

OCPM.QC.CA



**PROJET IMMOBILIER
LES ATELIERS CASTELNAU**

Projet de règlement P-14-001

**Rapport de consultation publique
29 mai 2014**

**OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**



PROJET IMMOBILIER LES ATELIERS CASTELNAU

Projet de règlement P-14-001

Rapport de consultation publique

Le 29 mai 2014

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2014

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2014

ISBN 978-2-924002-63-68 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-64-3 (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 29 mai 2014

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet immobilier Les ateliers Castelnau

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal portant sur le projet immobilier des Ateliers Castelnau. Ce projet implique la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site de l'imprimerie Transcontinental, dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. Le 28 janvier dernier, le conseil municipal adoptait à cette fin le projet de règlement P-14-001.

Le projet immobilier serait situé dans le secteur De Castelnau. Il s'agit d'une zone d'emploi en voie de revitalisation; elle fait partie d'un territoire plus vaste qui été l'objet d'un « Plan de développement urbain, économique et social » (PDUES).

Les promoteurs, DevMcGill et Thibault, Messier, Savard et Associés, proposent la construction d'un ensemble résidentiel comprenant environ 369 unités de logement, réparties entre 315 logements privés en copropriété, et près de 54 logements sociaux et communautaires. Ces derniers seraient réalisés par le biais d'un partenariat avec un Groupe de ressources

techniques. En outre, 15 % des unités résidentielles privées seraient vendues ou louées à titre d'unités abordables.

La soirée d'information sur le projet a réuni plus de cent personnes. Par la suite, la commission a reçu 29 mémoires ou présentations orales; trois de ces mémoires étaient accompagnés de pétitions, dont l'une comportait 160 noms. Grâce à la diversité et à la richesse des opinions lues et entendues à propos du projet des Ateliers Castelnau, la commission a pu disposer d'un riche terreau sur lequel elle a pu s'appuyer. Selon elle, trois enjeux principaux se dégagent.

Le premier de ses enjeux concerne la possibilité pour le secteur De Castelnau d'accueillir des logements en grand nombre sans pour autant fragiliser son potentiel économique prometteur. Du point de vue de la création d'emplois de bonne qualité, ce secteur est plutôt performant. Plusieurs ont rappelé l'importance de maintenir les conditions qui favorisent actuellement son essor économique. Certains chefs d'entreprise du secteur s'opposaient même, pour cette raison, à la réalisation du projet résidentiel. Ils craignaient, à l'instar de certains autres intervenants, qu'une pression à la hausse des valeurs foncières rende plus difficiles de futures implantations d'entreprises.

La commission considère néanmoins qu'un projet comme celui des Ateliers est recevable au sein de ce secteur. Il viendrait consolider un noyau résidentiel déjà existant, situé tout à côté d'une station de métro. Toutefois, dans le but de maintenir les conditions qui favorisent actuellement le développement économique du secteur De Castelnau, elle recommande à l'administration municipale d'envoyer un message clair à l'effet qu'il n'y aura plus, dorénavant, d'autres dérogations à des fins résidentielles. Le secteur est encore fragile et la pression en faveur du résidentiel y est forte. La CDEC Centre-Nord estime que la vocation économique de plusieurs bâtiments qui s'y trouvent n'est pas assurée. Or, il faut donner toutes les chances possibles au développement de l'emploi dans ce territoire.

Le second enjeu concerne le projet lui-même. Il porte sur les conditions permettant d'en faciliter l'insertion dans son milieu, tout en prenant en compte les appréhensions légitimes de ses voisins. Plusieurs de ceux-ci, résidents du complexe résidentiel voisin Les Jardins du parc Jarry, considèrent que la taille du projet des Ateliers Castelnau est trop considérable et qu'il serait en partie situé trop près des immeubles où ils demeurent.

Le projet des Ateliers Castelnau présente de nombreuses qualités, mais il a aussi suscité des critiques sévères. Selon la commission, il est encore susceptible de bonifications d'ici sa mise en œuvre. D'une part, elle appuie la modification au règlement de zonage permettant de relever la hauteur maximale de 20 à 22 mètres. Mais, de l'autre, pour faciliter l'implantation harmonieuse du projet, elle formule trois recommandations principales.

La première consiste à déplacer en direction de la rue de Castelnau les constructions proposées, à même la marge de recul existante, augmentant ainsi la distance entre celles-ci et les bâtiments des Jardins du parc Jarry. De la sorte, il serait possible, suivant l'expression d'une citoyenne, de « laisser un peu d'air » aux résidents des Jardins.

La seconde consiste à enchâsser dans le projet de règlement P-14-001 les paramètres précis, à un mètre près, de la version finale du projet à l'étude. La commission ne doute pas de la bonne foi des promoteurs, mais elle n'en considère pas moins que le projet de règlement, dans sa formulation actuelle, laisse une trop grande marge de manœuvre et permettrait, de plein droit, des constructions de plus grande taille que ce qui est proposé. C'est pourquoi, par respect pour les citoyens voisins, elle propose de le resserrer.

La troisième recommandation porte sur la nécessité de régler, à court terme, les problèmes liés aux intersections problématiques du secteur. Plusieurs de ces intersections, en particulier celles qui permettent de traverser le boulevard Saint-Laurent, sont risquées et le seraient encore davantage pour d'éventuelles familles avec enfants. Selon la commission, les autorités municipales doivent prendre sans délai les mesures nécessaires pour les rendre plus sûres. Il y va de la sécurité des résidents actuels et futurs ainsi que des personnes qui travaillent à proximité. En outre, elle recommande d'entreprendre rapidement l'étude d'impact sur les déplacements et le stationnement portant sur la totalité du secteur Castelnau, et qui prendrait en compte l'impact cumulatif de l'ensemble des développements en cours, notamment quant à l'afflux potentiel de circulation et la demande accrue de stationnement.

Le troisième enjeu est celui de l'habitation. La commission apprécie le fait qu'une partie des unités privées du projet serait constituée de grands logements, tandis qu'environ 54 logements sociaux et communautaires seraient réalisés grâce au projet. Elle propose toutefois des bonifications afin qu'il se conforme encore davantage aux dispositions de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et à celles de la Politique familiale de Montréal.

Néanmoins, malgré des avancées positives dans ce projet particulier, le tableau d'ensemble est plutôt préoccupant au chapitre du logement dans le quartier Villeray. Nombreux sont les organismes qui l'ont rappelé. Il est de plus en plus difficile de se loger à coût raisonnable, et ceci contribue à fragiliser le tissu social du quartier. En outre, des propositions, en provenance d'intervenants divers, ont été formulées au sujet de la Stratégie d'inclusion de logements abordables : la rendre obligatoire, abaisser le seuil d'application, encadrer plus fermement les typologies, etc.

Plus spécifiquement, la commission a noté que la Ville cible, dans un horizon de quatre ans, la réalisation de 225 logements sociaux et communautaires dans le territoire du PDUES ou dans ses environs. Du point de vue des organismes qui ont traité de cette question, l'outil privilégié pour atteindre cet objectif serait l'acquisition de terrains dans le périmètre du PDUES, par le

biais de réserves foncières. Mais, le PDUES rappelle que d'autres outils seraient également disponibles. L'important, selon la commission, c'est de parvenir à réaliser dans un délai raisonnable les 225 logements sociaux et communautaires annoncés. Il serait également pertinent de greffer à l'un de ces éventuels projets de logements sociaux des espaces permettant d'héberger des organismes communautaires du quartier. Selon les propos entendus, ceci permettrait de répondre à un besoin considérable.

L'Office rendra ce rapport public le 16 juin 2014, 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

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM
Anie Samson, Maire de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet immobilier des Ateliers Castelnau	3
1.1 Mise en contexte	3
1.2 Le complexe résidentiel proposé.....	4
1.3 Intérêt et valeurs patrimoniales des bâtiments existants	6
1.4 L'impact du projet sur les déplacements.....	7
1.5 Les politiques municipales ayant une incidence sur le projet	7
1.5.1 Le PDUES	8
1.5.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.....	9
1.5.3 Le Plan d'action famille de Montréal.....	10
1.6 L'encadrement réglementaire du projet	11
1.6.1 Le Plan d'urbanisme de Montréal.....	11
1.6.2 Le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension	11
1.6.3 Le recours à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.....	12
1.7 L'avis du Comité Jacques-Viger.....	12
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	15
Introduction	15
2.1 Le bien-fondé du changement de vocation sur l'emplacement visé	16
2.2 L'appréciation du projet immobilier.....	18
2.3 L'impact du projet dans le quartier, la typologie de logements et l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.....	21
2.4 La circulation, la sécurité des piétons et le stationnement dans le secteur Castelnau.....	24
2.5 Autres commentaires sur le projet.....	27
2.6 Rectifications de la part du promoteur et de l'arrondissement.....	28
3. L'analyse de la commission	31

Introduction	31
3.1 La reconversion à des fins résidentielles de l’ancien site de l’imprimerie Transcontinental	31
3.1.1 Assurer la prépondérance de la vocation économique dans le Secteur De Castelnau.....	33
3.1.2 Régler les questions urgentes liées à la sécurité des résidents actuels et futurs	34
3.1.3 La mise en place d’un mécanisme de suivi du PDUES	36
3.2 L’évaluation du projet des Ateliers Castelnau	36
3.2.1 La taille du projet	37
3.2.1.1 La hauteur	39
3.2.1.2 La densité	40
3.2.1.3 La marge de recul.....	40
3.2.1.4 Les modifications au projet de règlement P-14-001	43
3.3 Les typologies et l’application de la Stratégie d’inclusion de logements abordables	44
3.4 Les autres aspects du projet des Ateliers Castelnau	46
3.4.1 Les initiatives liées au développement durable et à l’efficacité énergétique	46
3.4.2 L’aménagement paysager, la canopée et le stationnement	47
3.4.3 Les relations avec le voisinage	48
3.4.4 Des commerces de proximité ?	49
3.4.5 L’usage de maquette virtuelles.....	50
3.5 La circulation et le stationnement	51
3.6 Le logement dans le quartier Villeray et à Montréal.....	52
Conclusion.....	57
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	61
Annexe 2 – La documentation	63
Annexe 3 – Le projet de règlement P-14-001	67

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a reçu le mandat de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-14-001 intitulé « *Règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site Transcontinental situé sur le lot 2 589 396 du cadastre du Québec* ». L'emplacement concerné est situé sur le territoire de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, aux 65 à 95, rue De Castelnau Ouest. Il s'agit d'un projet de règlement préparé en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Il a été adopté aux fins de consultation le 3 décembre 2013 par le conseil de l'arrondissement et par le conseil municipal de Montréal le 28 janvier suivant. Le mandat de consultation a été confié à l'Office à cette occasion.

L'avis annonçant la tenue de la consultation publique a été publié le 31 janvier 2014. Des annonces ont suivi dans différentes publications et plus de 30 000 dépliant ont été distribués dans le secteur. La séance d'information sur le projet et sur son encadrement réglementaire a eu lieu le 17 février dernier, tandis que la commission a tenu trois séances d'audition des opinions, les 18, 20 et 24 mars dernier.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit la nature du projet soumis par les promoteurs, les principales politiques municipales qui le concernent ainsi que son encadrement réglementaire. Le second résume les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens qui ont pris part à la consultation. Le troisième fait état de l'analyse et des recommandations de la commission.

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont participé à cette consultation publique. Elle remercie également les promoteurs du projet des Ateliers Castelnau, ainsi que les représentants de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension pour la qualité de leurs présentations et leur disponibilité à répondre aux questions des citoyens et à celles de la commission.



1. Le projet immobilier des Ateliers Castelnau

1.1 Mise en contexte

L'emplacement visé par le projet des Ateliers Castelnau est localisé au 65-95, rue De Castelnau Ouest. L'entreprise Transcontinental, qui en est actuellement propriétaire, y opérait une imprimerie jusqu'en 2011. Le site, d'une superficie de 11 800 mètres carrés, est bordé du côté est par un vaste complexe résidentiel en construction entourant le 7400 boulevard Saint-Laurent. Il s'agit du Castelnau, un ensemble d'environ 393 logements, comprenant la reconversion du bâtiment principal de l'ancienne Institution des Sourds-Muets et la construction adjacente de trois immeubles. Du côté nord, se déploie un ensemble d'habitations composé de trois corps d'immeubles disposés en « U » : les Jardins du parc Jarry, donnant sur la rue Gary-Carter. Ces deux entités, tout comme l'emplacement du projet des Ateliers, sont localisées sur un territoire qui appartenait à l'origine aux Clercs de Saint-Viateur. Enfin, à l'ouest, un terrain de stationnement longe le site.

Celui-ci est localisé à proximité de la station de métro De Castelnau. Contrairement aux deux autres ensembles résidentiels mentionnés plus haut, il fait partie du secteur De Castelnau, tel qu'identifié au Plan de développement urbain, économique et social (PDUES), adopté en 2013. Ce secteur occupe, en effet, une bonne partie du quadrilatère bordé au nord par le parc Jarry, au sud par la rue Jean-Talon, à l'est par le boulevard Saint-Laurent, et à l'ouest par la voie ferrée du Canadien Pacifique. C'est une zone en mutation où l'on retrouve principalement d'anciens édifices industriels, dont certains sont reconvertis en vue d'accueillir des bureaux ou des entreprises liées au tertiaire moteur.

Divers bâtiments de faible gabarit, dont la construction s'est échelonnée à partir des années quarante aux années soixante, occupent l'emplacement visé par le projet. Ils sont rattachés à un édifice de cinq étages, datant des années vingt, qui accueillait les ateliers de l'Institution des Sourds-Muets. Après le départ de l'imprimerie, ces immeubles ont été en partie occupés par de petites entreprises et par des organismes communautaires; ils sont vacants depuis quelques mois.

Récemment, le groupe formé des entreprises DevMcGill et Thibault, Messier, Savard et Associés (TMSA) a conclu une entente avec la firme Transcontinental, dans le but d'acquérir le terrain et les bâtiments du site concerné en vue d'y construire l'ensemble résidentiel qui fait l'objet de la présente consultation. Ces promoteurs, appuyés par le groupe IBI-CHBA, sont également à l'œuvre dans le projet adjacent du Castelnau. L'acquisition du terrain et des bâtiments de Transcontinental est conditionnelle aux approbations municipales nécessaires pour réaliser le complexe résidentiel proposé.

1.2 Le complexe résidentiel proposé

L'ensemble immobilier comporterait un total d'environ 369 unités résidentielles, réparties entre 315 logements privés en copropriété et environ 54 logements sociocommunautaires réalisés dans le cadre du programme gouvernemental AccèsLogis. La typologie des logements de la composante privée du projet se répartirait sommairement de la façon suivante : 18 % de studios, 46 % de logements d'une chambre à coucher, 19 % de deux chambres à coucher, et 17 % de logements de trois chambres à coucher et plus. Selon l'état du marché, cette typologie pourrait évoluer. En outre, 47 de ces logements seraient abordables au sens de la définition municipale.¹ Quant aux logements de la composante sociocommunautaire, ils se répartiraient de la façon suivante : 32 logements comportant une chambre à coucher, 23 logements de deux chambres à coucher, et deux logements de trois chambres à coucher.² Ici encore, la situation peut évoluer et cette typologie ne serait pas définitive.

Le projet serait réalisé par phases. Il prévoit la rénovation et la conversion en copropriétés du bâtiment d'origine des anciens ateliers de l'Institution des Sourds-Muets. Il prévoit également la construction de deux pavillons destinés au marché privé (copropriétés) ainsi que d'un pavillon accueillant les logements sociocommunautaires. Ces constructions seraient reliées entre elles. À l'exception du bâtiment des anciens ateliers qui compte cinq étages, la hauteur des autres immeubles serait de six étages, surplombés à certains endroits par une mezzanine en retrait. La hauteur maximale des constructions projetées serait d'environ 21 mètres.

Les nouveaux pavillons se déploieraient à l'ouest de l'ancien bâtiment des ateliers. Deux d'entre eux, dont le bâtiment sociocommunautaire, seraient localisés le long de la rue De Castelnau; quant au troisième, intercalé entre les deux précédents, il serait construit en retrait. En plus des halls d'entrée communs, chaque logement situé au rez-de-chaussée disposerait d'une entrée individuelle.

Le projet comporterait l'aménagement de quatre espaces extérieurs : trois vis-à-vis de la composante privée et un quatrième à l'arrière de la composante sociocommunautaire. Une première cour occuperait l'espace compris entre la rue De Castelnau et le bâtiment des anciens ateliers; son aménagement vise à évoquer les activités d'impression qui ont traditionnellement marqué l'ensemble du site jusqu'à l'arrêt des activités de Transcontinental. Une deuxième cour, donnant également sur la rue, serait située dans l'axe de la rue Waverly, face au pavillon mitoyen; elle combinerait des surfaces minérales et des espaces verts. Un troisième espace commun serait aménagé à l'arrière des bâtiments privés et disposerait d'une superficie largement végétalisée. Enfin, une cour serait également aménagée à l'arrière du bâtiment sociocommunautaire.

¹ Doc. 3.1, page 21. La répartition des typologies présentée ici est tirée du tableau de la page 21

² M. Jean-François Gilker, porte-parole du GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1, lignes 1186 à 1190

Au total, selon les promoteurs, 55 % des espaces libres seraient végétalisés, tandis qu'ils prévoient planter 87 nouveaux arbres. Enfin, un stationnement souterrain offrant 246 emplacements, dont 14 pour la composante sociocommunautaire du projet, est également prévu.

Fait à noter, les logements sociaux et communautaires ne seraient pas construits par les promoteurs. Ceux-ci optent plutôt pour la vente d'un lot à un OBNL, à un prix répondant à la capacité de payer du programme AccèsLogis pour la réalisation de ce type de logements. Cet organisme, en l'occurrence le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier, assumerait la maîtrise d'œuvre de la réalisation de la portion sociocommunautaire du projet. Celle-ci correspond à 15 % de la superficie résidentielle totale, comme le stipule une lettre d'entente signée à cet effet par les promoteurs.³ Outre la vente du terrain, cette lettre d'engagement prévoit que le site sera décontaminé aux frais des promoteurs. Par la suite, le bâtiment, qui hébergera les logements communautaires, sera régi par une coopérative regroupant les futurs locataires. La gestion des relations entre cette coopérative et la portion privée du projet des Ateliers, notamment quant aux espaces communs, sera assurée par des conventions de servitudes.⁴

Figure 1 : Esquisse du projet des Ateliers Castelnau



Source : doc. 3.1, page 18

³ *Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal*, doc. 4.2, article 2.1

⁴ M. Martin Galarneau, doc. 7.1, lignes 1928 à 1942

Figure 2 : Vue d'ensemble du projet



Source : doc 3.1, page 30

1.3 Intérêt et valeurs patrimoniales des bâtiments existants

Pour faire place au développement projeté, les promoteurs proposent de démolir toutes les constructions présentes sur le site, à l'exception du bâtiment ayant abrité à l'origine les ateliers de l'Institution des Sourds-Muets.

Celui-ci demeure un témoin historique lié à l'ancienne Institution. En effet, jusqu'en 1981, il s'agissait d'un lieu d'enseignement de métiers aux enfants sourds et muets. Il appartenait à l'ensemble bâti de l'Institution et présente une composition architecturale ordonnée et régulière combinée à l'emploi de la pierre calcaire, un matériau typique des constructions montréalaises. L'intérêt patrimonial de ce bâtiment, documenté sur la base de deux études,⁵ a amené les promoteurs à le conserver et à le mettre en valeur à l'intérieur du projet immobilier, ce que demandait, par ailleurs, l'arrondissement.

En revanche, l'agrandissement des années quarante qui s'est ajouté au bâtiment d'origine des ateliers, de même que les ailes construites dans les années soixante, ne présentent pas « *une conception architecturale d'une qualité et d'une originalité remarquables notamment avec les*

⁵ Documents 3.3 et 3.4

bâtiments similaires ». ⁶ En outre, ils ne sont pas adaptés à une conversion en usage résidentiel. Les promoteurs en proposent donc la démolition afin de dégager et mettre en valeur le bâtiment d'origine des ateliers et faire place aux nouvelles constructions projetées.

1.4 L'impact du projet sur les déplacements

Une firme spécialisée a produit, pour le compte des promoteurs, une étude concernant les impacts du projet sur les déplacements aux abords du site. ⁷ Il s'en dégage les éléments suivants :

- le projet générerait peu d'impacts sur les conditions actuelles de la circulation automobile aux heures de pointe;
- il n'y aurait pas d'impact sensible non plus au niveau du transport en commun, compte tenu de la diversité de la desserte;
- il n'y aurait pas non plus de perte d'espaces de stationnement sur rue. Par contre, lors des périodes d'activités intenses au parc Jarry, le taux d'occupation du stationnement sur rue est très élevé, ce qui pourrait s'avérer problématique pour les visiteurs et pour les résidents qui n'utilisent pas le stationnement intérieur;
- enfin, le cheminement des piétons et des cyclistes serait peu affecté par le projet.

Au total, selon cette étude d'impact, le projet des Ateliers Castelnau n'entraînerait pas de contraintes sensibles sur le réseau routier avoisinant. On y formule cependant certaines recommandations, notamment celle d'augmenter la largeur prévue de l'accès au stationnement intérieur, et celle de maintenir le stationnement interdit en tout temps du côté sud de la rue De Castelnau, afin de tenir compte des accès aux entreprises riveraines. De plus, on suggère d'envisager l'implantation d'une zone de vignettes du côté nord de la rue De Castelnau.

1.5 Les politiques municipales ayant une incidence sur le projet

Selon les promoteurs, le projet des Ateliers Castelnau a été conçu en tenant compte de trois politiques municipales, notamment : le Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (PDUES), la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, et la Politique familiale de Montréal. Il convient de passer en revue ces trois politiques et d'identifier brièvement comment le projet se positionne par rapport à elles.

⁶ Doc. 3.1, page 11, citation tirée de la page 20 du document 3.4

⁷ Doc. 3.2

1.5.1 Le PDUES

Comme il a été dit plus haut, le site du projet fait partie du secteur De Castelnau, qui est l'une des composantes du territoire qui fit l'objet d'un exercice particulier de planification à partir de 2011. Celui-ci prit la forme d'un « Plan de développement urbain, économique et social ». Outre le secteur De Castelnau, le territoire de planification concerné couvrait les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic et Beaumont, tous situés dans l'axe de la voie ferrée du CP. Le PDUES fut soumis à la consultation publique par l'OCPM au printemps 2013, et sa version finale a été adoptée par le conseil municipal le 23 septembre 2013, en même temps que les modifications au Plan d'urbanisme qui en découlaient.

Le PDUES décrit ainsi le secteur De Castelnau : « *la fonction résidentielle est actuellement peu présente et se limite à quelques bâtiments isolés en situation de droits acquis. La proximité des stations de métro De Castelnau et Parc, d'une gare de trains de banlieue, du parc Jarry et du marché Jean-Talon justifie la volonté d'y accueillir davantage de ménages et également, grâce à une intensification des activités, de travailleurs* ». ⁸ En conséquence, il préconise de faire une place à la fonction résidentielle dans ce secteur, dans le but d'y accueillir des ménages de taille et de revenus variés, tout en préservant une part significative de lieux d'emploi. Le Plan d'urbanisme a été raffermi en conséquence par le conseil municipal du 23 septembre 2013 : l'affectation au sol de caractère mixte (résidentiel et secteur d'emploi) y est confirmée, le nombre minimum d'étages autorisés est passé de 2 à 3, la hauteur maximale autorisée est demeurée à 6 étages, tandis que la densité maximale est passée de 3 à 4.5.

Toutefois, afin de préserver un certain équilibre entre les lieux d'emploi et le développement résidentiel, les projets d'habitation ne seront pas autorisés de plein droit au sein de ce secteur. En vertu du PDUES, ils devront être assujettis à la procédure des Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). En outre, toute demande concernant la construction ou la modification d'un bâtiment situé dans le secteur De Castelnau devra faire l'objet d'une évaluation qualitative basée sur des objectifs et des critères établis dans le cadre d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). ⁹

Le PDUES propose également des interventions structurantes pour ce territoire :

- l'aménagement d'un lien routier local entre la rue De Castelnau et la rue Ogilvy. Ceci implique une traverse à niveau de la voie ferrée du Canadien Pacifique qui sépare le quartier Villeray du quartier Parc-Extension. Cette voie ferrée est située un peu à l'ouest du projet des Ateliers Castelnau. Ainsi, par suite de l'aménagement de ce passage à niveau, l'accès à la gare Jean-Talon et à la station de métro Parc s'en

⁸ PDUES, version finale, document 6.1, page 17

⁹ Idem, page 60

trouverait facilité, et la connexion entre les quartiers Villeray et Parc-Extension serait renforcée;

- le réaménagement des principales intersections du territoire, y compris, selon la compréhension de la commission, les intersections qui bordent le projet des Ateliers, dans le but d'accroître la sécurité des déplacements.

Enfin, pour contribuer au maintien de la mixité sociale sur le territoire du PDUES et dans les quartiers avoisinants, la Ville cible la réalisation de 225 logements sociaux et communautaires dans le périmètre du PDUES.

Selon les autorités municipales, l'analyse du projet des Ateliers Castelnau s'inscrit dans la démarche introduite à la suite de l'adoption du PDUES : d'une part, ce projet résidentiel fait l'objet d'une étude particulière (en vertu de l'article 89 de la Charte, cependant, plutôt qu'en vertu de la procédure des PPCMOI), et de l'autre, le règlement qui en permettrait la réalisation comporte un volet d'évaluation qualitative du projet, dont il sera question plus bas.

1.5.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Adoptée par la Ville de Montréal en 2005, la Stratégie vise à atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme, à savoir que 30 % de la production résidentielle globale soit abordable. Plus spécifiquement, elle vise à ce que :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire montréalais soient des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles unités d'habitation soient constituées de logements abordables d'initiative privée (propriété ou logements locatifs).

Ces objectifs s'appliquent à l'échelle du territoire de la ville de Montréal et non par projet. Toutefois, selon l'administration municipale, « *un objectif particulier s'applique aux grands sites (ceux dont le potentiel de construction dépasse environ 200 unités), notamment sur les terrains municipaux, publics ou à caractère public et pour d'autres projets qui requièrent une modification réglementaire importante : la Ville souhaite qu'une proportion d'au moins 30 % d'unités abordables y soit également prévue* ». ¹⁰

L'application de la Stratégie à l'égard des projets développés sur des terrains privés n'est pas formellement obligatoire; certains promoteurs passent outre. D'autres optent plutôt pour le versement d'une compensation monétaire destinée à contribuer financièrement à la réalisation de projets résidentiels sociocommunautaires ailleurs sur le territoire, ce que permet la

¹⁰ *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, septembre 2007, page 6, doc. 6.2

Stratégie. Ce fut en partie le cas pour le projet du 7 400 Saint-Laurent. Les promoteurs avaient alors accepté de verser la somme de 400 000 dollars pour contribuer à la réalisation de divers projets de logements communautaires dans le secteur.¹¹

En ce qui concerne les Ateliers Castelnau, les promoteurs ont choisi d'appliquer les dispositions de la Stratégie sur le site même de leur projet. Le 16 décembre 2013, ils ont signé, en ce sens, la lettre d'engagement mentionnée plus haut.¹² D'une part, ils ont convenu, comme nous l'avons vu, de céder à l'organisme Bâtir son quartier un lot lui permettant de réaliser la construction de logements sociaux et communautaires à hauteur de 15 % de la superficie résidentielle totale du projet. De l'autre, ils s'engagent à ce qu'un minimum de 15 % des unités résidentielles privées soit vendu ou loué à titre d'unités résidentielles abordables. Ainsi, estiment-ils, le projet des Ateliers Castelnau répondrait aux attentes de la Ville dans le cadre de la Stratégie d'inclusion.

1.5.3 Le Plan d'action famille de Montréal

Lancé en 2008, le Plan d'action famille de Montréal est l'outil de mise en œuvre de la politique familiale de Montréal, adoptée elle aussi en 2008. L'un de ses objectifs est de consolider la qualité de vie des familles qui vivent à Montréal et réduire ainsi le nombre de départs de jeunes familles vers la banlieue. Le plan d'action cible 14 actions.¹³ Les promoteurs du projet des Ateliers Castelnau affirment que celui-ci contribue à l'atteinte d'au moins trois de ces objectifs :

- « Un grand logement abordable de trois chambres à coucher en propriété ou en location ». Selon les plans des promoteurs, 17 % des unités du projet pourront correspondre à cette typologie. Plus précisément, ceux-ci se sont engagés, dans la lettre d'engagement mentionnée plus haut, à la construction d'un minimum de 33 logements familiaux de trois chambres à coucher;
- « Une cour, un balcon ou une terrasse assez grands pour profiter des saisons dehors ». À cet égard, les promoteurs rappellent que la majorité des logements disposeront d'un balcon. En outre, quatre espaces extérieurs seront aménagés sur le site;
- « Un îlot de fraîcheur ». Le plan d'aménagement prévoit la disparition des espaces de stationnement extérieurs et leur remplacement par des espaces communs, végétalisés à 55 %. En outre, 87 nouveaux arbres seraient plantés.

¹¹ Voir par exemple le dossier de la coopérative d'habitation la Fraternité Micheloise, doc. 6.6

¹² *Engagements relatifs à la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal*, déjà cité, doc. 4.2. Voir aussi le résumé de l'offre d'achat entre le GRT et les promoteurs, document 5.3.1

¹³ Document 6.3

1.6 L'encadrement réglementaire du projet

1.6.1 Le Plan d'urbanisme de Montréal

Le projet des Ateliers Castelnau est conforme au Plan d'urbanisme de Montréal puisque celui-ci permet, à certaines conditions, la fonction résidentielle dans le secteur et autorise une hauteur maximale de six étages, de même qu'une densité de 4.5.¹⁴

1.6.2 Le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension

En revanche, ce projet n'est pas conforme au règlement de zonage de l'arrondissement. Les usages que celui-ci prescrit pour la zone concernée sont l'industrie légère, les activités commerciales lourdes, le commerce en gros et l'entreposage. La hauteur maximale permise est de 20 mètres, la densité maximale de 3. Or, il s'agit d'un projet résidentiel, lequel requiert une hauteur dépassant 20 mètres. De là la nécessité d'apporter des modifications au règlement de zonage pour en permettre la réalisation. C'est le but, notamment, du projet de règlement P-14-001 soumis à la consultation. Ses principales dispositions sont les suivantes :

- usage proposé : résidentiel, catégorie « 36 logements et plus »;
- taux d'implantation : minimum 35 %, maximum 100 %;
- densité : minimum 1, maximum 4,5;
- hauteur en mètres : maximum de 22 mètres;
- hauteur en étages : de 4 à 6 étages;
- possibilité de construire plus d'un bâtiment principal sur la propriété et de faire en sorte qu'une partie de la construction puisse ne pas respecter les reculs habituels.

De plus, le projet de règlement autorise la démolition des constructions industrielles présentes sur le site, à l'exception du bâtiment d'origine des ateliers, et exige que l'ensemble des cases de stationnement soient aménagées à l'intérieur d'espaces souterrains.

En outre, dans le but de répondre aux spécifications du PDUES, il exige que les éventuels permis de construction ou de transformation liés au projet immobilier soient approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement. Celui-ci est enrichi d'un certain nombre d'objectifs et de critères identifiés par le projet de règlement même. Au chapitre IV, on y formule quatre objectifs en relation avec l'insertion du projet immobilier dans son environnement : protéger les caractéristiques architecturales de l'ancien bâtiment des ateliers; contribuer à l'encadrement et à l'animation du domaine public; préconiser une facture architecturale de qualité; concevoir des bâtiments et

¹⁴ Le concept de densité, ou coefficient d'occupation du sol est la relation entre la superficie de plancher construite et la superficie du terrain

des aménagements paysagers rencontrant les principes du développement durable. Chacun de ces objectifs est complété par des critères destinés à guider l'évaluation qualitative du projet.

Enfin, le projet de règlement P-14-001 stipule que les travaux de construction ou de transformation devront débuter dans les cinq ans suivant son entrée en vigueur.

1.6.3 Le recours à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Conformément aux prescriptions du PDUES, l'implantation résidentielle de plein droit par la réglementation n'est pas possible dans le secteur De Castelnau. Afin de permettre une insertion conforme aux orientations du PDUES, celui-ci exige, comme il a été mentionné plus haut, que les projets résidentiels soient autorisés par le biais d'une procédure qui comprend une étude publique : la procédure dite des « Plans particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ». « Cette approche vise à permettre un encadrement plus serré des projets et la prise en compte d'enjeux sociaux et économiques liés à leur insertion dans le milieu ». ¹⁵ Elle inclut un mécanisme de consultation par l'arrondissement et favorise ainsi une validation publique des projets.

Le projet des Ateliers Castelnau pourrait donc être traité suivant la procédure des PPCMOI. Toutefois, comme l'ensemble résidentiel proposé comporterait une superficie totale de plancher de 30 283 mètres carrés, ¹⁶ il pourrait également être soumis à l'approbation du conseil municipal en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal. Cet article stipule à l'alinéa 3 que la responsabilité d'autoriser la réalisation de tout projet résidentiel dont la superficie de plancher excède 25 000 mètres carré, en dehors du centre des affaires, peut relever du conseil municipal. C'est le choix qui a été fait par les autorités municipales. Il implique obligatoirement une consultation publique tenue par l'OCPM, mais écarte la possibilité d'un recours référendaire qui aurait pu être réclamé par les citoyens du voisinage.

1.7 L'avis du Comité Jacques-Viger

Le 18 octobre 2013, le Comité Jacques-Viger a exprimé un avis favorable à l'égard du projet des Ateliers Castelnau. ¹⁷ Celui-ci présente, selon lui, de grandes qualités en matière d'intégration urbaine, de programme architectural et d'aménagement paysager. Par ailleurs, le Comité formule certaines recommandations : une meilleure perméabilité visuelle entre les cours, un renforcement de l'aspect privatif des terrasses au rez-de-chaussée, l'animation du passage piétonnier prévu à l'est du bâtiment d'origine des ateliers. Sur ce dernier point, il suggère l'utilisation du rez-de-chaussée à des fins collectives plutôt que d'y aménager un corridor donnant accès à des logements. Enfin, il espère « que l'attention portée à la qualité

¹⁵ PDUES, doc. 6.1, page 60

¹⁶ Dossier du promoteur, doc. 3.1, page 21

¹⁷ Doc. 1.3.2.1

architecturale et au concept paysager dans la partie privée du projet se retrouvera dans la partie sociocommunitaire ». ¹⁸ D'après le sommaire décisionnel de l'arrondissement, les recommandations du Comité Jacques-Viger seront prises en compte dans le cadre de l'analyse finale du projet à l'aide des objectifs et critères du PIIA. ¹⁹

¹⁸ Doc. 1.3.2.1, page 2

¹⁹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Introduction

L'audition des opinions devant la commission a eu lieu les 18, 20 et 24 mars dernier. Au total, celle-ci a reçu 29 mémoires ou présentations orales. De plus, trois de ces mémoires étaient accompagnés de pétitions, dont l'une comportait 160 noms.

La majorité des mémoires (22 sur 29) se sont prononcés explicitement sur le projet des Ateliers Castelnau. Toutefois, les opinions étaient partagées.

D'un côté, trois intervenants ou organismes se sont déclarés entièrement favorables au projet, et cinq autres ont exprimé des commentaires ou des suggestions visant diverses bonifications, mais sans en modifier les caractéristiques principales. À l'inverse, trois mémoires se sont montrés totalement défavorables, s'opposant au principe même d'un développement résidentiel sur l'emplacement concerné. Onze autres mémoires ont exprimé des positions très critiques à l'égard du projet dans sa forme actuelle. Ils provenaient en majorité de résidents du voisinage. Sans s'opposer au principe d'un développement résidentiel sur l'emplacement concerné, ils exprimaient des réserves considérables à l'endroit de la proposition des promoteurs. Quelques-uns ont recommandé des modifications qui leur apparaissaient souhaitables.

Enfin, les sept autres mémoires ont fait valoir des préoccupations connexes au projet, mais sans se prononcer explicitement sur celui-ci. Ces préoccupations portaient notamment sur les besoins en logement social et communautaire dans les quartiers avoisinants, ou encore sur les conditions générales du secteur en matière de circulation et de stationnement.

Quatre enjeux principaux se dégagent de la consultation :

- le bien-fondé d'un changement d'usage permettant la réalisation d'un ensemble résidentiel sur l'emplacement visé;
- l'appréciation des diverses caractéristiques du projet des Ateliers Castelnau;
- l'intégration d'une composante de logements communautaires à l'intérieur du projet et, de façon plus générale, la problématique du logement social et communautaire dans le quartier;
- les questions liées à la circulation et au stationnement dans le secteur.

À travers le compte-rendu de ce qui s'est dit sur ces grands enjeux et sur quelques autres questions, la commission fera part des principales propositions formulées en vue de modifier le projet. Par la suite, elle rendra compte des éléments de rectification apportés par l'arrondissement et par les promoteurs au terme des séances de présentation des opinions.

2.1 Le bien-fondé du changement de vocation sur l'emplacement visé

On se rappelle que la réalisation du projet requiert une modification au règlement de zonage de l'arrondissement. Actuellement, le terrain concerné permet l'industrie légère et le commerce, mais non l'habitation; le projet de règlement à l'étude permettrait dorénavant une implantation résidentielle.

La majorité des intervenants ne contestent pas ce changement de zonage; leurs commentaires à propos du projet présument, au contraire, que la vocation résidentielle y est acceptable. C'est ainsi que l'Université de Montréal ne voit pas de contradiction entre le développement résidentiel qu'elle supporte, et celui de l'emploi dans le secteur Castelnau qu'elle considère comme un « *quartier créatif et innovant* » en devenir, auquel participerait son futur campus Outremont.²⁰

Cependant, trois intervenants s'opposent fermement au changement de zonage et font valoir l'importance de préserver le statu quo afin de permettre ainsi la consolidation d'un pôle d'emploi en voie d'émergence dans le secteur Castelnau. C'est le cas du président de la Corporation immobilière Kevric, selon qui : « *...Nous avons la possibilité de créer un nouveau pôle d'emploi des plus dynamiques dans ce secteur de l'arrondissement. Mais pour que cette vision se réalise, nous avons besoin d'une masse critique d'employeurs dans le secteur, justifiant ainsi les investissements qui doivent être faits pour les attirer, et justifiant aussi la présence éventuelle de firmes de services pour répondre à leurs besoins* ». ²¹

Selon les propos tenus par cet intervenant, le secteur aurait déjà atteint sa limite en matière de développements résidentiels, et tout ajout de projet, comme celui qui fait l'objet de la présente étude, entraînera une rupture de l'équilibre recherché entre le volet économique et le volet résidentiel. S'ensuivra inévitablement, d'après lui, une pression à la hausse des valeurs foncières, rendant plus difficiles de futures implantations d'entreprises, de même qu'une baisse de la qualité de vie des éventuels résidents. « *Un tel changement de zonage créerait notamment deux problèmes majeurs : l'affaiblissement du pôle d'emploi qui se redéveloppe présentement dans le secteur en raison de l'impossibilité de créer une masse critique pour assurer son succès et son dynamisme; et la création de conflit d'usages entre les zones résidentielle et commerciale du secteur et tous les problèmes de cohabitation qui en découleraient pour les résidents, notamment en termes de qualité de vie* ». ²² Cette opinion est partagée par un autre promoteur immobilier, la firme 7250 Marconi Inc., ²³ de même que par

²⁰ Doc. 8.1.12

²¹ M. Richard Hyland, doc. 7.2, lignes 1994 à 1999

²² Idem, doc. 7.2, lignes 2065 à 2070

²³ Doc. 8.2.8

Divertissements Gameloft, une entreprise de jeux vidéo en voie d'implantation dans le secteur.²⁴

Tout en se montrant favorable, en partie, au changement de zonage proposé, un autre chef d'entreprise abonde dans le même sens : « *Mishandling the final design of the Projet immobilier - Les Ateliers Castelnau could seriously undermine the progress already made in the revitalization of the Castelnau Zone as a new economic/commercial hub for Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSP)* ». ²⁵ C'est ce qui l'amène à proposer que le projet des Ateliers comporte une composante d'espaces commerciaux et d'espaces à bureaux. Pour sa part, un citoyen estime que l'arrondissement n'a pas fait tous les efforts nécessaires pour convaincre l'imprimerie Transcontinental de maintenir ses activités sur place plutôt que de vendre l'emplacement à un promoteur résidentiel. « *Pour moi, affirme-t-il, la priorité, c'est d'essayer de garder les emplois qu'on a, d'aider les entreprises* ». ²⁶

La crainte de voir s'éroder graduellement la zone d'emploi Castelnau amène diverses propositions en vue de préserver, à l'avenir, l'équilibre entre l'habitation et l'emploi. Le Regroupement pour le développement de Villeray, selon qui le développement et le maintien d'emplois dans la zone du PDUES participent à l'amélioration des conditions de vie des ménages de Villeray, souhaite que les projets « *développés dans le secteur de Castelnau le soient dans un grand plan d'ensemble qui comprendrait la totalité de la zone plutôt que d'y aller à la pièce et le tout de manière à développer de manière cohérente un secteur à vocation économique et résidentiel* ». ²⁷ La CDEC Centre-Nord, qui exprime aussi son inquiétude devant la pression immobilière, demande à l'arrondissement d'arrêter, à l'avenir, les dérogations au règlement de zonage permettant la fonction résidentielle dans le secteur Castelnau. ²⁸ Cette position de la CDEC, exprimée dans son mémoire, a été quelque peu atténuée en séance publique, mais son message en faveur du contrôle de la pression résidentielle est resté inchangé. ²⁹

Pour leur part, les groupes de citoyens venus présenter leur point de vue prennent acte de la présence d'activités économiques dans le secteur; leurs préoccupations à cet égard portent plutôt sur les nuisances en matière de circulation et de stationnement qui pourraient en découler. Selon deux de ces citoyens, les chiffres avancés sur la croissance de l'emploi dans le secteur peuvent apparaître réjouissants pour l'économie locale, mais « *semblent menaçants pour les résidents immédiats qui devront, pour leur part, composer avec l'inévitable*

²⁴ Doc. 8.2.7

²⁵ M. Ian Ellbogen, doc. 8.1.19, page 3

²⁶ M. Camil Gaston Breton, doc. 7.2, lignes 1391-1392

²⁷ Mme France Émond, doc.7.3, lignes 388 à 391

²⁸ Document 8.1.13, page 16

²⁹ M. Denis Sirois, doc. 7.2, lignes 1020-1022

accroissement de l'achalandage que tous ces projets laissent présager ». ³⁰ Nous reviendrons plus bas sur cette question.

2.2 L'appréciation du projet immobilier

Le projet des Ateliers Castelnau a fait l'objet de commentaires élogieux de la part de certains. En particulier, la CDEC Centre-Nord salue sa qualité architecturale, l'inclusion de nombreux éléments écologiques, de même que l'intégration de logements communautaires et de logements abordables. L'organisme ajoute : « *De manière générale, on peut dire que le projet des Ateliers Castelnau contribuera à faire de ce secteur un quartier complet en venant renforcer la fonction résidentielle et augmenter la densité de la population autour des infrastructures de transport en commun présentes* ». ³¹ Un citoyen note que le projet « *a de belles qualités. Il permet d'embellir le quartier et il permettra d'ajouter de nouveaux résidents...* » ; ³² d'autres apprécient l'effort des promoteurs en vue d'inclure des logements communautaires au sein de l'ensemble résidentiel proposé, même s'ils jugent parfois que cet effort est insuffisant. ³³

Cependant, le projet soulève des critiques sévères chez plusieurs, y compris parmi ceux qui en reconnaissent des qualités. C'est le cas de résidents de l'ensemble résidentiel voisin, les Jardins du parc Jarry. Une dizaine de mémoires ont été présentés ou déposés par ceux-ci, accompagnés de deux pétitions. D'autres résidents du secteur se sont également montrés critiques à l'égard du projet.

Plusieurs désapprouvent la hauteur proposée. On fait remarquer que celle-ci serait de six étages, auxquels s'ajouterait à certains endroits un septième étage sous forme de mezzanine, alors que les Jardins du parc Jarry comptent cinq étages, y compris la toiture. Il en résulterait donc une disproportion quant aux volumes des bâtiments construits côte à côte. Dans un mémoire collectif présenté par le Groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry, et accompagné d'une pétition de 160 noms, on écrit : « *La demande de hausser la hauteur maximale de 20 mètres à 22 mètres a pour but de permettre la construction d'immeubles de six étages plus une mezzanine, laquelle, en réalité, constituera un septième étage. Quand on regarde un édifice, c'est surtout le nombre d'étages qui caractérise son apparence. Le voisin arrière du projet, soit les Jardins du parc Jarry, a quatre étages habitables* ». ³⁴

³⁰ M. Sylvain Legris et Mme Linda Gagnier, doc. 8.1.4, page 3

³¹ Doc. 8.1.13, page 8

³² M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 2

³³ Projet Montréal, MM. Robert Prévost et Sylvain Ouellet, doc. 7.3, lignes 1706 à 1710

³⁴ Groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry, doc. 8.1.6, pages 4 et 5

D'autres font également remarquer que la hauteur proposée dépasse celle des immeubles du secteur; presque tous, mis à part l'immeuble industriel situé en bordure de la voie ferrée, sont de quatre étages au maximum.³⁵

Selon un intervenant, la hauteur proposée dépasserait même celle du projet Castelnau, en construction du côté est du projet à l'étude. « *Nous remarquons que le nombre d'étages proposé dans le projet n'est pas en continuité avec le nombre d'étages du projet au 7400 boulevard St-Laurent dont les nouveaux édifices en annexe de l'ancien institut des sourds-muets comportent cinq étages* ». ³⁶ Enfin, certains craignent la perte d'ensoleillement qui résulterait de la hauteur des édifices projetés.³⁷ D'autant plus que, « *dans un climat comme celui du Québec où les heures d'ensoleillement sont considérablement réduites durant l'hiver, cet enjeu prend tout son sens* ». ³⁸

Outre la taille jugée trop haute du projet, certains déplorent également la faible distance entre les Jardins du parc Jarry et le pavillon mitoyen des Ateliers Castelnau. Ceci risquerait de diminuer la qualité de vie des résidents. Un citoyen, dont le mémoire est également accompagné d'une pétition de 27 signatures, écrit : « *L'aspect privé et tranquille des lieux est une caractéristique prisée par les copropriétaires. Un aspect négatif du projet des Ateliers vient briser cette atmosphère et cette tranquillité et manque au respect du lieu existant avant ce projet. Le plan d'implantation de l'aile nord (C) située sur la ligne du terrain avec les Jardins permet la construction de l'édifice à seulement 4 mètres de la ligne. Pire, selon les croquis du promoteur, cette zone de 4 mètres est utilisée pour les terrasses des résidents de la partie arrière de l'aile C, réduisant à une peau de chagrin de seulement 1 mètre l'espace vert entre les Ateliers et la clôture des Jardins... Cela signifie une réduction significative de la tranquillité des lieux des Jardins* ». ³⁹

Reprenant ce même thème, une citoyenne explique : « *L'arrière, le côté sud de nos habitations, est un lieu agréable de verdure. Nous y avons même une piscine extérieure très agréable en été. La nouvelle construction rendra évidemment cet endroit moins agréable. Nous demandons que le promoteur nous laisse un peu respirer...* ». ⁴⁰

La distance jugée trop courte entre la ligne de propriété et le mur arrière du pavillon mitoyen localisé au centre du projet des Ateliers représenterait également un risque d'empiètement sur la propriété voisine,⁴¹ d'autant plus qu'il a été précisé par les promoteurs qu'aucune clôture

³⁵ M. Philipp Portelance, M. Serge Portelance et Mme Sandra Cormier, doc. 8.1.5; M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 4

³⁶ M. Richard Lavoie, doc. 8.1.2

³⁷ Mme Thérèse Nadeau, doc. 8.2.2, Mme Louise Corneille, doc. 8.2.3

³⁸ M. Richard Lavoie, doc. 8.1.2

³⁹ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 9

⁴⁰ Mme Paule Olivier, doc. 7.3, lignes 62 à 65

⁴¹ Groupe de citoyens propriétaires, doc. 8.1.6, page 10

n'entourerait le site des Ateliers. Une citoyenne écrit : « *Or notre terrain est présentement clôturé et nous exigeons qu'il le demeure pour assurer le respect de nos espaces privés* ». ⁴² De plus, elle craint qu'en l'absence de clôture, les futurs résidents des Ateliers utilisent les terrains privés situés à l'arrière des Jardins du parc Jarry. « *Nos nouveaux voisins voudront fréquenter le parc Jarry, joyau du quartier. Or le plus court chemin passe par nos pelouses, d'où la nécessité d'une clôture préservant notre intimité* ». ⁴³

Enfin, l'avenir des arbres existants sur la ligne de propriété soulève également des inquiétudes. Une résidente explique : « *Nous avons une rangée d'arbres qui sont plantés sur notre terrain, parallèlement à la ligne de propriété. Mais voilà que le projet serait si près de cette ligne que le promoteur songe à faire abattre ces arbres matures et à les remplacer par des arbres à racines horizontales* ». ⁴⁴ Un autre citoyen exprime la même appréhension. ⁴⁵

D'autre part, la densité du projet des Ateliers, qui passerait selon certains de 3,0 à 4,5 en vertu du projet de règlement à l'étude, pose problème et constituerait un précédent négatif pour le secteur. « *Accepter de déroger à la norme de densité actuelle de 3.0 pour des raisons économiques ne sera pas sans conséquence, contrairement à ce qui est avancé par le promoteur. Au contraire, cette dérogation viendra augmenter la pression sur l'environnement urbain qui sera déjà grandement sollicité par les projets déjà annoncés et en cours de réalisation* ». ⁴⁶

Tout ceci amène plusieurs à s'opposer aux dérogations demandées par le projet de règlement P-14-001. « *Compte tenu des impacts importants soulignés plus haut, nous demandons qu'un nouveau projet soit élaboré qui ne nécessite pas de dérogations au règlement de zonage qui touchent la densité et la hauteur* ». ⁴⁷ Cette position est partagée par au moins dix intervenants. Déroger à la réglementation d'urbanisme est un geste important, puisque « *le Règlement de zonage tel qu'il est rédigé l'a sûrement été fait avec le souci de prévenir l'abus ou l'excès d'intérêt privé sur l'intérêt collectif afin de préserver une certaine consistance dans le développement urbain de l'arrondissement et de sa qualité de vie* ». ⁴⁸ Selon certains, de telles dérogations sont théoriquement possibles, mais à la condition expresse que les résidents actuels n'en subissent pas de préjudices. Or, affirme-t-on, « *nous considérons que la proximité et la taille du bâtiment créent un préjudice important à notre propriété et à notre qualité de vie* ». ⁴⁹

⁴² Mme Paule Olivier, document 8.1.1

⁴³ Mme Paule Olivier, document 8.1.1

⁴⁴ Mme Paule Olivier, document 8.1.1

⁴⁵ M. César Stafile, doc. 8.1.8

⁴⁶ Doc. 8.1.6, page 6

⁴⁷ Mme Nicole Gendron, porte-parole d'un groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry, doc. 8.1.6, page 11

⁴⁸ M. Philipp Portelance, M. Serge Portelance et Mme Sandra Cormier, doc. 8.1.5

⁴⁹ Mme Nicole Gendron, document 8.1.6, page 4

Pour rendre le projet immobilier plus acceptable, certains recommandent d'en limiter la hauteur à cinq étages.⁵⁰ Un citoyen propose, pour sa part, des hauteurs modulées selon les différents pavillons : cinq étages, mezzanine incluse, pour le pavillon mitoyen des Ateliers, et six étages, mezzanine incluse, pour les deux pavillons situés dans la portion est du projet.⁵¹

Deux intervenants suggèrent que le pavillon mitoyen du projet des Ateliers soit construit à une plus grande distance de la ligne de propriété, afin de l'éloigner du bâtiment voisin appartenant aux Jardins du parc Jarry. L'un d'eux, estimant que la distance entre les édifices des Jardins du parc Jarry et la ligne de propriété est « *d'au moins 7 mètres* », recommande que le pavillon mitoyen des Ateliers soit édifié à au moins la même distance, soit à 7 mètres de la ligne de propriété, plus deux mètres pour permettre la construction des terrasses prévues au pied des futures entrées privées.⁵² La piscine située derrière les Jardins devrait également bénéficier d'un dégagement supplémentaire.

Enfin, dans le but de préserver l'aspect privé de la cour arrière appartenant aux Jardins du parc Jarry, le Groupe de citoyens copropriétaires demande aux promoteurs de s'engager à ériger une clôture de deux mètres autour de leur propriété.⁵³

2.3 L'impact du projet dans le quartier, la typologie de logements et l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables

Plusieurs ont abordé le projet des Ateliers, de même que le type de logements proposés, dans le contexte de l'évolution du quartier Villeray.

Quelques-uns y voient un facteur positif de développement. Un citoyen écrit que « *l'afflux de nouveaux résidents attirera plus d'entreprises et de services dans le quartier, améliorant ainsi l'économie locale et favorisant l'évolution continue de l'arrondissement* ». ⁵⁴

Au contraire, d'autres estiment que la venue d'unités supplémentaires de condominiums dans le secteur Castelneau aura pour effet d'accentuer ce qu'ils considèrent comme un processus de gentrification en cours au sein du quartier. C'est la perception notamment de l'Association des locataires de Villeray (ALV). Celle-ci constate que, depuis plusieurs années, « *un processus de gentrification est en cours dans le quartier Villeray. Graduellement, mais sûrement, la population à faible et modeste revenu est remplacée par une population plus aisée* ». ⁵⁵ Or, le quartier Villeray est majoritairement habité par des ménages locataires à revenu modeste, dont

⁵⁰ Mme Louise Corneille, doc. 8.2.3, M. Rosario Lavoie, doc. 8.1.2

⁵¹ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, pages 7 et 8

⁵² M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, pages 9 et 11

⁵³ Groupe de citoyens propriétaires, doc. 8.1.6, page 11

⁵⁴ M. Fabio Ferrarini, doc. 8.2.6

⁵⁵ Association des locataires de Villeray, doc. 8.1.3, section 4

plus du tiers doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Dans ce contexte, l'ALV craint « *que la venue massive d'unités supplémentaires de condominiums dans le secteur de Castelnau ait pour effet d'accentuer le processus de gentrification qui est en cours* ». ⁵⁶ C'est aussi l'opinion de la Table sur le logement social de Villeray. Selon elle, le projet des Ateliers Castelnau « *ne contribuera pas à améliorer la problématique du logement dans le quartier* ». Au contraire, « *il ne fera qu'augmenter la pression sur les hausses de loyers à cause du phénomène de gentrification qu'il induira* ». ⁵⁷

La Coalition Marconi-Beaumont abonde dans le même sens, en développant son analyse à l'échelle de l'ensemble des quartiers situés autour du territoire couvert par le PDUES, et en s'appuyant sur une étude récente produite par le Comité logement de la Petite Patrie et le Laboratoire Urbain de l'Université Concordia. ⁵⁸ L'organisme avance qu'il y aurait un total de 3 592 nouvelles unités de condos en cours de construction ou en préparation dans le PDUES et à ses abords. Cela aurait pour conséquence de pénaliser les locataires du secteur, de les appauvrir par suite d'augmentations prévisibles de loyers et d'augmenter le nombre de menaces d'éviction. En ce sens, le projet des Ateliers Castelnau, ou tout au moins son volet privé, s'inscrit selon la Coalition à l'intérieur d'une tendance lourde qui contribue à fragiliser la situation déjà difficile des locataires montréalais. C'est ce qui amène l'organisme à revendiquer le développement de 1 000 logements sociaux dans le secteur du PDUES, dans le but de compenser l'appauvrissement appréhendé de locataires « *suite à l'accélération du processus de gentrification causé par le projet du PDUES* ». ⁵⁹

Dans la même foulée, plusieurs groupes incitent l'arrondissement à décréter des réserves foncières, sur le territoire du PDUES ou aux alentours, pour pouvoir y développer des logements sociaux. C'est le cas, notamment, de l'Association des locataires de Villeray, du Conseil communautaire Solidarités Villeray et du Regroupement pour le développement de Villeray.

Par delà ces considérations plus générales, au moins onze mémoires ont abordé la question de l'inclusion de logements communautaires et abordables dans le projet des Ateliers Castelnau. À une exception près, ⁶⁰ une telle inclusion, effectuée en vertu de la Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables, est plutôt bien reçue, y compris de la part d'organismes qui se montrent par ailleurs critiques à l'égard du projet. L'un d'eux signale qu'il y a là un progrès par rapport au projet antérieur du 7400 Saint-Laurent, qui ne comportait que des

⁵⁶ Association des locataires de Villeray, doc. 8.1.3, section 4

⁵⁷ Table sur le logement social de Villeray, doc. 8.2.4

⁵⁸ *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, mars 2014, document 8.1.17.1

⁵⁹ Coalition Marconi-Beaumont, doc. 8.1.17

⁶⁰ M. Richard Petit, document 8.2.5

unités en copropriété.⁶¹ Un citoyen se réjouit du fait que cette diversification de l'offre de logements permettra une certaine mixité sociale.⁶²

Toutefois, plusieurs considèrent que le nombre de logements sociaux ou communautaires prévus dans le projet des Ateliers est insuffisant. L'Association des locataires de Villeray évalue qu'au moins 7 730 ménages du quartier auraient besoin d'un logement dont le loyer répond à leurs capacités financières, tandis que la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal compte 3 372 demandeurs à l'échelle de l'arrondissement. Elle réclame en conséquence un plus grand nombre de logements sociaux dans le projet des Ateliers, mais aussi que les types de logements proposés soient « *adaptés aux besoins du quartier* ». ⁶³ Projet Montréal souhaite que la part de logements communautaires et de logements abordables dans le projet, qui est de 15 % pour chacune de ces deux catégories, soit relevée, dans les deux cas, à 20 %. ⁶⁴ Quant au Regroupement pour le développement de Villeray et au Conseil communautaire Solidarité Villeray, ils recommandent tous deux que le projet des Ateliers prévoie au moins 30 % de logements sociaux subventionnés « *afin d'atténuer les effets de l'embourgeoisement du quartier* ». ⁶⁵ Un citoyen note, pour sa part, que la proportion de logements abordables dans la portion privée du projet des Ateliers ne correspond pas à 15 % du total des 369 unités prévues, mais plutôt à 15 % des logements de la composante privée ce qui, selon lui, ne correspond pas à la Stratégie municipale d'inclusion. ⁶⁶

La typologie des logements prévus dans le projet des Ateliers a également attiré l'attention de certains. Dans son mémoire, un citoyen, chef d'entreprise, déplore la trop grande proportion de studios et de logements d'une seule chambre à coucher, qui représenteraient 54 % de toutes les unités prévues. Il suggère d'en diminuer le nombre et d'augmenter en contrepartie celui des logements de deux et de trois chambres à coucher, dont la proportion devrait atteindre, selon lui, entre 60 % et 75 % du total. ⁶⁷

Certains ont également noté le fait que la partie sociocommunautaire du projet ne comporterait que deux logements de trois chambres à coucher. En se basant sur les besoins du quartier, le Regroupement pour le développement de Villeray demande d'en augmenter le nombre, de telle sorte que 17 % des unités résidentielles communautaires soient des logements familiaux de trois chambres à coucher. ⁶⁸ En réponse à cette demande, le porte-parole du GRT Bâtir son quartier a affirmé au cours de la présentation du mémoire de son organisme, que celui-ci tenterait d'y donner suite et de relever la proportion de logements

⁶¹ Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 8.1.18, page 2

⁶² Vincent Robert-Huot, doc. 8.2.1

⁶³ Association des locataires de Villeray, doc. 8.1.3

⁶⁴ Document 7.3, lignes 1721 à 1724

⁶⁵ Doc. 8.1.18, page 3, et doc. 8.1.15

⁶⁶ Vincent-Robert Huot, doc. 8.2.1

⁶⁷ M. Ian Ellbogen, doc. 8.1.19

⁶⁸ Doc. 8.1.18, page 4

familiaux au sein du volet sociocommunautaire, en dépit des paramètres restrictifs du programme AccèsLogis. Il explique : « *On a le souhait d'être capables de pouvoir trouver un chemin pour arriver à en faire davantage et peut-être trouver des apports financiers complémentaires, notamment à travers des programmes de financement existants qui peuvent venir compléter les montages financiers dans le cadre du programme Accès-Logis* ». ⁶⁹

Enfin, la question des espaces communautaires a été soulevée. Certains, comme la Table sur le logement social de Villeray, rappellent que le secteur a perdu au cours des dernières années beaucoup de locaux utilisés par le mouvement communautaire, compte tenu du développement du 7400 Saint-Laurent, mais aussi du projet des Ateliers, puisque celui-ci en hébergeait à l'intérieur de l'un des bâtiments d'origine. Dans ce contexte, le Conseil communautaire Solidarités Villeray recommande que l'arrondissement contribue à l'achat d'un bâtiment pouvant accueillir des organismes communautaires du quartier afin de favoriser ainsi la consolidation à long terme de l'action communautaire. ⁷⁰

2.4 La circulation, la sécurité des piétons et le stationnement dans le secteur Castelnau

Les enjeux relatifs à la circulation, à la sécurité des piétons et au stationnement ont été largement débattus devant la commission.

Plusieurs ont souligné les limites de l'étude sur les déplacements ⁷¹ déposée par les promoteurs. En se concentrant exclusivement sur l'impact du projet des Ateliers, sans prendre en considération l'ensemble des projets de développement en cours dans le secteur Castelnau et leur impact cumulatif, celle-ci ne permettrait pas de saisir l'ampleur du problème de circulation à venir. Le Groupe de copropriétaires écrit : « *Se limiter au seul projet résidentiel est nettement insuffisant; cette vue à court terme occulte les conséquences véritables sur le quartier du projet résidentiel et laisse planer une fausse impression quant aux impacts réels des changements à venir. Il faudrait mesurer les impacts du projet des Ateliers Castelnau après avoir pris en compte l'ensemble des projets de revitalisation déjà planifiés* ». ⁷²

Dans son mémoire, accompagné d'une pétition de 36 signatures, un citoyen affirme avoir été surpris du nombre et de l'ampleur des projets en développement dans le secteur Castelnau au moment où il en a pris connaissance. Il affirme qu'on « *semble avoir tristement omis d'étudier l'effet global qu'auront sur l'environnement immédiat de même que sur les infrastructures déjà existantes les deux projets domiciliaires (promettant au final environ 700 nouvelles unités d'habitation) combinés à cet apport important de nouvelle main-d'œuvre à l'intérieur de ce*

⁶⁹ M. Jean-François Gilker, doc. 7.4, lignes 495 à 498

⁷⁰ Conseil communautaire Solidarités Villeray, doc. 8.1.15, page 5

⁷¹ Avis technique, qualification des impacts locaux sur les déplacements, juin 2013, doc. 3.2

⁷² Doc. 8.1.6, page 6

*même quadrilatère (on parle à l'heure actuelle d'environ 3 000 emplois »).*⁷³ Sans mettre en cause les résultats de l'étude de circulation des promoteurs, il reproche à l'arrondissement de s'en être contenté, alors qu'il aurait plutôt fallu évaluer les conséquences de l'ensemble des développements en cours dans le secteur.

Déjà, selon certains, des problèmes de circulation se manifestent dans le quartier, particulièrement sur la rue Gary-Carter. Ils ont rappelé que cette rue est engorgée pendant quelques semaines en été, au moment des événements spéciaux de Tennis Canada qui ont lieu dans le parc Jarry. En outre, du fait de la configuration des axes de circulation dans le secteur, la rue Gary-Carter constitue un débouché naturel pour sortir du secteur et emprunter le boulevard Saint-Laurent vers le nord. La situation ne fera que s'amplifier à l'avenir,⁷⁴ même si cette rue n'a pas été conçue pour accueillir la circulation de transit.

Dans le contexte des difficultés appréhendées de circulation, plusieurs ont commenté le projet de passage à niveau qui permettrait de relier les rues Ogilvy et De Castelnau en traversant la voie ferrée du Canadien Pacifique. Tous en saluent le principe : il permettrait de désenclaver le quartier et de faciliter l'accès à la gare Jean-Talon. À une exception près toutefois, les intervenants qui ont abordé cette question manifestent une nette préférence à l'égard d'une traverse qui soit piétonnière et cyclable uniquement, sans permettre le passage des automobiles. Faute de quoi le problème de la circulation de transit serait amplifié. Un citoyen écrit : « *Nous voyons difficilement comment un apport supplémentaire de véhicules voulant éviter le tunnel Jean-Talon pourrait militer en faveur d'un désencombrement des abords du parc Jarry* ». ⁷⁵

Outre la crainte de voir s'alourdir la circulation dans le secteur, certains ont souligné également leurs appréhensions quant aux difficultés futures en matière de stationnement. « *Bien que l'on souhaite que la majorité des 3000 travailleurs utilisent les transports en commun, le vélo ou l'autopartage, on peut penser qu'une portion des 3000 travailleurs viendra dans le quartier en voiture... À terme, où se stationneront les travailleurs lorsque tous les projets seront complétés ?* » ⁷⁶

Ces craintes à l'égard des difficultés potentielles de stationnement sont également soulevées par un chef d'entreprise. Selon lui, il manque déjà d'espaces de stationnement dans le secteur De Castelnau, et les développements futurs ne feront qu'aggraver la situation. C'est ce qui l'amène à proposer que les futurs projets résidentiels, incluant celui des Ateliers, offrent au moins une case de stationnement pour chaque unité d'habitation.⁷⁷ Un autre intervenant craint

⁷³ M. Sylvain Legris, doc. 8.1.4, page 3

⁷⁴ Groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry, doc. 8.1.6, page 7

⁷⁵ Sylvain Legris et Linda Gagnier, doc. 8.1.4, page 7

⁷⁶ Mme Nicole Gendron, doc. 8.1.6, page 8

⁷⁷ M. Ian Ellbogen, doc. 8.1.19, page 4

les conflits d'usages quant à l'utilisation future des espaces de stationnement le long des rues : « *C'est sûr et certain que si on commence à avoir une zone qui est beaucoup plus résidentielle et mixte, bien, on va vouloir des vignettes sur rue parce qu'on ne voudra pas acheter une case de stationnement dans l'immeuble résidentiel. Donc il va y avoir toutes sortes de conflits. Les travailleurs ne pourront pas stationner dans le quartier, les résidents vont se plaindre qu'il y a quelqu'un qui a stationné dans leur espace de vignette et les conflits vont commencer.* »⁷⁸ Pour pallier à ce problème, une intervenante suggère de mettre en place un système de navettes permettant aux futurs travailleurs de stationner en dehors du secteur Castelnau.⁷⁹

Enfin, par delà les problèmes généraux de circulation et de stationnement dans le secteur Castelnau, certains ont insisté sur les difficultés et les problèmes actuels de sécurité concernant les principales intersections du secteur. Cette question a été soulignée, notamment, par deux citoyens,⁸⁰ par le Groupe de copropriétaires, et aussi par Projet Montréal. On souligne, entre autres, que les intersections Saint-Laurent et De Castelnau, Saint-Laurent et Gary-Carter, de même que Clark et De Castelnau sont problématiques, voire jugées dangereuses. Il en serait de même pour l'intersection Jean-Talon et Saint-Laurent, où l'on propose d'introduire le virage d'ouest vers le nord.

Ce n'est pas un problème nouveau. Certains ont rappelé à la commission avoir déjà fait des démarches auprès des autorités municipales en vue d'y faire apporter des corrections. Toutefois, l'urgence de trouver des solutions à ces problèmes serait dorénavant d'autant plus grande que le quartier est en mutation. Un citoyen a expliqué que « *ça ne posait pas un problème énorme lorsque c'était un quartier à vocation d'industrie légère mais là, il y a reconversion de ce quartier-là dans un quartier où il y a une mixité résidentielle et commerciale à vocation économique, il va y avoir beaucoup de trafic piétonnier, il va y avoir des jeunes familles, il va y avoir des personnes âgées, à mobilité réduite et il faut quand même que ces personnes-là puissent circuler de façon sécuritaire* ». ⁸¹ Or, la sécurité n'est pas au rendez-vous. La traversée de ces intersections et de quelques autres est parfois périlleuse « *Moi-même qui est un, je pourrais dire un jeune homme en santé et relativement vigoureux, j'arrive à peine à traverser avant que la signalisation tourne au rouge. Je me mets dans la peau d'une personne à mobilité réduite, je me mets dans la peau d'une personne âgée qui circule un peu plus lentement ou d'une famille avec des enfants en bas âge, je me dis mon Dieu, ces gens-là vont devoir carrément terminer en courant l'intersection. C'est dangereux définitivement.* »⁸² Un autre citoyen insiste lui aussi sur les problèmes de sécurité découlant de cette situation : « *Et effectivement ce qu'on me signale, c'est que la densité d'accidents non seulement automobile/automobile, mais également automobile/cycliste, automobile/piéton, est assez*

⁷⁸ M. Richard Hylands, doc. 7.2, lignes 2099 à 2104

⁷⁹ Mme Nicole Gendron, en réponse écrite à une question de la commission, doc. 5.5

⁸⁰ M. Sylvain Legris et Mme Linda Gagnier, doc. 8.1.4; M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10

⁸¹ M. Richard Lavoie, doc. 7.2, lignes 211 à 215

⁸² M. Richard Lavoie, doc. 7.2, lignes 236 à 241

*importante, et spécialement Saint-Laurent et Gary-Carter. Donc, un changement drastique du nombre de population, de la circulation pourrait aggraver la problématique. Il faut donc intervenir ».*⁸³

Toutes ces considérations amènent plusieurs citoyens et organismes à demander qu'une étude générale sur les conséquences en matière de circulation et de stationnement de l'ensemble des développements du secteur Castelnau, tant au plan économique qu'au plan résidentiel, soit menée par les autorités municipales. Ainsi, serait-il possible de mesurer l'ampleur du problème et d'identifier les correctifs nécessaires. Le Groupe de citoyens copropriétaires écrit : « *Dans ce contexte, une étude des impacts locaux est nettement insuffisante. Il est primordial qu'une étude d'impact détaillée des déplacements soit effectuée. Des mesures doivent être planifiées pour l'ensemble du secteur et une alternative à l'usage de la rue Gary-Carter doit être élaborée.* »⁸⁴ Une telle étude, selon une citoyenne, devrait être effectuée avant même la réalisation du projet des Ateliers Castelnau.⁸⁵

2.5 Autres commentaires sur le projet

Quelques autres questions relatives au projet des Ateliers Castelnau ont également été abordées :

- Un citoyen propose d'adapter l'architecture contemporaine aux conditions d'ensoleillement et aux variations climatiques. Pour ce faire, il préconise que les développeurs effectuent des études solaires et climatiques afin de tenir compte de ces réalités dans leurs projets. Quant aux Ateliers, il estime que l'orientation de certaines façades aura des impacts négatifs sur le plan de l'efficacité énergétique. Il formule des recommandations en conséquence : repenser certaines volumétries, utiliser les toitures pour diverses initiatives d'efficacité énergétique, aménager le stationnement souterrain sur deux étages pour éviter qu'il n'occupe toute la superficie des futurs bâtiments.⁸⁶
- Un organisme, la CDEC Centre-Nord, de même qu'un citoyen ont formulé des suggestions concernant l'aménagement de certaines des rues du secteur, particulièrement De Castelnau et Gary-Carter. La CDEC réclame qu'un plan d'aménagement du domaine public soit élaboré par l'arrondissement pour l'ensemble du secteur De Castelnau, en collaboration avec les partenaires du PDUES.⁸⁷ Pour sa part, le citoyen affirme que la Ville devrait procéder à des travaux d'embellissement

⁸³ M. Normand Laberge, doc. 7.4, lignes 2050 à 2055

⁸⁴ Groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry, doc. 8.1.6, page 9

⁸⁵ Mme Brigitte Cantin, doc. 8.1.11

⁸⁶ M. Mojtaba Samimi, doc. 8.1.9

⁸⁷ CDEC Centre-Nord, doc. 8.1.13, page 11

de la rue Gary-Carter : « *Il serait pertinent que la Ville enfouisse les fils électriques et remplace les lampadaires d'autoroute par de beaux lampadaires urbains à hauteur humaine* ». ⁸⁸

- La question du commerce dans le secteur a également été abordée par certains. C'est ainsi que l'association locale de Projet Montréal fait remarquer que la rue De Castelnau, à l'est de Saint-Laurent, est caractérisée par une trame de commerces de proximité et préconise le même type de développement pour De Castelnau Ouest, afin d'éviter une « *monoculture de condos* ». Elle propose donc qu'une partie des locaux situés du côté de la rue « *soient réservés pour des locaux commerciaux, des bureaux, des garderies, des boulangeries, des fruiteries...* » ⁸⁹ Dans la même foulée, un citoyen propose que le zonage contraigne une implantation commerciale au rez-de-chaussée du projet des Ateliers. ⁹⁰
- Enfin, l'association locale de Projet Montréal recommande qu'à l'avenir, pour tous les projets de grands ensembles immobiliers soumis à la consultation, le promoteur soit tenu de présenter une maquette virtuelle. Ainsi, sera-t-il plus aisé pour les citoyens et les décideurs de saisir et visualiser les impacts de ces projets dans leur environnement physique immédiat. ⁹¹

2.6 Rectifications de la part du promoteur et de l'arrondissement

Tant le promoteur que l'arrondissement ont utilisé leur droit de rectification. Ce fut le cas de la part du représentant de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, à la fin de la troisième soirée de consultation. Pour sa part, le promoteur a transmis par écrit ses éléments de rectification.

Les principales précisions apportées par le représentant de l'arrondissement sont les suivantes : ⁹²

- le cadre règlementaire de l'ancienne Institution des Sourds-Muets permettait une hauteur de 22 mètres et de 4 à 6 étages;
- le bâtiment en construction situé au coin du boulevard Saint-Laurent et de la rue De Castelnau comporte bel et bien six étages. Ce sixième étage est autorisé de plein droit; il ne s'agit pas d'une mezzanine qui serait considérée comme une construction hors toit;

⁸⁸ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 14

⁸⁹ Projet Montréal, doc. 7.3, lignes 1795 à 1813

⁹⁰ M. Vincent Robert-Huot, doc. 8.2.1

⁹¹ Projet Montréal, lignes 1978 à 2049

⁹² M. Marc-André Hernandez, document 7.4, lignes 2395 à 2700

- le projet de règlement qui a été déposé pour étude ne déroge pas du cadre règlementaire actuel quant à la marge de recul arrière. Il ne déroge pas non plus à la densité qui est prescrite dans le secteur. Il y a une dérogation quant à la hauteur, 22 mètres plutôt que les 20 mètres actuels, mais il n’y a pas de dérogation quant au nombre d’étages;
- il est inexact d’affirmer que le projet du 7400 Saint-Laurent ne respectait pas la Stratégie d’inclusion de logements abordables. Celle-ci a été appliquée, mais d’une façon différente : un versement monétaire en guise de compensation a été effectué pour contribuer à la réalisation de logements sociaux à l’extérieur du site du projet;
- enfin, le représentant de l’arrondissement rappelle que le secteur Castelnau n’est pas une zone où l’emploi est la fonction exclusive. Il s’agit plutôt d’une zone mixte, permettant également l’usage résidentiel. C’est ce que prévoit le PDUES, afin de contribuer au remailage du tissu urbain.

Les principales précisions apportées par le promoteur sont les suivantes⁹³ :

- le gabarit des constructions projetées dans le projet des Ateliers est semblable à celui des nouvelles constructions en cours dans le cadre du projet Castelnau (le 7400 Saint-Laurent). Dans les deux cas, il prévoit 6 étages et 22 mètres maximum;
- le projet des Ateliers Castelnau ne déroge ni au Règlement de zonage, ni au Plan d’urbanisme concernant la densité et les marges. La densité équivaut à 2,6, alors que le maximum autorisé est de 3;
- la distance effective entre la ligne de propriété et le mur arrière du pavillon mitoyen localisé au centre du projet est de 6,5 mètres, tandis que la distance entre les façades avant et la ligne de propriété qui longe la rue De Castelnau est de 4 mètres;
- la hauteur maximale (22 mètres) proposée dans le projet de règlement est dérogatoire au zonage actuel (20 mètres). Toutefois, les hauteurs proposées pour les toitures des différents pavillons varient d’environ 15 mètres (5 étages), à 18 mètres (6 étages) et à 21 mètres (mezzanines);
- il n’y aura aucune intervention sur la propriété voisine sans l’accord des voisins;
- la clôture actuelle située sur le terrain de Transcontinental le long de la limite de propriété arrière sera enlevée. Par contre, le promoteur s’engage à implanter une nouvelle clôture si les voisins le souhaitent.

La commission remercie les promoteurs et l’arrondissement pour les précisions qui ont été apportées. Mais surtout, elle tient à remercier l’ensemble des personnes et des organismes qui lui ont fait part de leurs réflexions et de leurs recommandations concernant le projet à l’étude.

⁹³ Doc. 3.7



3. L'analyse de la commission

Introduction

Les analyses et les points de vue exposés devant la commission représentent une palette riche et diversifiée de positions, permettant ainsi d'examiner en profondeur plusieurs enjeux soulevés par le projet de développement des Ateliers Castelnau. Dans son analyse, la commission s'appuiera sur ce qu'elle a lu et entendu, mais aussi sur divers outils municipaux de planification et de réglementation qui ont une incidence sur le projet. Mentionnons notamment :

- le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, bien sûr;
- le Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (PDUES). Rappelons qu'il s'agit d'un cadre de planification qui couvre divers territoires le long de la voie ferrée du CP et de l'avenue du Parc, jusqu'à l'ancienne gare de triage Outremont. Le secteur Castelnau, où se trouve le projet des Ateliers, est l'un des territoires couverts par le PDUES;
- la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;
- la Politique familiale de la Ville de Montréal.

3.1 La reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site de l'imprimerie Transcontinental

L'ensemble du secteur Castelnau, y compris l'emplacement visé par le projet des Ateliers, est mixte au sens du Plan d'urbanisme, c'est-à-dire que l'on y permet la coexistence de logements et de lieux d'emploi. De même, le PDUES préconise d'y maintenir la mixité des usages dans le secteur Castelnau : ce territoire doit demeurer propice au développement des emplois, tout en permettant, à certaines conditions, la fonction résidentielle. En revanche, le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est plus restrictif : seuls certains usages commerciaux de même que l'industrie légère y sont permis.

Dans ce contexte, la première condition pour permettre la réalisation du projet des Ateliers Castelnau est de déroger à ce règlement de zonage afin de permettre la conversion à des fins résidentielles de l'ancien site de l'imprimerie Transcontinental. C'est ce que propose l'article 8 du projet de règlement P-14-001 et le premier point que la commission abordera.

Rappelons que trois entreprises localisées dans le secteur, les firmes Kevric, Montoni et Gameloft, s'opposent au changement de zonage permettant la vocation résidentielle sur l'emplacement visé. Selon elles, il faudrait plutôt préserver un zonage exclusivement commercial-industriel, pour éviter de nuire au développement de la zone d'emploi dans le

secteur. Faute de quoi, selon elles, l’empiètement résidentiel entraînera inévitablement la hausse des valeurs foncières et celle des baux commerciaux, de sorte qu’à terme, certaines entreprises n’auront plus les moyens de s’y implanter.

Pour sa part, la CDEC Centre-Nord considère que la modification au règlement de zonage est acceptable. Toutefois, elle craint, elle aussi, l’érosion de la fonction économique. Il faut faire en sorte, selon elle, que soit préservé l’équilibre entre développement résidentiel et développement de la zone d’emploi. Elle rappelle notamment que la superficie occupée par le secteur Castelnau est restreinte, et que 12 des 45 immeubles qui y sont déjà implantés ne sont pas à vocation économique.⁹⁴

Quant aux résidents voisins, qui ont été nombreux à exprimer leur point de vue sur le projet des Ateliers, ils ne s’opposent pas au changement d’usage proposé, ni au maintien d’un pôle d’emploi comme fonction dominante au sein du territoire. Leurs préoccupations portent plutôt sur la taille du projet et les conséquences appréhendées découlant de l’ensemble du développement du secteur en matière de circulation et de stationnement.

La vocation principalement économique du secteur Castelnau ne semble donc pas soulever d’opposition de la part des personnes et des organismes qui se sont exprimés sur la question. Actuellement, celui-ci connaît une véritable renaissance après plusieurs années de déclin : selon les données fournies par la CDEC Centre-Nord, il compte déjà une centaine d’établissements pour un total de 610 emplois,⁹⁵ tandis que les deux édifices actuellement en rénovation affichent un potentiel de 2 600 emplois supplémentaires.⁹⁶ Il importe de faire en sorte que cette croissance puisse se poursuivre.

Faut-il pour autant s’opposer à la venue du projet des Ateliers ? La commission n’est pas de cet avis. Déjà, il existe un fort noyau résidentiel sur l’ancienne propriété des Clercs de Saint-Viateur. D’une part, le long de la rue Gary-Carter, les Jardins du parc Jarry comprennent plus de 200 unités de logements. De l’autre, le projet Castelnau (7400 Saint-Laurent), actuellement en construction, se déploie à partir du boulevard Saint-Laurent vers l’ouest et il comptera, à terme, environ 393 logements.⁹⁷ La réalisation du projet des Ateliers Castelnau, avec ses 369 logements, viendrait compléter et consolider ce noyau en se développant immédiatement à l’arrière des deux autres ensembles résidentiels, le long de la rue De Castelnau. En outre, nous sommes à deux pas de la station de métro et à côté de l’un des plus beaux parcs de Montréal. Une implantation résidentielle à cet endroit a du sens, d’autant plus qu’elle est conforme aux

⁹⁴ CDEC Centre-Nord, doc. 8.1.13, page 6

⁹⁵ Doc. 8.1.13, page 7

⁹⁶ Doc. 4.3, page 7

⁹⁷ Doc. 3.7

orientations du Plan d'urbanisme, lequel vise notamment à développer cette fonction aux abords des stations de métro, offrant ainsi des alternatives à la banlieue.

Dans ce contexte, et principalement pour consolider un noyau résidentiel déjà existant, la commission considère acceptable la dérogation au règlement de zonage de l'arrondissement afin de permettre la fonction résidentielle sur l'emplacement visé par le projet des Ateliers Castelnau.

Toutefois, son appui au changement de zonage proposé n'est pas inconditionnel. Selon elle, il doit être assorti de deux conditions qui seront expliquées dans les sections qui suivent. La première serait de refuser à l'avenir toute autre dérogation à des fins résidentielles dans le secteur Castelnau. La seconde serait de prendre sans délai les mesures nécessaires pour améliorer la sécurité des intersections situées à proximité des trois ensembles immobiliers.

3.1.1 Assurer la prépondérance de la vocation économique dans le secteur De Castelnau

En premier lieu, même si elle considère acceptable le changement de zonage permettant la réalisation du projet des Ateliers Castelnau, la commission est très sensible à la nécessité d'éviter que l'équilibre entre la vocation résidentielle et celle de l'emploi ne soit rompu. Elle croit que la fonction de pôle d'emploi propre au secteur Castelnau doit demeurer dominante. Il faut éviter que cet endroit soit considéré par des promoteurs comme une simple friche en attente de développement résidentiel.

Le secteur Castelnau jouit de deux avantages concurrentiels : des valeurs foncières raisonnables et une localisation stratégique de choix, à proximité de deux stations de métro et d'une gare intermodale. C'est ce qui lui permet d'afficher une performance remarquable en matière de développement de l'emploi. Toutefois, malgré l'annonce de l'arrivée imminente de 2 600 travailleurs dans le secteur, la CDEC Centre-Nord rappelle qu'il s'agit d'une zone encore fragile. Elle ajoute : « *De nombreux espaces sont encore vacants, et une grande incertitude règne quant à l'avenir de certains bâtiments qui abritent encore des activités de fabrication* ». ⁹⁸ En outre, elle rappelle que quatre projets résidentiels, outre celui des Ateliers Castelnau, sont en développement : ils totaliseraient ensemble près de 200 logements. ⁹⁹ L'arrivée de ces projets comporterait selon elle « *un fort risque d'entraîner une hausse des valeurs mobilières dans le secteur* ». ¹⁰⁰

Selon la commission, il faut préserver les avantages concurrentiels dont jouit le secteur De Castelnau, et éviter par conséquent que la pression en faveur de nouveaux développements

⁹⁸ Doc. 8.1.13, page 12

⁹⁹ Idem, page 12

¹⁰⁰ Idem, page 13

résidentiels n'entraîne une hausse inconsidérée des valeurs foncières et, par extension, une hausse des baux commerciaux. En d'autres termes, il faut éviter l'érosion graduelle de cette zone d'emploi.

Pour encadrer le développement dans le secteur Castelnau et préserver l'équilibre recherché, le PDUES prévoit que tous les projets résidentiels qui veulent s'y implanter soient assujettis à la procédure des Plans particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).¹⁰¹ Par définition, il s'agit d'une approche au cas par cas; de par sa nature même, elle risque d'envoyer le signal aux propriétaires immobiliers qu'il est possible de reconverter à des fins résidentielles leurs bâtiments à vocation économique. Si tel était le cas, ce ne serait pas le bon message.

La commission ne peut évidemment pas se prononcer sur le bien-fondé des mesures envisagées pour encadrer le développement des autres secteurs mixtes compris dans le territoire couvert par le PDUES. En revanche, elle croit que le moment est venu de refuser à l'avenir toute dérogation à des fins résidentielles dans le secteur Castelnau.

En se basant sur l'importance de maintenir l'équilibre nécessaire entre le développement de logements et celui de l'emploi, elle croit qu'une fois le projet des Ateliers complété, ce secteur aura fait « le plein » du résidentiel et que des développements résidentiels additionnels menaceraient l'équilibre recherché. Les perspectives de développement économique dans ce secteur sont plutôt prometteuses, mais celui-ci demeure fragile. Il importe d'y maintenir les conditions propices à la croissance de l'emploi. Dans ce contexte, la commission recommande d'y freiner, à l'avenir, le développement résidentiel pour de projets privés.

3.1.2 Régler les questions urgentes liées à la sécurité des résidents actuels et futurs

En second lieu, le noyau résidentiel en voie de se développer à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, entre les rues de Castelnau et Gary-Carter impose pour les autorités municipales des obligations incontournables en vue d'améliorer la sécurité des citoyens qui y vivent déjà ou qui sont appelés à y déménager. Au cours de la consultation publique, la commission a entendu de nombreuses interventions à ce sujet.

Plusieurs personnes ont souligné en particulier la difficulté de traverser les rues aux diverses intersections du secteur, notamment Saint-Laurent et De Castelnau, Saint-Laurent et Jean-Talon, De Castelnau et Clark. Certains ont souligné qu'il est même périlleux de traverser la rue De Castelnau pour gagner la station de métro et que des accidents y seraient survenus. Ils réclament depuis longtemps des mesures en vue de corriger la situation. D'autres mettent en cause la circulation de transit, qui viendrait briser la quiétude de la rue Gary-Carter : un

¹⁰¹ À moins d'être assujettis à l'article 89 de la Charte de Montréal, comme dans le cas présent

automobiliste en provenance de la rue Jean-Talon Ouest ne peut pas tourner à gauche sur Saint-Laurent et doit plutôt emprunter un parcours qui pourrait l'amener sur la rue Gary-Carter. Tout cela représente un problème lancinant pour les résidents qui s'intensifiera avec l'accroissement de la population du secteur, laquelle sera composée en partie, rappelons-le, de familles avec des enfants.

Interpellées sur la question au cours de la soirée d'information, les autorités municipales en reconnaissent l'importance, mais elles renvoient la solution aux conclusions d'une éventuelle étude d'impact sur la circulation et le stationnement qui porterait sur l'ensemble du territoire couvert par le PDUES.

L'importance de produire une telle étude s'impose, d'autant plus que les problématiques liées à la circulation et au stationnement débordent des questions soulevées plus haut. Nous y reviendrons plus loin. Mais, il est urgent d'agir dès maintenant en vue de sécuriser les intersections problématiques du secteur et de le faire sans attendre les conclusions de cette étude d'impact. Il y va de la sécurité des résidents actuels et futurs. Faut-il rappeler que la population combinée des trois ensembles résidentiels, celui qui existe, celui qui est en construction et celui qui est projeté, oscillera vraisemblablement autour de 1 500 personnes,¹⁰² sans compter les milliers de futurs travailleurs annoncés ?

Déjà, en 2010, au cours de l'étude publique du projet du 7400 Saint-Laurent, des résidents et des organismes ont soulevé ce problème.¹⁰³ Force est de constater que la question n'est toujours pas réglée quatre ans plus tard et qu'il est plus que temps de s'y attaquer. Il n'est pas responsable de chercher à attirer des résidents à cet endroit sans mettre en place les conditions minimales leur permettant de traverser la rue de façon sécuritaire pour accéder à la station de métro ou pour gagner la partie est du quartier.

C'est pourquoi, selon la commission, les autorités municipales doivent prendre sans délai les mesures nécessaires pour rendre plus sécuritaires les principales intersections du secteur : en particulier, Saint-Laurent et De Castelnau, Saint-Laurent et Garry-Carter, De Castelnau et Clark, Saint-Laurent et Jean-Talon. Elle recommande également que soit envisagée la possibilité de permettre le virage à gauche sur le boulevard Saint-Laurent en provenance de Jean-Talon Ouest, de façon à atténuer la circulation de transit sur Gary-Carter.

Recommandation 1 - La commission considère acceptable la dérogation au règlement de zonage permettant la fonction résidentielle sur l'emplacement visé par le projet des Ateliers Castelnau, sous réserve des éléments suivants.

¹⁰² Si l'on applique un ratio conservateur moyen de 1,5 personne par logement

¹⁰³ *Rapport de consultation publique sur le projet de reconversion du centre 7400, ancienne Institution des Sourds-Muets*, 22 février 2011, disponible sur le site Web de l'OCPM, page 23

En premier lieu, elle recommande à l'arrondissement de refuser à l'avenir toute autre dérogation à des fins résidentielles privées dans le secteur Castelnau, afin d'y préserver les conditions permettant le développement de l'emploi.

En second lieu, elle recommande que les autorités municipales prennent sans délai les mesures nécessaires pour rendre plus sécuritaires les principales intersections du secteur, en particulier Saint-Laurent/De Castelnau, Saint-Laurent/Garry-Carter, De Castelnau/Clark, et Saint-Laurent/Jean-Talon. Elle recommande également que soit envisagée la possibilité de permettre le virage à gauche sur le boulevard Saint-Laurent en provenance de Jean-Talon Ouest, de façon à atténuer la circulation de transit sur Gary-Carter.

La commission abordera plus bas, notamment à la section 3.2, d'autres questions qui nécessiteraient, selon elle, des modifications au projet de règlement P-14-001.

3.1.3 La mise en place d'un mécanisme de suivi du PDUES

Par ailleurs, à la suite de l'adoption du PDUES en septembre 2013, la Ville proposait de mettre en place un comité de suivi, composé de tous les partenaires concernés et chargé de la liaison entre les parties prenantes et, surtout, du monitoring des diverses initiatives découlant du Plan. Selon la CDEC Centre-Nord, il semble que ce comité ne soit pas encore créé.¹⁰⁴

La commission recommande sa mise en place. Un tel mécanisme de liaison et d'échange, s'il avait existé, aurait pu éclairer le public sur les conditions permettant l'insertion harmonieuse de projets résidentiels dans le secteur sans nuire aux efforts en vue d'y créer de l'emploi. Nul doute qu'il pourrait également contribuer dans le futur à identifier des pistes de solutions à d'autres enjeux soulevés lors de la consultation, par exemple, les questions liées au stationnement et à la circulation.

Recommandation 2 - La commission recommande à la Ville de Montréal de mettre en place le comité de suivi dont la création était prévue à la suite de l'adoption du PDUES.

3.2 L'évaluation du projet des Ateliers Castelnau

À l'instar de plusieurs intervenants, il faut saluer la grande qualité du projet des Ateliers Castelnau. Mentionnons notamment son esthétique contemporaine, l'utilisation de matériaux de qualité, l'intégration de nombreux éléments écologiques (techniques de construction, verdissement et augmentation significative du nombre d'arbres), le plan d'aménagement paysager comportant quatre espaces communs, la conservation de la partie patrimoniale du

¹⁰⁴ Doc. 8.1.13, page 11

site, et enfin la volonté d'y intégrer 15 % de logements sociaux et communautaires, ainsi que 15 % de logements abordables.

Plusieurs aspects du projet ont toutefois soulevé des objections de la part de nombreux intervenants. C'est le cas, notamment, de la taille du projet et, plus particulièrement, la hauteur et la marge de recul proposées. Dans les pages qui suivent, la commission abordera cette question. Par la suite, elle examinera d'autres aspects du dossier, dont l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

3.2.1 La taille du projet

Un premier motif d'opposition concerne la hauteur du projet des Ateliers. Rappelons que le projet de règlement à l'étude propose une hauteur maximale de 22 mètres pour le projet et autoriserait la construction de bâtiments pouvant s'élever jusqu'à six étages. Plusieurs mémoires et deux pétitions en provenance de résidents de l'ensemble résidentiel des Jardins du parc Jarry, comprenant respectivement 160 et 27 signatures, s'opposent à cette dérogation. Ils demandent plutôt que la hauteur maximale du projet des Ateliers Castelnau soit limitée à 20 mètres, conformément au règlement de zonage de l'arrondissement. Certains ajoutent que les bâtiments projetés ne devraient pas dépasser cinq étages.

En gros, trois arguments sont invoqués en appui à cette prise de position concernant la hauteur :

- La disproportion est jugée trop grande entre la hauteur des trois édifices qui composent les Jardins du parc Jarry et celle qui est envisagée pour les pavillons projetés dans le cadre des Ateliers Castelnau, situés tout à côté. Les premiers ont cinq étages, y compris la toiture, tandis que les seconds auraient six étages plus, dans certains cas, un septième étage sous forme de mezzanine.
- Il faut préserver la continuité visuelle entre les pavillons du projet des Ateliers et les édifices en construction du projet voisin Le Castelnau (le 7400 Saint-Laurent), dont certains estiment la hauteur à 5 étages seulement.
- Il faut assurer un traitement équitable à l'égard de tous les développeurs : pourquoi changer le zonage quant à la hauteur pour ce projet spécifique, alors que les autres ont accepté de se conformer aux dispositions actuelles du zonage, et que la plupart des constructions du secteur Castelnau ne dépassent pas quatre étages ?

Un second motif d'opposition concerne la proximité jugée trop grande entre les Jardins du parc Jarry et le projet des Ateliers. Certains résidents voisins perçoivent cette proximité comme une intrusion. En se basant sur le plan d'implantation qui figure à l'annexe B du projet de règlement

à l'étude,¹⁰⁵ des résidents estiment, en effet, que la distance entre le pavillon mitoyen du projet des Ateliers et la ligne de propriété ne serait que de quatre mètres, beaucoup moins que la distance minimale entre les Jardins du parc Jarry et cette ligne de propriété. Un citoyen ajoute : « *Pire, selon les croquis du promoteur, cette zone de 4 mètres est utilisée pour les terrasses des résidents de la partie arrière de l'aile C réduisant à une peau de chagrin de seulement 1 mètre l'espace vert entre les Ateliers et la clôture des Jardins.* »¹⁰⁶ Ce problème serait amplifié par la disparition, annoncée par le promoteur, de la clôture entourant la propriété de Transcontinental;¹⁰⁷ selon certains, ceci permettrait aux éventuels résidents des Ateliers d'empiéter sur le terrain des voisins ou de le traverser pour gagner le parc Jarry.

Enfin, un troisième motif d'insatisfaction à l'égard du projet des Ateliers porte sur sa densité. Dans son mémoire, une intervenante critique la densité¹⁰⁸ jugée trop forte du projet, qu'elle estime à 4.5 en se basant sur l'article 12 du projet de règlement à l'étude.

Dans son analyse, la commission examinera tour à tour la question de la hauteur, celle de la densité, et enfin celle de la marge de recul du projet des Ateliers. Elle le fera en s'appuyant sur l'illustration ci-dessous, tirée de l'un des mémoires qui lui ont été présentés.

Figure 3 : Les différents pavillons du projet des Ateliers Castelnau et les édifices voisins



Source : mémoire déposé par M. Marc Blanchet, document 8.1.10, page 5

¹⁰⁵ Doc. 1.3.1.1

¹⁰⁶ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 9

¹⁰⁷ Document 3.1, page 44

¹⁰⁸ Rappelons que la densité, ou coefficient d'occupation du sol est la relation entre la superficie de plancher construite et la superficie du terrain

3.2.1.1 La hauteur

La réglementation d'urbanisme, selon certains, est un contrat social, et si on doit y déroger, encore faut-il s'assurer que cela n'entraîne pas de préjudice aux résidents du secteur concerné. Or, en permettant au projet des Ateliers de dépasser les hauteurs permises par le règlement de zonage de l'arrondissement, on créerait un préjudice.

Pourtant, il existe déjà un précédent. Le règlement adopté en 2011 concernant le développement du 7400 Saint-Laurent permet déjà 6 étages et 22 mètres, exactement comme la proposition à l'étude.¹⁰⁹ D'ailleurs, les bâtiments prévus dans le cadre du projet Castelnau (le 7400 Saint-Laurent) auront 6 étages; c'est notamment le cas de l'édifice en construction le long de la rue De Castelnau, même si le sixième étage, en retrait, se fait plutôt discret.

De plus, si la hauteur projetée du pavillon mitoyen du projet des Ateliers (« C »), qui est le plus rapproché des Jardins du parc Jarry, est de 6 étages, ce sixième étage est aussi en retrait. Une portion significative de ce bâtiment n'aurait que cinq étages. Quant aux mezzanines proposées, qui constituent de facto un septième étage, elles seraient appelées à coiffer les pavillons A et B; elles sont donc relativement éloignées des Jardins du parc Jarry. En outre, un examen de l'étude d'ensoleillement produite par le promoteur permet de croire que l'impact du nouveau projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins serait limité.¹¹⁰

Enfin, les hauteurs en mètres des diverses toitures du projet des Ateliers varient entre environ 15 mètres (pour la portion du pavillon C prévue à 5 étages), 18 mètres (pour le pavillon sociocommunautaire, et pour les portions des pavillons A, B, C, et D comportant 6 étages), et 21 mètres (pour les mezzanines coiffant les pavillons A et B).¹¹¹ En d'autres termes, le traitement des hauteurs a été modulé selon une gradation faisant en sorte de diminuer l'impact des divers pavillons des Ateliers sur les pavillons voisins des Jardins du parc Jarry.

L'ensemble de ces éléments amène la commission à conclure que la disposition du projet de règlement P-14-001 permettant la hauteur maximale à 22 mètres est recevable.

Recommandation 3 - La commission appuie la disposition du projet de règlement P-14-001 permettant la hauteur maximale de 22 mètres, compte tenu notamment du fait que les hauteurs proposées pour le projet des Ateliers seront graduées afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur les bâtiments voisins.

¹⁰⁹ Il s'agit du règlement 10-026, que l'on peut consulter à l'adresse internet suivante : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=22698&typeDoc=1>

¹¹⁰ Doc. 3.1, annexe 2, pages 52 à 55

¹¹¹ Voir l'illustration accompagnant le document 3.7

3.2.1.2 La densité

Certains intervenants critiquent la densité du projet, qu'ils jugent trop forte. Leur évaluation s'appuie sur la dérogation proposée par l'article 12 du projet de règlement à l'étude, qui ferait passer l'indice de superficie de plancher maximal de 3 à 4,5; ils en déduisent que le niveau de densité proposé correspond à ce qui est requis pour permettre la réalisation du projet. C'est notamment le point de vue, déjà cité, du Groupe de citoyens propriétaires des Jardins du parc Jarry.¹¹²

La commission constate pourtant que la densité du projet pris dans son ensemble serait en réalité de 2,6,¹¹³ ce qui est inférieur au maximum de 3 autorisé par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement et, plus encore, au maximum de 4,5 qu'autoriserait le projet de règlement à l'étude. La mécanique du projet de règlement semble ainsi faite que la densité est calculée à l'échelle de chacun des cinq secteurs identifiés dans l'annexe A du projet; il se peut donc que certains de ces secteurs soient plus denses que d'autres. Il n'en demeure pas moins, sur la base des documents disponibles, que la densité du projet pris dans son ensemble serait de 2,6. Pour éviter toute confusion et tout malentendu, la commission recommande de préciser cet élément à l'intérieur du projet de règlement à l'étude, de sorte qu'il reflète la réalité de la proposition du promoteur, plutôt qu'une densité maximale théorique.

3.2.1.3 La marge de recul

La marge de recul entre le pavillon mitoyen du projet des Ateliers (« C ») et la ligne de propriété, estimée à 4 mètres, a également été jugée trop faible. Comme nous l'avons vu plus haut, les résidents voisins craignent qu'en raison de cette distance trop courte, d'éventuels copropriétaires dont les entrées donneront à l'arrière de ce pavillon aient tendance à empiéter sur les terrains des Jardins, d'autant plus que la clôture entourant le terrain de Transcontinental serait appelée à disparaître. Dans ce contexte, deux intervenants demandent que soit augmentée la distance entre le pavillon C et la ligne de propriété.

La commission a examiné la question. Elle constate les éléments suivants :

- Le problème de la proximité jugée trop grande entre les deux ensembles résidentiels, celui des Jardins du parc Jarry et celui des Ateliers Castelnau est, somme toute, limité à un espace assez restreint. Il se pose principalement entre la partie ouest du pavillon C des Ateliers et la moitié est du pavillon central des Jardins. À cet endroit, la distance totale n'est que de 15 mètres entre les deux bâtiments.¹¹⁴ Par comparaison, elle est

¹¹² Doc. 8.1.6, page 6

¹¹³ Doc. 3.1, page 21

¹¹⁴ Document 3.6, illustration intitulée « Interface avec le voisinage », non paginé

- de 45 mètres entre le bâtiment sociocommunautaire et le bâtiment adjacent des Jardins.
- Même s'il a l'intention d'enlever l'actuelle clôture de type Frost située sur le terrain de Transcontinental, le promoteur s'est engagé à planter une nouvelle clôture « *si les voisins le souhaitent* », ¹¹⁵ pour délimiter les deux propriétés, empêcher d'éventuels empiètements sur le terrain des Jardins du parc Jarry, et préserver ainsi la quiétude des résidents des Jardins.
 - À la lumière de la documentation disponible au moment de préparer leurs interventions et, surtout en se basant sur l'annexe B du projet de règlement à l'étude, les résidents ont pris pour acquis que la distance prévue entre la base du mur arrière du pavillon C et la ligne de propriété était de 4 mètres, mais la réalité est différente. En fait, la distance véritable ne serait pas de 4 mètres, mais plutôt de 6,5 mètres, comme le promoteur l'indiquera plus tard, à la suite d'une question de la commission, ¹¹⁶ et comme il l'a réitéré parmi ses éléments de rectification. ¹¹⁷
 - Enfin, le règlement de zonage de l'arrondissement prescrit une marge minimale de recul de 4 mètres. ¹¹⁸ C'est donc dire que la marge effective de 6,5 mètres entre le pavillon « C » des Ateliers et la ligne de propriété est conforme à la réglementation et même supérieure au minimum prescrit.

La commission n'en considère pas moins que cette distance est trop faible. Même à 6.5 mètres, l'espace entre l'arrière du pavillon C et la ligne de propriété sera plutôt restreint, d'autant plus que les terrasses semi-privées situées vis-à-vis des entrées particulières empiètent sur cet espace, tout comme les balcons qui les surplombent. Elle recommande donc que les promoteurs du projet des Ateliers éloignent le pavillon C de la ligne de propriété.

Plus précisément, la distance séparant l'arrière du pavillon C de la ligne de propriété devrait être équivalente à celle qui sépare le bâtiment adjacent des Jardins du parc Jarry à cette même ligne de propriété. Une simple observation des esquisses qui figurent dans le cahier des promoteurs démontre que ce n'est pas le cas actuellement : ¹¹⁹ le pavillon C est localisé significativement plus près de la ligne de propriété que son vis-à-vis des Jardins.

La commission évalue à 2 mètres environ l'augmentation souhaitable de la marge de recul du pavillon C pour le mettre à égale distance de la ligne de propriété que son voisin d'en face. Ainsi, la distance totale entre les deux édifices passerait de 15 à 17 mètres. Elle se comparerait alors aux distances séparant chacun des trois pavillons des Jardins du parc Jarry (16 mètres) et

¹¹⁵ Document 3.7

¹¹⁶ Document 5.3.2

¹¹⁷ Document 3.7

¹¹⁸ Doc. 6.4, article 75

¹¹⁹ Voir notamment l'illustration figurant à la page 20 du cahier des promoteurs (doc. 3.1); voir également l'illustration du document 3.6 intitulée *Interfaces avec les domaines public et privé*

à celles qui existent entre les deux branches de chacun de ces trois pavillons (18 mètres).¹²⁰ Ce recul additionnel serait ainsi plus raisonnable et surtout plus respectueux à l'égard du voisinage.

Pour y arriver, on pourrait envisager de décaler le pavillon C en direction des pavillons B et E, en rétrécissant quelque peu l'espace prévu pour la cour centrale située dans l'axe de la rue Waverly. C'est ce que suggère un citoyen.¹²¹ Une autre façon d'y arriver serait de déplacer de deux mètres en direction de la rue De Castelnau l'ensemble complet formé des quatre pavillons des Ateliers, sans modifier leurs volumes respectifs. C'est ce que recommande la commission. Du côté de la rue De Castelnau, quatre mètres séparent les façades avant des pavillons B et E de la ligne de propriété qui longe cette rue. Sa recommandation aurait pour effet de réduire cette marge de deux mètres pour les ajouter à l'arrière. Ainsi, il resterait encore deux mètres devant chacune des entrées donnant sur la rue De Castelnau, permettant toujours l'aménagement de terrasses semi-privées devant ces entrées.

En outre, comme l'a illustré le mémoire d'un citoyen,¹²² un tel élargissement de l'espace entre la façade arrière du pavillon C et la ligne de propriété permettrait l'aménagement d'une bande verte plus substantielle à cet endroit et l'agrandissement de la cour arrière du bâtiment sociocommunautaire. Les futurs résidents des logements communautaires pourraient en bénéficier, tout comme ceux dont les entrées seront situées à l'arrière du pavillon C.

La commission recommande donc aux promoteurs d'augmenter de deux mètres la distance entre le pavillon mitoyen (« C ») du projet des Ateliers Castelnau et la ligne de propriété située du côté nord du projet. Elle passerait donc de 6,5 mètres à 8,5 mètres. Le projet de règlement à l'étude devrait alors être modifié en conséquence.

Il faut noter que le projet des Ateliers Castelnau est en réalité un avant-projet, comme l'ont confirmé les représentants des promoteurs au cours de la soirée d'information.¹²³ Il est donc encore susceptible d'évoluer. La commission souhaite que sa recommandation soit prise en compte dans le cadre de l'élaboration du projet définitif, afin de favoriser une insertion plus harmonieuse dans son voisinage immédiat. Il faut se rappeler que les promoteurs ont demandé une dérogation quant à la hauteur de leur projet. N'est-il pas raisonnable, en contrepartie, qu'ils acceptent une dérogation sur la marge de recul, de telle sorte que tout le monde puisse y trouver son compte ?

¹²⁰ Comme l'illustre le tableau de la page 19 du document 3.6 intitulé « Interfaces avec les domaines public et privé » (la pagination a été effectuée par la commission)

¹²¹ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 11

¹²² M. Marc Blanchet, présentation PowerPoint, doc. 8.1.10.1, planche 18

¹²³ M. Roch Cayouette, document 7.1, lignes 1624 et 1672

Recommandation 4 - La commission recommande d'augmenter de deux mètres la distance entre le pavillon mitoyen (« C ») du projet des Ateliers Castelnau et la ligne de propriété située du côté nord de celui-ci, en déplaçant les constructions proposées vers la rue De Castelnau.

3.2.1.4 Les modifications au projet de règlement P-14-001

Les remarques et les recommandations qui précèdent ont toutes des incidences sur le projet de règlement à l'étude. Certaines de ses dispositions ont prêté à confusion, et la commission suggère donc de les resserrer.

En effet, le projet de règlement P-14-001 introduit des paramètres de hauteur et de densité qui débordent largement la taille proposée pour le projet des Ateliers. Les hauteurs permises sont uniformément de 22 mètres, alors que seule une toute petite partie du projet dépassera à peine 20 mètres. La densité prévue est inférieure à celle qu'indique le règlement. La marge de recul identifiée est de 4 mètres à l'arrière du projet, alors que le promoteur envisage plutôt une distance de 6,5 mètres, qui passerait à 8,5 mètres par suite de la proposition de la commission. Le taux d'implantation prévu est de 47 %, alors que le projet de règlement permet un maximum de 100 %. Tout ceci est facteur de confusion et peut donner l'impression que le projet immobilier sera plus considérable que ce qui est effectivement sur la table à dessin.

Ceci amène à proposer que le projet de règlement soit précisé dans le but de refléter plus fidèlement les paramètres du projet des Ateliers Castelnau.

Recommandation 5 - La commission recommande de resserrer le projet de règlement P-14-001 de la façon suivante :

- **les articles 12 et 13 devraient spécifier la densité du projet pris dans son ensemble, à savoir 2,6;**
- **l'article 16 devrait préciser le taux d'implantation prévu, à savoir 47 %;**
- **l'annexe B, portant sur le périmètre d'implantation, devrait présenter les véritables marges de recul à l'arrière comme à l'avant des diverses façades des pavillons : 8,5 mètres à l'arrière pour le pavillon mitoyen (« C »), 2 mètres à l'avant pour les pavillons qui longent la rue De Castelnau (« E », « D », et « B »).**

Enfin, la commission recommande qu'une troisième annexe soit élaborée, qui illustrerait les hauteurs véritables du projet immobilier, selon la modulation envisagée. Cette annexe devrait présenter une esquisse des toitures de l'ensemble des pavillons, en indiquant la hauteur en mètres et en étages de celles-ci.

La confection de cette troisième annexe pourrait s'inspirer de l'illustration qui accompagne le document remis par le promoteur à la suite des séances d'audition des opinions.¹²⁴

Cette approche visant à enchâsser les principaux paramètres d'un projet à l'étude a déjà été utilisée par l'administration municipale dans certains règlements en vertu de l'article 89. Citons, par exemple, le projet de *Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM)*; il renvoyait à une annexe B qui précisait, à un mètre près, les hauteurs, l'implantation et la volumétrie du projet d'agrandissement.¹²⁵ Une telle approche offre l'avantage de mieux délimiter les contours de l'entité concernée. Dans le cas du présent dossier, elle aurait permis d'éviter certaines incompréhensions, et pour l'avenir, elle permettrait de rassurer les citoyens sur ce qui se prépare dans leur voisinage. Si le règlement de zonage peut être considéré comme une forme de contrat social entre l'administration municipale et les citoyens, il devrait en être de même pour les dérogations à ce règlement : celles-ci doivent être configurées de telle sorte que les citoyens puissent savoir à quoi s'attendre.

Il y a une raison supplémentaire pour justifier que le projet de règlement P-14-001 reflète de façon précise les hauteurs, les densités, les marges de recul et le taux d'implantation proposés. Mis à part le pavillon sociocommunautaire, le projet des Ateliers Castelnau pourrait ne pas voir le jour avant un certain temps, puisque ce sont les conditions du marché qui vont dicter le moment de son démarrage. C'est ce que la commission comprend des explications des promoteurs au cours de la soirée d'information.¹²⁶ Or, le projet de règlement à l'étude, tel qu'il est libellé dans sa version actuelle, permettrait d'ériger de plein droit un bâtiment beaucoup plus gros que ce qui est présenté et qui n'aurait rien à voir avec le projet actuel. Il importe au contraire de s'assurer que, le moment venu, ce projet immobilier demeure substantiellement similaire à ce qui a fait l'objet de la présente consultation.

3.3 Les typologies et l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables

Le respect, dans ses grandes lignes, de la Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables constitue l'une des qualités du projet des Ateliers Castelnau. Il y a lieu de saluer la volonté des promoteurs d'intégrer à leur projet la réalisation de logements abordables et de logements familiaux dans la portion privée, ainsi que celle de céder une partie de leur terrain pour la construction de logements sociaux et communautaires en misant sur un partenariat avec le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et ce, d'autant plus que la portion

¹²⁴ Document 3.7

¹²⁵ Ce dossier, préparé en vertu de l'article 89 de la Charte, fit l'objet d'une consultation publique par l'OCPM en 2008. L'ensemble de la documentation figure sur le site Web de l'Office. Le document 1 est le projet de règlement lui-même, tandis que l'annexe B mentionnée plus haut est le document 1.2

¹²⁶ M. Martin Galarneau, doc. 7.1, lignes 1840 à 1844; voir aussi M. Stéphane Côté, doc. 7.1, lignes 1672 à 1676

sociocommunautaire du projet occupera 15 % de la superficie résidentielle totale de l'ensemble.¹²⁷

Certains souhaitent augmenter à 30 % la proportion de logements sociaux, compte tenu des besoins du quartier. La commission ne peut retenir cette proposition. La Stratégie d'inclusion, qui recommande une proportion de 15 % de logements communautaires et de 15 % de logements abordables au sein d'un ensemble résidentiel privé comportant plus de 200 logements, est une politique municipale. Peut-être est-il souhaitable de la revoir, mais on ne peut pas la modifier sur la base d'un seul dossier.

En revanche, la faible proportion de logements familiaux de trois chambres à coucher dans le volet sociocommunautaire pose problème. En dépit des contraintes du programme AccèsLogis, nombreux sont les organismes qui ont demandé un effort supplémentaire de ce côté. À cet égard, la commission apprécie la volonté du GRT de répondre à cette attente et d'augmenter le nombre de logements familiaux dans le volet communautaire du projet, en visant une proportion de 17 % de logements familiaux. Elle souhaite que la Ville de Montréal contribue à l'atteinte de cet objectif.

Dans le volet privé, la proportion de logements abordables ne correspond pas à 15 % du total des logements, mais plutôt à 15 % du total des logements privés. Ceci représente environ 47 logements abordables, ce qui n'est pas négligeable. Mais, la commission incite les promoteurs à faire un effort supplémentaire pour se rapprocher des objectifs de la Stratégie en augmentant cette proportion à 15 % du total des unités de logements prévues, ce qui représenterait environ 54 logements abordables. La convention signée le 17 décembre dernier entre la Ville et le promoteur¹²⁸ devrait être modifiée en conséquence.

Toujours dans le volet privé, il faut souligner l'effort des promoteurs en vue de réaliser un minimum de 33 logements familiaux de trois chambres à coucher ou plus. La rétention des jeunes familles à Montréal passe par l'augmentation de ce type de logement. Toutefois, la convention signée entre les promoteurs et la Ville ne prévoit pas l'obligation de réaliser des logements qui soient à la fois familiaux et abordables au sens de la définition municipale.¹²⁹ Selon eux, les coûts de réalisation de tels logements rendent difficile leur réalisation.

Pour pallier, si possible, à ce problème, la commission attire l'attention des promoteurs sur un élément nouveau. La Ville de Montréal a lancé à la fin de l'été dernier un *Plan de fidélisation des familles 2014-2017*, dont l'objectif est de contribuer à retenir les jeunes familles à Montréal. L'une des cibles de ce plan est de favoriser la construction, d'ici 2017, de 1 750

¹²⁷ Doc. 4.2, page 3

¹²⁸ Document 4.2

¹²⁹ M. Martin Galarneau, doc. 7.1, lignes 1326-1328

logements, privés ou communautaires, de trois chambres à coucher. Pour ce faire, la Ville a réintroduit le programme *Habitations urbaines pour familles* qui s'adresse aux promoteurs et propose une aide financière favorisant la construction de tels logements.¹³⁰ La commission invite les promoteurs du projet des Ateliers à examiner avec la Ville des moyens de tirer parti de ce nouveau programme pour produire des logements à la fois familiaux et abordables quitte, le cas échéant, à prévoir des dispositions permettant d'accéder à l'aide financière après 2017.

Recommandation 6 - La commission recommande au Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier d'augmenter à 17 % la proportion de logements familiaux dans le volet communautaire du projet, ce qui représenterait environ 9 logements, et de rendre la moitié (4 ou 5) de ces logements éligibles au supplément au loyer.

Elle recommande aux promoteurs d'augmenter de 47 à environ 54 le nombre de logements abordables dans la portion privée du projet, et de convenir avec la Ville de Montréal que la convention sur l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables soit modifiée en conséquence.

Elle recommande enfin aux promoteurs d'étudier, avec la Ville de Montréal, les façons de rendre éligible au moins une partie des logements familiaux de la portion privée du projet au nouveau Plan de fidélisation des familles 2014-2017.

3.4 Les autres aspects du projet des Ateliers Castelnau

Dans la section qui suit, la commission examinera divers autres aspects du projet qui ont fait l'objet de commentaires lus ou entendus.

3.4.1 Les initiatives liées au développement durable et à l'efficacité énergétique

Il faut souligner le fait que les promoteurs aient cherché à inclure dans leur projet de nombreux éléments liés au développement durable : utilisation de matériaux sains, mesures d'efficacité énergétique, isolation de haute performance, récupération des débris de construction, etc. Notons en particulier l'initiative des promoteurs de mettre en place un bassin de rétention des eaux pluviales dans le stationnement intérieur.¹³¹

Cependant, l'utilisation de matériaux de couleur sombre semble prononcée sur les façades nord du projet.¹³² Or, ces façades ne seront pas très ensoleillées, si l'on en croit les études

¹³⁰ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/Plan_Habitation.pdf

¹³¹ Doc. 3.1, page 44

¹³² Selon l'esquisse présentée à la page 38 du document du promoteur, document 3.1

déposées à l'annexe 2 du document des promoteurs. Pourtant, le représentant de ceux-ci avait indiqué, au cours de la soirée d'information du 17 février dernier, l'intention de compenser les zones d'ombre en utilisant à cet endroit des matériaux de couleur claire : « *J'ajouterais qu'en termes de luminosité, ce qui joue beaucoup, c'est la couleur de la maçonnerie entre autres qu'on emploie. Donc généralement, on travaille avec des maçonneries assez claires* ». ¹³³ La commission invite donc les promoteurs à revoir la couleur des matériaux de la façade nord, dans le but d'en augmenter la luminosité. Ils pourraient s'appuyer, pour ce faire, sur les analyses déposées par un citoyen au cours de la consultation publique. ¹³⁴ Dans cette perspective, elle recommande que l'objectif 4 de l'article 32 du projet de règlement à l'étude soit enrichi d'un critère d'évaluation supplémentaire portant sur le choix de matériaux ou de couleurs destiné à diminuer l'impact de zones d'ombre sur les portions les moins ensoleillées des façades du projet.

Recommandation 7 - La commission recommande que l'objectif 4 de l'article 32 du projet de règlement P-14-001 soit enrichi d'un critère d'évaluation supplémentaire portant sur le choix de matériaux ou de couleurs destiné à diminuer l'impact de zones d'ombre sur les portions les moins ensoleillées des façades du projet.

3.4.2 L'aménagement paysager, la canopée et le stationnement

L'aménagement paysager proposé par les promoteurs est intéressant. Rappelons que le projet comportera quatre espaces extérieurs, en partie ou en totalité végétalisés, dont trois seront reliés entre eux. Au total, 87 arbres seraient plantés le long des façades nord et sud du projet. Ils contribueront ainsi à l'augmentation de la canopée sur le site. Toutefois, les façades ouest du projet, le long du bâtiment sociocommunautaire, semblent dépourvues d'arbres. ¹³⁵ Si tel est le cas, la commission suggère de corriger cet état de choses. Elle recommande donc de planter un rideau d'arbres le long des façades ouest du projet, près de la piscine et le long du pavillon sociocommunautaire. En outre, s'il s'avère que les éventuels travaux de construction entraînent la destruction d'arbres sur la propriété voisine ou sur le domaine public, ceux-ci devront, bien évidemment, être remplacés.

La question des arbres qui seraient plantés le long de la bordure nord du projet, entre celui-ci et les Jardins du parc Jarry, a attiré l'attention de la commission. Si la construction d'un stationnement intérieur est l'un des aspects positifs du projet, sa localisation pose un problème : selon les plans des promoteurs, il est conçu pour rejoindre la ligne de propriété du côté nord. ¹³⁶ Ainsi, il sera difficile de planter des arbres susceptibles d'atteindre une taille

¹³³ M. Roch Cayouette, document 7.1, lignes 1003 à 1005

¹³⁴ M. Mojtaba Samimi, doc. 8.1.9

¹³⁵ Comme l'indique l'illustration figurant à la page 40 du document 3.1

¹³⁶ Document 3.1, page 22

respectable le long de cette ligne de propriété, d'autant plus que ceux-ci le seraient au-dessus d'une dalle de béton, comme l'a confirmé le représentant des promoteurs au cours de la soirée d'information.¹³⁷

La commission considère, au contraire, qu'il faudrait faire en sorte que ces arbres aient toutes les chances possibles de croître de façon normale et d'atteindre une grande taille en leur donnant l'espace nécessaire pour le développement des racines. Pour y arriver, il serait théoriquement possible de réduire la superficie du stationnement intérieur et dégager ainsi une certaine distance avec la ligne de propriété. Une telle réduction entraînerait inévitablement une révision à la baisse du nombre de cases de stationnement. De l'avis de la commission, cette option n'est pas souhaitable, compte tenu des difficultés déjà considérables de stationnement dans le secteur. La meilleure option serait plutôt de déplacer de deux mètres vers la rue De Castelnau l'ensemble du stationnement intérieur, en concordance avec le déplacement proposé des futurs nouveaux pavillons, proposé plus haut. L'espace ainsi dégagé du côté nord créerait des conditions plus favorables pour planter des arbres et leur permettre de se développer adéquatement.

Au chapitre du transport actif, la volonté des promoteurs de mettre à la disposition des futurs résidents des aires de stationnement pour les bicyclettes est un élément positif. Cependant, aucune place n'est prévue pour un service d'autopartage. Ce service constitue pourtant une alternative valable à l'auto solo. La présence de trois ensembles résidentiels totalisant plus de 900 logements sur un espace restreint lui amènerait sûrement une clientèle suffisante. Il y aurait donc lieu de prévoir la mise en place d'un minimum de 5 unités de stationnement, aménagées et réservées à l'usage d'un service de partage d'automobiles. Un tel service, implanté sur le domaine public, serait bien sûr à la disposition de toutes les personnes habitant dans le secteur Castelnau.

Recommandation 8 - La commission recommande aux promoteurs de planter une rangée d'arbres le long des façades ouest du projet, le long de la piscine et du pavillon sociocommunautaire.

Elle recommande également de déplacer légèrement vers la rue De Castelnau l'ensemble du stationnement intérieur, de sorte que l'espace ainsi dégagé du côté nord crée des conditions plus favorables pour planter des arbres et leur permettre de se développer.

3.4.3 Les relations avec le voisinage

Le maintien ou la réfection de la clôture mitoyenne entre les Jardins du parc Jarry et les Ateliers a soulevé beaucoup de commentaires au cours des séances de consultation. Pour la

¹³⁷ Document 7.1, lignes 2497 et suivantes

commission, il est clair que les voisins ont droit à leur quiétude. D'ailleurs, ils sont collectivement propriétaires de la clôture de bois qui délimite la propriété des Jardins du parc Jarry et, bien entendu, cette clôture ne peut pas être enlevée sans leur accord. Cela dit, les promoteurs ont indiqué leur volonté de trouver un arrangement qui puisse leur convenir; la question trouvera donc vraisemblablement une solution satisfaisante.

La construction du projet des Ateliers s'étalera possiblement sur plusieurs années; beaucoup d'autres questions pourront nécessiter des discussions entre le promoteur et ses voisins. Dans ce contexte et pour gérer convenablement les relations de voisinage, la commission fait écho à la suggestion d'un citoyen¹³⁸ et recommande la mise en place d'un mécanisme permanent d'échange et de concertation entre, d'une part, les promoteurs et, de l'autre, les syndicats de copropriété des Jardins du parc Jarry. Un tel forum de dialogue permettrait de trouver des solutions consensuelles aux divers problèmes qui pourraient surgir dans le cadre de la construction du projet des Ateliers ou par la suite.

La mise en place du comité de liaison proposé devrait être confirmée de façon formelle. À défaut d'accord de développement, la commission suggère, pour ce faire, d'élargir la portée des engagements pris par les promoteurs dans le cadre de la convention avec la Ville de Montréal. Cette convention porte actuellement sur le seul enjeu de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Par contre, rien n'empêcherait d'y ajouter une disposition concernant la création d'un mécanisme de liaison avec les propriétaires voisins.

Recommandation 9 - La commission recommande la mise en place d'un mécanisme permanent d'échange et de concertation entre, d'une part, les promoteurs et, de l'autre, les syndicats de copropriété des Jardins du parc Jarry.

3.4.4 Des commerces de proximité ?

Certaines interventions ont évoqué la pertinence de prévoir l'implantation de petits commerces de proximité au rez-de-chaussée des pavillons donnant sur la rue De Castelnau. Elles ont fait remarquer que la portion de cette rue localisée entre les rues Saint-Denis et Saint-Laurent est caractérisée par la présence de tels commerces, et qu'il serait opportun de prolonger cette trame commerciale à l'ouest de Saint-Laurent, compte tenu du développement résidentiel en cours, mais aussi en raison de la croissance du nombre de travailleurs dans le secteur.

La commission a examiné cette question. D'une part, elle constate que la trame commerciale entre Saint-Denis et Saint-Laurent n'est pas continue : à l'ouest de la rue Saint-Dominique, il n'y a pas de commerce. De l'autre, si les développements en cours favoriseront peut-être, à terme,

¹³⁸ M. Marc Blanchet, doc. 8.1.10, page 12

l'éclosion de petits commerces le long de la rue De Castelnau entre la voie ferrée et la station de métro du même nom, ce pourrait être davantage du côté sud de la rue, en relation plus directe avec le métro, que du côté nord. Enfin, nous sommes tout près d'une artère commerciale existante : la rue Jean-Talon. Ceci amène à conclure que l'arrondissement pourrait rester ouvert à la possibilité de permettre éventuellement des petits commerces du côté sud de la rue De Castelnau (ce que n'interdit probablement pas la réglementation actuelle), mais elle ne recommande pas de modifier le projet de règlement concernant les Ateliers pour permettre de telles implantations commerciales au rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la rue.

En revanche, elle verrait d'un bon œil la possibilité que s'implante un petit commerce de proximité, de type dépanneur, au sein du projet des Ateliers ou du projet voisin en construction, pour satisfaire à certains besoins immédiats. De tels petits commerces sont souvent présents à l'intérieur de grands ensembles immobiliers; les résidents du projet des Ateliers pourraient en bénéficier, mais aussi les voisins. La commission suggère donc au promoteur de garder cette option ouverte, et à l'arrondissement de prévoir une disposition à cet égard dans le projet de règlement.

3.4.5 L'usage de maquettes virtuelles

Enfin, l'association locale de Projet Montréal recommande qu'à l'avenir, pour tous les projets de grands ensembles immobiliers soumis à la consultation, le promoteur soit tenu de présenter une maquette visuelle (ou « maquette 3D »). Ainsi, sera-t-il plus aisé pour les citoyens et les décideurs de saisir et visualiser les impacts de ces projets dans leur environnement physique immédiat.¹³⁹ La commission approuve cette suggestion. Dans l'actuelle consultation, l'existence d'une telle maquette virtuelle aurait pu permettre aux citoyens – et aux commissaires -- de visualiser avec plus de justesse la façon dont le projet des Ateliers s'insère dans son voisinage. Un tel instrument aurait facilité le débat autour d'enjeux tels la hauteur ou la marge de recul des bâtiments projetés. Il aurait donc fait œuvre utile et permis au public de s'approprier encore davantage le dossier. Il y a donc ici une pratique à favoriser. C'est pourquoi la commission se réjouit de la motion unanime adoptée le 28 avril 2014 par le conseil municipal de Montréal d'exiger des promoteurs dont les projets sont soumis à l'OCPM, qu'ils mettent à la disposition du public une maquette virtuelle de la volumétrie extérieure de leurs projets immobiliers.¹⁴⁰

¹³⁹ Projet Montréal, doc. 7.3, lignes 1978 à 2049

¹⁴⁰ *Motion pour le dépôt obligatoire d'une maquette virtuelle pour les projets soumis devant l'Office de consultation publique de Montréal*, adoptée le 28 avril 2014

3.5 La circulation et le stationnement

Au cours de la consultation, beaucoup de personnes ou d'organismes ont soulevé de nombreuses questions liées à la circulation dans le secteur, aux difficultés de traverser les rues, de même qu'aux difficultés appréhendées de stationnement. Les appréhensions des citoyens par rapport à ces questions sont aussi grandes (sinon plus, dans certains cas) que celles qui concernent la taille du projet. Selon la commission, elles sont fondées.

Ces craintes sont de deux ordres. D'une part, on a rappelé la présence d'intersections problématiques dans l'axe du boulevard Saint-Laurent, de même que les nuisances causées par la circulation de transit aux alentours des ensembles résidentiels existants ou en construction. La commission a déjà fait part de ses recommandations concernant l'urgence de sécuriser les principales intersections du secteur.

D'autre part, plusieurs des inquiétudes exprimées découlent de l'arrivée prochaine de très nombreux travailleurs. Rappelons que, d'ici un an ou deux, le secteur est appelé à accueillir plus de 2 000 travailleurs supplémentaires. C'est là une bonne nouvelle, mais celle-ci a son revers. En effet, la requalification des anciens bâtiments industriels situés à proximité du noyau résidentiel existant entraînera inévitablement un accroissement de la circulation automobile, de même qu'une demande accrue de stationnement sur rue. Un tel afflux viendra compliquer davantage la situation déjà problématique à certaines périodes de l'année. En outre, plusieurs craignent également une augmentation de la circulation de transit qui découlerait de l'ouverture possible à la circulation routière du passage à niveau projeté entre les rues Ogilvy et De Castelnau.

À cet égard, la Ville a pris beaucoup trop de retard. Le secteur se développe et pourtant rien n'est encore prévu, à ce moment, afin de faire face à l'afflux de circulation et à la demande de stationnement qui en découlerait.

Il est vrai que l'étude sur les déplacements déposée par le promoteur¹⁴¹ présente des conclusions plutôt rassurantes quant à l'impact sur la circulation de l'arrivée du projet des Ateliers Castelnau. Mais le problème soulevé par les résidents dépasse ce cas particulier. Il concerne l'effet cumulatif de l'ensemble des développements en cours dans le secteur, les développements résidentiels, mais aussi les développements économiques, et non pas seulement les conséquences de l'un de ces développements pris isolément. À ce niveau, il n'y a pas encore de réponses.

Lors de la soirée d'information, un représentant de la Ville de Montréal a informé la commission et le public qu'une étude d'impact globale de la circulation et du stationnement est

¹⁴¹ *Avis technique – Qualification des impacts locaux sur les déplacements*, juin 2013, révisé septembre 2013, doc. 3.2

en préparation;¹⁴² elle couvrirait l'ensemble du territoire du PDUES et serait complétée d'ici la fin de l'année. Vérification faite, toutefois, celle-ci n'en est qu'à un stade très préliminaire, les termes de référence restent à préciser et son échéancier de réalisation n'est pas encore fixé.¹⁴³

Il est pourtant plus qu'urgent de se mettre au travail pour le secteur Castelnau. Il y va non seulement de la quiétude des citoyens, actuels et futurs, mais aussi de la viabilité de la zone d'emploi Castelnau. Comme les citoyens le réclament, les autorités municipales devraient entreprendre sans délai la réalisation d'une analyse sur les conditions générales de circulation (véhicules et piétons) et de stationnement pour le secteur Castelnau, dans le but d'apporter des correctifs aux problèmes soulevés.

En ce qui concerne le passage à niveau entre les rues De Castelnau et Ogilvy, toutes les interventions entendues à ce sujet, à l'exception d'une seule, s'opposent à ce que ce lien permette le passage des automobiles, de façon à éviter que le problème de la circulation de transit ne soit encore amplifié. On préfère plutôt que ce passage soit exclusivement réservé aux piétons et aux cyclistes. La commission attire l'attention des autorités municipales sur le message très clair à ce propos en provenance des résidents du secteur et des organismes du milieu.

Recommandation 10 - La commission recommande que les autorités municipales entreprennent sans délai la réalisation d'une analyse sur les conditions générales de circulation (véhicules et piétons) et de stationnement pour le secteur Castelnau, dans le but d'apporter des correctifs aux problèmes soulevés.

3.6 Le logement dans le quartier Villeray et à Montréal

Au cours de la consultation, la commission a été interpellée de diverses façons sur la question de l'habitation dans le quartier et, par extension, à Montréal. Plusieurs ont rappelé le besoin criant de logements sociaux, au sein de l'arrondissement et du quartier Villeray, pour compenser la hausse des loyers et la rareté de logements familiaux. D'autres ont identifié ce qu'ils considèrent comme des insuffisances de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, tandis que certains ont présenté des correctifs jugés souhaitables à cette Stratégie.

La commission constate qu'un projet comme les Ateliers Castelnau, même s'il intègre la Stratégie d'inclusion de logements abordables, ne contribuera pas beaucoup à soulager les besoins du quartier en matière de logements sociaux. Les efforts réalisés par les promoteurs, au plan de la création de logements sociaux et de logements abordables, tant dans la partie privée du projet que dans la partie sociocommunautaire, sont considérables. Or, force est de

¹⁴² Document 7.2, lignes 1542 à 1547

¹⁴³ Document 5.4.1, réponses aux questions 9 et 10

reconnaître que les besoins sont énormes dans les quartiers avoisinants comme à Montréal en général. Une étude récente de la Communauté métropolitaine de Montréal vient de le démontrer une fois de plus. D'un côté, le nombre de logements sociaux et abordables a augmenté de 54 186 à 59 436 entre 2006 et 2010-2012 sur l'île de Montréal, ce qui représente un progrès, mais de l'autre, le nombre de ménages locataires à faible revenu qui éprouvait en 2006 des difficultés d'accessibilité financières au logement s'élevait à 164 300.¹⁴⁴

D'autre part, il convient de rappeler également une autre problématique liée à l'habitation à Montréal. Il s'agit des milliers de jeunes familles qui quittent chaque année Montréal en direction de la banlieue, en dépit des programmes existants d'accès à la propriété. Pour beaucoup, ce sont des jeunes familles de la classe moyenne à la recherche d'une première propriété qui quittent Montréal avec leurs enfants. Ces départs affectent la vitalité de notre ville. Les sondages nous indiquent pourtant que la majorité d'entre elles migre vers la banlieue par défaut, faute de trouver à Montréal un logement convenable et à prix raisonnable. Un projet comme celui des Ateliers Castelnau cherche à répondre aussi à cette demande en offrant des logements de deux ou de trois chambres à coucher. C'est là un élément positif. Toutefois, faute de logements familiaux abordables, le prix demandé s'avère trop élevé pour plusieurs.

L'administration municipale tente de faire au mieux avec les moyens dont elle dispose pour faire face à ces deux problématiques. De plus, elle tente d'innover. Par exemple, elle a lancé récemment le tout nouveau *Plan de fidélisation des familles* dont il a été fait mention plus haut. Mais les ressources manquent. Entre autres, les conséquences du retrait par le gouvernement fédéral du domaine du logement social se font toujours sentir.

L'enjeu est pourtant de taille pour l'avenir de Montréal et pour le bien-être d'une partie de sa population : il faut à la fois préserver la mixité sociale en permettant à toutes et à tous de se loger convenablement, et proposer des alternatives viables en vue de garder à Montréal les jeunes familles à la recherche d'une propriété.

Par delà le problème du manque de ressources, il est probablement aussi nécessaire de revoir certaines politiques d'habitation, d'en bonifier d'autres et d'innover. À cet égard, la démarche initiée il y a un an par le Secrétariat québécois à la région métropolitaine, qui a permis la publication d'un dossier intitulé *Comité de pilotage, Montréal=Familles*,¹⁴⁵ est encourageante : outre l'identification de pistes de solutions qui méritent d'être creusées, elle marque la volonté du gouvernement du Québec de s'impliquer encore plus activement dans le dossier. La commission souhaite que cette démarche soit poursuivie et, surtout, qu'elle débouche sur des suites concrètes.

¹⁴⁴ Communauté métropolitaine de Montréal, *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal*, Cahiers métropolitains, no. 3, décembre 2013, tableau 32, page 80 et tableau A12, page 95

¹⁴⁵ Doc. 6.5

D'ici là, elle a été sensibilisée au cours de la consultation publique à plusieurs enjeux liés à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Plusieurs propositions, en provenance d'intervenants divers, ont été formulées à son sujet : la rendre obligatoire, abaisser le seuil d'application, encadrer plus fermement les typologies, etc. Il a été également rappelé que les paramètres du programme AccèsLogis, pourtant le plus important programme québécois d'aide à l'habitation et le principal pilier de la Stratégie d'inclusion, sont mal adaptés à la réalité de Montréal.

La commission n'a pas le mandat ni les moyens d'aborder en profondeur les politiques municipales d'habitation. La présente consultation lui a tout de même permis de faire certains constats.

Le premier de ceux-ci concerne le manque de logements sociaux dans le secteur Villeray, comme l'ont rappelé plusieurs groupes tels l'Association des locataires de Villeray, le Conseil communautaire solidarités Villeray, la Coalition Marconi-Beaumont. À cet égard, elle note que la Ville cible, dans un horizon de quatre ans, la réalisation de 225 logements sociaux et communautaires dans le territoire du PDUES ou dans ses environs.¹⁴⁶ Selon les groupes entendus sur cette question par la commission, l'outil privilégié pour atteindre cet objectif serait l'acquisition à court terme de terrains dans le périmètre du PDUES, en vue de constituer une banque de terrains. Ils enjoignent donc l'arrondissement à imposer des réserves foncières à cette fin. Un tel geste pourrait constituer une façon d'enclencher, à terme, la réalisation de logements sociaux, bien qu'il puisse y avoir d'autres façons de procéder. L'important, selon la commission, c'est de parvenir à réaliser, dans un délai raisonnable, les 225 logements sociaux et communautaires annoncés par le PDUES.

Il serait également pertinent de greffer à l'un de ces éventuels projets de logements sociaux des espaces permettant d'héberger des organismes communautaires du quartier. Au cours de la consultation, certains ont déploré la perte de locaux communautaires dans le secteur, par suite du développement du 7400 Saint-Laurent et de celui des Ateliers Castelnau. La venue d'éventuels logements sociaux pourrait être une occasion de susciter le développement de locaux communautaires à l'ouest du quartier. Selon ce que la commission a entendu, ceci permettrait de répondre à un besoin considérable.

Le second constat concerne la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Au cours de la consultation, plusieurs en ont commenté divers aspects. Mais, par delà les propositions ou les réflexions entendues, une chose apparaît claire selon la commission : il serait souhaitable que la Ville de Montréal produise un bilan complet des résultats découlant jusqu'à maintenant de l'application de la Stratégie. La Stratégie a été lancée en 2005, il y a déjà près de dix ans, et le

¹⁴⁶ PDUES, doc. 6.1, page 50

plus récent rapport de mise en œuvre remonte à septembre 2007. Un tel bilan, à la fois quantitatif et qualitatif, pourrait porter sur les résultats concrets auxquels elle a contribué, en relation avec les objectifs liés à la production de logements sociaux et de logements abordables, mais aussi en relation avec les objectifs visant la rétention des jeunes familles à Montréal. Ainsi, serait-il possible faire le point sur ses forces et ses limites et, surtout, de susciter un débat autour des bonifications envisageables.

CONCLUSION

Grâce à la diversité et à la richesse des opinions lues et entendues à propos du projet des Ateliers Castelnau, la commission a pu disposer d'un riche terreau sur lequel elle s'est appuyée. Une bonne partie de sa réflexion peut être regroupée autour de trois enjeux principaux.

Le premier de ces enjeux concerne les conditions permettant au secteur De Castelnau d'accueillir des logements en grand nombre, sans pour autant fragiliser son potentiel économique prometteur. Du point de vue de la création d'emplois de bonne qualité, ce secteur est plutôt performant; plusieurs ont rappelé l'importance de maintenir un environnement propice à son essor économique. La commission considère néanmoins qu'un projet résidentiel comme celui des Ateliers est recevable au sein de ce secteur, puisqu'il permettrait de consolider un noyau résidentiel existant. Toutefois, afin de préserver les conditions qui favorisent actuellement le développement économique du secteur, elle recommande à l'administration municipale d'envoyer un message clair à l'effet qu'il n'y aura plus, à l'avenir, d'autres dérogations à des fins résidentielles. Rappelons qu'il s'agit d'une zone encore fragile, où la vocation économique de certains bâtiments n'est pas assurée. Il faut donner une chance au développement de l'emploi dans ce territoire.

Le second enjeu concerne le projet lui-même. Il porte sur les moyens permettant d'en faciliter l'insertion dans son milieu physique, tout en prenant en compte les appréhensions légitimes de ses voisins, qui le perçoivent comme une menace à leur qualité de vie.

Le projet des Ateliers Castelnau présente de nombreuses qualités. Il n'en a pas moins suscité des critiques sévères de la part des personnes qui résident dans le complexe immobilier voisin, les Jardins du parc Jarry. Cela dit, il s'agit plutôt d'un avant-projet qui est encore susceptible de bonifications d'ici sa mise en œuvre. Dans ce contexte et pour en faciliter l'implantation harmonieuse, la commission avance trois recommandations principales.

La première consiste à déplacer en direction de la rue de Castelnau les constructions proposées, à même la marge de recul existante, et ainsi augmenter la distance entre celles-ci et les bâtiments des Jardins du parc Jarry. De la sorte, il serait possible, suivant l'expression d'une citoyenne,¹⁴⁷ de « laisser un peu d'air » aux résidents des Jardins.

La seconde consiste à enchâsser dans le projet de règlement P-14-001 les paramètres précis, à un mètre près, de la version finale du projet à l'étude. La commission ne doute pas de la bonne foi des promoteurs; mais, elle n'en considère pas moins que le projet de règlement, dans sa formulation actuelle, laisse une trop grande marge de manœuvre et permettrait, de plein droit,

¹⁴⁷ Mme Paule Olivier, doc. 8.1.1

des constructions de plus grande taille que ce qui est proposé. C'est pourquoi, par respect pour les citoyens voisins, elle propose de resserrer le projet de règlement.

La troisième recommandation porte sur la nécessité de régler, à court terme, les problèmes liés aux intersections problématiques du secteur. Il y va de la sécurité des résidents actuels et futurs, et aussi des personnes qui y travaillent.

Enfin, le troisième enjeu, selon la commission, est celui de l'habitation. Le choix des promoteurs des Ateliers Castelnau a été de développer principalement des unités en copropriété. La commission en prend acte. Elle apprécie le fait qu'une portion significative de ces unités sera constituée de grands logements, tandis qu'environ 54 logements sociaux et communautaires seront réalisés grâce au projet. C'est tout à l'honneur des promoteurs que de chercher à respecter dans ses grandes lignes la Stratégie d'inclusion de logements abordables, tout en y ajoutant, si possible, les bonifications recommandées par la commission.

Néanmoins, malgré des avancées positives dans ce projet particulier, le tableau d'ensemble est plutôt préoccupant au chapitre du logement dans le quartier Villeray et à Montréal dans son ensemble. Nombreux sont les organismes qui l'ont rappelé. D'une part, il est de plus en plus difficile pour une bonne partie de la population de se loger à coût raisonnable. Le coût des loyers augmente, ce qui contribue à fragiliser le tissu social de plusieurs quartiers centraux comme Villeray. De l'autre, la ville peine à garder ses jeunes familles à la recherche d'une première propriété, qui sont nombreuses à quitter pour la banlieue après un premier ou un deuxième enfant.

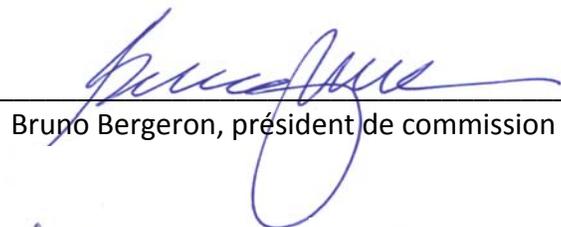
Le Plan de développement de Montréal reconnaît que les conditions du marché résidentiel ont favorisé la construction de logements en copropriété, souvent de petite taille, parfois au détriment de la construction de logements locatifs ou de logements offrant une superficie adéquate pour les familles. Il pose également comme un enjeu majeur la rétention des jeunes familles à Montréal; outre la perte du poids démographique de la ville au sein de sa région, cette tendance migratoire hors de l'île des familles de la classe moyenne entraînera inévitablement le déplacement des emplois vers la banlieue, affectant la vitalité de notre ville, et, par extension, les services à la population.¹⁴⁸ L'enjeu est de taille pour l'avenir de Montréal et pour le bien-être de sa population, et les moyens dont la Ville dispose pour faire face à la situation sont limités, d'autant plus que l'appui des gouvernements supérieurs n'est pas toujours au rendez-vous.

Dans ce contexte, la commission se fait l'écho de celles et de ceux qui sont venus plaider en faveur d'un vigoureux coup de barre en matière de politiques d'habitation, à la fois pour

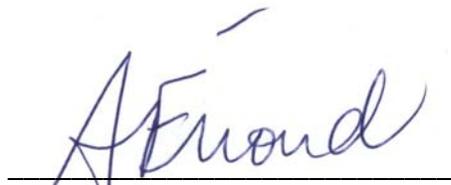
¹⁴⁸ *Demain Montréal, projet de Plan de développement de Montréal*, avril 2013, page 22 et page 64

améliorer les conditions de logement et pour retenir les familles. En outre, puisque la Stratégie d'inclusion de logements abordables est au cœur de ces politiques d'habitation et qu'elle constitue un outil privilégié pour développer des logements abordables et des logements communautaires, il lui semble que le moment est venu d'en faire un bilan complet. Ainsi, sera-t-il possible pour la Ville d'enclencher un débat public sur ses résultats concrets et sur les améliorations jugées nécessaires. Par delà la Stratégie, un tel débat public pourrait également permettre de réaffirmer les consensus requis autour des pistes de solution souhaitables pour améliorer le logement à Montréal et inciter les gouvernements supérieurs à les soutenir.

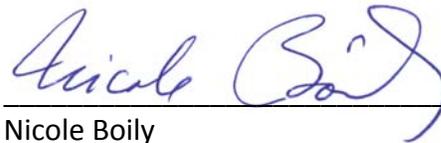
Fait à Montréal, le 29 mai 2014.



Bruno Bergeron, président de commission



Ariane Émond
Commissaire



Nicole Boily
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 le projet de *Règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site de l'imprimerie Transcontinental, situé sur le lot 2 569 396 du cadastre du Québec*. Ce mandat a été accordé conformément à la résolution CM14 0058, le 28 janvier 2014. Le projet de règlement porte le numéro P-14-001. Le mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation a été publié dans le journal *Métro* le 31 janvier 2014. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet. Par la suite, des annonces sont parues dans les quotidiens *Métro* et *24H* ainsi que dans le journal *Le Progrès de Villeray*.

Près de 32 200 dépliants ont été distribués dans les secteurs riverains du site, tant du côté de Parc-Extension que de celui de Villeray. De plus, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à plusieurs organismes et entreprises du secteur.

Une rencontre préparatoire s'est tenue le 5 février 2014 avec les promoteurs du projet, DevMcGill et Thibault, Messier Savard et associés Inc. Une seconde rencontre a eu lieu le 11 février 2014 avec les représentants de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. Toutes deux se sont déroulées dans les locaux de l'OCPM.

La commission a tenu une séance d'information le 17 février 2014. Plus de 100 personnes y ont assisté. Cette séance a eu lieu au sous-sol de l'église orthodoxe Saint-Nicholas, située au 80, rue De Castelnau Est. Elle a également tenu trois séances d'audition des opinions, les 18, 20 et 24 mars dernier, au même endroit.

La commission et son équipe

M. Bruno Bergeron, président de la commission
Mme Nicole Boily, commissaire
Mme Ariane Émond, commissaire
M. Richard Brunelle, secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

Mme Louise Roy, présidente
M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
Mme Anik Pouliot, responsable des communications et de la logistique
M. Jimmy Paquet-Cormier, logistique
Mme Brunelle-Amélie Bourque, logistique
Mme Louise Philibert, sténographe

M. Jérémie Gagnon, technicien du son
M. François Bérard, technicien du son
M. Frédéric Tougas, photographe
M. Yvan Hart, interprète gestuel
Mme Christelle Lollier-Théberge, M. José Fernando Diaz, M. Nat Than Le, M. Laurent Maurice Lafontant, responsables de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour les promoteurs

M. Stéphane Côté, président, DevMcgill
M. Martin Galarneau, associé et vice-président, Thibault, Messier, Savard et associés inc.
M. Roch Cayouette, architecte et associé, IBI-CHBA
Mme Rosalie Hubert, urbaniste, IBI-CHBA
M. Aristomen Anezeris, ingénieur, Les consultants Trafix
Mme Isabelle Bouchard, Conseillère en patrimoine et en aménagement

Pour l'arrondissement et la Ville de Montréal

M. Benoît Lacroix, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension
M. Marc-André Hernandez, chef de division intérimaire, Division de l'urbanisme et des services aux entreprises, arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension
M. Bernard Cyr, chef de division, Direction de l'habitation, Ville de Montréal
M. Martin Ferland, conseiller en développement de l'habitation, Direction de l'habitation, Ville de Montréal
M. Daniel Legault, conseiller en aménagement, Direction de l'habitation, Ville de Montréal
M. Jean-Philippe Desmarais, Direction des transports, Ville de Montréal

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

M. Emmanuel Duquet
M. Richard Lavoie
M. Mojtaba Samimi
Mme Véronique Houle
Mme Nicole Gendron
M. José Canavera
Mme Roxanne Couture
M. Serge Portelance
Mme Louise Lavigne

La liste des citoyens et des 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. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction des affaires civiles
 - 1.3.1.1. Règlement autorisant la conversion à des fins résidentielles de l’ancien site Transcontinental situé sur le lot 2 589 396 du cadastre du Québec
 - 1.3.1.1.1. Annexe A – Territoire d’application et secteurs
 - 1.3.1.1.2. Annexe B – Périmètre d’implantation
 - 1.3.2. Mise en valeur du territoire – Direction de l’urbanisme et du développement économique
 - 1.3.2.1. Avis du Comité Jacques-Viger (C13-VSTM-01)
 - 1.3.3. Mise en valeur du territoire – Direction de l’habitation
- 1.4. Résolutions
 - 1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – Séance ordinaire du mardi 3 décembre 2013 – CA13 14 0437
 - 1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 15 janvier 2014 – CE14 0045
 - 1.4.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 27 janvier 2014 – Séance tenue le 28 janvier 2014 – CM14 0058

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Projet Ateliers Castelnau – 18 octobre 2013
- 3.2. Avis technique – Qualification des impacts locaux sur les déplacements – juin 2013 – révisé septembre 2013
- 3.3. Recherche patrimoniale préalable – 65 rue De Castelnau Ouest, rapport final juillet 2012
- 3.4. Analyse des valeurs patrimoniales – 65-95 rue De Castelnau Ouest, rapport final juillet 2013
- 3.5. Étude qualitative des arbres et préservation – juillet 2013
- 3.6. Présentation des promoteurs à la séance d’information du 17 février 2014
- 3.7. Rectification des faits suite aux trois séances de dépôt des mémoires

4. Documentation déposée par l’arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

- 4.1. Carte illustrant les projets immobiliers dans le secteur De Castelnau
- 4.2. Engagements des promoteurs relatifs à la Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

- 4.3. Présentation de l'arrondissement à la soirée d'information du 17 février 2014
- 4.4. Présentation PowerPoint dans le cadre du droit de rectification (voir transcription 7.4)
- 5. Documentation déposée par la commission**
 - 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur
 - 5.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement
 - 5.3. Questions de la commission et réponses du promoteur
 - 5.3.1. Réponse des promoteurs à la question 1 de la commission
 - 5.3.2. Réponse des promoteurs à une question supplémentaire de la commission
 - 5.4. Questions de la commission à l'arrondissement
 - 5.4.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission.
 - 5.5. Réponse de Mme Nicole Gendron du Groupe de résidents des Jardins du parc Jarry à une question posée par la commission lors de la séance du 18 mars 2014
- 6. Documents et liens utiles**
 - 6.1. Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) – septembre 2013
 - 6.2. La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre – septembre 2007
 - 6.3. Politique familiale de Montréal – 2008
 - 6.4. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc Extension (01-283)
 - 6.5. Comité de pilotage Montréal=Familles – rapport d'étape septembre 2013
 - 6.6. Sommaire décisionnel – Coopérative d'habitation La Fraternité Micheloise
- 7. Transcriptions**
 - 7.1. Transcriptions de la séance d'information du lundi 17 février 2014
 - 7.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du mardi 18 mars 2014
 - 7.3. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du jeudi 20 mars 2014
 - 7.4. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du lundi 24 mars 2014
- 8. Mémoires**
 - 8.1. Mémoires avec présentation verbale
 - 8.1.1. Paule Olivier
 - 8.1.2. Richard Lavoie et Mme Rosario Garcia Calderon
 - 8.1.3. Association des locataires de Villeray
 - 8.1.4. Sylvain Legris et Linda Gagnier
 - 8.1.5. Serge Portelance
 - 8.1.6. Groupe de résidents des Jardins du Parc-Jarry
 - 8.1.6.1. Présentation PowerPoint
 - 8.1.7. Corporation immobilière Kevric inc.
 - 8.1.8. Cesar Strafile
 - 8.1.8.1. PowerPoint
 - 8.1.9. Mojtaba Samimi
 - 8.1.9.1. Présentation PowerPoint
 - 8.1.10. Marc Blanchet
 - 8.1.10.1. Présentation PowerPoint
 - 8.1.11. Brigitte Cantin

- 8.1.12. Université de Montréal
- 8.1.13. CDEC Centre-Nord
- 8.1.14. GRT Bâtir son quartier
- 8.1.15. Conseil communautaire Solidarité Villeray
- 8.1.16. M. Camil Gaston Breton
- 8.1.17. Coalition Marconi-Beaumont
 - 8.1.17.1. Document déposé
- 8.1.18. Regroupement pour le développement de Villeray
- 8.1.19. Sandor Poloskei et Ian Ellbogen 3100545 Canada Inc.
- 8.2. **Mémoires sans présentation verbale**
 - 8.2.1. Vincent Robert-Huot
 - 8.2.2. Thérèse Nadeau
 - 8.2.3. Louise Corneille
 - 8.2.4. Table sur le logement social de Villeray
 - 8.2.5. Richard Petit
 - 8.2.6. Fabio Ferrarini
 - 8.2.7. Divertissements Gameloft Inc.
 - 8.2.8. 7250 Marconi Inc.
- 8.3. **Présentation verbale sans dépôt de mémoire**
 - 8.3.1. Association locale de Villeray-St-Michel-Parc-Extension de Projet Montréal (voir transcription 7.3)
 - 8.3.1.1. Présentation PowerPoint
 - 8.3.2. Normand Laberge (voir transcription 7.4)

Annexe 3 – Le projet de règlement P-14-001

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA RECONVERSION À DES FINS RÉSIDEN- TIELLES DE L'ANCIEN SITE TRANSCONTINENTAL SITUÉ SUR LE LOT 2 589 396 DU CADASTRE DU QUÉBEC

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 _____ 2014, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 589 396 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 de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition partielle, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9 et 10, 22, 24 à 27, 34 et 35, 40, 42, 52 à 64, 81, 87, 119 et 565 du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) et à l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1).

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

4. Sur le territoire prévu à l'article 1, toute disposition visée au présent règlement, sauf celle relative aux usages, peut faire l'objet d'une dérogation mineure conformément au Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I CONSTRUCTION

5. Toute demande de permis de construction ou de transformation relative à un secteur identifié au plan joint en annexe A au présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager de ce secteur.

SECTION II

DÉMOLITION

6. La démolition du bâtiment existant est autorisée à l'exception de la partie de celui-ci située au 65, de Castelnaud Ouest.

7. Toute demande de permis de démolition doit être accompagnée d'une demande de permis de construction ou de transformation relativement à l'un des secteurs identifiés au plan joint en annexe A au présent règlement et d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition ainsi que celles de conservation qui doivent être maintenues jusqu'à la fin de la période de construction.

SECTION III

USAGES

8. Seuls sont autorisés les bâtiments 36 logements et plus de la catégorie d'usages H.7.

SECTION IV

NOMBRE DE BÂTIMENTS

9. La construction de plus d'un bâtiment principal est autorisée sur le territoire décrit à l'article 1.

SECTION V

INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

10. Aux fins des articles 11 et 12, l'indice de superficie de plancher se calcule par le rapport entre la superficie de plancher d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et la superficie du secteur identifié au plan joint en annexe A au présent règlement dans lequel ce bâtiment ou cette partie de bâtiment est construit.

11. L'indice de superficie de plancher minimal est de 1,0.

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

13. Au plus tard 120 mois après la délivrance du premier permis de construction ou de transformation, l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire décrit à l'article 1 doit avoir un indice de superficie de plancher minimal de 1 et un indice de superficie de plancher maximal de 4,5.

SECTION VI

TAUX D'IMPLANTATION

14. Aux fins des articles 15 et 16, le taux d'implantation se calcule par le rapport entre la superficie d'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et la superficie du secteur identifié au plan

joint en annexe A au présent règlement dans lequel ce bâtiment ou cette partie de bâtiment est construit.

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

16. Le taux d'implantation maximal est de 100 %.

17. Au plus tard 120 mois après la délivrance du premier permis de construction ou de transformation, l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire décrit à l'article 1 doit avoir un taux d'implantation minimum de 35 % et un taux d'implantation maximal de 100 %.

SECTION VII

ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION

18. La section I du chapitre VI du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

19. L'implantation d'un bâtiment doit respecter le périmètre d'implantation identifié au plan joint en annexe B au présent règlement.

SECTION VIII

HAUTEUR

20. La section IV du chapitre II du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

21. La hauteur minimale d'un bâtiment est de 12 m.

22. La hauteur maximale d'un bâtiment est de 22 m.

23. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages.

24. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 6 étages.

SECTION IX

CONSTRUCTION HORS-TOIT

25. Une construction hors toit abritant une partie d'un logement peut dépasser la hauteur en étages prescrite, à la condition que cette construction :

- 1° respecte un retrait équivalant à deux fois la hauteur de la construction à partir d'un mur adjacent à une cour avant;
- 2° respecte un retrait équivalant à une fois la hauteur de la construction à partir d'un mur arrière.

26. Une partie d'une construction hors toit abritant une partie d'un logement et n'excédant pas une superficie de 400 mètres carrés peut dépasser la hauteur en étages prescrite, sans respecter les retraits prescrits à l'article 25.

SECTION X
MAÇONNERIE

27. Une façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d'au moins 70 % de la surface excluant les ouvertures.

SECTION XI
SAILLIES

28. Un équipement mécanique, incluant un appareil de climatisation individuel et amovible, ne doit pas être apparent sur une façade.

SECTION XII
OUVERTURE

29. La superficie des ouvertures d'une façade doit être égale ou supérieure à 10 % de la superficie de cette façade, sans excéder 50 %.

SECTION XIII
STATIONNEMENT

30. Les unités de stationnement desservant les unités résidentielles doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

CHAPITRE IV
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SECTION I
AUTORISATION

31. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, les travaux visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001).

SECTION II
OBJECTIFS ET CRITÈRES

32. En plus des objectifs et critères applicables en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001), les objectifs et critères suivants s'appliquent aux fins de l'approbation visée à l'article 31 :

1° Objectif 1: Protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment situé au 65, de Castelnau Ouest.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) toute démolition d'une partie de bâtiment doit être réalisée de manière à minimiser les impacts sur le bâtiment situé au 65, de Castelnau Ouest et à préserver son caractère unique et distinctif;
- b) les caractéristiques architecturales existantes des murs extérieurs doivent être maintenues.

2° Objectif 2 : Contribuer à l'encadrement, l'animation et l'ambiance du domaine public et des allées piétonnes

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les accès aux bâtiments doivent présenter des proportions généreuses et être en nombre suffisant;
- b) les entrées principales doivent être marquées par un traitement architectural se distinguant de celui du bâtiment;
- c) la construction de murs aveugles doit être minimisée;
- d) le rythme et l'articulation des façades doivent rompre la monotonie de l'implantation des constructions, notamment par le choix des revêtements extérieurs et par l'intégration de décrochés et de balcons en loggia.
- e) Le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 65, de Castelnau Ouest doit être aménagé de manière à participer à l'animation de l'allée piétonne située à l'est du bâtiment.

3° Objectif 3 : Préconiser une facture architecturale distinctive de qualité supérieure.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les matériaux de revêtement extérieur doivent être de qualité supérieure;
- b) la facture architecturale doit être d'expression contemporaine et se distinguer au niveau des matériaux de revêtement extérieur, tout en intégrant des éléments de maçonnerie.
- c) l'aménagement du rez-de-chaussée doit favoriser la perméabilité visuelle entre les cours

4° Objectif 4 : Concevoir des bâtiments et des aménagements paysagers rencontrant les principes du développement durable.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) la conception du bâtiment doit intégrer les principes de développement durable en appliquant des mesures d'économie d'énergie, de réduction de la consommation d'eau et d'utilisation de matériaux régionaux;
- b) l'aménagement paysager doit tendre à minimiser les espaces minéralisés au profit des espaces végétalisés;
- c) l'aménagement paysager doit contribuer à la réduction des îlots de chaleur en intégrant des mesures telles que l'utilisation de revêtements de sol de couleur pâle, la présence de surfaces végétalisées et de plantations procurant d'importantes surfaces ombragées;
- d) l'aménagement paysager doit intégrer la gestion des eaux pluviales;
- e) l'aménagement paysager doit intégrer des matériaux favorisant la percolation de l'eau dans le sol.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

33. Les travaux de construction ou de transformation 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.

34. Un aménagement paysager prévu pour le secteur pour lequel un permis de construction ou de transformation est délivré doit être complété dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction ou de transformation 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

35. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou 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 ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 674 du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283).

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION ET SECTEURS

ANNEXE B
PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

GDD xxxxxxxxxxx



OCPM.QC.CA

OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL