

Identification		Numéro de dossier : 1060963020
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	Chantier 3.3.1.3 - Habitation - Relocalisation des ateliers municipaux et CHUM	
Contrat de ville	-	
Projet	Solidarité 5 000 logements et ses suites	
Objet	Adopter le Règlement sur la mise en valeur du site des anciens ateliers municipaux Rosemont. Article 89 de la Charte de la Ville.	

## Contenu

### Contexte

Le site des anciens ateliers municipaux Rosemont fait partie d'un vaste territoire bordant le côté nord des voies ferrées du Canadien-Pacifique dont les activités de nature industrielle sont en déclin et dont la vocation est à redéfinir ; il est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur de planification détaillée. Le site est vacant depuis le déménagement des activités sur un autre emplacement en 2005. Il s'agit d'un territoire d'une superficie de plus de 40 000 m<sup>2</sup> dont la Ville est propriétaire. Afin de rendre possible la réalisation du plan de mise en valeur du site, le plan et la réglementation d'urbanisme doivent être modifiés. La nouvelle réglementation d'urbanisme fait l'objet du présent dossier ; comme il s'agit d'un projet d'envergure dont la superficie de plancher des constructions à venir est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>, ces règles d'urbanisme peuvent être adoptées en fonction des dispositions prévues pour les projets de l'article 89,3° de la Charte de la Ville. Les ajustements nécessaires au Plan d'urbanisme font l'objet d'un dossier distinct portant le numéro 1060963021.

### Décision(s) antérieure(s)

CM05 0577 - 29 août 2005 - Règlement d'emprunt de 6 M\$ - Travaux préparatoires à la mise en valeur de sites pour l'opération Solidarité 5 000 logements et ses suites, incluant le site des ateliers municipaux Rosemont;

CE05 0747 - 27 avril 2005 - Autorisation de l'octroi d'un contrat de services professionnels à la firme SNC-Lavalin Environnement inc. pour la réalisation, entre autres, d'analyses complémentaires de caractérisation environnementale et géotechnique et des de plan et devis de réhabilitation sur des emplacements municipaux dont le site des ateliers Rosemont - Autorise une dépense de 300 000\$ à cette fin;

CE05 2127 - 26 octobre 2005 - Autorisation de l'octroi d'un contrat à Démolition A.M. de l'Est du Québec inc. pour la démolition des bâtiments vacants sur le site des ateliers municipaux - Autorise une dépense de 1 M \$ à cette fin.

### Description

#### Le contexte

Le plan de mise en valeur du site consiste en la réalisation d'un ensemble urbain multifonctionnel, principalement résidentiel, avec des fonctions complémentaires associées au sport, au loisir, à la culture, ainsi qu'aux commerces, services et bureaux. Le plan a été élaboré sous la supervision d'un groupe de travail comprenant un élu, des représentants de différents groupes du quartier concernés par le projet et

des représentants des services de la Ville et de l'arrondissement.

Le site est bordé au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Saint-Hubert, au sud par la rue des Carrières et à l'ouest par la rue Saint-Denis ; il est aussi traversé par une bretelle qui permet de relier l'avenue De Chateaubriand avec la rue Saint-Hubert. Le site est branché directement au réseau du métro avec la présence de l'édicule de la station Rosemont, à l'intersection de la rue Saint-Denis et du boulevard Rosemont. La station de métro Rosemont sert aussi de point d'arrêt et de terminus pour plusieurs circuits d'autobus ; une boucle de virage connectée au boulevard Rosemont est aménagée à ces fins. Deux bâtiments résidentiels comprenant 150 logements appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et construits au début des années 1990 sont implantés en bordure des rues Saint-Denis et des Carrières, dans la partie sud-ouest.

Des anciens ateliers municipaux Rosemont, seul le bâtiment situé au 700, boulevard Rosemont sera conservé. Il s'agit d'une construction d'inspiration Art déco, érigée en 1932 pour accueillir des effectifs du Service des travaux publics responsables de la mise en oeuvre d'importants ouvrages urbains (viaducs, tunnels, vespasiennes, chalets de parc, etc.) dits «travaux de chômage» suite au crash boursier de 1929. Le bâtiment sera par la suite agrandi en 1940 et en 1958.

### **Le concept d'aménagement**

Le projet de mise en valeur du site a été élaboré en suivant les orientations générales et les balises d'aménagement prévues au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme pour ce secteur de planification détaillée de portée locale. L'encadrement réglementaire élaboré permet, par un ensemble de règles et de critères d'aménagement et d'urbanisme, de rencontrer les objectifs définis pour la mise en valeur du site tout en assurant la souplesse au développement et à l'expression architecturale des immeubles à construire. La proposition a été élaborée de façon à créer un ensemble urbain multifonctionnel principalement résidentiel qui répond aux principes du développement durable. Le projet vise aussi à offrir une diversité de typologies résidentielles afin d'accueillir des clientèles variées, en accord avec la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville, et de répondre aux besoins du secteur en terme de parcs, d'espaces libres et d'équipements civiques.

Le plan de mise en valeur du site permettra la construction de 400 à 500 nouveaux logements dont près de 50 % seraient pris en charge par des coopératives, des organismes à but non lucratif ou des organismes publics ; il prévoit la construction d'un centre civique avec la conversion et l'agrandissement du 700, boulevard Rosemont de même que l'implantation de commerces de détail et de services et des bureaux dans les bâtiments en bordure de ce boulevard.

Le concept d'aménagement repose sur deux éléments principaux : l'implantation d'une grille de rues en continuité avec le quartier avoisinant et la création d'un front civique sur le boulevard Rosemont. Les constructions de plus grandes hauteurs sont prévues en pourtour du site, en particulier en bordure du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Hubert ; la partie centrale reçoit un développement de plus faible intensité. La hauteur maximum des constructions pourra varier de 4 étages, pour les bâtiments occupant l'îlot central au sud, à 7 et à 8 étages du côté de la rue Saint-Hubert et à 10 étages sur le site du métro Rosemont.

L'organisation du site respecte la trame de rues orthogonales du quartier. Il est proposé de retirer la bretelle d'accès à la rue Saint-Hubert, en priorisant la circulation piétonne, de prolonger la rue De Chateaubriand jusqu'à la rue des Carrières, de créer une rue dans le prolongement de la rue De Saint-Vallier au sud de la boucle d'autobus jusqu'à la rue des Carrières et de les relier par une nouvelle rue dans l'axe est-ouest. L'établissement de cette grille de rues entraîne la création de cinq îlots de dimensions et de formes variées. À l'intérieur de ces îlots, des espaces verts et des espaces libres sont répartis sur le site. Ceux-ci ont été planifiés en vue d'être accessibles aux futurs résidents et à la population de la Petite-Patrie. Ces espaces seront aussi reliés entre eux par des liens piétons. Le concept propose l'aménagement de cheminements piétons sécuritaires et de liens cyclables entre le réseau vert, qui longe la voie ferrée immédiatement au sud du site, et la station de métro.

Le concept d'aménagement propose la création d'un front à caractère piétonnier sur le boulevard Rosemont mis en forme par l'aménagement d'une esplanade. D'une largeur généreuse pour les piétons, l'esplanade fait figure de parvis au métro Rosemont ; elle s'étend vers la rue Saint-Hubert et se termine par un petit parc de coin, planté d'arbres matures. Cet espace public encadre au passage l'édifice Art déco du 700, boulevard Rosemont, qui joue le rôle de façade pour l'ensemble du site et révèle des traces historiques.

Enfin, le principe observé en ce qui concerne le stationnement est en accord avec celui du développement durable à savoir que les espaces de stationnement pour voitures seraient minimisés et aménagés principalement à l'intérieur des bâtiments. Des stationnements pour vélo seront implantés sur l'ensemble du site.

## **Le plan d'aménagement**

- **l'îlot Saint-Denis nord**  
l'îlot de la station de métro permettrait la construction d'un bâtiment à vocation mixte d'un maximum de 10 étages. Les étages inférieurs du bâtiment seraient occupés par des commerces et les niveaux supérieurs pourraient comprendre environ 110 logements pour des petits ménages, des personnes âgées ou des personnes seules. Le stationnement serait aménagé à l'intérieur du bâtiment. Cet emplacement pourrait recevoir un projet pris en charge par une coopérative d'habitation, un organisme à but non lucratif ou un organisme d'habitation parapublic ;
- **l'îlot Saint-Denis sud**  
la partie vacante de l'îlot de l'OMHM, en bordure du prolongement de la rue De Saint-Vallier, pourrait recevoir une quinzaine de logements pour familles dans des bâtiment de 3 ou 4 étages qui seraient construits par l'OMHM, propriétaire des terrains;
- **l'îlot central nord**  
l'îlot central nord permettrait l'implantation d'un centre civique voué à des activités sportives, culturelles et communautaires ainsi que des petits commerces et services complémentaires. Le bâtiment situé au 700, boulevard Rosemont serait conservé et agrandi pour accueillir les nouvelles fonctions. Dans la partie sud serait aménagé un parc faisant le lien entre le centre civique et l'îlot résidentiel au sud ;
- **l'îlot central sud**  
l'îlot central sud pourrait accueillir un agencement de plex de 3 à 4 étages pour familles comprenant environ 110 logements (environ 125 logements pour l'exemple 2) implantés en pourtour d'un espace libre central. Quelques unités de stationnement pourraient être aménagées à l'extérieur sur le site. Cet emplacement pourrait recevoir les projets pris en charge par des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif ;
- **l'îlot Saint-Hubert nord**  
sur l'îlot situé à l'intersection de la rue Saint-Hubert et du boulevard Rosemont pourrait être érigé un bâtiment multifamilial d'une hauteur minimum de 6 étages et d'une hauteur maximum de 8 étages. Il est proposé que le rez-de-chaussée soit occupé par des commerces ou des services sur le boulevard Rosemont et que les étages supérieurs soient réservés à de l'habitation permettant la construction d'environ 115 logements. En bordure du boulevard Rosemont, un petit parc serait aménagé et permettrait la sauvegarde des arbres les plus intéressants. Cet emplacement sera mis en valeur par un constructeur privé suite à un appel de propositions par la Ville ;
- **l'îlot Saint-Hubert sud**  
cet îlot pourrait accueillir des bâtiments multifamiliaux de 4 à 7 étages. Environ 110 logements pourraient être construits sur cet emplacement. Les clientèles visées sont variées

mais une proportion des logements devrait être conçue pour les familles. Le stationnement serait aménagé à l'intérieur des bâtiments. Cet emplacement sera mis en valeur par un constructeur privé suite à un appel de propositions par la Ville.

Les deux îlots le long de la rue Saint-Hubert sont destinés à être vendus au secteur privé par voie d'appel de propositions. La moitié des logements sur ces deux îlots devra être offerte à des prix rendant les unités abordables pour des accédants à la propriété. Les clientèles visées sont variées mais une proportion des logements devra compter 3 chambres à coucher ou plus pour répondre à une clientèle de familles.

À titre d'exemple deux plans d'aménagement sont ajoutés en pièces jointes pour illustrer différentes possibilités de mise en valeur du site, à partir des paramètres compris au règlement. Les deux plans se distinguent par l'implantation et la volumétrie des bâtiments pour l'îlot central sud et les deux îlots en bordure de la rue Saint-Hubert.

### **La mise en oeuvre**

Au-delà de l'encadrement réglementaire, la mise en valeur du site comprend un ensemble d'interventions déjà en cours ou qui se réaliseront au cours des prochaines années. Les travaux de démolition des bâtiments des anciens ateliers municipaux ont été complétés au cours du printemps 2006. Les travaux de décontamination du site seront réalisés au cours de l'automne 2006 et de l'hiver 2007. Les travaux de construction des infrastructures d'égout, d'aqueduc et d'aménagement des rues et des parcs seront entrepris selon les différentes phases de réalisation du projet. 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; les premiers projets devraient être mis en chantier au printemps 2007. La Ville procédera à un appel de propositions pour la vente des terrains destinés au logement privé ; ces projets pourront débuter à l'automne 2007. Pour le centre civique, la programmation des activités serait définie au cours des prochaines années en fonction des besoins de la population et des potentiels qu'offre le site à proximité du métro. Des investissements importants devront être alloués à la mise aux normes du bâtiment actuel ainsi qu'à l'ajout d'un bâtiment abritant un centre civique.

#### **Justification**

Le site des anciens ateliers municipaux Rosemont présente un potentiel de développement unique ; il s'agit d'un vaste emplacement d'un seul tenant, propriété de la Ville, situé au coeur de Montréal et relié directement au réseau du métro. Le projet d'aménagement proposé permet la conversion du site à des fins compatibles avec le quartier environnant tout en répondant à des besoins manifestes en termes de logements, d'espaces libres et d'équipements destinés à des activités sportives, culturelles, de loisirs et communautaires.

La proposition a été élaborée en conformité avec les orientations du Plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement qui préconisent, notamment, l'aménagement de milieux de vie de qualité, diversifiés et complets ; la conversion à des fins résidentielles de secteurs occupés à d'autres fins ou encore l'intensification et la diversification des activités urbaines aux abords des stations de métro. Le projet permet la conservation de l'édifice situé au 700, boulevard Rosemont, identifié comme un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural au Plan d'urbanisme.

La proposition répond aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels en assurant une mixité de produits résidentiels (coopératives d'habitation, logements gérés par des organismes à but non lucratif, logements privés abordables, etc) pour différents types de ménage (personnes seules, familles, etc). Le projet est compatible avec les orientations de la stratégie de développement durable de la ville en assurant la consolidation et la densification d'un quartier au coeur de la ville et en favorisant la réhabilitation des sols contaminés.

Le projet a été reçu favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement et le Comité d'architecture et d'urbanisme de la ville. Des modifications ont été apportées au projet en fonction des commentaires reçus de façon, par exemple, à permettre un meilleur encadrement du boulevard

Rosemont et de la rue des Carrières. Les avis des comités sont ajoutés au présent dossier en pièces jointes.

L'élaboration de ces projets a été appuyée par différents consultants qui ont contribué comme tel à la conception des propositions ou encore à l'évaluation de leurs impacts. Les études de ces consultants sont aussi ajoutées en pièces jointes. L'étude sur la mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont réalisée par la firme Schème, après avoir dressée un portrait d'un ensemble de caractéristiques physiques du site et des environs, propose un concept et un plan d'aménagement. L'étude comprend différentes illustrations d'aménagements résidentiels et d'espaces libres, à Montréal et dans d'autres villes.

Le réseau de voie de circulation, la reconfiguration de l'intersection comprenant l'avenue De Chateaubriand, le boulevard Rosemont et la rue Saint-Hubert, le nombre de places de stationnement et les impacts sur la circulation du projet ont été étudiés et validés par la firme Génivar. Le retrait de la bretelle permettant de relier l'avenue De Chateaubriand avec la rue Saint-Hubert a fait l'objet de différents scénarios. La proposition retenue permet d'assurer un niveau de service satisfaisant aux intersections tout en augmentant la sécurité de la circulation piétonne.

Les propositions ont aussi été développées et validées à l'aide de l'étude réalisée par la firme Convercité sur l'opportunité et le potentiel de développement commercial et de celle de la firme Altus Helyar sur le potentiel du site pour le développement résidentiel privé.

#### Aspect(s) financier(s)

À terme, la valeur foncière de l'ensemble du projet de construction pourra s'établir à environ 90 M\$, représentant des revenus de taxes foncières estimés à environ 1,6 M\$, incluant les revenus actuels de 126 000 \$ pour les constructions existantes.

#### Impact(s) majeur(s)

Impact positif majeur sur le quartier : réduction des nuisances, poursuite du développement résidentiel du quartier adjacent ; offre de nouveaux services et espaces libres à la population des environs.

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation par le conseil d'arrondissement de soumettre le dossier au conseil municipal - 19 juin 2006

Approbation du projet de règlement par le conseil municipal - 28 août 2006

Consultation publique - OCPM - septembre 2006

Adoption du règlement par le conseil municipal - 27 novembre 2006

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet nécessite des modifications à la réglementation et au Plan d'urbanisme.

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (Claire MORISSETTE)

Avis favorable avec réserve :

Infrastructures / transport et environnement , Direction de l'ingénierie de voirie (Pascal TROTTIER)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction de projet Développement du logement social et abordable (François GOULET)

Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Gilles GALIPEAU  
Conseiller en aménagement - chef d'équipe  
- Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

Sophie Charlebois, architecte - préposée à  
la planification,

**Tél.** : 868-3885

**Télécop.** : 868-3918

**Endossé par:**

Carole PAQUETTE

Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

et Sylvia-Anne Duplantie

Chef de division - Division de l'urbanisme

**Tél.** : 868-3883

**Télécop.** : 868-3918

**Date d'endossement** : 2006-06-12

**Numéro de dossier** : 1060963020

Identification		Numéro de dossier : 1060963021
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	Chantier 3.3.1.3 - Habitation - Relocalisation des ateliers municipaux et CHUM	
Contrat de ville	-	
Projet	Solidarité 5 000 logements et ses suites	
Objet	Adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme - site des anciens ateliers municipaux Rosemont.	

## Contenu

### Contexte

Le cadre réglementaire élaboré pour le redéveloppement du site anciennement occupé par les ateliers municipaux Rosemont nécessite d'apporter quelques ajustements au Plan d'urbanisme de façon à augmenter les hauteurs et les densités des constructions autorisées sur cet emplacement. La démarche d'approbation du cadre réglementaire est présentée au dossier portant le numéro 1060963020 et fait l'objet d'une procédure d'approbation concurrente.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

La modification proposée au Plan d'urbanisme consiste à modifier les paramètres de densité identifiés à la fiche descriptive du plan portant sur la densité de construction pour le secteur des anciens ateliers municipaux Rosemont. L'emplacement des ateliers fait partie des «secteurs à transformer ou à construire» portant l'indicatif 21-T3. La modification proposée consiste à augmenter la hauteur maximum des constructions autorisées dans ce secteur de 8 à 10 étages ainsi qu'à augmenter le coefficient d'occupation du sol maximal de 4,0 à 6,0.

Cette modification vise essentiellement à répondre aux intentions de mise en valeur du site de la station de métro Rosemont. Sur ce site est proposée la construction d'un bâtiment qui pourrait comprendre des commerces de détail au rez-de-chaussée, des bureaux et services aux deux étages suivants et des logements aux étages supérieurs. La hauteur maximum proposée est de 10 étages et le coefficient d'occupation du sol, de 6,0.

### Justification

Le plan de mise en valeur du site consiste en la réalisation d'un ensemble urbain multifonctionnel, principalement résidentiel, avec des fonctions complémentaires associées au sport, au loisir, à la culture, ainsi qu'aux commerces, services et bureaux, portant sur l'emplacement bordé au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Saint-Hubert, au sud par la rue des Carrières et à l'ouest par la rue Saint-Denis.

Conformément au Plan d'urbanisme, le projet vise à soutenir une urbanisation favorisant le transport collectif par l'intensification et la diversification des activités urbaines au pourtour des corridors de

transport collectif. Le concept d'aménagement repose sur deux éléments principaux : l'implantation d'une grille de rues en continuité avec le quartier avoisinant et la création d'un front civique sur le boulevard Rosemont. Les constructions de plus forte densité sont prévues en pourtour du site, en particulier en bordure du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Hubert ; la partie centrale reçoit un développement de plus faible intensité. La hauteur maximum des constructions pourra varier de 4 étages, pour les bâtiments occupant l'îlot central au sud, à 7 et à 8 étages du côté de la rue Saint-Hubert et à 10 étages sur le site du métro Rosemont.

Le plan de mise en valeur du site permettra la construction de 400 à 500 nouveaux logements, il prévoit la construction d'un centre civique avec la conversion et l'agrandissement du 700, boulevard Rosemont de même que l'implantation de commerces de détails et de services et des bureaux dans les bâtiments en bordure du boulevard Rosemont.

Les contraintes associées à la présence du métro et à la boucle de virage des autobus sur le site amènent à proposer une implantation au sol jusqu'à 85 % de la superficie du terrain et une hauteur maximum de 10 étages de façon à favoriser la mise en valeur du site et à encourager l'intégration de la boucle de virage des autobus à l'intérieur d'un bâtiment. Il s'agit d'un emplacement bordé par deux voies de circulation importantes, la rue Saint-Denis et le boulevard Rosemont ; la construction voisine sur l'îlot du côté ouest de la rue Saint-Denis comporte 12 étages.

**Aspect(s) financier(s)**

**Impact(s) majeur(s)**

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Recommandation par le conseil d'arrondissement de soumettre le dossier au conseil municipal - 19 juin 2006  
Approbation du projet de règlement par le conseil municipal - 28 août 2006  
Consultation publique - OCPM - septembre 2006  
Adoption du règlement par le conseil municipal - 27 novembre 2006

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Démarche conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Validation**

<p><b>Intervenant et Sens de l'intervention</b> Avis favorable avec commentaires : Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (Claire MORISSETTE)</p> <p>Avis favorable avec commentaires : Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)</p>
<p><b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b></p>

**Responsable du dossier**  
Gilles GALIPEAU

**Endossé par:**  
Carole PAQUETTE



Conseiller en aménagement - chef d'équipe  
- Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

Tél. : 868-3885

Télécop. : 868-3918

Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

et Sylvia-Anne Duplantie

Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 868-3883

Télécop. : 868-3918

Date d'endossement : 2006-06-12

Numéro de dossier : 1060963021