



**Projet de développement
résidentiel du site du
Centre Raymond-Préfontaine**

Projets de règlements P-11-009 et P-04-047-101

Rapport de consultation publique

Le 12 juillet 2011

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télééc. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2011

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2011

ISBN 978-2-923638-89-8 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-90-4 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 12 juillet 2011

Monsieur Gérald Tremblay, Maire
Monsieur Michael Applebaum,
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet de développement résidentiel
du site du Centre Raymond-Préfontaine**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de développement résidentiel du site Centre Raymond-Préfontaine (P-11-009; P-04-047-101).

Le site du Centre Raymond-Préfontaine est localisé dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie, à environ 600 m de la station de métro Préfontaine. Construit par les autorités municipales de l'époque, le bâtiment a abrité le premier hôpital civique administré par la Ville de Montréal et destiné au contrôle des épidémies de variole. Le terrain appartient toujours à la Ville. Le site en est à sa deuxième phase de développement. Cent vingt-deux (122) unités de logement social et communautaire, réparties en quatre bâtiments y ont été bâties en 2003-2004. L'actuel promoteur, Conceptions Rachel-Julien, souhaite y construire 253 unités de condos qui seraient vendues au prix du marché.

Vingt mémoires ont été déposés, en provenance pour la majorité d'organismes communautaires et de résidents du secteur.

Le projet est assez bien accueilli en général. Les participants ont toutefois souhaité que des modifications y soient apportées afin de mieux l'insérer dans son milieu d'accueil. Les suggestions et les requêtes ont porté plus particulièrement sur l'augmentation de la part du logement social et sur l'ajout d'équipements communautaires, incluant des espaces verts. Le concept d'aménagement et l'approche de développement durable ont également été questionnés.

La création d'un milieu de vie harmonieux et intégré. Du point de vue de la commission, le redéveloppement du site du Centre Raymond-Préfontaine a démarré en 2003-2004, avec la construction de 122 logements sociaux. Le projet sous examen public doit donc tenir compte de la présence et des besoins des résidents de ces logements et favoriser la création d'un milieu de vie harmonieux les intégrant. À la lumière de l'ensemble des informations et opinions véhiculées à l'occasion de la consultation publique, la commission croit que le projet de développement résidentiel devrait aller de l'avant sous réserve, toutefois, de certaines bonifications.

Les logements sociaux déjà construits représentent 32,5 % des unités prévues sur le site alors que les condos privés constitueraient 67,5 %. Du point de vue de la commission, la présence de logements abordables s'ajouterait avantageusement au contexte de mixité. La commission recommande donc l'inclusion de logements abordables en nombre suffisant pour assurer l'atteinte de cet objectif. Ces logements devraient être admissibles aux programmes de subvention de la Ville. La commission recommande également d'offrir aux résidents du site un équipement communautaire et de loisir public à même le Centre Raymond-Préfontaine et de compléter l'aménagement d'espaces verts par un deuxième petit parc destiné aux tout-petits puisque la Ville souhaite attirer des familles sur le site.

Par ailleurs, le problème d'ensoleillement que créera l'arrivée d'un nouvel édifice pour certains logements existants serait accru avec la réduction de la marge latérale qui est proposée dans la réglementation. La commission recommande d'augmenter si possible cette marge pour maintenir au mieux l'ensoleillement et préserver l'intimité des résidents actuels.

De plus en plus de projets de développement résidentiel sont prévus sur des terrains contaminés à Montréal et la Ville précise au Plan d'urbanisme son intention de constituer une banque de données sur ces sites. Une gestion environnementale s'avère donc nécessaire et elle devrait être transparente. La loi québécoise prévoit qu'en bout de piste, c'est au syndicat des copropriétaires d'assumer toute la responsabilité du suivi des mesures de contrôle suite à la réalisation du programme de décontamination mis en place par le promoteur avec l'aide du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

On peut s'interroger sur les outils dont disposent les propriétaires pour assumer cette responsabilité. Il s'avérerait pertinent que la Ville rende accessibles les données pertinentes, les outils de suivi ainsi qu'un guide de bonnes pratiques pour les propriétaires et les responsables du suivi environnemental des sols contaminés à Montréal.

Signalons en terminant que le stationnement, la circulation, et l'aménagement d'un sentier piétonnier reliant la rue Rachel à la rue Sherbrooke notamment, ont aussi fait l'objet de propositions ou de recommandations, tout comme certaines mesures environnementales qui pourraient caractériser avantageusement les nouveaux édifices.

L'Office rendra ce rapport public le 9 août 2011 à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de développement résidentiel du site du Centre Raymond-Préfontaine	3
1.1 Historique du site	3
1.2 La description du projet.....	4
1.3 Les avis des instances	8
1.4 Les études réalisées par le promoteur	9
1.5 Le calendrier de réalisation du projet	10
1.6 L'encadrement règlementaire.....	10
2. Les préoccupations et les opinions des participants.....	11
2.1 L'accueil général du projet de développement résidentiel	11
2.2 Le logement social	11
2.3 La mixité sociale.....	13
2.4 Les aspects patrimoniaux	13
2.5 Le parc	15
2.6 Le concept d'aménagement.....	15
2.7 Le développement durable	16
3. L'analyse de la commission	19
3.1 Un site ou deux sites.....	19
3.2 Le logement social et communautaire	21
3.3 Le patrimoine	21
3.4 Le Centre Raymond-Préfontaine	23
3.5 Un parc, deux parcs	24
3.6 Le bâtiment du côté est de la rue Marcel-Pepin	26
3.7 Le stationnement.....	28
3.8 La circulation	29
3.9 Le sentier	30
3.10 Les mesures environnementales.....	31
3.11 Les sols contaminés	32

Conclusion	35
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	37
Le mandat	37
La consultation publique	37
La commission et son équipe	38
L'Équipe de l'OCPM	38
Les porte-parole et les personnes ressources.....	38
Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription).....	38
Annexe 2 – La documentation.....	39
Annexe 3 – Le projet de règlement P-11-009	43
Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-101	49

Introduction

Le 14 avril 2011, le Conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir des audiences publiques sur les projets de règlement autorisant un développement résidentiel sur le site du Centre Raymond-Préfontaine.

Comme ce projet déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur, des modifications règlementaires sont nécessaires.

L'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie a reçu favorablement le projet de développement déposé par Conceptions Rachel-Julien à la suite d'un appel de propositions lancé en 2009. Conceptions Rachel-Julien prévoit construire sur le site 253 unités de condo et procédera à la restauration du Centre Raymond-Préfontaine.

Le site comprend déjà dans sa partie est 122 unités de logements sociaux et communautaires réparties dans quatre bâtiments.

La commission a tenu une séance d'information le 4 mai 2011 et deux séances d'audition de mémoires les 25 et 26 mai 2011. Près de 100 personnes ont participé à ces séances. Plusieurs organismes de l'arrondissement ont également participé à ces séances et ont déposé des mémoires.

Le premier chapitre du rapport décrit le projet soumis par Conceptions Rachel-Julien et le deuxième chapitre rassemble sous 7 thèmes les préoccupations et les opinions exprimées par les participants.

Le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

Tous les documents relatifs à cette consultation publique ont été rendus disponibles sur le site internet de l'Office de consultation publique de Montréal au fur et à mesure qu'ils étaient déposés.

1. Le projet de développement résidentiel du site du Centre Raymond-Préfontaine

Le site du Centre Raymond-Préfontaine est localisé dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie à environ 600 m de la station de métro Préfontaine. Il est bordé au nord¹ par la rue Rachel, à l'est par la rue Préfontaine, au sud par le CHSLD Lucille-Teasdale et la résidence Piero-Corti et à l'ouest par le Centre commercial Maisonneuve.

En 2004, 122 logements sociaux² ont été construits sur la portion est du site. À la même époque, l'arrondissement a aménagé la rue Marcel-Pepin qui traverse le site.³

Figure 1 : localisation du projet



Source : adapté du document 3.1, p.4

1.1 L'historique du site

L'édifice aujourd'hui connu sous le nom du Centre Raymond-Préfontaine fut bâti en 1886 par l'architecte Adolphe Levesque. Construit par les autorités municipales, le bâtiment est le premier hôpital civique administré par la Ville de Montréal et destiné au contrôle des épidémies de variole. L'hôpital des varioleux fut substantiellement modifié en 1911 par les

¹ Dans le présent rapport, le Nord montréalais est utilisé comme repère cartographique plutôt que le nord géographique

² Le nombre d'unités de logement social construit sur le site varie entre 121 et 128 selon les documents. Le concierge des immeubles a confirmé que les quatre bâtiments de logement social sur le site comprennent au total 122 unités

³ Doc 1.1.1, p. 1

architectes Marchand et Haskell. Les deux ailes latérales ont alors été démolies pour faire place à une nouvelle aile située à l'arrière. Cet édifice dont l'adresse était à l'origine sur la rue Moreau est le bâtiment institutionnel le plus ancien de l'arrondissement.⁴

De 1956 à 1978, l'hôpital fait place au Centre de réhabilitation Meurling qui accueillait des personnes indigentes.⁵ Le bâtiment prend le nom de Centre Raymond-Préfontaine en 1978 alors qu'il est transformé en centre de réhabilitation pour toxicomanes. Jusqu'en 1997, au moment de sa fermeture, le centre a eu diverses fonctions, outre celle de réhabiliter les toxicomanes. L'édifice a notamment été utilisé comme centre de transition pour les réfugiés indochinois.⁶

Le dernier épisode public du Centre Raymond-Préfontaine s'est déroulé en 2001 alors que le maire Pierre Bourque a offert aux squatteurs d'une maison de l'îlot Overdale d'utiliser le centre comme refuge. Deux mois plus tard, les policiers expulsaient les occupants à la demande du service de prévention des incendies de la Ville de Montréal qui déclarait l'édifice non conforme aux règlements. Depuis cet événement fortement médiatisé, le bâtiment est vacant et placardé.⁷

1.2 La description du projet

Le projet présenté découle des critères élaborés par le courtage immobilier de la Ville de Montréal, en collaboration avec l'arrondissement, pour l'appel public de propositions⁸ remporté par le promoteur Conceptions Rachel-Julien.

Le projet proposé serait construit de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin, sur la portion ouest, puisque la portion est du site est déjà occupée par les logements sociaux bâtis en 2004. Il comprendrait 253 unités de condos réparties dans trois bâtiments, totalisant un investissement de 63 M \$.⁹

⁴ Doc 4.2, p. 4-5; doc 4.11, p. 3-4

⁵ Doc 4.2, p. 8

⁶ Doc 4.2, p. 9

⁷ Doc 4.2, p. 9 et 16

⁸ Les critères d'évaluation des projets soumis sont listés dans le document de l'appel public de propositions disponible sur le site internet de l'OCPM, doc. 1.1.2.5

⁹ Doc 7.1, L574-576, p. 20

Figure 2 : plan d'implantation



Source : adapté du document 3.1, annexe a, p.3

Le Centre Raymond-Préfontaine serait entouré d'un jardin et ceinturé de bâtiments variant de cinq à huit étages. Les portions les plus basses du bâtiment en forme de « U » seraient concentrées autour du centre qui a quatre étages. Les portions de huit étages seraient, pour leur part, situées en tête d'îlot sur la rue Rachel. Ce bâtiment compterait un minimum de 185 condos. La majorité de ceux situés sur les deux premiers étages seraient traversants et accessibles directement à partir de la cour intérieure. Le corps central du Centre Raymond-Préfontaine serait conservé et transformé pour accueillir au rez-de-chaussée des espaces communs. Dans son projet initial, le promoteur prévoyait un espace de rangement pour vélos et poussettes, une salle commune pour les copropriétaires et six condos sur les trois étages supérieurs.

Le jardin prévu se déclinerait en trois bandes horizontales suivant l'axe de la rue Marcel-Pepin. La première bande longerait la rue; elle serait boisée et évoquerait les deux anciennes ailes de l'hôpital des varioleux détruites en 1911. De plus, le rappel de cette première vocation du bâtiment serait complété par des picots aménagés avec des fleurs et des arbustes. Parallèle à la première bande, la deuxième serait composée d'un tapis coloré en matière synthétique qui pourrait être utilisé notamment comme aire de jeux pour les enfants ou comme aire de repos et de détente. La troisième bande serait constituée de talus afin de donner un peu d'intimité aux terrasses privées. Plusieurs sentiers piétonniers complèteraient l'aménagement paysager. Les critères de l'appel public de propositions demandaient notamment une servitude de passage de quatre mètres de large accordée à la Ville de Montréal afin d'aménager un sentier de la rue Rachel à la rue Sherbrooke en longeant la limite ouest de la propriété.

L'emplacement situé à l'est de la rue Marcel-Pepin fut occupé par une carrière, par la suite utilisée par l'ancien hôpital pour l'élimination de ses déchets. En raison de la contamination élevée de cette portion du site, la Ville de Montréal exige du promoteur une approche de gestion de risques pour la construction du bâtiment projeté à cet endroit. La méthode de construction pour cet immeuble est dictée par le projet de Convention de restriction d'usage négociée avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) et fourni par l'administration municipale au moment de l'appel public de propositions. Le bâtiment ne comporterait donc pas de logements, ni de garage ou d'espaces de rangement en sous-sol. Il reposerait sur une dalle structurale en béton soutenue par des pieux avec un sous-sol constitué d'un vide sanitaire.¹⁰

L'immeuble prévu à cet endroit comprendrait environ 60 unités de condos et aurait de quatre à huit étages de hauteur. La portion la plus élevée du bâtiment serait située sur la rue Rachel et celle de quatre étages donnerait sur le futur parc municipal envisagé par la Ville de Montréal dans le coude de la rue Marcel-Pepin. La Ville procèdera à une opération

¹⁰ Doc 4.7, p. 5-7

cadastrale afin de subdiviser le lot 3 636 077 permettant d'y retrancher une superficie de terrain de 400 m² pour l'aménagement du parc.¹¹

Étant donnée l'impossibilité de construire un stationnement souterrain sous l'immeuble et en raison de la contamination des sols, les cases de stationnement pour l'ensemble des copropriétaires seraient aménagées dans le stationnement souterrain prévu du côté ouest de la rue Marcel-Pepin. Au départ, le promoteur prévoyait un ratio de 0,5 case de stationnement par condo. Il a annoncé, au moment de la séance d'information, que ce ratio serait haussé à 0,75¹². Dans le stationnement, le promoteur a également prévu des espaces pour le rangement des vélos et deux espaces de stationnement pour le service de partage de véhicules Communauto.

L'ensemble du projet comprendrait, selon les plans du promoteur, une variété de typologies de logement afin de répondre aux besoins d'une mixité de clientèles. L'ensemble du site qui serait développé par le promoteur comporterait 35 % de studios et de logements d'une chambre à coucher, 50 % de logements de deux chambres à coucher et 15 % de logements de trois chambres à coucher. De plus, sur l'ensemble des unités, 15 % des logements seraient traversants et 10 % seraient accessibles directement de l'extérieur.¹³

Le promoteur propose pour ce projet des mesures et des objectifs concernant le développement durable regroupés sous quatre grands thèmes : la densité d'occupation, le transport durable, l'économie des ressources et l'efficacité énergétique ainsi qu'un milieu de vie sain. (voir tableau page suivante)

¹¹ Doc 1.1.2.5, p. 5; doc 3.1, p. 23

¹² Doc 7.1, L1752-1756, p. 60

¹³ Doc 3.1, p. 38 et doc 3.6, p. 10

Tableau 1 : Objectifs de développement durable

Thèmes	Objectifs
Densité d'occupation	Densifier l'occupation du sol en milieu urbain
	Offrir une diversité de typologies d'habitation dont des logements suffisamment grands pour accueillir des familles avec enfants
	Favoriser l'accessibilité universelle de l'ensemble résidentiel
Transport durable	Minimiser le ratio de stationnement afin de favoriser les moyens de transport alternatif
	Favoriser la marche
Économie des ressources et efficacité énergétique	Prévoir un espace commun destiné aux bacs de recyclage
	Fournir un espace pour les matières recyclables à même les logements
	Faire la rétention des eaux pluviales sur le site
	Réaliser des bâtiments rencontrant des normes reconnues d'efficacité énergétique et d'économie des ressources
	Assurer la récupération des débris de construction
	Favoriser le recyclage du bâtiment existant
	Utiliser des matériaux durables
	Maximiser l'ensoleillement
	Maximiser la ventilation naturelle
Milieu de vie sain	Réduire les effets d'îlot de chaleur
	Conserver les arbres matures existants
	Prévoir une bonne quantité d'arbres suffisamment matures
	Prévoir des espaces de détente et de jeux

Source : adapté du document 3.1, p. 48-49

1.3 Les avis des instances

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie recommande unanimement au conseil d'arrondissement d'approuver l'adoption du règlement permettant un développement résidentiel sur la partie ouest du site du Centre Raymond-Préfontaine, et du règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité propre au site.¹⁴

Pour sa part, le Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville de Montréal a émis un avis favorable contenant des commentaires et des recommandations. Ces commentaires et recommandations concernent principalement la mise en valeur du Centre Raymond-Préfontaine. Le Comité suggère au promoteur de poursuivre la réflexion sur l'utilisation du rez-de-chaussée, afin de bien mettre en valeur le centre en lui attribuant un usage plus « noble ». Toujours concernant la mise en valeur du centre, le

¹⁴ Doc 1.1.4.2, p. 1 et doc 1.2.1.1, p. 1

CAU se questionne sur l'emplacement de l'entrée du stationnement souterrain à proximité du centre. Il propose d'augmenter la superficie des unités de condos prévues dans le centre en aménageant un escalier sculptural à l'extérieur, afin d'éliminer les espaces de circulation intérieurs qui occupent 40 % de la superficie de plancher.

La cohabitation dans la cour intérieure des entrées des logements et des terrasses pourrait, selon le comité, devenir problématique en raison de la proximité des espaces privés et semi-privés.

Le comité a également émis des réserves quant à l'expression architecturale des façades extérieures qu'il juge inutilement compliquée et quant à l'implantation du bâtiment prévu à l'est de la rue Marcel-Pepin, qu'il juge trop près de son voisin.¹⁵

1.4 Les études réalisées par le promoteur

Des études (circulation, ensoleillement et vent) sur les répercussions éventuelles du projet sur la qualité de vie des résidents du site et sur le milieu environnant, ainsi qu'une étude descriptive des arbres sur le site, ont été réalisées par les consultants du promoteur.

L'étude sur la circulation conclut que le projet de développement résidentiel n'aurait pas d'impact significatif sur les réseaux de transport, ni sur le milieu. Par conséquent, aucune mesure d'atténuation n'est recommandée.¹⁶ Toutefois, une analyse complémentaire a été demandée par l'arrondissement pour l'intersection des rues Rachel et Préfontaine en raison d'un problème de visibilité au moment du virage à gauche sur la rue Rachel.¹⁷ Le complément à l'étude de circulation conclut que l'ajout d'un feu de circulation à cette intersection n'est pas justifié, ni dans la situation existante, ni avec l'ajout de débit causé par le projet à l'étude.¹⁸

Pour ce qui est de l'étude sur l'ensoleillement réalisée pour le promoteur, les représentants de l'arrondissement considèrent que les ombres portées du projet généreraient des impacts limités sur les espaces extérieurs et les propriétés voisines.¹⁹ L'impact le plus significatif serait généré entre 13 h et 16 h par l'immeuble de huit étages qui serait situé à l'est de la rue Marcel-Pepin. Les ombres générées par ce bâtiment couvriraient progressivement la cour d'un immeuble voisin occupée par un stationnement extérieur.²⁰

¹⁵ Doc 1.1.4.1, p. 1-3

¹⁶ Doc 3.5, p. 31 et doc 1.1.1, p. 6

¹⁷ Doc 4.1, p. 1

¹⁸ Doc 3.5.1, p. 5-6

¹⁹ Doc 1.1.1, p. 6

²⁰ Doc 1.1.1, p. 6 et doc 3.4, p. 2-3

L'étude sur les impacts éoliens démontre que le projet ne « *créera pas de conditions inconfortables dans le quartier avoisinant* ». ²¹

Outre les études d'impacts du projet, le promoteur a commandé une étude descriptive des arbres sur le site. Un total de 24 arbres ont été inventoriés sur le terrain. Les trois ormes de Sibérie, le peuplier deltoïde, les 10 érables argentés et un Ginkgo biloba seraient conservés sur place. L'érable à giguère qui est mal en point serait abattu. Pour ce qui est des huit Ginkgo biloba qui se trouvent dans la zone d'implantation du bâtiment, le promoteur a mentionné lors de la séance d'information qu'il est prêt à assumer les coûts pour les faire transplanter ailleurs dans l'arrondissement. ²²

1.5 Le calendrier de réalisation du projet

Le promoteur propose de faire l'acquisition du terrain en deux temps. La première parcelle de terrain achetée serait celle comprenant le Centre Raymond-Préfontaine. La construction des bâtiments se ferait, quant à elle, en trois phases sur un minimum de quatre ans. La première phase comprendrait la construction de 83 unités situées dans la partie sud du bâtiment en « U » et dans le Centre Raymond-Préfontaine. La phase 2 compléterait le bâtiment en « U » avec la construction des 104 unités restantes. Le bâtiment de 66 unités prévu du côté est de la rue Marcel-Pepin serait construit pendant la troisième et dernière phase du projet.

1.6 L'encadrement réglementaire

Le projet de développement résidentiel du site du Centre Raymond-Préfontaine déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie. Les principales dérogations concernent l'usage, la hauteur et le taux d'implantation. Le Plan d'urbanisme autorise actuellement des constructions de 2 à 6 étages avec une affectation mixte. Pour sa part, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement en vigueur autorise la construction d'équipement collectif et institutionnel d'une hauteur maximale de trois étages ayant un taux d'implantation maximal de 35 %.

La mise en œuvre de ce projet nécessite l'adoption par le Conseil municipal d'un règlement autorisant la construction et l'occupation à des fins résidentielles du terrain. En concordance, un règlement modifiant le Plan d'urbanisme est également nécessaire en regard des limites de hauteurs autorisées. Plus concrètement, la modification au Plan créerait un secteur de densité propre au site avec des hauteurs autorisées de 2 à 8 étages et un taux d'implantation permis faible ou moyen. ²³

²¹ Doc 3.2, p. 16 et doc 1.1.1, p. 6

²² Doc 3.3, p. 1-3 et doc 7.1, L1802-1805, p. 62

²³ Doc 1.1.1, p. 6-7 et doc 1.2.1, p. 3

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Une centaine de personnes ont assisté ou participé à la séance d'information ou à l'une ou l'autre des séances d'audition des mémoires. La commission a reçu 20 mémoires dont 11 ont fait l'objet d'une présentation devant la commission. À cela s'ajoutent 3 présentations sans dépôt de mémoire. La majorité des interventions ont été faites par des organismes communautaires et des résidents du secteur. Les préoccupations et les opinions ont été regroupées sous 7 thèmes :

- L'accueil général du projet de développement résidentiel;
- Le logement social;
- La mixité sociale;
- Les aspects patrimoniaux;
- Le parc;
- Le concept d'aménagement;
- Le développement durable.

2.1 L'accueil général du projet de développement résidentiel

Plusieurs participants considèrent intéressant le projet de développement du promoteur. Un citoyen a souligné à cet effet que « *Le projet, dans son ensemble, a été produit avec goût et tire bien profit du potentiel du site* ». ²⁴

Toutefois, les organismes communautaires œuvrant dans le domaine du logement social et de la défense des droits des locataires acceptent mal de voir un terrain public appartenant à la Ville de Montréal vendu à un promoteur immobilier qui le transformera en complexe résidentiel privé. Ces organismes mentionnent également qu'il « *s'agit d'une histoire qui se répète trop souvent dans les quartiers centraux où des terrains publics passent aux intérêts privés avec des projets de condos qui se multiplient en laissant de côté les mal-logés* ». ²⁵ Tout au long de la consultation, les participants ont fait connaître leurs préoccupations à l'égard du projet présenté et ont soumis dans la plupart des cas des propositions allant dans le sens de leurs revendications.

2.2 Le logement social

Le logement social a été le sujet le plus abordé dans les mémoires des participants. Plusieurs organismes ont fait connaître les besoins importants en logement social en soulignant le manque de logements abordables dans le quartier. Ces organismes

²⁴ M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 3; SODER, doc 8.1.5, p. 9

²⁵ BAIL-HM, doc 8.1.4, p. 2; Infologis de l'est de l'île de Montréal, doc 8.2.1, p. 2; Comité logement Ville-Marie, doc 8.2.3, p. 2; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 8.2.4, p. 2; Association des locataires de Villaray, doc 8.2.5, p. 2; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc 8.2.6, p. 2; Loge-Action de Rosemont, doc 8.2.7, p. 2

considèrent qu'il « [...] est navrant de constater que le développement du site Préfontaine ne prévoit aucun logement locatif donc aucun logement social. »²⁶. Le milieu communautaire œuvrant dans le domaine du logement est unanime, le développement prévu sur le site du Centre Raymond-Préfontaine doit prévoir du logement social destiné principalement aux familles. Les propositions des différents organismes varient. Certains demandent que la totalité du site soit consacrée au logement social, un autre estime que les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal devraient être dépassés afin d'atteindre une centaine d'unités sur la partie ouest du site, d'autres demandent que le pourcentage de logement social atteigne 40 % dans le nouveau projet, ce qui correspond au pourcentage de ménages locataires de l'arrondissement sous le seuil de revenu de besoins impérieux. Pour sa part, la Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont propose d'ajouter une quarantaine d'unités de logement social et communautaire aux 122 unités déjà sur le site, ce qui correspondrait à l'application du 15 % demandé par la Stratégie d'inclusion pour le projet de Conceptions Rachel-Julien. Cet ajout porterait à plus de 40 % le logement social et communautaire sur l'ensemble du site ce qui est selon le représentant de l'organisme le minimum requis.²⁷

Quelques organismes ont également discuté de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. À ce sujet, le Comité logement Rosemont considère que « [...] l'implantation de 250 logements en copropriété doit être soumise à la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal [...] ». L'organisme mentionne également dans son mémoire qu'il est, à l'instar de plusieurs organismes du milieu, très déçu de la réponse de l'arrondissement sur ce sujet, car ce dernier « [...] n'a pas l'intention de respecter la Stratégie d'inclusion en soutenant qu'elle a été réalisée sur la portion du site adjacente à la rue Préfontaine, en 2004 et 2005. »²⁸. Dans le même ordre d'idées, la CDC de Rosemont soutient que lorsqu'un développement résidentiel implique une propriété municipale, la Ville doit faire preuve d'exemplarité dans la mise en œuvre de ladite Stratégie et s'assurer que la proportion de logements communautaires soit significativement plus importante que le minimum prévu.²⁹

²⁶ Comité logement Rosemont, doc 8.1.7, p. 3; BAIL-HM, doc 8.1.4, p. 3; Infologis de l'est de l'île de Montréal, doc 8.2.1, p. 2; Comité logement Ville-Marie, doc 8.2.3, p. 2; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 8.2.4, p. 2; Association des locataires de Villeray, doc 8.2.5, p. 2; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc 8.2.6, p. 2; Loge-Action de Rosemont, doc 8.2.7, p. 2; FRAPRU, doc 8.2.8, p. 3

²⁷ Comité logement Rosemont, doc 8.1.7, p. 5; Sur La Main et le Comité des résidents, doc 8.1.3, p. 3; CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 4 et M. Denis Leclers, doc 7.3, L1104-1114, p. 37-38; Association des locataires de Villeray, doc 8.2.5, p. 4; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc 8.2.6, p. 3; Loge-Action de Rosemont, doc 8.2.7, p. 4; FRAPRU, doc 8.2.8, p. 4; Infologis de l'est de l'île de Montréal, doc 8.2.1, p. 3-4; Comité logement Ville-Marie, doc 8.2.3, p. 4; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 8.2.4, p. 4; BAIL-HM, doc 8.1.4, p. 4

²⁸ Comité logement Rosemont, doc 8.1.7, p. 4

²⁹ CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 1

2.3 La mixité sociale

Plusieurs organismes sont préoccupés par les possibles problèmes de cohabitation entre les différents groupes de résidents. Étant donné que l'arrondissement considère le site du Centre Raymond-Préfontaine comme un ensemble regroupant les logements sociaux déjà construits et le projet de condos à l'étude, plusieurs intervenants ont posé des questions et fait part de leurs craintes quant à la définition et à l'identification des espaces publics et privés sur le site. En lien avec ces préoccupations, la CDC de Rosemont a affirmé que « *Cet ensemble doit contenir les éléments favorisant un réel milieu de vie favorisant la mixité, l'ouverture et la convivialité.* ». La CDC a aussi mentionné que « *L'arrimage de ce milieu de vie entre les différents projets de l'ensemble du site Préfontaine se fera [...] principalement par l'aménagement d'un parc (espace public) et une salle commune (à usage collectif).* ». Pour sa part, le représentant des Habitations communautaires Loggia propose, pour les mêmes fins, de rendre accessibles les espaces verts à tous les riverains du projet et recommande la création d'un comité de bon voisinage.³⁰

2.4 Les aspects patrimoniaux

Tout ce qui touche à la restauration ou à l'utilisation du bâtiment du Centre Raymond-Préfontaine a été un sujet abondamment mentionné dans les mémoires des participants, notamment en raison de la vocation sociale qu'il a toujours eu depuis sa fondation.

Le centre est également un lieu très symbolique pour les organismes communautaires œuvrant dans le domaine du logement social et de la protection des locataires, puisqu'il a été l'emplacement du « squat » de 2001, organisé en pleine crise du logement à Montréal afin de lutter pour le droit au logement.³¹

Dans cet esprit, la majorité des participants demande que le Centre Raymond-Préfontaine garde, du moins en partie, une vocation sociale et communautaire pour en faire un lieu de rencontre inclusif. À cet effet, une pétition de 551 noms a été remise aux maires Gérald Tremblay de la ville centre et François W. Croteau de l'arrondissement par deux résidentes du site. Un participant mentionne également que le changement de vocation et de tenure proposé ne respecte pas la mémoire du lieu. Plusieurs participants considèrent que l'aménagement d'une salle communautaire dans le Centre Raymond-Préfontaine

³⁰ CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 2 et 4; Habitations communautaires Loggia, doc 8.1.10, p. 4; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 6

³¹ CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 1; BAIL-HM, doc 8.1.4, p. 3; Infologis de l'est de l'île de Montréal, doc 8.2.1, p. 2; Comité logement Ville-Marie, doc 8.2.3, p. 3; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 8.2.4, p. 3; Association des locataires de Villeray, doc 8.2.5, p. 3; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc 8.2.6, p. 2; Loge-Action de Rosemont, doc 8.2.7, p. 3; FRAPRU, doc 8.2.8, p. 2

pourrait contribuer à tisser des liens et ainsi éviter un clivage entre les résidents actuels et futurs du site.³²

Les organismes communautaires recommandent de préserver un usage collectif au Centre Raymond-Préfontaine³³ en y offrant, par exemple, des services de CPE, d'aide aux devoirs, d'aide aux nouveaux arrivants, de cuisine populaire, d'accompagnement pour personnes à mobilité réduite ou encore de le transformer en salle multifonctionnelle, en centre sportif, en bibliothèque ou en toute autre infrastructure collective qui répondrait aux besoins des populations environnantes.³⁴

Plusieurs participants ont également souligné que les rappels historiques proposés par le promoteur, comprenant notamment des aménagements paysagers sous forme de cercles afin de rappeler les picots de variole, sont insuffisants. La Société d'histoire de Rosemont souhaite notamment que « [...] *le nouvel environnement du centre Préfontaine le mette en valeur, que l'architecture des immeubles qui l'entourent s'harmonise avec son architecture afin de préserver sa valeur patrimoniale* [...] ». Dans le même ordre d'idées, un participant a émis quelques suggestions dans son mémoire quant au traitement architectural. Il propose entre autres choses d'intégrer le toit mansardé du centre à l'une des parties des nouveaux bâtiments, d'intégrer des linteaux gris ou encore d'utiliser les briques de l'aile qui sera détruite afin de faire des rappels au sol des anciennes ailes du centre.³⁵

Plus spécifiquement, pour souligner l'histoire du site, plusieurs suggestions ont été formulées par les participants. Il a été proposé de créer un centre d'interprétation sur les épidémies qui ont frappé Montréal depuis sa création en lien avec la première vocation du centre, de créer un parc commémoratif pour les victimes de l'épidémie de variole de 1885-1886, de faire un rappel historique dans la décoration intérieure du centre ou encore d'installer une plaque commémorative relatant les faits historiques du centre.³⁶

³² Mme Luce Lamy, doc 7.3, L1360-1368, p. 46-47; Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 15 et annexe 7; Habitations communautaires Loggia, doc 8.1.10, p. 4; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 4; Société d'histoire de Rosemont, doc 8.1.9, p. 1

³³ Comité logement Rosemont, doc 8.1.7, p. 4; Sur La Main et le Comité des résidents, doc 8.1.3, p. 3; CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 4; BAIL-HM, doc 8.1.4, p. 4; Infologis de l'est de l'île de Montréal, doc 8.2.1, p. 4; Société Logique, doc 8.2.2, p. 5; Comité logement Ville-Marie, doc 8.2.3, p. 4; Table de concertation logement/aménagement de la Petite-Patrie, doc 8.2.4, p. 4; Association des locataires de Villeray, doc 8.2.5, p. 4; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc 8.2.6, p. 3; Loge-Action de Rosemont, doc 8.2.7, p. 4; FRAPRU, doc 8.2.8, p. 4

³⁴ RAPLIQ, doc 7.2, L465-475, p. 16; Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 15; SODER, doc 8.1.5, p. 8; Comité logement Rosemont, doc 7.2, L1387-1391, p. 46-47

³⁵ Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 14; SODER, doc 8.1.5, p. 6; Société d'histoire de Rosemont, doc 8.1.9, p. 1; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 5

³⁶ Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 15; SODER, doc 8.1.5, p. 8; Société d'histoire de Rosemont, doc 8.1.9, p. 1; RAPLIQ, doc 7.2, L443-453, p. 15-16

2.5 Le parc

Ayant appris avec surprise lors de la séance d'information que le parc de 400 m² prévu sur le site du Centre Raymond-Préfontaine ne pourrait pas accueillir d'aire de jeux pour les enfants en raison de sa petite superficie, plusieurs participants ont émis des commentaires et des suggestions à ce sujet.

Le manque d'espace de jeux pour les enfants vivants actuellement dans les logements déjà construits a été mentionné à plusieurs reprises. Selon plusieurs résidents du site, les enfants jouent actuellement dans les stationnements. À ce sujet, une jeune fille résidant sur le site a mentionné « *Tout ce que l'on veut, c'est un parc ou un espace pour jouer et rencontrer d'autres enfants* ». Pour cette raison, plusieurs participants insistent sur la nécessité d'aménager un parc suffisamment grand pour accueillir une aire de jeux pour les enfants et une aire de repos pour les aînés et les personnes à mobilité réduite. Les besoins en espaces verts accessibles à tous sur le site sont d'autant plus grands, selon les participants, que la rue Rachel est dangereuse à traverser pour les enfants et les personnes à mobilité réduite pour se rendre au parc Jean-Duceppe situé à quelques rues.³⁷

Dans cette optique, deux participantes réclament que le lot 3 626 077, terrain situé à l'est de la rue Marcel-Pepin, soit converti en parc.³⁸

2.6 Le concept d'aménagement

De manière générale, le concept d'aménagement proposé par le promoteur a été bien accueilli. La CDC de Rosemont souligne que « [...] *le promoteur a soumis un projet qui comporte des éléments intéressants, notamment la section en U, le souci du verdissement et le fait que les condos s'adresseront particulièrement aux familles* ». ³⁹ Certaines craintes ont toutefois été soulevées par des participants concernant la proximité des deux édifices à l'est de rue Marcel-Pepin pouvant causer une diminution de l'ensoleillement.

Certains participants considèrent que la distance prévue entre l'édifice de 8 étages déjà construit sur la rue Rachel et celui projeté juste à côté, également de 8 étages, est insuffisante. Le représentant des Habitations communautaires Loggia souligne que les résidents de la tour déjà en place, au coin des rues Préfontaine et Rachel, craignent de

³⁷ M. Noël Deslauriers, doc 7.2, L1132-1210, p. 38-41 et L1299-1307, p. 44; Mlle Sanaa Elkhoul, doc 8.1.11, p. 1; RAPLIQ, doc 7.2, L438-441, p. 15; Habitations communautaires Loggia, doc 8.1.10, p. 3-4; CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 4; Mme Linda Gilbert, doc 8.1.2, p. 1; Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 15; Comité logement Rosemont, doc 8.1.7, p. 4

³⁸ Mme Linda Gilbert, doc 8.1.2, p. 1; Mme Hélène Painchaud, doc 8.1.1, p. 15 et annexe 7

³⁹ CDC de Rosemont et le BRIC, doc. 8.1.8, p. 2

perdre la belle vue et l'ensoleillement de leur logement puisque les fenêtres de la façade ouest qui ferait face au nouvel édifice sont les plus grandes de leurs appartements.⁴⁰

Afin de pallier cette situation, plusieurs solutions ont été proposées. La CDC de Rosemont propose de « [...] revoir l'implantation du bâtiment prévu à l'est de la rue Marcel-Pepin (phase 3) afin d'offrir un certain dégagement [...] »⁴¹ D'autres participants proposent de ne pas construire l'édifice problématique ou encore de réduire sa hauteur à 6 étages sur la rue Rachel.⁴²

Dans un autre ordre d'idées, sur l'ensemble du site, l'organisme Société Logique suggère « [...] d'intégrer le concept d'accessibilité universelle aux aménagements extérieurs, aux espaces communs et aux unités d'habitation du projet [...] »⁴³.

Toujours concernant l'accessibilité des espaces extérieurs, la Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) recommande que le sentier prévu à la limite ouest du site soit accessible tout au long de l'année, qu'il soit éclairé et accessible autant aux piétons, aux cyclistes qu'aux personnes à mobilité réduite.⁴⁴

2.7 Le développement durable

La SODER reconnaît les efforts du promoteur pour créer un milieu de vie de qualité mais l'organisme considère que « [...] certains gestes concrets permettraient de crédibiliser l'engagement affirmé envers le développement durable. »⁴⁵.

À l'instar de la CDC de Rosemont, la SODER se questionne sur le désir du promoteur d'augmenter le ratio de stationnement initialement prévu. Selon l'organisme, l'augmentation du ratio de stationnement va à l'encontre de la volonté de réduire la dépendance à l'automobile. Il propose que le ratio soit inférieur à 0,25 case de stationnement par logement. Pour sa part, la CDC de Rosemont considère que le ratio ne devrait pas dépasser 0,75. Toujours concernant le stationnement, il a été suggéré d'augmenter le nombre de cases de stationnement réservées pour Communauto et de faire une demande pour une station Bixi.⁴⁶

Concernant le parc public prévu, la SODER demande d'étudier la possibilité d'y transplanter les Ginkgos biloba situés dans la zone d'implantation des nouveaux bâtiments et recommande, pour ce dernier, l'ajout d'infrastructures de gestion des eaux de pluie,

⁴⁰ Mme Linda Gilbert, doc 8.1.2, p. 1; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 6; Mme Christiane Hajj, doc 8.2.9, p. 1; Habitations communautaires Loggia, doc 8.1.10, p. 3; SODER, doc 8.1.5, p. 7

⁴¹ CDC de Rosemont le BRIC, doc. 8.1.8, p. 4

⁴² Mme Linda Gilbert, doc 8.1.2, p. 1; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 6

⁴³ Société Logique, doc 8.2.2, p. 4

⁴⁴ SODER, doc 8.1.5, p. 4

⁴⁵ SODER, doc 8.1.5, p. 9

⁴⁶ SODER, doc 8.1.5, p. 4-5; CDC de Rosemont et le BRIC, doc 8.1.8, p. 4

par exemple des plates-bandes végétalisées conçues pour temporiser l'écoulement des eaux pendant les épisodes de fortes pluies.⁴⁷

Deux participants ont mentionné que le promoteur devrait tenter d'atteindre une certification LEED.⁴⁸ La SODER suggère également d'aménager une terrasse sur le toit du bâtiment ouest pour accueillir des parcelles de jardinage, et de prévoir un espace pour les bacs bruns (matières putrescibles) en plus des bacs pour le recyclage.⁴⁹

⁴⁷ SODER, doc 8.1.5, p. 6

⁴⁸ SODER, doc 8.1.5, p. 9; M. Sébastien Désilets, doc 8.1.6, p. 8

⁴⁹ SODER, doc 8.1.5, p. 7 et 9

3. Analyse de la commission

À la lumière de la consultation publique et après avoir analysé le projet déposé par Conceptions Rachel-Julien, la commission se dit favorable à sa réalisation, sous réserve des recommandations visant à bonifier le projet. La commission salue les efforts du promoteur concernant les aspects architecturaux et l'intégration du projet au site existant. Toutefois, la commission estime que le concept d'aménagement mis de l'avant doit porter non seulement sur l'aspect physique du projet mais tenir compte tout autant des aspects sociaux, communautaires et environnementaux afin de bien s'intégrer au milieu d'accueil. Plusieurs recommandations de la commission abordent ces aspects.

La commission est donc favorable à l'adoption des deux projets de règlement sous réserve des modifications présentées dans les pages qui suivent.

En 2006, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement a proposé que le développement du site pourrait « [...] servir d'incitatif au rehaussement de la valeur du reste des terrains de ce secteur par la réalisation d'autres projets alliant des qualités d'aménagement et d'architecture à un cadre de vie de quartier agréable. »⁵⁰. Dans le sommaire décisionnel décrivant le projet à l'étude, l'arrondissement a souligné que « [...] la densification du site, la localisation des espaces de stationnement en souterrain et la maximisation des surfaces vertes favoriseront la réalisation des principes de développement durable énoncés dans le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise. Cette densification contribuera aussi à répondre à l'objectif du Plan d'urbanisme de construire de 60 000 à 70 000 unités de logements d'ici 2014 »⁵¹.

Des participants ont soulevé la question de la nécessité d'une vision à long terme du secteur⁵², s'interrogeant notamment sur l'avenir du terrain commercial à l'ouest du site, terrain que l'arrondissement décrit comme une « mer d'asphalte »⁵³. La commission encourage l'arrondissement à saisir l'opportunité de la révision en cours du Plan d'urbanisme pour élaborer une vision d'ensemble du développement de ce secteur.

3.1 Un site ou deux sites

Lors de la consultation publique, une certaine ambiguïté s'est dégagée des propos tenus concernant la définition du site à développer. En effet, les lots sur lesquels seraient construites les unités de condos par Conceptions Rachel-Julien forment-ils un site propre à développer, ou font-ils partie d'un ensemble plus large comprenant les 122 unités de logements sociaux et communautaires déjà bâties en 2003-2004 ?

⁵⁰ Doc 8.1.1, Annexe Pièce 5, p. 9

⁵¹ Doc 1.2.1, p. 3

⁵² M. Étienne Coutu, doc 7.1, L691-701, p. 23-24

⁵³ Mme Bernadette Duquesnoy, doc 7.1, L737-747, p. 25-26

Pour certains, les lots du projet de condos doivent être identifiés comme un nouveau site sur lequel devrait s'appliquer la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. Cette Stratégie stipule qu'un projet de 200 unités de logement et plus doit inclure 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables.

De son côté, l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie prétend que le projet de Conceptions Rachel-Julien constitue la deuxième phase de développement d'un seul grand site. En effet, la représentante de l'arrondissement a indiqué, dans son exposé du 4 mai 2011, que l'arrondissement considère qu'il s'agit d'un seul site développé en deux phases.⁵⁴

Pour permettre à la commission d'étudier et d'analyser le projet dans son ensemble et de formuler des recommandations, il est donc important d'établir s'il s'agit d'un seul site, comme le prétend l'arrondissement, ou de deux sites différents, comme l'ont affirmé plusieurs personnes ou organismes qui ont soumis des mémoires.

Ces personnes ou organismes réclament une plus large part de logements sociaux, et plusieurs ont invoqué, explicitement ou implicitement, le fait qu'il fallait considérer le présent projet comme une entité distincte et donc appliquer la Stratégie d'inclusion indépendamment des 122 logements réalisés en 2004.

En 2002, les autorités municipales ont mis sur pied l'Opération Solidarité 5 000 logements visant à construire des logements locatifs abordables pour contrer une grave pénurie de logements à Montréal. Pour donner suite à cette orientation, l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie a soumis un projet. Dans le sommaire décisionnel⁵⁵ présenté par l'arrondissement pour ce projet, on peut lire : « [...] *l'un des emplacements retenus a été le site Préfontaine situé immédiatement à l'ouest de la rue du même nom, sur le côté sud de la rue Rachel* ». Dans ce même sommaire, sous la rubrique description du projet, il est stipulé que « [...] *le site serait scindé en deux pour permettre, du côté est, d'y ériger environ 120 unités d'habitation, alors que la portion ouest, où se loge le centre Raymond-Préfontaine, conserverait une vocation institutionnelle à consolider autour du bâtiment patrimonial* ».

En 2009, la Ville lançait un appel public de propositions pour développer la partie ouest du site. Dans cet appel de propositions, l'article 1.14 débute comme suit : « *Le site du centre Raymond-Préfontaine compte cent vingt-huit (128)⁵⁶ logements abordables et sociaux construits dans la première phase de développement de l'ensemble de ce site.* »⁵⁷.

⁵⁴ Mme Bernadette Duquesnoy, doc 7.1, L173-178, p. 7

⁵⁵ Doc 5.6, p. 1-2

⁵⁶ En réalité, il s'agit de 122 logements ce qui abaisse le pourcentage de logements sociaux et communautaires sur le site à 32,5 % et non 34 % tel qu'écrit dans l'appel public de propositions

⁵⁷ Doc 1.1.2.5, p. 8

En s'appuyant sur la lecture de ces extraits et sur la déclaration de la représentante de l'arrondissement, la commission est d'avis que le projet du Centre Raymond-Préfontaine doit être considéré comme une partie du redéveloppement d'un site qui inclut le terrain adjacent où sont construits 122 logements sociaux.

3.2 Le logement social et communautaire

Plusieurs mémoires et interventions entendus en consultation publique ont porté sur la question du logement social. Les participants ont proposé l'inclusion de 40 % à 100 % de logements sociaux sur le site puisque le terrain appartient à la Ville de Montréal. Ils considèrent que dans un tel cas, la Ville de Montréal, consciente des besoins en logement social, devrait donner l'exemple et aller au-delà du seuil minimal d'inclusion proposé dans sa Stratégie. La position de l'arrondissement, selon laquelle la cible du 30 % avancée par la Stratégie municipale est déjà dépassée à cause des 122 logements déjà construits, n'a généralement pas été appuyée par les intervenants.

Selon la commission, on ne peut faire abstraction des déclarations faites par la Ville en 2009, au moment d'entreprendre le redéveloppement du site. Avec les 122 unités de logements sociaux et communautaires existants sur un total de 375 unités prévues, c'est 32,5 % de l'ensemble qui serait consacré au logement social. La commission considère que cette offre rencontre les objectifs fixés par la Ville.

Toutefois, on connaît l'importance de la densification pour contrer l'étalement urbain et favoriser la présence de services de proximité au profit de tous ainsi que la mixité sociale pour éviter les ghettos. La commission constate qu'entre l'offre de logement social et l'offre de condos au prix du marché déjà incluses dans le projet, il y aurait lieu de prévoir un certain nombre d'unités abordables dans le but de renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du site. Ces condos abordables devraient être admissibles aux programmes de subvention de la Ville de Montréal.

La commission recommande que, parmi les unités à construire durant chacune des trois phases de son projet, le promoteur prévoie un certain nombre de condos abordables, admissibles aux programmes de subvention de la Ville.

3.3 Le patrimoine

C'est presque unanimement que l'on reconnaît une valeur historique au site ainsi qu'au Centre Raymond-Préfontaine. L'analyse réalisée en 2003 par Christian Lefebvre, pour la division du patrimoine et de la toponymie de la Ville de Montréal, trace l'histoire de « l'hôpital de Variolleux », devenu Centre Meurling, et finalement renommé Centre Raymond-Préfontaine. L'expert note toutefois que cette valeur historique n'est pas liée à l'architecture de l'immeuble existant.

Donc, bien que les qualités architecturales de l'immeuble soient « faibles », Lefebvre fait tout de même remarquer que le centre « [...] possède une très grande valeur historique ». Le centre a été construit en réponse à l'épidémie de variole à Montréal. Il devient un hôpital pour lutter contre les maladies contagieuses en 1895, puis un centre d'accueil pour personnes indigentes en 1956, pour réfugiés indochinois en 1978 et pour personnes toxicomanes en 1979. Finalement, en 2001, le maire de Montréal offre l'immeuble à des squatters qui s'y installent pendant deux mois, avant leur expulsion pour des raisons de sécurité. Lefebvre conclut ainsi sur la valeur symbolique : « *Le Centre Préfontaine a toujours eu une grande vocation sociale et humanitaire. Il a toujours su accueillir les rejetés ou les plus démunis de la société, que ce soit les malades contagieux, les « robineux », les toxicomanes, les réfugiés ou les sans-logis.* »⁵⁸.

Le comité municipal mis sur pied pour évaluer la catégorisation du centre reconnaît la valeur du site et conclut qu'il a « [...] une très forte valeur documentaire (ancienneté et valeurs historiques) puisqu'il a obtenu le total des points possible ». Selon l'arrondissement « *Globalement, le centre Raymond-Préfontaine possède des valeurs symbolique et historique indéniables et l'évaluation patrimoniale a démontré l'intérêt d'en conserver le corps central* »⁵⁹.

Plusieurs intervenants ont évoqué l'importance de la vocation sociale et communautaire du centre pendant plus de 100 ans. D'autres ont souligné l'importance du squat en 2001 en tant que lutte pour le droit au logement et comme déclencheur de l'opération Solidarité 5 000 logements de la Ville de Montréal.

Selon la Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont, la dimension de mémoire devrait dépasser la simple plaque dans un parc. Par exemple, la salle communautaire pourrait accueillir des expositions sur l'histoire du centre au fil des ans.⁶⁰ D'autres intervenants ont trouvé insuffisants les rappels historiques proposés par le promoteur, notamment les picots rappelant la variole et les bandes rappelant les ailes du Centre Raymond-Préfontaine démolies en 1911-1912. Plusieurs suggestions ont été faites sur les aspects architecturaux, le choix des matériaux et l'aménagement paysager pour rappeler l'histoire du centre. La commission est d'avis que l'arrondissement et le promoteur doivent prendre en considération ces suggestions pour définir le concept final du projet.

La commission recommande de souligner l'évolution historique du site et sa vocation sociale depuis ses débuts, à l'intérieur du Centre Raymond-Préfontaine comme à l'extérieur, en collaboration avec les intervenants intéressés.

⁵⁸ Doc. 4.2, p. 16-17

⁵⁹ Doc. 1.1.1, p. 2

⁶⁰ M. Denis Leclerc, doc. 7.3, L892-896, p. 30

3.4 Le Centre Raymond-Préfontaine

Dans un document de juin 2006, révisé en 2008, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement propose de conserver le bâtiment du Centre Raymond-Préfontaine et de « [...] *privilegier une mixité d'usages dans le centre de manière à donner accès au public à une partie de l'édifice* »⁶¹. Son importance est soulignée dans l'appel public de propositions de la ville qui oblige le promoteur à « [...] *préserver et recycler le corps central* » de l'édifice⁶².

À la suite de l'avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme, le promoteur a revu la proposition d'aménagement de cet espace, et plutôt que d'y installer un rangement pour vélos/poussettes et une salle commune, l'ensemble de l'espace devrait dorénavant être consacré à une salle « [...] *à l'usage des copropriétaires où on songe à mettre un petit gym, puis une espèce de salle multi-usages* »⁶³. Mais, comme l'a souligné le promoteur, l'espace resterait privé à l'usage exclusif des copropriétaires.⁶⁴

En janvier 2011, une pétition est déposée au conseil municipal de la ville centre pour requérir que le centre poursuive « [...] *sa vocation sociale et communautaire, pour le bénéfice de tous les citoyens du district du Vieux-Rosemont* »⁶⁵. De plus, la revendication pour une salle communautaire accessible à tous les résidents du secteur a été formulée à diverses reprises au cours des trois dernières années. Une jeune résidante des logements avoisinants a parlé du manque d'activités de loisirs, de camps de jour durant l'été ou d'espace intérieur durant l'hiver⁶⁶. Une autre citoyenne a déclaré que le souper de Noël des résidents des logements sociaux devait se tenir dans le lobby d'un des immeubles, faute de salle communautaire⁶⁷.

Sur le site, plus de 300 personnes habitent déjà dans les bâtiments de logement sociaux. Compte tenu de la construction de 253 unités de condos, on peut estimer qu'environ 600 personnes s'ajouteront à cette population déjà en place. À terme, plus de 900 personnes viendront donc former un nouveau milieu de vie.

Or, la carte des équipements communautaires et de loisirs de l'arrondissement⁶⁸ révèle un manque d'équipements à proximité du site. Un intervenant a confirmé le fait que les résidents de ce secteur doivent se déplacer vers la rue Lafond pour avoir accès à une salle

⁶¹ Doc 8.1.1, Annexe Pièce 5, p. 7

⁶² Doc 1.1.2.5, p. 4

⁶³ Mme Josée Bérubé, doc 7.1, L405-408, p. 15

⁶⁴ M. Denis Robitaille, doc 7.1, L1335-1338, p. 46

⁶⁵ Doc 8.1.1, p. 5

⁶⁶ Mlle Sanaa Elkhoul, doc 7.3, L647, 682 et 690-693, p. 22-24

⁶⁷ « [...] comme aucune salle communautaire n'est disponible pour y accueillir tout ce monde, nous devons restreindre ce souper aux personnes demeurant dans le multi étagé et littéralement se tasser comme des sardines dans le lobby qui n'a pas été conçu pour ce genre d'événement. » : Mme Luce Lamy, doc 7.3, L1351-1354, p. 46

⁶⁸ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_rpp_fr/media/documents/carte_arrondissement.pdf, consulté le 13 juin 2011.

communautaire. Le seul lieu de réunion à proximité est offert en location chez Loblaw. Les préoccupations des intervenants à ce chapitre semblent donc fondées.

La commission a déjà mentionné sa préoccupation d'assurer une bonne mixité sociale sur le site. Pour y arriver, toute mesure visant à bâtir un milieu de vie intégré devrait être favorisée. Le Centre Raymond-Préfontaine, compte tenu de son histoire et de sa localisation au milieu du site, semble le lieu tout indiqué pour assumer les fonctions sociales de première importance d'une salle communautaire et favoriser le développement harmonieux d'un nouveau milieu de vie, en accord avec les orientations municipales visant à lutter contre l'exclusion.

Par conséquent, la commission propose que l'arrondissement envisage d'offrir aux résidents du site un équipement communautaire et de loisir à même le Centre Raymond-Préfontaine, afin de pallier les lacunes dans le secteur. La commission estime que l'accès à cet équipement municipal devrait être universel et public, comme tout autre équipement municipal.

La commission recommande qu'au moins le rez-de-chaussée du Centre Raymond-Préfontaine soit réservé pour y aménager une salle communautaire municipale.

Pour donner suite à cette recommandation la ville pourrait signer un bail à long terme et mandater un organisme communautaire pour en assurer la gestion. La gouvernance de cet espace pourrait réunir les Habitations communautaires Loggia, le syndicat des copropriétaires et la ville ou son mandataire qui établiraient la programmation d'activités après avoir consulté les résidents.

3.5 Un parc, deux parcs

De nombreuses demandes ont été faites concernant la nécessité d'accroître les espaces verts sur le site. La commission partage la volonté de faire de l'ensemble du site du Centre Raymond-Préfontaine un milieu de vie convivial dans une perspective de développement durable. À cet égard, la commission estime que l'aménagement proposé du petit parc municipal de 400 m² est un pas dans la bonne direction. Ce parc devrait conserver sa vocation d'aire de repos et de rencontre accessible à tous.

Toutefois, compte tenu de la demande exprimée lors des audiences et du souhait de l'arrondissement d'inciter les familles à venir s'établir sur le site, la commission juge nécessaire l'aménagement d'un deuxième parc. Il pourrait être destiné plus spécifiquement aux tout-petits. Selon les indications données en audience, la commission estime qu'à terme, on pourrait retrouver près de 200 enfants sur le site. L'arrondissement a affirmé qu'une aire de jeux pour la catégorie des 2-5 ans devait avoir au moins 500 m².

⁶⁹ Le parc de 400 m² ne pourrait donc pas combler les besoins de cette partie de la clientèle familiale.

La commission propose donc d'aménager un second parc public du côté ouest de la rue Marcel-Pépin. Le nouveau parc proposé pourrait être formé par le terrain représenté sur la figure 3. La dernière bande végétale, prolongement direct des terrasses au sol, resterait du domaine privé et ferait partie du terrain à vendre aux nouveaux acheteurs. L'espace entre la section privée et la section publique nécessiterait donc une délimitation précise, tel que recommandé par le CAU⁷⁰. Cet aménagement permettrait à tous les citoyens d'avoir accès au parc. Par contre, l'entrée du stationnement souterrain, de même que le terrain au sud et à l'ouest du Centre Raymond-Préfontaine, demeureraient propriété privée.

Ce parc public, aménagé par l'arrondissement, pourrait être réalisé dans la perspective de la mise en œuvre de services complémentaires et être articulé de façon à ce que les deux parcs répondent aux objectifs de mise en valeur du Centre Raymond-Préfontaine lui-même : « *une terrasse extérieure [...] constituerait une extension du jardin prévu tout autour du Centre de même qu'une extension du futur parc public envisagé dans le coude formé par la rue Marcel-Pépin* »⁷¹. « *De plus, les espaces paysagers envisagés de chaque côté de la rue locale constitueraient un ensemble interconnecté au bénéfice des résidents* »⁷². La commission partage cette vision et croit qu'elle doit être mise en œuvre au bénéfice de tous les résidents du site.

Enfin, les espaces verts devraient intégrer plusieurs supports à vélo, encourageant ainsi le transport actif.

La commission recommande d'ajouter un deuxième parc sur le site et d'y prévoir une aire de jeux pour les enfants et des supports à vélo.

⁶⁹ Doc 5.3.1, p. 1

⁷⁰ Doc 1.1.4.1, p. 2

⁷¹ Doc 1.1.1, p. 5

⁷² Doc 1.2.1, p. 2-3

Figure 3 : Les parcs



Source : adapté du document 3.6, p. 5

3.6 Le bâtiment du côté est de la rue Marcel-Pepin

À l'est de la rue Marcel-Pepin, le promoteur prévoit construire un bâtiment sur la rue Rachel, comportant 8 étages à l'avant et 4 à l'arrière. Ce bâtiment a soulevé plusieurs interrogations de la part des participants à la consultation, spécialement de la part des résidents de l'édifice construit sur le site au coin des rues Rachel et Préfontaine. Les principales critiques viennent du peu de distance entre les deux bâtiments, privant ainsi de soleil, d'intimité et de vues les résidents des unités de l'immeuble déjà en place ayant des fenêtres donnant du côté ouest.

Ces résidents bénéficient actuellement d'un bon ensoleillement puisque leur vue n'est pas obstruée. L'étude d'ensoleillement du projet indique que l'éclairage naturel de la plupart de ces logements serait préservé durant une majeure partie de la journée. Avec la construction de l'immeuble de 8 étages sur la rue Rachel, leur qualité de vie risque d'être diminuée. L'impact sur ces logements est cependant atténué par le balcon et la fenêtre

donnant sur la rue Rachel ou sur l'arrière de l'immeuble. (cf figure 3 : partie ombragée de la figure)

Certains participants, dont la SODER et le Comité de défense du 3150 Rachel Est, proposent de transformer en parc, pour desservir le site, le terrain à l'est de la rue Marcel-Pepin où serait construit l'immeuble de 8 étages. Donner suite à cette recommandation priverait le site de 66 logements. La commission ne croit pas qu'il serait dans l'intérêt de l'arrondissement et de la population en général de proposer cette mesure. Elle irait à l'encontre d'une volonté de densifier raisonnablement le tissu urbain dans une perspective de développement durable tel qu'inscrit au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Selon la commission, le deuxième parc proposé plus haut répond en partie aux demandes en espace vert de ces participants.

Un citoyen⁷³ propose quant à lui, de ne construire que six étages à cet endroit. La commission est d'avis que retenir cette suggestion aurait pour effet d'implanter un bâtiment de six étages entre deux bâtiments de huit étages sur la rue Rachel, ce qui briserait la ligne d'horizon et l'harmonie de la vue depuis le site Angus. De plus, cette solution ne réglerait le problème soulevé que pour les deux étages supérieurs du bâtiment existant.

Le règlement d'urbanisme actuel, à l'article 71, prévoit une marge latérale de 3 mètres pour un édifice ayant de 20 à 30 mètres de hauteur, ce qui est le cas de l'immeuble de 8 étages. Or, à l'article 33 du projet de règlement soumis à la consultation, on prévoit une dérogation pour réduire la marge latérale à 2,3 mètres pour ce nouveau bâtiment à l'est de la rue Marcel-Pepin⁷⁴. Cette dérogation amplifierait donc le problème de diminution d'ensoleillement déjà créé par la construction de l'immeuble.

La commission est d'avis que non seulement on ne devrait pas rétrécir la marge latérale requise, mais que l'on devrait tenter de l'augmenter, si possible, en déplaçant le bâtiment vers la rue Marcel-Pepin jusqu'au respect de la marge latérale requise par la réglementation en vigueur à cet endroit. Cette disposition permettrait d'augmenter au maximum la distance entre l'immeuble existant et celui à construire. Cette marge supplémentaire augmenterait la période d'ensoleillement pour un certain nombre de logements et amenuiserait le manque d'intimité qui pourrait être créé si les fenêtres de certains logements se faisaient face.

La commission recommande que soit refusée la demande de dérogation réduisant la marge latérale de l'immeuble à construire, côté est de la rue Marcel-Pepin. Au contraire, elle recommande d'augmenter si possible cette marge latérale en déplaçant l'immeuble vers la rue Marcel-Pepin.

⁷³ M. Sébastien Désilets, Doc.8.1.6, p. 6

⁷⁴ Doc 1.1.2, p. 5

3.7 Le stationnement

Les 122 logements existants sur le site Préfontaine ne disposent que de 30 cases de stationnement hors-rue et elles sont toutes louées. Les autres locataires et leurs invités motorisés doivent stationner sur les rues Marcel-Pepin et Préfontaine. Un résident de la rue Préfontaine nous a confirmé que les possibilités de stationnement sur rue étaient réduites depuis la construction des 122 logements sociaux et communautaires. Cette situation risque de devenir encore plus problématique avec l'ajout de 253 condos sur le site. Les résidents de la rue Préfontaine pourraient être affectés négativement par ces changements. L'arrondissement devrait envisager des mesures appropriées pour résoudre ce problème prévisible.

La réglementation actuelle prévoit de 0,5 à 1 case de stationnement par logement. Au départ, le promoteur Conceptions Rachel-Julien prévoyait 0,5 case par logement.

En réponse à une question d'un participant, le promoteur a indiqué que l'un de ses projets, coin St-Hubert et Rosemont, situé à quelques centaines de pieds d'une station de métro, ne prévoit que 0,5 case de stationnement par logement, selon la réglementation. Il a toutefois constaté que la demande des acheteurs pour des cases de stationnement est plus élevée qu'initialement prévue et que, conséquemment, l'insatisfaction règne. À la suite de cette expérience, il songe maintenant à offrir 0,75 case de stationnement par logement sur le site Préfontaine pour mieux répondre à la demande.

Si le promoteur s'en tient à son premier estimé de 0,5 case de stationnement par logement, 125 condos n'auront pas accès à des cases de stationnement intérieur. Les nouveaux propriétaires devront alors stationner leurs voitures sur la petite rue Marcel-Pepin ou la rue Préfontaine, ce qui risque d'augmenter les problèmes déjà vécus par les résidents actuels qui doivent stationner sur la rue, puisque les 30 places de stationnement de l'immeuble de logements communautaires situé à proximité sont toutes louées.

Par ailleurs, le site du Centre Raymond-Préfontaine est localisé à proximité d'une station de métro, des transports en commun et d'une piste cyclable. Le Plan de transport de la Ville de Montréal incite à une réduction du recours à l'auto solo et favorise le transport actif. L'on serait normalement porté à croire que ceux qui ont la chance d'habiter près d'une station de métro seraient ceux qui, les premiers, seront interpellés par ce parti pris en faveur du transport en commun. Le promoteur, de son côté, s'est dit préoccupé par le développement durable, et un ratio de 1 case de stationnement par logement n'apparaît pas optimal dans ce contexte.

La commission recommande de ne pas dépasser un ratio de 0,75 case de stationnement par unité de condo.

Par ailleurs, dans son exposé, le promoteur a indiqué que deux cases de stationnement seraient réservées pour Communauto à l'intérieur du stationnement. Pour les 122 logements sociaux et communautaires existants sur le site, 3 espaces sont réservés à Communauto. Or, selon l'administrateur de ces immeubles, ce service est très populaire. Dans son mémoire, la SODER a suggéré de réserver 5 à 10 cases pour Communauto. La commission est d'avis qu'en ajoutant 253 logements sur le site, soit le double du nombre actuel, il serait approprié de consacrer deux fois plus de cases de stationnement intérieur à Communauto, soit 6 cases. Une telle option permettrait d'actualiser une mesure qui va dans le sens du développement durable.

Selon une étude récente réalisée par Vélo-Québec⁷⁵, environ deux millions d'adultes font du vélo au moins une fois par semaine, ce qui représente près de 25 % de la population du Québec (7 907 375 habitants). Comme la commission estime que 600 personnes habiteront les 253 logements prévus, l'application de la statistique démontre qu'il faudrait prévoir au moins 150 espaces pour le rangement des vélos. Le promoteur en prévoit déjà 116⁷⁶; on pourrait donc en ajouter une trentaine dans une perspective d'encouragement au transport actif.

La commission recommande d'augmenter à 6 le nombre de cases de stationnement pour Communauto et de prévoir au moins 150 espaces de rangement sécuritaires pour les vélos dans le stationnement intérieur.

3.8 La circulation

L'étude d'impact sur la circulation conclut que le projet résidentiel du site Préfontaine n'aura pas d'impacts significatifs sur la circulation. Cependant, certaines représentations faites lors des auditions des mémoires méritent considération. Plusieurs participants ont soulevé des problèmes de circulation sur le site et autour du site, notamment sur la rue Rachel. Deux participants ont rapporté au moins 4 accidents sur la rue Rachel, à proximité du site, et ce pour le seul mois de septembre 2010. La commission estime que le Service de circulation de l'arrondissement devrait se pencher sur cette problématique et envisager des actions permettant une sécurité accrue, compte tenu de la construction des nouvelles unités d'habitation sur le site Préfontaine. À cet effet, une attention particulière devrait être accordée au virage à gauche sur la rue Rachel à partir de la rue Préfontaine, notamment en raison de la courbure de la rue Rachel en direction ouest. Comme le complément d'étude sur la circulation le mentionne, les problèmes de visibilité sont amplifiés par la présence d'un panneau mobile à message variable et d'un arbre dont le feuillage peut former un écran. De même, le virage à gauche sur la rue Marcel-Pepin, à partir de la rue Rachel, pourrait être une source d'accidents.

⁷⁵ Le Devoir du 3 juin 2011

⁷⁶ Lors de la présentation de son projet, le promoteur a annoncé qu'un deuxième niveau de stationnement intérieur serait construit. Le premier niveau comportant 58 cases de rangement pour vélos, la commission présume qu'autant de cases seraient aménagées au deuxième niveau ce qui porterait le nombre à 116.

La rue Marcel-Pepin n'est pas très large, soit 7.3 m⁷⁷, aux dires d'un représentant de la Ville. C'est pourquoi elle a été configurée à sens unique et que le stationnement n'est permis que d'un seul côté de la rue. La commission a pris connaissance du fait qu'au moins 28 personnes à mobilité réduite résident dans les logements actuels sur le site. Lorsqu'elles font appel au transport adapté, le véhicule doit souvent se stationner dans la rue et obstruer la circulation durant plusieurs minutes pour procéder à l'embarquement des passagers, au grand déplaisir de certains automobilistes. Il va sans dire que l'ajout de 253 condos va engendrer une plus grande circulation automobile sur le site. Avec un ratio de 0,75 case de stationnement, c'est au moins 190 voitures de plus qui entreront et sortiront du site par la rue Marcel-Pepin, si toutes les places sont occupées. Il y aurait donc lieu de prévoir un débarcadère réservé aux véhicules de transport adapté pour assurer la sécurité des personnes à mobilité réduite et une meilleure fluidité de la circulation.

La commission recommande que l'arrondissement prévoie sur la rue Marcel-Pepin un débarcadère réservé exclusivement aux véhicules de transport adapté.

L'une des recommandations de la commission concerne l'implantation d'un deuxième parc à l'ouest de la rue Marcel-Pepin dédié à une aire de jeux pour enfants. L'accès à ce parc va se traduire par une plus grande circulation piétonne de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin. Compte tenu du nombre d'enfants résidant actuellement dans les logements sociaux et communautaires (environ une centaine) et compte tenu qu'au moins 15 % des unités de condos seront des logements familiaux, la sécurité des enfants revêt un caractère prioritaire. Conséquemment, si la recommandation d'aménager un deuxième parc était retenue, la commission estime qu'il y aurait lieu d'adopter des mesures d'apaisement de la circulation, par exemple une traverse pour piétons ou des dos d'âne pour assurer la sécurité des piétons, notamment des enfants présents sur le site.

La commission recommande de prévoir des mesures d'apaisement de la circulation sur la rue Marcel-Pepin pour assurer une sécurité optimale des déplacements sur le site.

3.9 Le sentier

La commission a pris connaissance avec intérêt de l'obligation faite au promoteur d'aménager un sentier piétonnier d'au moins 4 mètres de largeur à l'extrémité ouest du site, le long du secteur commercial occupé par le Centre commercial Maisonneuve. À cet effet, une servitude réelle et perpétuelle doit être cédée à la Ville, à titre gratuit.⁷⁸

Lors de la séance d'information du 4 mai 2011, il a été confirmé que l'arrondissement doit négocier avec le CHSLD Lucille-Teasdale et les autres propriétaires pour permettre le prolongement de ce sentier vers le sud, jusqu'à la rue Sherbrooke. Ce sentier reliera donc

⁷⁷ M. Pierre Morissette, doc 7.1, L1480-1482, p. 51

⁷⁸ Doc 1.1.2.5, p. 5

la rue Rachel à la rue Sherbrooke et facilitera, entre autres, l'accès au métro Préfontaine pour les résidents du site et ceux du développement Angus, au nord. La commission considère que la mise en place du sentier encouragera les résidents à utiliser le métro en plus grand nombre. Elle suggère donc d'aller de l'avant avec cette initiative le plus rapidement possible.

La commission recommande que l'arrondissement entreprenne immédiatement les négociations en vue de réaliser le sentier reliant les rues Rachel et Sherbrooke.

La décision d'éclairer et de déneiger le sentier relève de l'arrondissement. Comme il a été établi que plusieurs personnes à mobilité réduite résident sur le site Préfontaine, il serait donc important que le sentier soit aménagé pour faciliter leur déplacement. La Ville dispose d'un guide intitulé « Ma ville en toute confiance »⁷⁹ qui présente des principes et des pratiques d'aménagement sécuritaire. Ces principes et ces pratiques devraient être appliqués et on peut croire qu'elles le seront.

La commission recommande au promoteur et à l'arrondissement de faire en sorte que le sentier soit éclairé et déneigé et qu'il bénéficie d'un revêtement facilitant le déplacement des personnes à mobilité réduite en plus d'être aménagé de façon sécuritaire.

Enfin, dans sa portion sise sur le site Préfontaine, le sentier longera la cour arrière des résidents du rez-de-chaussée de l'immeuble qui y sera construit. La commission considère qu'il serait important de prévoir un aménagement paysager ou autre qui préserverait l'intimité de ces résidents.

La commission recommande de prévoir un aménagement paysager le long du sentier pour protéger l'intimité des résidents dont la cour arrière longera le sentier.

3.10 Les mesures environnementales

La commission reconnaît les efforts du promoteur pour articuler son projet dans une perspective de développement durable.

Le promoteur s'est engagé à déplacer à ses frais les Ginkgo biloba aux endroits que lui indiquera l'arrondissement, soit sur le site ou ailleurs sur le territoire de l'arrondissement⁸⁰. Cette opération devant être réalisée au cours de la première phase du projet. L'arrondissement doit déterminer le plus rapidement possible les lieux où seront transplantés ces arbres.

⁷⁹ http://www.umq.qc.ca/uploads/files/pub_autres/Guide_AmenagementSecuritaire_mai09.pdf, consulté le 15 juin 2011

⁸⁰ M. Denis Robitaille, doc 7.1, L1792-1805, p. 62

À l'instar des préoccupations véhiculées par des intervenants au cours de la consultation, la commission croit que des mesures additionnelles pourraient renforcer l'approche de développement durable préconisée par le promoteur. La volonté d'accroître les espaces de verdure sur le site a été exprimée maintes fois. L'aménagement de toits verts sur les nouveaux édifices ajouterait une caractéristique intéressante à celles déjà présentes. Si cette possibilité ne peut être réalisée, on pourrait prévoir, à tout le moins, que la structure des toits soit renforcée et que l'accès aux toits soit prévu afin de permettre, éventuellement, l'aménagement de jardins ou de toits verts par les nouveaux propriétaires. Ces mesures pourraient répondre, en partie, aux demandes de jardins communautaires.

Le concept d'aménagement inclut un espace à l'intérieur de chaque unité de copropriété afin de permettre le recyclage. Il a aussi prévu d'aménager un espace pour les bacs de recyclage au niveau du stationnement intérieur. Toutefois, compte tenu de la mise en œuvre prochaine par la Ville de Montréal d'une collecte de matières organiques (annoncée dans son plan de gestion de matières résiduelles), la commission recommande que l'espace prévu tant dans les logements que dans le stationnement puisse aussi accueillir ces matières. Il faudrait donc prévoir une installation permettant de séparer les matières recyclables, les matières organiques (bacs bruns) et le reste des déchets dans chaque unité de logement, ainsi que dans l'espace de réception et de tri prévu au stationnement.

La SODER a exprimé le souhait qu'une station BIXI soit aménagée sur le territoire du site. Étant donné la proximité de la piste cyclable sur la rue Rachel, la présence d'une station Bixi favoriserait l'usage du vélo par les résidents du site pour leurs déplacements.

La commission recommande :

- **de déterminer dès que possible l'emplacement pour la transplantation des Ginkgo biloba;**
- **d'examiner la faisabilité d'aménager des toits verts;**
- **de prévoir l'espace nécessaire pour les bacs bruns dans chaque unité de logement et dans le stationnement;**
- **de faire une demande de station Bixi pour le site.**

3.11 Les sols contaminés

La commission a été sensibilisée à l'enjeu de contamination sur le site Préfontaine lors de l'assemblée d'information du 4 mai 2001. Les études de caractérisation ont permis d'identifier les différents niveaux de contamination sur le site⁸¹ et elles confirment qu'il

⁸¹ Même si la présence de biogaz n'a pas été détectée, les autres contaminants sont en présence suffisante pour constituer un risque, du moins potentiel. L'endroit où la contamination est la plus élevée se trouve à l'emplacement d'une ancienne carrière qui a servi de lieu d'élimination des déchets de l'ancien hôpital des varioleux. (Voir notamment les documents 4.4, p. 34; 4.6, p. 20; 4.5, p. 19 et p. 21-22 pour un survol des résultats des études de caractérisation.)

s'agit d'un terrain nécessitant divers types d'interventions et de suivis.⁸² Elles révèlent également que l'endroit où la contamination est la plus élevée se trouve à l'emplacement d'une ancienne carrière qui a servi de lieu d'élimination des déchets de l'ancien hôpital des varioleux. Cette ancienne carrière est située sur le terrain où serait construit un bâtiment de huit étages.

La convention de restriction d'usage présentée devra être révisée et signée avant la construction. Cette convention établit un certain nombre d'exigences très précises au niveau de la décontamination, de la construction et du suivi annuel à prévoir.

À la suite de la séance d'information, la commission a fait parvenir des questions écrites au promoteur Conceptions Rachel-Julien, au MDDEP et à l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie afin d'obtenir des précisions supplémentaires sur les mesures de décontamination qui seront prises et sur les contrôles et les suivis qui seront effectués pendant et après la phase de construction du projet.

Bien que la marche à suivre soit décrite dans la convention de restriction d'usage que doit signer le promoteur avec le MDDEP, la commission estime que le rôle et les responsabilités du MDDEP et de l'arrondissement ne sont pas tout à fait clairement indiqués. La commission a bien compris qu'en bout de piste, c'est le syndicat des copropriétaires qui devra assumer toute la responsabilité, comme le dit clairement le MDDEP dans sa réponse à la question de la commission.⁸³

La commission s'interroge sur la disponibilité d'outils appropriés permettant au syndicat des copropriétaires de bien assumer son rôle et ses responsabilités concernant le suivi et le contrôle environnemental. Y a-t-il une autre façon de faire afin de faciliter la transmission de telles responsabilités à un syndicat de propriétaires que simplement l'inscrire à l'acte de vente ?⁸⁴ Et qui fera « le suivi du suivi » afin de garantir que la décontamination ou sa mitigation respecte toutes les règles et garantisse une qualité environnementale acceptable et sans risques supplémentaires à la santé des résidents ?

L'accès à l'information, la possibilité de consulter les spécialistes concernant la décontamination des sols œuvrant à l'arrondissement, à la ville, au MDDEP et à la Santé publique, devraient être facilités pour les citoyens. De plus, la commission croit que tout projet de construction résidentielle sur des sites décontaminés à Montréal devrait être accompagné d'un guide sur les démarches que doivent effectuer les propriétaires.

⁸² Doc 4.4, p. 34; doc 4.6, p. 20; doc 4.5, p. 18

⁸³ Doc 5.5.1

⁸⁴ Rappelons que l'inscription des restrictions d'usage, des obligations du promoteur, du propriétaire et de la municipalité doivent être enregistrés, de par la loi, au Bureau de la publicité des droits selon le MDDEP. (*Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté* (article 65 LQE) (MDDEP septembre 2003, mise à jour novembre 2005; p. 53) Toutefois, tout individu qui souhaite y avoir accès doit payer pour le faire.

De manière plus générale, la commission s'interroge sur les façons de faire dans le cas de construction résidentielle à Montréal sur des sites contaminés. La Ville précise dans son Plan d'urbanisme : « *La connaissance de la contamination des sols affectant les terrains de Montréal est encore imparfaite. À cet égard, la Ville entend favoriser la constitution d'une banque de données des sites contaminés ou possiblement contaminés* ». Cette banque de données devrait être rendue publique par la Ville dans les meilleurs délais.

Considérant que de plus en plus de projets de développement résidentiels sont prévus sur des terrains contaminés à des degrés divers⁸⁵, la commission est d'avis que la collecte de données doit aussi inclure les possibles effets sur l'environnement et sur la santé des résidents. Cela permettrait, en effet, d'opérationnaliser l'esprit de l'article 65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)* qui régit les étapes de décontamination.⁸⁶

La documentation remise et les informations obtenues confirment qu'un travail de décontamination est prévu. Par contre, les mesures de contrôle et de suivi, si requises, le sont beaucoup moins. Une gestion environnementale est nécessaire. Elle doit être transparente et déterminer les responsabilités de chacun.⁸⁷

La commission recommande à la Ville de Montréal de rendre accessibles les données pertinentes, les outils d'intervention et de suivi nécessaires ainsi qu'un guide de bonnes pratiques pour les éventuels responsables du suivi environnemental des sols contaminés.

⁸⁵ La SHDM a récemment annoncé qu'elle veut constituer un portefeuille de 7 à 8 terrains contaminés à des fins de constructions résidentielles.

⁸⁶ « *Tous les intervenants dans de tels projets doivent être responsabilisés, autant le promoteur que l'acheteur ou la municipalité. Pour ce faire, tous doivent être impliqués dans les activités de contrôle et suivi. Puisqu'il est le premier à en retirer les profits, le promoteur doit aussi investir dans cette activité. Sa contribution doit couvrir toutes les dépenses encourues pour le suivi, le contrôle, l'entretien, la dévaluation et le remplacement des équipements pendant les 5 premières années de la construction. Dans certains cas, ces argents pourront faire l'objet de fonds. Le propriétaire est quant à lui, responsable de la réalisation des campagnes de mesures et il doit informer les autorités responsables des résultats de son suivi. La municipalité quant à elle est responsable de s'assurer que les mesures de contrôle et de suivi sont effectuées.* ». Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté (article 65 LQE), MDDEP, septembre 2003, mise à jour novembre 2005, p. 51

⁸⁷ « *Par gestion environnementale, on entend la mise en place et l'application des meilleurs moyens pour diminuer à la source les émissions, les rejets ou l'exposition aux contaminants; la mise en place et l'application des méthodes de contrôle les plus appropriées; de même que la surveillance des milieux et des populations touchées afin que l'intégrité dans le temps des mesures de contrôle soit assurée.* » Lignes directrices pour la réalisation des évaluations du risque toxicologique pour la santé humaine dans le cadre de la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement et de l'examen des projets de réhabilitation de terrains contaminés MSSS, 2002, Québec, p. 67

CONCLUSION

À la suite de la fermeture du Centre Raymond-Préfontaine en 2001, l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie décidait de participer à l'Opération 5 000 logements de la Ville en affectant la partie est du site Préfontaine à la construction de 122 logements sociaux et communautaires. L'appel public de propositions lancé en 2009 visait à développer la partie ouest dudit site à des fins résidentielles. C'est la proposition retenue, soit celle de Conceptions Rachel-Julien, qui a fait l'objet de la consultation menée par une commission de l'Office de consultation publique de Montréal sur mandat du Conseil municipal.

D'entrée de jeu, la commission s'est prononcée en faveur du projet soumis, sous réserve des recommandations visant à bonifier le projet.

La commission reconnaît les efforts du promoteur pour réaliser son projet dans une perspective de développement durable. Par exemple, la commission considère que l'inclusion de 15 % de logements familiaux et l'aménagement d'un sentier facilitant l'accès à la station de métro Préfontaine sont des gestes cadrant bien avec les politiques de la Ville.

Toutefois, la commission formule un certain nombre de recommandations visant à bonifier cette approche, notamment aux chapitres social, communautaire et environnemental.

Le projet résidentiel s'insère dans un site où sont déjà construits 122 logements sociaux et communautaires. L'importance de prendre des mesures favorisant la mixité sociale sur le site n'a pas échappée à la commission. Parmi ces mesures, la commission recommande d'intégrer un certain nombre de condos abordables au projet et la création d'une salle communautaire ouverte à tous au rez-de-chaussée du Centre Raymond-Préfontaine. De même, l'aménagement d'un deuxième parc dédié à des aires de jeux pour enfants contribuera à bâtir un milieu de vie agréable pour tous les résidents du site, notamment pour les familles avec enfants.

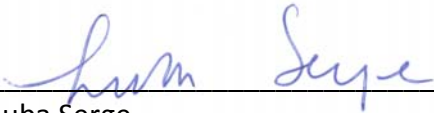
Enfin, une attention particulière devra être apportée à la gestion et au suivi de la décontamination prévue des terrains.

En terminant, la commission est consciente que l'adoption de certaines recommandations peut nécessiter une révision du projet. Il appartient aux autorités municipales de s'assurer que les changements proposés seront conformes aux politiques de la Ville de Montréal.

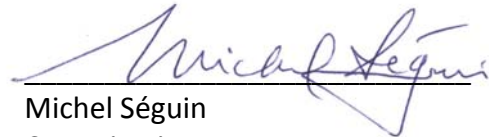
Fait à Montréal le 12 juillet 2011



Michel Hamelin
Président de la commission



Luba Serge
Commissaire



Michel Séguin
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de règlement autorisant le développement de la partie ouest du site du centre Raymond-Préfontaine à des fins résidentielles conformément aux résolutions CA 11 26 0075, CA 11 26 0076 du 14 mars 2011, CE11 0499 du 6 avril 2011, CE11 0442 du 29 mars 2011 et CM11 0287, CM11 0286 du 14 avril 2011. Les projets de règlements portent les numéros P-11-009 et P-04-047-101. Ce mandat est encadré par l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le quotidien Métro le 19 avril dernier. Au même moment, l'Office rendait disponible dans son site Internet la documentation relative au projet de développement résidentiel du site du centre Raymond-Préfontaine. Le 26 avril, des annonces ont paru dans les publications suivantes : le 24 heures et le Journal de Rosemont. Une trentaine d'annonces publicitaires ont également été diffusées sur les ondes de la radio CIBL

Près de 6 500 dépliants ont été distribués dans les secteurs riverains du site. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et une rencontre préparatoire avec les représentants de Conceptions Rachel-Julien ont eu lieu le 20 avril 2011 dans les locaux de l'Office.

La commission a tenu une séance d'information le 4 mai 2011. Cette séance s'est déroulée dans la salle du conseil au bureau de l'arrondissement situé au 5650 d'Iberville. Elle a également tenu deux séances d'audition des mémoires les 25 et 26 mai, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et dans son site Internet, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe

M. Michel Hamelin, président de la commission
M. Michel Séguin, commissaire
Mme Luba Serge, commissaire
M. Victor Lapalme, secrétaire de commission
Mme Élise Naud, analyste

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, coordonatrice de la logistique et des communications
M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre
M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement

Mme Bernadette Duquesnoy, conseillère en aménagement
M. Pierre-Paul Savignac, chef de division urbanisme
Mme Carole Paquette, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Pour Conceptions Rachel-Julien inc.

M. Denis Robitaille, président
Mme Josée Bérubé, architecte, urbaniste, Groupe IBI-CHBA

Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)

Étienne Coutu
Hélène Painchaud
Brian Smith
Sébastien Désilets
Denis Leclerc
Luc Lussier
Seydou Sow
Martine Poitras

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Projet de règlement autorisant la construction et l'occupation à des fins résidentielles du terrain situé au sud de la rue Rachel, de part et d'autre de la rue Marcel-Pépin, ainsi que la transformation et l'occupation à des fins résidentielles de l'ancien Centre Raymond-Préfontaine

- 1.1.1. Sommaire décisionnel

- 1.1.1.1. Addenda

- 1.1.2. Règlement P-11-009

- 1.1.2.1. Annexe A – Plan du territoire d'application

- 1.1.2.2. Annexe B – Plan de localisation du Centre Raymond-Préfontaine

- 1.1.2.3. Annexe C – Plan d'implantation

- 1.1.2.4. Annexe D – Plan – Paysage

- 1.1.2.5. Annexe E – Appel public de proposition

- 1.1.2.6. Annexe F – Prescriptions spéciales sur la protection des végétaux exigée lors des travaux

- 1.1.3. Interventions

- 1.1.3.1. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

- 1.1.3.2. Affaires juridique et évaluation foncière – Direction principale

- 1.1.4. Avis

- 1.1.4.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme

- 1.1.4.2. Avis du Comité consultatif d'urbanisme

- 1.1.5. Recommandation

- 1.1.6. Résolutions

- 1.1.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 14 mars 2011 – CA11 26 0075

- 1.1.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 6 avril 2011 – CE11 0499

- 1.1.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 11 avril 2011 – séance tenue le 14 avril 2011 – CM11 0287

- 1.2. Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité propre au site de l'ancien Centre Raymond-Préfontaine P-04-047-101

- 1.2.1. Sommaire décisionnel

- 1.2.1.1. Note additionnelle

- 1.2.2. Règlement

1.2.2.1. Annexe 1 – Carte 3.1.2 « La densité de construction » pour l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie

1.2.3. Interventions

1.2.3.1. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

1.2.3.2. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale

1.2.4. Recommandation

1.2.5. Résolutions

1.2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 14 mars 2011 – CA11 26 0076

1.2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mardi 29 mars 2011 – CE 11 0442

1.2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 11 avril 2011 – Séance tenue le 14 avril 2011 – CM11 0286

2. Démarche de consultation

2.1. Avis public

2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Site Préfontaine 3100, rue Rachel – Appel public de propositions

3.1.1. Annexe A – Planches du projet

3.1.1.1. Partie I

3.1.1.2. Partie II

3.1.1.3. Partie III

3.1.2. Annexe B – Addenda du 16 décembre 2010

3.2. Avis sur les impacts éoliens du projet

3.3. Étude descriptive des arbres et préservation

3.4. Étude d'ensoleillement

3.5. Étude d'impact sur la circulation

3.5.1. Analyse complémentaire à l'étude d'impact sur la circulation du projet résidentiel du site Préfontaine

3.6. Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 4 mai 2011

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie

4.1. Avis des travaux publics sur la circulation

4.2. Évaluation patrimoniale – Janvier 2003

4.3. Étude d'avant projet pour le recyclage du Centre Raymond-Préfontaine – Juillet 2003

4.4. Étude de caractérisation environnementale et géotechnique – Décembre 2003

- 4.5. Rapport des conditions environnementales en vertu de l'article 65 de la L.Q.E. pour demande de permission de construire – Juin 2006
- 4.6. Étude de caractérisation environnementale complémentaire : Centre Préfontaine - Partie ouest – Août 2007
- 4.7. Convention de restrictions d'usage entre MDDEP et la Ville de Montréal
- 4.8. Inventaire non exhaustif des matériaux contenant de l'amiante – Juillet 2006
- 4.9. Logements sociaux et communautaires réalisés depuis 2002 dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie
- 4.10. Plan du cadastre du site Préfontaine
- 4.11. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 4 mai 2011
- 5. Documentation déposée par la commission**
 - 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
 - 5.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement
 - 5.3. Questions de la commission pour l'arrondissement
 - 5.3.1. Réponses de l'arrondissement
 - 5.3.1.1. Correctif à la réponse de l'arrondissement
 - 5.4. Question de la commission pour le promoteur
 - 5.4.1. Réponse du promoteur
 - 5.5. Questions de la commission pour le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
 - 5.5.1. Réponses du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
 - 5.6. Sommaire décisionnel – Projet de logements sociaux - 2004
- 6. Documents et liens utiles**
 - 6.1. Plan d'urbanisme de Montréal – Partie II : Chapitre 21 – arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie
 - 6.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie (01-279)
 - 6.3. Profil sociodémographique Rosemont – La Petite-Patrie – mai 2009
 - 6.4. Profil statistique en habitation de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie
- 7. Transcriptions**
 - 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 4 mai 2011
 - 7.2. Transcriptions de la séance d'audition du 25 mai 2011
 - 7.3. Transcriptions de la séance d'audition du 26 mai 2011
- 8. Mémoires**
 - 8.1. Mémoires avec présentation orale
 - 8.1.1. Mme Hélène Painchaud
 - 8.1.1.1. Pétition
 - 8.1.2. Comité de défense du 3150 Rachel Est
 - 8.1.3. Projet Sur la Main Comité des résidents
 - 8.1.4. Comité BAILS – Hochelaga-Maisonneuve
 - 8.1.5. SODER / Éco-quartier Rosemont – La Petite-Patrie
 - 8.1.6. M. Sébastien Désilets

- 8.1.7. Comité logement Rosemont
- 8.1.8. CDC Rosemont / Le BRIC
- 8.1.9. Société d'histoire Rosemont/Petite-Patrie
- 8.1.10. Loggia
- 8.1.11. Mlle Sanaa Elkhoul – Les enfants du site Préfontaine
- 8.2. Mémoires sans présentation orale
 - 8.2.1. Infologis de l'Est de l'île de Montréal
 - 8.2.2. Société Logique
 - 8.2.3. Comité Logement Ville-Marie
 - 8.2.4. Table de concertation logement / aménagement de la Petite Patrie
 - 8.2.5. Association des locataires de Villeray
 - 8.2.6. Comité logement Ahuntsic-Cartierville
 - 8.2.7. Loge-Action de Rosemont
 - 8.2.8. FRAPRU
 - 8.2.9. Mme Christiane Hajj
- 8.3. Présentation orale sans dépôt de mémoire
 - 8.3.1. RAPLIQ (voir 7.2)
 - 8.3.2. M. Noël Deslauriers (voir 7.2)
 - 8.3.3. Mme Luce Lamy (voir 7.3)

Annexe 3 – Le projet de règlement P-11-009

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES DU TERRAIN PORTANT LES NUMÉROS DE LOT 3 635 817 ET 4 728 132 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU SUD DE LA RUE RACHEL, DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE MARCEL-PEPIN, AINSI QUE LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES DE LA PROPRIÉTÉ PORTANT LE NUMÉRO 3100, RUE RACHEL EST (ANCIEN CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE)

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) ; À l'assemblée du XXXXX, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 3 635 817 et 4 728 132 du cadastre du Québec tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés sur le terrain portant les numéros de lot 3 635 817 et 4 728 132 du cadastre du Québec aux conditions prévues au présent règlement. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 40, 46, 71, 75, 87, 310, aux paragraphes 2° et 7° du premier alinéa de l'article 329 et aux articles 330 et 566 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279).

3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

4. La démolition partielle du centre Raymond-Préfontaine est autorisée conformément au plan de l'annexe B.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

5. Toute demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

Le plan d'aménagement paysager doit indiquer la localisation, le nombre, les essences et les dimensions des arbres et arbustes devant être plantés sur le terrain.

Les arbres existants identifiés 2 à 16 sur le plan de l'annexe C doivent être préservés.

Leur préservation doit tendre à se rapprocher des prescriptions spéciales sur la protection des végétaux exigés lors des travaux apparaissant à l'annexe F.

SECTION II CADRE BÂTI

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION

6. L'implantation des bâtiments doit tendre à se conformer au plan de l'annexe C.

SOUS-SECTION 2 ALIGNEMENT

7. L'alignement de construction des bâtiments à ériger sur les emplacements 1 et 2 identifiés au présent règlement doit être établi conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279).

SOUS-SECTION 3 CONSTRUCTION HORS-TOIT

8. Une construction hors-toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, ne peut dépasser de plus de 2 m les hauteurs totales permises au présent règlement.

9. Une construction hors-toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, doit être traitée de manière à assurer son intégration architecturale et à limiter ses impacts acoustiques. Elle ne doit pas être visible des voies publiques.

10. Une construction hors-toit et son écran doivent respecter les retraits suivants :
1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, un retrait minimal équivalant à 2 fois la hauteur de la construction hors-toit ;
2° par rapport à un mur arrière, un retrait minimal équivalant à 1 fois la hauteur de la construction hors-toit.

SECTION II STATIONNEMENT ET ACCÈS VÉHICULAIRE

11. Les unités de stationnement doivent être aménagées en sous-sol seulement.

12. Le ratio minimal d'unités de stationnement est de 0,5 case par logement.

13. Le ratio maximal d'unités de stationnement est de 1 case par logement.

14. Un accès à une aire de stationnement doit être conforme au plan de l'annexe D.

SECTION III

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

15. Toute demande de permis de construction visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279) selon les critères qui y sont prévus et les critères énoncés à l'appel public de propositions élaboré pour le développement du site et relatif au concept d'aménagement, à l'architecture et aux objectifs de performance, lequel est joint comme annexe E au présent règlement.

SECTION IV

GARANTIE

16. Une lettre de garantie bancaire d'une somme équivalant à 2 500 \$ par arbre doit être déposée au moment de la demande de permis de construction afin d'assurer la protection des arbres d'intérêt identifiés 2 à 16 au plan de l'annexe C pour la durée des travaux de construction.

17. La lettre de garantie bancaire mentionnée à l'article précédent doit être maintenue jusqu'à 60 jours suivant la fin des travaux de construction.

CHAPITRE IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS EMPLACEMENTS

SECTION I

EMPLACEMENT 1

18. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 1 sur le plan de l'annexe A, lequel emplacement comprend aussi l'entièreté du stationnement localisé en sous-sol de cet emplacement.

SOUS-SECTION 1

TAUX D'IMPLANTATION

19. Le taux d'implantation minimal est de 35 %.

20. Le taux d'implantation maximal est de 50 %.

SOUS-SECTION 2

INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

21. L'indice de superficie de plancher minimal est de 2.

22. L'indice de superficie de plancher maximal est de 3,5.

SOUS-SECTION 3

MARGES LATÉRALE ET ARRIÈRE

23. La marge latérale minimale est de 4 m.

24. La marge arrière minimale est de 4 m.

SOUS-SECTION 4

HAUTEUR

25. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages et 12 m.

26. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 8 étages et 26 m.

SOUS-SECTION 5

OUVERTURES

27. La superficie des ouvertures d'une façade peut excéder 40 % de la superficie de cette façade.

SECTION II

EMPLACEMENT 2

28. 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 1

TAUX D'IMPLANTATION

29. Le taux d'implantation minimal est de 60 %.

30. Le taux d'implantation maximal est de 70 %.

SOUS-SECTION 2

INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

31. L'indice de superficie de plancher minimal est de 4.

32. L'indice de superficie de plancher maximal est de 4,5.

SOUS-SECTION 3

MARGE LATÉRALE

33. La marge latérale minimale est de 2,3 m.

SOUS-SECTION 4

HAUTEUR

34. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages et 12 m.

35. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 8 étages et 26 m.

SOUS-SECTION 5

OUVERTURES

36. La superficie des ouvertures d'une façade peut excéder 40 % de la superficie de cette façade.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

37. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

38. Un aménagement paysager prévu sur l'emplacement et pour lequel un permis de construction est délivré doit être complété dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis.

Un aménagement paysager visé au premier alinéa doit être maintenu en bon état et remplacé au besoin.

CHAPITRE VI

DISPOSITION PÉNALE

39. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de 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 Rosemont–Petite- Patrie (01-279).

ANNEXE A

PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

PLAN DE LOCALISATION DU CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE

ANNEXE C

PLAN D'IMPLANTATION

ANNEXE D
PLAN-PAYSAGE

ANNEXE E
APPEL PUBLIC DE PROPOSITIONS

ANNEXE F
PRESCRIPTIONS SPÉCIALES SUR LA PROTECTION DES VÉGÉTAUX EXIGÉE
LORS DES TRAVAUX

Note : Les annexes du document suivant se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet «Centre Raymond-Préfontaine», aux points 1.1.2.1 à 1.1.2.6. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.

Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-101

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

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);
Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);
À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, par la création d'un nouveau secteur « 21-13 » à même le secteur « 21-03 », tel qu'il est illustré à l'annexe 1 du présent règlement.

2. Les caractéristiques de ce nouveau secteur « 21-13 » sont les caractéristiques suivantes, lesquelles sont ajoutées à la description des secteurs à transformer ou à construire de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie :

« Secteur 21-13 :

- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen. ».

ANNEXE 1

CARTE 3.1.2 « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » POUR L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

Note : L'annexe du document suivant se retrouve dans son intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.gc.ca) sous la rubrique du projet «Centre Raymond-Préfontaine», au point 1.2.2.1. Elle peut également être consultée aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.