



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

# **PROJET DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL MIRELIS**

**Projets de règlement P-12-046 et P-04-047-131**

**Rapport de consultation publique**

**Le 9 avril 2013**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Tél. : 514 872-3568  
Télec. : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2013

ISBN 978-2-924002-37-7 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-38-4 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Montréal, le 9 avril 2013

Monsieur Michael Applebaum, Maire par interim  
Monsieur Laurent Blanchard, Président du comité exécutif

**Ville de Montréal**

275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet de développement résidentiel Mirelis**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis, un projet de transformation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments industriels situés dans le secteur Marconi-Alexandra, de l'arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie. L'ensemble immobilier projeté comprendrait environ 270 unités de logement, dont 56 logements sociaux et communautaires, 32 unités de logement abordable et quatre espaces commerciaux ainsi qu'un espace communautaire.

Une centaine de personnes ont participé aux séances publiques et la commission a reçu 19 mémoires et présentations verbales.

À l'instar des participants, la commission constate que le secteur Marconi-Alexandra est en transformation. Ce secteur est recherché à la fois par les entrepreneurs industriels, les créateurs et par des ménages désirant un milieu de vie complet comportant, entre autres, des espaces de travail. Alors que les participants à l'audience militent en faveur d'une mixité à la fois fonctionnelle et sociale, le redéveloppement résidentiel Mirelis sur un site de taille importante, inquiète. Il pourrait donner le ton en faveur du résidentiel de type petit condo et marquer l'avenir du secteur, à un moment où une consultation publique plus large sur le Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS), en cours aussi dans Marconi-Alexandra et dans les secteurs avoisinants, porte sur les différents aspects de la mixité souhaitée.

Compte tenu de ce contexte, la commission recommande de ne finaliser la programmation du projet Mirelis qu'après l'approbation du PDUÉS alors qu'apparaîtra clairement l'équilibre souhaité entre zone d'emploi et zone résidentielle.

Par ailleurs, sur la base des besoins qui ont été exprimés en audience, la commission a proposé diverses améliorations qui devraient, selon elle, être considérées par le promoteur et par l'arrondissement, dans le cadre d'une révision du projet. Alors que le promoteur et l'arrondissement ont fait des efforts louables pour assurer une place significative aux logements sociaux, communautaires et abordables, l'agencement des diverses composantes du projet est porteur de difficultés de cohabitation. En conséquence, la commission propose :

- une offre plus importante d'unités familiales;
- une dissociation plus claire entre les unités de logement social et abordable et les unités privées qui faciliterait la gestion courante de part et d'autre;
- une répartition plus équitable des espaces verts et des composantes paysagères entre les deux blocs d'unités;
- l'intégration d'éléments écologiques qui fassent du projet un véritable projet de développement durable, comme le souhaite le promoteur, notamment afin de contrer l'îlot de chaleur dans lequel il se trouve;
- des modifications au parti architectural et à l'aménagement du site pour une intégration réussie dans son milieu d'accueil.

L'Office rendra ce rapport public le 23 avril 2013, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

c.c. Alain Tassé, membre du Comité exécutif et Responsable de l'OCPM  
François Croteau, maire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis.....	3
1.1 La mise en contexte .....	3
1.2 La description du projet.....	5
1.2.1 L’historique des bâtiments .....	5
1.2.2 La composante résidentielle.....	6
1.2.3 La composante commerciale.....	8
1.2.4 La composante paysagère .....	8
1.2.5 L’accès et le stationnement .....	10
1.2.6 Le calendrier du projet.....	10
1.3 L’encadrement règlementaire .....	10
1.4 L’opinion des comités consultatifs.....	11
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	13
2.1 L’accueil du projet.....	13
2.1.1 L’arrimage avec le futur PDUÉS .....	14
2.1.2 Les délais de la consultation .....	14
2.2 L’insertion du projet dans le secteur .....	15
2.2.1 Les inquiétudes face à la hausse de la valeur immobilière et à la gentrification.....	15
2.2.2 Le renouveau économique et la contribution culturelle.....	16
2.2.3 L’animation sur rue et les commerces prévus au rez-de-chaussée .....	18
2.2.4 L’intégration architecturale et le design urbain .....	18

2.3	Les composantes du projet.....	19
2.3.1	La typologie résidentielle proposée.....	19
2.3.2	La question de la cohabitation.....	19
2.3.3	Les aspects paysagers et environnementaux .....	20
2.3.4	Le transport, la circulation et le stationnement .....	22
2.4	Les autres attentes, propositions et suggestions .....	23
2.4.1	La pérennité de logements abordables .....	23
2.4.2	La prise en compte du développement créatif du secteur.....	24
3.	Les constats et l’analyse de la commission .....	25
3.1	Le cadre de référence .....	25
3.2	Le projet dans le contexte plus large de la planification territoriale en cours .....	25
3.2.1	Le processus du PDUÉS.....	25
3.2.2	Les autres processus .....	27
3.3	Le milieu d’insertion : une mixité en évolution .....	28
3.4	L’examen du projet et les recommandations de la commission.....	29
3.4.1	La mixité des usages et la préservation de la zone d’emploi .....	32
3.4.2	Les autres composantes .....	33
3.4.2.1	La composante résidentielle.....	33
3.4.2.2	Les composantes paysagère et environnementale .....	37
3.4.2.3	Le parti architectural et l’aménagement du site .....	42
3.4.2.4	Le transport, la circulation et le stationnement .....	45
	Conclusion.....	49
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	51
	Annexe 2 – La documentation.....	53
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-12-046.....	59
	Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-133 .....	67

## Introduction

Le conseil municipal a confié à l'Office de consultation publique le mandat de tenir des audiences publiques sur les deux projets de règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments industriels situés aux 6650 et 6666 rue Saint-Urbain, à l'angle de la rue Saint-Zotique. Détenus par Les Investissements Mirelis Ltée, la propriété est constituée de deux édifices de cinq étages totalisant quelque 31 500 mètres carrés.

Le projet comprend la réalisation d'environ 270 unités de logement réparties dans les deux bâtiments et de 2 500 mètres carrés d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée des deux immeubles, ceux-ci comprenant les locaux actuellement occupés par la Société des Alcools du Québec (SAQ) du côté de la rue Saint-Zotique. Le promoteur s'engage à construire 56 logements sociaux et un minimum de 32 logements abordables.

La commission a analysé le projet à son mérite, et aussi dans le contexte plus large de la planification territoriale en cours autour du futur Campus Outremont de l'Université de Montréal qui donnera lieu prochainement à un plan de développement d'un vaste secteur à l'intérieur duquel se trouve la propriété Mirelis.

L'avis concernant la consultation publique a été publié le 26 octobre 2012. Des annonces ont suivi dans différentes publications et des dépliants ont été distribués dans le secteur où est localisé le projet. La commission a tenu une séance d'information le 13 novembre 2012 et deux séances d'audition des opinions les 4 et 5 décembre 2012. Près de 100 personnes ont participé à ces séances. La commission a reçu 13 mémoires, dont 9 ont fait l'objet de présentation orale, et a entendu 6 présentations orales sans dépôt de mémoire. Les renseignements relatifs au mandat, de même que le sommaire de la documentation publique, sont disponibles aux annexes 1 et 2 du présent rapport.

Le rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit le projet de redéveloppement proposé par le promoteur. Le deuxième chapitre résume les préoccupations, attentes et opinions des personnes ayant participé à la consultation. Le troisième chapitre fait état des constats et de l'analyse de la commission, lequel se termine par des recommandations sur divers volets du projet.





# 1. Le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis

## 1.1 La mise en contexte

Le site du projet de redéveloppement résidentiel des Investissements Mirelis Ltée est situé dans le secteur Marconi-Alexandra, localisé au nord-ouest de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Le site est bordé au nord par la rue Saint-Zotique, à l'est par la rue Saint-Urbain, et au sud-ouest par l'ancienne emprise ferroviaire appartenant au Canadien Pacifique qui scinde l'îlot en diagonale.

Figure 1 : localisation du projet

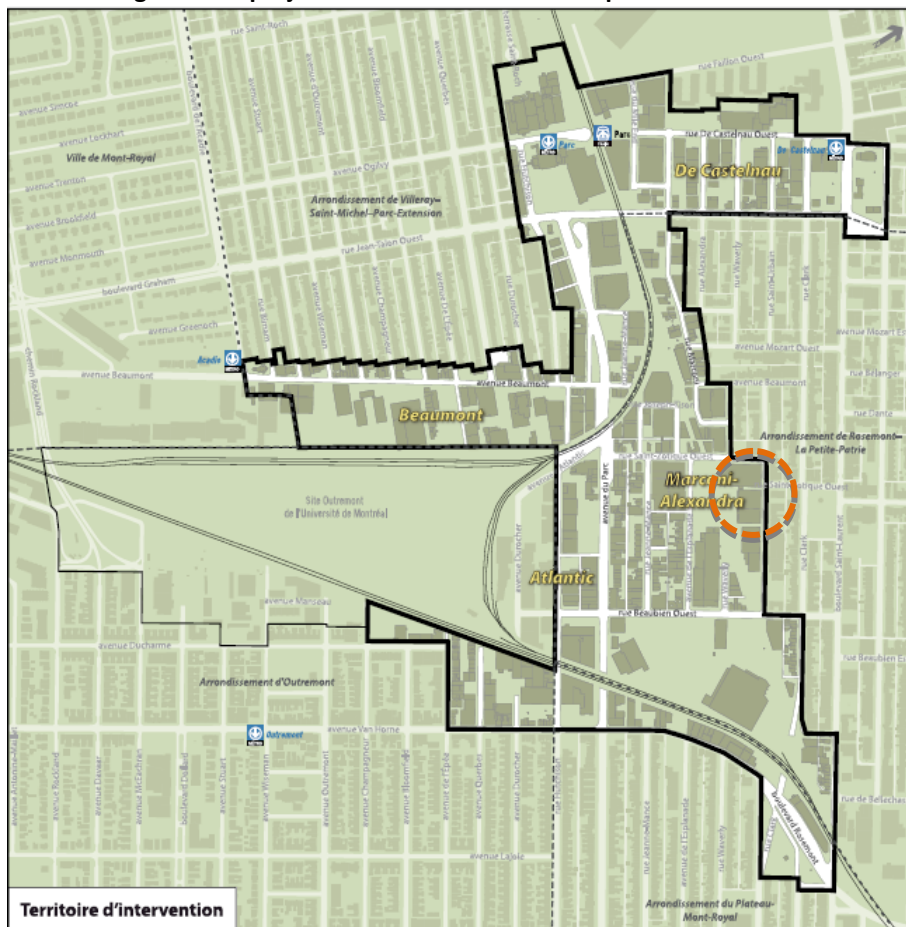


Source : d'après document 3.1, p. 13

Les bâtiments A et B, respectivement sis aux 6650 et 6666 rue Saint-Urbain, ont une affectation « secteur d'emploi » jouxtant à l'est de la rue Saint-Urbain, une affectation « résidentielle » et à l'ouest de l'avenue de l'Esplanade, une affectation « mixte ». Au nord du site, un ancien garage de réparation automobile a fait l'objet, en 2010, d'un redéveloppement résidentiel de 40 unités en copropriété.

Situé tout près de la Petite Italie et à distance de marche des stations de métro Parc et De Castelnau, le site se trouve aussi à proximité immédiate du futur Campus Outremont de l'Université de Montréal situé à l'ouest.

Figure 2 : le projet dans le territoire couvert par le futur PDUÉS



Source : document 6.4.1, p. 3

La propriété fait partie du territoire couvert par une démarche de planification participative initiée par la Ville de Montréal en 2012 en vue de l'élaboration du Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (PDUÉS) entourant le futur Campus de l'Université de Montréal, pour « prendre en compte les enjeux de transformation et de requalification urbaine autant que ceux des éventuelles retombées du projet de Campus Outremont »<sup>1</sup>. Elle donnera lieu au futur PDUÉS, dont l'adoption est prévue à l'été 2013.

Après une étape de préparation en 2011, la démarche participative *Ouvrir la voie* a permis à près de 300 personnes et une centaine de représentants d'organismes de prendre part aux différentes activités tenues au cours de l'année 2012. Plus précisément, outre les outils habituels, tels une campagne d'information, la mise en ligne d'un forum public, un sondage en ligne et un site web, diverses activités de consultation participatives ont balisé l'exercice. Une

<sup>1</sup> Document 7.1, ligne 355

réflexion participative initiée par le milieu, l'Opération Avenue du Parc<sup>2</sup> a également eu lieu. Le rapport final<sup>3</sup> de l'ensemble de la démarche de planification participative entourant le PDUÉS a été rendu public en janvier 2013.

Par ailleurs, dans le secteur Bellechasse, un programme particulier d'urbanisme (PPU) est en cours d'élaboration et a fait l'objet d'une rencontre de présentation du projet préliminaire en novembre 2012.

## **1.2 La description du projet**

Le projet Mirelis déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur. À cet effet, le conseil municipal a adopté, lors de l'assemblée du 24 septembre 2012, les deux projets de règlement suivants :

- le projet de règlement P-04-047-131 intitulé « Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier l'affectation de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » sur les lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec, situés à l'intersection sud-ouest des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain »; et
- le projet de règlement P-12-046 intitulé « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue Saint-Urbain (lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec) situés à l'angle sud-ouest de la rue Saint-Zotique ».

Pour appuyer sa proposition, le promoteur a produit des études qui sont déposées au dossier de documentation de la consultation. Ces études, ainsi que les documents déposés par l'arrondissement, sont disponibles sur le site Internet de l'Office. Par ailleurs, à ces documents s'ajoutent diverses autres études et rapports réalisés notamment pour le compte de la Ville de Montréal dans le cadre de la démarche de planification participative mise en place pour le PDUÉS. Ces documents sont également disponibles au dossier de documentation.

Le projet de redéveloppement du site industriel à des fins résidentielles comporte diverses composantes décrites ci-après.

### **1.2.1 L'historique des bâtiments**

Édifiés à des fins industrielles en 1965 et 1966, les deux bâtiments de cinq étages sont reliés par une passerelle qui fut ajoutée dans les années 1980. Chaque étage dispose de 3 066 mètres carrés pour le bâtiment A, et de 3 716 mètres carrés pour le bâtiment B, pour un total de 6 782 mètres carrés par étage. Cela représente une aire brute de 15 239 mètres carrés pour le

---

<sup>2</sup> Document 6.4.7

<sup>3</sup> Document 6.4.8, Acertys, *Ouvrir la voie*, rapport final sur la démarche de planification participative, décembre 2012, 39 pages et annexes

bâtiment A et de 18 590 mètres carrés pour le bâtiment B. Au total, le projet totalise 33 909 mètres carrés.

Occupés jusqu'en 2008 par l'entreprise *Main Knitting* qui comptait alors 2 000 employés, les deux bâtiments sont actuellement vacants, à l'exception d'un espace de 1 080 mètres carrés situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, loué depuis 2009 par la division Restauration de la SAQ.

### 1.2.2 La composante résidentielle

Le projet de redéveloppement prévoit la transformation et l'occupation des deux bâtiments à des fins principalement résidentielles et, accessoirement, commerciales et communautaires. Les deux structures seraient évidées en leur centre afin d'obtenir une silhouette et une volumétrie adaptée à leur nouvelle vocation. Un aménagement paysager et des cours intérieures seraient réalisés. Le complexe comporterait de plus une piscine couverte dans le bâtiment B, dédiée aux résidents des logements privés. La passerelle entre les deux bâtiments serait remplacée par un corridor piétonnier vitré, localisé à faible distance de la voie publique.

Un sixième étage, en retrait du pourtour des édifices, serait ajouté à des fins de logements privés, y compris sur le bâtiment A, soit la portion où seraient implantés les logements sociaux et communautaires. L'ensemble du projet, incluant le 6<sup>e</sup> étage, ne dépasserait pas la hauteur maximale de 23 mètres prescrite au règlement d'urbanisme<sup>4</sup>.

**Figure 3 : projet de redéveloppement résidentiel**



Source : document 3.1, p. 49

---

<sup>4</sup> Document 5.3.1, Question 2

En façade, la maçonnerie de couleur blanche des bâtiments existants serait remplacée par un parement de métal, également de couleur blanche, entrecoupé ici et là d'un revêtement stratifié imitant le bois (Prodema). En cour arrière, les façades seraient principalement recouvertes de ce même stratifié. La présence de faux balcons et de loggias ainsi que l'intrusion de parois largement vitrées renforceraient la nouvelle vocation résidentielle des bâtiments.

Dans la rue Saint-Zotique, le projet prévoit un accès sur rue aux logements privés du bâtiment B situés au rez-de-chaussée, tandis que sur la rue Saint-Urbain, le traitement des socles des bâtiments A et B se distinguerait par l'insertion de parois vitrées reflétant l'usage commercial proposé.

En référence à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, le promoteur s'est engagé à construire environ 56 logements sociaux et communautaires en vertu du programme AccèsLogis<sup>5</sup> et un minimum de 32 unités de logement abordable. L'ensemble des logements sociaux et communautaires et des logements privés s'inscrirait dans une même unité architecturale.

Tel que présenté, environ 270 unités de logement<sup>6</sup>, variant de 52 à 139 mètres carrés seraient réparties dans les deux bâtiments de la façon suivante :

<b>Répartition des unités</b>		
	<b>Bâtiment A</b>	<b>Bâtiment B</b>
<b>Logements sociaux et communautaires</b>	<b>56</b>	
1 chambre	42	
2 chambres	9	
3 chambres	5	
<b>Logements privés</b>	<b>78</b>	<b>136</b>
1 chambre	31	61
2 chambres	37	57
3 chambres	10	18
<b>TOTAL logements</b>	<b>134</b>	<b>136</b>
<b><i>Dont logements abordables</i></b>	<b><i>12</i></b>	<b><i>20</i></b>

Sources : document 3.6 et document 1.1.5, p. 3

Le promoteur et le groupe de ressources techniques en habitation, le GRT Bâtir son quartier<sup>7</sup>, assureront le développement des logements sociaux et communautaires pour la future coopérative d'habitation qui en sera propriétaire.

<sup>5</sup> Document 1.1.5

<sup>6</sup> Le sommaire décisionnel (document 1.1.1) fait état « d'environ 277 unités » et le document formalisant l'engagement du promoteur (document 1.1.5) fait état « d'environ 275 unités » pour désigner le projet. Cependant, le nombre d'unités par étage précisé dans le document 3.6 donne un total de 270 unités pour le projet. Par souci de cohérence, le rapport de la commission mentionne « environ 270 unités » pour désigner le nombre total de logements prévus, étant entendu que le nombre de logements sociaux et abordables sont définis dans les engagements du promoteur comme étant de « 56 logements sociaux » et « au minimum 32 logements abordables »

<sup>7</sup> Document 7.1, ligne 225



Le projet prévoit également, au rez-de-chaussée du bâtiment A et dans sa partie sud dédiée aux logements sociaux, l'aménagement d'un espace communautaire d'environ 83 mètres carrés que le promoteur s'est engagé à vendre à un organisme à but non lucratif ou à la coopérative d'habitation qui gèrera cette portion du projet.

### 1.2.3 La composante commerciale

Le rez-de-chaussée de la partie privée du bâtiment A serait entièrement dévolu à des commerces, le reste de la portion commerciale étant prévue dans le bâtiment B, également au rez-de-chaussée. Au total, le projet prévoit la construction de quatre espaces commerciaux pouvant totaliser jusqu'à 2 500 mètres carrés au rez-de-chaussée des bâtiments A et B, accessibles par deux entrées donnant sur la rue Saint-Urbain. Cette superficie pourrait, le cas échéant, être subdivisée pour offrir de plus petites surfaces commerciales.

Les locaux loués à la SAQ et couvrant une superficie de 1 080 mètres carrés au rez-de-chaussée du bâtiment B et donnant sur la rue Saint-Zotique, sont conservés. Un bail d'une durée de 10 ans a été reconduit à cet effet il y a deux ans.<sup>8</sup>

En excluant la surface de 83 mètres carrés pour l'espace communautaire prévu au rez-de-chaussée du bâtiment A et en utilisant les données fournies par le promoteur<sup>9</sup>, les espaces commerciaux prévus dans les bâtiments A et B se répartiraient de la façon suivante :

Espaces commerciaux en m <sup>2</sup>	Bâtiment A	Bâtiment B	Total
Commerces au rez-de-chaussée	432	408	<b>840</b>
SAQ		1 080	<b>1 080</b>
<b>TOTAL surface commerciale du projet</b>	<b>432</b>	<b>1 488</b>	<b>1 920</b>
Aire brute des bâtiments <sup>10</sup>	15 329	18 580	33 909
<b>% surface commerciale/Aire brute</b>	<b>2,8 %</b>	<b>8 %</b>	<b>5,7 %</b>

Ainsi, le pourcentage de superficie dévolue aux locaux commerciaux représente 5,7 % de l'ensemble du projet. En soustrayant les locaux occupés par la SAQ, la superficie commerciale totale équivaut à 2,5 % de l'ensemble du projet.

### 1.2.4 La composante paysagère

Environ 70 % de la portion non bâtie du site serait paysagée et comporterait des terrasses, ce qui correspond à environ 35 % de l'ensemble du site<sup>11</sup>. Une délimitation séparerait les espaces

<sup>8</sup> Document 7.1, ligne 1895 et suivantes

<sup>9</sup> Document 3.6, p. 20. La surface des espaces commerciaux prévue dans les plans du promoteur est ainsi de 1 920 m<sup>2</sup>, tandis que le document 1.1.5 précisant les engagements du promoteur relativement à la Stratégie d'inclusion, mentionne une surface d'environ 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux pour le projet

<sup>10</sup> Document 3.5, p. 5

<sup>11</sup> Document 3.7

paysagers des logements privés de ceux des logements sociaux et communautaires. Les superficies respectives de l'une et l'autre entité sont réparties ainsi :

<b>Répartition des aires paysagères en mètres carrés</b>			
	<b>Logements sociaux</b>	<b>Logements privés</b>	<b>Total</b>
<b>Jardins uniquement</b>	328	3 068	<b>3396</b>
<i>Surface en m<sup>2</sup>/unité de logement</i>	<i>5,9</i>	<i>14,3</i>	<b><i>12,6</i></b>
<b>Jardins incluant l'aire de stationnement</b>	643	4 020	<b>4663</b>
<i>Surface en m<sup>2</sup>/unité de logement</i>	<i>11,5</i>	<i>18,8</i>	<b><i>17,3</i></b>

Source : document 5.6.1

L'aménagement des espaces paysagers pour les logements sociaux et communautaires serait assuré par un organisme tiers.

**Figure 3 : aménagement paysager**



Source : document 3.3

### 1.2.5 L'accès et le stationnement

Le projet prévoit, pour les logements privés, le maintien des 182 espaces de stationnement disponibles actuellement en sous-sol. Un nombre identique d'espaces serait disponible, également en sous-sol, pour les vélos des résidents des logements privés. Les locaux techniques, ainsi que les espaces requis pour des bacs de recyclage et la collecte des déchets domestiques seraient aussi prévus en sous-sol.

À l'extérieur, le projet prévoit 20 cases de stationnement destinées aux visiteurs ainsi que sept espaces de stationnement pour les résidents des logements sociaux et communautaires, dont l'accès est prévu par une allée depuis la rue Saint-Urbain.

Les 35 cases de stationnement extérieur réservées à l'usage exclusif de la SAQ sont maintenues, tel que stipulé dans l'entente de location avec le promoteur.

### 1.2.6 Le calendrier du projet

La réalisation du projet s'échelonne sur deux ans, à compter de l'obtention du permis de construction<sup>12</sup>.

## 1.3 L'encadrement réglementaire

En vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, le conseil municipal peut, par règlement, autoriser la mise en œuvre d'un projet résidentiel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>. Le projet de redéveloppement résidentiel Mirelis déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. En conséquence, les projets de règlement approuvés par le conseil municipal en septembre 2012 et soumis à la présente consultation sont les suivants :

- le projet de règlement P-04-047-131 « Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier l'affectation de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » sur les lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec, situés à l'intersection sud-ouest des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain », prévoit la modification du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de Montréal, à la carte intitulée « Affectation du sol ». La modification porte sur les quatre lots ciblés, en les faisant passer de « secteur d'emplois » à « secteur mixte »;
- le projet de règlement P-12-046 « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue Saint-Urbain (lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec) situés à l'angle sud-ouest de la rue Saint-Zotique »,

---

<sup>12</sup> Document 5.8.1



prévoit l'autorisation de la transformation et de l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles et commerciales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur les lots visés par le projet. À cette fin, les modifications du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie requises portent notamment sur :

- l'usage : autorisation d'habitation de plus de 36 logements et au rez-de-chaussée de certaines catégories de commerce<sup>13</sup> sur un espace n'excédant pas 400 mètres carrés<sup>14</sup>, et d'activités de type communautaire, socioculturelle et de garderie;
- la superficie d'ouverture, pouvant excéder 40 % de la superficie des façades;
- la possibilité pour les façades d'être revêtues d'un matériau autre que la maçonnerie dans une proportion supérieure à 20 % de la surface, excluant les ouvertures;
- la possibilité d'établir une construction hors toit ne pouvant dépasser de 2 mètres les hauteurs totales permises au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie et respectant les retraits minimaux prescrits;
- l'autorisation d'un ratio d'espace de stationnement par unité de logement de 0,13 minimum pour les logements sociaux, d'un ratio compris entre 0,5 au minimum et 1 au maximum pour les logements privés, et d'un nombre de stationnement minimal de 1 par espace commercial de 200 mètres carrés;
- la possibilité d'installer une enseigne de deux mètres carrés maximum par espace commercial;
- des recommandations concernant l'aménagement paysager, l'architecture et le design.

#### 1.4 L'opinion des comités consultatifs

La proposition a été présentée au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement (CCU) et au comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU), les 8 et 17 juin 2011 respectivement.

Le CCU<sup>15</sup> recommande unanimement au conseil d'arrondissement d'approuver la proposition avec les conditions suivantes :

- que les abords des aires de chargement et de stationnement dévolues à la SAQ soient améliorés, entre autres, par l'ajout de plantations dans le stationnement, sur le talus en bordure de rue et par la dissimulation du mur de béton fermant l'accès à l'aire de chargement;
- que l'arrondissement s'assure de conserver les commerces au rez-de-chaussée;
- que l'arrondissement s'assure que le promoteur fournisse, à proximité ou dans le secteur de la Petite-Patrie, l'équivalent de 15 % de son total de logements en logements

<sup>13</sup> Document 1.1.3, p. 2

<sup>14</sup> À l'exception de l'activité « vente en gros de vins et spiritueux » pouvant occuper jusqu'à 1 100 mètres carrés de superficie de plancher

<sup>15</sup> Extrait du P.V. de l'assemblée du CCU – document 1.1.1.1

sociaux et communautaires (+/- 39) en vertu de la Stratégie montréalaise d'inclusion de logements abordables, sous forme d'un terrain ou d'un bâtiment, et ce, en plus des 15 % de logements abordables déjà prévus sur le site. En ce qui concerne cette dernière recommandation, le promoteur s'y est engagé vis-à-vis de l'arrondissement dans un document daté du 23 août 2012<sup>16</sup>.

Le CAU<sup>17</sup> appuie la modification proposée au Plan d'urbanisme et l'autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte et afin de bonifier le projet, recommande :

- de diminuer l'aménagement de chambres en second jour, le Comité considérant que les logements comptant deux chambres, dont une sans fenêtre, ne sont pas appropriés pour des familles avec enfants;
- d'assurer un retrait suffisamment important au 6<sup>e</sup> étage afin d'en limiter l'impact visuel;
- de rehausser la qualité des matériaux de revêtement pour permettre de maintenir l'apparence et la qualité du cadre bâti à long terme;
- d'améliorer les vues sur les toits de la piscine et des locaux de la SAQ par un traitement coordonné, compte tenu de leur visibilité depuis certaines unités d'habitation;
- d'ajouter un sentier piéton dans la partie sud du site afin de créer un axe de cheminement supplémentaire entre le stationnement des invités et l'entrée arrière des immeubles;
- de bonifier l'aménagement paysager en améliorant l'intégration du stationnement et du quai de chargement de la SAQ afin d'en atténuer la visibilité.

---

<sup>16</sup> Document 1.1.5

<sup>17</sup> Document 1.1.4.1

## 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants au cours de la rencontre d'information et des deux séances d'audition des mémoires et opinions sur le projet auquel près d'une centaine de personnes ont participé.

La commission a reçu 13 mémoires, dont 9 ont fait l'objet d'une présentation devant la commission et quatre ont été déposés sans présentation. Par ailleurs, six présentations orales ont été faites sans dépôt de mémoire. Plusieurs intervenants étaient des représentants ou des membres d'organismes à vocation sociale, communautaire et environnementale œuvrant au niveau local, certains étant membres de coalition ou de table de concertation qui ont présenté des mémoires ou fait des présentations à la commission. Des résidents se sont également exprimés sous la forme de mémoires ou de présentations. Enfin, le député fédéral de l'arrondissement a également présenté un mémoire.

Le présent chapitre propose une synthèse des propos entendus et des suggestions apportées, regroupés selon 4 thèmes : l'accueil du projet, l'insertion du projet dans le secteur, la typologie des unités et la gestion de la mixité, et les composantes paysagères et environnementales du projet. Une dernière et cinquième section reprend les autres attentes et préoccupations des participants vis-à-vis de l'arrondissement dans le cadre de ce projet.

### 2.1 L'accueil du projet

Un grand nombre d'intervenants, dans leur mémoire et présentation, expriment une opinion favorable au projet, dont elles saluent le caractère novateur, en particulier en ce qui concerne l'inclusion de logements sociaux et privés dans une même unité architecturale<sup>18</sup>.

Une grande majorité des intervenants exprime néanmoins de fortes inquiétudes concernant les impacts du projet, étant donné son envergure, sur l'évolution socio-économique du secteur et formule des recommandations concrètes pour bonifier le projet sous différents aspects :

- améliorer son intégration économique et culturelle<sup>19</sup>;
- mieux tenir compte des besoins des populations, notamment celles à faible revenu et des artistes<sup>20</sup>; et
- améliorer ses caractéristiques environnementales<sup>21</sup>.

Ainsi, le projet est vu comme une opportunité pouvant répondre aux besoins du secteur, pour peu que de réelles mesures en matière d'intégration environnementale, sociale et d'emploi soient mises en œuvre.

<sup>18</sup> Document 8.1.6, p. 3 et 5; document 8.1.2, p. 6; document 8.1.7, p. 7; document 8.2.4, p. 2

<sup>19</sup> Document 8.1.8; document 8.1.5; document 8.1.6; document 8.1.9

<sup>20</sup> Document 8.1.2; document 8.1.7; document 8.3.2.1; document 8.1.5; document 8.2.4

<sup>21</sup> Document 8.1.3; document 8.1.1; document 8.2.2

### 2.1.1 L'arrimage avec le futur PDUÉS

Plusieurs intervenants, comme la SODER et la Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie, questionnent la pertinence de mener une consultation sur un projet d'une telle envergure par rapport au secteur, avant la fin du processus de démarche participative et d'élaboration du PDUÉS, alors que des enjeux importants sont actuellement en discussion<sup>22</sup>. La Coalition Marconi-Beaumont rappelle que le site Mirelis est un des derniers grands sites à requalifier dans le territoire du PDUÉS<sup>23</sup>.

Ce questionnement est également celui de l'Ordre des architectes du Québec qui exprime son malaise et sa surprise vis-à-vis d'une démarche de consultation qui lui paraît prématurée dès lors que les grandes orientations du PDUÉS n'ont pas été finalisées<sup>24</sup>.

Dans ce cadre, la Corporation de développement économique communautaire Rosemont-Petite-Patrie (CDEC) préconise que les caractéristiques du projet s'arriment le plus possible aux résultats de la consultation sur le PDUÉS<sup>25</sup>, afin notamment de minimiser les impacts sur le développement économique du secteur.

Par ailleurs, sans s'opposer au projet dans son ensemble, notamment parce qu'elle soutient l'inclusion de logements sociaux dans le projet, la Coalition Marconi-Beaumont exprime son inquiétude que la Stratégie d'inclusion ne soit pas suffisante pour répondre aux besoins en logements sociaux, craignant que la requalification du secteur se traduise exclusivement par la construction de condominiums au détriment de l'activité économique et de la mixité sociale du secteur<sup>26</sup>.

### 2.1.2 Les délais de la consultation

Certains participants auraient préféré un délai plus confortable entre la séance d'information et la date limite de dépôt des mémoires étant donné l'ampleur du projet. Ils regrettent que certains documents demandés au cours de la séance d'information aient été versés au dossier de documentation tardivement<sup>27</sup>.

Ainsi, la Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie exprime l'opinion que les délais de consultation sur un projet d'une telle ampleur devraient être suffisants pour laisser le temps à la population de réfléchir sereinement aux impacts sur leur milieu de vie<sup>28</sup>. Par ailleurs, un résident souligne qu'il est, selon lui, « impossible, avec trois semaines de délai depuis la séance d'information pour un simple citoyen non membre d'un syndicat, d'une

---

<sup>22</sup> Document 8.1.3, p. 3; document 8.1.7, p. 3

<sup>23</sup> Document 7.3, ligne 2600

<sup>24</sup> Document 8.2.1

<sup>25</sup> Document 8.1.8, p. 9

<sup>26</sup> Document 7.3, ligne 2650

<sup>27</sup> Document 7.3, ligne 530

<sup>28</sup> Document 8.1.7, observation 1

association ou autre [...] de tout décortiquer afin de fournir un mémoire qui pourrait raisonnablement nuancer certains faits affirmés.<sup>29</sup> »

## 2.2 L'insertion du projet dans le secteur

Selon les propos entendus en consultation, l'insertion du projet dans le secteur touche aussi bien son importance vis-à-vis d'un secteur en restructuration, la mixité d'usage proposée, que la cohabitation sociale qui en résultera. Ces divers thèmes sont résumés ci-après.

### 2.2.1 Les inquiétudes face à la hausse de la valeur immobilière et à la gentrification

De nombreux résidents et organismes s'inquiètent de l'impact du projet sur la valeur immobilière des lots avoisinant le site, risquant d'entraîner le départ des populations à revenu modeste du quartier. Certains, à l'instar du Comité logement de la Petite-Patrie, font état de pressions dans ce sens de la part de propriétaires<sup>30</sup>.

Le député fédéral de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie note que « pour l'année 2011 seulement on a vu une augmentation des loyers de 5,5 % alors qu'on sait que la Régie du logement recommande une augmentation de 1 %<sup>31</sup> ». Ce phénomène est accentué par la rapide transformation observée dans le secteur<sup>32</sup>. Ainsi, le Comité logement de la Petite-Patrie estime « qu'il y a 525 nouveaux condos dans cette zone (secteur Marconi-Alexandra) depuis 2009<sup>33</sup> ».

Ainsi, la Coalition Marconi-Beaumont se questionne à propos « des impacts sur les prix des immeubles, sur les prix des loyers des populations environnantes et donc des impacts sur l'activité économique, l'offre d'emploi qui existe actuellement dans ces secteurs<sup>34</sup> ».

Un résident souligne à ce titre : « Si nous voulons préserver le caractère unique de notre secteur et répondre aux intentions véhiculées par la documentation municipale, la Ville de Montréal a le devoir de s'assurer que le quartier ne soit pas envahi par la promotion immobilière résidentielle, bien que celle-ci puisse être alléchante eu égard au potentiel foncier »<sup>35</sup>. Ainsi, selon certains participants à la consultation « on doit ajouter des outils municipaux », car, « si rien n'est fait, nous craignons que ces secteurs-là soient requalifiés exclusivement en fonction des condominiums [...] que l'activité économique disparaisse et qu'on ne puisse pas répondre aux besoins de la population locale. »<sup>36</sup>

<sup>29</sup> Document 8.1.9, p. 1

<sup>30</sup> Document 7.3, ligne 965; document 7.2, ligne 560 et suivantes

<sup>31</sup> Document 8.1.2, p. 1

<sup>32</sup> Document 7.3, ligne 965 et suivantes; document 8.1.7, p. 4; document 8.1.2, p. 1

<sup>33</sup> Document 8.1.2, p. 1

<sup>34</sup> Document 7.3, ligne 2585 et suivantes

<sup>35</sup> Document 8.1.9, p. 3

<sup>36</sup> Document 7.3, ligne 2652 et suivantes

Dans ce contexte, comme le souligne la CDEC, la réalisation de 56 logements communautaires constitue une belle opportunité de maintenir sur place des ménages à plus faible revenu<sup>37</sup>, même si, comme l'estime le Comité logement, environ 800 ménages sont en attente d'un logement social dans l'arrondissement, inscrits sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal ou sur la liste des requérants du Comité logement de la Petite-Patrie (220 ménages actuellement)<sup>38</sup>.

À la gentrification résidentielle appréhendée par les participants, s'ajoute l'inquiétude d'une possible gentrification industrielle qui fragiliserait les entreprises traditionnelles établies pour la plupart de longue date. Les entreprises, surtout les plus anciennes, ne sont pas à l'abri des changements qu'éprouve le quartier. Selon plusieurs mémoires, une perte de mixité d'usage découlant du processus de gentrification est déjà enclenchée. Les petits commerces de proximité ferment<sup>39</sup> ou sont expulsés pour changer la vocation<sup>40</sup>.

### **2.2.2 Le renouveau économique et la contribution culturelle**

Sur la base d'une étude menée conjointement avec l'arrondissement à l'automne 2011<sup>41</sup>, la CDEC fait état d'un renouveau économique dans le secteur Marconi-Alexandra et souligne qu'« après une perte d'emplois importante entre 2000 et 2009, cette zone d'emplois a connu une reprise marquée au cours des deux dernières années. Cette reprise est surtout due à l'arrivée récente d'entreprises œuvrant dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, comme des architectes, designers, services informatiques et photographie<sup>42</sup> ».

La CDEC appuie son propos par l'étude du potentiel économique du secteur réalisée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton en 2012 pour le compte de la Ville, qui montre qu'après avoir diminué, le nombre d'emplois dans le secteur Marconi-Alexandra est à nouveau en hausse, notamment dans les secteurs des industries légères et créatives. Cette analyse « semble démontrer un potentiel de développement économique pour le secteur beaucoup plus élevé que ce que l'étude réalisée en 2010 pour le compte du groupe Mirelis laissait entrevoir »<sup>43</sup>. La CDEC précise à ce sujet que « presque tous les bâtiments du secteur Marconi-Alexandra ont actuellement des taux d'occupation élevés »<sup>44</sup>, appuyant ainsi ce type de demande par rapport à l'offre disponible.

Afin de soutenir ce développement économique, et en lien avec Plan d'action locale pour l'économie et l'emploi 2011-2015 (PALÉE), la CDEC préconise l'ajout dans le projet d'un plus

---

<sup>37</sup> Document 8.1.8, p. 8

<sup>38</sup> Document 7.3, ligne 985 et suivantes

<sup>39</sup> Document 7.2, ligne 2063 et suivantes

<sup>40</sup> Document 7.3, ligne 2760 et suivantes

<sup>41</sup> Document 4.1

<sup>42</sup> Document 8.1.8, p. 2

<sup>43</sup> Document 8.1.8, p. 3

<sup>44</sup> Document 8.1.8, p. 4

grand nombre de locaux à vocation d'emplois, comme des ateliers d'artiste ou des espaces de bureaux<sup>45</sup>.

Cette proposition va dans le sens de l'organisme La Cathédrale et Le Bazar, qui s'inquiète de la disparition ou de la conversion de milieux industriels correspondant aux besoins d'une population et d'association d'entrepreneurs créatifs, en projets exclusivement résidentiels<sup>46</sup>. L'organisme souhaite donc que le projet soit en mesure de soutenir l'intégration et la sécurisation d'espaces de travail abordables destinés à des emplois à vocation créative en conservant dans les bâtiments des espaces dédiés pour des bureaux ou des entreprises de petite taille<sup>47</sup>.

Certains intervenants, comme le Comité Aménagement et Culture, La Cathédrale et Le Bazar et Les Ateliers Créatifs, préconisent que jusqu'à 50 % de la surface totale du projet (incluant la SAQ déjà installée sur place) soit réservée à des activités économiques, en priorité du secteur de l'économie sociale et créative<sup>48</sup>, et ce, dans des conditions abordables. Pour ce faire, ils proposent que l'ensemble du bâtiment A soit transféré à un ou des promoteurs sociaux, incluant la coopérative de gestion des logements sociaux et communautaires, et que l'accès des travailleurs culturels à ces espaces soit assuré à long terme via des partenariats multipartites et des montages financiers adaptés s'inspirant d'initiatives étrangères à succès<sup>49</sup>.

S'appuyant sur les travaux issus des « Rendez-vous culturels » organisés par le Regroupement Art et Culture en collaboration avec l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et différents intervenants du milieu, plusieurs interlocuteurs voient également le projet de redéveloppement comme une opportunité de contribuer au développement d'espaces de création et de diffusion dans le secteur Marconi-Alexandra<sup>50</sup>.

Dès lors, l'aménagement de la mixité du secteur doit, selon la CDEC, être minutieusement réfléchi pour une cohabitation harmonieuse des usages, afin d'éviter que d'éventuelles plaintes des résidents n'aient un effet négatif sur le développement économique du secteur<sup>51</sup>. En effet, la présence de nouveaux résidents pousse les entreprises à quitter le secteur<sup>52</sup> en raison de la hausse des valeurs immobilières, mais aussi parce que les nouveaux arrivants sont moins tolérants et se plaignent du bruit, des odeurs et du camionnage<sup>53</sup>.

La CDEC précise que « 20 % du trafic relevé à l'intersection des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain correspond à des véhicules lourds » et s'inquiète que la facture haut de gamme du projet Mirelis suscite des attentes élevées en termes de qualité du voisinage de la part des

---

<sup>45</sup> Document 7.2, ligne 1350

<sup>46</sup> Document 7.3, ligne 1450

<sup>47</sup> Document 8.1.5, p. 3

<sup>48</sup> Document 8.1.5, p. 3; document 8.1.6, p. 3; document 8.2.4, p. 4

<sup>49</sup> Document 7.3, ligne 2235 et 2250

<sup>50</sup> Document 8.2.4, document 8.2.3

<sup>51</sup> Document 8.1.8, p. 6 et 7

<sup>52</sup> Document 8.1.6

<sup>53</sup> Document 7.2, ligne 2805 et suivantes; document 8.1.6; document 8.1.8

futurs résidents, qui risquent d’être déçus. Ainsi, la CDEC recommande d’évaluer la possibilité de cibler, pour l’offre résidentielle, des travailleurs autonomes et des résidents susceptibles de s’intégrer à un milieu axé sur le travail.

### **2.2.3 L’animation sur rue et les commerces prévus au rez-de-chaussée**

Plusieurs acteurs du milieu, comme le GRT *Bâtir son quartier*<sup>54</sup> et la CDEC, sont favorables au développement d’espaces commerciaux. La CDEC mentionne une approche en complémentarité avec la Société de développement commerciale de La Petite Italie.

Certains intervenants étaient surpris de constater que l’espace communautaire et les commerces n’avaient pas d’accès direct sur la rue<sup>55</sup>. Selon la CDEC, ceci pourrait causer un problème d’animation<sup>56</sup> : « C’est toujours un peu plus compliqué [...] s’il n’y a pas un accès direct sur la rue ». Finalement, on a indiqué que les choix de conception architecturaux, particulièrement en matière d’ouverture sur rue, pourraient avoir des répercussions sur la définition même de la vocation de ces espaces.

La gestion de l’espace communautaire proposé est un sujet important qui a fait l’objet de questionnements et de propositions de la part des intervenants concernant les possibilités d’exploitation de cet espace et sa gestion. Le GRT envisage un espace communautaire ouvert sur son milieu<sup>57</sup> et certains interlocuteurs, comme Les Ateliers Créatifs, proposent que ce local serve d’espace de médiation artistique et culturelle et de diffusion pour les artistes du secteur<sup>58</sup>.

La CDEC mentionne son intérêt pour évaluer la possibilité d’acquérir le local afin de l’utiliser à des fins communautaires, culturelles ou commerciales<sup>59</sup>; le GRT *Bâtir son quartier* soutient cette idée<sup>60</sup>.

### **2.2.4 L’intégration architecturale et le design urbain**

Des résidents du secteur, de même que des architectes, préconisent que le projet tienne compte de son environnement architectural immédiat pour s’y intégrer de manière harmonieuse<sup>61</sup>, notamment en respectant l’héritage architectural des bâtiments industriels en maçonnerie, en combinaison avec l’agrandissement des ouvertures<sup>62</sup>.

---

<sup>54</sup> Document 7.3.1, ligne 880

<sup>55</sup> Document 7.2, ligne 1745

<sup>56</sup> Document 7.2, lignes 1725 et 1765 et suivantes

<sup>57</sup> Document 8.1.4, p. 4

<sup>58</sup> Document 8.2.4, p. 3

<sup>59</sup> Document 8.1.8, page 8

<sup>60</sup> Document 8.1.4, p. 4

<sup>61</sup> Document 8.1.5, p. 5

<sup>62</sup> Document 8.2.3; document 8.1.5



## 2.3 Les composantes du projet

En regard des composantes du projet, les participants à la consultation se sont exprimés sur un ensemble de thématiques, telles que résumées ci-après.

### 2.3.1 La typologie résidentielle proposée

Le député fédéral, certains représentants d'organismes et d'associations du milieu et des résidents formulent des recommandations pour que la proposition soit bonifiée afin de mieux répondre aux besoins des familles et des aînés<sup>63</sup>.

#### *Le logement familial*

L'attractivité du secteur pour les familles est un sujet perçu de façon différente selon les intervenants. Pour le GRT Bâtir son quartier<sup>64</sup>, le secteur n'est actuellement pas le plus propice à l'accueil des familles, même s'il reconnaît que la situation peut évoluer. Pour d'autres, dont des résidents actuels et le député fédéral, on estime au contraire que le quartier peut être attrayant pour les familles, en raison notamment des services de proximité existants. Ils rappellent que si le pourcentage actuel des ménages avec enfants dans l'arrondissement est inférieur à celui de l'ensemble de la ville, une des priorités de la Politique familiale devrait être de retenir les familles. Dans ce contexte, ces interlocuteurs préconisent plus de logements familiaux dans les logements sociaux du projet, par exemple 15 unités comportant deux chambres à coucher et 15 unités avec trois chambres à coucher<sup>65</sup>, plutôt que les neuf unités de deux chambres à coucher et les cinq unités de trois chambres à coucher.

#### *L'accessibilité universelle*

Certains participants demandent à ce que le projet intègre des logements au rez-de-chaussée, spécifiquement dédiés aux aînés et aux personnes à mobilité réduite<sup>66</sup>. Un représentant d'un réseau d'organisations soutenant les intérêts des personnes à mobilité réduite, en faisant référence à la Charte de la Ville de Montréal sur l'accessibilité universelle<sup>67</sup> et au vieillissement de la population, souligne qu'il serait bon que les préoccupations liées à l'accessibilité universelle soient intégrées au projet, au même titre que les aspects sociaux et communautaires.

### 2.3.2 La question de la cohabitation

La plupart des participants saluent les efforts déployés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie pour faire appliquer la Stratégie d'inclusion par l'implantation de logements

<sup>63</sup> Document 8.1.2; document 8.2.3; document 8.3.2.1

<sup>64</sup> Document 7.2, ligne 980

<sup>65</sup> Document 8.1.2, p. 3, document 8.3.2.1, p. 1; document 8.2.3

<sup>66</sup> Document 7.3, ligne 140

<sup>67</sup> Document 7.2, ligne 160

sociaux et communautaires et de logements abordables sur le site, plutôt que par une compensation financière<sup>68</sup>. Le GRT précise, par ailleurs, que les 56 unités de logement social et communautaire représentent plus de 15 % de la superficie résidentielle totale proposée et près de 20 % de l'ensemble des logements qui y seront réalisés<sup>69</sup>. Néanmoins, quelques intervenants souhaiteraient voir la part de logements sociaux et abordables augmentée à 50 %<sup>70</sup>.

La Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie souligne que la gestion des logements sociaux proposée serait assurée par une coopérative d'habitation, dans laquelle les locataires seraient directement impliqués<sup>71</sup>. Dès lors, elle souligne l'importance d'assurer une entière autonomie des deux milieux de vie, via des actes de servitudes distincts, par exemple, afin de garantir une cohabitation harmonieuse des résidents des logements sociaux et communautaires et des résidents des logements privés.

Plusieurs intervenants<sup>72</sup> ne sont pas favorables à l'inclusion, au 6<sup>e</sup> étage, de logements privés de type penthouse dans la partie sud du bâtiment A, et demandent que cette portion du projet soit transformée en logements sociaux, tel que prévu aux étages inférieurs. La Table de concertation logement-aménagement et le Comité logement de la Petite-Patrie estiment que la formule proposée, avec un 6<sup>e</sup> étage privé au-dessus de la partie du bâtiment A dédiée aux logements sociaux et communautaires, risque d'être source de conflits et d'entraîner des complexités juridiques en cas de différends<sup>73</sup>.

### **2.3.3 Les aspects paysagers et environnementaux**

De par sa configuration et sa localisation dans un secteur historiquement industriel et qui en porte encore différents stigmates, les aspects paysagers et environnementaux ont interpellé plusieurs participants, et ce, à plusieurs titres.

#### *Le traitement des espaces paysagers*

Plusieurs participants constatent une différence de traitement quant aux superficies respectives d'espaces paysagers, entre les logements sociaux et communautaires et les logements privés. Ainsi, la SODER souligne que « l'espace paysager pour la coopérative est deux fois plus petit que l'espace pour les condos, en termes de surface par unité de condo »<sup>74</sup>.

Faisant ce même constat, la Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie, tout comme la SODER, souligne que l'aménagement paysager des logements sociaux et communautaires pourrait être agrandi en déplaçant les espaces de stationnement ou en les

---

<sup>68</sup> Document 8.1.6, p. 3 et 5; document 8.1.2, p. 6; document 8.1.7, p. 7; document 8.2.4, p. 2

<sup>69</sup> Document 8.1.4, p. 3

<sup>70</sup> Document 8.1.5, p. 4; document 8.1.6, p. 5

<sup>71</sup> Document 8.1.7, p. 6; document 7.2, ligne 770 et suivantes

<sup>72</sup> Document 8.1.1, p. 6; document 8.1.2, p. 3; document 8.1.3, p. 4; document 8.1.7, p. 6

<sup>73</sup> Document 8.1.7, p.7; document 7.3, ligne 1025 et suivantes

<sup>74</sup> Document 8.1.3, p. 5

relocalisant au sous-sol afin de convertir cette zone en espaces paysagers pour les logements sociaux<sup>75</sup>. Par ailleurs, la SODER et certains résidents préconisent la végétalisation des aires de stationnement<sup>76</sup>.

### *Les éléments environnementaux du projet*

La SODER propose que le projet respecte les exigences d'une certification LEED-or, en relatant l'expérience de l'architecte retenu par le promoteur en cette matière<sup>77</sup>. Par ailleurs, la CDEC suggère que l'isolation des bâtiments soit supérieure aux normes minimales, tandis que certains résidents ajoutent que l'isolation des bâtiments devrait être faite à partir de matériaux « verts »<sup>78</sup>.

Le député fédéral cite une étude qui révèle que le secteur Marconi-Alexandra est identifié comme l'un des deux principaux îlots de chaleur de Rosemont–La Petite-Patrie<sup>79</sup>. Plusieurs participants, dont la SODER, la CDEC, la Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie et le député fédéral, recommandent l'aménagement de toits verts permettant de développer une agriculture urbaine pour l'ensemble des résidents<sup>80</sup>. Par ailleurs, la SODER recommande de développer une partie des espaces paysagers en jardins collectifs communautaires, tant pour les logements sociaux que pour les logements privés, pour répondre aux besoins des populations<sup>81</sup>.

La CDEC, la SODER et certains résidents préconisent d'installer un système de récupération des eaux de pluie pour pourvoir à l'arrosage des espaces paysagers.<sup>82</sup>

Soulignant qu'à partir de 2020, la collecte des résidus alimentaires devra être obligatoire dans l'arrondissement<sup>83</sup>, la SODER recommande de prévoir l'espace nécessaire pour trois types de gestion et de récupération des matières résiduelles (matières recyclables, matières putrescibles et déchets résiduels)<sup>84</sup>.

### *L'ancienne emprise ferroviaire*

Jouxant la propriété Mirelis, l'ancienne voie ferrée, encore propriété du Canadien Pacifique, est actuellement un espace non aménagé, une forme de « coulée verte » appréciée par les usagers de l'endroit. Plusieurs résidents ont en effet souligné l'intérêt, tant en matière de conservation de la biodiversité que d'un point de vue social, de cet espace naturalisé qui s'est

<sup>75</sup> Document 8.1.7, p. 6

<sup>76</sup> Document 8.1.3, p. 5; document 8.2.2, p. 1 et 2; document 8.1.1

<sup>77</sup> Document 8.1.3, p. 6

<sup>78</sup> Document 8.1.1, p. 6

<sup>79</sup> Document 8.1.2, p. 4

<sup>80</sup> Document 8.1.2; document 8.1.3, p. 8; document 7.3, ligne 485 et suivantes; document 7.3, ligne 755 et suivantes

<sup>81</sup> Document 8.1.3, p. 9

<sup>82</sup> Document 8.1.3, p. 9; document 8.1.1, p. 6

<sup>83</sup> Document 7.3, ligne 500 et suivantes

<sup>84</sup> Document 8.1.3, p. 9

développé au fil des ans sur cette emprise, « un magnifique petit coin plein de faune et de flore établies et vivant dans ce terrain depuis fort longtemps<sup>85</sup> ».

Certains résidents sont en faveur de la conservation de cet espace comme un « boisé » urbain non aménagé, faisant référence à une initiative des Amis du Champ des Possibles ayant contribué à la conservation d'un espace vert urbain dans le Mile-End pour soutenir cette proposition. Conséquemment, ils s'opposent à l'aménagement d'une piste cyclable à cet endroit : « la proposition éventuelle de piste cyclable à cet endroit, à nos yeux ne nous paraît pas très appropriée. »<sup>86</sup>

Dans cet esprit la SODER, demande qu'au minimum, aucun aménagement ne soit réalisé sur cette emprise avant que la future consultation sur le PDUÉS ne soit complétée, et suggère que les arbres matures présents sur l'emprise et sur le site du projet soient conservés<sup>87</sup>.

### **2.3.4 Le transport, la circulation et le stationnement**

#### *Le transport actif et partagé*

La SODER rappelle que la station Bixi la plus proche se trouve à 400 mètres du site et que la station Communauto la plus proche, située à 300 mètres, répond aux besoins de quelque 60 utilisateurs avec ses trois emplacements. Toutefois, elle propose que soient ajoutés cinq emplacements pour des voitures Communauto dans le stationnement du projet<sup>88</sup>. Elle propose également que des mesures soient prises pour sécuriser les principales intersections ainsi que l'entrée du stationnement de la SAQ<sup>89</sup>, compte tenu du volume de circulation engendré par les usagers de cette dernière<sup>90</sup>.

Les espaces de stationnement ainsi que l'impact du projet sur le stationnement sur rue ont retenu l'attention de certains organismes et résidents. Ainsi, la CDEC<sup>91</sup> propose de s'assurer que le projet minimise les impacts sur les entreprises, notamment sur l'offre de stationnement de jour, les horaires et les voies de camionnage.

Se basant sur un relevé terrain du stationnement réalisé en 2012 et sur l'étude réalisée dans le secteur Marconi-Alexandra en 2011<sup>92</sup> conjointement avec l'arrondissement, la CDEC craint que le nombre élevé d'unités de logements du projet ne vienne augmenter la demande en stationnement sur rue réservé pour les résidents (SRRR), particulièrement dans les zones 72 et

---

<sup>85</sup> Document 8.1.1, p. 3

<sup>86</sup> Document 8.1.1, p. 3

<sup>87</sup> Document 8.1.5, p. 5

<sup>88</sup> Document 8.1.3, p. 11

<sup>89</sup> Document 8.1.3, p. 11

<sup>90</sup> Document 8.1.3, p. 11 : « la SAQ recevra en moyenne 90 clients par jour. La SODER tient à affirmer qu'il s'agit, sur une plage horaire de dix heures, de neuf camion par heure et non pas à une fréquence d'un camion à l'heure comme décrétée à la rencontre d'information de l'OCPM » (voir document 7.1, ligne 3340 et suivantes)

<sup>91</sup> Document 8.1.8, p. 9

<sup>92</sup> Document 4.1

123, et précise que ces zones SRRR seront inaccessibles aux clients des commerces situés au rez-de-chaussée<sup>93</sup>.

D'autres résidents<sup>94</sup> soulignent les lacunes de l'étude de circulation, notamment parce qu'elle ne tient pas compte des problèmes des résidents en soirée et les fins de semaine, du fait qu'il y ait affluence de clients dans les restaurants du boulevard Saint-Laurent, qui occupent alors les places de stationnement des abords du projet, dont la rue St-Urbain.

En ce qui concerne les espaces de stationnement prévus dans le projet, la SODER<sup>95</sup> cite l'étude Raymond Chabot Grant Thornton<sup>96</sup> : « [...] un ratio de stationnement d'une place pour deux unités de logement serait suffisant, compte tenu de la localisation à proximité du transport en commun ». La SODER suggère de relocaliser les espaces de stationnement réservés aux logements sociaux et aux visiteurs en sous-sol, précisant que le nombre de places de stationnement prévu dans le projet le permettrait.

## **2.4 Les autres attentes, propositions et suggestions**

Divers autres éléments s'adressant cette fois à l'arrondissement ont été portés à l'attention de la commission au cours de la consultation. Les voici rassemblés selon les thématiques traitées.

### **2.4.1 La pérennité de logements abordables**

Le Comité logement de la Petite-Patrie constate que dans les conditions actuelles où il n'existe pas de critère concernant la durée d'occupation minimale du premier acheteur ou de mécanisme de plafonnement du prix lors de la revente<sup>97</sup>, le caractère abordable d'un logement n'est pas perpétué lors de sa revente. Ainsi, afin d'assurer la pérennité du caractère abordable des nouveaux condos, le Comité recommande que dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, soient établies des règles permettant de réserver aux personnes à revenus modestes l'achat des unités visées par le programme, et ce, pour toute leur durée de vie.

Cette requête sur un mécanisme garantissant le caractère abordable des unités de logement dans le temps (crédit d'achat ou autre modalité) est également reprise par d'autres intervenants<sup>98</sup>, tels La Cathédrale et Le Bazar qui fait référence en ce sens aux travaux de Vivacité Montréal<sup>99</sup>.

---

<sup>93</sup> Document 8.1.8, p. 7

<sup>94</sup> Document 8.2.2, p. 5

<sup>95</sup> Document 8.1.3, p. 5

<sup>96</sup> Document 3.5, p. 63

<sup>97</sup> Document 7.3, ligne 1010 et suivantes

<sup>98</sup> Document 8.1.6, p. 5

<sup>99</sup> Document 7.3, ligne 1410 et suivantes

## 2.4.2 La prise en compte du développement créatif du secteur

La Cathédrale et Le Bazar préconise que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie entretienne des liens étroits avec les créateurs du secteur Marconi-Alexandra afin d'assurer la prise en compte des besoins spécifiques de cette catégorie de population dans le cadre du projet<sup>100</sup>, via notamment la création d'une Table de concertation sur la culture.

Le Comité aménagement et culture de Rosemont–La Petite-Patrie a fait référence à une enquête menée par l'INRS – Urbanisation, Culture et Société auprès de 130 artistes et travailleurs culturels de l'arrondissement et pour laquelle des résultats sont attendus en janvier 2013<sup>101</sup>.

Le Comité aménagement et culture estime qu'il serait nécessaire d'établir un recensement des entreprises créatives et sociales installées dans le secteur Marconi-Alexandra afin de faire avancer la réflexion sur l'intégration de ces activités dans les projets de développement de l'arrondissement<sup>102</sup>.

---

<sup>100</sup> Document 8.1.5, p. 5

<sup>101</sup> Document 7.3, ligne 2100 et suivantes

<sup>102</sup> Document 7.3, ligne 1635 et suivantes

### 3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission fondera son analyse sur les opinions exprimées par les participants ayant assisté aux séances d'information et d'audition des mémoires et des présentations verbales et écrites, tenues respectivement les 13 novembre et les 4 et 5 décembre 2012. En plus de considérer les propos émis par les organismes et citoyens intéressés, la commission a également examiné les différents avis faisant partie de la documentation, des compléments d'information reçus aussi bien de la part des responsables de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et de la ville-centre que des représentants du promoteur, de même que des documents et références disponibles faisant partie des documents et liens utiles. À cela s'ajoutent divers autres éléments et documents, liés pour la plupart au contexte à l'intérieur duquel est demandé le changement de vocation du site.

#### 3.1 Le cadre de référence

Selon le mandat confié à l'Office de consultation, la commission doit étudier deux projets de règlement modifiant respectivement le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces deux projets de règlement rendraient possible la transformation, à des fins principalement résidentielles et accessoirement commerciales, des bâtiments sis aux 6650 et 6666 rue Saint-Urbain et qui ont actuellement une vocation industrielle. Les modifications demandées portent sur l'usage du sol, l'architecture, le stationnement et le design.

#### 3.2 Le projet dans le contexte plus large de la planification territoriale en cours

Tous souhaitent une intégration optimale du projet Mirelis dans son milieu d'insertion, un milieu qui, par ailleurs, est en train de se transformer. La commission estime donc utile d'abord de faire état du contexte plus large de la planification territoriale en cours dans et à proximité du site. Trois processus participatifs retiennent surtout l'attention : celui lié au Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (ci-après nommé PDUÉS), celui relatif à l'Opération Avenue du Parc et le PPU du secteur Bellechasse. En ce qui a trait au PDUÉS, les faits saillants l'entourant ont été présentés en séance d'information sur le projet Mirelis par les responsables de l'arrondissement<sup>103</sup>, de même que par la représentante de la ville-centre<sup>104</sup>.

##### 3.2.1 Le processus du PDUÉS

Couvrant quatre arrondissements, le territoire d'intervention du PDUÉS, qui englobe le secteur Marconi-Alexandra à l'intérieur duquel se trouve la propriété Mirelis, est caractérisé soit par des secteurs industriels anciens et par endroits déstructurés, soit par des secteurs en voie de

---

<sup>103</sup> Document 7.1, ligne 217 et suivantes

<sup>104</sup> Document 7.1, ligne 352 et suivantes

requalification. Il est entouré d'une trame résidentielle traditionnelle à l'intérieur de laquelle se trouvent divers services de base, tels que des écoles et des commerces de proximité.

Le PDUÉS orientera les interventions de compétence municipale, telles que le zonage et les travaux d'infrastructures et d'aménagement des espaces publics. Le PDUÉS fournira notamment les balises pour évaluer les futurs projets soumis à la Ville et aux arrondissements<sup>105</sup>. Le projet Mirelis fait partie d'un espace urbain aux dynamiques variées et devant répondre à plusieurs besoins simultanément. La commission ne peut se soustraire à ce cadre de référence et de réflexion en devenir.

À l'intérieur du processus PDUÉS, une démarche de planification participative<sup>106</sup> a permis de recueillir tout au long de l'année 2012 un ensemble d'opinions et de préoccupations citoyennes. La démarche doit alimenter la réflexion quant à l'avenir de ce territoire aussi vaste que central par rapport à l'agglomération montréalaise.

Des différents constats présentés à cette étape-ci de la démarche de planification participative du PDUÉS<sup>107</sup>, la commission retient qu'une cohabitation de fonctions est souhaitée, de laquelle découleraient des quartiers complets et conviviaux. À cela s'ajoute la notion d'un équilibre recherché entre des activités industrielles traditionnelles et d'autres, innovantes et créatives, observées depuis plus récemment.

Plusieurs intervenants se sont interrogés au sujet de la pertinence de permettre un projet antérieurement à l'approbation du Plan de développement du territoire dont il fait partie. L'Ordre des Architectes du Québec a d'ailleurs fait part de son malaise quant à la démarche de consultation en cours sur le projet Mirelis<sup>108</sup>. De la même façon, des participants au PDUÉS ont demandé un moratoire sur la conversion d'immeubles à des fins résidentielles<sup>109</sup>. Cette suggestion est motivée par la crainte de perdre à jamais des immeubles que l'on souhaite par ailleurs conserver et revaloriser à des fins d'emplois et de redynamisation des quartiers.

---

<sup>105</sup> Document 6.4.8, p. 6

<sup>106</sup> Ville de Montréal Cabinet du maire et du comité exécutif, « Montréal pose un geste concret pour favoriser le renouvellement des secteurs industriels voisins du site Outremont de l'UdeM », communiqué du 18 septembre 2012

<sup>107</sup> Document 6.4.8, pp. 14-33. Les différents constats sont établis autour des six thématiques suivantes : les déplacements, l'habitation, les emplois, la culture, le verdissement et les espaces verts, et l'intégration du projet de l'Université de Montréal dans son milieu

<sup>108</sup> Document 8.2.1, p. 1 : « Un moratoire sur les changements de zonage a été réclamé : un tel exercice de réflexion globale perd tout son sens si des changements de zonage à la pièce ou des permis de construction continuent d'être accordés dans l'intervalle. »

<sup>109</sup> Document 6.4.2, PDUÉS, compte rendu de l'atelier du 23 mai 2012. Parmi les propos recensés se trouve celui-ci : « Certains demandent l'instauration immédiate d'un moratoire sur les dérogations et les modifications au règlement d'urbanisme. Le moratoire permettrait de préserver l'équilibre actuel. Autrement, certains craignent que le territoire ait substantiellement changé avant l'adoption du PDUÉS, ce qui minerait fortement la pertinence des discussions qui y sont consacrées, avant même que soit publié le PDUÉS et envers lequel un grand nombre de citoyens se sont mobilisés. »



### 3.2.2 Les autres processus

Dans la foulée des activités entourant le PDUÉS, la commission s'est aussi intéressée à d'autres processus récents ou en cours dans des territoires limitrophes.

#### *L'Opération avenue du Parc*

En complémentarité des activités de concertation du PDUÉS s'est tenue une démarche initiée par le milieu, l'Opération Avenue du Parc.

La commission retient de cette opération citoyenne et des propositions formulées un souhait clairement exprimé, et auquel adhèrent les responsables municipaux, de préserver, voire de renforcer la création de milieux de vie où il est possible de résider, travailler, se divertir, se déplacer et se rencontrer. La commission retient également de cette opération le souhait que les artistes locaux contribuent à doter le secteur d'une signature propre, au moyen d'éléments de mobilier urbain par l'art public, et de créations par l'art mural.

#### *Le PPU du secteur Bellechasse*

La commission s'est penchée sur cette démarche puisque les secteurs Bellechasse et Marconi-Alexandra sont en continuité géographique et présentent des caractéristiques communes au plan socio-économique. De plus, des tendances similaires s'observent, respectivement depuis 2004 pour l'un et depuis 2009 pour l'autre, quant à l'arrivée de nouvelles entreprises, la plupart jeunes et de petite taille. La similarité des secteurs Bellechasse et Marconi-Alexandra s'observe également par une mixité industrielle et commerciale et par une trame urbaine presque exclusivement résidentielle les entourant.

Le PPU Bellechasse préconise l'aménagement d'un secteur doté de quartiers verts privilégiant le transport actif et collectif, et où il deviendrait possible d'habiter, de travailler et de s'y divertir<sup>110</sup>. L'arrondissement souhaite ainsi reconnaître et valoriser cette dynamique de cohabitation, tout en conservant d'une part, l'aspect industriel et ferroviaire et, d'autre part, une variété de ménages, notamment par l'augmentation du nombre de logements sociaux, communautaires et abordables, et la création d'ateliers pour artistes et travailleurs autonomes<sup>111</sup>.

**La commission note qu'il y a convergence, d'un exercice de planification à l'autre, entre les intentions municipales en matière de planification territoriale et les opinions et souhaits exprimés par les participants à ces différents exercices d'une redynamisation des quartiers**

<sup>110</sup> Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Programme particulier d'urbanisme du secteur Bellechasse, version préliminaire, 5 novembre 2012

<sup>111</sup> Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, secteur Bellechasse, *Pour un quartier vert et durable*, nd, p. 3 : sur un total escompté de 1 200 nouvelles unités de logement, l'arrondissement propose quelque 24 % en logement social et communautaire (287 unités) et 20 % de logement abordable (240 unités)

**privilégiant des milieux de vie complets alliant emplois, résidences et espaces verts de qualité.**

### **3.3 Le milieu d’insertion : une mixité en évolution**

Le secteur Marconi-Alexandra où se situe le projet est un quartier qui connaît non seulement une « profonde mutation »<sup>112</sup> de la fonction industrielle et commerciale, mais aussi de sa population résidente.

Historiquement et encore aujourd’hui, Marconi-Alexandra est un secteur d’emplois. Actuellement, selon le rôle foncier, l’usage industriel domine, suivi par le commercial. L’usage résidentiel compte pour 14 % du territoire<sup>113</sup>. Le secteur accueille plus de 3 000 emplois dans près de 300 entreprises<sup>114</sup>, dont 37 % dans des entreprises industrielles de nature traditionnelle, 29 % dans le domaine créatif et 18 % dans les services de proximité<sup>115</sup>.

Bien que l’activité économique demeure vigoureuse, elle subit des changements au plan structurel. Tandis que le secteur de la fabrication a connu une décroissance de 82 % entre 2000 et 2011<sup>116</sup> et que les entreprises associées à l’alimentation ont maintenu leur présence<sup>117</sup>, ce sont les services professionnels, scientifiques et techniques qui ont connu la plus forte expansion durant cette période, soit 241 %<sup>118</sup>. Ces chiffres soutiennent la conclusion que l’essentiel des pertes d’emploi en fabrication est chose du passé, le renouveau économique dans les industries créatives et l’économie du savoir étant très important<sup>119</sup>. Ce constat est partagé par les trois quarts des entreprises du quartier ayant répondu à un sondage en 2011. Elles prévoient une croissance moyenne ou élevée. Dans ce même sondage, neuf répondants sur dix souhaitent d’ailleurs poursuivre leurs activités dans le secteur<sup>120</sup>.

Entre 2001 et 2006, le secteur a connu une augmentation de 16 % de sa population résidente<sup>121</sup>, une tendance qui se renforce encore davantage avec l’ajout de 525 nouveaux condominiums depuis 2009<sup>122</sup>. L’effervescence dans le secteur et dans les quartiers qui l’entourent a un impact sur la population existante du quartier, immigrante, moins scolarisée, avec un taux de chômage plus élevé et un revenu des ménages inférieur à la moyenne montréalaise<sup>123</sup>. De plus, un groupe de résidents se différencie en particulier; le quartier est parmi les dix quartiers montréalais présentant les plus fortes concentrations d’artistes et de

---

<sup>112</sup> Document 1.1.1

<sup>113</sup> Document 6.4.5, p. 35

<sup>114</sup> Document 8.1.8. p. 3

<sup>115</sup> Document 6.4.5, p.2

<sup>116</sup> Document 4.1

<sup>117</sup> Document 6.4.5, p. 20

<sup>118</sup> Document 4.1

<sup>119</sup> Document 6.4.5, p. 21

<sup>120</sup> Document 4.1

<sup>121</sup> Document 6.4.1, Partie 4, p. 4. La croissance pour la Ville durant la même période n’était que de 2,3 %

<sup>122</sup> Document 8.1.2, p. 1; document 8.1.7

<sup>123</sup> Document 6.4.1, Partie 4; document 8.1.7; document 8.1.8

travailleurs culturels<sup>124</sup>, une attirance qui s'est surtout manifestée depuis dix ans<sup>125</sup> et qui se maintiendrait aux dires de plusieurs participants.

L'impact de ces changements s'est reflété dans les préoccupations des participants durant la démarche de planification participative du PDUÉS ainsi que dans les préoccupations des résidents et groupes qui se sont exprimés lors des audiences sur le projet Mirelis. Par exemple, les participants aux processus participatifs du PDUÉS ont dit craindre pour la mixité sociale dans un contexte où le territoire est saturé de condos prisés par une clientèle homogène. Ils ont souligné le manque de grands logements abordables pour les familles dans les nouveaux logements, la perte de logements abordables dans ceux existants en raison de l'augmentation rapide des loyers et des impacts de la conversion en copropriété<sup>126</sup>. Les participants ont aussi fait valoir le besoin de logements familiaux abordables<sup>127</sup> et de logements adaptés<sup>128</sup>, ou encore d'aménagements dédiés aux personnes âgées<sup>129</sup>. Selon plusieurs participants, le processus de gentrification est déjà enclenché alors que des résidents vulnérables continuent d'être expulsés de leurs logements et du quartier en raison de stratégies variées<sup>130</sup>. Par exemple, l'augmentation des taxes foncières force les propriétaires établis depuis longtemps dans le quartier à vendre leur propriété<sup>131</sup>.

**La commission constate que les zones d'emplois centrales, telles le secteur Marconi-Alexandra, sont recherchées autant par les entrepreneurs que par des ménages désirant un milieu de vie comportant des espaces de travail<sup>132</sup>.**

### 3.4 L'examen du projet et les recommandations de la commission

Plusieurs enjeux ont été révélés au cours de la consultation publique. La commission les a analysés dans les deux sous-sections suivantes, dans un premier temps, en lien avec la mixité des usages et la préservation de la zone d'emploi, et dans un second temps, en lien avec d'autres composantes du projet que la commission considère importantes.

<sup>124</sup> Hill Stratégies Recherche Inc., Cartographie des artistes et travailleurs culturels dans les grandes villes du Canada, février 2010, p. 14 - L'analyse du recensement de 2006 est selon les régions du tri postal, soit les trois premiers chiffres du code postal. Le projet Mirelis se situe dans le secteur H2S

<sup>125</sup> Document 8.1.6.1

<sup>126</sup> L'avant-projet du PDUÉS (décembre 2012, p. 52) note que les besoins en logement social et communautaire sur le territoire du PDUÉS sont « criants ». Les nouveaux logements, surtout des condos, sont de petite ou moyenne taille et malgré leur coût « considéré comme abordable », ces nouvelles constructions « ne correspondent ni aux besoins ni à la capacité de payer d'une partie importante de la communauté et, en particulier, des familles »

<sup>127</sup> Document 8.2.3; document 7.3, ligne 2483 et suivantes

<sup>128</sup> Document 7.2, lignes 140 et suivantes

<sup>129</sup> Document 8.1.2, p. 1-2

<sup>130</sup> Les stratégies les plus souvent citées sont : rénovations majeures, hausses de loyers, voire intimidation, refus de réparation, reprise de logement, démolition, achat de baux pour convertir ces logements en maison unifamiliale ou en copropriété, en dépit du moratoire sur la conversion de logements locatifs existants; document 7.2, ligne 2475 et suivantes; document 7.2, ligne 555 et suivantes; document 7.3, ligne 961 et suivantes et ligne 1141 et suivantes; document 8.1.1, p. 2; une hausse moyenne autour de 54 % entre 2001 et 2010 (document 8.1.7) comparée à 34 % à Montréal (document 7.2, ligne 574 et suivantes). Pour l'année 2011, la hausse moyenne a été de 5,5 %, tandis que la Régie du logement recommande 1 % (document 8.1.2, p. 1)

<sup>131</sup> Document 7.2, ligne 2780 et suivantes

<sup>132</sup> Document 8.1.5; document 8.1.8, p. 2

## Le projet Mirelis inquiète

Selon l'arrondissement, en limitant la portée du projet de règlement au seul projet Mirelis, on laisserait ainsi inchangée la vocation des immeubles avoisinants, ce qui atténuerait les impacts négatifs sur la mixité fonctionnelle et sur l'emploi industriel<sup>133</sup>.

Pour beaucoup de résidents, nous a-t-on indiqué en consultation, la cohabitation actuelle des fonctions est un important attrait, rendant le secteur actif le jour et plus tranquille après les heures d'affaires et les fins de semaines<sup>134</sup>. Plus largement, selon les participants à la démarche de planification participative du PDUÉS, la mixité d'usages ainsi qu'un « paysage éclectique et fragmenté » se révèlent des facteurs identitaires au secteur et contribuent à « un véritable esprit du lieu »<sup>135</sup>.

Dans ce contexte, le projet Mirelis suscite des craintes, notamment que son ampleur puisse déterminer la transformation du secteur à l'avenir. Selon plusieurs, d'un quartier des architectes comme on le qualifie en raison du nombre élevé de projets insérés ici et là et ne comportant que peu d'unités, le secteur pourrait bien attirer encore davantage les promoteurs menant de grands projets résidentiels. On appréhende non seulement la hausse des valeurs immobilières, mais aussi que l'autorisation du projet Mirelis soit le signal d'une possibilité de changement vers le résidentiel qui devienne difficile à contenir, augmentant encore plus la pression et la spéculation<sup>136</sup>. Ainsi, craint-on que la tendance vers les condos ne transforme le quartier en banlieue ou quartier-dortoir qui se vide le jour et n'est rempli que le soir et les fins de semaine avec une clientèle plutôt homogène issue des nouveaux projets<sup>137</sup>. Les participants à la consultation ont également exprimé leur opinion quant à l'impact de nouveaux arrivants en grand nombre; l'abondance de petits condos, attirant surtout des premiers acheteurs qui vendent après quelques années, contribue à l'instabilité du quartier<sup>138</sup>.

On note que la cohabitation des usages demeure difficile, en raison principalement d'un aménagement plutôt anarchique, n'ayant pas fait l'objet de planification, ce qui mène à des plaintes de la part des nouveaux résidents. Plusieurs participants considèrent que le projet Mirelis n'améliorera pas la cohabitation. Les nouveaux résidents auront des attentes élevées en matière de quiétude et de qualité de vie et devront s'adapter à des réalités qui risquent de ne pas leur convenir. On craint, par exemple, que la circulation locale de véhicules lourds et les vues des penthouses sur des industries et des stationnements occupés par des camions puissent, suite à des plaintes des résidents, mener à des changements, comme la réduction des horaires ou des voies de circulation. Cela pourrait entraîner le départ de certaines entreprises,

---

<sup>133</sup> Document 7.1, ligne 237 et suivantes

<sup>134</sup> Document 7.2, ligne 2148 et suivantes; document 8.1.1, p. 1

<sup>135</sup> Document 6.4.8, pp. 12 et 23

<sup>136</sup> Document 8.1.8, p. 6

<sup>137</sup> Document 8.1.9; document 7.2, ligne 1875 et suivantes

<sup>138</sup> Document 7.3, ligne 2484 et suivantes

en particulier les entreprises installées dans le bâtiment voisin du projet Mirelis où travaillent 300 personnes<sup>139</sup>.

Le CAU a également exprimé une préoccupation quant aux impacts possibles de l'érosion progressive des secteurs d'emplois, notant le besoin de mieux planifier les autorisations de transformation<sup>140</sup>. Ce besoin a été repris par des participants à la consultation sur le projet Mirelis qui ont souhaité l'utilisation d'outils réglementaires qui permettent d'éviter que la requalification se fasse au bénéfice du résidentiel seulement, c'est-à-dire au détriment des emplois et des divers besoins de la population<sup>141</sup>.

Sans renier le choix d'une reconversion, incluant une part importante de résidentiel, plusieurs participants ont recommandé l'introduction d'une plus forte proportion d'espaces de travail dans le projet, allant jusqu'à la moitié des superficies disponibles<sup>142</sup>. D'ailleurs, un sondage entrepris par le Comité aménagement et culture de Rosemont–La Petite-Patrie auprès de 130 artistes et travailleurs culturels a révélé que 62 % ont besoin d'espaces mieux adaptés à leurs besoins, tandis que d'autres n'ont pas accès à des espaces appropriés et travaillent à partir de leur domicile. De plus, 53 % ont qualifié leur lieu de création comme étant précaire<sup>143</sup>.

Pour la commission, l'enjeu des emplois est majeur. Les participants au PDUÉS ont exprimé leurs préoccupations, bien réelles, quant à la rapidité de la transformation du secteur Marconi-Alexandra et l'impression que cette transformation se fait sans planification, au gré des initiatives du secteur privé<sup>144</sup>. Des résidents présents aux audiences de la commission sur le projet Mirelis ont exprimé le souhait de maintenir le secteur tel qu'il est, et de voir le projet Mirelis à l'image d'un secteur mixte<sup>145</sup>. Pour la CDEC, le Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2015, élaboré conjointement par la CDEC et l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, identifie quatre zones d'emploi à préserver, consolider et valoriser, dont Marconi-Alexandra.<sup>146</sup>

**La commission prend acte que le secteur Marconi-Alexandra fait l'objet d'un processus de planification qui est toujours en cours. Elle constate aussi que l'on observe dans le secteur, depuis quelques années, des transformations immobilières qui semblent s'intensifier et l'arrivée de clientèles nouvelles. Dans ce contexte, le projet Mirelis suscite des inquiétudes.**

<sup>139</sup> Document 8.1.8, pp. 6 et 7

<sup>140</sup> Document 1.2.4.1, p. 3

<sup>141</sup> Document 7.3, ligne 2652 et suivantes

<sup>142</sup> Document 8.1.5, p. 1; document 8.1.6, p. 3

<sup>143</sup> Document 8.1.6, p. 3-4

<sup>144</sup> Document 6.4.8, p. 35

<sup>145</sup> « [...]je suis convaincu que tous pourraient bénéficier d'un projet réellement mixte » a affirmé un résident. Document 8.1.9, p. 3. Une résidente et propriétaire d'un atelier artiste-artisan a, quant à elle, dit : « Si on peut garder les gens qui travaillent et qui vivent ensemble et qui font une belle mixité dans le secteur, moi, je me dis que pour la Ville et pour tout le monde, c'est juste un plus [...] moi, ce qui m'inquiétait, c'est que ce ne soit que des condos et que des logements sociaux. »; document 7.2, ligne 2980 et suivantes

<sup>146</sup> Document 8.1.8, p. 4

### 3.4.1 La mixité des usages et la préservation de la zone d'emploi

À l'exception d'un espace communautaire qui logerait dans le bâtiment de la coopérative d'habitation, du commerce de la SAQ déjà existant et des espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée de la portion privée, le projet est dévolu à un usage résidentiel. En référence aux données transmises par le promoteur<sup>147</sup>, la mixité proposée tient à l'insertion de 5,7 % d'espaces dédiés au commerce. En retranchant la superficie déjà occupée par la SAQ, ce pourcentage tombe à 2,5 % de l'ensemble projeté. La commission comprend que ces superficies commerciales ne correspondent qu'à du commerce d'appoint pour les résidents du projet. En effet, les plans suggèrent, avec seulement deux accès extérieurs, une configuration rappelant la galerie marchande intérieure.

Pour la commission, une telle mixité se situe en deçà des objectifs énoncés au cours des différents processus de planification territoriale en devenir, dont le PDUÉS. À maintes reprises, les participants à ce processus ont fait état d'un besoin pour des espaces de travail. Les études entreprises pour le PDUÉS confirment qu'une zone d'emploi dans le secteur est non seulement viable, mais en développement si l'on se fie aux tendances des dernières années. L'un et l'autre bâtiment du projet répondent à ce qui est recherché par les entreprises de la nouvelle économie et par les artistes : une fenestration abondante, des plafonds hauts, des planchers et plafonds en béton ainsi qu'une superficie permettant une mixité d'usages. Le rez-de-chaussée conviendrait également à un lieu de diffusion, tel qu'un centre autogéré pour artistes<sup>148</sup>.

En matière de mixité d'usages dans Marconi-Alexandra, le PDUÉS précise que la place dédiée à l'emploi restera prépondérante, le défi consistera surtout à améliorer la cohabitation entre la fonction résidentielle et les lieux d'emplois.<sup>149</sup> De plus, le PDUÉS indique que, sur l'ensemble du territoire, les habitations de construction récente comprennent pour la plupart des unités de petite et de moyenne taille, surtout des copropriétés divisées (condos), comportant une ou deux chambres. Il indique également que, malgré le fait qu'une portion de ces habitations soit offerte à un coût considéré comme abordable, elles ne correspondent ni aux besoins ni à la capacité de payer d'une partie importante de la communauté et en particulier, des familles.<sup>150</sup>

Pour la commission, il est clair que la Ville peut dorénavant se référer à des exemples de projets mixtes démontrant la faisabilité d'une mixité fonctionnelle tissée plus serrée, tel le projet Le Nordelec en cours de réalisation à Pointe-Saint-Charles<sup>151</sup>. Dans ce projet cohabitent des lieux d'habitation, des bureaux, des commerces d'appoint complémentaires à ceux offerts sur la rue Centre voisine, de même que des usages industriels légers. Ce type de projet vise une clientèle attirée par un milieu de vie dynamique, où diverses activités s'entremêlent et se relaient de jour comme de soir.

---

<sup>147</sup> Document 3.6, p. 20

<sup>148</sup> Document 8.2.4

<sup>149</sup> PDUÉS décembre 2012, p. 20

<sup>150</sup> PDUÉS décembre 2012, p. 52. Le PDUÉS ajoute : « [...] le ministre responsable de la métropole annonçait récemment la constitution d'un comité de pilotage chargé d'identifier les stratégies et les mesures les plus efficaces pour inciter les familles ayant de jeunes enfants à s'établir sur l'île de Montréal ou à y demeurer. »

<sup>151</sup> Document 8.1.9, p. 3

Compte tenu de l'exercice de planification en cours sur l'avenir du secteur et sur l'équilibre des usages qui devraient s'y retrouver, la commission estime que le changement de zonage demandé est prématuré.

La commission est aussi d'avis que le projet témoigne d'une sensibilité insuffisante aux besoins exprimés par la population résidente et les usagers actuels du secteur.

**R-1** *La commission recommande de ne finaliser la programmation du projet Mirelis qu'après l'approbation du PDUÉS, alors qu'apparaîtra plus clairement l'équilibre convenu entre zone d'emploi et zone résidentielle dans tout le secteur.*

*À ce stade-ci et compte tenu de l'information dont elle dispose, la commission estime que la programmation du projet Mirelis gagnerait à être revue. À l'instar d'autres projets mixtes tels Le Nordelec, la nouvelle programmation pourrait intégrer une portion davantage significative d'espaces réservés à des fins d'emploi, notamment dans les secteurs liés à l'économie du savoir, de même que dans les secteurs dits créatifs, tels que des ateliers d'artistes.*

### 3.4.2 Les autres composantes

Même si la commission propose que soit revue la programmation du projet quant à son équilibre entre emploi et résidence, elle en a tout de même analysé les autres composantes, puisque ces dernières ont fait l'objet de suggestions variées en vue d'une bonification de l'ensemble du projet.

#### 3.4.2.1 La composante résidentielle

Ce que la commission retient des interventions portant sur la question résidentielle, c'est l'insatisfaction envers la typologie proposée davantage que sa légitimité. L'analyse de cette composante s'est ainsi effectuée à la lumière des besoins exprimés par les participants à la consultation sur le projet Mirelis.

##### *Les besoins*

L'originalité de la programmation résidentielle proposée tient pour l'essentiel à l'insertion, sur le site et à même le bâtiment A, de 56 logements sociaux et communautaires consentis par le promoteur en réponse à la Stratégie d'inclusion de logement social et abordable de la Ville de Montréal. Il s'agit d'ailleurs d'une première dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie<sup>152</sup>.

<sup>152</sup> Document 7.1, ligne 970 et suivantes

Les groupes travaillant dans le milieu de l'habitation ainsi que des résidents ont exprimé leur satisfaction à l'égard de l'inclusion de logements coopératifs et abordables dans le projet Mirelis. On a d'ailleurs salué la ténacité de l'arrondissement, de concert avec le promoteur, à poursuivre cette approche plutôt que de convenir d'une compensation monétaire. L'intégration de ces logements sociaux et communautaires est encore plus importante dans un contexte bien réel de diminution de logements à prix modéré et d'ajout de centaines de nouvelles unités en copropriété dans des projets de petite taille où la Stratégie d'inclusion ne s'applique pas.

Par ailleurs, la question des besoins des familles a suscité beaucoup d'interventions<sup>153</sup>. Or, Mirelis, avec ses 33 logements de trois chambres à coucher sur un total de 270 unités, fait dire à certains intervenants que le projet est inadéquat<sup>154</sup>. Rappelons que le taux d'inoccupation pour les grands logements est constamment bas à Montréal et que ce besoin pour de grands logements abordables est surtout comblé par le logement social<sup>155</sup>. Or, le projet Mirelis ne prévoit, dans sa portion sociale et communautaire, que cinq logements de trois chambres à coucher sur les 56 unités sociales et communautaires prévues, tandis que 42 des 56 unités ne disposent que d'une chambre à coucher. Plusieurs intervenants ont revendiqué une meilleure réponse aux besoins des familles dans la portion des logements sociaux et communautaires<sup>156</sup>, alors que d'autres ont réclamé plus de logements familiaux dans l'ensemble du projet<sup>157</sup>. Plusieurs intervenants ont rappelé que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie garde difficilement les familles.

De son côté, le représentant de la ville-centre a justifié la décision de restreindre l'offre de logements sociaux et communautaires de type familial en invoquant, entre autres motifs, le manque d'accès au sol, l'absence de grande terrasse ou de balcon et le déplacement des résidents par ascenseurs, ce qui n'est guère adapté aux besoins des familles nombreuses<sup>158</sup>. À cela, il rappelait que l'endroit n'était pas un environnement très accueillant pour les plus grandes familles<sup>159</sup>. Le GRT a appuyé cette perception selon laquelle ce n'est pas le lieu le plus propice pour faire un projet à haute densité familiale<sup>160</sup> et le secteur n'est pas un environnement accueillant pour des grandes familles<sup>161</sup>.

En contrepartie, des résidents ont fait état de leurs propres expériences positives en tant que ménages avec enfants dans le quartier<sup>162</sup>. D'autres ont mentionné la présence d'infrastructures locales accessibles à proximité et adéquates pour les familles<sup>163</sup>. Pour un groupe de jeunes

---

<sup>153</sup> Cette préoccupation quant aux besoins des familles, surtout envers de grands logements abordables, est partagée par les participants aux processus entourant le PDUÉS. Voir à ce sujet le document 6.4.8, p. 21

<sup>154</sup> Document 8.2.3; document 7.3, ligne 2483 et suivantes

<sup>155</sup> Document 8.1.4, pp. 8-9

<sup>156</sup> Document 8.1.2, p. 2-3; document 8.3.2.1

<sup>157</sup> Document 8.2.3, p. 1

<sup>158</sup> Document 7.2, ligne 3047 et suivantes

<sup>159</sup> Document 7.1, ligne 2536 et suivantes

<sup>160</sup> Document 7.2, ligne 976 et suivantes

<sup>161</sup> Document 7.1, ligne 2510 et suivantes

<sup>162</sup> Document 7.2, ligne 2650 et suivantes; document 7.3, lignes 2505 et suivantes

<sup>163</sup> Document 7.1, ligne 2510 et suivantes; document 7.3, ligne 222 et suivantes; document 8.3.2.1



ménages œuvrant en économie sociale et créative, le secteur Marconi-Alexandra offre l'ensemble des caractéristiques qu'ils recherchent, y compris un milieu de vie où l'habitation est à proximité des espaces de travail et de création. L'abordabilité est primordiale pour eux et ils proposent des formules telles que la mise en place d'une fiducie foncière<sup>164</sup>, alors que d'autres proposent des innovations financières pour les ménages à revenu modeste.

**De son côté, la commission est d'avis que l'offre d'unités familiales proposée devrait être révisée, de manière à mieux satisfaire les besoins exprimés en matière de logements familiaux, nécessaires pour assurer un quartier en équilibre et viable.**

### *La cohabitation*

La cohabitation des différents groupes de résidents est au cœur des enjeux du projet Mirelis. La commission salue l'initiative du promoteur qui, avec l'appui de l'arrondissement, a intégré sur un même site autant d'unités de logement social et communautaire et des unités privées dont certaines seraient abordables. Toutefois, la commission estime que les conditions pour assurer un milieu de vie harmonieux ne sont pas encore toutes réunies. Plusieurs pistes de solutions ont été proposées afin de relever avec succès ce défi. À terme, une telle cohabitation *in situ*, développée conjointement par le promoteur et l'arrondissement, pourrait devenir exemplaire et servir de modèle à reproduire ailleurs.

La partie réservée au logement social et communautaire dans le projet Mirelis serait distincte du logement privé à maints égards. Les représentants de la Ville et ceux du promoteur ont précisé quelles seraient ces distinctions. Le promoteur a rappelé que le volet privé et le volet sociocommunautaire du projet disposent chacun d'accès privés. Il en est de même pour les espaces verts. Chacun bénéficie du sien<sup>165</sup>. Du côté des représentants municipaux, on a clairement corroboré ces propos.<sup>166</sup>

Par contre, les résidents des unités de logement social ne disposeraient pas d'espace en sous-sol, ce dernier étant réservé exclusivement à l'usage des copropriétaires de logements privés. De plus, les unités de logements sociaux et communautaires seraient chapeautées par un 6<sup>e</sup> étage réservé à des logements privés.

En séance d'audition des mémoires, la représentante de la Table de concertation logement-aménagement de la Petite-Patrie s'est inquiétée de conflits potentiels, y compris juridiques, qu'un tel aménagement pourrait générer. Plusieurs intervenants<sup>167</sup> favorisent une plus grande

<sup>164</sup> Document 8.1.5 et document 8.1.6, p. 4-5

<sup>165</sup> *Ibid.*, ligne 2310 et suivantes

<sup>166</sup> *Ibid.*, ligne 845 et suivantes : « [...] l'objectif, c'est d'avoir le moins de partage de services, d'avoir le plus d'indépendance entre les deux propriétés. Ça va être deux propriétés. Les 56 logements vont appartenir à une coopérative d'habitation. L'idée, c'est d'avoir le plus d'indépendance entre les deux, idéalement un lot distinct avec des systèmes mécaniques complètement distincts. Le seul partage pourrait peut-être être un accès, mais même encore, l'accès va être complètement séparé. [...] C'est vraiment un bloc distinct d'un autre bloc [...]. Il n'y aura pas de stationnement. La coopérative va avoir des stationnements à l'extérieur en arrière et donc, des systèmes mécaniques, des issues complètement indépendantes. »

<sup>167</sup> Entre autres documents : 8.1.1, p. 6; 8.1.2, p. 3; 8.1.3, p. 4; 8.1.6, p. 6

cohésion sociale par la création de volumétries distinctes pour la portion sociale et communautaire et la portion privée. En somme, ce n'est pas tant la distinction des espaces sociaux et communautaires d'une part, et privés d'autre part, qui cause problème que la manière dont sera imbriquée la portion sociale et communautaire entre deux espaces réservés aux logements privés, soit au 6<sup>e</sup> étage et au sous-sol.

La commission note qu'en distinguant plus clairement les espaces, les entités communautaires et privées pourraient assumer leurs responsabilités respectives en les fondant sur le respect mutuel. L'étude citée, tant par l'arrondissement que par différents participants aux audiences de la commission, a fait état du caractère incontournable d'un partage équitable d'espaces distincts pour assurer un vivre ensemble harmonieux<sup>168</sup>.

**La commission est d'avis que la répartition proposée des espaces, avec les logements sociaux insérés entre les parties privées en sous-sol et les penthouses du 6<sup>e</sup> étage, risque de poser problème. À cet égard, la commission estime qu'une meilleure dissociation des espaces favoriserait une cohabitation réussie.**

La cohabitation souhaitée dans le projet Mirelis a mené plusieurs intervenants à faire l'éloge de réalisations en cours et projetées dans ce domaine. Pour le GRT Bâtir son quartier : les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergure a effectivement permis de créer des milieux de vie agréables et solidaires, où il y a une place pour tous et toutes.<sup>169</sup> La cohabitation est une valeur importante et positive et plusieurs intervenants au PDUÉS l'ont confirmé : les participants à la démarche sont attachés à l'idée de mixité, qu'il s'agisse de mixité sociale, de mixité d'usages, de mixité d'emplois ou de mixité architecturale<sup>170</sup>. Le CAU a également reconnu l'importance de la réflexion concernant les enjeux de la mixité<sup>171</sup>.

La commission constate qu'au fil des ans<sup>172</sup>, les expériences accumulées offrent l'occasion de faire converger l'expertise existante au profit de tous. Pour la commission, le nombre de projets réalisés à ce jour dans le respect de la Stratégie d'inclusion est suffisant pour qu'il soit possible d'en tirer un enseignement au bénéfice des interlocuteurs privés et publics impliqués. Pour ce faire, une mise en commun des méthodes de répartition, des modalités de négociation et d'entente, tout comme l'expérience acquise au fil des ans et le cumul des meilleurs modèles contribueraient à faire converger les façons de faire afin d'assurer une meilleure qualité de vie en ville. Celles-ci pourraient, par exemple, faire l'objet d'un processus de veille sociale, un processus qui, pense-t-on, permettrait d'identifier et d'approfondir de façon systématique les cas de réussite et les conditions s'y rattachant. En matière de cohabitation résidentielle aussi

---

<sup>168</sup> INRS-Urbanisation Culture et Société, La mixité sociale en habitation, mai 2002

<sup>169</sup> Document 8.1.4, p. 3

<sup>170</sup> Document 6.4.8, p. 11

<sup>171</sup> Document 1.2.4.1, p. 4 « Au-delà du projet, le comité s'inquiète de l'impact des décisions ad hoc sur l'érosion progressive des secteurs d'emploi et l'atteinte des objectifs d'inclusion sociale. Il recommande ainsi qu'une réflexion plus large soit menée sur la mixité des usages et la mixité sociale dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme. »

<sup>172</sup> Document 4.5. Notons, par exemple, que la méthode initiale de calcul découlant de la Stratégie d'inclusion s'est raffinée et est en évolution

bien qu'en matière de mixité d'usage, un tel processus de veille sur les pratiques exemplaires pourrait aider à répondre aux besoins engendrés par la cohabitation de personnes aisées avec des personnes moins favorisées, et par l'accueil de ménages familiaux au sein de quartiers centraux.

**En somme, la commission constate que le concept même de cohabitation est en évolution, et ce, non seulement pour le secteur où s'insère le projet Mirelis, mais aussi dans plusieurs milieux urbains de Montréal. La commission considère que, tout comme la mixité d'usage, la cohabitation résidentielle est une caractéristique du développement urbain montréalais qu'il importe de préserver, voire d'accentuer. À ce titre, l'une et l'autre mériteraient d'être questionnées et documentées au bénéfice de projets à venir.**

En matière résidentielle, la commission recommande :

***R-2 Que le projet Mirelis satisfasse davantage aux besoins exprimés en logements familiaux, et ce, tant pour la portion sociale et communautaire que pour la portion privée de l'ensemble immobilier. Conséquemment, elle invite le promoteur à revoir, dans sa portion résidentielle, la typologie de logement proposée.***

***Que les unités de logements sociaux et communautaires occupent entièrement la portion est de l'immeuble « A », incluant les espaces correspondant au 6<sup>e</sup> étage ou sur le toit, de même qu'en sous-sol.***

***Que la Ville de Montréal, avec les arrondissements et acteurs impliqués dans le milieu, envisage la mise en place d'une veille fondée sur les expériences et pratiques passées et en cours, afin d'outiller les intervenants dans les projets immobiliers où la cohabitation sociale, tout comme la mixité d'usage, sont des enjeux réels.***

### 3.4.2.2 Les composantes paysagère et environnementale

Le promoteur a présenté son projet comme s'inscrivant dans le sens du développement durable.<sup>173</sup> Au soutien de cette affirmation, la commission n'a disposé que d'informations générales concernant les éléments paysagers et environnementaux du projet.

En réponse à des précisions demandées par la commission, le promoteur a déposé un document intitulé Aspects durables potentiels<sup>174</sup>. La commission n'a pu trouver d'éléments dans cette liste qui ne font pas déjà partie intégrante des pratiques habituelles pour lesquelles, d'ailleurs, des réglementations et prescriptions existent. C'est le cas du recouvrement de toiture proposé, de couleur blanche et de la récupération des matériaux de démolition et de construction au profit des centres de tri, une autre pratique courante sur un chantier de construction règlementé.

<sup>173</sup> Document 7.1, ligne 615 et suivantes

<sup>174</sup> Document 3.7

De façon générale, la commission estime que la qualité de vie écologique semble faire défaut au projet. En matière d'initiatives vertes, bien peu est consenti et des imprécisions demeurent quant aux éléments écologiques du projet, à la situation des sols contaminés et des espaces verts.

### *L'intégration d'éléments écologiques*

En séance d'audition, certains ont évoqué le fait que l'absence de certification indépendante du projet garantissant notamment l'atteinte d'objectifs environnementaux n'était guère acceptable. La SODER se demande pourquoi le promoteur, qui s'est adjoint les services professionnels d'une firme qui, dit-elle, a au moins 22 projets qui sont en certification environnementale<sup>175</sup>, ne s'est contenté de proposer que le minimum requis au plan réglementaire. D'autres demandent que les engagements de développement durable du promoteur soient scrupuleusement planifiés et évalués et se traduisent dans les moindres aspects du projet lors de sa mise en œuvre.<sup>176</sup>

**La commission est d'avis qu'en raison de l'importance du projet pour le quartier et en vertu du caractère durable que le promoteur veut lui donner, qu'il s'astreigne ou non à une certification écologique indépendante, le projet doit inclure des éléments dépassant les prescriptions réglementaires existantes et de base.**

En matière d'éléments écologiques, le compostage compte parmi les absents du projet. À ce sujet, le promoteur a informé la commission qu'aucun emplacement pour matière compostable n'a été prévu ni dans les unités, ni dans les immeubles eux-mêmes. Le promoteur a justifié ce choix en indiquant qu'aussi bien dans les unités sociales et communautaires que dans les unités privées, chacune dispose de suffisamment de place dans l'espace de recyclage et d'entreposage des déchets pour en créer un.<sup>177</sup> La commission comprend qu'il reviendra aux gestionnaires de la coopérative et à ceux du syndicat de copropriété de prévoir le nécessaire à ce chapitre.

**Pour la commission, comme pour divers intervenants, cette omission d'un espace dédié au compostage ne rencontre guère les mesures déjà en place ou prévues à brève échéance, tant dans l'arrondissement qu'ailleurs à Montréal.**

---

<sup>175</sup> Document 8.1.3, p. 6

<sup>176</sup> Document 8.1.5, p. 5; En plus de réclamer une certification LEED « or », la SODER rajoute « La documentation déposée par le promoteur sur les aspects durables potentiels devrait être exhaustive et détaillé », 8.1.3, p. 13

<sup>177</sup> Document 5.8.1, p. 1

### *Situation des sols contaminés*

Selon les documents obtenus, le site est décontaminé à l'extérieur des bâtiments et comporterait des contaminants dans les bâtiments, sous la dalle du sous-sol. Concernant ces contaminants présents sur le site, un projet d'avis de restriction d'utilisation<sup>178</sup> mentionne les points suivants :

- Qu'en matière de restriction de changement d'utilisation, dans le cas de développement résidentiel, les sous-sols des bâtiments seront aménagés en parc de stationnement automobile.
- Qu'en matière de restriction concernant le maniement des sols, « le propriétaire devra s'engager à ne pas effectuer de travaux sous la dalle du bâtiment. Advenant la nécessité d'effectuer de tels travaux, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs devra en être avisé et autoriser les travaux ».
- Qu'en matière de suivi environnemental, « aucun suivi environnemental n'est requis pour le site à l'étude, ni pour l'eau souterraine, ni pour les sols contaminés ».

Considérant que des mesures de contrôle et des travaux d'entretien seront réalisés, il importe que différentes mesures de confinement soient maintenues; elles sont identifiées au point 4.2 du projet d'avis de restriction d'utilisation.

Tel qu'indiqué en conclusion de l'avis de restriction :

« il importe néanmoins de maintenir en tout temps l'intégrité de la surface de recouvrement (dalle de béton) afin de s'assurer que les sols contaminés n'entrent pas en contact direct ou indirect avec les occupants ou les utilisateurs du site. Dans l'éventualité où des travaux de construction ou d'aménagement nécessiteraient l'excavation des sols contaminés, la gestion des matériaux devrait alors se faire selon la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) et ses règlements. »

**La commission prend acte de ces mesures réalisées et en cours. Elle rappelle que ces mesures sont assorties, dans la LQE, d'un nécessaire suivi à convenir entre les propriétaires actuels et les copropriétaires et coopérants à venir.**

### *Les espaces verts*

Le quartier comporte des secteurs en grand déficit de verdure. Selon un intervenant, « le secteur Marconi-Alexandra a été identifié comme étant l'un des deux principaux îlots de chaleur de Rosemont-La Petite-Patrie »<sup>179</sup>, une observation confirmée dans le portrait urbain

<sup>178</sup> Document 5.10.1.1 : le promoteur a déposé en février 2013 (document 5.10.1.12) l'avis notarié de restriction d'utilisation devant éventuellement apparaître aux registres publics

<sup>179</sup> Document 8.1.2, p. 4; document 8.1.8, p. 8

effectué dans le cadre de la démarche entourant le PDUÉS et où il est constaté que Marconi-Alexandra représente « une zone problématique ».<sup>180</sup> Il n'existe qu'un mini parc dans le secteur et quelques autres parcs disséminés ici et là dans le voisinage<sup>181</sup>. De plus, « seules les rues Jeanne-Mance, Waverly et l'avenue de l'Esplanade y sont bordées d'arbres. »<sup>182</sup> Le besoin de verdure est évident et fait l'unanimité.

En matière d'espaces verts projetés, nous savons que 70 % du site non bâti est recouvert de végétation au sol et de terrasses, soit environ 35 % de l'ensemble du site.<sup>183</sup> S'agit-il d'arbres, de gazon, d'arbustes, de fleurs ? C'est probablement un ensemble composé de tous ces éléments, mais il aurait été intéressant d'en connaître le détail. En ce qui concerne l'espace paysager réservé au logement social et communautaire, la commission n'a pu obtenir davantage de précision, cette fois en raison d'un aménagement à être réalisé ultérieurement, par un tiers.

De plus, aucun espace d'agriculture urbaine ou de verdure à même les immeubles (toits verts, jardins ou potagers, murs végétalisés) n'est proposé. Plusieurs intervenants ont questionné le manque d'informations à cet égard<sup>184</sup>. Certains ont demandé si les arbres en place étaient conservés<sup>185</sup> ou si les murs seraient végétalisés<sup>186</sup>. D'autres ont suggéré que soient prévus des « jardins de biorétention »<sup>187</sup>. Nombreux ont été ceux et celles qui ont fait référence aux toits verts.<sup>188</sup>

**La commission fait siennes ces préoccupations et considère que le projet Mirelis devrait contribuer de façon significative et concrète à contrer l'îlot de chaleur dans lequel il se trouve actuellement.**

En matière de répartition des espaces verts, les résidents des unités privées bénéficieront d'une « oasis verte » de 3 068 mètres carrés<sup>189</sup>. Les résidents des logements sociaux et communautaires, dont la majorité des unités seront dépourvues de balcon en saillie et de loggia, disposeront, quant à eux, de 328 mètres carrés, un espace où pourraient d'ailleurs être

---

<sup>180</sup> Document 6.4.1, section 3 *Portrait urbain*, p. 37

<sup>181</sup> Il s'agit du mini parc Mozart (1 190 mètres carrés), du parc de la Petite-Italie (5 000 mètres carrés), et du parc Jean-de-la-Croix (3 900 mètres carrés) qui comporte une aire de jeux. » : *Portrait urbain de la démarche PDUÉS : Ouvrir la voie*, document 6.4.1 et document 3, *Portrait urbain* p. 13

<sup>182</sup> Document 6.4.1, section 3 *Portrait urbain*, p. 37

<sup>183</sup> Document 3.7, p. 1

<sup>184</sup> Document 8.1.5, p. 5; document 8.1.2, p. 5; Pour la SODER : « Le rapport rédigé par le promoteur couvre plusieurs enjeux, mais manque souvent de contenu concret. La SODER souhaite voir, de la part du promoteur, un véritable effort d'intégrer à tous les niveaux les considérations environnementales. Pour l'instant, seulement 2 pages portent sur les aspects durables potentiels du projet ». Voir à ce sujet le document 8.1.3, p. 4

<sup>185</sup> Document 8.1.1, p. 7; document 8.1.5, p. 5 : « Par exemple, les arbres matures des environs devront être préservés. »

<sup>186</sup> Document 8.1.2, p. 6

<sup>187</sup> Document 8.2.2, p. 2

<sup>188</sup> Entre autres, document 8.1.3, p. 7; document 7.3, ligne 480 et suivantes; document 7.3, ligne 1690 et suivantes; document 8.1.2, p. 5

<sup>189</sup> Document 3.1, p. 7 : l'espace est ainsi décrit : « terrasse adjacente à la piscine intérieure, aire de réception extérieure et fontaine décorative, espace gazonné offrant une grande souplesse pour des activités ludiques, agora extérieure, aire de repas commune avec fontaine, terrasse et barbecue, jeu de pétanque extérieur, etc. »

installés un stationnement pour vélos et des bacs de compostage, en l'absence d'autres endroits dédiés à ces usages ailleurs dans la portion sociale et communautaire du projet<sup>190</sup>.

**En comparant les espaces verts dédiés aux unités privées à ceux réservés aux logements sociaux et communautaires, la commission fait le constat qu'un tel déséquilibre pourrait ultimement mener à des tensions sociales.**

Pour ce qui est de l'ancienne emprise ferroviaire du Canadien Pacifique, la commission reconnaît, à l'instar de plusieurs intervenants entendus lors des audiences, qu'il s'agit d'un mini espace de biodiversité urbaine unique en son genre. La SODER, considérant, selon elle, le faible taux d'espaces verts disponibles pour la population du secteur, conseille fortement de protéger cet espace et d'y interdire tout réaménagement<sup>191</sup>. Il s'agit, selon les participants, d'un bijou, d'un mini espace exceptionnel où des résidents ont observé une quantité et variété d'espèces végétales. Ils considèrent que ce vieux petit chemin de fer pourrait ainsi, avec le temps et des efforts consentis, devenir un écomusée naturel, un exemple didactique de respect de l'environnement pour les résidents plus jeunes et un lien avec la vie sauvage en milieu urbain.<sup>192</sup> Cette observation est corroborée par un recensement des espèces effectué en octobre 2010 pour le compte du promoteur, où sont identifiées pas moins de 20 espèces d'herbacées et cinq espèces d'arbres<sup>193</sup>.

D'ailleurs, le représentant de l'arrondissement, en séance d'information, a affirmé l'intention de consolider cette bande en priorité.<sup>194</sup>

**La commission partage ces points de vue qui convergent vers le maintien d'une coulée verte dans le respect de la biodiversité existante.**

**Couvrant l'ensemble des composantes paysagères et environnementales examinées dans la présente section, la commission recommande :**

***R-3 Que le parti environnemental du projet soit enrichi, spécifiquement en ce qui a trait à la récupération et à la réutilisation des matériaux, l'économie et l'efficacité énergétique et, plus généralement, de tout autre élément apte à rehausser objectivement la qualité de vie écologique du projet, au bénéfice des résidents et des usagers de l'endroit.***

***Qu'un espace pour les matières compostables soit intégré, tant au niveau des unités résidentielles et commerciales qu'à chacun des étages, et qu'un ou des espaces soient réservés à cette fin au sous-sol des immeubles.***

<sup>190</sup> Document 5.6.1; document 3.1, p. 7 : l'espace est ainsi décrit : « Un espace vert sera aménagé en cour arrière et entièrement dévolu aux résidents des logements sociaux. Environ sept unités de stationnement seraient aussi mises à leur disposition et accessibles par la cour latérale. »

<sup>191</sup> Document 8.1.3, p. 12

<sup>192</sup> Document 8.1, p. 4; voir aussi 8.2.2, p. 2

<sup>193</sup> Document 5.10.1.9, Annexe 1, tableau 1-1

<sup>194</sup> Document 7.1, ligne 2870 et suivantes

***Que des mesures de verdissement soient proposées en vue de l'aménagement d'un couvert végétal contribuant à lutter contre les îlots de chaleur, telles la réalisation de toits verts, de potagers potentiellement accessibles à tous les résidents, et qu'une étude de faisabilité technique soit réalisée en vue d'aménager un toit de verdure permanente ou un potager sur la portion SAQ de l'immeuble B.***

***Que l'espace vert dédié aux logements sociaux et communautaires soit agrandi et qu'il exclut toute aire de stationnement.***

***Que l'arrondissement s'assure, préalablement à l'obtention du permis, d'une protection adéquate de la « coulée verte » correspondant à l'ancienne emprise ferroviaire du Canadien Pacifique et que cette dernière, nettoyée, mais non aménagée, puisse servir à l'enrichissement de la biodiversité urbaine.***

### **3.4.2.3 Le parti architectural et l'aménagement du site**

La commission salue l'initiative du promoteur de transformer deux bâtiments industriels lourds de type manufacturier datant des années 1960. Les deux édifices, aujourd'hui vacants, sont massifs et faits de maçonnerie. Ils seraient évidés de leurs portions centrales afin d'offrir une luminosité naturelle aux unités résidentielles et des espaces au sol abondamment paysagés.

La commission reconnaît que ce type de reconversion présente de réels défis au plan architectural, et accueille favorablement le parti retenu de remanier l'ensemble de façon importante, tout en conservant les éléments de structure existants. Toutefois, en gardant à l'esprit l'insertion harmonieuse du projet dans son milieu d'accueil, la commission estime que l'origine industrielle des bâtiments est rappelée de façon trop discrète.

Faisant écho au CAU, la commission questionne certains éléments du parti architectural proposé. Ainsi, malgré les efforts consentis et tout comme le déplore le CAU, la commission s'inquiète de l'ajout d'un sixième étage, qui établira en quelque sorte le gabarit pour les développements à venir. Tout comme l'exprime le CAU, et malgré l'affirmation du promoteur à l'effet que cet étage ajouté ne serait pas visible de la rue<sup>195</sup>, la commission s'inquiète de ce que ce retrait soit possiblement insuffisant, vu son impact visuel sur le voisinage<sup>196</sup>. La commission s'est également préoccupée de ce que certains logements comportent des chambres en second jour, une pratique certes de plus en plus admise, mais qui ne correspond guère à une clientèle familiale.

---

<sup>195</sup> Document 7.1, ligne 678 et suivante

<sup>196</sup> Document 1.1.4.1



### *La révision architecturale*

Pour apprécier le projet quant à son intégration dans la trame urbaine avoisinante, l'arrondissement dispose de critères de base insérés au Plan d'urbanisme<sup>197</sup>, et d'objectifs assortis de critères pouvant s'ajouter à ces derniers<sup>198</sup>.

Parmi les objectifs poursuivis en matière de révision architecturale, celui de favoriser une image contemporaine et un traitement architectural de qualité a suscité des interrogations. La commission considère que le projet offre bel et bien une image contemporaine par la disposition aléatoire des ouvertures sur les diverses façades, mais elle estime que le traitement architectural proposé ne satisfait pas les critères de qualité auxquels on serait en droit de s'attendre pour un projet d'une telle envergure.

### *Les matériaux*

La maçonnerie, qui constitue le parement extérieur existant des édifices, n'est pas conservée. Le revêtement mural proposé est constitué de panneaux métalliques de couleur blanche et de « Prodema », un matériau stratifié imitant le bois. En proportion, le pannelage métallique occupe la majorité des surfaces, tandis que le « Prodema » est davantage présent au rez-de-chaussée des unités de type maisonnette donnant sur la rue Saint-Zotique, et accessoirement inséré à divers endroits aux étages des différentes façades.

En séance d'audition, des interlocuteurs ont manifesté leur déception face à un traitement architectural qui se démarquait peu des constructions récentes munies de faux balcons et de loggias. On s'est dit également déçu de l'utilisation d'un parement métallique plutôt que d'une maçonnerie qui aurait rappelé l'origine industrielle des bâtiments et qui se serait mieux intégrée dans l'environnement immédiat où la maçonnerie domine. L'héritage architectural de bâtiment industriel à Montréal en maçonnerie avec une modulation d'ouverture en fonction de la trame structurale serait idéalement conservé, avec de plus grandes ouvertures, tel que requis.<sup>199</sup> Dans le même esprit, on recommandait : « que les promoteurs [...] tiennent compte de son environnement architectural immédiat et innovent de créativité pour s'y intégrer de manière harmonieuse. »<sup>200</sup>

Le promoteur reconnaît que les bâtiments faisaient partie d'un patrimoine ancien, un patrimoine industriel<sup>201</sup> et nous a indiqué s'être fixé deux objectifs : celui de mettre en valeur ces structures industrielles désaffectées et celui d'inscrire le projet dans un modèle, un modèle

<sup>197</sup> Règlement 01-279, titre VIII, à l'article 674 intitulé *Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 671*

<sup>198</sup> Document 5.5.1, question 12 : les trois autres objectifs et leurs critères associés sont : favoriser une image contemporaine et un traitement architectural de qualité; assurer l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique; favoriser la création d'un environnement fortement paysager, attrayant et sécuritaire pour le piéton

<sup>199</sup> Document 8.2.3, p. 1

<sup>200</sup> Document 8.1.5, p. 6

<sup>201</sup> Document 7.1, ligne 500 et suivantes

exemplaire de transformation<sup>202</sup>. Pour ce faire, un traitement nouveau de l'enveloppe est suggéré, un traitement qui s'inspire de la facture des bâtiments industriels de l'époque<sup>203</sup>. C'est, nous a-t-on dit, pour traduire cette intention qu'un parement métallique de couleur blanche et un revêtement posé de façon aléatoire en divers endroits et imitant le bois étaient retenus. Pour la commission, la démonstration n'a guère été concluante parce que la maçonnerie existante, qui n'est plus en bon état<sup>204</sup>, n'est pas remplacée par une nouvelle maçonnerie. Ensuite, en référence aux critères applicables inscrits au plan d'urbanisme, le projet ne rencontre guère les qualités d'intégration requises sur le plan architectural, non plus qu'il ne dispose de la capacité souhaitée de mettre en valeur, protéger ou enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager<sup>205</sup>. Enfin, l'utilisation d'un stratifié imitant le bois plutôt qu'un matériau de grande qualité<sup>206</sup> a déçu la commission.

### *L'accessibilité universelle et le lien piétonnier*

Tenant compte du fait que les deux immeubles sont implantés sur rues, pratiquement à la limite du domaine public, sauf en façade de la rue Saint-Zotique où l'aménagement d'une mince bande paysagée est possible, la commission est satisfaite, dans ses grandes lignes, de l'organisation spatiale proposée.

Toutefois, tout comme le fait le CAU, elle questionne le parti de n'établir qu'un seul lien piétonnier entre l'aire de stationnement prévue pour les invités et les entrées arrières des immeubles. Ce seul lien, localisé à l'ouest de la propriété, oblige les usagers de la portion est du stationnement à cheminer dans ce dernier pour atteindre l'unique sentier piéton prévu. Dans ce contexte, et afin d'éviter la création de sentiers informels à l'intérieur du jardin, il y aurait lieu de prévoir un second sentier du côté est, soit à la limite de l'espace prévu pour le jardin et le stationnement des logements sociaux et communautaires.

Tel que présenté, le projet répond à une accessibilité universelle en offrant, du côté des logements privés, des accès aux bâtiments au niveau du trottoir, donc dépourvus d'escaliers. Là où des marches sont nécessaires, et c'est le cas pour la partie sociale et communautaire du projet, des plateformes élévatrices sont prévues. À ce stade-ci, on nous a informés qu'au besoin, l'aménagement intérieur de certains logements pourrait être adapté pour correspondre aux normes habituelles en matière d'accessibilité universelle.

---

<sup>202</sup> Document 7.1, ligne 505 et suivantes, ligne 510 et suivantes

<sup>203</sup> Document 7.1, ligne 630 et suivantes

<sup>204</sup> Document 7.1, ligne 635

<sup>205</sup> Règlement 01-279, titre VIII, article 674, critères 2 et 6

<sup>206</sup> Document 7.1, ligne 2120 et suivantes : aux dires du promoteur, il s'agirait d'une forme de stratification extrêmement durable, inaltérable et permanente, utilisé depuis des générations en Europe et maintenant au Canada, y compris par eux dans plusieurs projets. Or, il semble que le stratifié de type Prodema ait aussi ses détracteurs

En matière architecturale et d'aménagement du site, la commission recommande notamment :

**R-4** *Que les matériaux de parement extérieur proposés soient remplacés par des matériaux de plus grande qualité, dans le respect des objectifs et critères énoncés en matière d'intégration architecturale et de durabilité des matériaux utilisés. En harmonie avec son environnement immédiat et en rappel du patrimoine industriel de l'endroit, la maçonnerie pourrait occuper la majeure partie des surfaces sur les différentes façades.*

*Qu'un retrait suffisamment important soit confirmé pour le 6<sup>e</sup> étage des bâtiments afin de limiter l'impact visuel de sa présence sur le voisinage.*

*Qu'un lien piétonnier soit ajouté du côté est de la propriété, afin de relier l'aire de stationnement aux entrées localisées à l'arrière des édifices, ce qui donnerait une organisation spatiale mieux balisée.*

#### 3.4.2.4 Le transport, la circulation et le stationnement

Une certaine confusion demeure quant à l'installation possible des services Communauto et Bixi<sup>207</sup>. En réponse à une question de la commission, le promoteur a indiqué être en pourparlers à cet effet<sup>208</sup>. Des intervenants ont salué cette initiative<sup>209</sup>, faisant écho au sommaire décisionnel qui en faisait état<sup>210</sup>. Par contre, lors des audiences, la commission a appris des responsables de l'arrondissement que ni l'un ni l'autre de ces projets ne se concrétiserait dans un avenir rapproché<sup>211</sup>.

**La commission est préoccupée de l'absence de ces incitatifs au transport actif dès la mise en place du projet. Elle ne peut que souhaiter, à l'avenir, une meilleure coordination des efforts en ce sens et à tout le moins, une information validée.**

Du côté de l'arrondissement, on a opté pour un projet de règlement dérogeant à la réglementation actuelle concernant l'offre de stationnement prévue pour le logement social et communautaire. Le nombre de places de stationnement pour la partie du logement social est en effet moins élevé que le minimum exigé<sup>212</sup>.

<sup>207</sup> Document 3.7, p. 1

<sup>208</sup> Document 5.4.1, question1, p. 1

<sup>209</sup> Par exemple, document 8.1.3, p. 13; document 7.3, ligne 1690 et suivantes

<sup>210</sup> Document 1.1.1, p. 4

<sup>211</sup> Document 5.3.1, p. 1 : Pour Communauto, l'arrondissement explique que : « pour implanter un véhicule, il faut prévoir 20 ménages par auto. Par conséquent, à cette étape-ci, aucune auto en autopartage n'est prévue sur la propriété de Mirelis. » Pour Bixi, l'arrondissement a tenu à préciser que : « 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 cinq prochaines années sans ajout de nouvelles. »

<sup>212</sup> Document 7.1, lignes 2555 et suivantes

**La commission estime que l'offre actuelle de stationnement, aussi bien pour l'automobile que pour le vélo, est insuffisante dans la portion du projet dédiée au logement social et communautaire.**

Les points de vue exprimés concernant l'ampleur des problèmes de circulation et de stationnement divergent. Une des études effectuées dans le cadre du PDUÉS révèle un manque de place de stationnement, particulièrement dans les secteurs Beaumont, De Castelnau et Marconi-Alexandra. D'ailleurs, les gens d'affaires voient dans cette pénurie de places de stationnement un frein potentiel au développement futur, autant du point de vue économique, immobilier que résidentiel<sup>213</sup>. Pourtant, l'étude réalisée pour le compte du promoteur et citée dans le sommaire décisionnel n'est pas du même avis.<sup>214</sup>

La circulation et le stationnement sont, selon plusieurs intervenants lors de la consultation, problématiques à divers moments de la journée. Ainsi, un résident a confié à la commission que le stationnement est saturé dans le secteur à partir d'environ 18 h<sup>215</sup>. La CDEC a d'ailleurs relevé dans son étude sur le stationnement, une large insatisfaction, à hauteur de 60 % des entreprises qui menacent même de s'en aller si la situation ne s'améliore pas<sup>216</sup>. Pour sa part, une résidente est convaincue que l'augmentation d'environ 270 unités de logements va créer différents problèmes de circulation, de congestion et de stationnement. La CDEC ajoute le problème soulevé par les vignettes, notamment pour les travailleurs du secteur<sup>217</sup>.

D'autres intervenants ont évoqué une question étroitement liée à cette problématique, à savoir celle de la sécurité. Ils ont ainsi souhaité que dans le projet Mirelis, les entrées et sorties fassent l'objet d'une attention particulière, tout comme l'ensemble du stationnement et de la circulation dans le secteur. Cela devra inclure des entrées et sorties sécuritaires ainsi que l'aménagement du stationnement de la SAQ en complémentarité avec les autres aires de stationnement prévues. Pour sa part, la SODER suggère de sécuriser les principales intersections, telles Saint-Zotique et Saint-Urbain, pour les piétons, les cyclistes et les automobiles, de même que l'entrée du stationnement de la SAQ et celle du stationnement souterrain pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes, surtout à l'heure de pointe.<sup>218</sup>

De plus, on devra relever le défi posé par la mixité et la cohabitation, en termes de modes de transport, et ce, en fonction de la nature complexe de la circulation et du stationnement dans ce quartier où cohabitent piétons, cyclistes, automobilistes et camionneurs. Deux intervenants concluent pour leur part : « La question du stationnement doit être abordée sous un angle quantitatif, mais devrait également être approchée de manière qualitative. La qualité du

---

<sup>213</sup> Document 6.4.5, p. 12

<sup>214</sup> Document 1.1.1, p. 4 : « L'étude de circulation a démontré que le projet ne créera pas d'incidences négatives sur les déplacements autour du site ni sur le stationnement, les unités disponibles actuellement sur rue n'étant pas toutes occupées »

<sup>215</sup> Document 8.1.9, p. 3

<sup>216</sup> Document 7.2, ligne 1685 et suivantes : « 60 % des entreprises disaient que c'était mauvais ou très mauvais »

<sup>217</sup> Document 8.1.8, p. 7 ; « La plupart de ces zones prévoient que le stationnement est réservé aux résidents entre 9 h et 23 h, rendant celui-ci inaccessible pour les travailleurs [...] il est aussi à noter que les zones [...] seront inaccessibles aux clients des commerces situés au rez-de-chaussée »

<sup>218</sup> Document 8.1.3, p. 13; document 7.2, ligne 890 et suivantes

paysage urbain et l'espace réservé aux voitures sur des rues de quartier qu'on souhaite animées devraient être cohérents avec les objectifs d'aménagement.<sup>219</sup>

Pour les différents éléments couverts par la question du transport, de la circulation et du stationnement, la commission recommande :

***R-5 Que le nombre d'espaces de stationnement automobile dédiés aux unités de logement social et communautaire soit ajusté au minimum exigé au plan règlementaire et que ces espaces soient situés au sous-sol.***

***Qu'une aire de stationnement vélo suffisamment grande soit aménagée en sous-sol pour accueillir les vélos des résidents des logements sociaux et communautaires, et que le stationnement vélo prévu à l'extérieur soit suffisant en nombre et accessible à l'ensemble des usagers de l'endroit, à savoir les résidents, les travailleurs et les visiteurs.***

***Que le promoteur détaille comment il envisage sécuriser les allées et venues des piétons et des cyclistes aux abords du stationnement souterrain, du stationnement extérieur et des quais de chargement de la SAQ.***

***Que le promoteur assure que la visibilité du stationnement et du quai de chargement de la SAQ soit atténuée par un aménagement paysager intégré à celui du reste du projet.***

---

<sup>219</sup> Document 8.2.2, p. 5



## CONCLUSION

Parmi les préoccupations exprimées, nombreuses ont été celles qui se sont manifestées sous la forme d'inquiétudes à l'égard de la venue d'un grand projet résidentiel en parallèle de démarches de planification non encore complétées et auxquelles sont greffés des mécanismes de participation citoyenne. À l'incompréhension exprimée s'est ajoutée une certaine dose de scepticisme à l'endroit de la planification territoriale en cours et de la participation citoyenne souhaitée. La crainte d'être placé devant un fait accompli est réelle pour plusieurs raisons, dont la principale est que l'acceptation du projet Mirelis se fasse avant que soient connues les orientations finales du PDUÉS.

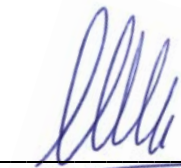
Les deux immeubles visés comptent parmi les derniers bâtiments industriels de grand gabarit encore disponibles dans le voisinage. L'ampleur du projet Mirelis, avec environ 270 logements, pourrait donner le signal d'une nouvelle transition, passant cette fois d'un « quartier des architectes » vers un quartier de grands projets résidentiels.

En raison du processus de planification territoriale en cours, la commission estime que la plus grande prudence s'impose quant au changement de vocation demandé, qu'elle considère prématuré dans ce contexte.

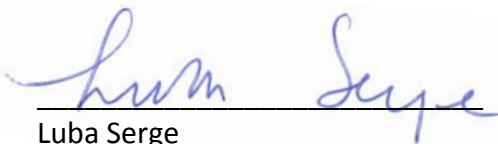
Partageant les préoccupations des intervenants à l'audience, la commission estime que le projet Mirelis doit être précurseur, c'est-à-dire à la jonction entre le passé du secteur et son futur qui se dessine déjà à grands traits. En ce sens, la mixité pourrait bien être sa qualité principale.

De par son importance, et étant donné la conjoncture changeante dans le secteur, le projet Mirelis commande une approche novatrice qui tienne compte des besoins identifiés et de ceux qui se révèlent depuis quelques années dans le voisinage. La commission a tenu compte de ce contexte dans son analyse et dans les recommandations en découlant, pensant que le projet pourrait être bonifié afin de s'insérer harmonieusement dans son milieu d'accueil en attendant que l'exercice de planification en cours soit complété.

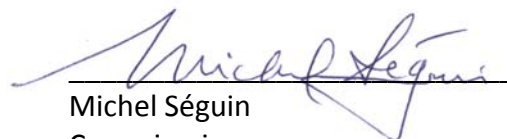
Fait à Montréal, le 9 avril 2013.



Hélène Laperrière  
Présidente de la commission



Luba Serge  
Commissaire



Michel Séguin  
Commissaire





## **Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les deux projets de règlements suivants :

- le projet de règlement P-04-047-131 intitulé « Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier l'affectation de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » sur les lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec, situés à l'intersection sud-ouest des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain »; et
- le projet de règlement P-12-046 intitulé « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue Saint-Urbain (lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec) situés à l'angle sud-ouest de la rue Saint-Zotique ».

Ce mandat est encadré par l'article 89.3 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-1.4).

### **La consultation publique**

Un avis public annonçant la consultation publique est paru dans le quotidien *Métro* le 26 octobre 2012. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlements. Le 6 novembre, des annonces ont paru dans les journaux suivants : le *Journal Rosemont / Petite Patrie*, le *Progrès de Villeray* et *L'Express d'Outremont*.

Un peu plus de 22 200 dépliants ont été distribués dans les secteurs H2T, H2V, H3N et H2S aux alentours du projet de redéveloppement résidentiel Mirelis.

### **Rencontre préparatoire**

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Rosemont—La Petite Patrie et une rencontre préparatoire avec les représentants des Investissements Mirelis Ltée ont eu lieu le 2 novembre 2012 dans les locaux de l'Office.

### **Séance d'information**

La commission a tenu une séance d'information le 13 novembre 2012. Cette séance s'est déroulée au 6610 rue Hutchison.

### **Séances d'audition et de dépôt de mémoires**

Elle a également tenu deux séances d'audition des mémoires les 4 et 5 décembre 2012, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

**La commission et son équipe**

Mme Hélène Laperrière, présidente de la commission  
Mme Luba Serge, commissaire  
M. Michel Séguin, commissaire  
Mme Sylvie-Nuria Noguer, analyste

**L'équipe de l'OCPM**

M. Luc Doray, secrétaire général  
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation  
Mme Anik Pouliot, coordonnatrice de la logistique et des communications  
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre  
M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique

**Les porte-parole et les personnes-ressources**

**Pour l'arrondissement**

Mme Carole Paquette, directrice, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE)  
M. Pierre-Paul Savignac, chef de division urbanisme (DAUSE)  
Mme Bernadette Duquesnoy, conseillère en aménagement  
M. Simon Taillefer, ingénieur, Direction des travaux publics

**Pour la ville-centre**

Mme Lise Bernier, chef d'équipe, Service de la mise en valeur et du territoire  
M. Bernard Cyr, cadre au Service de la mise en valeur et du territoire

**Pour le Groupe de ressources techniques**

M. Yann Omer-Kassin, chargé de développement

**Pour Les Investissements Mirelis Ltée**

M. Solly Karkoukly, président des Investissements Mirelis Ltée et Mme Joyce Peress, adjointe  
M. Claude Provencher et Mme Martine Tremblay, architectes, Provencher Roy + associés  
M. Nicolas Tranchant, de la firme AECOM

**Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)**

M. Martin Blanchard  
M. Jean-François Labrecque  
Mme Brigitte Rochon  
Mme Patricia Lucas  
Mme Claude Arseneault  
Mme Francis Foster  
M. Patrick Littee  
M. Denis Farley  
Mme Françoise Légaré

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

## Annexe 2 – La documentation

### 1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins résidentielles et commerciales des bâtiments portant les numéros 6650 et 6666, rue Saint-Urbain, situés à l'angle sud-ouest de la rue Saint-Zotique
  - 1.1.1. Sommaire décisionnel
    - 1.1.1.1. Note additionnelle au sommaire décisionnel – Recommandations du CCU
  - 1.1.2. Recommandation
  - 1.1.3. Projet de règlement
    - 1.1.3.1. Annexe A – Plan du territoire d'application
    - 1.1.3.2. Annexe B – Plan d'aménagement paysager
    - 1.1.3.3. Annexe C – Plan d'implantation
    - 1.1.3.4. Annexe D – Plan délimitant le stationnement pour une partie du bâtiment portant le numéro 6650, rue Saint-Urbain
  - 1.1.4. Avis et interventions
    - 1.1.4.1. Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU)
    - 1.1.4.2. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction des affaires civiles
    - 1.1.4.3. Mise en valeur du territoire – Direction de l'habitation
    - 1.1.4.4. Mise en valeur du territoire – Direction du développement économique et urbain
  - 1.1.5. Lettre d'engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables
  - 1.1.6. Résolutions
    - 1.1.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 10 septembre 2012 – CA12 26 0272
    - 1.1.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 19 septembre 2012 – CE12 1574
    - 1.1.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 24 septembre 2012 – Séance tenue le 25 septembre 2012 – CM12 0868
- 1.2. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
  - 1.2.1. Sommaire décisionnel
    - 1.2.1.1. Note additionnelle au sommaire décisionnel
  - 1.2.2. Recommandation
  - 1.2.3. Projet de règlement
    - 1.2.3.1. Annexes 1 à 9
  - 1.2.4. Avis et interventions
    - 1.2.4.1. Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme
    - 1.2.4.2. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction des affaires civiles

1.2.4.3. Mise en valeur du territoire – Direction du développement économique et urbain

1.2.5. Résolutions

1.2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 10 septembre 2012 – CA12 26 0273

1.2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mercredi 19 septembre 2012 – CE12 1575

1.2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 24 septembre 2012 – Séance tenue le 25 septembre 2012 – CM12 0869

**2. Démarche de consultation**

2.1. Avis public

2.2. Dépliant

**3. Documentation déposée par le promoteur**

3.1. Projet de redéveloppement résidentiel – intégration urbaine des bâtiments 6650 et 6666 rue Saint-Urbain – Projet Mirelis

3.2. Plan d'intégration de logements sociaux

3.3. Étude paysagère

3.4. Étude d'impact sur la circulation – février 2011

3.5. Étude Grant Thornton – Analyse de potentiel économique et immobilier

3.6. Présentation du promoteur à la séance d'information du 13 novembre 2012

3.7. Aspects durables du projet de redéveloppement résidentiel

**4. Documentation déposée par l'arrondissement**

4.1. Secteur Marconi-Alexandra – Études économique et urbanistique – automne 2011

4.2. Présentation de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie à la séance d'information du 13 novembre 2012

4.3. Présentation de la Ville de Montréal (PDUÉS) à la séance d'information du 13 novembre 2012

4.4. Liste de projets d'habitation achevés et en cours avec intégration des logements sociaux à l'ensemble architectural

4.5. Informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires

**5. Travaux de la commission**

5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 2 novembre 2012 avec les représentants de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

5.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 2 novembre 2012 avec les représentants du promoteur

5.3. Questions de la commission à l'arrondissement – 19 novembre 2012

- 5.3.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission
  - 5.3.1.1. Liste des permis
  - 5.3.1.2. Dépliant Opération avenue du Parc
  - 5.3.1.3. Présentation Opération avenue du Parc
  - 5.3.1.4. Question 6 – Présentation Opération avenue du Parc
  - 5.3.1.5. Question 9 – Projets sociaux Montréal
- 5.4. Questions de la commission au promoteur – 19 novembre 2012
  - 5.4.1. Réponses du promoteur aux questions de la commission
- 5.5. Questions de la commission à l'arrondissement – 23 novembre 2012
  - 5.5.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission
- 5.6. Questions de la commission au promoteur – 23 novembre 2012
  - 5.6.1. Réponses du promoteur aux questions de la commission
- 5.7. Questions de la commission à l'arrondissement – 10 décembre 2012
  - 5.7.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission
    - 5.7.1.1. Question 14 – Cadastre
    - 5.7.1.2. Question 16 – Étude CDEC- 2009
- 5.8. Questions de la commission au promoteur – 10 décembre 2012
  - 5.8.1. Réponses du promoteur aux questions de la commission
- 5.9. Question complémentaire de la commission à l'arrondissement – 19 décembre 2012
  - 5.9.1. Réponse de l'arrondissement à la question de la commission
    - 5.9.1.1. Approbation plan de réhabilitation
- 5.10. Questions à l'arrondissement - 9 janvier 2013
  - 5.10.1. Complément d'information à la réponse de la question 17
    - 5.10.1.1. Courriel du 13 sept 2011 et projet d'avis de restriction d'utilisation
    - 5.10.1.2. Courriel daté du 25 août 2011
    - 5.10.1.3. Courriel daté du 16 juin 2011
    - 5.10.1.4. Réponse à la demande d'information – plan de réhabilitation 25 mai 2011
    - 5.10.1.5. Demande information – plan de réhabilitation 17 mai 2011
    - 5.10.1.6. Lettre datée du 15 décembre 2010
    - 5.10.1.7. Plan de réhabilitation volontaire avec mitigation décembre 2010
    - 5.10.1.8. Résolution 15 décembre 2010
    - 5.10.1.9. Évaluation des risques toxicologiques octobre 2010
    - 5.10.1.10. Rapport de réhabilitation parties extérieures Solroc, Août 2010
    - 5.10.1.11. Avis de contamination 23 février 2009
    - 5.10.1.12. Avis de restriction d'utilisation – 18 février 2013

## 6. Documents et liens utiles

- 6.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 6.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie
- 6.3. Stratégie d'inclusion
  - 6.3.1. Stratégie d'inclusion de logements abordables

- 6.3.2. Stratégie d'inclusion – mise en œuvre – 2007
- 6.4. Plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS)
  - 6.4.1. « Ouvrir la voie » - Forum citoyen sur l'avenir des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – Document d'information (PDUÉS), Ville de Montréal
  - 6.4.2. Compte-rendu de l'atelier du 23 mai 2012
  - 6.4.3. Ouvrir la voie (voir 6.4.1)
  - 6.4.4. PDUÉS – Portrait et diagnostic – 4. Dimensions sociales et économiques (extrait du document 6.4.1)
  - 6.4.5. Ville de Montréal – Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – Rapport - Volet 1 : diagnostic intégré, Raymond Chabot Grant Thornton
  - 6.4.6. Ville de Montréal – Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – Rapport – Volet 2 : positionnement économique
  - 6.4.7. Opération avenue du Parc – document de synthèse
  - 6.4.8. Rapport final démarche de planification participative PDUÉS
- 6.5. Plan de développement durable
  - 6.5.1. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015
  - 6.5.2. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 – Plan d'action
  - 6.5.3. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 – Synthèse
- 6.6. Plan d'action canopée 2012-2021
- 6.7. Politique familiale de Montréal
- 6.8. Développement culturel de Montréal
  - 6.8.1. Politique de développement culturel de la Ville de Montréal 2005-2015
  - 6.8.2. Plan d'action Montréal Métropole Culturelle 2007-2017

## **7. Transcriptions**

- 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 13 novembre 2012
- 7.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 4 décembre 2012
- 7.3. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 5 décembre 2012

## **8. Mémoires**

- 8.1. **Mémoires avec présentation orale**
  - 8.1.1. Mme Frances Foster et Mme Patricia Lucas
  - 8.1.2. M. Alexandre Boulerice – député fédéral de Rosemont–La Petite-Patrie par Maeva Vilain
  - 8.1.3. Société de développement Environnemental de Rosemont
  - 8.1.4. Groupe de Ressources Techniques Bâtir son quartier
  - 8.1.5. La Cathédrale & Le Bazar
  - 8.1.6. Comité Aménagement & culture Rosemont-Petite-Patrie
    - 8.1.6.1. Document déposé

- 8.1.7. Table de concertation logement-aménagement de La Petite Patrie
- 8.1.8. CDEC Rosemont-Petite-Patrie
- 8.1.9. M. Patrick Littée
- 8.2. **Mémoires sans présentation orale**
  - 8.2.1. Ordre des architectes du Québec
  - 8.2.2. M. Francis Lepage et M. Jean-Philippe Grenier
  - 8.2.3. M. Henri Cleinge
  - 8.2.4. Ateliers créatifs
- 8.3. **Présentations orales sans dépôt de mémoire**
  - 8.3.1. M. Martin Juneau (voir transcription 7.2)
  - 8.3.2. Mme Susan Oliver (voir transcription 7.2)
    - 8.3.2.1. Présentation PowerPoint
  - 8.3.3. Mme Louise Dusseault (voir transcription 7.2)
  - 8.3.4. Comité Logement de la Petite-Patrie (voir transcription 7.3)
  - 8.3.5. M. Denis Farley (voir transcription 7.3)
  - 8.3.6. Coalition Marconi-Beaumont (voir transcription 7.3)





## **Annexe 3 – Projet de règlement P-12-046**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES DES BÂTIMENTS PORTANT LES NUMÉROS 6650 ET 6666, RUE SAINT-URBAIN (LOTS 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 ET 1 869 276 DU CADASTRE DU QUÉBEC) SITUÉS À L'ANGLE SUD-OUEST DE LA RUE SAINT-ZOTIQUE**

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

#### **CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

#### **CHAPITRE II AUTORISATIONS**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (01-279) applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles et commerciales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés sur les terrains portant les numéros de lot 1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec aux conditions prévues au présent règlement. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 81, 86, 121, 592, 593 et 595 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279).
3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

#### **CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SECTION I DEMANDE DE PERMIS**

4. Toute demande de permis autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager. Le plan d'aménagement paysager doit indiquer la localisation, le nombre, les essences et les dimensions des arbres et arbustes devant être plantés sur le terrain. L'aménagement paysager doit être conforme au plan de l'annexe B du présent règlement.

## **SECTION II**

### **CADRE BÂTI**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **IMPLANTATION**

5. L'implantation des bâtiments doit être conforme au plan de l'annexe C du présent règlement.

#### **SOUS-SECTION 2**

##### **USAGES**

6. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1° de la famille « habitation » :

a) habitation de 36 logements et plus;

2° de la famille « commerce » :

a) épicerie;

b) fleuriste;

c) librairie (journaux);

d) pharmacie;

e) services personnels et domestiques;

f) soins personnels;

g) galerie d'art;

h) restaurant, traiteur;

i) bureau;

j) institution financière;

k) centre d'activités physiques;

l) vins et spiritueux;

m) vente en gros de vins et spiritueux;

n) clinique médicale;

3° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :

a) activité communautaire et socioculturelle;

b) garderie.

7. Les usages de la famille « commerce » et de la famille « équipements collectifs et institutionnels » sont autorisés exclusivement au rez-de-chaussée. La superficie de

plancher d'un établissement occupé par l'un ou l'autre des usages des familles prévues au premier alinéa ne peut excéder 400 m<sup>2</sup>.

8. L'usage « vente en gros de vins et spiritueux » est autorisé seulement au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 6666, rue Saint-Urbain.
9. Malgré l'article 7, l'usage identifié à l'article 8 peut occuper jusqu'à un maximum de 1 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **OUVERTURES**

10. La superficie des ouvertures d'une façade peut excéder 40 % de la superficie de cette façade.

### **SOUS-SECTION 4**

#### **MAÇONNERIE**

11. Une façade peut être revêtue d'un matériau autre que la maçonnerie dans une proportion supérieure à 20 % de la surface, en excluant les ouvertures.

### **SOUS-SECTION 5**

#### **CONSTRUCTION HORS TOIT**

12. Une construction hors toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, ne peut dépasser de plus de 2 m les hauteurs totales permises au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (01-279).
13. Une construction hors toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, doit être traitée de manière à assurer son intégration architecturale et à limiter ses impacts acoustiques. Elle ne doit pas être visible des voies publiques.
14. Une construction hors toit et son écran, à l'exception d'une cage d'ascenseur, doivent respecter les retraits suivants :

1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, un retrait minimal équivalant à 2 fois la hauteur de la construction hors toit;

2° par rapport à un mur arrière, un retrait minimal équivalant à 1 fois la hauteur de la construction hors toit.

### **SECTION III**

#### **STATIONNEMENT ET ACCÈS VÉHICULAIRE**

15. Le nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour le secteur tracé en jaune sur le plan joint en annexe D au présent règlement est de 0,13 unité par logement.
16. Sous réserve de l'article 15, le ratio minimal d'unités de stationnement exigé pour un usage de la famille « habitation » est de 0,5 unité par logement.
17. Sous réserve de l'article 15, le ratio maximal d'unités de stationnement exigé pour un usage de la famille « habitation » est de 1 unité par logement.
18. Sauf pour l'usage autorisé à l'article 8, le ratio minimal d'unités de stationnement exigé pour les usages de la famille « commerce » et de la famille « équipements collectifs et institutionnels » est de 1 unité par 200 m<sup>2</sup>.
19. Le nombre maximal d'unités de stationnement permis pour l'usage visé à l'article 8 est de 40.
20. Un accès à une aire de stationnement doit être conforme au plan de l'annexe C du présent règlement.
21. Le nombre et la localisation des unités de stationnement extérieur doivent être conformes au plan de l'annexe C du présent règlement.

### **SECTION IV**

#### **ENSEIGNE**

22. Seule une enseigne à plat est autorisée pour les usages de la famille « commerce » et de la famille « équipements collectifs et institutionnels ».
23. La superficie d'une enseigne pour un établissement de la famille « commerce » de même que pour un établissement de la famille « équipements collectifs et institutionnels » ne peut dépasser 2 m<sup>2</sup> par établissement.
24. La superficie maximale d'une enseigne pour l'usage autorisé à l'article 8 est de 3 m<sup>2</sup>.

### **SECTION V**

#### **AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN**

25. Toute demande de permis visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (01-279) selon les critères qui y sont prévus et selon les objectifs et critères suivants :

1° objectif visant à favoriser une image contemporaine et un traitement architectural de qualité. À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les façades doivent être articulées de façon à présenter une image contemporaine;
- b) un traitement architectural de qualité doit être prévu sur l'ensemble des façades;
- c) le traitement des façades secondaires doit être d'un même niveau de qualité que celui de la façade principale;
- d) les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents à un trottoir, un sentier piétonnier ou une voie de circulation doivent être maximisées de manière à favoriser l'animation au niveau des voies publiques;

2° objectif visant à assurer l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique. À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) le volume d'une construction hors toit abritant un équipement mécanique, une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur doit s'intégrer aux volumes du bâtiment sur lequel il est implanté et être localisé en retrait de façon à minimiser sa visibilité d'une voie publique;
- b) les matériaux apparents d'une construction hors toit abritant un équipement mécanique, une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur doivent contribuer à son intégration architecturale au bâtiment et atténuer sa visibilité;
- c) un équipement et une installation mécanique ou électrique rattachés au bâtiment ou placés en toiture doivent faire partie intégrante de la composition d'ensemble du bâtiment et recevoir un traitement architectural approprié;
- d) l'emplacement d'un élément technique tel qu'une chambre annexe, un débarcadère de livraison, un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables doit être accessible et discret;
- e) l'emplacement d'un accès véhiculaire à un garage en sous-sol et son aménagement paysager doivent limiter sa visibilité;
- f) le traitement d'une porte de garage ou d'accès à un espace technique doit être aussi soigné que celui de tout autre élément architectural de la façade, de façon à s'intégrer au bâtiment;
- g) une grille de ventilation ou une sortie d'air doit être intégrée à l'intérieur d'une loggia ou d'un balcon, sous le niveau du garde-corps, de manière à être non visible en façade;

3° objectif visant à favoriser la création d'un environnement fortement paysager, attrayant et sécuritaire pour le piéton. À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

a) l'aménagement paysager doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier et le type d'éclairage. L'utilisation d'éléments végétaux est favorisée;

b) le choix d'espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas de pesticides doit être favorisée;

4° objectif visant à privilégier la mise en œuvre de mesures de développement durable. À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

a) l'emploi de dalles à gazon est favorisé comme revêtement d'une surface dure de façon à minimiser sa minéralisation;

b) les matériaux utilisés doivent présenter des qualités de durabilité;

c) la mise en place d'un système de captation des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts au sol et sur les toits doit être favorisée;

d) les espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides doivent être favorisées;

#### **CHAPITRE IV**

##### **DÉLAI DE RÉALISATION**

26. Les travaux visés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

27. Un aménagement paysager prévu sur l'emplacement et pour lequel un permis est délivré doit être complété dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis. Un aménagement paysager visé au premier alinéa doit être maintenu en bon état et remplacé au besoin.

#### **CHAPITRE V**

##### **DISPOSITION PÉNALE**

28. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 679 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont—La Petite- Patrie (01-279).

-----

**ANNEXE A**

PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

**ANNEXE B**

PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

**ANNEXE C**

PLAN D'IMPLANTATION

**ANNEXE D**

PLAN DÉLIMITANT LE STATIONNEMENT POUR UNE PARTIE DU BÂTIMENT PORTANT LE NUMÉRO 6650, RUE SAINT-URBAIN

---

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans Le Devoir le XXXXXXXX.

GDD : 1100963118





## **Annexe 4 – Projet de règlement P-04-047-131**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.
2. La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par le retrait du secteur d'emplois diversifiés, tel qu'il est illustré à l'annexe 2 du présent règlement.
3. L'illustration 2.4.1 intitulée « Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 3 du présent règlement.
4. L'illustration 2.4.2 intitulée « Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 4 du présent règlement.
5. L'illustration 2.4.3 intitulée « Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 5 du présent règlement.
6. L'illustration 2.4.4 intitulée « Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 6 du présent règlement.

7. La carte intitulée « La synthèse des orientations pan-montréalaises » incluse au chapitre 11 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est modifiée par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 7 du présent règlement.

8. Le plan illustrant les secteurs d'emplois apparaissant à la page 20 du chapitre 11 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est modifié par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 8 du présent règlement.

9. La carte intitulée « Le concept d'organisation spatiale » incluse au chapitre 11 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, est modifiée par le retrait du secteur d'emplois, tel qu'il est illustré à l'annexe 9 du présent règlement.

-----  
**ANNEXE 1**

CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL »

**ANNEXE 2**

CARTE 2.4.1 INTITULÉE « LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS »

**ANNEXE 3**

ILLUSTRATION 2.4.1 INTITULÉE « LES SECTEURS D'AFFAIRES ET DE COMMERCE À DENSIFIER EN RELATION AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX CORRIDORS DE TRANSPORT COLLECTIF »

**ANNEXE 4**

ILLUSTRATION 2.4.2 INTITULÉE « LES SECTEURS D'EMPLOIS À RÉAMÉNAGER EN RELATION AVEC DES INTERVENTIONS STRUCTURANTES SUR LE RÉSEAU ROUTIER »

**ANNEXE 5**

ILLUSTRATION 2.4.3 INTITULÉE « LES GRANDS SITES INDUSTRIELS DÉSAFFECTÉS À METTRE EN VALEUR À DES FINS D'EMPLOIS »

**ANNEXE 6**

ILLUSTRATION 2.4.4 INTITULÉE « LES SECTEURS PROPICES À UNE TRANSFORMATION À DES FINS D'ACTIVITÉS MIXTES »

**ANNEXE 7**

CARTE INTITULÉE « LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS PANMONTRÉALAISES » DU CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT

**ANNEXE 8**

PLAN ILLUSTRANT LES SECTEURS D'EMPLOIS À LA PAGE 20 DU CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT.

**ANNEXE 9**

CARTE INTITULÉE « LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE » DU CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT.

---

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans Le Devoir le XXXXXXX 2012.

GDD : 1100963120