

CONSULTATION PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION

RÈGLEMENT N°648-2

PORTANT SUR LE PLAN D'URBANISME

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

TEXTE DE PRÉSENTATION.....	3-4
IMMEUBLE DES ANCIENS ATeliers MUNICIPAUX.....	5
LOCALISATION DE L'IMMEUBLE.....	6
PHOTOGRAPHIES.....	7-10
ESQUISSE ARCHITECTURALE DU PROJET.....	11
IMPLANTATION AU SOL.....	12
PERSPECTIVE.....	13
ÉTAGE TÉMOIN.....	14
PLAN D'URBANISME EN VIGUEUR.....	15
MODIFICATION PROJETÉE AU PLAN D'URBANISME.....	16

OBJET DE LA CONSULTATION

Projet de règlement n° 648-2 modifiant le règlement du plan d'urbanisme (n° 648) du quartier Saint-Pierre.

NATURE DE LA MODIFICATION - PLAN D'URBANISME

La modification apportée au plan d'urbanisme a pour objet de changer l'affectation du sol de la zone P02-03 de la façon suivante:

- ☒ la zone P02-03, dont l'affectation du sol est exclusivement «institutionnelle et administrative» est abrogée; la zone contiguë H02-06 à caractère résidentiel est agrandie en y intégrant le territoire de la zone P02-03;
- ☒ la densité du développement sera conservée telle quelle, puisque le coefficient d'occupation du sol sera identique: 0,1 à 0,8.

CONSÉQUENCE IMMÉDIATE DE LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

L'affectation résidentielle de l'ancien îlot «institutionnelle et administrative» permettra de recevoir un projet résidentiel de 15 unités d'habitation: les anciens ateliers municipaux de Ville Saint-Pierre seront démolis et remplacés par une coopérative d'habitation. Le projet résidentiel est piloté par le «Regroupement des Organismes du Montréal-Ethnique pour le Logement» (ROMEL).

La réalisation de ce projet résidentiel nécessitera toutefois une modification aux règlements de zonage et de construction.

DESCRIPTION DU PROJET RÉSIDENTIEL PROJETÉ SUR LE SITE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX

- ☒ coopérative d'habitation mise en place par «Regroupement des Organismes du Montréal-Ethnique pour le Logement» (ROMEL);
- ☒ bâtiment de 3 étages comprenant 15 unités d'habitation;
- ☒ investissement global de l'ordre de 1 434 000 \$;
- ☒ l'implantation au sol du bâtiment optimise l'occupation de l'espace en éloignant d'une part le bâtiment des voies ferrées et d'autre part, en y intégrant 23 cases de stationnement pour les résidents;
- ☒ le bâtiment occupe 18,75% de la superficie au sol.

JUSTIFICATION DU PROJET RÉSIDENTIEL

1. Opération «Solidarité 5000 logements»

Le projet du «Regroupement des Organismes du Montréal-Ethnique pour le Logement» (ROMEL) s'inscrit dans le cadre du programme de subvention *Accès-logis*. Celui-ci est subventionné par la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec (SHQ) et fait partie de la politique du gouvernement du Québec dans le volet social et communautaire du programme *Logements abordables Québec*. *Logements abordables Québec* vise la création de 5000 logements sociaux et communautaires selon des critères favorisant l'intégration optimale des projets dans leur milieu afin de répondre aux besoins des ménages à revenus faibles ou modestes.

2. Besoins criants dans le quartier

Tout le secteur sis à l'est de la 32^e Avenue, et tout particulièrement le quartier Saint-Pierre, souffre d'un manque de logements locatifs propres à répondre aux besoins d'une clientèle à revenus faibles ou modestes.

- a) un déséquilibre entre l'Est et l'Ouest du territoire au niveau de la croissance et de la répartition des familles monoparentales;

- b) à l'Est de la 32^e Avenue, on retrouve la plus forte proportion de familles monoparentales, soit 39%, comparativement à 32% pour l'ensemble de la Ville. À l'Ouest, le nombre de familles monoparentales est de 23%;
- c) le secteur Saint-Pierre affiche des revenus moyens des ménages (31 681 \$) nettement inférieurs à ceux de la moyenne observée dans l'ensemble de l'Arrondissement (38 418 \$); à l'échelle de la Ville, ces revenus moyens des ménages sont de 40 848 \$;
- d) toujours dans le quartier Saint-Pierre, la proportion de locataires est de 76%; c'est à l'ouest de la Ville qu'elle est établie à 66%;
- e) un grand nombre de personnes immigrantes (4 280 personnes, soit 11 % des résidents), dont la grande part des revenus provient d'allocations ou de programmes sociaux, résident dans le quartier Saint-Pierre.

3. Récupération d'un site désaffecté

Le site était occupé antérieurement par les ateliers municipaux de l'ancienne Ville de Saint-Pierre et suite au regroupement municipal avec la Ville de Lachine, ceux-ci ont été démantelés. Le bâtiment actuellement vacant est occupé sporadiquement par un entreposage temporaire. Le bâtiment, conçu à l'époque pour un usage «d'atelier municipal», ne se prête pas à une conversion à des fins résidentielles: les coûts sont élevés et le bâtiment en place ne permet pas d'optimiser l'occupation et le développement du site. Dans ce contexte, il est plus avantageux d'envisager la démolition du bâtiment existant et son remplacement par une structure moderne et mieux adaptée aux besoins des familles actuelles.

Il vaudrait donc que l'opération de construction vienne consolider la vocation résidentielle du secteur; l'apport de nouveaux résidents aura, à moyen terme, un effet positif sur la vie du quartier.

Le groupe «ROMEL» propose de construire un projet de coopérative d'habitation de 15 unités. Le bâtiment de type «multifamilial» de 3 étages, aura un revêtement extérieur de brique, de pierre et de béton, recouvert d'enduit acrylique et d'une superficie approximative de 389 m² (4 191,54 pi²), incluant des espaces de stationnement extérieurs.

La coopérative compte 15 unités d'habitation réparties suivant la typologie suivante: 7 unités de 3,5 pièces, 5 unités de 4,5 pièces et 3 unités de 5,5 pièces.

Les façades principales donnant sur le parc et la rue Des Érables présentent de nombreuses ouvertures et des balcons qui agrémentent celles-ci.

4. Intégration du projet au voisinage

«L'îlot institutionnel», qui serait converti à des fins résidentielles, est situé au cœur d'une zone résidentielle ancienne comportant à proximité (immédiate) de nombreux équipements culturels et créatifs: terrains de balle, piscines, aires de jeux pour enfants, aréna et centre communautaire.

Sur le plan architectural, le projet de 3 étages serait parfaitement intégré au voisinage: tout près sur l'avenue Duranceau existent plusieurs immeubles locatifs (en rangée) de 3 étages. Ce projet est en quelque sorte une continuité du bâti existant.

La localisation du projet résidentiel près des voies ferrées ne pose pas problème:

☞ L'avenue Duranceau, à caractère résidentiel, longe les voies ferrées depuis toujours. Le va-et-vient continu des trains fait partie de quelques sorties et coutumes du quartier;

☞ en termes de construction, le bâtiment a été conçu de façon à atténuer les inconvénients d'une localisation près des voies ferrées:

- ♦ ouvertures et galeries construites sur les façades opposées aux voies;
- ♦ éloignement du bâtiment de l'emprise des voies;
- ♦ aucune exposition directe des chambres à coucher et des pièces de séjour sur les voies ferrées; l'orientation plein Sud est favorisée dans ce projet;
- ♦ normes plus élevées pour les matériaux isolants.

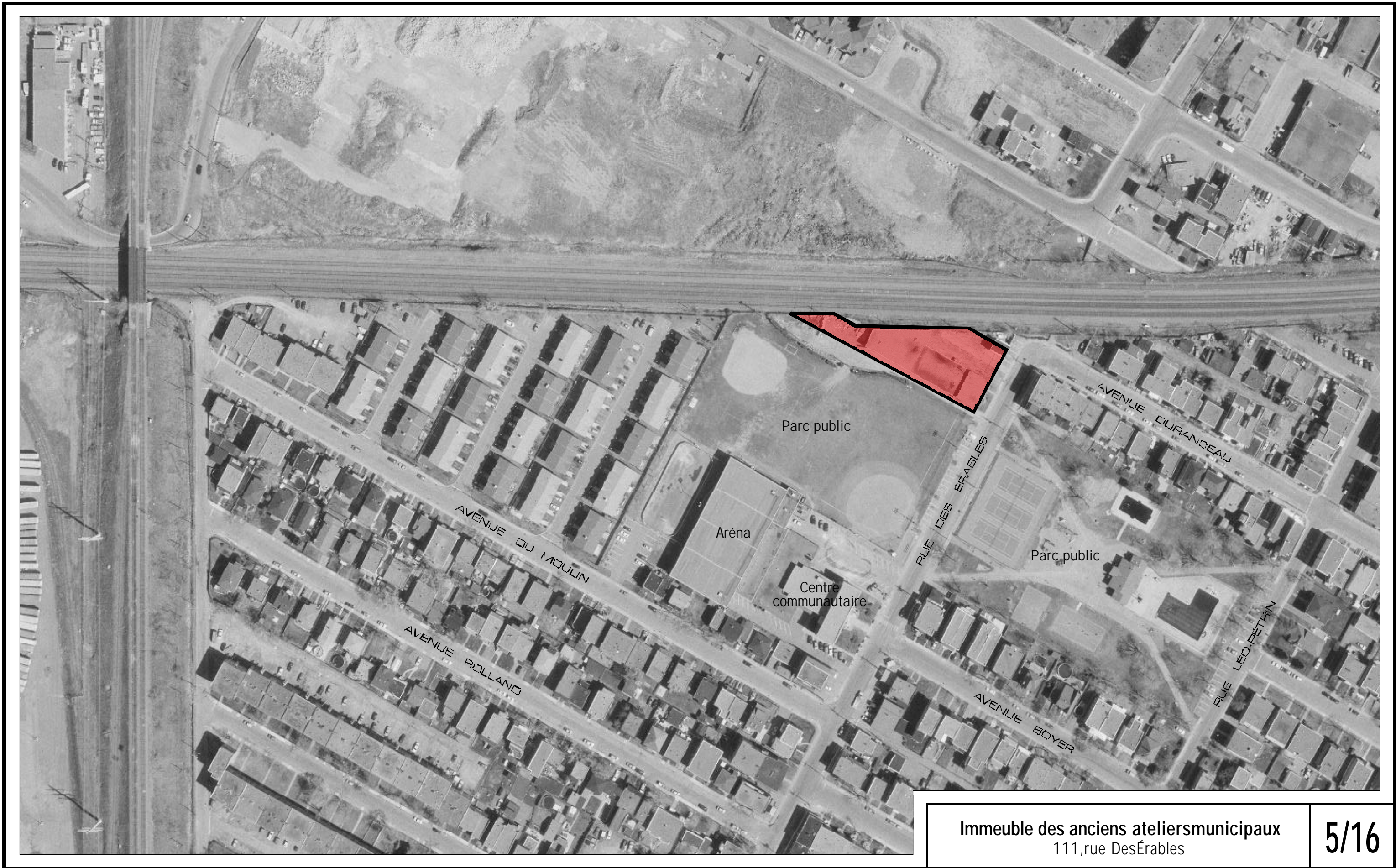
PROMOTEUR

«Regroupement des organismes de Montréal-Ethnique pour le logement» (ROMEL)

Fondé en 1984, le groupe «ROMEL» est un organisme à but non lucratif qui regroupe 42 organismes voués à l'établissement et à l'intégration des nouveaux arrivants par le développement notamment de projets d'habitation au bénéfice des personnes démunies et des résidents issus des communautés culturelles. Il offre également des services d'information et de formations sur les différentes facettes de l'habitation, la recherche de logements et la gestion immobilière. L'an dernier, le regroupement a desservi plus de 10 000 ménages. Depuis 1986, «ROMEL», mandaté par la Société d'habitation du Québec (SHQ), a réalisé 302 logements sociaux.

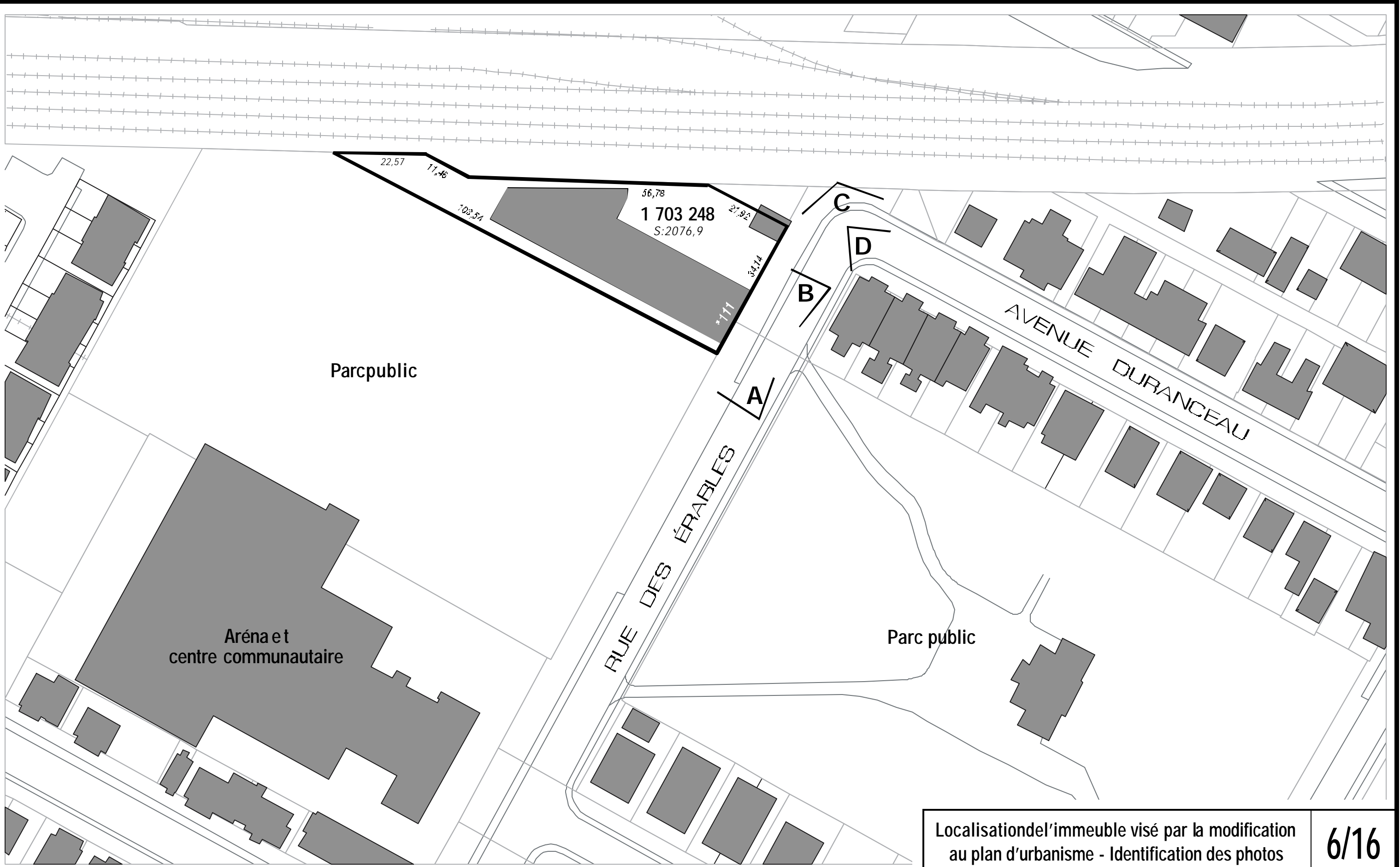
Dans le cadre du programme «Accès-Logis», «ROMEL» a développé plusieurs projets de coopératives d'habitation ou d'OBNL à Montréal même:

PROJET	QUARTIER	PHASE	ANNÉE DE FONDATION	NOMBRE D'UNITÉS
Rayon de Soleil (coopérative)	St-Michel	Suivi	2000	16
Maison de Sienne (coopérative)	St-Michel	Suivi	1999	15
Village Walkley (coopérative)	Notre-Dame-de-Grâce	Suivi	1998	24
Elmhurst (coopérative)	Notre-Dame-de-Grâce	Exploitation	2000	23
OBNL Ball	Parc-Extension	Suivi	1999	8
OBNL Stuart	Parc-Extension	Suivi	2000	8
OBNL Greenshields	Parc-Extension	Exploitation	2000	25
Lesormes de Goyer (coopérative)	Côte-des-Neiges	Suivi	1999	15
Perle internationale (coopérative)	Côte-des-Neiges	Suivi	2000	26
Les mille visages (coopérative)	Côte-des-Neiges	Exploitation	2000	40
OBNL Héberjeunes	Parc-Extension	Réalisation	2001	21
OBNL 920 Jarry Ouest	Parc-Extension	Réalisation	2001	8
Coopérative Samakhi	Rivière-des-Prairies	Engagement conditionnel	2002	39
Palais Darlington (coopérative)	Côte-des-Neiges	Engagement conditionnel	2002	18
			TOTAL	286



Immeuble des anciens ateliers municipaux
111, rue Des Érables

5/16



Localisation de l'immeuble visé par la modification
au plan d'urbanisme - Identification des photos



Bâtiment - 111, rue Des Érables

7/16



Bâtiment - 111, rue Des Érables

8/16



Photo A



Photo B

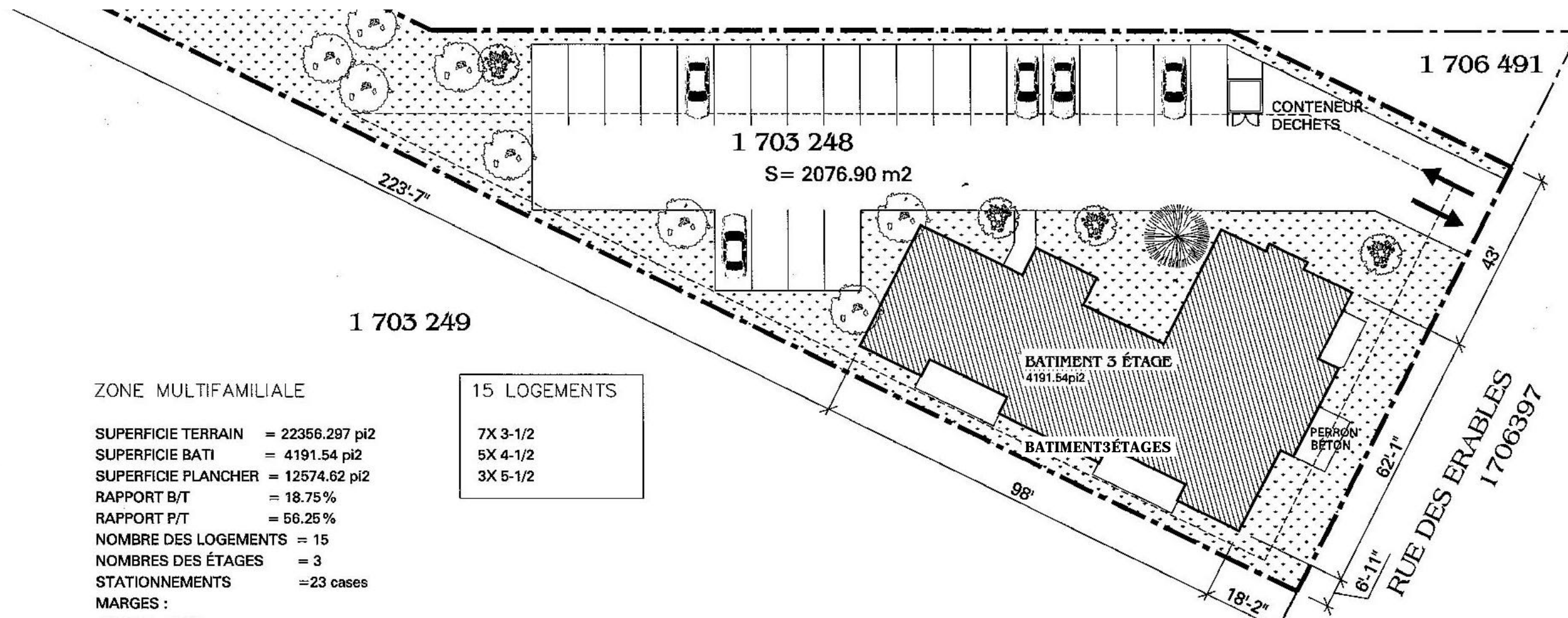


Photo C



Photo D





ZONE MULTIFAMILIALE

SUPERFICIE TERRAIN = 22356.297 pi2
 SUPERFICIE BATI = 4191.54 pi2
 SUPERFICIE PLANCHER = 12574.62 pi2
 RAPPORT B/T = 18.75%
 RAPPORT P/T = 56.25%
 NOMBRE DES LOGEMENTS = 15
 NOMBRES DES ÉTAGES = 3
 STATIONNEMENTS = 23 cases
 MARGES :
 -AVANT = 9,85'
 -LATÉRALE = 3,28'
 -LATÉRALE 2 = 9,85'
 -ARRIÈRE = 19,68'

15 LOGEMENTS

7X 3-1/2
 5X 4-1/2
 3X 5-1/2

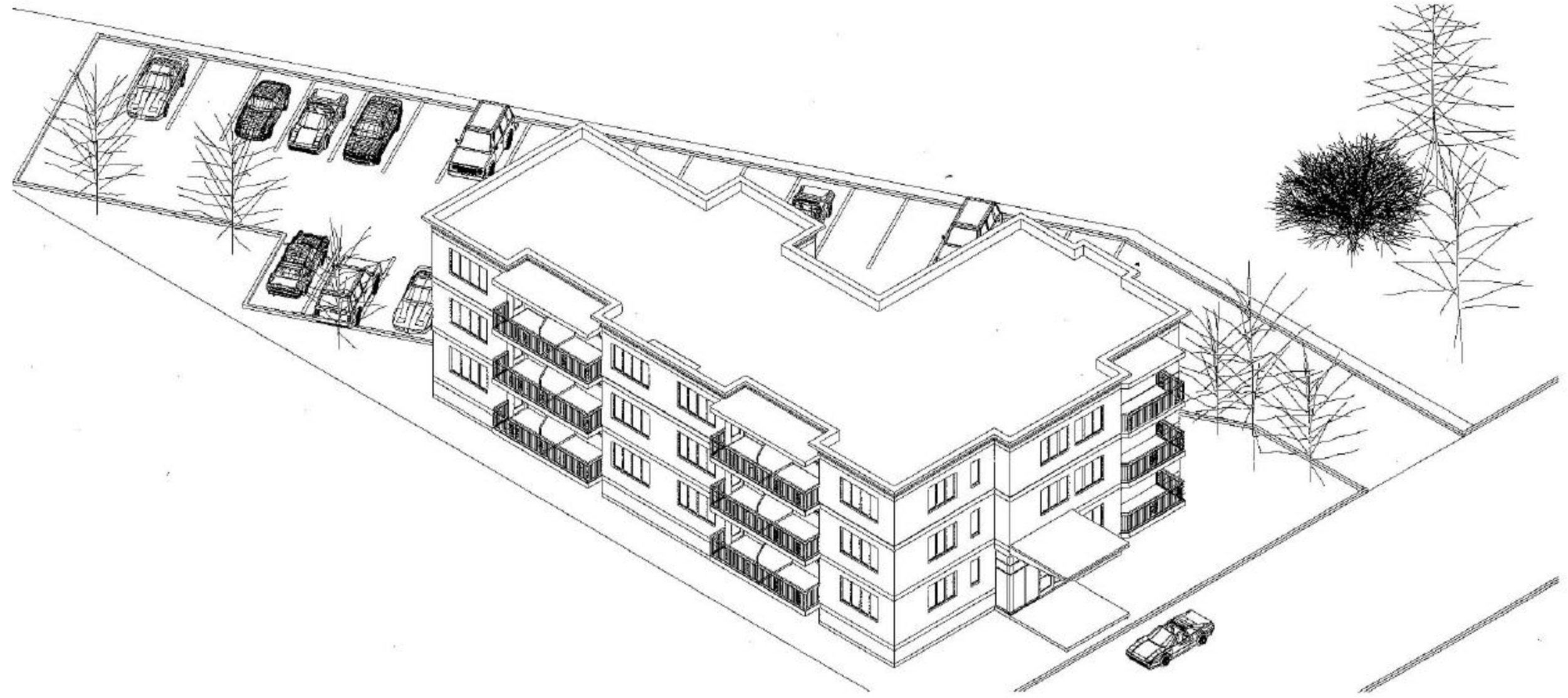
CLIENT :

TITRE :

SCHÉMA D'IMPLANTATION
 BÂTIMENT MULTIFAMILIAL

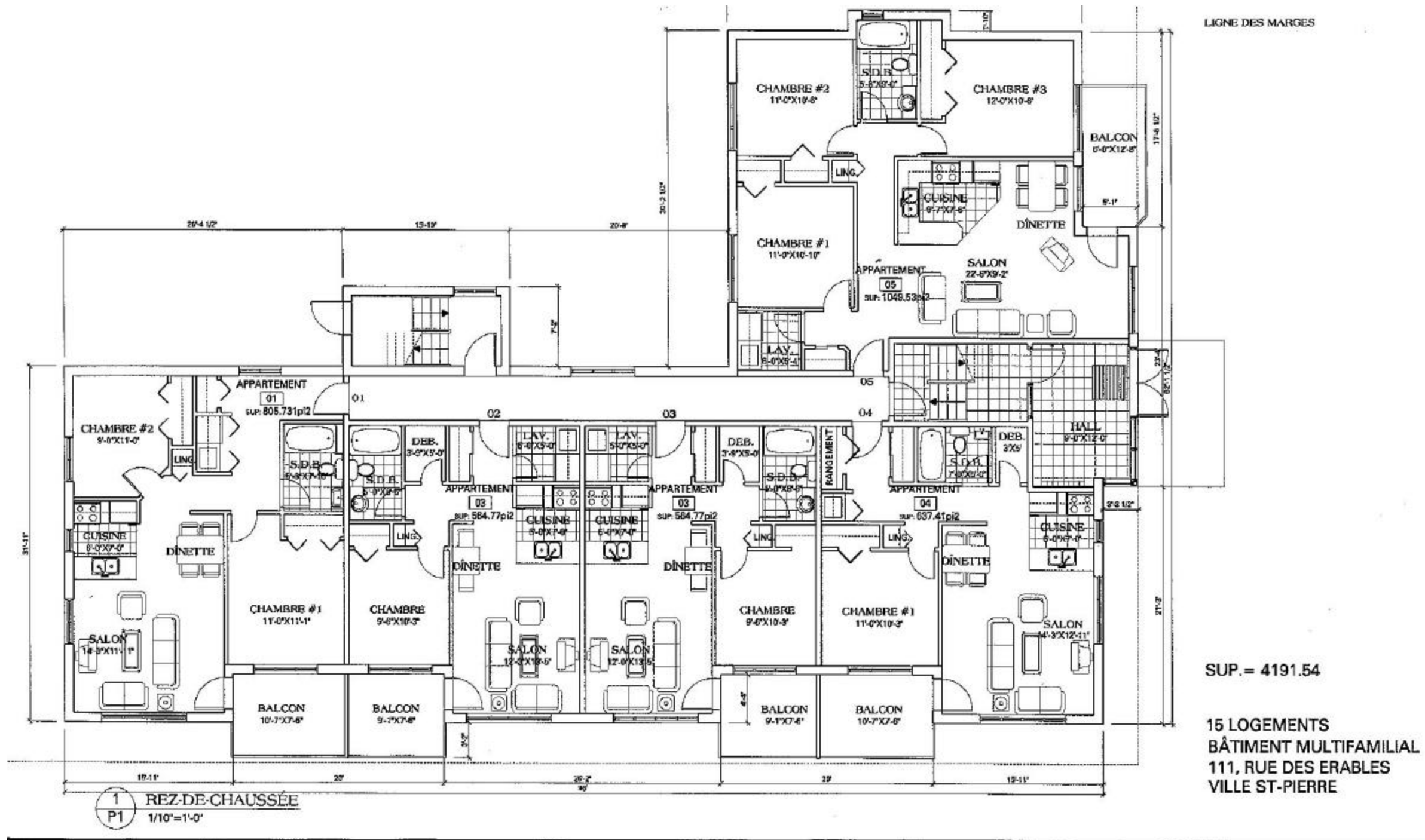
Rak & Rak
 architectes

5475 RUE PARÉ, SUITE 204, MONTRÉAL, H4P 1P7
 tél. : (514) 731-0099 fax : (514) 425-5697
 e-mail : elena@rak.ca

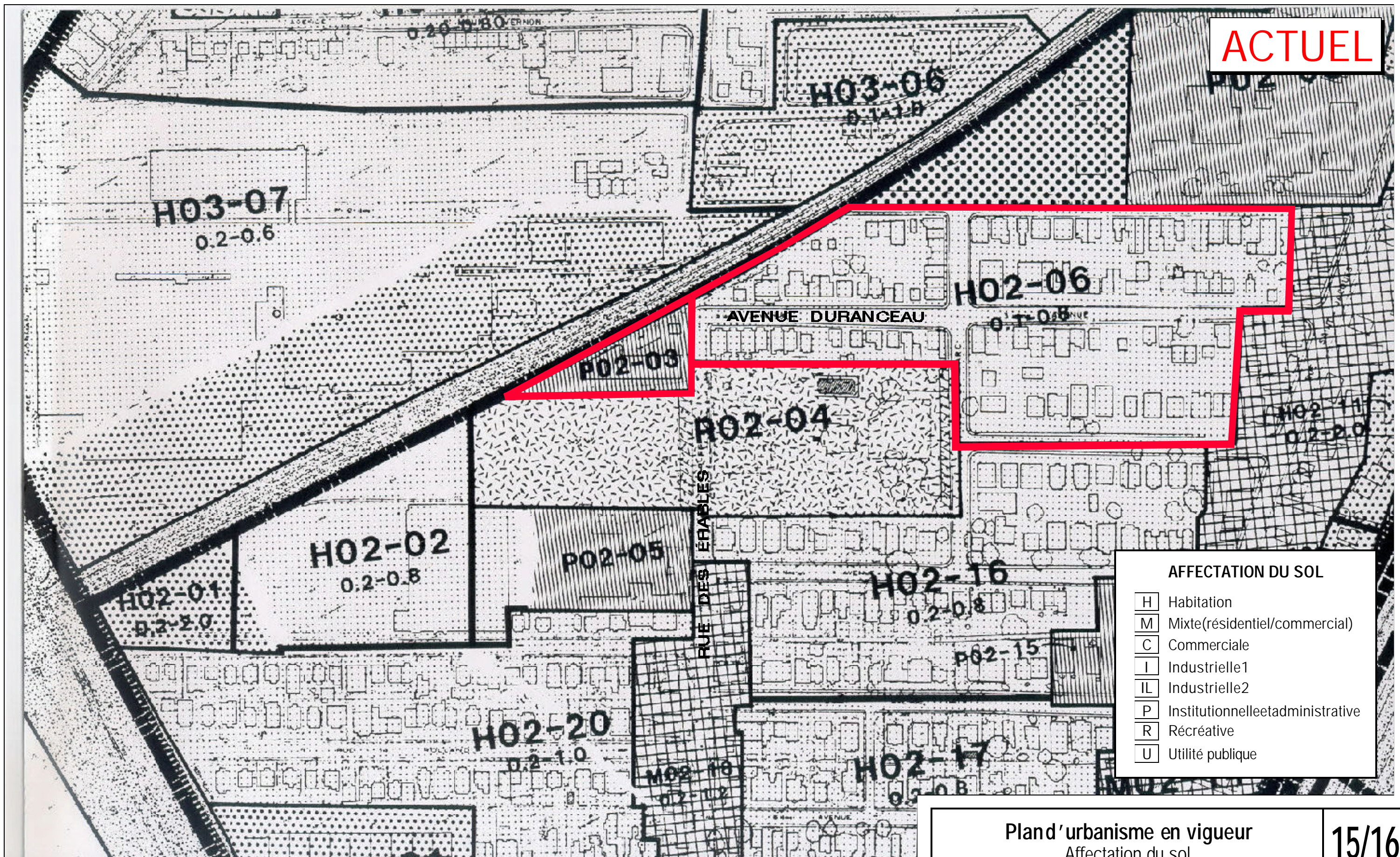


Perspective

13/16



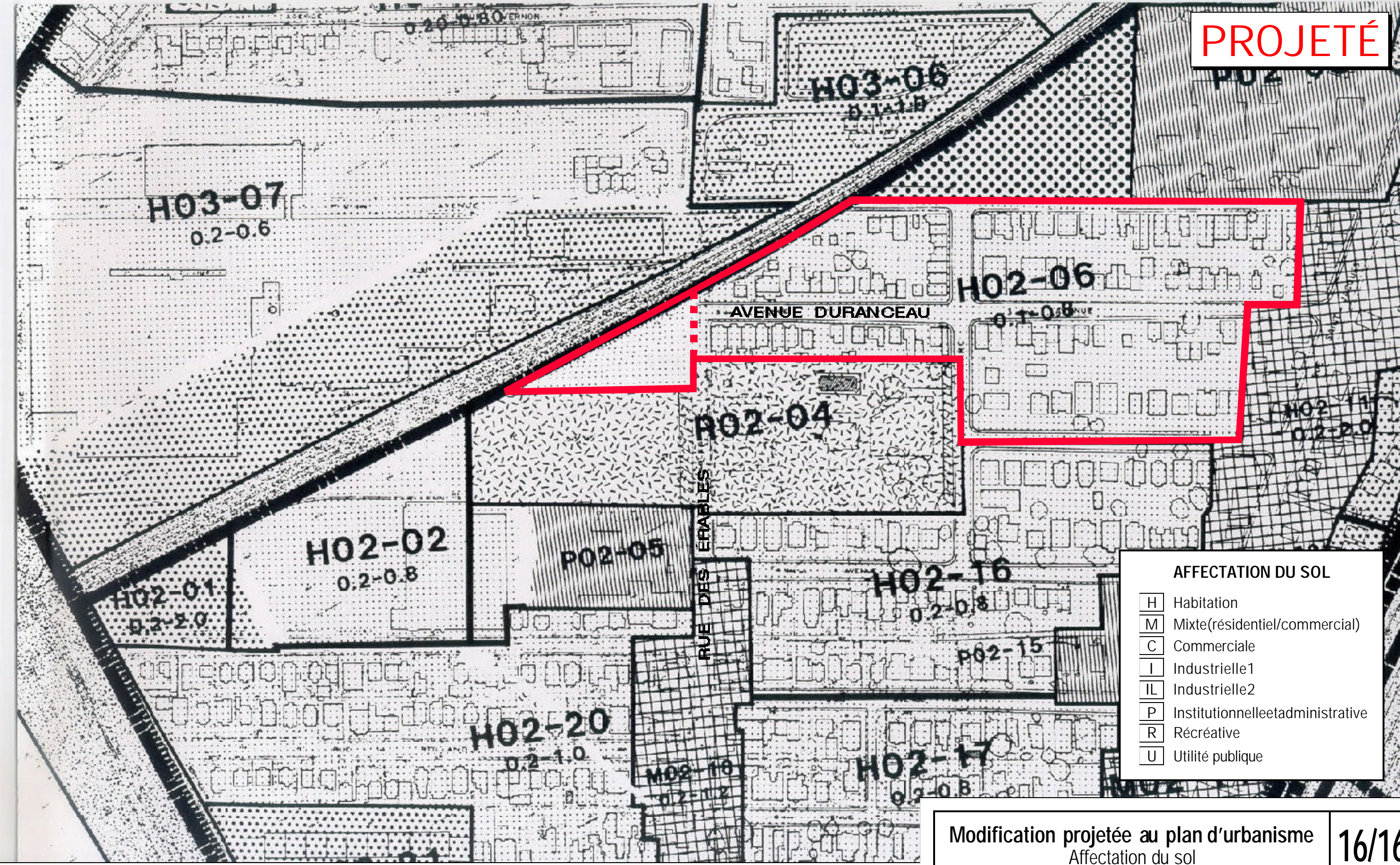
ACTUEL



AFFECTATION DU SOL

H	Habitation
M	Mixte(résidentiel/commercial)
C	Commerciale
I	Industrielle1
IL	Industrielle2
P	Institutionnelleetadministrative
R	Récréative
U	Utilité publique

PROJETÉ



AFFECTATION DU SOL

H	Habitation
M	Mixte(résidentiel/commercial)
C	Commerciale
I	Industrielle1
IL	Industrielle2
P	Institutionnelleetadministrative
R	Récréative
U	Utilité publique