâtiments devraient être implantés suivant un principe d'organisation qui produise une structure claire et lisible. On pourrait s'inspirer de la poursuite de la trame de rues située en haut à l'est. On pourrait également faire écho à la morphologie de la carrière et à ses plateaux et implanter des bâtiments qui marqueraient une gradation vers la falaise. Quelle que soit la solution, il y a lieu de s'ancrer dans le site et d'éviter la simple transposition adaptée d'un centre commercial «standard».

**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la charte de la Ville de Montréal visant la construction et l'aménagement d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques dans la portion ouest de l'ancienne carrière Saint-Michel
Modification du Plan d'urbanisme (affectation – densité)
Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc Extension**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 4 AVRIL 2008

L'implantation des tours d'accès

Les tours dans lesquelles seront logées les ascenseurs devront être disposées dans l'axe des rues pour réconcilier le projet avec la ville qui l'environne.

La révision du concept

Le parti d'aménagement devra être revu sur la base des commentaires et recommandations qui précèdent. Le Comité désire que le projet révisé lui soit soumis.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 8 avril 2008

Le 8 avril 2008