

Office de consultation publique de Montréal

Consultation publique :

La mise en valeur du site
des anciens ateliers municipaux de Rosemont
Arrondissement Rosemont-Petite-Patrie

Mémoire préparé par :

Le groupe Vertnature

Le 29 Septembre 2006

Nous sommes un groupe de citoyens désireux de développer un projet d'habitation écologique intergénérationnel proposant des unités abordables.

Avant de commencer, nous désirons tout d'abord vous féliciter pour l'intérêt que vous manifestez dans la mise en valeur du site dans un optique de développement durable.

L'intérêt porté à ce site, stratégiquement bien placé, est qu'il soit un terrain appartenant aux autorités municipales. Cette particularité est rare et nous souhaiterions y voir émerger des projets innovants de type écologique. Vos objectifs et principes présentés dans votre document sur la mise en valeur du site des ateliers municipaux définissent cette volonté de développer ce site en "s'inspirant des principes de développement durable".

C'est une orientation qui respecte les décisions prises par la collectivité montréalaise lors du Sommet de Montréal de juin 2002 où les autorités municipales ont reçu le mandat de doter la ville d'un plan stratégique visant à promouvoir le développement durable sur son territoire.

I. Nos opinions :

Nous considérons l'approche intéressante et motivante. Le fait que le terrain soit en bordure d'une piste cyclable et situé à côté du métro donne une belle envolée à la possibilité de délaisser le transport en automobile. Par ce fait-même, il donne aussi l'opportunité de créer une parenté entre le transport écologique et l'habitation écologique.

1. La décontamination :

Nous considérons le choix de ne décontaminer que la partie publique non conforme à un engagement de développement durable par la ville.

2. La densité :

Nous considérons que l'on peut densifier, mais il faut que cette densification soit vivable.

3. Le prolongement de l'avenue de Châteaubriand :

Nous craignons que le prolongement de cette rue développe un flux de circulation non adéquate dans ce nouveau quartier développé dans des principes de développement durable.

4. Le stationnement :

Dans un optique de développement durable, nous sommes d'accord avec votre position d'implanter sur le site le moins de stationnements possibles, par conséquent d'y limiter la circulation. Toutefois, il semble y avoir un déséquilibre dans le nombre de stationnements entre les îlots publics et les îlots privés.

5. Le logement abordable et durable :

Pour le site vendu au privé, nous sommes d'accord pour l'intégration de logement abordable. Toutefois réunir les deux conditions à 50% nous semblent difficilement réalisable.

6. Les logements pour personnes âgées sur l'îlot 1 :

Nous méconnaissons les besoins de la communauté et de la Ville en général en terme de logements pour personnes âgées. Toutefois, nous avons l'impression que les informations ou la publicité sur le vieillissement de la population

affolent tout le monde. Par conséquent, nous voyons des tours à logements pour personnes âgées s'implanter un peu partout. Nous nous interrogeons à savoir si ce type d'habitations correspond à leurs réels besoins ? Nous n'en sommes pas certains.

7. **Les matériaux de parement :**

Dans le règlement sur la construction, la transformation et l'occupation des immeubles sur le site des ateliers municipaux, on note que 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." Justement, dans ce secteur, nous constatons qu'effectivement une bonne majorité des parements de façade sont en maçonnerie. Toutefois, le parement de l'édifice Place de la mode, à l'instar de quelques immeubles situées sur la rue St-Hubert, est en béton.

II. Nos préoccupations :

1. **La densité :**

Nous sommes inquiets à l'effet qu'autant de logements sur le même site avec une architecture dite standardisée et conventionnelle réduise la qualité de vie de ses habitants.

2. **Le prolongement de l'avenue de Châteaubriand :**

Avec la création de cette rue qui scinde le site en deux : privé et public, nous considérons qu'il y a une perte d'unification dans le développement global de l'ensemble du projet.

3. **Le stationnement :**

Le nombre de stationnements sous-terrain exigé sur les îlots privés risque de faire augmenter les coûts de construction et diminuer la possibilité d'atteindre les objectifs de logements abordables déjà difficile à atteindre. Nous croyons également que le site offre une opportunité d'offrir des logements à une clientèle qui peut réduire son utilisation d'autos, d'autant plus que les complexes d'habitation se situent à proximité du métro.

4. **Le logement abordable et durable :**

Sur le plan écologique, l'objectif de la Ville est d'atteindre les normes reconnues d'efficacité énergétique. Cela nous semble vraiment insuffisant. Pour nous, du développement durable c'est beaucoup plus que cela. L'atteinte des objectifs de logements abordables comporte des contraintes de réalisation. Notre inquiétude va à l'effet que l'atteinte de ces objectifs de logements abordables se fasse au détriment du développement durable. Nous avons peur que le résultat final ne soit pas conforme aux buts visés par la Ville alors qu'une chance s'offre ici de développer des projets sur un terrain appartenant au public et qui par le fait-même permettrait de faire beaucoup mieux.

5. **Les matériaux de parement :**

Nous croyons en l'émergence de projets novateurs dont le parement cadre bien avec l'environnement, sans qu'il soit pour autant en maçonnerie. La Ville démontre un intérêt dans le développement de projets au concept architectural nouveau et durable. Par contre, suite à la première partie des audiences, nous avons le sentiment du peu de flexibilité de la part de l'arrondissement quant à l'utilisation d'autres matériaux de finition que la maçonnerie.

III. Suggestions et commentaires pour améliorer le projet

À titre d'exemples de projets de mise en valeur de sites municipaux et de projets écologiques, nous voudrions attirer votre attention sur deux complexes d'habitation durables :

Le premier a fait tout récemment la première page de la rubrique Mont-Toit de la PRESSE la fin de semaine du 16 septembre 2006. Le projet **BedZED**, en banlieue de Londres en Angleterre, est le modèle mondial d'architecture verte et de développement durable. Le quartier d'implantation du projet est ainsi nommé, car il signifie Beddington "Zéro Energy Développement".

Les concepteurs du projet ont conçu un complexe qui produit autant d'énergie que les résidents en consomment... C'est un défi que des propriétaires isolés développent quelques fois, mais qui se relève plus viable à l'échelle des immeubles résidentiels. Ce projet est aussi un des exemples pilotes dans la création d'espaces de vie et de travail combinés qui répondent au besoin de la société actuelle travaillant à la maison : petites PME et travailleurs autonomes.

En développement actuellement, plus proche de chez nous, le projet **Dockside** à Victoria propose un nouveau modèle économique. Il est le premier projet au Canada à miser sur le "Triple Bottom Line", c'est-à-dire une rentabilité économique, sociale et environnementale. Suite à un appel d'offre public géré par la ville sur un site contaminé, le projet vise la construction d'espaces résidentiels, commerciaux et industriels certifiés LEED platine qui comportent également des espaces de travail et de vie combinés. Les eaux noires seront traitées sur place et une centrale thermique générera sa propre électricité. La première phase est actuellement en vente et on peut affirmer qu'il y a de nombreux preneurs sur un marché compétitif. Toutefois l'approche écologique a permis aux promoteurs de réduire leurs frais de marketing et d'infrastructures rentabilisant leur opération.

Ces deux exemples concrets et fort inspirants nous conduisent donc vers nos suggestions :

1. **La décontamination :**

Dans la mesure où la Ville propose le développement de mise en valeur du site dans son ensemble et qu'il débute les travaux de décontamination de la section public ; dans une perspective d'économie d'échelle, il nous semble plus logique que la Ville s'engage à faire la décontamination totale du terrain.

2. **La densité :**

Comme nous vous le mentionnons plus haut, il est très possible de densifier, mais il faut que cette densification soit vivable, le projet BedZED est un bel exemple de densification vivable.

3. **Le prolongement de l'avenue de Châteaubriand :**

La suggestion que nous voudrions vous faire afin de rendre la circulation à son minimum est de conserver la rue proposée autour de l'îlot central mais dans un sens unique. Et que l'axe nord-sud de l'avenue Châteaubriand soit rendu piétonnière jusqu'à cette nouvelle rue.

Cette proposition permet de désenclaver en partie le site, mais également d'unifier l'ensemble du projet.

4. **Le stationnement :**

Le ratio de 1 voiture pour 2 logements pour la section privée et de 1 pour 6 pour la section publique aurait avantage à être équilibré tout en conservant la moyenne de 157 places sur l'ensemble du site. C'est-à-dire un ratio de 1 voitures pour 4 logements sur l'ensemble du site.

5. **Le logement pour personnes âgées :**

Notre interrogation est profonde concernant les structures d'habitations développées pour les personnes âgées. Les modèles que nous rencontrons sur le marché actuel mettent à l'écart de la société les retraités et plus encore cette typologie architecturale conditionnent l'isolement de ceux-ci.

Entre les personnes âgées autonomes, semi-autonomes, et en pertes d'autonomie, les besoins sont différents. Par conséquent, les logements et services doivent s'y adapter.

C'est pourquoi, nous souhaiterions voir émerger un projet d'ensemble mieux articulé sur le plan social : que soit développer un modèle d'habitations intergénérationnels avec des services spécialement réservés aux personnes en perte d'autonomie. Et ce dans le but de favoriser la stimulation des anciens et l'interrelation générationnel.

6. **Le logement abordable :**

Pour éviter que le logement abordable se fasse au détriment du développement durable, il serait souhaitable de développer un partenariat public-privé. Au cours de l'an 2005-2006, avec l'aide de la SCHL, notre groupe a produit une étude démontrant l'intérêt d'une partie de la population envers le développement durable et la coopération. Nous sommes d'accord pour l'intégration de logements abordables dans la section vendue au privé mais le coût de la construction d'un immeuble vert dépasse celui d'immeubles standards.

Il est possible de s'approcher des critères de logements abordables en terme de coûts avec même une qualité de construction supérieure à la normale. Cette caractéristique est réalisable grâce à l'investissement financier d'individus prêts à prendre le risque dans la construction d'un immeuble écologique.

Il est possible de construire un tel projet avec une implication plus forte de l'arrondissement et de la Ville dans le développement durable.

Le développement durable a une connotation sociale. Par exemple, actionner la chasse d'eau en provenance d'un réservoir d'eau plutôt que de l'eau distribuée par la ville est un acte social. Il sert à l'ensemble de la communauté.

À ce titre, la communauté doit participer à cet effort de protection de l'environnement et nous avons beaucoup d'exemple d'autres municipalités canadiennes comme Toronto, Calgary ou Vancouver qui ont trouvé des moyens originaux pour soutenir financièrement des projets dont les immeubles sont certifiés LEED.

7. **Le développement durable :**

Afin d'aborder la notion de qualité du bâti dans le milieu de la construction, la ville doit soutenir des projets qui misent sur une construction axées sur le "long terme et le "durable", des projets qui tiennent compte du cycle de vie d'un bâtiment et mettent à profit des technologies performantes sur le plan énergétique.

Une démarche éco-constructive doit être développé par les prometteurs impliqués à la mise en valeur des sites des ateliers municipaux de Rosemont, aussi bien sur les îlots publics et privés.

Les cibles à atteindre d'éco-construction (relation harmonieuse du bâtiment avec l'environnement, intégration d'espaces verts, choix intégré des matériaux verts et locaux, chantiers de constructions à faible nuisance) , d'éco-énergie (gestion de l'eau et recours à des énergies renouvelables tel que la géothermie, la bi-énergie ou le solaire passif) et d'éco-gestion (gestion des déchets, entretien et maintenance de la construction) de projets dit durables visent à satisfaire ces trois exigences :

- la création d'un environnement sain et confortable pour les usagers
- la maîtrise des impacts du bâtiment sur son environnement
- la préservation des ressources naturelles grâce à l'optimisation de leur utilisation.

Dans une vision toujours d'économie d'énergie et d'économie d'échelle, nous proposons même d'implanter la géothermie sur l'ensemble le site .

Pour mener à bien tous ces objectifs, non seulement les projets choisis devront être Novoclimat mais nous considérons qu'ils doivent impérativement être certifiés LEED.

8. L' Implication de la Ville dans le processus de développement durable :

Pour quelles raisons l'ouest canadien est plus en avance dans la construction écologique?

Tout comme à Londres ou ailleurs en Europe ou encore à Toronto, des politiques et programmes municipaux ont été adoptés obligeant les promoteurs à s'adapter à l'urgence de construire des projets verts.

Pour exemple, le changement du règlement sur les nouvelles constructions de la Ville de Vancouver se base sur une équivalence à la certification LEED argent. Cette approche conduit donc les entrepreneurs à se certifier LEED.

Ainsi la performance énergétique va devenir un standard dans la construction et cette donne encourage les entrepreneurs vers l'innovation dans le développement de projets durables.

Toujours à Vancouver, la Ville considère maintenant qu'un bâtiment vert est un bénéfice public, c'est pourquoi la Ville peut exiger des mesures de développement durable en échange de re-zonage d'un terrain. Le promoteur doit prouver qu'un re-zonage est un bénéfice public : construction verte, garderie ou parc public. Le département légal de la Ville appuie ce règlement dans l'objectif d'encourager les projets durables comme bénéfice public.