

Identification		Numéro de dossier : 1100963067
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité propre au site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine - 3100, rue Rachel Est.	

Contenu

Contexte

Au cours de l'automne 2009, la Ville de Montréal a lancé un appel public de propositions pour la vente et la mise en valeur des terrains situés sur la portion ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine. La partie est du site a été développée à des fins résidentielles après que ce développement ait été approuvé par le conseil municipal en 2004. Ce sont ainsi 121 unités de logement social qui ont été érigées sur cette portion du site.

Un comité de sélection a examiné les propositions reçues pour la mise en valeur de la portion ouest et a recommandé au comité exécutif de retenir celle de « Conceptions Rachel Julien Inc. ». Cette proposition induit une modification au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de manière à changer la densité sur le site. Cette modification fait l'objet du présent sommaire décisionnel.

Simultanément, un projet de règlement en vertu de l'article 89,3° de la charte est présenté aux Autorités municipales afin de permettre la mise en oeuvre de la proposition retenue (dossier 1100963066).

Décision(s) antérieure(s)

CM04 0683 - 27 septembre 2004 - approbation, par le conseil municipal, en vertu de l'article 89,4° de la charte, du développement à des fins résidentielles de la partie est du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine.

CM04 0762 - 25 octobre 2004 - approbation, par le conseil municipal, d'une modification au Plan d'urbanisme pour permettre le développement de la partie est du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine.

CA04 26 0474 - 1^{er} novembre 2004 - approbation, par le conseil d'arrondissement, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettant la construction des Habitations Préfontaine.

CA05 26 0143 - 2 mai 2005 - approbation, par le conseil d'arrondissement, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettant la construction des Habitations Rachel.

Description

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT

1. occupation

La moitié est de l'emplacement est maintenant occupée par 121 unités d'habitation réparties dans des édifices de 3 1/2 étages en bordure de la rue Préfontaine et à l'intérieur de l'îlot, et dans 1 édifice de 8 étages en front de la rue Rachel. La rue Marcel-Pepin permet l'accès au site via les rues Préfontaine et Rachel.

Le centre Raymond-Préfontaine ainsi que l'ensemble du terrain qui l'entoure a été acquis par la Ville de Montréal en 1886. Il en est toujours propriétaire. Érigé en deux phases (1886 et 1912), il a connu de manière permanente une vocation civique puisqu'il a été, tour à tour, utilisé comme hôpital pour personnes atteintes de la variole, refuge, centre pour toxicomanes, accueil pour les « Boat People » et finalement occupé par un groupe de jeunes au courant de l'été 2001. Il est inoccupé depuis ce temps.

2. catégorisation de l'ancien centre Raymond-Préfontaine

Globalement, le centre Raymond-Préfontaine possède des valeurs symbolique et historique indéniables et l'évaluation patrimoniale a démontré l'intérêt d'en conserver le corps central. Le projet présenté s'implanterait tout autour de l'immeuble, en y créant des dégagements suffisants pour le mettre en valeur tout en offrant aux futurs résidents des espaces libres de qualité.

CARACTÉRISTIQUES DU VOISINAGE

L'emplacement du centre Raymond-Préfontaine est localisé sur un vaste îlot comprenant aussi, au sud, le CHSLD Lucille-Teasdale et une résidence pour personnes âgées construites dans l'ancien siège social de la Croix-Rouge canadienne agrandi (Résidence Piero-Corti), et à l'ouest, les galeries Maisonneuve. À l'est, les édifices résidentiels ayant front sur la rue Préfontaine ont deux et trois étages et sont érigés en contiguïté. Le vaste emplacement du site des anciens ateliers Angus se trouve vis-à-vis des terrains faisant l'objet de l'étude, sur le flanc nord de la rue Rachel.

La proximité du site d'une station de métro accessible à distance de marche, de commerces sur les rues Rachel et Sherbrooke et de la piste cyclable aménagée en bordure de la rue Rachel sont propices au développement domiciliaire.

DESCRIPTION DU PROJET

La proposition comporterait environ 250 logements distribués dans 2 bâtiments prenant place de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin. Quelques logements seraient aussi aménagés dans l'ancien centre Raymond-Préfontaine. Les façades érigées sur la rue Rachel seraient alignées dans la quasi continuité du bâtiment existant érigé à l'angle des rues Rachel et Préfontaine.

Le bâtiment à l'ouest de la voie aurait une partie de 8 étages en bordure de la rue Rachel en accord avec la volumétrie qu'on y trouve déjà dans la portion est du site. À l'arrière, la hauteur serait abaissée à 4 étages, tout autour du centre Préfontaine et de son jardin, de manière à dialoguer avec le gabarit de ce dernier et à permettre sa mise en valeur. Cet édifice présenterait aussi un 5^e étage fortement en retrait sur ses flancs sud et ouest de manière à établir un lien avec les édifices de 6 étages présents au sud notamment le CHSLD Lucille-Teasdale et la Résidence Piero-Corti.

Quant au bâtiment à l'est de la rue Marcel-Pepin, sa hauteur de 8 étages en front de la rue Rachel s'abaîsserait à 4 étages à l'arrière en bordure du parc envisagé.

Le corps central du centre préservé serait recyclé en usages communs et résidentiels. Ainsi, en plus des logements aménagés sur les 3 étages supérieurs, un espace pour vélos et poussettes serait aménagé dans une partie du rez-de-chaussée alors que l'autre partie serait réservée pour une salle commune à l'usage des résidents. Celle-ci offrirait une terrasse extérieure accessible de plain-pied et constituerait une extension du jardin prévu tout autour du centre et du futur parc public envisagé dans le coude formé par la rue Marcel-Pepin.

De plus, le centre Préfontaine se retrouverait entouré d'un jardin faisant office d'écrin. Ce jardin de dimension importante serait visible des balcons et terrasses des unités d'habitation et participerait à l'animation extérieure au même titre que le parc public et les sentiers piétonniers envisagés sur le site.

De façon générale, le projet offrirait une implantation en continuité avec les caractéristiques dominantes du tissu urbain sur la rue Rachel, de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin. Cette implantation permettrait aussi de séparer cet emplacement domiciliaire des terrains commerciaux et industriels qui le borderaient. De plus, les espaces paysagers envisagés de chaque côté de la rue locale constitueraient un ensemble

interconnecté au bénéfice des résidents.

CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT DU PLAN D'URBANISME

Au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme, le site à l'étude connaît une affectation mixte (logements, commerces, industries légères, équipements collectifs et institutionnels), ce qui implique qu'aucun changement n'est nécessaire pour y permettre l'habitation. La densité de construction devra toutefois y être augmentée afin de permettre la mise en oeuvre du projet. En effet, le site s'inscrit dans un secteur où le bâti peut avoir de 2 à 6 étages hors-sol et le taux d'implantation au sol peut être moyen ou élevé.

Concrètement, la modification projetée créerait un nouveau secteur de densité propre à l'emplacement (21-13) à même le secteur 21-03. Le bâti y aurait de 2 à 8 étages hors-sol et le taux d'implantation y serait faible ou moyen.

PRÉSENTATION DEVANT LE COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU 27 AOÛT 2010

Le comité a émis un avis favorable à la demande (voir note additionnelle jointe).

PRÉSENTATION DEVANT LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2010

Le comité a émis un avis favorable à la demande (voir note additionnelle jointe).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que l'augmentation préconisée de la densité de 6 à 8 étages favorisera la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt et d'une densité supérieure. Étant donné que les terrains visés font partie d'un site déjà partiellement développé à des fins domiciliaires et où la hauteur des édifices est supérieure au voisinage, la direction croit qu'ils sont propices à une densification sans causer de préjudice pour celui-ci.

Également, la densification du site, la localisation des espaces de stationnement en souterrain et la maximisation des surfaces vertes favoriseront la réalisation des principes de développement durable énoncés dans le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise. Cette densification contribuera aussi à répondre à l'objectif du Plan d'urbanisme de construire de 60 000 à 70 000 unités de logements d'ici 2014.

De même, la direction croit que la modulation envisagée des hauteurs sur le site ferait en sorte que les parties à 8 étages se retrouveront en bordure de la rue Rachel, de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin et, ainsi, dans la continuité du bâtiment de même hauteur construit sur la portion est. La localisation de cette hauteur maximale en front de la rue Rachel créera ainsi un encadrement d'une échelle plus importante en front de cette voie de transit majeure, voie au long de laquelle des bâtiments de plus fort gabarit ont été construits au cours des dernières années. De plus, la présence des bâtiments de 8 étages à l'entrée du développement viendra isoler l'intérieur de l'emplacement des bruits de la ville ambiante.

Le comité consultatif d'urbanisme et le Comité ad hoc d'aménagement et d'urbanisme, consultés sur la question, ont émis chacun un avis favorable au changement préconisé.

Finalement, elle considère que, conjuguée au règlement définissant les paramètres de réalisation du projet, la modification au chapitre d'arrondissement projetée concrétisera la démarche de réhabilitation et de développement des terrains du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine entreprise. Conséquemment, elle recommande l'adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de créer un secteur de densité propre à l'emplacement de l'ancien centre Raymond-Préfontaine (secteur 21-13).

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation au conseil municipal d'adopter le projet de règlement
Transmission du dossier à l'Office de consultation publique de Montréal
Tenue d'une soirée de consultation par l'Office de consultation publique de Montréal
Transmission du rapport de l'OCPM au conseil municipal
Adoption du règlement par le conseil municipal

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)

Avis favorable avec commentaires :
Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Bernadette DUQUESNOY
Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 868-3884
Télécop. : 514 868-3918

Endossé par:

Carole PAQUETTE
Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises
Tél. : 868-3883
Télécop. : 868-3918
Date d'endossement : 2011-01-20 12:08:05

Numéro de dossier : 1100963067