

Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Direction du développement du territoire et des études techniques

Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection

5650, rue D'Iberville - 2^e étage

Montréal (Québec), H2G 2B3

Le 9 janvier 2025

Réponses aux questions de la Commission adressées à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal

Site de l'ancien couvent des Franciscains

Question 1

« Dans le projet de règlement soumis à la consultation, l'usage habitation est permis pour l'emplacement 3 (Couvent). Qu'en est-il vraiment? Compte tenu des enjeux de mise à niveau du bâtiment, cet usage est-il possible? La commission aimerait aussi savoir s'il s'agit d'un hébergement temporaire ou du résidentiel permanent. »

Réponse de l'Arrondissement :

En ce qui a trait à l'« usage habitation », il importe de préciser que les usages de la famille habitation sont actuellement autorisés dans un bâtiment existant pour ce site en vertu de l'article 312 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie* (01-279) en vigueur. Le projet de règlement d'article 89 soumis à la consultation vise donc, non pas à permettre l'habitation, puisque déjà autorisée, mais d'en restreindre la superficie d'occupation afin d'assurer la présence d'autres usages sur le site au sein du couvent. À la question « cet usage est-il possible », nous pouvons certes supposer que la transformation d'un tel bâtiment à des fins d'habitation sera difficile. L'Arrondissement n'a toutefois pas réalisé d'évaluation ou d'étude de faisabilité puisque l'usage est déjà autorisé et que le projet de règlement vise davantage à restreindre sa superficie.

Il s'agit d'offrir une certaine flexibilité à l'occupation de cet immeuble. Par exemple, un organisme pourrait, selon son programme de développement et les opportunités, offrir de l'habitation dans le cadre de ses activités. L'objectif est de ne pas avoir à aller modifier le règlement d'article 89 adopté si un projet intéressant intégrant de l'habitation est soumis à l'Arrondissement.

En ce qui a trait à la notion de « résidentiel permanent », les usages de la famille habitation visent des activités que nous pourrions définir dans le sens commun comme étant « permanente » à l'exception de l'usage « hôtel-appartement » qui vise la location de type courte durée et qui est autorisé, sur le territoire de l'Arrondissement, uniquement dans la zone 0043 (rue Saint-Hubert).

Quant à la notion d'« hébergement temporaire », ce type d'activité est associé à des usages d'« activités communautaires et socioculturelles » et est déjà autorisé dans de nombreuses zones du territoire de l'Arrondissement dont, entre autres, celle où est localisé le couvent.

Question 2

« Lors de la séance d'information et de questions et réponses, le promoteur a affirmé que le volet privé du projet n'aura pas de commerces. Pourtant, les usages de la famille « commerce » sont autorisés dans le règlement pour l'emplacement 2. Par ailleurs, cette famille d'usage est autorisée pour l'emplacement 4 (logements sociaux) et pas pour l'emplacement 1. Qu'est-ce qui a motivé votre choix? Aussi, pourquoi l'usage « commerces » est-il autorisé dans l'un des emplacements affectés au logement social et pas à l'autre? Y a-t-il une compatibilité d'usages ou une logique dans la décision? »

Réponse de l'Arrondissement :

Les usages autres que résidentiels seront principalement exercés au sein du couvent. Tout de même, de la même manière que serait rédigé un règlement de zonage, il est souhaité par le cadre réglementaire de planifier et d'encadrer adéquatement les différentes possibilités et évolutions du projet dans le temps. Le règlement proposé reflète donc la volonté d'offrir une certaine flexibilité dans la réglementation afin que ces usages puissent un jour s'implanter de plein droit, si une opportunité surgit. Le projet va se déployer sur plusieurs années, et il est possible que les besoins changent ou que des opportunités se présentent au fil du temps.

Dans cette logique, les usages commerciaux ont aussi été autorisés à l'emplacement 4 qui accueillerait des logements sociaux. Il importe de noter que cet emplacement, contrairement à l'emplacement 1, est localisé en front du boulevard Rosemont et qu'il est adjacent au couvent. Ainsi, nous sommes d'avis qu'une présence commerciale pourrait être compatible à cet endroit en vue d'animer les abords du boulevard Rosemont ou de créer une complémentarité avec les futures activités qui seront exercées au sein du couvent. Pour l'emplacement 1, il a donc été préconiser de restreindre les usages autorisés afin de maximiser la superficie des logements sociaux.

Question 3

« Le promoteur a affirmé que les discussions étaient avancées avec Entremise pour l'opération du couvent à des fins sociocommunitaires. Comment entrevoyez-vous le rôle et la démarche de cette entreprise d'économie sociale et solidaire? Quels sont les outils à leur disposition? L'entente prévoit-elle un échéancier? »

Réponse de l'Arrondissement :

Il est souhaité que la propriété du couvent soit cédée à un organisme ayant pour mission première d'assurer la préservation et la pérennité du bâtiment. Ce dernier agira ainsi à titre de propriétaire de l'immeuble et de gestionnaire de la programmation des activités au sein du bâtiment. L'organisme pourra avoir accès à des subventions, programmes d'aide gouvernementaux et à des revenus de location d'espace au sein du couvent pour le soutenir dans cette mission.

Les obligations du promoteur dont celles visant la cession du couvent seront déterminées dans le cadre d'un accord de développement à venir.

Question 4

« En réponse à une demande de précision d'un commissaire relative à l'accès au quartier voisin du côté est, le promoteur a indiqué que la proposition d'une piétonne quant à un accès direct au boisé sera étudiée avec l'arrondissement. Que pensez-vous de cette proposition? L'Arrondissement a-t-il une idée en tête? »

Réponse de l'Arrondissement :

À cette étape-ci, la programmation du boisé et des différents accès n'a pas été définie. Pour l'instant, nous privilégions la formalisation d'un accès sécuritaire au boisé via le boulevard Rosemont dans le cadre du présent projet. D'autres accès pourraient être envisagés dans le cadre d'un éventuel réaménagement de la rue Dickson, mais aucun plan à cet effet n'a été conçu pour le moment.

Question 5

« À la question d'un citoyen concernant l'aménagement des logements sociaux pour personnes à mobilité réduite, vous avez affirmé que la situation sera débattue entre le service de l'habitation et le partenaire qui sera retenu pour les développer. La commission aimerait savoir s'il existe à la Ville des directives en la matière. »

Réponse de l'Arrondissement :

Les programmes de financement en habitation ont des normes et des exigences en matière d'accessibilité universelle. Les organismes qui développeront les projets de logements sociaux devront donc prévoir un certain nombre de logements universellement accessibles en fonction de leur mission et des programmes de financement impliqués. Mentionnons également que le Code de construction du Québec a été mis à jour en 2022 et qu'il prévoit de nouvelles exigences en matière d'accessibilité et de parcours sans obstacle.

Question 6

« Répondant à la préoccupation d'une citoyenne relative au développement du logement social sur le site, vous avez précisé : « Dans le cadre du présent projet, il est prévu et souhaité que le logement social soit implanté sur le site. Il doit être fourni soit en termes de terrain ou sur le développement. Pour l'instant, le programme ou le choix du programme reste à définir. Il va y avoir une acquisition des terrains qui vont se faire par la Ville et ensuite le service d'habitation avec les GRT, donc les groupes de ressources techniques pour pouvoir identifier le programme qu'ils vont vouloir souhaiter utiliser pour développer le logement social. » La commission aimerait savoir si les terrains ou lots destinés au logement social seront cédés ou achetés par la Ville. »

Réponse de l'Arrondissement :

Les terrains seront bel et bien cédés conformément au paragraphe 1° de l'article 9 du *Règlement* (20-041) dans le cadre d'une entente en vertu du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*. Ce même règlement prévoit à l'article 15 une contrepartie financière payée par la Ville, préalablement établie en fonction de la superficie résidentielle potentielle (m²) et du secteur dans lequel est situé l'immeuble.

Pour plus de précision :

<https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

Règlement (20-041) :

<https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/60d7f175fd653120895a65a9>

Notons que le RMM laisse le choix au développeur immobilier de verser une contribution financière ou de céder des terrains à la Ville. Dans le cas qui nous concerne, il a été entendu avec le promoteur que les terrains seront cédés et que cette intention soit formalisée dans un accord de développement entre la Ville et le promoteur.



Rosemont – La Petite-Patrie

Direction du développement du territoire et des études techniques

Division de l'urbanisme, permis et inspections

5650, rue D'Iberville - 2e étage

Montréal (Québec) H2G 2B3

Le 13 décembre 2024

Informations additionnelles

Objet : Logement social, gestion et postulation

Par l'entremise du Service de l'habitation, la Ville de Montréal a pour mission de soutenir et d'accélérer un développement résidentiel équilibré à Montréal, d'améliorer l'habitat et de répondre aux enjeux urbains en intervenant de façon structurante sur le cadre bâti et le territoire.

Bien qu'elle travaille avec les autres paliers gouvernementaux et avec ses partenaires à but non lucratif pour faciliter la création de logements sociaux et communautaires, la Ville ne gère pas ces logements elle-même. Ces derniers peuvent être administrés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), ou encore par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif d'habitation.

Voici quelques ressources pour faire une demande de logement social :

Pour les habitations à loyer modique (HLM) de OMHM, la marche à suivre et le formulaire à remplir se trouvent au lien suivant : <https://www.omhm.qc.ca/fr/soumettre-une-demande>

Pour les coopératives d'habitation, l'information se trouve au lien suivant : <https://fhcq.coop/fr/candidature-cooperative>

Les demandes de candidature se font auprès de chaque coopérative individuellement. Chacune d'entre elles a ses propres critères de sélection, qui peuvent varier en fonction des besoins et dans le temps.

Pour obtenir de l'accompagnement dans la recherche d'un logement social et la soumission d'une candidature, il est conseillé de communiquer avec votre comité logement local.

Pour Rosemont-La-Petite-Patrie, il s'agit du Comité logement Rosemont : <https://comitelogement.org/>