



**Projet de développement
immobilier du site Norampac**

Rapport de consultation publique

Le 14 décembre 2010

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, 2010

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2010

ISBN 978-2-923638-75-1 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-76-8 (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 14 décembre 2010

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

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de développement immobilier
du site Norampac**

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de développement immobilier du site Norampac, un site de 41 500 m² situé dans l'arrondissement Rosemont – La Petite Patrie (Projets de règlement P-10-021; P-04-047-93).

Le promoteur, Gestion Réseau Sélection, envisage d'y construire un ensemble immobilier de 1 163 logements, avec services, principalement destinés à des personnes âgées ou seules. Le projet respecte la Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables et fait une place importante au logement locatif (69 % des unités). Le promoteur prévoit des immeubles de fort gabarit allant jusqu'à 10 étages avec verdissement des espaces attenants.

Plus de 300 personnes ont assisté aux séances publiques et la commission a reçu 22 mémoires. Soulignons d'entrée de jeu que le projet reçoit un accueil très favorable de la part des participants. La commission constate qu'il répond à des besoins importants de l'arrondissement en matière de logement pour les aînés et les personnes seules. Elle recommande d'aller de l'avant avec le projet en y ajoutant quelques bonifications.

A l'instar des intervenants, les commissaires soulignent la nécessité d'assurer un nombre adéquat d'unités adaptées et adaptables afin de répondre aux besoins particuliers des personnes âgées à mobilité réduite. La commission recommande donc au promoteur de prévoir ce type d'unités dans les logements sociaux et communautaires ainsi que dans les condos et dans la résidence pour les aînés.

La commission identifie également trois défis à relever : celui de l'intégration de cette nouvelle collectivité à la communauté environnante, celui du désenclavement physique du site et celui du développement durable.

Au chapitre de l'intégration à la communauté existante, la mixité intergénérationnelle constitue le premier enjeu. Les logements pour les familles représentent environ 30 % du complexe immobilier. Uniquement 135 des 365 unités de condos où pourraient s'installer des familles sont considérées abordables par le promoteur. Or, au dire des intervenants, le prix de vente annoncé de ces unités ne correspond pas à la capacité de payer des jeunes familles de l'arrondissement. La commission recommande donc de réserver un certain nombre d'unités qui pourraient accueillir des familles avec enfants, soit en ayant recours aux programmes municipaux d'accès à la propriété, soit en prévoyant des logements locatifs abordables pour les jeunes familles.

La commission souligne aussi l'intérêt d'établir une interface avec la communauté environnante par le biais d'activités communautaires sur le site, en collaboration avec les organismes du milieu. Elle propose de le faire notamment en créant un pôle de services et d'activités communautaires sur la partie du complexe immobilier située sur la rue Molson.

La requalification du site et le plan d'ensemble élaboré par le promoteur offrent une excellente opportunité de désenclaver le site en mettant en œuvre des actions inscrites au chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme et au plan de transport de la Ville. La commission note que plusieurs initiatives pourraient avantageusement être greffées au projet, selon les priorités de l'arrondissement. Le prolongement de la véloroute le long de la voie ferrée ainsi que l'aménagement d'un lien piétonnier et cyclable, au-dessus des voies ferrées, dans le but d'assurer une jonction fonctionnelle et sécuritaire avec l'arrondissement Plateau Mont-Royal en font partie.

L'arrondissement a déjà marqué son intention d'agir dans le sens du développement durable en règlementant. Le promoteur, de son côté, a inscrit des mesures de développement durable à sa proposition, entre autres, en matière de performance énergétique. La commission salue ces avancées. Elle suggère d'ajouter, compte tenu de la configuration particulière du site de Norampac et des résidents âgés qui s'y établiront, le pré-compactage des matières résiduelles et le compostage sur le site afin de réduire le nombre de collectes et le bruit qui est associé.

Il faut mentionner également des recommandations importantes concernant la sécurité des nouveaux résidents qui sont intimement liées au projet lui-même. La mise en place d'un feu de circulation à décompte numérique à l'intersection Masson/Molson ainsi qu'une révision de la configuration des ruelles piétonnes en font notamment partie.

L'Office rendra ce rapport public le 11 janvier 2011, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Louise Roy', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Louise Roy

LR/II

c.c. M. Michael Applebaum

TABLE DES MATIÈRES

1.	Le projet de développement immobilier du site Norampac	1
1.1	L'historique du site et le contexte d'élaboration du projet.....	1
1.2	La description du projet.....	2
1.3	Les avis des instances consultatives	5
1.4	Les impacts du projet.....	6
1.5	Le calendrier de réalisation du projet.....	7
1.6	L'encadrement règlementaire	7
2.	Les préoccupations et les opinions des participants	9
2.1	L'accueil général du projet de développement	9
2.2	Le logement social	9
2.3	Le concept d'aménagement	10
2.4	Les aspects de sécurité	12
2.5	Le développement durable.....	12
2.6	Le développement local et la concertation du milieu	14
3.	L'analyse de la commission.....	15
3.1	Un feu vert avec bonification.....	15
3.2	Les défis de l'intégration à la communauté.....	16
3.2.1	Assurer une certaine mixité intergénérationnelle	17
3.2.2	Assurer un nombre adéquat d'unités adaptées et adaptables.....	18
3.2.2.1	Dans les logements sociaux et communautaires et les condos	19
3.2.2.2	Les chambres pour les personnes en perte d'autonomie.....	20
3.2.3	Assurer une intégration à la vie communautaire du quartier.....	21
3.2.3.1	Le service de garde	22
3.2.3.2	La polyclinique	22
3.2.4	Encourager le développement local.....	23

3.2.5	Ajuster l'offre de service en matière de sports, de loisirs et d'activités socioculturelles	23
3.3	Le désenclavement physique du site	24
3.3.1	Les pistes cyclables	24
3.3.2	Le lien avec l'arrondissement Plateau-Mont-Royal	26
3.3.3	La circulation.....	28
3.3.4	Les intersections	28
3.3.5	La rue Molson	29
3.3.6	Les accès au site.....	30
3.3.7	Le transport en commun	30
3.3.8	Le bruit et les vibrations	30
3.3.9	La sécurité.....	31
3.3.10	La propriété des passages piétonniers.....	32
3.4	Le développement durable.....	33
	Conclusion.....	35
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	37
	Le mandat	37
	La consultation publique.....	37
	La commission et son équipe.....	37
	L'Équipe de l'OCPM.....	37
	Les porte-parole et les personnes ressources	38
	Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)	38
	Annexe 2 – La documentation	39
	Annexe 3 – Les projets de règlement et l'entente de développement.....	44

1. Le projet de développement immobilier du site Norampac

Le site de l'ancienne usine Norampac, d'une superficie de 41 500 m², est localisé dans l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie face au parc du Pélican. Il est bordé au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'est par la rue Molson, à l'ouest par la rue D'Iberville et la voie ferrée du Canadien Pacifique et au nord par deux bâtiments existants, soit des ateliers d'artistes et une teinturerie¹.

Figure 1 : Localisation du site Norampac



Source : document 3.1, p. 6

1.1 L'historique du site et le contexte d'élaboration du projet

L'usine de la compagnie Norampac, construite dans les années 50, a fermé ses portes en mai 2005. Le terrain a été mis en vente à l'été 2006 et fait actuellement l'objet d'une offre d'achat de Gestion Réseau Sélection. L'usine a été démolie et le terrain décontaminé en 2009².

¹Document 1.1.1, p.1

²Documents 1.1.1, p.1-2; 3.4, p.1; 4.3, p.2

En 2007, le Plan d'urbanisme de Montréal et la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement ont été modifiés afin de permettre un développement résidentiel sur le site. En raison de sa localisation à proximité de services collectifs, de commerces ainsi que du transport en commun, l'arrondissement considère que le terrain présente un fort potentiel de requalification à des fins résidentielles³.

Puis en 2008, le promoteur, Gestion Réseau Sélection, a déposé une demande de modification de zonage à l'arrondissement afin de réaliser son projet⁴.

1.2 La description du projet

Le promoteur, spécialisé dans la construction de logements pour personnes âgées, envisage de construire 1 163 logements, une polyclinique, un service de garde et un centre de soins pour personnes en perte d'autonomie de 125 chambres sur le site à l'étude⁵. Le projet consiste à redévelopper une friche industrielle et repose sur cinq principes élaborés dans le plan d'aménagement d'ensemble du promoteur⁶:

- une mixité sociale et fonctionnelle;
- une densité de construction élevée;
- une stratégie de transport durable et une faible présence de la voiture;
- une bonne qualité de vie pour les résidents dans un environnement fortement paysager;
- une collectivité verte qui souscrit aux principes du développement durable.

Par sa dimension et sa localisation, le terrain se prête peu, selon le promoteur, à la création d'une trame urbaine traditionnelle. Pour cette raison, le concept d'aménagement proposé repose principalement sur l'implantation de deux rues en forme de boucle formant des placettes et intégrant de larges terre-pleins.

Mixité sociale et fonctionnelle

Le projet présenté par le promoteur propose de réunir des retraités, des familles et des ménages sans enfant en intégrant sur le site une variété de typologie de logements dans le but de favoriser une mixité sociale. L'ensemble du site comprendrait 1 163 unités de logement réparties de la manière suivante :

- une résidence pour personnes âgées comprenant 620 unités d'une superficie moyenne de 56 m²;

³ Document 1.1.1, p.2

⁴ Document 4.3, p.2

⁵ Documents 1.1.1, p.3; 3.1, p.35

⁶ Document 3.1, p.28

- 230 unités en copropriété d'une superficie moyenne de 80 m² basée sur une hypothèse de 30 % de logements de 1 chambre (56 m²), 50 % de logements de 2 chambres (85 m²) et de 20 % de logements de 3 chambres (105 m²);
- 135 unités en copropriété à prix abordable, type premier acheteur et famille;
- 178 logements sociaux pour personnes seules et personnes âgées.

Selon le calcul prévu à l'entente de développement⁷ négociée entre les parties, la proportion d'unités de logement à prix abordable et la proportion de logements sociaux et communautaires sont conformes à la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal.

Le rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la rue Molson intégrerait des espaces commerciaux, ce qui contribuerait, selon le promoteur, à créer une mixité fonctionnelle sur le site⁸.

Densité

Afin de respecter son principe de densité, le promoteur prévoit des immeubles de fort gabarit allant jusqu'à 10 étages avec un faible taux d'implantation au sol. Les bâtiments les moins élevés (4 et 6 étages) longeraient la rue D'Iberville avec une progression jusqu'à 10 étages sur la rue Molson⁹.

Figure 2 : Répartition des hauteurs



Source : document 3.1, p. 40

⁷Document 1.3.2, p.3-6

⁸Documents 3.1, p.35; 3.6, p.10 et 20; 7.1, L260-264, p.10

⁹Documents 3.1, p.40; 3.6, p.11; 7.1, L266-271, p.11

Transport viable

Le promoteur explore le principe du transport viable ou durable en proposant des incitatifs à l'usage des transports actifs et en réduisant la place accordée à l'automobile. Les plans du promoteur comprennent pour chacun des immeubles des supports à vélo intérieurs et extérieurs, ainsi que des sentiers pour les piétons qui traversent le site.

Toujours en accord avec son principe de transport viable, les places de stationnement seraient en nombre limité. Le promoteur prévoit un ratio de 0,48 place de stationnement par appartement. De plus, 90 % du stationnement serait construit en sous-sol et 10 places seraient réservées pour le service de partage de véhicule Communauto¹⁰.

Figure 3 : Distribution des places de stationnement

	Programme	Ratio	Cases proposées
Condos	365 unités	min 0,75 max 1,25	275
RPA/locatif	620 unités	min 0,40 max 0,75	248
Logement social	178 unités	min 0,15 max 0,25	30
Total résidentiel	1 163 unités	moyen 0,48	553
Employés RPA	120 employés	0,5/employé	60
Commerces	2 400 m ²	1,0 /100 m ²	24
Service de garde	500 m ²	1,0 /100 m ²	5
Clinique employés	4 000 m ²	1,0 /100 m ²	40
Clinique visiteurs	125 chambres	0,25	30
Communauto			10
Total			722

Source : adapté du document 3.1, p. 37

¹⁰ Documents 3.1, p.37 et 60; 3.6, p.12; 7.1, L370-378, p.14 et L510-515, p.18-19

Qualité de vie

En raison du faible taux d'implantation au sol des immeubles, environ 70 % de la surface du site serait aménagée en une variété d'espaces publics, privés et collectifs. Selon les documents du promoteur, ces espaces aménagés pourraient devenir des lieux de socialisation pour les résidents et permettre la tenue de différentes activités. Parmi les aménagements proposés, un talus agirait comme rempart contre le bruit généré d'une part par le trafic routier du boulevard St-Joseph et de la rue D'Iberville, et d'autre part par le passage des trains¹¹.

Collectivité verte

Le promoteur propose de construire une collectivité verte qui souscrit, selon lui, aux principes du développement durable. L'étude sur le développement durable réalisée pour le promoteur énumère les interventions envisagées sur le site. En plus des principes de mixité, de densité, de transport actif et de réduction de la place de l'automobile déjà décrits, il est notamment fait mention dans cette étude de la gestion des eaux de pluie, de toits verts et réfléchissants, de renaturalisation du site, de réduction de la consommation en eau, de gestion des déchets, d'utilisation de matériaux à forte teneur en matière recyclée et de réduction de la consommation en énergie. Le promoteur tente également d'obtenir pour le site une certification LEED argent pour l'aménagement d'un quartier¹².

1.3 Les avis des instances consultatives

Le projet de développement immobilier à l'étude a été soumis à plusieurs reprises au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et au comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville de Montréal. Les deux instances consultatives ont émis des avis comportant des commentaires et des recommandations afin de bonifier le projet.

Avis sur le règlement concernant l'aménagement du site

Le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec commentaires. Les commentaires portent sur la morphologie du talus jouxtant l'emprise ferroviaire, l'alignement du bâtiment de la polyclinique, le traitement architectural des bâtiments et leur insonorisation.

Le comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme a émis un avis favorable avec commentaires portant sur les problèmes acoustiques, la configuration du projet, le traitement et l'architecture des bâtiments.

¹¹ Documents 3.1, p.43, 53 et 56; 3.6, p.13; 7.1, L366-368, p.14 et L426-430, p.16

¹² Documents 3.1, p.42; 3.5, p.4-27; 3.6, p.14

Avis sur le règlement modifiant le Plan d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme a déposé un avis favorable unanime.

De son côté, le comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme a formulé un avis favorable avec commentaires. Les commentaires portent sur l'impact de l'emprise ferroviaire sur l'aménagement du site, notamment sur les coins sud-ouest et nord-ouest et sur la façade du projet sur la rue Molson.

1.4 Les impacts du projet

Des études sur les répercussions éventuelles du projet sur la qualité de vie des résidents du site et sur le milieu environnant ont été réalisées par les consultants du promoteur.

En ce qui concerne la circulation, l'étude commandée par le promoteur propose certains aménagements afin d'éviter tout impact négatif du projet sur la fluidité de la circulation dans le secteur. Il est notamment proposé d'aménager des avancées de trottoir pour réduire la vitesse des véhicules sur la rue Molson et de réaménager l'intersection Molson/St-Joseph pour faciliter l'approche sud. Afin de limiter les effets de l'implantation de la clinique sur la rue D'Iberville, l'étude du promoteur suggère que l'entrée du stationnement soit de type *right-in/right-out*. De plus, l'arrondissement a l'intention d'installer un feu de circulation à l'intersection Masson/Molson qui est déjà problématique¹³.

Pour ce qui est de l'ensoleillement, le projet a été planifié, selon le plan d'aménagement du promoteur, de manière à maximiser l'ensoleillement des espaces extérieurs autant publics que collectifs. L'étude sur l'ensoleillement réalisée par le promoteur démontre que l'ombre des immeubles situés sur la rue Molson aborderait le parc vers midi à l'automne et en hiver¹⁴.

L'étude réalisée pour le promoteur conclut que l'environnement sonore des façades qui donneraient sur le boulevard Saint-Joseph, la rue D'Iberville et la voie ferrée est supérieur à la limite de 55 dBA¹⁵ pour l'extérieur en milieu résidentiel. Lorsque les niveaux de bruit se situent entre 55 dBA et 75 dBA, la construction des bâtiments résidentiels peut être autorisée si une attention particulière est portée à l'insonorisation de l'enveloppe du bâtiment selon les critères de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). L'étude suggère également différentes solutions afin de minimiser les impacts du bruit à l'intérieur des logements (fenestration adéquate selon les normes

¹³ Documents 3.3, p.29; 7.1, L549-562, p.20 et L2518-2526, p.86-87; 1.1.1, p.3-4

¹⁴ Documents 3.1, p.64-69; 1.1.1, p.5; 7.1, L521-529, p.19

¹⁵ Norme de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)

acoustiques de la SCHL, disposition des pièces, aménagement de loggias fermées plutôt que de balcons)¹⁶.

1.5 Le calendrier de réalisation du projet

Le projet serait réalisé en quatre phases sur un minimum de 5 ans. L'usine de la compagnie Norampac a déjà été démolie et les matériaux de construction ont été recyclés. La première phase comprendrait la construction des 178 logements sociaux, de 420 logements destinés aux aînés et de 110 unités en copropriété à l'angle de la rue Molson et du boulevard Saint-Joseph. Les autres bâtiments résidentiels seraient construits pendant les deuxième et troisième phases. La polyclinique, les 125 chambres et le service de garde seraient construits pendant la quatrième et dernière phase¹⁷.

1.6 L'encadrement réglementaire

Le projet de développement du site Norampac déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie. Les principales dérogations concernent la hauteur et l'usage. Le Plan d'urbanisme autorise actuellement des constructions de 2 à 6 étages¹⁸. Pour sa part, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement en vigueur autorise la construction de bâtiments résidentiels d'une hauteur maximale de deux étages. Selon l'arrondissement, ce zonage restrictif avait pour objectif d'inciter les futurs développeurs du site à présenter un plan d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une modification de zonage¹⁹.

La mise en œuvre de ce projet nécessite l'adoption par le Conseil municipal d'un règlement permettant de préciser les conditions de construction, d'occupation et d'aménagement du terrain. En concordance, un règlement modifiant le Plan d'urbanisme est également nécessaire en regard des limites de hauteur autorisées²⁰.

Une entente de développement a été négociée entre le promoteur et l'arrondissement afin d'établir les responsabilités des deux parties sur certaines interventions qui débordent du cadre réglementaire. Cette entente porte notamment sur le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et de la Politique de développement durable de la Ville de Montréal, sur l'établissement d'une servitude en bordure des murs du viaduc pour leur entretien, sur le retrait de l'antenne de télécommunications et du panneau réclame présents sur le site, sur des mesures d'atténuation du bruit, sur des dispositions liées au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), sur le phasage du projet et sur les garanties bancaires²¹.

¹⁶ Documents 1.1.1, p.4-5; 3.2, p.11-19; 7.1, L531-547, p.19-20

¹⁷ Documents 7.1, L564-582, p.20-21; 3.1, p.77; 3.4, p.1-3

¹⁸ Document 4.3, p.4-7

¹⁹ Document 1.1.1, p.2

²⁰ Document 1.1.1, p.1

²¹ Documents 1.1.1, p.7; 1.3.1, p.1-5; 4.3, p.11

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Environ 310 personnes ont assisté ou participé à la séance d'information ou à l'une des séances d'audition des mémoires. La commission a reçu 20 mémoires, dont 14 ont fait l'objet d'une présentation en consultation publique. À cela s'ajoutent deux présentations sans dépôt de mémoire. La majorité des interventions ont été faites par des organismes communautaires et des résidents du quartier. Les préoccupations et les opinions des participants ont été regroupées sous six thèmes :

- L'accueil général du projet de développement;
- Le logement social;
- Le concept d'aménagement;
- Les aspects de sécurité;
- Le développement durable;
- Le développement local et la concertation du milieu.

2.1 L'accueil général du projet de développement

La majorité des participants est en accord avec un développement résidentiel sur le site de l'ancienne usine Norampac. Tour à tour, les participants ont fait connaître leurs préoccupations à l'égard du projet présenté et ont soumis dans la plupart des cas des pistes de solutions.

2.2 Le logement social

Le logement social a été le sujet le plus abordé en audience, autant lors de la séance d'information que lors des séances d'audition des mémoires. Plusieurs organismes communautaires ont fait connaître les besoins importants du quartier Rosemont en logements social et abordable. Ils ont salué tout particulièrement l'orientation communautaire du logement social intégré sur le site destiné aux ménages sans enfant et aux personnes âgées. Ils se sont dits ravis d'avoir eu, en séance d'information, la confirmation que les unités de logements sociaux seraient gérées de manière communautaire par un organisme à but non lucratif (OBNL) en habitation. La direction de l'Habitation évalue présentement quel OBNL serait le porteur du projet. Tous recommandent que les Habitations communautaires Loggia et son comité promoteur soient reconnus en tant que porteur local du projet²².

²²Habitations communautaires Loggia, document 8.1.3, p. 6-7; L'Association de loisirs pour personnes à autonomie réduite, document 8.2.1, p.2-3; Habitations Pignons sur roues, doc. 8.2.3, p. 2; Carrefour communautaire Montrose, document 8.1.1, p. 2 et 4; Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 8.1.6, p. 7 et 9; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 5; Société Logique, document 8.2.2, p. 8; Association québécoise de défense des droits des personnes retraités et préretraités, document 8.1.14, p.1; Loge-Action de Rosemont, doc. 8.1.10, p.1; Habitations Pignons sur roues, document 8.2.3, p. 3; Société de développement environnementale de Rosemont,

Quelques organismes ont mentionné que le projet répond aux principes de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, car il inclut un peu plus de 15 % de logement social et l'équivalent de 15 % de logement abordable sous forme de copropriété. Toutefois, certains d'entre eux, dont le Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ) et Moelle épinière et motricité Québec (MÉMO-Qc), considèrent que le logement social sur le site devrait minimalement atteindre 25 %²³.

À l'instar du RAPLIQ et du MÉMO-Qc, certains organismes ont souligné l'importance du principe d'accessibilité universelle et de la possibilité d'adapter pour les personnes à mobilité réduite, non seulement les appartements du bâtiment destinés au logement social, mais également tous les autres bâtiments prévus sur le site du projet. Le RAPLIQ et le MÉMO-Qc ont fait plusieurs demandes concernant l'intégration des personnes à mobilité réduite, dont notamment que 40 % des unités de logements sociaux soient adaptées dès la construction, que 15 % des unités de logements sociaux soient d'une grandeur convenable pour accueillir une personne à mobilité réduite et sa famille, et que les montants des subventions publiques accordées soient rendus publics²⁴.

L'organisme Art et Culture Rosemont – Petite-Patrie demande, pour sa part, que 10 % des logements sociaux soient réservés à l'aménagement d'ateliers-résidences pour artistes afin de protéger ces derniers contre l'augmentation des loyers²⁵.

Toujours en lien avec le logement social, le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier souhaite que le projet de règlement soit modifié afin de permettre l'usage « *activités communautaires ou socioculturelles* » à l'intérieur du bâtiment destiné au logement social afin d'y aménager une salle communautaire²⁶.

2.3 Le concept d'aménagement

Alors que certains participants, à l'instar de la Corporation de développement communautaire de Rosemont (CDC – Rosemont) et du Comité logement Rosemont, sont

document 8.1.7, p. 2; Projet Sur La Main, document 8.1.2, p. 4; Mme Liette Beaulieu, document 7.3, L630-631, p. 23; Comité Logement Rosemont, document 8.1.5, p. 5 et document 7.2, L1437-1439, p. 50; Corporation de développement économique communautaire – Rosemont – Petite-Patrie, document 7.2, L747-753, p. 27

²³ Société Logique, document 8.2.2, p. 6; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 3 et 7.2, L2401-2404, p. 82; Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec et Moelle épinière et motricité Québec, document 8.1.11, p.5

²⁴ Société Logique, doc. 8.2.2, p. 1-5; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 3 et 7.2, L2406-2419, p. 82-83; Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec et Moelle épinière et motricité Québec, document 8.1.11, p.5; Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 8.1.6, p. 7

²⁵ Art et Culture Rosemont – Petite-patrie, document 8.1.13, p. 4-5

²⁶ Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 7.2, L1066-1088, p. 37-38

en accord avec les modifications du règlement concernant la densité et la hauteur proposées en raison de la localisation du site et de son ouverture sur le parc du Pélican, d'autres considèrent la densité et la hauteur trop élevées. Certains mentionnent que les 10 étages en façade sur la rue Molson s'éloignent de l'échelle humaine et paraissent démesurés pour le secteur. Un autre s'inquiète des effets néfastes de la hauteur des bâtiments sur la fréquentation du parc en raison de la réduction de l'ensoleillement automnal et hivernal. Il souligne également que le projet bloquerait la vue du mont Royal à partir du parc. Ce même participant considère qu'une hauteur de 6-7 étages avec un recul plus grand sur la rue Molson et un verdissement important de la rue serait acceptable afin de minimiser l'effet de la taille des bâtiments²⁷.

Quelques participants souhaitent, par ailleurs, que soit clarifié le caractère privé et public des sentiers proposés par le promoteur, notamment pour le passage piéton faisant le lien entre la rue D'Iberville et la placette nord. Un participant demande qu'une modification soit apportée au concept d'aménagement concernant la ruelle piétonne. Il désire que ce passage se termine à la limite du bâtiment prévu pour le logement social afin d'éviter la création d'un espace isolé qui pourrait engendrer des problèmes de sécurité²⁸.

Plusieurs organismes sont favorables à la mixité sociale présentée en raison de la variété de logements proposés (logements locatifs pour aînés, logements sociaux, copropriétés), mais soulignent l'absence réelle d'unités pour les familles. Certains organismes s'interrogent sur la place faite aux familles à faible et très faible revenu dans le projet, puisqu'aucune unité du bâtiment destiné au logement social ne leur est réservée. De plus, il a été mentionné que pour plusieurs familles à faible revenu du secteur, les condos dits abordables destinés aux familles ne seront pas accessibles en raison de leur coût trop élevé. L'organisme Projet Sur La Main demande également qu'une attention particulière concernant les places du service de garde soit accordée aux enfants du secteur dont le revenu des parents est modeste²⁹.

La question de l'emplacement des aires de débarquement à diverses fins (déménagement, service de garde, livraison, transport adapté) a également été abordée.

²⁷ Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 8.1.6, p. 4; Comité Logement Rosemont, document 8.1.5, p. 2; M. François Abram, document 8.1.4, p. 2-3 et 7.3, L933-939, p. 33; M. Christian Dupuy, document 7.2, L2068-2076, p. 71; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 2; Conseil régional de l'environnement de Montréal, document 8.2.6, p. 1

²⁸ Mme Martine Poitras, document 7.1, L1233-1240, p. 43; Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 8.1.6, p. 4-5

²⁹ Corporation de développement économique communautaire – Rosemont – Petite-Patrie, document 7.2, L736-739 et L743-745, p. 26-27; Direction de la santé publique de Montréal, document 8.2.5, p. 3; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 3; Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, document 8.1.6, p.3; Projet Sur La Main, document 8.1.2, p. 3-4; Comité logement Rosemont, documents 8.1.5, p. 3 et 7.2 L1449-1459, p. 50; Carrefour communautaire Montrose, document 8.1.1, p. 3

2.4 Les aspects de sécurité

La Direction de la santé publique (DSP) de Montréal souligne dans son mémoire que la pollution par le bruit occasionnée par la circulation routière et ferroviaire réduit la qualité de vie des résidents et est associée à des impacts sur la santé, dont la perturbation du sommeil. Le mémoire de la DSP mentionne également que les talus proposés peuvent réduire le bruit, mais peuvent créer un environnement peu sécuritaire. Pour cette raison, l'organisme de santé publique propose deux scénarios afin de rendre l'aménagement des cours sécuritaire. Premièrement, la DSP suggère de restreindre l'accès aux talus par une clôture verrouillée. Deuxièmement, l'organisme soumet l'idée de créer des jardins collectifs à même les talus afin d'accroître l'achalandage de ces espaces et ainsi les rendre plus sécuritaires³⁰.

Dans le même ordre d'idées, Tandem mentionne dans son mémoire les éléments importants à surveiller concernant l'aménagement du site afin d'éviter les problèmes de sécurité. Les éléments identifiés sont notamment : la visibilité, la signalisation, l'affluence et la surveillance ainsi que l'aménagement et l'entretien des lieux³¹.

Toujours en lien avec la sécurité, plusieurs participants, dont des résidents du secteur, ont souligné la difficulté de traverser les intersections entourant le site pour les piétons et les cyclistes. Ces intersections sont, selon eux, peu sécuritaires et le seront encore moins avec le va-et-vient des camions pendant les travaux et avec l'arrivée de 1 700 nouveaux résidents³².

2.5 Le développement durable

La Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) souligne que l'étude sur le développement durable préparée pour le promoteur : « *couvre de nombreux enjeux, mais manque parfois d'ambition, de précision et d'engagements clairs* »³³. À l'instar de Projet Montréal, la SODER considère qu'avec quelques bonifications, le projet pourrait obtenir la certification LEED or. À cet effet, les deux organismes font quelques suggestions notamment dans les domaines suivants : espaces verts, gestion des déchets, transport et énergie alternative³⁴.

En ce qui à trait aux espaces verts, le Conseil régional de l'environnement (CRE) de Montréal appuie l'intégration d'une grande diversité dans les plantations, mais

³⁰ Direction de la santé publique de Montréal, document 8.2.5, p. iii et 3-5

³¹ Tandem, document 8.2.4, p. 1-2

³² Projet Montréal, document 8.1.9, p.5-6; M. François Abram, documents 8.1.4, p.2-3 et 7.3, L751-756, p.27; Mme Liette Beaulieu, document 7.3, L622-628, p.23

³³ Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 2

³⁴ Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 2; Projet Montréal, document 8.1.9, p.6

considère, au même titre que la SODER, qu'un volet d'agriculture urbaine tel que des jardins collectifs ou des jardins sur les toits devrait être intégré au projet³⁵.

La gestion des déchets a également été évoquée dans quelques mémoires. Le CRE Montréal considère que la gestion des matières résiduelles devrait être prise en compte dès la conception du projet. De son côté, la SODER suggère l'implantation d'un système de compostage. Les deux organismes proposent d'inclure au projet un système de récupération des eaux de pluie. Ces systèmes peuvent prendre, selon le CRE Montréal, plusieurs formes. L'organisme mentionne, entre autres choses, l'utilisation de bassins de biorétention, l'utilisation maximale des surfaces perméables, l'orientation des surfaces minéralisées vers les zones vertes et l'installation de systèmes de récupération des eaux sur les toits³⁶.

Le transport actif et collectif a été un sujet fréquemment abordé en consultation publique. Plusieurs participants ont suggéré de profiter de l'occasion qu'est le développement du site de l'ancienne usine Norampac afin de poursuivre la véloroute prévue au Plan de transport de Montréal sur l'emprise de la voie ferrée et d'aménager un accès à cette piste cyclable en utilisant la servitude de 8 m longeant le boulevard Saint-Joseph³⁷. La marche est également un élément du transport actif qui doit, selon plusieurs, être favorisé. Pour ce faire, des participants ont proposé de créer un lien vers l'arrondissement du Plateau Mont-Royal où se trouve un centre de loisirs situé à quelques rues du site. Ce lien permettrait, selon eux, de désenclaver le site et pourrait se traduire par un passage à niveau ou une passerelle accessible et plus sécuritaire pour les piétons et les cyclistes via le site du projet³⁸. La SODER souligne qu'il est important que les résidents : « [...] puissent entrer et sortir du complexe en toute sécurité, et marcher de leur résidence au parc, à l'épicerie et à la rue Masson sur des espaces publics sécuritaires, adaptés à la mobilité réduite, et dotés de bancs publics en grand nombre »³⁹. Quant au transport en commun, certains organismes ont fait part de leurs préoccupations à l'égard de la desserte du secteur, des améliorations possibles du service et des mesures mises en place pour les utilisateurs du transport adapté⁴⁰.

³⁵ Conseil régional de l'environnement de Montréal, document 8.2.6, p.1; Société de développement environnemental de Rosemont, documents 8.1.7, p. 2-3 et 7.2, L2040-2048, p. 70

³⁶ Conseil régional de l'environnement de Montréal, document 8.2.6, p.1; Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 3

³⁷ Société de développement environnemental de Rosemont, documents 8.1.7, p. 4 et 7.2, L2010-2025, p.69; Projet Montréal, document 8.1.9, p. 3-5; M. Christian Dupuy, document 8.1.12, p. 5

³⁸ Projet Montréal, document 8.1.9, p. 3-5; M. Christian Dupuy, document 8.1.12, p.2 et 4-5

³⁹ Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 4

⁴⁰ Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec et Moelle épinière et motricité Québec, document 8.1.11, p.5; Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 4

Il a également été suggéré d'encourager l'achat local, d'implanter sur le site un système d'énergie communautaire de type géothermie et d'organiser une campagne de sensibilisation pour garantir l'utilisation des services Communauto et Bixi⁴¹.

2.6 Le développement local et la concertation du milieu

La Corporation de développement économique communautaire Rosemont – Petite-Patrie (CDEC - RPP) a mentionné que le projet est susceptible de dynamiser les secteurs commerciaux et les zones d'emploi situés à proximité du site. Cet organisme a confirmé qu'il serait heureux de travailler avec les différents intervenants afin de favoriser l'embauche locale⁴². À ce titre, l'organisme Projet Sur La Main demande que les emplois créés sur le site du projet soient offerts en priorité aux personnes sans emploi habitant le secteur⁴³. Un participant a également souligné qu'il serait intéressant d'attirer, au sein des espaces commerciaux prévus sur la rue Molson, des organismes à vocation culturelle tels que des galeries d'art, des cafés à vocation culturelle ou encore des artisans⁴⁴.

La majorité des participants considère que le projet doit être ouvert sur la communauté et que les efforts de concertation avec les organismes du quartier doivent se poursuivre tout au long du processus de réalisation du projet⁴⁵. Toujours en lien avec l'implication des ressources du quartier, plusieurs organismes communautaires de Rosemont souhaitent avoir accès à des locaux à même le site afin d'offrir des services aux résidents, notamment aux aînés. Ces mêmes organismes s'inquiètent de la pression créée par l'arrivée des nouveaux résidents sur leur capacité à absorber les demandes⁴⁶.

⁴¹ Société de développement environnemental de Rosemont, document 8.1.7, p. 4; Projet Montréal, documents 8.1.9, p. 6 et 7.3, L1237-1265, p. 43-44

⁴² Corporation de développement économique communautaire Rosemont - Petite-Patrie, document 7.2, L715-719 et L761-763, p. 26-27;

⁴³ Projet Sur La Main, document 8.1.2, p. 4

⁴⁴ Art et culture Rosemont - Petite-Patrie, document 8.1.13, p. 5

⁴⁵ Corporation de développement communautaire de Rosemont, documents 7.2, L2377-2378, p. 81 et L2678-2685, p. 91 et 8.1.8, p. 6-7; Association de loisirs pour personnes à autonomie réduite, document 8.2.1, p. 3; Habitation communautaire Loggia, document 8.1.3, p. 7

⁴⁶ Carrefour Communautaire Montrose, document 8.1.1, p. 2; Association de loisirs pour personnes à autonomie réduite, document 8.2.1, p. 2; Corporation de développement communautaire de Rosemont, document 8.1.8, p. 3

3. L'analyse de la commission

L'abandon de l'activité industrielle sur le site de l'usine Norampac permet à l'arrondissement de le développer en zone résidentielle et d'y prévoir un plan d'aménagement d'ensemble, en continuité avec le mouvement déjà amorcé de requalification de la zone industrielle, de part et d'autre de l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique.

Les participants aux audiences publiques ont accueilli favorablement le projet, notamment en raison du respect par le promoteur de la Stratégie d'inclusion de logements abordables⁴⁷ de la Ville de Montréal, soit 15 % de logement sociaux et communautaires, et l'équivalent de 15 % de logements abordables. Toutefois, les participants ont formulé divers avis permettant de bonifier l'ensemble du projet.

La commission a regroupé les préoccupations des participants autour de différents enjeux, en a fait l'analyse et a procédé à l'élaboration d'un certain nombre de recommandations. L'analyse se fera sous trois thèmes principaux : les défis de l'intégration à la communauté, le désenclavement physique du site et le développement durable.

3.1 Un feu vert avec bonification

D'entrée de jeu, la commission est d'avis que le projet présenté par le promoteur pour le développement du site répond à des besoins importants de l'arrondissement en matière de logement pour les personnes âgées et les personnes seules, pour le logement social et pour le logement locatif. Le terrain, en raison de sa localisation, se prête à une densification. Face à un parc, côtoyé par des bâtiments industriels, le projet ne brise pas la trame urbaine environnante car les rues bordées de duplex et de triplex, caractéristiques de l'arrondissement, sont assez éloignées du site.

Le promoteur propose des édifices de quatre à dix étages sur le site. La commission s'est interrogée sur la pertinence de cette orientation d'aménagement. Elle constate que la hauteur des bâtiments suggérée marquera fortement le paysage de cette portion de l'arrondissement. Aucun édifice ne comporte un nombre d'étages aussi important dans ce secteur. La commission est cependant d'avis que la densité du projet peut être acceptable, compte tenu de la localisation du projet et de son voisinage. Ombre au tableau, l'étude sur l'ensoleillement démontre que le parc du Pélican sera ombragé dès le milieu de l'après-midi, à compter du solstice d'automne jusqu'au solstice du printemps, rendant moins attrayante en saison hivernale la butte à glisser aménagée dans la portion sud-ouest du parc.

⁴⁷ Stratégie d'inclusion de logements abordables, document 5.5

La commission estime que souscrire aux propositions d'un participant et du Conseil régional de l'environnement de Montréal de réduire la hauteur des bâtiments, d'élargir la marge avant sur la rue Molson, de modifier la gradation du nombre d'étages sur le site ou encore d'augmenter la hauteur des bâtiments sur la rue D'Iberville, nécessiterait une recomposition importante du plan d'aménagement du projet. En effet, la gradation des bâtiments de quatre à dix étages se fait de l'ouest vers l'est, et assure un meilleur ensoleillement au plus grand nombre possible de logements. De plus, les bâtiments les plus hauts sont les plus éloignés du bruit généré par le trafic sur la voie ferrée et sur la rue D'Iberville. S'il fallait réduire la hauteur des bâtiments de dix étages, il faudrait augmenter la hauteur des autres bâtiments pour conserver le même nombre de logements, ce qui aurait pour effet de réduire l'ensoleillement et d'augmenter l'exposition au bruit pour un plus grand nombre d'unités.

Bien que sensible aux arguments soumis et après réflexion, la commission estime adéquate la composition actuelle du projet.

Conséquemment, la commission recommande :

R-1 que les deux projets de règlement proposés soient adoptés, sous réserve d'y inclure la modification des usages permis proposée à la recommandation R-9.

Comme la réalisation du projet débutera en 2011 pour se terminer en 2016, la commission est consciente que le projet qui lui a été présenté pourrait être modifié en cours de route et appelle donc à la vigilance les autorités municipales concernées pour s'assurer que les changements proposés seront conformes aux deux projets de règlement et aux politiques de la Ville de Montréal.

Rappelons que l'entente de développement⁴⁸ entre la Ville de Montréal et Gestion Réseau Sélection prévoit à l'article 10 que le promoteur doit déposer dès la première phase du projet, un cahier de mise en valeur du site, spécifiant l'approche d'ensemble pour les bâtiments (façades types et palette de matériaux) et l'aménagement paysager. De plus, le promoteur s'engage à nommer un architecte qui participera au processus de révision architecturale avec les représentants de la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'arrondissement (DAUSE).

3.2 Les défis de l'intégration à la communauté

Le projet Norampac comporte un ensemble de logements diversifiés : une résidence pour personnes âgées, des logements sociaux et communautaires pour personnes seules et âgées et des condos, dont 135 seraient abordables. Le projet répond ainsi aux objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal visant à augmenter l'offre de logements dans les prochaines années. Il respecte aussi la Stratégie d'inclusion de logements abordables

⁴⁸ Entente de développement entre la Ville de Montréal et Gestion Réseau Sélection, document 1.3.2

en développant un produit résidentiel conforme aux besoins des diverses clientèles. Le Comité logement Rosemont salue ce projet qui consacre 69 % des unités à du logement locatif. Cette proportion est supérieure à celle de plusieurs autres grands projets.

Avec ses 1 163 unités de logement, le projet Norampac présente un apport substantiel au parc immobilier de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie. Cependant, en raison de sa localisation et du pourcentage très élevé des unités de logement destinées à des personnes âgées, il présente un défi important en termes d'intégration à la communauté. En effet, comment pourra-t-on assurer une certaine mixité sociale et intergénérationnelle ? Comment favorisera-t-on une participation à la vie communautaire et culturelle de l'arrondissement ? Quels changements doit-on apporter à l'offre municipale de service ? Comment le projet peut-il contribuer au développement local de l'arrondissement ?

Les participants ont tenté d'apporter des réponses à ces questions. La commission en a fait l'analyse et propose certaines pistes de solution.

3.2.1 Assurer une certaine mixité intergénérationnelle

L'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie souffre d'une pénurie de logements sociaux et doit faire face au vieillissement de sa population. Cette situation entraîne des difficultés à se loger pour une population à faible revenu, dont un grand nombre de personnes âgées. Selon l'ensemble des intervenants, ce projet contribue à répondre à ce besoin et devrait permettre une certaine mixité sociale et intergénérationnelle, même si, à première vue, la place des familles avec enfants occupe une portion congrue.

La résidence pour aînés, comprenant 620 unités, constitue le cœur de cet ensemble d'habitation. Étant donné le vieillissement de la population de Montréal, particulièrement de l'arrondissement, et les besoins croissants pour de telles ressources, aucun intervenant, individu ou groupe, ne remet en question la pertinence de cette résidence.

L'arrondissement, selon le recensement de 2006, concentre une proportion importante de personnes seules et de personnes de plus de 65 ans. Selon des statistiques⁴⁹ de décembre 2008, le nombre de logements sociaux et communautaires dans Rosemont se situe dans la moyenne inférieure, à l'échelle de Montréal.

Compte tenu que sur les 1 163 unités prévues, 620 seront occupées dans la résidence par des personnes âgées et que 60 % des 178 unités de logements sociaux le seront également, il ne reste plus que 365 unités de condos où pourraient s'établir des familles

⁴⁹ Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie (recensement 2006), document 5.3 et Profil sociodémographique Rosemont – Petite-Patrie-mai 2009-Ville de Montréal, document 5.4

avec enfants. Parmi ces unités de condos, 135 sont considérées abordables. Or, le prix de vente annoncé dans l'entente de développement des condos abordables et propices à l'établissement de familles avec enfants ne correspond pas, selon des participants, à la capacité de payer des jeunes familles de l'arrondissement.

La commission s'interroge donc sur la possibilité réelle d'assurer une place pour ces jeunes familles à l'intérieur de ce projet. La Politique familiale de la Ville insiste sur l'importance de mettre en place une offre de logements propice à la rétention des jeunes familles. L'arrivée d'une clientèle plus jeune et diversifiée favoriserait la mixité sociale, économique et intergénérationnelle.

Par conséquent, la commission encourage le promoteur à faciliter l'admissibilité des jeunes familles aux programmes municipaux d'accès à la propriété.

De plus, la commission est d'avis qu'il ne faut pas mettre de côté la construction de logements locatifs abordables mentionnés dans l'entente de développement et ce, même si le projet présenté par le promoteur mentionne uniquement des condos abordables. En effet, des unités en location pourraient également favoriser la présence de jeunes familles sur le site.

Si des efforts en ce sens ne sont pas consentis, la commission craint que ce projet ne se transforme en une cité des aînés. Assurer la mixité intergénérationnelle constitue donc un premier défi à relever.

La commission recommande :

R-2 que le promoteur prévoie un certain nombre d'unités qui puissent accueillir des familles avec enfants, soit en ayant recours aux programmes municipaux d'accès à la propriété, soit sous forme de logements locatifs abordables.

3.2.2 Assurer un nombre adéquat d'unités adaptées et adaptables

La sensibilité aux besoins spécifiques des personnes âgées et à mobilité réduite doit se traduire dans tous les projets d'habitation. La Ville de Montréal, dans son Plan d'action 2009-2011 sur l'accessibilité universelle, soutient et encourage les promoteurs privés et publics à inscrire ces dimensions dans leurs projets.

Il en va ainsi pour le projet sur le site Norampac qui n'échappe pas à la problématique de logements adaptés et adaptables pour les personnes à mobilité réduite. Suite aux interventions d'un certain nombre de participants, la commission a analysé des pistes de solution pour les différentes composantes du projet.

3.2.2.1 Dans les logements sociaux et communautaires et les condos

En vertu de l'entente de développement, le promoteur s'engage à construire, avec un organisme à but non lucratif (OBNL) ou une coopérative d'habitation, un ensemble de 178 logements sociaux pour personnes seules et âgées. Ce développement correspond aux besoins exprimés par une concertation de plusieurs groupes communautaires de l'arrondissement et est accueilli favorablement par les organismes de l'arrondissement. Le Comité logement Rosemont gère et met à jour une liste de requérants comprenant tout près de 1 400 noms. À l'exception des organismes nationaux Moelle épinière et motricité Québec (MEMO-Qc) et du Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ), aucun intervenant de l'arrondissement n'a revendiqué un nombre plus grand de logements sociaux et communautaires. Soulignons que l'entente de développement précise que la construction des logements sociaux devra se faire dans un délai de trois ans de sa signature.

La commission constate que plusieurs organismes ont appuyé la demande de l'organisme Habitations communautaires Loggia pour gérer le nouveau bâtiment. Il appartient au directeur de l'Habitation de choisir le futur gestionnaire de cet immeuble, tel que stipulé dans l'entente de développement. La commission a été sensibilisée au fait qu'un gestionnaire soit nommé le plus rapidement possible.

Cela dit, le RAPLIQ et le MEMO-Qc, préoccupés du bien-être des personnes handicapées, ont mis de l'avant non seulement l'importance de l'accessibilité universelle des logements sociaux et communautaires, mais aussi la nécessité de prévoir des logements adaptés, plutôt qu'uniquement adaptables. Ils ont insisté sur la pénurie de logements adaptés pour les personnes à handicap sévère qui désirent et peuvent mener une vie normale. Il serait donc souhaitable que l'éventuel gestionnaire des logements sociaux, en concertation avec le promoteur, puisse faire en sorte de dédier un certain nombre de logements adaptés à cette clientèle. À cet égard, la commission estime que le RAPLIQ et le MEMO-Qc auraient intérêt à établir des liens avec le Comité de logement Rosemont pour assurer la prise en compte de leurs demandes, notamment dans la gestion de la liste pour des logements sociaux.

L'organisme RAPLIQ incite également le promoteur à adapter une partie des condos pouvant accueillir des personnes à mobilité réduite. De plus, le MEMO-Qc et le RAPLIQ ont indiqué que des demandes pour des logements familiaux proviennent aussi de personnes à mobilité réduite en situation familiale. Il serait également judicieux de prévoir des unités adaptables pour cette clientèle.

Assurer la construction de logements adaptés et adaptables constitue donc un deuxième défi à relever.

3.2.2.2 Les chambres pour les personnes en perte d'autonomie

La commission note qu'un des aspects intéressants du projet est l'aménagement de 125 chambres pour personnes en perte d'autonomie dans la dernière phase du projet, soit en même temps que la construction de la polyclinique.

Toutefois, l'article 3.16 de l'entente entre la Ville de Montréal et Gestion Réseau Sélection prévoit l'éventualité de remplacer les superficies de plancher de la clinique médicale et des 125 chambres et pension par des superficies de plancher destinées à la réalisation de logements.

La commission est inquiète qu'une telle éventualité puisse être envisagée pour les aînés de la résidence. Les personnes âgées autonomes de ce vaste complexe vivront progressivement une perte d'autonomie. Elles devront parfois précipitamment quitter leur logement, subir une attente pénible dans le réseau de la santé pendant la recherche d'un nouveau lieu d'hébergement adapté à leur condition. Il s'agit toujours d'une période douloureuse et peu sécurisante pour la personne âgée et sa famille.

Plusieurs entreprises, soucieuses d'offrir un service de qualité et centré sur les besoins de la clientèle, prévoient dans leur complexe immobilier, en sus des logements pour personnes âgées autonomes, des unités avec services pour les personnes en perte d'autonomie et des chambres avec services pour les personnes non autonomes. La commission considère, elle aussi, que ces 125 unités correspondent à un besoin essentiel.

En ce qui concerne les différents bâtiments, la commission recommande :

- R-3 que le promoteur prévienne des unités adaptables pour les personnes à mobilité réduite dans les condos, qu'ils soient abordables ou non.**
- R-4 que le promoteur prévienne des logements adaptables et adaptés pour la clientèle à mobilité réduite dans la résidence pour aînés.**
- R-5 que l'option de ne pas construire les 125 chambres pour personnes en perte d'autonomie soit retirée de l'article 3.16 de l'entente de développement et que soit confirmée leur construction afin d'assurer le continuum de services sur le site.**
- R-6 que le MEMO-Qc et le RAPLIQ se concertent avec les organismes de Rosemont pour l'inscription de leurs membres rosemontois sur la liste des requérants gérée par le Comité logement Rosemont et qu'un pourcentage à déterminer d'unités de logement social soit réservé aux personnes à mobilité réduite;**

R-7 que la sélection des résidents dans l'immeuble dédié au logement social soit complétée avant la construction du bâtiment afin de prévoir dès le départ le nombre requis d'unités adaptées.

3.2.3 Assurer une intégration à la vie communautaire du quartier

La commission a été sensibilisée à la nécessité de créer un espace de vie à l'échelle humaine, sécuritaire et convivial. Beaucoup de soin a été apporté par le promoteur dans l'aménagement des placettes et des espaces privés du projet. La commission juge positive l'approche du promoteur visant à regrouper les services commerciaux ou autres sur la rue Molson. Leur présence, face au parc du Pélican, permettrait de favoriser la socialisation et de lutter contre l'isolement des nombreuses personnes seules qui habiteront ce complexe immobilier, tout en créant de l'animation qui apportera un sentiment de sécurité.

Par ailleurs, le secteur entourant le site du projet souffre d'une pénurie de locaux communautaires. Une des façons de surmonter ce problème et préconisée par plusieurs participants, est de prévoir une salle communautaire ouverte à tous sur la rue Molson.

En effet, habituellement, les résidences pour aînés offrent des salles d'activités à l'usage des locataires. Toutefois, si l'on souhaite une plus grande intégration des résidents à la vie communautaire du quartier, il serait approprié de rendre disponible une salle communautaire dans les locaux commerciaux des bâtiments faisant front à la rue Molson.

Cette salle serait ouverte aux organismes du quartier et permettrait l'organisation d'activités communautaires et culturelles pour tous les résidents du site et du quartier avoisinant. Plusieurs organismes comme Bâtir son quartier, le Carrefour communautaire Montrose, le projet Sur La Main et le Comité des résidents, ont souligné l'importance d'établir des liens avec la communauté environnante et ont indiqué leur intérêt à collaborer en ce sens avec les résidents du site.

La commission prend acte de cette volonté à collaborer. Elle est d'avis que la présence d'une salle communautaire ouverte à tous, favorisant la mixité de clientèles et une diversité d'activités, est nécessaire à une meilleure intégration à la communauté rosemontoise.

D'autre part, Bâtir son quartier a souligné l'importance d'élargir l'éventail d'activités communautaires permises au sein de la salle commune prévue dans l'immeuble dédié au logement social. Cette salle pourrait ainsi permettre d'organiser des activités culturelles et de loisir en collaboration ou en partenariat avec des organismes du quartier. Or, le projet de règlement ne permet pas l'organisation de tels événements dans cet immeuble. L'article 40 du projet de règlement (P-10-021), qui détermine les

usages de l'emplacement 2 (soit celui des logements sociaux), spécifie que seuls les usages suivants de la famille habitation sont autorisés :

- a) habitation de 36 logements et plus;
- b) résidence collective.

Il faudrait donc apporter une modification au projet de règlement afin d'autoriser les usages « *activité communautaire et socioculturelle* » à l'emplacement 2. Cette salle communautaire pourrait ainsi, elle aussi, devenir un lieu d'intégration des différentes composantes de la communauté.

3.2.3.1 Le service de garde

Le projet inclut dans sa dernière phase un service de garde. La commission estime qu'il s'agit là d'un apport intéressant pour les familles résidant sur le site tout autant que pour les familles du quartier. Il peut contribuer à l'intégration du projet à la communauté environnante. L'ouverture de nouvelles places en service de garde répond à des besoins et à une demande accrue. La pénurie de places touche tous les arrondissements. Il y a donc une clientèle pour ces services. De plus, considérant la présence d'une population à faible revenu dans les environs du site, celle-ci pourrait profiter de l'implantation d'un service de garde.

Par ailleurs, la commission est d'avis que l'emplacement du service de garde à côté de la polyclinique, avec entrée à l'intérieur du site, n'est pas l'endroit souhaitable. Sa localisation ne correspond pas aux emplacements des services de garde qui ont habituellement pignon sur rue, et cela d'autant plus que ce service serait ouvert aux familles du quartier. La commission propose de changer sa localisation et de l'installer dans l'un des locaux prévus pour les commerces de la rue Molson. Un tel emplacement permettrait d'éviter la circulation automobile à l'intérieur du site. Il va de soi qu'un débarcadère devra être prévu à cet effet sur la rue Molson.

3.2.3.2 La polyclinique

L'existence d'une polyclinique sur le site pourrait être fort utile pour la population du quartier. La commission considère qu'il serait judicieux que son promoteur définisse les services qui seraient offerts, en collaboration avec le Centre de santé et des services sociaux (CSSS) local, afin d'éviter un dédoublement de services. Là encore, il s'agirait d'un équipement permettant de décroquer le site et de fournir aux résidents un service de proximité en réduisant les déplacements difficiles pour une population âgée.

En conclusion, la commission est d'avis que ces différentes mesures contribueraient grandement à désenclaver socialement le site et à l'intégrer davantage à la vie communautaire de l'arrondissement. Elle estime qu'une telle orientation pourrait répondre aux appréhensions formulées par la Corporation de développement

communautaire de Rosemont (CDC - Rosemont) et à une certaine crainte que le projet ne devienne une cité en vase clos, fermée à la communauté.

La commission recommande :

- R-8 que le promoteur envisage de rendre disponible une salle communautaire ouverte à tous dans un local à vocation commerciale sur la rue Molson, en vue de favoriser une meilleure intégration des résidents à la vie du quartier.**
- R-9 qu'une modification au projet de règlement P-10-021 soit apportée afin de permettre l'organisation d'activités communautaires et culturelles dans l'immeuble dédié aux logements sociaux et communautaires.**
- R-10 que le promoteur maintienne le projet de construire un service de garde pour répondre aux besoins des familles résidant sur le site tout autant que pour les familles du quartier et qu'il le relocalise dans les espaces réservés aux locaux commerciaux sur la rue Molson, pour restreindre la circulation à l'intérieur du site.**

3.2.4 Encourager le développement local

À terme, le projet donnera lieu à l'arrivée d'environ 1 700 nouveaux résidents, majoritairement âgés, et plus de 200 employés. Ce type de clientèle implique nécessairement le développement de services de proximité. Comme l'ont exprimé la Corporation de développement économique communautaire – Rosemont – Petite-Patrie (CDEC - RPP), le Projet Sur La Main et le Comité de résidents, il serait opportun de favoriser l'embauche locale. La CDEC – RPP a même offert sa collaboration pour participer au recrutement et à la formation du personnel requis en fonction des différentes catégories d'emplois. Cette pratique se développe de plus en plus dans d'autres arrondissements de Montréal.

En ce qui a trait aux services, tels les services alimentaires, l'entretien ménager et l'entretien paysager, la commission estime qu'il serait d'un grand intérêt pour le promoteur, dans une perspective de développement local, de favoriser l'achat de ces services auprès des entreprises d'économie sociale du quartier qui sont nombreuses à pouvoir se qualifier.

3.2.5 Ajuster l'offre de service en matière de sports, de loisirs et d'activités socioculturelles

Le développement du projet se traduira par l'afflux d'une nouvelle population dans le quartier, entraînant l'expression de nouveaux besoins. La situation commandera un ajustement de l'offre de service de l'arrondissement dans les domaines sportifs, de loisirs et d'activités socioculturelles.

Le parc du Pélican est un espace vert, de loisirs et de détente, particulièrement apprécié par les résidents du quartier. L'arrivée d'une nouvelle clientèle composée majoritairement d'âinés doit inciter l'arrondissement à prévoir des ajustements. Certains aménagements seraient nécessaires pour favoriser l'utilisation du parc par les nouvelles clientèles. À titre d'exemple, mentionnons l'aménagement d'un sentier en diagonale, avec bancs publics, menant aux passages piétons à l'intersection de la 1^{re} Avenue et de la Promenade Masson.

La commission considère que la collaboration avec les organismes communautaires et les futurs résidents du site est à privilégier par l'arrondissement pour les ajustements à son offre de services et aux aménagements requis au parc du Pélican.

La commission recommande :

R-11 que l'arrondissement ajuste son offre de services dans les domaines sportifs, de loisirs et d'activités socioculturelles et revoie l'aménagement du parc du Pélican avec la participation des organismes du milieu et des futurs résidents.

3.3 Le désenclavement physique du site

Bordé par des voies de circulation bruyantes, des intersections peu sécuritaires, un bâtiment industriel et faisant face à un parc de grandeur moyenne, le projet sur le site Norampac offre peu de liens conviviaux et sécuritaires avec le quartier à ses futurs résidents. La commission a visité le site à quelques reprises afin de dégager des pistes de solution.

3.3.1 Les pistes cyclables

La requalification du site et le plan d'aménagement d'ensemble proposé offre une excellente opportunité de désenclaver le site et d'assurer une jonction fonctionnelle et sécuritaire avec le réseau cyclable et l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.

Lors des audiences, cette question a été abordée et bien qu'elle ne soit pas directement liée au projet, la commission est d'avis qu'il importe de s'y intéresser sous trois aspects : le prolongement de la véloroute le long de la voie ferrée du Canadien Pacifique, l'implantation d'un nouveau tronçon de piste cyclable le long du boulevard Saint-Joseph et le réaménagement de la rue Molson, où existent déjà des bandes cyclables.

Le Plan de transport de la Ville de Montréal⁵⁰ prévoit une véloroute reliant éventuellement la rivière des Prairies au fleuve Saint-Laurent. Une partie de la véloroute longe actuellement la voie ferrée et s'arrête à la rue Masson. Pour continuer leur trajet

⁵⁰ Plan de transport de la Ville de Montréal, Document 5.1, p. 111

vers le sud, les cyclistes doivent traverser l'intersection Masson/D'Iberville et s'engager par la suite sur les bandes cyclables de la rue Molson. Le même trajet doit être fait à l'inverse pour ceux qui roulent en direction nord à partir du boulevard Saint-Joseph.

La véloroute doit, selon le Plan de transport, se prolonger le long de la voie ferrée, direction sud, pour éventuellement rejoindre le fleuve. L'un des obstacles importants à la poursuite de la véloroute à cet endroit (au sud de Masson) était la voie ferrée secondaire desservant l'usine Norampac. Maintenant que cette voie a été enlevée, la commission est d'avis que la Ville devrait profiter de l'occasion pour ajouter un tronçon à la véloroute au sud de la rue Masson en longeant la voie ferrée jusqu'au viaduc surplombant la rue D'Iberville.

À cet endroit, près de l'extrémité sud du terrain du promoteur, un nouveau tronçon de piste cyclable pourrait rejoindre l'intersection Molson/Saint-Joseph en passant sur le site, le long du boulevard Saint-Joseph, à même la servitude de huit mètres ou sur le talus, selon le meilleur scénario en matière de sécurité. Ce tronçon permettrait de rejoindre la piste Rachel, assurant ainsi un lien cyclable avec l'est de la ville en attendant la poursuite de la véloroute vers le sud le long de la voie ferrée au-delà du viaduc D'Iberville/Saint-Joseph.

Le prolongement de la véloroute le long de la voie ferrée présenterait deux avantages importants. D'une part, il éviterait aux cyclistes la traversée de l'intersection D'Iberville/Masson qui est jugée dangereuse et prioritaire à améliorer⁵¹. D'autre part, il permettrait d'éliminer les bandes cyclables actuelles dans la rue Molson, entre Masson et Saint-Joseph, ce qui simplifierait la reconfiguration de la rue Molson.

Une visite des lieux par la commission a permis de constater qu'il n'y a plus d'entrave physique à la réalisation de cette portion de la véloroute.

Compte tenu de l'opportunité que présente le projet, la commission suggère à la Ville (voir figure 4) :

- R-12 que soit entreprise une négociation avec le Canadien Pacifique en vue de prolonger la véloroute, de la rue Masson vers le sud, au moins jusqu'au viaduc qui surplombe la rue D'Iberville.**
- R-13 que soit aménagé un tronçon de piste cyclable entre la véloroute prolongée et la rue Molson, le long du boulevard Saint-Joseph, à même la servitude de huit mètres ou sur le talus, selon le meilleur scénario en matière de sécurité.**

⁵¹ Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, chapitre de l'arrondissement de Rosemont – La Petite Patrie, action 2.27, p.15

3.3.2 Le lien avec l'arrondissement Plateau-Mont-Royal

Dans le chapitre de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie du Plan d'urbanisme de Montréal, une autre action prioritaire a été inscrite au point 2.24, soit : « *Aménager un lien fonctionnel de part et d'autre des voies ferrées afin de favoriser un meilleur accès piéton et cycliste au Plateau Mont-Royal* ».

L'établissement d'un tel lien a été évoqué devant la commission. Il permettrait aux 1 700 nouveaux résidents, aux résidents habitant déjà dans le secteur et aux cyclistes d'avoir un accès rapide et sécuritaire à l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et notamment, au complexe le *Centre du Plateau*⁵² situé du côté ouest de la voie ferrée.

Présentement, les seuls liens possibles aux environs du site avec l'arrondissement Plateau-Mont-Royal sont les intersections D'Iberville/Saint-Joseph et D'Iberville/Masson, considérés par tous comme des carrefours particulièrement dangereux.

Un lien pourrait être créé en construisant une passerelle piétonnière et cyclable qui partirait de l'extrémité sud du talus prévu le long de la rue D'Iberville, enjamberait les voies ferrées et se poursuivrait dans l'axe de la rue Laurier.

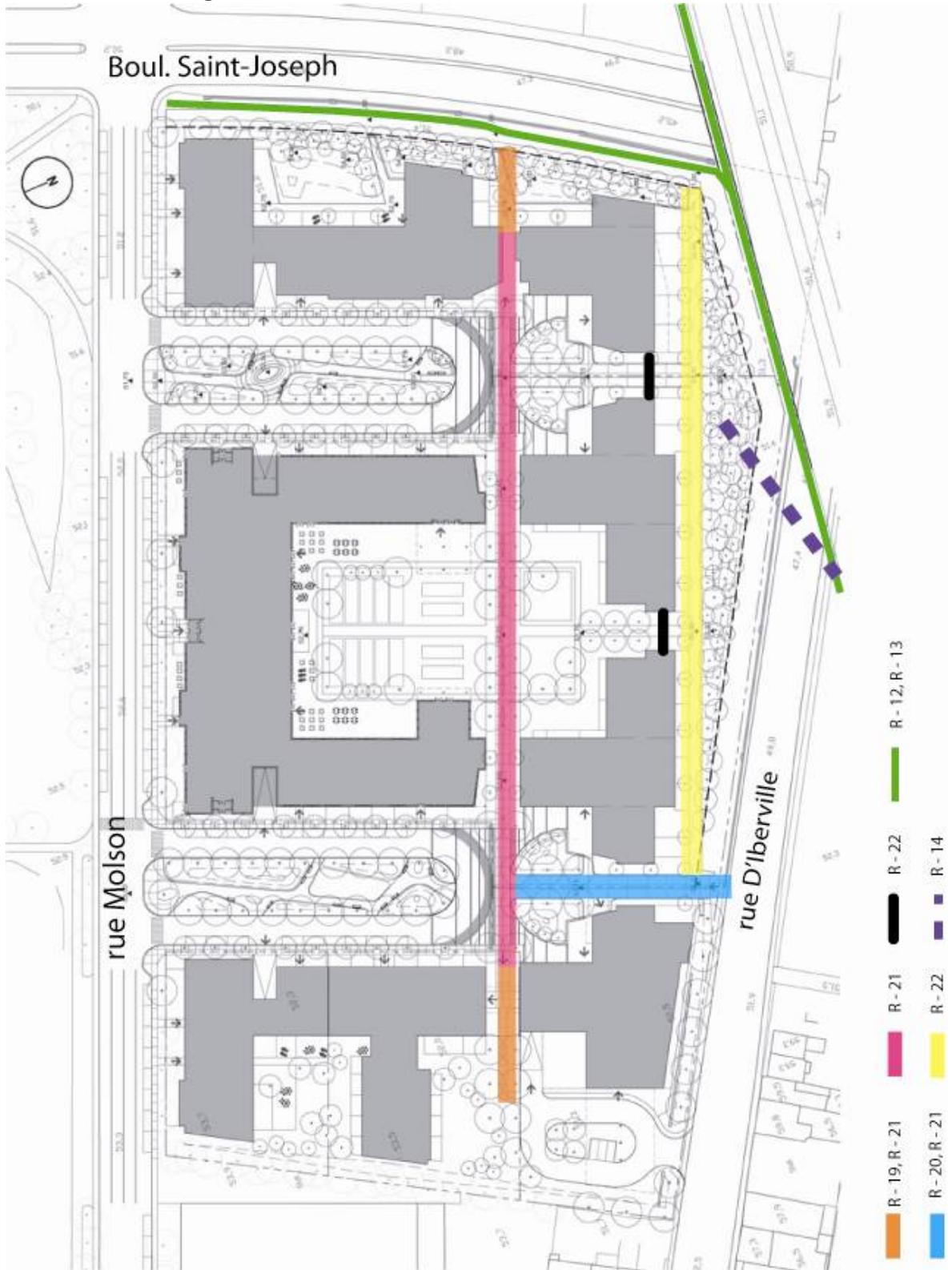
Si le prolongement proposé de la véloroute au-delà de l'intersection D'Iberville/Masson ne se concrétisait pas dans l'immédiat, le lien vers le complexe le *Centre du Plateau* pourrait se faire en empruntant les bandes cyclables de la rue Molson et le nouveau tronçon cyclable le long du boulevard Saint-Joseph vers la passerelle proposée.

La commission recommande (voir figure 4) :

R-14 que soit envisagée par la Ville de Montréal la construction d'une passerelle piétonnière et cyclable au-dessus des voies ferrées vers le complexe le *Centre du Plateau* dans l'axe de la rue Laurier.

⁵² Le complexe le *Centre du Plateau* est doté de plusieurs équipements récréatifs, sportifs, culturels et communautaires

Figure 4 – Illustration de certaines recommandations



Source : adaptée du document 3.1, p.46

3.3.3 La circulation

Le projet amènera environ 1 700 nouveaux résidents et plus de 200 employés dans le quadrilatère Molson, Masson, D'Iberville et Saint-Joseph, dont une majorité des nouveaux résidents sera composée de personnes âgées. A juste titre, le promoteur s'est préoccupé de la dimension circulation soulevée par ce contexte particulier.

Le plan d'aménagement, à la page 57, fait état d'une reconfiguration de la rue Molson en vue de réduire les mouvements de transit, de diminuer la vitesse des véhicules et de faciliter les déplacements des piétons vers le parc du Pélican. Les mesures prévues sont notamment l'aménagement d'une traverse piétonne sécuritaire, à mi-course entre la rue Masson et le boulevard Saint-Joseph, des avancées de trottoirs, le marquage au sol des traverses, l'installation de bornes délimitant la piste cyclable, l'aménagement d'un passage piéton texturé ou surélevé, l'implantation d'un arrêt obligatoire, l'ajout de plantations le long de la rue. La commission estime que ces mesures concernant la rue Molson sont justifiées.

3.3.4 Les intersections

Le rapport de la firme d'experts mandatée par le promoteur indique que des études de circulation ont été réalisées aux intersections importantes autour du projet. La problématique particulière de la rue Molson a été étudiée, spécialement concernant la vitesse.

Globalement, compte tenu de l'âge des nouveaux arrivants et des déplacements prévus, l'étude conclut que le projet n'aura pas d'impact majeur aux carrefours étudiés, à l'exception de l'intersection Molson/Saint-Joseph. Les projections indiquent un niveau de service détérioré à l'approche sud de la rue Molson et une intervention est proposée sur la géométrie de l'intersection. Concernant l'intersection Molson/Masson, l'étude conclut que l'ajout de feux de circulation n'est pas justifié, ni actuellement, ni dans le futur.

Cependant, lors de la séance d'information du 14 septembre dernier, la Ville a confirmé vouloir installer des feux de circulation à cette intersection, dans le cadre de l'aménagement de la bande cyclable sur la rue Molson.

Étant donné l'âge des futurs résidents et la présence du côté nord de la rue Masson d'un marché d'alimentation grande surface qu'ils pourraient fréquenter, la commission considère nécessaire, elle aussi, l'installation d'un feu de circulation à décompte numérique pour piétons. D'ailleurs, le Plan de transport de la Ville préconise ce type de mesures pour assurer la sécurité des piétons.

3.3.5 La rue Molson

Les relevés de vitesse des véhicules ont indiqué une vitesse moyenne de 52 à 54 km/h sur le tronçon de la rue Molson qui longe le parc du Pélican, alors que la vitesse permise est de 30 km/h. Fait aggravant, la vitesse au 85^{ième} centile est de 62 à 63 km/h, soit plus du double de la vitesse permise. Le fait que 1 700 personnes, la plupart âgées, devront avoir accès au parc du Pélican, démontre la nécessité absolue de prendre des mesures énergiques pour ralentir la course des véhicules circulant sur la rue Molson, entre Saint-Joseph et Masson.

Comme elle l'affirmait plus haut, la commission est en accord avec les solutions proposées par le promoteur et par les experts pour faciliter la traversée de la rue Molson et y réduire la vitesse, soit les avancées de trottoir pour donner un minimum de largeur de passage aux véhicules, une traverse piétonnière unique entre le projet d'immeubles et le parc du Pélican, une surélévation de la chaussée à ce passage piétonnier, un signal d'arrêt à ce passage. Toutefois, pour augmenter la sécurité des piétons, ce signal d'arrêt devrait être lumineux.

Si la solution du prolongement de la véloroute longeant la voie ferrée était retenue, il n'y aurait plus besoin de bandes cyclables sur la rue Molson, facilitant ainsi l'aménagement d'une géométrie définitive sur la rue Molson. Dans le cas contraire, il faudrait délimiter les bandes cyclables par des bornes sur la rue Molson.

À la suite d'une visite des lieux, la commission a constaté qu'il serait avantageux de profiter des travaux d'aménagement de la rue Molson et du démarrage du projet Norampac pour procéder à l'enfouissement des réseaux électriques et de câblodistribution. Ainsi les vues des logements aux étages de la rue Molson seront davantage dégagées vers le parc et ses activités.

La commission recommande :

- R-15 que l'arrondissement s'inspire des mesures proposées à l'égard de la rue Molson dans le plan d'aménagement d'ensemble du promoteur⁵³ afin de faciliter la traversée des piétons vers le parc, de réduire la circulation de transit et de diminuer la vitesse des véhicules.**
- R-16 que soit installé un feu de circulation à décompte numérique pour piétons à l'intersection Masson/Molson.**
- R-17 que les bandes cyclables de la rue Molson soient transformées en piste cyclable, en site propre, si l'option du prolongement de la véloroute le long de la voie ferrée n'est pas retenue à court terme.**

⁵³ Plan d'aménagement d'ensemble – site de l'usine Norampac - Mai 2010, document 3.1, p. 57

3.3.6 Les accès au site

L'étude de circulation a analysé le raccordement du projet au réseau routier. Il se fera par deux accès au site appelés placettes, à partir de la rue Molson. Le rapport conclut que le positionnement et le dimensionnement des accès répondent aux normes et aux besoins prévus. Compte tenu que la forte densité du projet est susceptible d'entraîner beaucoup de mouvements de transit (livraisons, déménagements, etc.), la commission suggère d'aménager des aires de livraison dans les placettes pour desservir l'ensemble des logements du projet.

3.3.7 Le transport en commun

Le rapport des experts conclut que le site est bien desservi actuellement par le transport en commun et ne formule aucune recommandation quant à l'avenir. Toutefois, l'arrivée de 1 700 résidents et de plus de 200 employés dans le secteur, ainsi que les efforts déployés pour diminuer le nombre de voitures par une offre plus faible de stationnement, auront pour effet d'augmenter la demande à l'égard du transport en commun.

La Société de transport de Montréal devra s'assurer que les lignes d'autobus desservant le secteur seront en mesure d'absorber la nouvelle clientèle, à la fois aux heures de pointe et entre celles-ci. À cet effet, la commission a accueilli favorablement l'annonce par l'arrondissement, lors des audiences, que le circuit d'autobus 25 serait modifié. Il partirait du métro Rosemont et passerait sur la rue Molson, avec un raccordement possible au métro Préfontaine.

3.3.8 Le bruit et les vibrations

L'implantation d'un projet résidentiel de cette envergure le long d'une voie ferrée et de deux rues à circulation dense, spécialement la rue D'Iberville, oblige les concepteurs à considérer les bruits générés comme une nuisance importante à laquelle il faut s'attaquer et apporter des solutions concrètes.

Le promoteur a confié à une firme spécialisée un mandat d'étude du climat acoustique du secteur de l'ancienne usine Norampac. L'étude de la firme⁵⁴ a été réalisée en tenant pour acquis la construction d'un talus le long de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph comme mesure de mitigation contre le bruit. Il existe des critères à cet effet à l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC) et à la Fédération canadienne des municipalités (FCM).

⁵⁴ Étude du climat acoustique du secteur de l'ancienne usine Norampac - rapport final - 16 mars 2010, document 3.2

La commission a cependant pu constater que les vibrations causées par le passage de convois ferroviaires à proximité du site pourraient également nuire à la qualité de vie des futurs résidents. À cet égard, elle estime nécessaire la réalisation d'une étude sur les impacts possibles des vibrations causées par ce trafic ferroviaire, qui permettrait d'apporter les mesures d'atténuation requises, le cas échéant.

La commission recommande :

R-18 que le promoteur réalise une étude sur les impacts possibles des vibrations causées par le passage des trains et qu'il prenne, le cas échéant, les mesures nécessaires afin d'atténuer ces impacts.

3.3.9 La sécurité

La création d'un espace de vie sur un site somme toute assez restreint pour une population de 1 700 personnes, en majorité composée d'aînés, soulève des interrogations non seulement quant à la sécurité mais aussi quant au sentiment de sécurité vécu par plusieurs personnes âgées. Les constructions et les aménagements extérieurs devraient donc être conçus pour assurer un niveau optimal de sécurité.

Deux organismes ont fait parvenir à la commission des mémoires écrits dans lesquels ils suggèrent l'implantation de diverses mesures de sécurité.

L'organisme Tandem Rosemont – La Petite-Patrie⁵⁵ insiste sur des éléments de visibilité, de signalisation, de surveillance, d'aménagement et d'entretien des lieux. Il souligne également diverses pistes à considérer pour favoriser le bon voisinage.

De son côté, la Direction de la santé publique de Montréal⁵⁶ fait part de ses craintes concernant les talus, estimant qu'ils peuvent créer un environnement non-sécuritaire. Elle suggère l'installation d'une clôture ou un aménagement spécifique qui pourrait accroître la sécurité des lieux.

Enfin, soulignons que la Ville de Montréal et l'Union des municipalités du Québec ont énoncé des règles d'aménagement qui permettent d'assurer aux femmes et aux aînés une sécurité accrue.⁵⁷

La commission est d'avis que le promoteur devrait s'inspirer de ces guides d'aménagement sécuritaire et consulter ces organismes avant de procéder aux aménagements du site. Ces consultations permettraient d'assurer dès le départ et

⁵⁵ Tandem Rosemont – La Petite-Patrie, document 8.2.4

⁵⁶ Direction de la santé publique de Montréal, document 8.2.5

⁵⁷ Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire, document 5.10 et Ma ville en toute confiance – Guide des meilleurs pratiques pour un aménagement sécuritaire destiné aux municipalités et à leurs partenaires, document 5.11

probablement à moindre coût, des mesures de sécurité efficaces pour accroître le sentiment de sécurité des résidents. Dans la section suivante, d'autres éléments susceptibles d'améliorer la sécurité sont abordés.

3.3.10 La propriété des passages piétonniers

Sur la planche intitulée *Typologie paysagère* du projet⁵⁸, le promoteur illustre les placettes qui seront cédées à la Ville et la ruelle piétonne qui serait détenue en copropriété. L'étude attentive de cette planche par la commission met en lumière l'ambiguïté de la proposition. En effet, au nom de la sécurité des usagers, de la responsabilité civile, de l'entretien et de la limitation du droit d'emprunter ou pas ce passage, la commission s'est interrogée sur la propriété des passages piétonniers. Elle considère que ceux-ci devraient être de propriété publique.

De plus, le Groupe de ressources techniques qui élabore les plans des logements sociaux, a relevé avec raison la non pertinence de la ruelle piétonne qui longe la ligne séparatrice du lot de la clinique médicale et des logements sociaux et ce, pour des raisons de sécurité et de quiétude des locataires.

La Direction de la santé publique (DSP) de Montréal a soulevé la question de la sécurité et de la quiétude des locataires du rez-de-chaussée des bâtiments longeant la rue D'Iberville et le talus de la voie ferrée. À cet effet la commission suggère de ne pas y aménager un trottoir. En outre, pour assurer l'intimité et la sécurité des résidents qui habiteront le long de la rue D'Iberville, elle recommande, à l'instar de la DSP, que soient fermés par une clôture architecturale les passages extérieurs entre la cour intérieure de la résidence pour personnes âgées et le talus tampon, et entre la placette sud et le talus tampon.

La commission estime souhaitable que l'aménagement paysager s'étale selon les nécessités des différentes phases de la construction, afin d'éviter aux locataires déjà installés, particulièrement ceux du logement social, de vivre dans un environnement peu attrayant.

Afin de favoriser le désenclavement physique du site et assurer la sécurité des résidents, la commission recommande (voir figure 4) :

R-19 que soit éliminée la ruelle piétonne entre les logements sociaux et la clinique et que soit prolongée la ruelle piétonne nord/sud jusqu'à la limite de la servitude longeant le boulevard Saint-Joseph.

R-20 que soit accordé le statut de ruelle piétonne au passage extérieur entre la placette nord et la rue D'Iberville.

⁵⁸ Plan d'aménagement d'ensemble – site de l'usine Norampac - Mai 2010, document 3.1, p. 46

R-21 qu'à l'instar des placettes, les ruelles piétonnes soient cédées à la Ville pour en assurer la libre circulation des usagers.

R-22 que soient fermés par une clôture architecturale les passages extérieurs entre la cour intérieure de la résidence pour personnes âgées et le talus tampon, et entre la placette sud et le talus tampon et que ne soit pas aménagé le trottoir longeant le talus tampon.

3.4 Le développement durable

L'entente de développement prévoit un certain nombre de mesures favorisant le développement durable. Le promoteur aspire à la certification LEED argent. La commission estime qu'il serait possible d'aller au-delà des mesures suggérées en s'inspirant des développements récents en la matière. Le projet Norampac pourrait s'y prêter, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'une reconversion de bâtiments, mais de constructions neuves érigées au cours des prochaines années.

Le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015⁵⁹ présente plusieurs actions qui encouragent l'atteinte de nouveaux standards de qualité dans l'élaboration de projets de développement.

« Action 12 : Soutenir un développement résidentiel adapté aux besoins des familles qui soit abordable, sain et écologique. »

« Action 13 : Aménager des quartiers durables. »

« Action 15 : Contribuer au verdissement et à la réduction des îlots de chaleur. »

« Action 19 : Améliorer l'efficacité d'usage de l'eau potable. »

« Action 20 : Favoriser le captage, la rétention et l'infiltration des eaux de pluie à la source. »

La commission souligne qu'un projet d'envergure a relevé le défi du développement durable à proximité du site Norampac. Il s'agit du technopôle Angus⁶⁰ dont le plan d'aménagement a été certifié LEED-ND OR niveau 1, en 2008.

Par ailleurs, la commission relève que l'entente de développement entre la Ville de Montréal et le promoteur est assez explicite sur l'atteinte de résultats concernant

⁵⁹ Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015, document 5.12.1

⁶⁰ <http://technopoleangus.com/fr/developpement/index.php>, consulté le 5 novembre 2010

certaines objets, mais qu'elle l'est beaucoup moins pour d'autres objets tout aussi importants.

Par exemple, il y est proposé d'atteindre une performance énergétique supérieure d'au moins 10 % aux normes en vigueur fixées par le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB). Le promoteur souhaite même atteindre un objectif de 20 %. Toutefois, l'entente prévoit l'atteinte de certains résultats, sans l'exiger, pour ce qui est des appareils d'éclairage, des appareils électroménagers, de la consommation d'eau potable, de la mise en place d'un système de captation des eaux de pluie, du verdissement, de la réduction des îlots de chaleur et l'utilisation de matériaux de fabrication locale.

La commission constate que les exigences quant à la gestion des matières résiduelles, ne prévoient que la conception d'espaces intérieurs d'entreposage réservés pour faciliter les différentes collectes mécanisées des déchets et des matières recyclables. Compte tenu de la configuration du site et du nombre élevé de résidents, il serait souhaitable de contrôler la fréquence des collectes, de réduire le bruit associé au compactage sur rue et surtout de prévoir un système de compostage efficace afin de réduire les nuisances associées à la collecte des matières résiduelles.

La SODER, le CRE Montréal, Projet Montréal et d'autres participants ont formulé différentes propositions sur l'aménagement du site, dans une perspective de développement durable. De plus, l'arrondissement entend réviser sa réglementation d'urbanisme dans le but de favoriser des mesures de développement durable.

Dans cet esprit, la commission recommande :

- R-23 que soit expérimenté le verdissement intensif d'un toit par l'aménagement d'un jardin collectif; que soient verdis les toits qui sont visibles des étages supérieurs et que soit prévu un recouvrement réfléchissant des autres toits.**
- R-24 que soient récupérées les eaux de pluies pour fins d'arrosage.**
- R-25 que soit assuré le pré-compactage des matières résiduelles et que soit instauré un système de compostage sur le site afin de réduire les nuisances associées à la collecte des matières résiduelles.**

Commémoration de l'histoire du site

À l'instar de plusieurs projets construits ou rénovés à Montréal au cours des dernières années, la commission croit souhaitable de rappeler les occupations antérieures du site. La forme que pourrait prendre ce rappel pourrait être décidée en collaboration avec la Société d'histoire de Rosemont – Petite-Patrie.

CONCLUSION

La commission constate que de manière générale, le projet présenté par le promoteur sur le site de l'ancienne usine Norampac a été bien accueilli par les participants à la consultation publique. Les commentaires ont souvent été formulés en termes de bonification du projet plutôt qu'en revendication de modifications majeures.

Par ailleurs, trois préoccupations importantes ont fait l'objet de propositions par les participants, soit l'intégration du projet à la communauté, le désenclavement physique du site et une approche plus vigoureuse en ce qui a trait au développement durable.

La commission a entrepris son analyse et a formulé des recommandations qui vont dans le sens de ces trois préoccupations majeures.

La commission a été sensible aux craintes exprimées à l'effet que le projet devienne une cité des aînés isolée de la vie communautaire du quartier. C'est pourquoi la commission a formulé un certain nombre de recommandations visant à désenclaver socialement le site en encourageant la concertation avec les organismes communautaires du quartier pour l'organisation d'activités culturelles et de loisirs dans des locaux appropriés sur le site. Avec le vieillissement accéléré de la population, des projets semblables à celui déposé par le Groupe Réseau Sélection vont voir le jour à Montréal au cours des prochaines années. En ce sens, le projet sur le site Norampac pourrait se développer comme un modèle à suivre.

Pour désenclaver physiquement le site, la commission suggère de saisir l'opportunité que présente le projet pour développer le réseau des pistes cyclables et pour établir un lien piétonnier et cyclable sécuritaire avec l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, via une passerelle, menant entre autres au complexe le *Centre du Plateau*.

Dans le même esprit, la commission estime également que ce projet doit être développé selon l'approche de quartiers durables qu'on voit apparaître dans différentes villes où sont mises en œuvre les technologies les plus avancées au plan du développement durable. La commission s'est prononcée en ce sens dans l'élaboration de ses recommandations, d'autant plus qu'au moment de rédiger son rapport, l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie venait de déposer un projet de refonte de sa réglementation d'urbanisme dans la perspective de favoriser davantage le développement durable.

En terminant, la commission souhaite attirer l'attention de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie sur l'importance d'ajuster son offre de services en matière de sports, de loisirs et d'activités socioculturelles et d'apporter les changements appropriés à ses équipements pour accueillir les nouveaux résidents, en majorité des aînés, au fur et à mesure qu'ils occuperont les différentes unités de logement du site.

Fait à Montréal, le 14 décembre 2010



Michel Hamelin
Président de la commission



Nicole Boily
Commissaire



Bruno Bergeron
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de règlement autorisant le développement de l'ensemble du site de l'ancienne usine Norampac à des fins résidentielles, conformément aux résolutions CA 10 26 0208, CA 10 26 0209 du 5 juillet 2010 et CM 10 0618, CM 10 0619 du 23 août 2010. Les projets de règlements portent les numéros P-10-021 et P-04-047-93. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans les quotidiens Métro le 30 août dernier. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet de développement résidentiel du site Norampac. Entre le 3 et le 10 septembre, des annonces ont paru dans différentes publications : le Métro, le 24 heures, le Journal de Rosemont et le Journal du Plateau.

Près de 30 000 dépliant ont été distribués dans les secteurs riverains du site. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants du projet de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et une rencontre préparatoire avec les représentants du Groupe Réseau Sélection ont eu lieu le 8 septembre 2010 dans les locaux de l'Office.

La commission a tenu une séance d'information le 14 septembre 2010. Cette séance s'est déroulée dans la salle du conseil au bureau de l'arrondissement situé au 5650 D'Iberville. Elle a également tenu deux séances d'audition des mémoires les 12 et 13 octobre 2010, au même endroit.

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

La commission et son équipe

M. Michel Hamelin, président de la commission

M. Bruno Bergeron, commissaire

Mme Nicole Boily, commissaire

M. Victor Lapalme, secrétaire de commission

Mme Élise Naud, analyste

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

M. Louis-Alexandre Casal, responsable de la logistique et webmestre

M. Nhat Tan Le, M. Simon Saint-Pierre, Mme Brunelle Amélie Bourque et Gabriel Lemonde-Labrecque, responsables de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement

Mme Sylvia-Anne Duplantie, chef de division urbanisme

Mme Gisèle Bourdages, conseillère en aménagement

M. Bernard Cyr, chef de division développement résidentiel, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal

Pour le Groupe Réseau Sélection

M. Christian Thiffault, architecte M.A.O.Q.

M. Réal Bouclin, Président

M. Rémi Vigneault, 1^{er} Vice-président développement et acquisition

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

Mme Linda Gauthier

M. Nicolas Messier

M. Christian Dupuy

Mme Martine Poitras

M. Étienne Coutu

M. Marius Arsenault

M. Philippe Millette

Mme Hélène Painchaud

M. Seydou Sow

M. Jean-Christophe Gaudreault

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

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Projet de règlement permettant le développement de l'ensemble du site de Norampac
 - 1.1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.2. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 1.1.2.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 19 juin 2009
 - 1.1.3. Pièces jointes au dossier
 - 1.1.3.1. Plan d'aménagement d'ensemble – site de l'usine Norampac – Mai 2010 (voir 3.1)
 - 1.1.3.2. Étude du climat acoustique du secteur de l'ancienne usine Norampac – rapport final – 16 mars 2010 (voir 3.2)
 - 1.1.3.3. Étude d'impact sur la circulation – Novembre 2008 (mise à jour voir 3.3)
 - 1.1.3.4. Complément à l'avis technique en circulation – ajout au projet d'une clinique médicale – mars 2009 (mise à jour voir 3.3)
 - 1.1.3.5. Étude d'impact sur la circulation – plan (mise à jour voir 3.3)
 - 1.1.4. Intervention – Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale
 - 1.1.4.1. Règlement P-10-021
 - 1.1.4.2. Annexe A – Plan du « territoire d'application »
 - 1.1.4.3. Annexe B – Plans numérotés
 - 1.1.5. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction de l'habitation
 - 1.1.6. Intervention - Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain
 - 1.1.7. Recommandation
 - 1.1.8. Résolutions
 - 1.1.8.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 5 juillet 2010 – CA10 26 0209
 - 1.1.8.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 18 août 2010 – CE10 1347
 - 1.1.8.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 23 août 2010 – CM10 0619
- 1.2. Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 1.2.1. Sommaire décisionnel

- 1.2.2. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 1.2.2.1. Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 24 octobre 2008
- 1.2.3. Intervention – Affaires corporatives – Direction du contentieux
 - 1.2.3.1. Règlement P-04-047-93
 - 1.2.3.2. Annexe 1 – Carte 3.1.2 « La densité de construction »
- 1.2.4. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain
- 1.2.5. Recommandation
- 1.2.6. Résolutions
 - 1.2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 5 juillet 2010 – CA10 26 0208
 - 1.2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 18 août 2010 – CE 10 1346
 - 1.2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 23 août 2010 – CM10 0618
- 1.3. Entente de développement
 - 1.3.1. Sommaire décisionnel
 - 1.3.2. Entente de développement entre la Ville de Montréal et Gestion Réseau Sélection
 - 1.3.3. Pièces jointes au dossier
 - 1.3.3.1. Description technique
 - 1.3.3.2. Plan
 - 1.3.4. Intervention – Infrastructures Transport Environnement – Direction des transports
 - 1.3.5. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction de l'habitation
 - 1.3.6. Intervention – Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principal
 - 1.3.7. Addenda
 - 1.3.8. Recommandation
 - 1.3.9. Résolutions
 - 1.3.9.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du lundi 5 juillet 2010 – Résolution CA10 26 0205
 - 1.3.9.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 18 août 2010 – Résolution CE10 1326
 - 1.3.9.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 23 août 2010 – CM10 0659

- 1.3.9.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération – Assemblée ordinaire du jeudi 26 août 2010 – CG10 0303

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Inscription et mémoire – formulaire

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Plan d'aménagement d'ensemble – site de l'usine Norampac – Mai 2010
- 3.2. Étude du climat acoustique du secteur de l'ancienne usine Norampac – rapport final – 16 mars 2010
- 3.3. Étude d'impact sur la circulation – Août 2010
- 3.4. Résumé du rapport de caractérisation et de réhabilitation environnementale du site de l'ancienne usine Norampac
- 3.5. Rapport des interventions en développement durable
- 3.6. Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 14 septembre 2010

4. Documentation déposée par l'arrondissement

- 4.1. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (RCA-46)
- 4.2. Extrait du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie (PIIA) (01-279)
- 4.3. Présentation faite par l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie lors de la séance d'information du 14 septembre 2010

5. Documents de références utiles

- 5.1. Plan de transport 2008 – Ville de Montréal
- 5.2. Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise – Phase 2007-2009 – Ville de Montréal
- 5.3. Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie (recensement 2006) – Direction de l'habitation – Ville de Montréal
- 5.4. Profil sociodémographique Rosemont – La Petite-Patrie – mai 2009 – Ville de Montréal
- 5.5. Stratégie d'inclusion de logements abordables – Habiter Montréal – 2005 – Ville de Montréal
- 5.6. Stratégie d'inclusion – mise en œuvre – sept. 2007 – Ville de Montréal
- 5.7. Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 – Communauté métropolitaine de Montréal
- 5.8. Plan d'action famille de Montréal 2008-2012
- 5.9. Politique familiale de Montréal – 2008
- 5.10. Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire
- 5.11. Ma ville en toute confiance – Guide des meilleurs pratiques pour un aménagement sécuritaire destiné aux municipalités et à leurs partenaires

5.12. Plan de développement durable 2010-2015

- 5.12.1. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010 - 2015
- 5.12.2. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010 - 2015 – Plan d'action
- 5.12.3. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010 - 2015 – version synthèse

6. Documentation déposée par la commission

- 6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
- 6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement

7. Transcriptions

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 14 septembre 2010
- 7.2. Transcription de la séance d'audition du 12 octobre 2010
- 7.3. Transcription de la séance d'audition du 13 octobre 2010

8. Mémoires

- 8.1. Mémoires avec présentation orale
 - 8.1.1. Carrefour communautaire Montrose
 - 8.1.2. Projet Sur La Main (PSL) & le Comité de résidents
 - 8.1.3. Les Habitations communautaires Loggia
 - 8.1.4. M. François Abram
 - 8.1.5. Comité Logement Rosemont
 - 8.1.6. Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
 - 8.1.7. SODER (Société de développement environnemental de Rosemont) & Comité Vert Rosemont
 - 8.1.8. Corporation de développement communautaire - CDC de Rosemont
 - 8.1.9. Projet Montréal
 - 8.1.9.1. Présentation Power Point
 - 8.1.10. Loge-Action de Rosemont
 - 8.1.11. Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ) & Moelle épinière et motricité Québec (MEMO-QC)
 - 8.1.12. M. Christian Dupuy
 - 8.1.13. Art et Culture Rosemont – Petite Patrie
 - 8.1.14. Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR)
- 8.2. Mémoires sans présentation orale
 - 8.2.1. L'Association de loisirs pour personnes à autonomie réduite (ALPAR)
 - 8.2.2. Société Logique
 - 8.2.3. Habitations Pignons sur roues
 - 8.2.4. Tandem Rosemont – La Petite-Patrie
 - 8.2.5. DSP – Direction de santé publique – Agence de la santé et des services sociaux de Montréal

- 8.2.6. Conseil Régional Environnement Montréal (CRE Montréal)
- 8.3. Présentations orales sans dépôt de mémoire
 - 8.3.1. Corporation de développement économique communautaire – Rosemont – Petite Patrie (CDEC – RPP)
(voir transcription de la séance du 12 octobre)
 - 8.3.2. Mme Liette Beaulieu (voir transcription de la séance du 13 octobre)

Annexe 3 – Les projets de règlement et l’entente de développement

Les projets de règlement et leurs annexes ainsi que l’entente de développement se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l’OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet « Site Norampac ». Les documents peuvent également être consultés à l’OCPM au 1550, rue Metcalfe, suite 1414 à Montréal.

Le projet de règlement P-10-021 – Règlement autorisant la construction, la transformation, l’occupation et l’aménagement du terrain portant le numéro de lot 3 361 751 du cadastre du Québec, bordé par la rue Molson, le boulevard Saint-Joseph, la rue D’Iberville, les voies ferrées du CP ainsi que par les propriétés situées au 5300, rue Molson et au 5195, rue D’Iberville.

Le projet de règlement et ses annexes sont disponibles aux points **1.1.4.1**, **1.1.4.2** et **1.1.4.3** de la rubrique « Site Norampac » du site web de l’OCPM.

Le projet de règlement P-04-047-93 – Règlement modifiant le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal.

Le projet de règlement et son annexe sont disponibles aux points **1.2.3.1** et **1.2.3.2** de la rubrique « Site Norampac » du site web de l’OCPM.

L’entente de développement

L’entente de développement est disponible au point **1.3.2** de la rubrique « Site Norampac » du site web de l’OCPM.