



PROJETS DE RÈGLEMENT P-06-032 ET P-04-047-29

**PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DES ATELIERS
MUNICIPAUX ROSEMONT**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 22 novembre 2006



Le 22 novembre 2006

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank **Zampino**, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, **rue** Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique
Mise en valeur du site des ateliers municipaux **Rosemont**
Projets de règlement **P-06-032 et P-04-047-29**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur les projets de règlement P-06-032 et P-04-047-29, relatifs à la mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont.

De l'avis général des participants, la mise en valeur du site des ateliers municipaux, attendue depuis vingt ans, constitue une occasion unique de réaliser un projet exemplaire de restructuration urbaine, porteur d'objectifs sociaux et communautaires qui s'articule autour de la notion de développement durable.

Dans l'ensemble, on accueille avec encouragement la proposition de l'**arrondissement** Rosemont-la **Petite-Patrie**. La commission a constaté que cette proposition s'appuie sur un large consensus citoyen concernant l'importance à accorder au logement social et abordable et concernant la nécessité de passer à l'action le plus rapidement possible. Ceci dit, les interventions et les demandes des participants **à l'audience** révèlent que plusieurs arbitrages restent à faire et indiquent que des défis restent encore à relever.

La disponibilité de plus de quatre hectares de terrains accessibles directement par le **métro** fait du site des anciens ateliers municipaux **Rosemont** un lieu très propice à la mise en place des orientations de développement préconisées dans le *Plan d'urbanisme* et les politiques de la Ville. Selon la commission, des améliorations pourraient être apportés en ce sens au projet de règlement P-04-047-29.

La densité du projet ne fait pas consensus. Si certains craignent une trop forte densification, d'autres ont souligné l'intérêt de densifier davantage de façon à tirer le meilleur parti possible de la présence du métro sur le site, conformément au *Plan d'urbanisme*.

La place accordée à l'automobile est questionnée. De l'avis de la commission, le stationnement devrait **être** situé à l'intérieur des bâtiments autant dans le volet communautaire que dans le volet privé du projet et la norme de stationnement par unité de logement pourrait être revue à la baisse compte tenu de la proximité du métro. Par ailleurs, **il** ne saurait y avoir des normes différentes suivant le mode de tenure des logements. Cette situation va **à l'encontre** des principes reconnus en matière de zonage. La circulation sur le site inquiète également et la commission suggère que la solution retenue concernant la trame de rues soit validée pour ne pas induire une situation problématique aussi bien dans l'axe nord-sud qu'est-ouest.

.../2

Pour plusieurs participants à l'**audience**, la séparation spatiale des différentes fonctions sur le site est une condition essentielle de mixité sociale réussie. On insiste sur l'importance de permettre à chaque groupe social d'avoir son espace propre. Dans cette perspective, la commission incite l'arrondissement à se pencher sur le programme de développement du 700 **Rosemont** pour en faire un site animé dans les meilleurs délais. Elle considère également que la question des espaces verts mérite d'être revue.

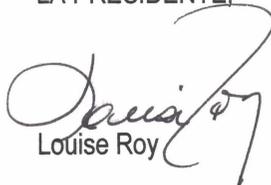
L'audience a révélé que le volet communautaire du projet serait pris en charge par des coopératives et des organismes à but non lucratif alors que le volet privé serait confié à un seul promoteur. Selon la proposition de règlement P-04-047-29, le promoteur privé devrait offrir 50% de ses logements en logements abordables suivant des normes plus contraignantes que pour le volet public. La commission croit que la livraison des logements abordables prévus au volet privé pourrait s'avérer difficile.

Des citoyens et des regroupements de citoyens ont manifesté de l'**intérêt** à développer des projets sur la partie du site réservé au privé comme cela a été le cas du côté communautaire avec les coopératives et les OBNL. Selon la commission, le processus d'attribution des terrains devrait s'ouvrir au dépôt de propositions par des regroupements de citoyens tout autant que par des firmes.

L'**Office** rendra ce rapport public le jeudi 7 décembre 2006, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. Si vous le souhaitez, le Président de la commission et moi-même pourrions nous rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le **Président** du **comité** exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LA PRÉSIDENTE,



Louise Roy

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
I LE PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT	2
La démarche d'élaboration.....	3
Le concept d'aménagement.....	3
Le plan d'aménagement	4
Les projets de règlement	8
La mise en œuvre	8
II. LES PRÉOCCUPATIONS ET LES ATTENTES DES CITOYENS	9
Un projet encourageant	9
La composition urbaine et le milieu de vie	9
Favoriser une cohabitation harmonieuse.....	10
Les besoins spécifiques des clientèles.....	10
Favoriser l'implantation de bâtiments écologiques et durables	11
La circulation automobile	11
Le stationnement	12
Les déplacements piétons et vélos	12
La proximité de la voie ferrée et le décroisement du site.....	13
L'activité commerciale.....	14
L'îlot civique.....	14
III. L'ANALYSE DE LA COMMISSION	16
Les considérations d'ensemble.....	16
- Les liens avec le milieu environnant	17
Les considérations relatives aux politiques de la Ville	17
- Le développement durable et les normes de performance	18
- La densité résidentielle	18
- La place de l'automobile	19
- Stationnements, parcs et espaces verts	20
- L'accessibilité aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie.....	21
Les considérations relatives à sa mise en œuvre	22
- La sécurité des résidents et l'incertitude au 700 boul. Rosemont	22
- La gouvernance	22
- Le calendrier des travaux et la décontamination des sols.....	23
CONCLUSION	24
ANNEXE 1 – LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU MANDAT	
ANNEXE 2 – LA DOCUMENTATION	
ANNEXE 3 – LES PROJETS DE RÈGLEMENTS P-04-032 ET P-04-047-29	

Introduction

Situé à proximité immédiate du métro Rosemont, le site qui abritait les ateliers d'entretien des véhicules de la Ville de Montréal fait l'objet d'un projet de mise en valeur. Fruit d'une initiative concertée entre l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, la Ville de Montréal et des acteurs locaux, ce projet vise à transformer la vocation industrielle du secteur en une vocation à dominante résidentielle.

La mise en œuvre de ce projet nécessite des modifications au *Plan d'urbanisme* de la Ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie. L'approbation de ces modifications est assujettie aux dispositions de l'article 89 de la *Charte de la Ville* puisque la superficie de plancher des constructions à venir serait supérieure à 25 000 m². Les modifications proposées sont comprises dans les projets de règlements P-06-032 et P-04-047-29, lesquels doivent faire l'objet, préalablement à leur adoption par le conseil municipal, d'une audience publique sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal.

L'avis public annonçant la tenue des séances publiques a paru le 2 septembre dans les quotidiens *La Presse* et *The Gazette*. Plus de 12 500 dépliants ont été distribués dans le quartier et des invitations ont été transmises à environ 200 groupes et organismes du milieu. Une séance d'information s'est déroulée le 19 septembre, un atelier thématique le 21 septembre puis les séances de dépôt de mémoire et d'expression d'opinions les 2 et 3 octobre.

Ce rapport s'articule autour de trois chapitres. Le premier présente la proposition de mise en valeur préparée par l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie ainsi que les projets de règlement nécessaires à sa mise en œuvre, le second les préoccupations et les opinions des citoyens et organismes. L'analyse et la conclusion de la commission constituent le dernier chapitre.

I. Le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont

Au cours des vingt dernières années, les activités industrielles aux abords des voies ferrées du Canadien Pacifique ont subi un déclin. Plusieurs secteurs ont ainsi connu une conversion graduelle à des fins résidentielles, commerciales ou institutionnelles. La mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont s'inscrit dans cette mouvance en visant l'implantation d'un projet à dominante résidentielle.

Localisé dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, le site des ateliers occupe une superficie de plus de 47 000 m². Ce territoire, dont la Ville est propriétaire, est bordé au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Saint-Hubert, à l'ouest par la rue Saint-Denis et au sud par la rue des Carrières et la voie ferrée du Canadien Pacifique. La planche 1 situe le secteur des anciens ateliers dans la trame urbaine du quartier.

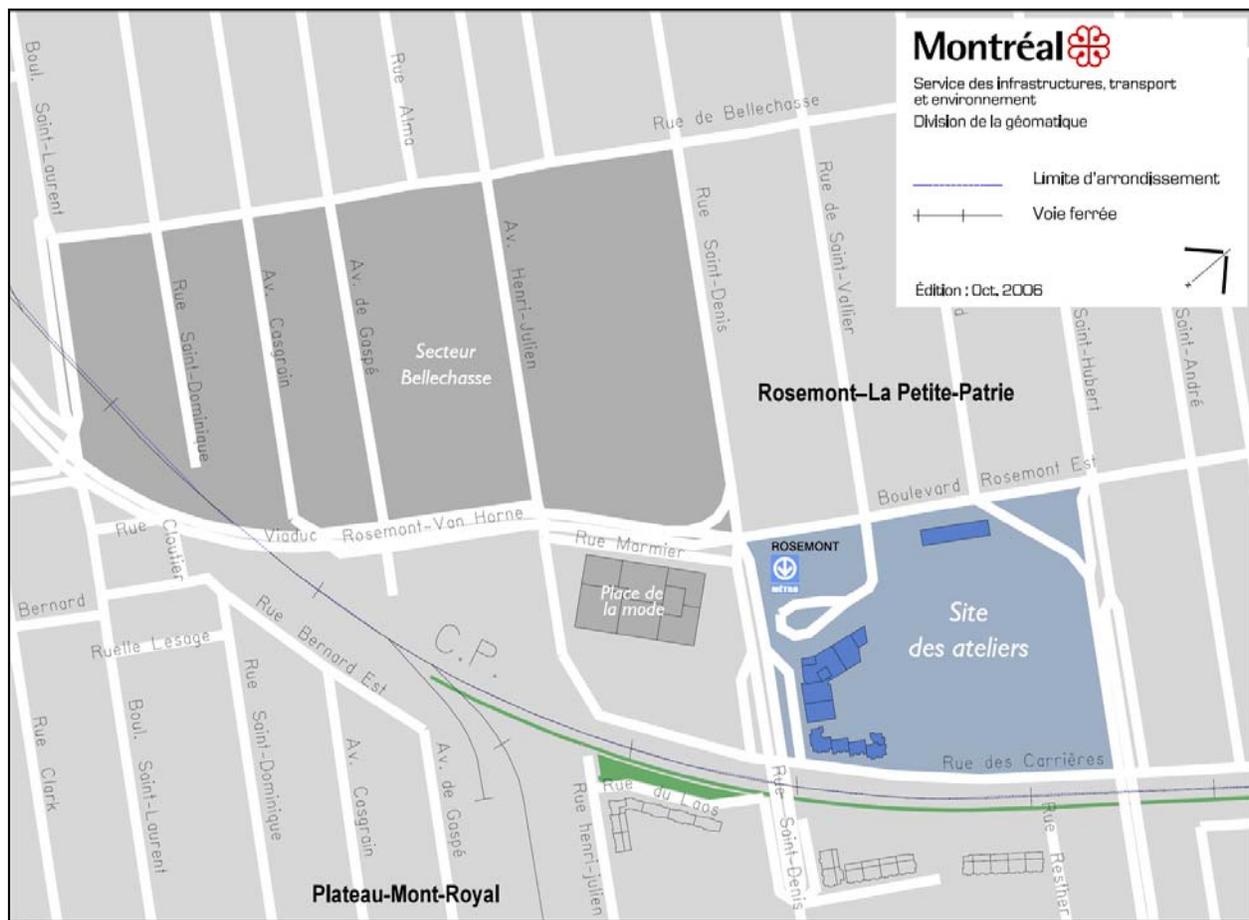


Planche 1 : Localisation du site des anciens ateliers municipaux Rosemont

Source : D'après le *Plan de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie*, Ville de Montréal, Service des infrastructures, transport et environnement, Division de la géomatique.

Ce vaste site accueillait auparavant les activités d'entretien des véhicules municipaux. En 2005, la Ville décide de relocaliser ses activités et entreprend la démolition des bâtiments. L'emplacement est désormais

vacant, à l'exception de l'édifice administratif du 700 boulevard Rosemont qui a été conservé et de deux bâtiments résidentiels construits au début des années 1990 en bordure des rues Saint-Denis et des Carrières.

En effet, compte tenu de son potentiel de développement, plusieurs projets de reconversion du site ont été élaborés au cours du temps, dont celui adopté par la Ville en 1980 qui aura permis la construction de 150 unités de logements. L'exploitation de ces premières unités destinées à des personnes âgées et à des familles fut confiée à l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Le site est relié directement au réseau du métro avec la station Rosemont à l'angle du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Denis. Une piste cyclable est implantée le long de la voie ferrée, en bordure de la rue des Carrières. La partie nord du site est traversée par une bretelle d'accès permettant de relier l'avenue de Chateaubriand avec la rue Saint-Hubert. La Place de la mode, un édifice de 12 étages occupé principalement par des entreprises reliées à la fabrication de vêtements, fait face au site du côté ouest de la rue Saint-Denis.

La mise en valeur des ateliers s'inscrit dans un processus plus large de requalification des espaces urbains en périphérie des voies ferrées, aux limites de l'arrondissement. Cette requalification sera suivie par celle du secteur Bellechasse adjacent, site des actuels garages de la Société de transport de Montréal. L'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie travaille actuellement sur un projet de reconversion de ce secteur.

La démarche d'élaboration

Élaboré au cours de l'année 2005, le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont est le fruit d'une démarche de collaboration entre les élus et les services de la Ville, de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie et des groupes d'acteurs locaux intéressés dans le projet. Des organismes paramunicipaux comme la Société de transport de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont également participé au groupe de travail menant à l'élaboration de la proposition.

Le plan de mise en valeur a été élaboré en suivant un ensemble d'objectifs et de principes. D'une part, le site des ateliers municipaux Rosemont est identifié comme secteur de planification détaillée de portée locale au *Plan d'urbanisme* de Montréal. En ce sens, le projet vise plusieurs balises d'aménagement avec notamment l'accroissement du nombre de logements dans l'arrondissement et l'exploitation du plein potentiel de la station de métro.

Au *Plan d'urbanisme*, le secteur des ateliers municipaux fait également partie d'un secteur de planification détaillée de portée montréalaise que sont les abords des voies ferrées du Canadien Pacifique, comprenant le secteur Bellechasse dont la vocation est en mutation et qui pourrait aussi accueillir de nouveaux développements résidentiels.

La proposition se réfère aux principes du développement durable énoncés dans le *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise* (doc.3.4) en favorisant, entre autres, la diversification et l'intensification des abords des stations de métro, la réduction de la circulation automobile et des espaces pour les stationnements et en maximisant la superficie d'espaces verts sur le site.

Le projet poursuit également les objectifs de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (doc.3.1) en favorisant une mixité de produits résidentiels pour répondre aux besoins de différentes clientèles.

Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement vise la création de 400 à 500 nouveaux logements ainsi que des services et équipements nécessaires à la vie quotidienne. Il cherche à ouvrir le site sur le quartier en créant un front

civique à caractère piétonnier le long du boulevard Rosemont et en favorisant une grille de rues en continuité avec le quartier avoisinant.

L'axe civique reliant le métro à la rue Saint-Hubert serait consolidé par l'implantation d'un centre civique à vocation sportive, culturelle et communautaire intégrant le bâtiment art déco du 700 boulevard Rosemont. La programmation des activités du centre reste à définir. De part et d'autre de cet édifice, on prévoit ériger des bâtiments de gabarit important dont les étages inférieurs présenteraient une vocation commerciale et de services.

À l'angle des rues de Chateaubriand et Saint-Hubert, la proposition vise la création d'un petit parc qui permettrait de conserver les arbres existants. Un espace vert plus important serait implanté au centre du site, adjacent au centre civique.

Les étages supérieurs des édifices en bordure du boulevard Rosemont et les espaces dans la partie sud du site sont voués à différentes typologies d'habitation.

Au centre, des bâtiments de type plex et multifamiliaux seraient aménagés en pourtour d'un espace libre. Du côté de la rue Saint-Hubert, le plan prévoit une alternance de bâtiments multifamiliaux et de cours. L'îlot de l'Office municipal d'habitation de Montréal serait complété par l'implantation de plex.

Les espaces verts et les espaces libres à l'intérieur des îlots seraient accessibles aux futurs résidents et à la population de la Petite-Patrie. Ils seraient reliés entre eux par des liens piétons. Le concept propose également l'aménagement de cheminements piétons et de liens cyclables entre le Réseau vert et la station de métro.

Le plan d'aménagement

Le plan de mise en valeur du site propose deux scénarios qui illustrent les aménagements possibles en conformité avec les paramètres énoncés dans les projets de règlement. Les exemples tiennent compte de la mixité d'usages recherchée. Les planches 2 et 3 illustrent ces scénarios qui se distinguent par l'implantation et la volumétrie des bâtiments situés en bordure de la rue Saint-Hubert et sur l'îlot central sud.

Dans la partie ouest du site, sur l'îlot de la station de métro, on prévoit l'implantation d'un bâtiment de 6 à 10 étages à vocation mixte. Il permettrait d'intégrer une partie de la boucle d'autobus et l'édicule du métro. Les étages supérieurs pourraient accueillir environ 110 logements pour des petits ménages, des personnes seules ou des personnes âgées alors que les étages inférieurs seraient occupés par des commerces. Le stationnement serait aménagé à l'intérieur du bâtiment. Une piste cyclable serait aménagée dans l'axe de la rue Saint-Vallier afin de relier le métro au Réseau vert.

Sur l'îlot de l'Office municipal d'habitation, un bâtiment de 3 ou 4 étages pour une quinzaine de familles viendrait s'ajouter aux deux bâtiments déjà existants. Des cheminements piétonniers seraient aménagés pour relier la rue Saint-Denis et le prolongement de la rue Saint-Vallier.

Dans la partie sud au centre, on prévoit un agencement de plex ou de bâtiments multifamiliaux de 3 ou 4 étages pour loger des familles. Selon les scénarios, on propose la construction de 110 à 125 logements autour d'un espace libre central qui serait aménagé pour les riverains. Les unités de stationnement pourraient être aménagées en sous-sol ou à l'extérieur. Le scénario 1 propose une façade continue en bordure de la rue des Carrières, alors que le second propose la création de trois îlots résidentiels de 4 étages.

Les niveaux supérieurs du bâtiment de 8 étages situé à l'intersection de la rue Saint-Hubert et du boulevard Rosemont permettraient la création de 115 à 120 logements. Le stationnement serait aménagé à l'intérieur du bâtiment. Au rez-de-chaussée, l'édifice serait occupé par des commerces et des services.

La partie de l'îlot en bordure de la rue Saint-Hubert plus au sud présente des bâtiments multifamiliaux dont la hauteur augmenterait progressivement de 4 à 7 étages d'ouest en est. Selon les propositions, la forme et la disposition des bâtiments varient mais les constructions plus élevées demeurent en bordure de la rue Saint-Hubert.

Ces deux îlots le long de la rue Saint-Hubert seraient destinés à être vendus par appel d'offres au secteur privé. La moitié des logements sur ces deux îlots devrait être offerte à des prix rendant les unités abordables pour les accédants à la propriété et 15% des logements devraient comprendre 3 chambres ou plus afin d'accueillir des familles.

Les bâtiments au centre et dans la partie ouest du site seraient gérés par des coopératives d'habitation, des organismes sans but lucratif ou des organismes d'habitation parapublics.



Planche 2 : scénario 1

Source : D'après le *Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont*, arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, juin 2006, doc. 2.6.4, p.29.



Planche 3 : scénario 2

Source : D'après le *Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont*, arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, juin 2006, doc. 2.6.4, p.30.

Les projets de règlement

Le projet de mise en valeur des ateliers Rosemont déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, quant aux usages autorisés et aux limites de hauteur permises. Il déroge également aux limites de hauteur et de densité prévues au *Plan d'urbanisme* de Montréal.

Les projets de règlement P-06-032 et P-04-047-29 proposent des modifications au cadre réglementaire en vigueur, sous la forme de normes et de critères, pour encadrer la réalisation du plan de mise en valeur des ateliers municipaux Rosemont. Les projets de règlement sont reproduits intégralement en annexe 3.

Le projet de règlement P-04-047-29 propose de modifier le *Plan d'urbanisme* dans l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie afin d'autoriser une plus grande densité de construction en haussant le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 4,0 à 6,0 et en permettant de construire des bâtiments d'une hauteur maximale de 10 étages, plutôt que les 8 étages permis actuellement.

Le projet de règlement P-06-032, intitulé Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur un emplacement délimité par les rues Saint-Denis, Saint-Hubert et des Carrières et le boulevard Rosemont contient des dérogations spécifiques notamment à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie.

Le projet de règlement P-06-032 découpe le site en 9 îlots distincts, tel qu'illustré sur le plan intitulé « territoire d'application » qui constitue l'Annexe A du projet de règlement. Il contient des dispositions spécifiques pour chacun des îlots, en termes d'usage, de hauteur des bâtiments, d'implantation et de densité de même que des exigences en matière de stationnement.

Le projet de règlement P-06-032 contient également des critères généraux d'aménagement, d'architecture et de design qui visent à assurer l'harmonie du projet. Parmi ceux-ci, notons que les constructions en bordure de la rue des Carrières devront incorporer des mesures d'atténuation du bruit, que l'aménagement paysager devra contribuer à assurer l'unité du projet et que l'implantation et la volumétrie des bâtiments devront tenir compte des impacts de l'ensoleillement sur les autres bâtiments.

Le projet de règlement P-06-032 prévoit aussi que toute demande de construction ou de transformation sur le site soit accompagnée d'un plan d'aménagement paysager. Les travaux d'aménagement paysager devront être réalisés dans un délai de 12 mois suivant la fin des constructions.

La mise en œuvre

Les travaux de démolition des ateliers ont été complétés au cours du printemps 2006. La décontamination des terrains devrait être réalisée au cours de l'automne 2006 et de l'hiver prochain. Les travaux de construction des infrastructures d'égout, d'aqueduc et d'aménagement des parcs et des rues devraient être effectués suivant les différentes phases.

Les projets de coopératives d'habitation et de logements gérés par des organismes sans but lucratif sont en élaboration avec la collaboration du groupe de ressources techniques « Bâtir son quartier ». Pour les terrains le long de la rue Saint-Hubert, l'appel de propositions auprès des constructeurs privés devrait se faire au début de l'année 2007. L'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie prévoit mettre en chantier les premiers logements au cours de l'été et de l'automne 2007. Pour ce qui est du centre civique devant être aménagé dans le 700 boulevard Rosemont aucune échéance n'est prévue.

II. Les préoccupations et les attentes des citoyens

Plus de deux cent cinquante citoyens et organismes ont participé au processus de consultation publique. Parmi eux, une trentaine ont soumis un mémoire à la commission. Cette section propose une synthèse de leurs interventions. Elle s'articule autour de onze thèmes, identifiés à partir de l'analyse de l'information recueillie lors des séances d'information, incluant l'atelier thématique, ainsi que dans les mémoires et lors des présentations orales des participants.

Un projet encourageant

De l'avis général des participants, la mise en valeur des ateliers municipaux, attendue depuis vingt ans, constitue une occasion unique de réaliser un projet porteur des objectifs sociaux et communautaires les plus nobles. Dans l'ensemble, on accueille avec encouragement le projet de l'arrondissement.

La proposition respecte les consensus dégagés par le milieu en répondant à des besoins en logements sociaux et communautaires, en s'articulant autour de la notion du développement durable et en prévoyant la mise en valeur de l'édifice du 700 boulevard Rosemont. Des organismes ayant participé au groupe de travail pour l'élaboration de la proposition ont salué l'initiative de collaboration avec l'arrondissement. Ce partenariat constitue une condition essentielle de réussite du développement du site¹.

Selon certains, la Ville a fait preuve d'exemplarité en réservant une part appropriée du site aux projets de logements sociaux et communautaires. On souhaite qu'une telle approche se répercute sur l'ensemble des propriétés municipales².

La composition urbaine et le milieu de vie

Le projet de mise en valeur des ateliers constitue une occasion unique de restructuration urbaine qui se doit d'être exemplaire. Selon certains, la planification du site présente plusieurs défis qui n'ont pas encore été résolus, dont l'intégration au tissu urbain³.

Un participant considère que le projet est plus un « patchwork » qu'une solution intégrée. La volumétrie des aménagements proposés pour l'îlot est, ainsi que l'absence de structuration de l'îlot central ne garantissent en rien la création d'espaces conviviaux appropriés⁴. On juge aussi inadéquates les hauteurs prévues pour les bâtiments le long de la rue Saint-Hubert et au-dessus du métro par rapport au reste du quartier⁵.

Selon certains, la densité élevée du site pourrait aussi constituer un obstacle à la création d'un milieu de vie harmonieux. Combinant à la fois projet résidentiel et projet d'équipements collectifs, l'aménagement du site constitue un défi de taille. Le peu d'espaces libres et verts sur le site par rapport à la superficie d'habitation inquiète⁶. On redoute la création d'un micro-quartier spécialisé qui conduirait à transformer l'îlot en ghetto ou en jungle urbaine⁷.

¹ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc.6.2, p.3; Bâtir son quartier, doc. 6.11, p.3.

² Bâtir son quartier, doc.6.11, p.6 et séance d'audition du 3 octobre, doc.5.4, p.13.

³ Michel Barcelo, doc.7.3, p.1; Lise Trottier, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.44.

⁴ Michel Barcelo, doc.7.3, pp.2-3.

⁵ Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.3; Denis Riel, doc.6.7, p.1.

⁶ Annick Germain, INRS-Urbanisation, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp. 30-31 et 65.

⁷ Lise Trottier, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp.43-44.

Pour d'autres, la densité globale du site paraît adéquate, notamment pour l'îlot central sud où la viabilité financière des projets d'habitation communautaires serait assurée⁸. Certains auraient cependant souhaité une plus grande densification du site compte tenu de la proximité de la station de métro⁹.

Favoriser une cohabitation harmonieuse

Pour plusieurs, la séparation spatiale des différentes fonctions sur le site est une condition essentielle de mixité sociale réussie. On insiste sur l'importance de permettre à chaque groupe social d'avoir son espace propre afin de limiter les conflits et sur la nécessité d'implanter une architecture la plus homogène possible¹⁰.

Les espaces libres jouent un rôle déterminant dans le processus d'intégration des différentes clientèles¹¹. Pour pallier le manque de verdure, on propose de miser sur l'aménagement paysager à l'intérieur des îlots en pensant notamment à l'implantation de toits végétaux¹².

On s'inquiète également de la faible taille du parc prévu à l'angle du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Hubert. Il risque de constituer un parvis d'immeuble plutôt qu'un véritable parc. On insiste sur l'importance de concevoir un espace public qui jouera un rôle de nœud avec le quartier existant¹³.

Certains demandent que l'usage et le caractère privés de la cour intérieure de l'îlot central sud soient préservés compte tenu des coûts prohibitifs d'assurance et pour maintenir la sécurité des lieux¹⁴. Il a aussi été proposé d'installer des caméras de surveillance sur le site¹⁵.

Les besoins spécifiques des clientèles

Les organismes et citoyens ont salué le projet de l'arrondissement car il vise à répondre aux besoins des familles, des personnes seules, des jeunes et des aînés¹⁶. La proposition ne semble toutefois pas tenir compte des défis que posent certaines limitations physiques. On se questionne ainsi sur la pertinence d'installer des personnes âgées dans une tour d'habitation au dessus d'un métro, ce qui risque de contribuer à leur isolement¹⁷. On veut aussi s'assurer que le métro soit accessible aux personnes à mobilité réduite et qu'elles ne seront pas confinées au rez-de-chaussée ou au demi sous-sol des bâtiments¹⁸.

Pour plusieurs, l'aménagement du site demeure une occasion de pallier le manque de ressources pour les personnes âgées dont les besoins peuvent varier selon leur degré d'autonomie. Des projets ont été présentés, dont la création d'un modèle d'habitations intergénérationnelles avec des services adaptés, et la

⁸ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc. 6.2, p.5; Un toit pour tous, doc.6.3, p.2.

⁹ Projet Montréal, doc. 7.17, p. 8 et 13; David Seto, séance d'audition du 3 octobre, doc.5.4, p.25.

¹⁰ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc. 6.2, p.6; Bâtir son quartier, doc.6.11, p.9; Annick Germain, INRS-Urbanisation, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p. 8-9; CSSS Cœur de l'île, doc. 7.1, p.2.

¹¹ Annick Germain, INRS-Urbanisation, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.8 et 65. Francine Boucher, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.46-47.

¹² Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc. 6.2, p.7 et séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.15; Éric Fleury, doc.6.8, p.4; Alexandre Boyer, doc 7.16, p.6.

¹³ Éric Fleury, doc.6.8, p.3.

¹⁴ Bâtir son quartier, doc. 6.11, p.12; Coopérative le Coteau Vert, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.44; Un toit pour tous, doc 6.3, p.2; CSSS Cœur de l'île, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.20.

¹⁵ Denis Riel, doc.6.7, pp.1-2; Pierre Provençal, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.22.

¹⁶ La Maisonnée des Parents, doc. 7.5, p.1; Maison le Parcours, doc. 7.4, p.1; L'Écho des femmes de la Petite-Patrie, doc.7.6, p.1; Association des locataires de Villeray, doc. 7.7, p.1; Alliance des professeures et professeurs de Montréal, doc.7.8,p.1; Centre NA Rive de Montréal, doc.7.9, p.1; Groupe Conseil Saint-Denis, doc.7.10., p.1; Mouvement Action chômage de Montréal, doc.7.11, p.1; CPE La Bottine Filante, doc.7.12, p.1; Centre local d'emploi de Rosemont–La Petite-Patrie, doc.7.13, p.1.

¹⁷ Lise Fontaine, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.63; Nicole Olivier et Simon Rodier, doc.6.5, p.1.

¹⁸ Pierre Provençal, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.50-51; Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.25-28; Philippe Côté, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.25.

réalisation d'un projet privé d'hébergement et de soins de longue durée¹⁹. Il a également été proposé de mettre en oeuvre un projet de cohabitation pour des personnes âgées gaies et hétérosexuelles²⁰.

Certains considèrent que la proposition devrait aussi favoriser le maintien des familles dans l'arrondissement, en prévoyant des logements pour les jeunes familles et en réservant les subventions attribuées au logement privé pour des logements de deux chambres et plus²¹.

Favoriser l'implantation de bâtiments écologiques et durables

La mise en valeur du site constitue une occasion unique d'implanter des mesures écologiques novatrices. On souhaite donc que les projets d'habitation s'inscrivent dans une perspective de développement durable²².

Le choix de l'arrondissement de faire appel à un promoteur unique pour les terrains destinés au développement privé est loin de faire l'unanimité. Pour certains, le risque que la rentabilité du site prévale sur les objectifs de durabilité est grand. Selon eux, rien ne garanti l'aspect durable et écologique des projets de développement privé ni leur vocation à plus long terme²³.

Afin de permettre l'implantation de projets novateurs dans la partie destinée au privé, des groupes de citoyens demandent que les terrains soient fragmentés et que l'appel d'offre soit révisé pour y inclure des exigences en matière de construction de bâtiments certifiés LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)²⁴.

Des résidents du quartier envisagent une approche écologique tournée vers le développement durable qui puiserait son financement dans les économies réalisées à même le pourcentage de profit destiné à un seul gros promoteur. Ces projets d'habitation écologique favoriseraient aussi le mélange des âges²⁵.

Par ailleurs, il a été demandé que la Ville assure la cohérence du développement du site en encadrant le promoteur privé tout au long des travaux et qu'elle s'engage à décontaminer elle-même l'ensemble du terrain²⁶.

La circulation automobile

Les avis des participants convergent vers une limitation des déplacements véhiculaires sur le site afin d'améliorer la qualité de vie et la sécurité des résidents. On demande à l'arrondissement de prendre les mesures nécessaires pour réduire l'utilisation de la voiture et limiter la circulation automobile sur le site²⁷.

Plusieurs craignent les impacts négatifs de la fermeture de la bretelle et du prolongement de la rue Saint-Vallier et de l'avenue de Chateaubriand. Ils redoutent une augmentation de la circulation automobile sur le site et un engorgement du boulevard Rosemont²⁸.

¹⁹ Groupe Vertnature, doc.6.1, p.5; Groupe Champlain, doc.6.10, pp.4-5.

²⁰ Habitations les II Volets, doc.6.9, pp.2-3 et séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, pp.34-35; Aînés et retraités de la communauté, séance audition du 2 octobre, doc.5.3, pp. 29-30.

²¹ CDEC Rosemont-Petite-Patrie, doc. 7.15, p.2.

²² Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc.6.2, pp.6-7; Nicole Olivier et Simon Rodier, doc.6.5, pp.2-3.

²³ Martin Bazinet, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp.17-18; Caroline Dufresne, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.32.

²⁴ Nicole Olivier et Simon Rodier, doc.6.5, pp.2-3 et séance d'audition du 3 octobre, doc.5.4, p.3; Groupe Vertnature, doc.6.1, p.6; Nicole Coulombe, doc.6.6, p.3.

²⁵ Nicole Olivier et Simon Rodier, doc.6.5, pp.1-2; Groupe Vernature, doc.6.1, p.5.

²⁶ Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.4; Groupe Vertnature, doc. 6.1, p.4; Aliou Fousséné, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.11.

²⁷ La Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 6.2, p.10.

²⁸ Groupe Vertnature, doc.6.1, p.2; Nicole Coulombe, doc.7.6, p.2; Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.2.

Plusieurs propositions ont été avancées afin de limiter la circulation de transit. On suggère de transformer les voies projetées en rues piétonnières ou en impasses afin de garantir une circulation locale. Pour faciliter l'accessibilité aux résidences et aux commerces, on propose d'éliminer le sens unique de la ruelle Saint-Hubert/de Chateaubriand. On suggère aussi d'autres mesures d'atténuation dont l'implantation de voies à sens unique et de dos d'âne²⁹.

Certains jugent le prolongement des rues contraire aux principes de développement durable. Un citoyen propose de réduire la largeur de l'avenue de Chateaubriand pour la transformer en voie locale et d'utiliser l'espace ainsi libéré pour combler le déficit en espaces verts³⁰. D'autres participants sont en faveur d'un îlot entièrement piétonnier et s'opposent au prolongement des rues³¹.

Le stationnement

Bon nombre de participants accueillent favorablement l'objectif de l'arrondissement de minimiser le stationnement à l'extérieur. Puisque des logements supplémentaires et des espaces verts pourraient occuper les espaces alloués au stationnement, ils jugent primordial de s'assurer que les normes correspondent aux besoins réels des clientèles et ne favorisent pas l'automobile.

Cependant, certains demandent d'autoriser le stationnement à l'extérieur pour l'îlot Saint-Denis nord et d'abaisser la norme pour le projet d'organisme sans but lucratif sur l'îlot central sud³². D'autres demandent que le stationnement sur rue et les vignettes contribuent au calcul du ratio pour l'îlot central sud.³³ On suggère aussi de renoncer à fixer une norme minimale de stationnement pour les unités³⁴. Il a finalement été proposé d'implanter un stationnement central sous dalle pour l'ensemble des habitations³⁵.

Afin d'éviter le débordement du stationnement commercial sur les stationnements privés, on propose, entre autres, de diminuer les exigences en stationnement pour les commerces et services le long du boulevard Rosemont et d'étudier la possibilité d'implanter un système de vignettes pour le stationnement sur rue³⁶.

La disparité entre les exigences prévues pour les îlots destinés au privé et le reste du site est source d'inquiétude. On redoute que le stationnement en souterrain des îlots privés augmente les coûts de construction et soit un obstacle de plus à l'atteinte des objectifs de logements abordables. On demande d'équilibrer les ratios pour l'ensemble du site³⁷.

Les déplacements piétons et vélos

Les participants veulent s'assurer que les piétons et les cyclistes circuleront de façon sécuritaire sur le site. Pour cela, on demande à l'arrondissement de prévoir les aménagements nécessaires et d'évaluer leur efficacité une fois le projet terminé en procédant, au besoin, à des ajustements. La sécurité aux abords de la station de métro ainsi que la continuité piétonne sur le boulevard Rosemont sont jugées essentielles³⁸.

²⁹ Bernard Jacques, doc.7.4, p.2; Nicole Coulombe, doc.6.6, p.1; Groupe Vertnature, doc.6.1, p.4; Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.2; Bâtir son quartier, doc.6.11, p.9.

³⁰ Alexandre Boyer, doc. 7.16, pp.2-3.

³¹ Projet Montréal, doc. 7.17, p.8 ; Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.10; Philippe Côté, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.24.

³² Bâtir son quartier, doc. 6.11, pp.11-12.

³³ France Suerich-Gullik, Coopérative Coteau Vert, séance d'audition du 2 octobre, pp.44-45; Un toit pour tous, doc.6.3, p. 2.

³⁴ Projet Montréal, doc. 7.17, p.13.

³⁵ Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.13.

³⁶ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-patrie, doc.6.2, p.8 et séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.14; Nicole Coulombe, doc. 6.6., p.1.

³⁷ Groupe Vertnature, doc.6.1, pp.2 et 5.

³⁸ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 6.2, p.8; Michel Barcelo, doc.7.3, pp.1-2.

La boucle d'autobus attenante au métro constitue un obstacle physique majeur à la sécurité des piétons. On propose de revoir les solutions d'aménagement en collaboration avec la Société de transport de Montréal. On demande aussi de réaménager l'intersection de la rue Saint-Denis avec le boulevard Rosemont qui constitue une porte d'entrée au quartier³⁹. On demande également de revoir l'aménagement du carrefour Rosemont/Saint-Vallier jugé non sécuritaire⁴⁰. Pour favoriser les déplacements, certains proposent de créer un réseau piéton souterrain⁴¹.

Au niveau des liens cyclables, la plupart des participants accueillent favorablement le raccordement de la piste cyclable actuelle le long de la rue des Carrières à la station de métro et au Réseau vert. On insiste néanmoins sur la nécessité de prévoir des aménagements sécuritaires compte tenu des nombreux usages sur le site⁴².

Certains estiment que la Ville devrait entamer une réflexion plus large à l'échelle du corridor ferroportuaire de Montréal. Dans l'objectif de rendre le fleuve plus accessible et permettre une traversée sécuritaire de Montréal, ils sont en faveur de l'achèvement des réseaux cyclable et piéton le long de la voie ferrée⁴³.

La proximité de la voie ferrée et le décroissement du site

La voie ferrée constitue une source de nuisances sonores. On souhaite qu'une attention particulière soit apportée à l'acoustique par une fenestration et une isolation adéquates des constructions⁴⁴. On demande, par ailleurs, que les coûts additionnels reliés aux mesures de mitigation prévues dans le projet de règlement pour les constructions le long de la rue des Carrières soient pris en compte dans le prix de vente des terrains⁴⁵.

Le transport de matières dangereuses constitue un risque qui n'a pas été convenablement pris en compte pour certains. On propose d'aménager une zone tampon entre la voie ferrée et les habitations⁴⁶. Il a également été demandé qu'un plan d'évacuation d'urgence du site soit élaboré⁴⁷. Les problèmes d'interface entre l'îlot central et la voie ferrée ne semblent pas résolus. On se demande pourquoi l'îlot central sud se trouve collé à la voie ferrée et éloigné du boulevard Rosemont, ce qui contribue à son isolement.⁴⁸ On doute aussi de la visibilité du parc derrière le centre civique et de son accessibilité pour la population du quartier⁴⁹.

L'aménagement du site des ateliers constitue, pour certains, une occasion de rétablir le lien physique entre les arrondissements Rosemont–La Petite-Patrie et Plateau–Mont-Royal. Le mur anti-bruit le long de la voie ferrée ainsi que le viaduc Saint-Hubert constituent des barrières physiques et psychologiques pour les riverains. Alors qu'une participante suggère d'améliorer leur aspect visuel par des aménagements verts, un

³⁹ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc.6.2, p.5; Michel Barcelo, doc. 7.3, pp.1-2; Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, pp.31-32; Philippe Côté, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.26; Éric Fleury, doc. 6.8, p.1.

⁴⁰ Alexandre Boyer, doc.7.16, p.5.

⁴¹ Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.10; Nicole Coulombe, doc. 6.6, pp.1-2; Philippe Côté, séance du 2 octobre, doc.5.3, p.27.

⁴² Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc.6.2, p.9.

⁴³ Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.45; Philippe Côté, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.26.

⁴⁴ Un toit pour tous, doc.6.3, p.3; Michel Barcelo, doc.7.3, p.3.

⁴⁵ Bâtir son quartier, doc.6.11, p.13.

⁴⁶ Philippe Côté, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.29; Atelier du patrimoine urbain de Montréal, doc.6.12, p.45.

⁴⁷ Pierre Provençal, séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.55.

⁴⁸ Lise Trottier, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp.44 et 57; Michel Barcelo, doc.7.3, p.3.

⁴⁹ Éric Fleury, doc.6.8, p.3 et séance d'audition du 2 octobre, doc.5.3, p.52.

autre propose de construire une passerelle piétonne au-dessus de la voie ferrée et d'implanter des commerces le long de la rue Saint-Hubert afin de la rendre plus animée⁵⁰.

L'activité commerciale

Les commerces et les services devront répondre aux besoins spécifiques des différentes clientèles. Afin d'assurer l'accessibilité pour tous, l'offre devra aussi tenir compte de la capacité financière des gens. En implantant des services de proximité et des commerces d'appoint sur le site, la CDEC Rosemont—Petite-Patrie croit qu'il est possible d'innover en proposant par exemple des services de livraison pour les aînés⁵¹.

Il apparaît essentiel que le développement de l'offre commerciale le long du boulevard Rosemont se fasse en tenant compte du potentiel de développement de la Plaza Saint-Hubert⁵². En faisant correspondre l'offre à la demande, on veut s'assurer que les espaces commerciaux ne resteront pas vacants et que l'animation du site sera maintenue⁵³.

L'îlot civique

Plusieurs organismes ont manifesté leur intérêt pour que l'édifice du 700 boulevard Rosemont puisse accueillir des groupes communautaires et offrir des services de proximité en lien avec les besoins de la population⁵⁴. La Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie a souligné le manque de locaux à coût raisonnable pour loger les groupes du quartier. L'organisme souhaite s'investir dans un partenariat avec l'arrondissement afin d'aménager le centre communautaire⁵⁵. Pour un participant, le centre constitue un des piliers de la mise en valeur du site car il permettra de donner une identité forte au quartier⁵⁶.

Toutefois, l'arrondissement ayant confirmé que le projet de centre communautaire n'en était qu'à l'état d'intention⁵⁷, on craint pour sa réalisation vu l'absence d'engagement financier. Afin d'éviter les espaces vacants sur le site et d'assurer la sécurité, on demande de prioriser les investissements en vue de la réalisation du centre. À court terme, on propose un aménagement temporaire des lieux pour garder le site animé⁵⁸.

L'îlot civique devrait également pouvoir offrir aux jeunes un lieu de rassemblement. Dans cette optique, il a été proposé d'implanter une salle communautaire sur le site⁵⁹. Un participant suggère, quant à lui, de prévoir des entrées sur la rue Saint-Vallier et l'avenue de Chateaubriand afin d'augmenter l'animation du centre⁶⁰.

⁵⁰ Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.2; Bernard Jacques, doc.7.14, pp.5-7.

⁵¹ Francine Boucher, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.46; Jean-François Lalonde, CDEC Rosemont—Petite-Patrie, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp.34-36.

⁵² Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 6.2, p.7; Jean-François Lalonde, CDEC Rosemont—Petite-Patrie, atelier thématique de 21 septembre, doc.5.2, p.35; Isabelle Gagnon-Zeberg, doc.7.2, p.3.

⁵³ Bâtir son quartier, séance d'audition du 3 octobre, doc.5.4, p.15.

⁵⁴ La Maisonnnette des Parents, doc. 7.5, p.1; Maison le Parcours, doc. 7.4, p.1; L'Écho des femmes de la Petite-Patrie, doc.7.6, p.1; Association des locataires de Villeray, doc. 7.7, p.1; Alliance des professeures et professeurs de Montréal, doc.7.8,p.1; Centre NA Rive de Montréal, doc.7.9, p.1; Groupe conseil Saint-Denis, doc.7.10., p.1; Mouvement Action chômage de Montréal, doc.7.11, p.1; Centre local d'emploi de Rosemont-La Petite-Patrie, doc.7.13, p.1; CPE La Bottine Souriante, doc.7.12, p1; Bâtir son quartier, doc.6.11, p.8; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 6.2, p.6; Un toit pour tous, doc.6.3, p.3; Michel Lamarche, CLSC La Petite-Patrie, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.13.

⁵⁵ Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc.6.2, p.6.

⁵⁶ Alexandre Boyer, doc. 7.16, p.6

⁵⁷ Gilles Galipeau, conseiller en aménagement, chef d'équipe, DASE, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.26.

⁵⁸ Bâtir son quartier, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.28; Annick Germain, INRS-Urbanisation, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p. 30.

⁵⁹ Michel Lamarche, CLSC La Petite-Patrie, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.11.

⁶⁰ Éric Fleury, doc.6.8, p.4.

Finale­ment, avant de prévoir l'implantation de gros équipements sportifs sur le site, plusieurs jugent primordial d'avoir une vision d'ensemble et de tenir compte notamment du développement futur du secteur Bellechasse. La concrétisation des fonctions de commerces, d'équipements collectifs et institutionnels devra se faire en lien avec le reste du quartier⁶¹. De façon générale, on demande de compléter le développement des îlots dans un délai raisonnable et de veiller à occuper les espaces créés⁶².

⁶¹ Table de concertation Logement/aménagement La Petite-Patrie, doc.6.2, p.7 et Isabelle Couillard, séance du 2 octobre, doc.5.3, p.15; Michel Lamarche, CLSC La Petite-Patrie, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, p.14; Annick Germain, INRS-Urbanisation, atelier thématique du 21 septembre, doc.5.2, pp.65-66.

⁶² Bâtir son quartier, doc. 6.11, p.10 et séance d'audition du 3 octobre, doc.5.4, pp.14-15.

III. L'analyse de la commission

Le site des ateliers Rosemont représente un potentiel de développement majeur pour l'arrondissement qui en tient compte dans le chapitre d'arrondissement du *Plan d'urbanisme*. La disponibilité de plus de quatre hectares de terrains accessibles directement par le métro en fait un site très propice à la mise en place des orientations de développement préconisées par la Ville dans son *Plan d'urbanisme*.

Parmi ces orientations évoquées par la Ville, notons la densification du territoire aux environs d'une station de métro, l'application des principes du développement durable, la promotion du transport en commun et du transport actif et l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain. La modification au *Plan d'urbanisme* et la densification qui en résulterait se situent dans la continuité des politiques de la Ville.

La consultation publique vise à assurer l'acceptation sociale d'un projet et à le bonifier. C'est un processus bidirectionnel dans lequel les citoyens fournissent un retour d'information à l'administration⁶³.

Il a été clairement exprimé en audience⁶⁴ que la partie du projet affectée au logement coopératif et au logement social fait déjà l'objet d'ententes entre la Ville et les milieux associatifs concernés dans l'arrondissement; le règlement d'arrondissement prend ainsi en compte des considérations particulières liées à la mise en place de ce type de logement, notamment d'ordre budgétaire. Il en résulte un projet qui s'éloigne des orientations du *Plan d'urbanisme* tant au niveau des densités que des normes de développement.

Pour la commission, deux objectifs principaux viennent donc étayer les modifications réglementaires proposées par la Ville et l'arrondissement. D'une part, la Ville a adopté ces dernières années une série de politiques ainsi que son *Plan d'urbanisme* qui servent de cadre à ses orientations d'aménagement. D'autre part, l'arrondissement, appuyé en cela par un large consensus, a choisi de consacrer une bonne partie des terrains des ateliers au développement de logement social et abordable.

Il n'appartient pas à la commission de se substituer à l'autorité municipale et d'arbitrer entre ces deux priorités. Il lui appartient cependant de faire état des différentes perceptions et préoccupations vis-à-vis du projet et de le situer par rapport à l'ensemble des politiques et des projets de développement de la Ville. C'est en gros ce que la consultation publique a permis de mettre en lumière. Les nombreuses suggestions des citoyens ont alimenté les considérations qui suivent.

À cet effet, le chapitre se divise en trois parties : les considérations d'ensemble, celles relatives aux politiques de la Ville et les considérations relatives à la mise en œuvre du projet.

Les considérations d'ensemble

Les besoins en logement social et abordable sont immenses, et les unités qui seront construites dans ce projet sont très attendues. Les intervenants ont bien démontré l'urgence de procéder au développement de logements publics sur ce terrain, après plus d'une quinzaine d'années d'études et de projets. La commission constate une adhésion très positive des citoyens en faveur d'un développement résidentiel comportant un important volet de logement social sur le site des ateliers municipaux.

⁶³ Politique de consultation publique de Montréal, mars 2005.

⁶⁴ Mme Chantal Thiboutot, séance d'information du 19 septembre, doc.5.1, p. 58 et M.Bernard Cy, atelier thématique du 21 septembre, doc. 5.2, p.58.

L'objectif de mise en valeur du 700 boulevard Rosemont est également bien accueilli par la population. La valeur patrimoniale du bâtiment n'a pas été mise en doute, bien au contraire, et les raisons motivant sa restauration sont amplement démontrées.

Toutefois, l'analyse du projet dans son ensemble soulève quelques problèmes, même si ses diverses composantes prises isolément, notamment le logement et les équipements constituent un apport positif.

La commission tient par ailleurs à souligner qu'aucune discussion sur les dimensions économiques du projet n'a été soulevée par les participants à l'audience publique, et qu'aucune considération sur ces dimensions économiques ne lui a été présentée par la Ville ou l'arrondissement. Or, les choix en matière de densité notamment ont des incidences économiques majeures, tant pour la Ville que pour les résidents.

Les liens avec le milieu environnant

Le site des ateliers Rosemont est présenté comme la porte d'entrée de l'arrondissement. Cette porte se franchit aussi bien par voie terrestre que souterraine par le métro. Il en résulte un site phare qui se prête à un aménagement exceptionnel. À ce titre, plusieurs intervenants ont souligné que le projet ne semblait pas véritablement ancré dans son milieu.

Pour la commission, la présence de ces deux sites jumeaux que sont le secteur Bellechasse et le site des ateliers Rosemont comme porte d'entrée de l'arrondissement présente un occasion exceptionnelle de développer un projet exemplaire à tous points de vue. Les liens entre ces deux sites auraient pu servir de trame de base, notamment en ce qui a trait à la répartition des fonctions entre les différents éléments. Dans ce contexte, la programmation des activités au 700 boulevard Rosemont aurait pu être facilitée.

Le représentant de l'arrondissement a toutefois précisé en séance que la démarche d'élaboration du plan visant la vocation du secteur Bellechasse n'était pas complétée⁶⁵. Par ailleurs, dans sa configuration actuelle, l'avenir de la Place de la Mode est incertain.

Le site à l'étude se trouve en bordure d'une voie ferrée principale du CP, laquelle dessert notamment le Port de Montréal. Cette voie présente un niveau de risque, en raison notamment des matières dangereuses transportées. Bruit et vibrations doivent également être pris en compte. Au demeurant, rien ne permet de prévoir une abolition de cette voie ou une diminution du trafic ferroviaire à court ou même à long terme. Aussi, un intervenant a souligné la nécessité de concevoir le projet dans une perspective plus large, et notamment, ses conséquences sur l'intégrité du réseau ferroviaire.

La commission conclut que l'élaboration du projet fait peu de cas des impacts de la présence de la voie ferrée, que ce soit au niveau de l'occupation du sol ou encore des mesures de protection, mais qu'il se situe dans la tendance de développement qui prévaut aux abords de cette voie ferrée tout au long de son parcours entre les arrondissements Rosemont–La Petite-Patrie et Plateau–Mont-Royal.

Les considérations relatives aux politiques de la Ville

Au cours des dernières années, la Ville s'est dotée de plusieurs politiques et stratégies de développement, touchant la culture, le patrimoine, le développement économique et les milieux naturels, entre autres. L'audience publique a été l'occasion pour les citoyens de faire valoir leur perception du projet en relation avec ces politiques de la Ville, et notamment le *Plan d'urbanisme*.

Dans quelle mesure ce projet s'inscrit-il à l'intérieur des politiques de la Ville en matière de logement et de développement durable, soit les deux éléments les plus fréquemment soulevés par les intervenants, d'autant plus que le projet s'appuie sur ces deux objectifs ?

⁶⁵ Gilles Galipeau, atelier thématique du 21 septembre, doc. 5.2, p.52

Le développement durable et les normes de performance

Sur le plan environnemental, le *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*⁶⁶ cible plusieurs champs d'intervention: gestion des matières résiduelles, réduction de la consommation d'eau, gestion des eaux usées, mesures favorisant le transport durable, etc. Le projet de mise en valeur du site fait état que «les projets réalisés sur le site, tant publics que privés, devront tenir compte de l'objectif qui vise à réduire la quantité de matières résiduelles produites et destinées à l'enfouissement.»⁶⁷ Outre cette référence à la politique de la Ville sur le développement durable, aucune mesure venant appuyer cet objectif n'a été formulée.

Plusieurs ont souligné que le projet ne tirait pas profit des possibilités qu'offrent les nouvelles avancées dans ce domaine. En outre, le projet soumis à la consultation ne prévoit aucun mécanisme permettant d'assurer que sa réalisation se fera dans un contexte de développement durable. Tout comme plusieurs intervenants, la commission est forcée d'admettre que le projet aurait pu aller beaucoup plus loin en cette matière. Il s'agit là d'une préoccupation qui devrait être prise en compte.

D'ailleurs, selon les informations données lors de l'audience, une coopérative d'habitation est déjà à l'œuvre sur le site et elle a retenu les services de la firme qui a conçu le projet Benny Farm, ce qui démontre un intérêt pour un projet de développement nettement avant-gardiste en ce domaine⁶⁸.

Le projet de l'arrondissement vise l'atteinte de standards élevés en matière de construction et de développement durable. La certification LEED et la norme novo climat ont été invoquées à moult reprises en audience. Malheureusement, rien dans la réglementation habilitante ne vient encadrer ces intentions très louables. Déjà, les demandes du milieu coopératif pour un assouplissement des exigences réglementaires en regard du stationnement et de l'isolation phonique compte tenu de la voie ferrée n'envoient pas un signal positif. Qu'en sera-t-il du logement abordable, et même du logement privé ?

Pour la commission, peu de balises se retrouvent dans le cadre réglementaire. Le rapport de présentation du projet⁶⁹ constitue certes un énoncé d'intentions, mais aucune mesure coercitive ne permet d'en assurer la mise en œuvre dans le sens préconisé. Par souci de cohérence, la Ville devrait inclure dans ses règlements des normes précises.

La densité résidentielle

La densité du projet ne fait pas partie des éléments consensuels. Si certains craignent une trop forte densification, d'autres ont souligné l'intérêt de densifier davantage de façon à tirer le meilleur parti possible de la présence du métro sur le site.

Tant le *Plan d'urbanisme* de la Ville que le chapitre de l'arrondissement insistent sur la position stratégique de ce site en raison du métro et y préconisent en conséquence un développement résidentiel de forte densité. Le projet de schéma d'aménagement de la Communauté Métropolitaine de Montréal préconise également une telle densification⁷⁰. Alors que la densité prévue sur le site variera entre 80 et 100 logements à l'hectare, le cadre d'aménagement du gouvernement, tel que cité par un intervenant, «suggère une densité nette de 200 logements à l'hectare dans les premiers 250 m de rayon entourant une station de métro»⁷¹. Qui

⁶⁶ Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, Ville de Montréal, avril 2005, 125 p., doc.3.4.

⁶⁷ Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont, juin 2006, doc.2.6.4, p.18.

⁶⁸ Le projet Benny Farm a obtenu récemment un prestigieux prix international pour souligner ses qualités en matière de développement durable.

⁶⁹ Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont, juin 2006, doc.2.6.4.

⁷⁰ Projet de schéma d'aménagement et de développement, Communauté métropolitaine de Montréal, mars 2005, p.83.

⁷¹ Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, région métropolitaine de Montréal 2001-2021, juin 2001, p.78, cité par Projet Montréal, doc.7.17, p.8.

plus est, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement considère que le projet n'est pas assez dense⁷².

Les structures prévues pour le logement coopératif sont à trois étages, avec un faible taux d'occupation au sol et un stationnement en surface, pour des raisons d'économies concernant les coûts de construction. Une telle approche a évidemment des conséquences sur les densités. Pour la partie privée, toutefois, les structures varient de quatre à huit étages avec stationnement souterrain.

Par ailleurs, la Ville fixe au secteur privé un objectif de 50% de logements abordables, dans le respect des normes plus contraignantes qu'elle lui impose : stationnements en sous-sol, structures en dur et ascenseurs, ainsi qu'efficacité énergétique accrue augmentant le coût unitaire des logements.

- ❖ *Dans ce contexte, la commission est perplexe face à la possibilité de réaliser des logements abordables puisque les normes y seront beaucoup plus contraignantes que pour le logement social et coopératif.*

La résultante sera, entre autres, un projet bicéphale dont les composantes seront opposées les unes par rapport aux autres. Un logement privé beaucoup plus dense, avec des stationnements en sous-sol, augmentant d'autant la densité résidentielle, jouxtant un projet de coopératives de faible gabarit avec stationnements en surface, de densité nettement plus faible. De fait, selon les scénarios présentés, le rapport de densité entre la partie communautaire et la partie privée est du simple au double !

Par ailleurs, une analyse des normes de densité proposées dans le règlement fait état d'une contradiction entre ces normes. Ainsi, la fourchette d'indice de superficie de plancher (ISP) est sans rapport avec ce qui peut effectivement être construit en tenant compte de la hauteur et du taux d'implantation proposés dans les projets de règlements⁷³. Il est important de noter que la modification proposée au *Plan d'urbanisme* ferait passer le C.O.S. maximum de 4,0 à 6,0. Toutefois l'ISP maximum est limité à 4,5. Pourquoi un tel écart par rapport au C.O.S. prévu ?

- ❖ *La commission considère que les projets de règlements ne permettent pas d'atteindre les objectifs de densification du Plan d'urbanisme.*

La place de l'automobile

La localisation stratégique du site au-dessus d'une station de métro a incité plusieurs intervenants à favoriser une approche minimisant la place réservée à l'automobile.

La trame de rues résidentielles à l'intérieur du projet, qui reprend essentiellement le modèle orthogonal montréalais, a suscité de l'inquiétude chez plusieurs intervenants, en raison notamment des coûts engendrés et de la superficie consacrée aux rues. Dans un contexte de développement durable, la place accordée à l'auto apparaît disproportionnée. Ils ont proposé une série de solutions allant de l'aménagement de culs-de-sac à une élimination pure et simple des rues conventionnelles.

Le projet réfère à deux objectifs, soit d'une part le prolongement de la trame de rues du quartier et d'autre part la réduction du flux automobile à travers le projet. Le premier objectif de respecter la trame de rue n'a

⁷² Avis du comité consultatif d'urbanisme, mai 2006, doc.2.6.3., p.1 Globalement les membres estiment que la densité n'est pas assez élevée afin de tirer profit au maximum des avantages qu'offre le site et de la présence de la station de métro Rosemont.

⁷³ À titre d'exemple, pour l'îlot centra sud, la hauteur maximale est de 4 étages et le taux d'implantation maximum de 70% pour un ISP de 2,8 alors que le maximum autorisé serait de 4,5. Pour l'îlot Saint-Hubert nord, c'est tout le contraire, alors que la hauteur maximale est de 8 étages et le taux d'implantation maximum de 85% pour un ISP de 6,8, le maximum autorisé ne serait que de 4,5.

pas été atteint. En effet, la boucle pour autobus empêche le prolongement de la rue Saint-Vallier et la présence du 700 boulevard Rosemont nécessite un crochet dans le prolongement de la rue de Chateaubriand. Comme l'axe de la rue de Chateaubriand doit être déporté vers l'est, la profondeur de l'îlot en est réduite d'autant. Une telle configuration a incité le concepteur du scénario à développer un projet qui tourne le dos à la rue Saint-Hubert. Cet îlot est également le plus dense du projet, même s'il se situe le plus loin de l'entrée du métro.

- ❖ *La commission souligne que les inquiétudes de certains résidents quant à l'intégration de l'îlot Saint-Hubert sont fondées et qu'il y aura lieu de spécifier certaines balises, telle l'obligation de soigner le traitement de façade sur la rue Saint-Hubert.*

L'arrondissement n'a retenu aucun des deux scénarios privilégiés par son consultant pour l'aménagement de la circulation provenant de la rue de Chateaubriand vers Saint-Hubert sud, mais a plutôt choisi un scénario qui n'a pas été analysé. D'ailleurs, « la division circulation est d'avis que chacune des modifications apportées au projet original doit faire l'objet d'une analyse afin de déterminer les impacts réels sur la circulation »⁷⁴.

- ❖ *À cet égard, la commission conclut que la solution retenue devrait être validée de façon à ne pas induire une situation problématique aussi bien dans l'axe nord-sud qu'est-ouest.*

La boucle d'autobus donnant accès au métro soulève un problème de sécurité. Il s'agit là d'une importante source de conflit piétons-autobus. De plus, les gaz d'échappement et le bruit constituent une autre source de nuisance. En outre, comme il a été souligné par ailleurs, cette boucle empêche le prolongement naturel de la rue Saint-Vallier sur le site. Toutes ces raisons incitent la commission à s'interroger sur les motifs qui ont conduit à l'acceptation du statu quo. Cette infrastructure a des incidences majeures sur la qualité du milieu et aurait mérité une étude plus approfondie de la part de la STM et de la Ville.

Stationnements, parcs et espaces verts

Le projet préconise des normes de stationnement inférieures à celles qui prévalent présentement. Puisque le projet est directement accessible par le métro, il s'agit là d'une mesure qui s'inscrit dans l'esprit des politiques de la Ville à cet égard.

Des intervenants communautaires ont spécifié que les contraintes budgétaires ne leur permettraient peut-être pas de développer un projet répondant aux critères de la Ville. Ainsi, il leur serait difficile de se soumettre à la norme d'insonorisation des résidences en bordure de la voie ferrée et à la norme concernant le stationnement. Ils demandent donc que les espaces de stationnement sur rue soient comptabilisés pour répondre à la norme exigée.

Le stationnement pour le logement privé doit être souterrain alors qu'il sera en surface pour le logement social et coopératif. De plus, le nombre d'espaces par unité de logement varie suivant que le logement sera privé ou non.

La décision d'autoriser le stationnement en surface aurait été prise pour des considérations d'économie. Il a cependant été démontré qu'une telle approche priverait les résidents d'espaces verts exclusifs. En outre,

⁷⁴ Intervention infrastructures/transport et environnement, Direction de l'Ingénierie de voirie, juin 2006, doc.2.3.

une telle disposition est nettement contraire aux orientations du *Plan d'urbanisme*, tant celui de la Ville⁷⁵ que celui de l'arrondissement⁷⁶.

- ❖ *Pour la commission, il ne saurait y avoir des normes différentes suivant le mode de tenure des logements. Il s'agit là d'une approche qui va à l'encontre des principes reconnus en matière de zonage et qui présente des caractéristiques de discrimination.*
- ❖ *En outre, afin de respecter les orientations du Plan d'urbanisme tout le stationnement devrait être à l'intérieur des bâtiments.*
- ❖ *De plus, compte tenu de la proximité du métro et de l'orientation qui vise à diminuer l'utilisation de l'automobile, la norme de stationnement pourrait être revue à la baisse.*

Un mini parc est prévu à l'angle Rosemont-Saint-Hubert. Cette configuration a été élaborée pour tenir compte de la présence d'arbres matures. Il a été souligné qu'une telle localisation n'est pas idéale, tant pour la valorisation de la fonction commerciale du boulevard Rosemont que pour l'agrément des résidents.

Pour ce qui est du couvert arboricole, des techniques existent pour transplanter des arbres de gros calibre. Le projet en bénéficierait d'autant plus que de tels spécimens seraient un apport significatif pour l'aménagement du parc central.

Quant à ce parc central, il a également fait l'objet de commentaires. Pour plusieurs, il devrait être agrandi, sa vocation mieux définie et aurait avantage à être planifié en complémentarité et en continuité avec le 700 boulevard Rosemont. De plus, le positionnement du parc à l'arrière du bâtiment du 700 boulevard Rosemont le rend moins sécuritaire. Il y aurait lieu d'améliorer sa visibilité et de réduire son enclavement.

- ❖ *La commission considère que la question des espaces verts mérite d'être revue.*

L'accessibilité aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie

La commission considère que le projet ne prend pas suffisamment en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. La proposition de logements accessibles en demi sous-sol a été décriée à juste titre par une de ces personnes. La commission rappelle que ce type de logements n'appartient pas au modèle traditionnel de développement de logements à Montréal, en plus de constituer des milieux de vie malsains et de qualité inférieure.

- ❖ *L'accessibilité est une considération qui devrait se retrouver dans tout projet, à fortiori dans un projet public. La commission rappelle à la Ville qu'elle s'est dotée récemment d'un plan d'action en matière d'accessibilité universelle dans lequel elle souhaite devenir une référence et un modèle.*

⁷⁵ «Soutenir l'intensification et la diversification des activités urbaines au pourtour des corridors de transports collectifs, de manière à répondre aux critères suivants : [...] une occupation du sol maximisée par la construction de stationnements souterrains» *Plan d'urbanisme* de Montréal, Action 3.2, p.44.

⁷⁶ «Soutenir l'utilisation du transport collectif et minimiser l'aménagement de terrains de stationnement extérieur», *Plan d'urbanisme* de Montréal, chapitre d'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, secteur de planification détaillée des ateliers municipaux Rosemont /21.4.1, p.37.

Les considérations relatives à sa mise en œuvre

La sécurité des résidents et l'incertitude relative au 700 boulevard Rosemont

La proximité du métro ainsi que la concentration de jeunes due à la présence de nombreux logements familiaux font craindre à certains que le site présente des risques sur le plan de la sécurité des personnes et de l'intégrité des biens.

À cet égard, l'échange de propos lors de l'atelier thématique a permis de dégager certaines pistes que la commission considère prometteuses. Rien n'inciterait davantage les regroupements problématiques que les espaces vacants et déstructurés. Aussi, pour assurer que les jeunes s'intègrent au milieu, il faut leur aménager des lieux bien à eux.

Plusieurs ont souligné l'incertitude du projet à l'égard du 700 boulevard Rosemont. Cette incertitude touche tout autant le programme architectural que l'échéancier de réalisation du projet. Il constitue un élément majeur dans la mise en valeur du site des ateliers municipaux et suscite beaucoup d'attentes. Les éléments de programmation qui font consensus se retrouvent autour de la vocation communautaire du centre, y compris un centre de la petite enfance.

Quant aux dimensions récréosportives du projet, gymnase, piscine, elles ne font pas l'unanimité. Certains craignent qu'une infrastructure d'envergure ne soit davantage à la disposition des citoyens de l'arrondissement que du projet. Tout en ne partageant pas cette vision du communautarisme, la commission considère néanmoins que plus l'envergure du projet sera importante, plus ses chances de réalisation à court terme seront diminuées.

La commission souscrit aux inquiétudes touchant le développement du 700 boulevard Rosemont. D'une part, tant qu'il sera vacant, il constituera un «no man's land» problématique; d'autre part, les structures d'accueil pour les jeunes auraient tout intérêt à s'y retrouver.

Pour ce qui est de la sécurité générale des lieux, il a été rappelé les principes de base de la sécurité urbaine, notamment la visibilité. Certains ont noté à ce propos que le parc central et l'îlot arrière étaient vulnérables.

- ❖ *La commission incite l'arrondissement à se pencher sur le programme de développement du 700 boulevard Rosemont dans les meilleurs délais, à l'intérieur d'un cadre plus vaste que le site des ateliers, tout en prenant en considération qu'il faut en faire un site animé.*

La gouvernance

La Ville a indiqué qu'elle comptait confier l'ensemble du volet privé à un seul promoteur. Comme plusieurs l'ont souligné, une telle approche limite considérablement les possibilités de réaliser des projets novateurs ou encore qui répondent aux réels besoins de la population. Le représentant de la Ville a confirmé qu'il faut un promoteur aux «reins solides»⁷⁷ pour développer cette partie du site. Ses explications n'ont pas convaincu la commission. D'ailleurs, l'on ne semble pas avoir la même préoccupation pour le reste du site où divers groupes ont droit à des projets distincts.

Les intentions d'intérêt exprimées en audience sans qu'il y ait eu quelque publicité que ce soit, démontrent de manière éloquente qu'il y a un intérêt certain pour ce site. Des projets novateurs, voire des formules

⁷⁷ Bernard Cyr, chef de division, Direction immobilière et résidentielle, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, séance d'information du 19 septembre, doc.5.1, pp.85-86.

nouvelles et créatives de développement pourraient sans aucun doute s'implanter sur le site s'ils y étaient invités.

- ❖ *Pour la commission, la Ville n'a pas démontré qu'il y aurait avantage de procéder avec un seul promoteur pour la partie privée. Elle recommande que le processus d'attribution des terrains s'ouvre au dépôt de propositions par des regroupements de citoyens tout autant que par des firmes.*

Le calendrier des travaux et la décontamination des sols

Le phasage du projet est très important puisqu'il implique des impacts majeurs. Si une partie du projet est complétée avant les autres, les résidents devront-ils subir les aléas et les risques d'un chantier pendant une période de temps très longue ?

- ❖ *La commission recommande que les travaux d'infrastructure soient entièrement réalisés avant le début de la construction des unités résidentielles.*

En réponse à des questions, la Ville a mentionné que la décontamination des sols serait à sa charge. Toutefois, elle a précisé qu'elle ne procéderait elle-même qu'à la décontamination de la partie sociale du projet, laissant au privé le soin de décontaminer l'autre portion.

Certains intervenants ont fait valoir qu'il serait de beaucoup préférable que la Ville procède elle-même à la décontamination de l'ensemble du site et qu'elle mette en vente des terrains décontaminés. Une telle approche sécuriserait la population.

- ❖ *La commission estime que la législation gouvernementale fournit les garanties satisfaisantes. Aussi, elle souscrit à l'approche de la Ville.*

Conclusion

Au terme de la présente consultation publique, une des premières constatations est qu'il y a une adhésion des citoyens en faveur d'un développement résidentiel comportant un important volet de logement social sur le site des ateliers municipaux et qu'il y a urgence de procéder au développement de ce terrain.

Deux projets de règlement étaient soumis à la consultation en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville*. Le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme* de Montréal (P-04-047-29) prévoit le rehaussement de huit à dix étages hors-sol la hauteur maximale des bâtiments et fait passer le C.O.S. maximal de 4,0 à 6,0. Une telle modification est conforme aux politiques de la Ville et s'inscrit dans l'optique de densification du site. De l'avis de la commission, elle devrait être entérinée par le Conseil.

Quant au projet de règlement devant affecter la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles sur le site (P-06-032), un arbitrage s'impose entre l'atteinte des objectifs du *Plan d'urbanisme* et la satisfaction de la demande de logement social et abordable.

Le cas échéant, l'arrondissement pourrait être appelé à revoir son projet de mise en valeur du site pour mieux s'ajuster aux orientations du *Plan d'urbanisme* et des politiques adoptées par la Ville au cours des dernières années. Par la suite, il devrait ajuster les modifications réglementaires proposées et qui visent le site des ateliers municipaux.

La commission rappelle les principaux éléments qui se dégagent de l'analyse et qui pourraient être utiles à une révision des modifications réglementaires proposées par l'arrondissement.

- ❖ *La commission est perplexe face à la possibilité de réaliser des logements abordables puisque les normes y seront beaucoup plus contraignantes que pour le logement social et coopératif.*
- ❖ *La commission considère que les projets de règlements ne permettent pas d'atteindre les objectifs de densification du Plan d'urbanisme.*
- ❖ *La commission souligne que les inquiétudes de certains résidents quant à l'intégration de l'îlot Saint-Hubert sont fondées et qu'il y aura lieu de spécifier certaines balises, telle l'obligation de soigner le traitement de façade sur la rue Saint-Hubert.*
- ❖ *À l'égard du lien de Chateaubriand—Saint-Hubert, la commission conclut que la solution retenue devrait être validée de façon à ne pas induire une situation problématique aussi bien dans l'axe nord-sud qu'est-ouest.*
- ❖ *Pour la commission, il ne saurait y avoir des normes différentes suivant le mode de tenure des logements. Il s'agit là d'une approche qui va à l'encontre des principes reconnus en matière de zonage et qui présente des caractéristiques de discrimination*
- ❖ *Afin de respecter les orientations du Plan d'urbanisme, tout le stationnement devrait être à l'intérieur des bâtiments.*
- ❖ *De plus, compte tenu de la proximité du métro et de l'orientation qui vise à diminuer l'utilisation de l'automobile, la norme de stationnement pourrait être revue à la baisse.*
- ❖ *La commission considère que la question des espaces verts mérite d'être revue.*

- ❖ *L'accessibilité est une considération qui devrait se retrouver dans tout projet, à fortiori dans un projet public. La commission rappelle à la Ville qu'elle s'est dotée récemment d'un plan d'action en matière d'accessibilité universelle dans lequel elle souhaite devenir une référence et un modèle.*
- ❖ *La commission incite l'arrondissement à se pencher sur le programme de développement du 700 boulevard Rosemont dans les meilleurs délais, à l'intérieur d'un cadre plus vaste que le site des ateliers, tout en prenant en considération qu'il faut en faire un site animé.*
- ❖ *Pour la partie privée, la commission recommande que le processus d'attribution des terrains s'ouvre au dépôt de propositions par des regroupements de citoyens tout autant que par des firmes.*
- ❖ *La commission recommande que les travaux d'infrastructure soient entièrement réalisés avant le début de la construction des unités résidentielles.*
- ❖ *La commission estime que la législation gouvernementale fournit les garanties satisfaisantes en matière de décontamination des terrains. Aussi, elle souscrit à l'approche de la Ville de laisser l'entreprise privée réaliser la décontamination des terrains.*

Fait à Montréal, le 22 novembre 2006

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves G. Archambault', written over a horizontal line.

Yves G. Archambault
Président de la commission

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcèle Lamarche', written over a horizontal line.

Marcèle Lamarche
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil de la ville le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM06 0528 du 28 août 2006. Ce mandat est encadré par les articles 89 et 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation a paru dans *La Presse* et *The Gazette* ainsi que dans le journal *Rosemont* le 2 septembre 2006.

Environ 12 500 dépliants ont été distribués dans le voisinage du site des ateliers et des invitations ont été transmises à environ 200 groupes et organismes du milieu.

Une rencontre préparatoire a été tenue le 7 septembre 2006 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Les séances publiques ont eu lieu aux écoles primaires Saint-Étienne et Saint-Ambroise respectivement situées au 5959, rue Christophe-Colomb et au 6555, rue de Normanville aux dates suivantes :

Les 19 et 21 septembre 2006 pour la séance d'information et l'atelier thématique, ainsi que les 2 et 3 octobre pour les séances d'audition et de dépôt de mémoires.

La commission et son équipe

M. Yves G. Archambault, président

Mme Marcèle Lamarche, commissaire

M. Ré Jean Séguin, secrétaire de la commission

Mme Stéphanie Espach, analyste

M. Henri Goulet, responsable de l'atelier thématique

Mme Estelle Beaudry, agente de recherche et de documentation

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Faustin Nsabimana, responsable de la logistique, accueil et registre

Mme Marie-Hélène Choinière, accueil et responsable du registre

M. Gabriel Lemonde-Labrecque, accueil et responsable du registre

Mme Mercedes Auguste, secrétaire de direction

M. Alexis Musanganya, webmestre

Les représentants de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie

M. Gilles Galipeau, conseiller en aménagement, chef d'équipe – DASE

Mme Sylvia-Anne Duplanty, chef de division – DASE

Mme Carole Paquette, directrice – DASE

Mme Sophie Charlebois, architecte – DASE

M. Pierre Morissette, chef de division – études techniques – Direction des travaux publics et parcs

Les représentants de la Ville de Montréal

M. Bernard Cyr, chef de division – Direction immobilière et résidentielle – Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine

Mme Chantal Thiboutot, conseillère en développement – division du soutien aux projets de logement social et abordable

Les personnes-ressources pour l'atelier thématique

Mme Annick Germain, professeure-chercheure, INRS, urbanisation, culture et société
M. Michel Lamarche, organisateur communautaire, CLSC La Petite-Patrie
M. Jean-François Lalonde, directeur général, CDEC Rosemont—Petite-Patrie
M. Jean-François Gilker, coordonnateur développement - GRT Bâtir son quartier

Les citoyens

M. Martin Bazinet	M. François Goulet	M. David Seto
M. Martin Blanchard	Mme Béatrice Hane	Mme Michelle Sullivan
Mme Danielle Bonneau	M. Réal Lanthier	M. Loje Tassé
Mme Francine Boucher	M. Guy Lécuyer	Mme Anne Thibault
M. Philippe Brais	Mme Aude Louis	Mme Charlotte Trépanier
M. Philippe Côté	Mme Patricia Lussier	Sullivan
Mme Nicole Coulombe	Mme Francine Nascivet	Mme Lise Trottier
M. Roberto De Marco	Mme Nicole Olivier	Mme Daniela Venezia
M. Stephan Deschênes	M. Pierre Provençal	Mme Ludia Zama
Mme Caroline Dufresne	M. Jean Régnier	
M. Éric Fleury	M. Denis Riel	
Mme Lise Fontaine	M. Simon Rodier	
M. Aliou Fousséné	M. Éric Rondeau	

Organismes et associations

Groupe Vernature

Mme Aude Louis
M. Neil McNeil
Mme Lise Tremblay

Aînés et retraités de la communauté (ARC)

Renaud Paré

Coopérative Coteau Vert

Mme France Suerich-Gullik

Table de concertation logement/aménagement Rosemont—Petite-Patrie

Mme Isabelle Couillard
Mme Isabelle Filion
M. Aliou Fousséné
M. Benoît Hame

Habitation les II Volets

Mme Suzanne Gouin
Mme France Laplante
Mme Hélène Lessard
Mme Gisèle Paillant

GRT Bâtir son quartier

M. Jean-François Gilker

Un toit pour tous

Mme Jocelyne Moretti

Groupe Champlain et Groupe LSR-Santé

Mme Marie-Christine Moulin
Mme Johanne Malette

Annexe 2 - La documentation

1 Projet

- 1.1 Projet de règlement P-06-032 sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur un emplacement délimité par les rues Saint-Denis, Saint-Hubert et des Carrières et le boulevard Rosemont – 13 pages
 - 1.1.1 Annexe A – Territoire d'application – 2 pages
- 1.2 Projet de règlement P-04-047-29 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – 1 page

2 Démarche de consultation

- 2.1 Sommaires décisionnels – 9 pages
- 2.2 Interventions – Affaires corporatives – 16 juin 2006 – 2 pages
- 2.3 Intervention – Infrastructures / transport et environnement – 14 juin 2006 – 1 page
- 2.4 Interventions – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – 15 juin 2006 – 3 pages
- 2.5 Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – 16 juin 2006 – 2 pages
- 2.6 Pièces jointes au dossier – 2 pages
 - 2.6.1 Plan d'aménagement – juin 2006 – 2 pages
 - 2.6.2 Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 28 avril 2006 – 5 pages
 - 2.6.2.1 Avis du comité consultatif d'urbanisme – 10 mai 2006 – 4 pages
 - 2.6.3 Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont – 16 juin 2006 – 32 pages (version avec résumé - août 2006)
 - 2.6.4 Mise en valeur du site des ateliers municipaux de Rosemont – Schème – mars 2006 – 53 pages
 - 2.6.5 Résumé de l'étude de développement résidentiel privé – Altus Helyar – 15 novembre 2005 – 10 pages
 - 2.6.6 Redéveloppement ateliers municipaux Rosemont – composante résidentielle privée – Altus Helyar – 15 novembre 2005 – 38 pages (annexes au document 3.2)
 - 2.6.7 Étude d'impact sur la circulation – Génivar – janvier 2006 – 56 pages
 - 2.6.8 Étude d'opportunité et de potentiel de développement commercial – Convercity – 10 janvier 2006 – 43 pages
 - 2.6.9 Étude sur l'intérêt patrimonial et l'état physique du 700, boulevard Rosemont – Beaupré et Michaud, architectes – mars 2005 – 54 pages
- 2.7 Recommandations – 2 pages
- 2.8 Résolutions du conseil d'arrondissement – 19 juin 2006 – 2 pages
- 2.9 Résolutions du comité exécutif – 5 juillet 2006 – 2 pages
- 2.10 Résolutions du conseil municipal – assemblée du 28 août 2006 – 4 pages
- 2.11 Avis public

2.12 Compte-rendu de la rencontre préparatoire – 3 pages

2.13 Dépliant d'information – 2 pages

3 Documentation déposée par l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie

3.1 Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels – Ville de Montréal – août 2005 – 42 pages (version anglaise)

3.2 Annexes du document 2.6.7 (Redéveloppement ateliers municipaux Rosemont – composante résidentielle privée) – 50 pages

3.3 Complément d'analyse de besoins, installations sportives et culturelles du district Saint-Édouard - Direction culture, sports, loisirs et développement social, Rosemont—La Petite-Patrie – avril 2006 – 4 pages

3.4 Premier plan stratégique de développement durable – Ville de Montréal – avril 2005 – 125 pages

3.5 Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie 01-279 – Codification administrative – Mise à jour le 23 juin 2006 – 140 pages

3.6 Présentation électronique

3.7 Programme d'accession à la propriété (lien vers le site internet de la Ville de Montréal)

3.8 Comptes rendus – Groupe de travail sur les ateliers municipaux

- Réunion du 27 mai 2005

- Réunion du 23 juin 2005

- Réunion du 9 septembre 2005

3.9 Étude des besoins en loisir de la population du quartier Petite-Patrie – Rapport final – Le Groupe DBSF – Avril 2003 – 208 pages

4 Documentation déposée par la commission

4.1 Plan d'urbanisme – Partie II Chapitre 21 - Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie - Juin 2005 (lien vers le site internet de la Ville de Montréal)

5 Transcriptions

5.1 Séance d'information tenue le 19 septembre 2006 – 92 pages

5.2 Séance tenue le 21 septembre 2006 – 71 pages

5.3 Séance tenue le 2 octobre 2006 – 61 pages

5.4 Séance tenue le 3 octobre 2006 – 30 pages

6 Mémoires présentés en séances

(L'astérisque indique que le mémoire est accompagné de documents additionnels)*

6.1 Le groupe Vertnature

6.2 Table de concertation logement/aménagement de La Petite-Patrie*

6.3 Un toit pour tous

- 6.4 Aînés et retraités de la communauté (ARC)
- 6.5 M. Simon Rodier et Mme Nicole Olivier
- 6.6 Mme Nicole Coulombe*
- 6.7 M. Denis Riel
- 6.8 M. Éric Fleury
- 6.9 Les Habitations les II volets*
- 6.10 Groupe Champlain
- 6.11 Bâtir son quartier
- 6.12 Atelier du patrimoine urbain de Montréal*

7 Mémoires sans présentation

- 7.1 CSSS du Cœur-de-l'Île
- 7.2 Mme Isabelle Gagnon-Zeberg
- 7.3 M. Michel Barcelo
- 7.4 Maison Le Parcours
- 7.5 La Maisonnnette des Parents
- 7.6 L'Écho des femmes de la Petite-Patrie
- 7.7 Association des locataires de Villeray
- 7.8 Alliance des professeures et professeurs de Montréal
- 7.9 Centre N A Rive de Montréal
- 7.10 Groupe Conseil Saint-Denis
- 7.11 Mouvement Action Chômage de Montréal
- 7.12 CPE La Bottine Filante
- 7.13 Centre local d'emploi de Rosemont-La Petite—Patrie
- 7.14 M. Bernard Jacques
- 7.15 Corporation de Développement économique communautaire – Rosemont—Petite-Patrie
- 7.16 M. Alexandre Boyer
- 7.17 Projet Montréal

Annexe 3 - Les projets de règlements P-06-032 et P-04-47-29

RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION D'IMMEUBLES SITUÉS SUR UN EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LES RUES SAINT-DENIS, SAINT-HUBERT ET DES CARRIÈRES ET LE BOULEVARD ROSEMONT

VU l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

VU l'avis de motion donné le.....2006;

À la séance du..... 2006, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A intitulé «Territoire d'application».

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Malgré le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) applicable au territoire décrit à l'article 1, le *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., chapitre O-1) et le *Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation de 168 logements sur l'emplacement des Ateliers municipaux Rosemont* (8607 de l'ancienne Ville de Montréal), la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments, l'installation d'enseignes ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.
3. À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 10, 24 à 28, 34, 40, 46, 50 à 71, 75, 121, 566, 568, 570, 572 et 576 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié), à l'article 12 du *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., chapitre O-1) de même qu'au *Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation de 168 logements sur l'emplacement des Ateliers municipaux Rosemont* (8607 de l'ancienne Ville de Montréal).
4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III

SECTION I - CONDITIONS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX

CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Toute demande de permis de construction ou de transformation d'un bâtiment ou d'installation d'une enseigne 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 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) selon les critères prévus ainsi que ceux compris au présent règlement.
6. L'alignement de construction doit être approuvé conformément aux dispositions du titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) selon les critères prévus ainsi que ceux compris au présent règlement.
7. Une demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte-paysagiste.
8. Des mesures de protection doivent être prises lors de la construction pour les arbres existants à conserver.
9. Les travaux d'aménagement paysager prévus pour l'emplacement sur lequel une construction est autorisée doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

SECTION II

CRITÈRES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

10. La construction ou la transformation d'un bâtiment doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur.
11. Pour les bâtiments d'habitation, les matériaux de parement et leur couleur doivent s'inspirer des matériaux dominants sur le site et dans le secteur environnant le site.
12. L'implantation et la volumétrie des bâtiments doivent tenir compte des impacts sur l'ensoleillement pour les autres immeubles sur le site.
13. L'alignement de construction des bâtiments doit contribuer :
 - 1) à l'encadrement de la rue;
 - 2) au respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;
 - 3) à la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt architectural ou d'une percée visuelle.
14. L'aménagement paysager doit contribuer à assurer l'unité du projet, en particulier par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage.
15. L'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux.
16. Les équipements mécaniques hors toit doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale et à limiter les impacts acoustiques.
17. Toute nouvelle construction située en bordure de la rue Des Carrières devra incorporer des mesures d'atténuation du bruit mesurable en terme d'indice de transmission du son (ITS) pouvant porter sur l'implantation du bâtiment, les matériaux, les ouvertures et la disposition des pièces habitables.
18. La localisation, les dimensions, le type d'éclairage et les matériaux d'une enseigne doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est apposée ou sur le terrain duquel elle est implantée.

CHAPITRE IV

SECTION I - CONDITIONS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS

EMPLACEMENTS

EMPLACEMENT 1 (Îlot Saint-Denis Nord)

19. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 1 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGES

20. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1o la vente et l'étalage extérieurs de produits agro-alimentaires tels que fleurs, plantes, fruits, légumes;

2o au rez-de-chaussée et à un niveau inférieur au rez-de-chaussée :

a) les usages de la catégorie C.2 identifiés au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié), sans limite de superficie;

b) activité communautaire et socio-culturelle;

c) bibliothèque;

3o au deuxième et au troisième niveaux :

a) habitation;

b) maison de retraite;

c) les usages de la catégorie C.2 identifiés au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville

de Montréal, modifié), sans limite de superficie;
4o à un niveau supérieur au troisième niveau:

a) habitation;

b) maison de retraite.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

21. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 6 étages ni supérieure à 10 étages.

22. Le taux d'implantation minimum est de 30 % et le taux d'implantation maximum est de 85%.

23. L'indice de superficie de plancher (ISP) minimum est de 1,0 et le maximum est de 6,0.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT ET AIRE DE CHARGEMENT

24. Pour les bâtiments d'habitation, une unité de stationnement est exigée pour 6 logements.

25. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

26. L'accès à l'aire de stationnement doit être aménagé sur la rue Saint-Denis.

27. L'accès aux espaces de chargement doit être aménagé sur la rue Saint-Denis.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

28. La façade sur le boulevard Rosemont doit tendre à être alignée avec le mur arrière du bâtiment existant situé au 700, boulevard Rosemont, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement; une implantation plus rapprochée du boulevard Rosemont est possible pour un plan de façade se rapprochant de la rue Saint-Denis.

29. Les usages et le traitement architectural des façades, au rez-de-chaussée du bâtiment, doivent contribuer à l'animation de la rue du côté du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Denis.

30. L'aménagement de la cour avant, du côté de la rue Saint-Denis, doit privilégier un revêtement de sol minéral et permettre de répondre à la demande de la circulation piétonne accédant au métro et aux autobus.

SECTION II

EMPLACEMENT 2 (Îlot Saint-Denis Sud, existant)

31. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 2 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

32. Un passage piéton doit être aménagé afin de relier les cours intérieures à la rue Saint-Denis et au prolongement de la rue Saint-Vallier proposé.

SECTION III

EMPLACEMENT 3 (Îlot Saint-Denis Sud, à construire)

33. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 3 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGE

34. Seul l'usage habitation est autorisé.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

35. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 3 étages ni supérieure à 4 étages.

36. Le taux d'implantation minimum est de 35 % et le taux d'implantation maximum est de 70%.

37. L'indice de superficie de plancher (ISP) minimum est de 1,0 et le maximum de 4,5.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT

38. Aucune unité de stationnement n'est exigée.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

39. Un passage piéton doit être aménagé afin de relier les cours intérieures à la rue Saint-Denis et au prolongement de la rue Saint-Vallier proposé.

SECTION IV

EMPLACEMENT 4 (Îlot central Nord)

40. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 4 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGES

41. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1^o les usages de la catégorie C.2 identifiés au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié), aux conditions prévues par ce règlement pour un secteur de la classe « C »;

2^o activité communautaire et socioculturelle;

3^o bibliothèque;

4^o garderie;

5^o gymnase;

6^o maison de la culture;

7^o musée;

8^o piscine;

9^o salle de spectacle;

10^o parc, place, square.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

42. La hauteur minimum d'un bâtiment est de 1 étage et la hauteur maximum est de 3 étages.

43. Le taux d'implantation minimum est de 35% et le taux d'implantation maximum est de 70%.

44. La marge latérale peut être réduite à 0,0 mètre.

45. L'indice de superficie de plancher minimum est de 1,0 et le maximum de 4,5.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT

46. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

47. Pour le bâtiment situé au 700, boulevard Rosemont :

1o les interventions doivent viser à maintenir et à restaurer la façade du boulevard Rosemont :

a) maintenir et restaurer les 4 entrées constituées chacune d'un perron en granite avec bordure de granite, de garde-corps de fer forgé, d'une porte, d'une marquise et d'un parement de pierre artificielle; ces entrées n'auront pas à être fonctionnelles ;

b) maintenir les ouvertures de la façade sur le boulevard Rosemont; les fenêtres doivent être du même type que l'existant soit à guillotine dans le cas de fenêtres ouvrantes. Les cadres de fenêtres pourront être de métal d'une couleur se rapprochant de l'existant.

48. La construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement du 700, boulevard Rosemont devra être réalisé en tenant compte des caractéristiques architecturales du 700, boulevard Rosemont et en favorisant sa mise en valeur.

49. L'aménagement paysager en façade du boulevard Rosemont devra être associé et mis en liaison avec le langage paysager développé le long du côté sud du boulevard Rosemont.

50. Un lien piéton et cycliste doit être aménagé pour relier le prolongement de la rue De Châteaubriand proposé à la station de métro Rosemont.

51. L'édicule de ventilation du métro existant doit être camouflé avec un écran végétal.

SECTION V

EMPLACEMENTS 5 ET 7

52. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux emplacements identifiés par les numéros 5 et 7 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGES

53. Seuls les usages parc, place et square sont autorisés.

SECTION VI

EMPLACEMENT 6 (Îlot central Sud)

54. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 6 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGE

55. Seul l'usage habitation est autorisé.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

56. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 3 étages ni supérieure à 4 étages.

57. Le taux d'implantation minimum est de 30% et le maximum de 70%.

58. L'indice de superficie de plancher (ISP) minimum est de 1,0 et le maximum de 4,5.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT

59. Une unité de stationnement est exigée pour 4 logements.

60. Les unités de stationnement peuvent être aménagées à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment.

61. Les unités de stationnement peuvent être aménagées sur un autre emplacement situé sur le territoire identifié à l'article 1.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

62. L'implantation des bâtiments doit favoriser l'aménagement d'un espace libre central accessible aux riverains.

63. La localisation et l'aménagement d'une unité de stationnement doivent contribuer à en limiter la visibilité.

64. Un cheminement piéton doit être aménagé permettant de relier les rues De Saint-Vallier et De Châteaubriand, projetées.

65. Un cheminement piéton doit être aménagé permettant de relier l'espace libre, au centre de l'îlot, avec la voie de circulation projetée au-devant du parc prévu sur l'emplacement identifié par le numéro 5 sur le plan de l'annexe A.

66. L'implantation des bâtiments en bordure de la rue Des Carrières doit favoriser un bâti continu.

SECTION VII

EMPLACEMENT 8 (Îlot Saint-Hubert Nord)

67. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 8 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGES

68. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1o au rez-de-chaussée et à un niveau inférieur au rez-de-chaussée :

a) les usages de la catégorie C.2 identifiés au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie* (01-279 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié), sans limite de superficie; b) activité communautaire et socioculturelle;

c) garderie;

2o à tous les niveaux :

a) habitation;

b) maison de retraite.

69. Un local situé au rez-de-chaussée adjacent à un mur faisant face au boulevard Rosemont doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou de la famille équipement collectif.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

70. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 6 étages ni supérieure à 8 étages.

71. Le taux d'implantation minimum est de 50 % et le taux d'implantation maximum est de 85%.

72. L'indice de superficie de plancher (ISP) minimum est de 1,0 et le maximum de 4,5.

73. La marge latérale peut être réduite à 0,0 mètre le long de la limite de terrain du côté du boulevard Rosemont.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT

74. Pour l'habitation, une unité de stationnement est exigée pour 2 logements.

75. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

76. Une unité de stationnement pour vélo est exigée pour 2 logements.

77. L'accès à l'aire de stationnement doit être aménagé sur la rue située dans le prolongement de la rue De Châteaubriand.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

78. Les usages en bordure du mur faisant face au boulevard Rosemont et le traitement architectural du rez-de-chaussée de ce mur, doivent contribuer à l'animation du boulevard Rosemont et de l'espace libre attenant.

SECTION VIII

EMPLACEMENT 9 (Îlot Saint-Hubert sud)

79. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 9 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION I

USAGE

80. Seul l'usage habitation est autorisé.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ

81. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages ni supérieure à 7 étages.

82. Le taux d'implantation minimum est de 35 % et le taux d'implantation maximum est de 70%.

83. Un alignement de construction de 7,0 mètres est exigé le long du mur du viaduc de la rue Saint-Hubert.

84. L'indice de superficie de plancher (ISP) minimum est de 1,0 et le maximum est de 4,5.

SOUS-SECTION III

STATIONNEMENT

85. Une unité de stationnement est exigée pour 2 logements.

86. Les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

87. Une unité de stationnement pour vélo est exigée pour 2 logements.

SOUS-SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

88. L'implantation des bâtiments en bordure de la rue Des Carrières doit favoriser un bâti continu.

89. L'implantation des bâtiments doit favoriser l'aménagement de cours et de jardins accessibles aux riverains.

90. Un passage piéton doit être aménagé pour relier le prolongement de l'avenue De Châteaubriand proposé et la rue Saint-Hubert.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

91. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la

démolition, transforme ou permet la transformation ou installe une enseigne en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à 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 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié).

ANNEXE A

Plan intitulé «Territoire d'application».



ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Date de réalisation : 14 juin 2006



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

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

À la séance du2006, le conseil de la ville décrète:

1. Le plan intitulé «La densité de construction» pour l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifié par le remplacement, dans les spécifications du Secteur 21-T3, de:

1° «bâti de deux à huit étages hors-sol;» par «bâti de deux à dix étages hors-sol;»;

2° «C.O.S. maximal : 4,0.» par «C.O.S. maximal : 6,0.».