

RÉPONSES AUX QUESTIONS DE L'OCPM

PROJET MIRELIS

Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie / novembre 2012

Question 1 :

Bixi :

Le nombre total de stations Bixi est actuellement de 405. Ce nombre n'a pas changé depuis 2010. Les responsables de l'extension éventuelle du réseau ont le mandat de rentabiliser les stations existantes durant les 5 prochaines années sans ajout de nouvelles.

Toutefois, au-delà du terme de 5 ans, le secteur Marconi-Alexandra est un secteur d'intérêt pour une future extension du réseau.

Communauto :

Le taux de pénétration du réseau dans le secteur est évalué à 1 %. Ce pourcentage appliqué au projet Mirelis de 275 unités de logement donne environ 3 ménages.

Pour implanter 1 véhicule, il faut prévoir 20 ménages par auto. Par conséquent, à cette étape-ci, aucune auto en auto-partage n'est prévue sur la propriété de Mirelis.

Cette évaluation pourra changer si de nouveaux projets d'envergure prennent place dans le secteur.

Question 2 :

Ce n'est pas le cas. Dans ce secteur, il n'y a pas d'hauteurs en étages, il n'y a que des hauteurs en mètres.

Le projet Mirelis, même rehaussé d'un sixième étage, ne dépasse pas la hauteur maximale de 23 m.

Question 3 :

Les bâtiments suivants ont une hauteur similaire :

- 6795, rue Marconi
- 6300, avenue du Parc
- 6600, rue Saint-Urbain
- 7080, rue Alexandra.

Question 4 :

Depuis 2011, date du début des réflexions sur le PDUES, une seule demande dérogatoire a été reçue. Elle concernait le 7040-48, rue Saint-Urbain.

Ce projet de transformation et d'agrandissement a été autorisé par le conseil d'arrondissement.

Question 5 :

L'état d'avancement du projet du campus universitaire de l'Université de Montréal peut être consulté sur le site de l'université (site Outremont de l'Université de Montréal). Il s'agit des informations publiques.

Question 6 :

Vous les trouverez dans les fichiers ci-joints.



Opération avenue du Parc - Présentation di



Dépliant_operationa veduparc.pdf



Opération ave du Parc com presse 16 o



Opération avenue du Parc - document de p

Question 7 :

Il n'y a pas de liste des ateliers d'artistes et d'artisans dans le secteur Marconi-Alexandra. Il est difficile de l'établir puisque lors des interventions « porte à porte », certains ne veulent pas ouvrir la leur.

Cependant, l'arrondissement entend poursuivre la démarche au cours des prochaines années.

Question 8 :

Comme il est indiqué dans les sommaires décisionnels, les 2 édifices sont vacants sauf celui situé au 6666, rue Saint-Urbain dont le rez-de-chaussée est partiellement occupé par la SAQ – restauration.

Question 9 :

En référence à la liste, fournie par la Ville centre, de projets immobiliers où cohabitent des logements sociaux et privés, a-t-on effectué un suivi pour connaître par exemple les facteurs de succès du partage de certains espaces comme par exemple les espaces verts ou paysagés ?

À ce jour, la Ville n'a pas effectué de suivi systématique de ces expériences. D'une part, il est important de préciser que les projets sociaux et communautaires de ce type sont relativement récents; deux sont occupés depuis

2008, un depuis 2009, un depuis 2011 et deux autres le seront au cours de 2013.

Par ailleurs, une étude réalisée par l'INRS en 2002 avait, au démarrage de la Stratégie d'inclusion, permis d'identifier, sur la base d'expériences étrangères et locales, des conditions qui favorisent une implantation harmonieuse de projets mixtes. Cette étude est disponible sur le site internet de la Ville :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/mixi_habit.pdf

Les deux extraits suivants résument les facteurs de succès qui avaient alors été identifiés :

p.82 « (...) la proximité spatiale ne suffit pas à diminuer la distance sociale entre les résidents. Elle peut même dans certains cas l'exacerber. Ceci étant, la cohabitation pacifique peut être considérée comme un critère suffisant de « réussite » de ces opérations. Quels sont, toutes choses étant égales par ailleurs, les facteurs susceptibles de rendre la cohabitation pacifique plutôt qu'ouvertement conflictuelle?

- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
- La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme une incitation à la sociabilité (ex. : la mise en communication visuelle des différents logements);
- Les dispositifs architecturaux : uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
- Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics;
- Prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité, qui permettent de gérer les éventuels conflits dès leur émergence ».

p.116 « Ces nouveaux développements mixtes soulèvent la question de la cohabitation entre les groupes sociaux. De ce point de vue, quelques leçons peuvent être tirées des expériences de mixité sociale programmée :

- La cohabitation est moins conflictuelle lorsqu'une certaine homogénéité sociale est maintenue à l'échelle du bâtiment. Il s'agit en effet d'éviter des contrastes sociaux trop forts à l'échelle la plus fine (cage d'escalier, bâtiment), phénomène qui a tendance à exacerber les tensions;
- De manière générale, la mixité sociale est d'autant mieux vécue que l'écart de statut socio-économique entre les groupes concernés est moindre, ce constat devant toutefois être modulé en fonction de la trajectoire sociale des groupes appelés à vivre ensemble et de leur position dans le cycle de vie (par exemple, deux groupes objectivement « proches » en termes socioéconomiques peuvent entrer en conflit si l'un est sur une trajectoire de mobilité sociale ascendante alors que l'autre n'a pas ou plus de chances de promotion socio-économique);

- Les dispositifs architecturaux peuvent avoir une influence sur le vécu de la mixité : ils doivent notamment faire en sorte de préserver l'intimité des résidents, de démarquer le projet par rapport à l'image souvent stigmatisante du logement social, et d'éviter de souligner les différences statutaires entre les groupes sociaux. Au niveau du plan d'implantation, il semble judicieux d'assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics pour permettre des formes diversifiées d'appropriation de l'espace par les populations résidentes;
- Il convient de prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité, par exemple en envisageant un maillage avec les interventions des groupes communautaires présents dans le voisinage et, si possible, l'aménagement d'espaces dévolus à ces groupes sur le site ».

Ces observations ont été complétées, depuis, par l'expérience acquise lors de l'implantation des projets d'inclusion montréalais. S'inspirant de l'étude de l'INRS, mais sans qu'il s'agisse de normes strictes, la Ville suggère aux promoteurs et aux arrondissements de respecter certaines balises. Par exemple, lorsqu'il est impossible que des logements sociaux et communautaires disposent d'immeubles distincts, la Ville cherche notamment à ce que :

- Les projets sociaux (logements coopératifs ou OBNL) soient « autonomes » au plan architectural, et n'aient qu'un minimum de parties communes avec le volet privé du site; entre autres éléments, il apparaît préférable que le volet social du projet dispose d'une entrée principale distincte et d'un espace extérieur spécifique;
- La convention de copropriété entre les copropriétaires privés et le projet social garantit qu'au conseil d'administration, un siège soit réservé à un représentant du projet social, de manière à assurer que l'organisme soit impliqué dans les décisions de gestion le concernant;
- Le budget des projets sociaux prévoit des fonds suffisants en réserve (fonds de prévoyance) afin de pouvoir rencontrer d'éventuelles dépenses d'entretien des parties communes des projets mixtes.

Peut-on connaître la date de réalisation des projets compris dans la liste transmise?

Celle-ci a été révisée afin d'y intégrer les informations connues (voir pièce jointe).

Au-delà de ces projets localisés à Montréal, la Ville connaît-elle d'autres projets, ailleurs au Canada ou à l'étranger, où des logements sociaux et privés cohabitent dans un même bâtiment et si oui, a-t-on dégagé les facteurs de succès de tels projets? (question à acheminer à la Ville centre le cas échéant).

La Ville n'a pas fait d'étude sur cette question.

Question 10 :

Ci-joint le tableau des permis émis.



cbb2e6dd70e4.pdf

Question 11 :

Une proposition **préliminaire** des besoins pour de futurs équipements collectifs (centre civique) a été élaborée par l'arrondissement, centre civique qui prendrait place sur le site Bellechasse situé non loin du secteur Marconi-Alexandra.

La clientèle visée est la population locale du district de Saint-Édouard (ouest de l'arrondissement), notamment les familles et les écoles, et les usagers et visiteurs externes de l'arrondissement.

Ses grandes lignes ont été présentées au cours de la consultation publique sur le secteur Bellechasse qui a eu lieu au début de novembre 2012.