

Identification

Dossier : 1110963068	Date de création : 11/09/20	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 11/10/18
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises		
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal		
Sommet	-		
Projet	-		
Objet	Recommandation au conseil municipal - adoption du Règlement P-11-009 à la suite des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal - projet de développement de la partie ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine.		
Responsable : Carole PAQUETTE	Signataire : Christiane VIAU		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Contenu

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a déposé son rapport au conseil municipal le 22 août 2011. Quelque 100 personnes ont participé aux séances publiques et la commission a reçu 20 mémoires. L'office souligne que le projet a reçu un accueil positif de la part des participants. Il recommande donc de poursuivre l'étude du projet mais en y joignant quelques modifications. Les préoccupations des participants sont variées et concernent principalement 7 thèmes, soit le logement, le patrimoine et le centre Préfontaine, le parc public, le futur bâtiment Est, le stationnement et la circulation, le sentier piétonnier, les mesures environnementales et la contamination des sols. L'OCPM a présenté ses 14 recommandations sous 3 volets, social, communautaire et environnemental.

Un comité interne a pris connaissance du rapport et propose les réponses suivantes aux préoccupations de l'office.

VOLET SOCIAL

Logements sur un site ou deux

La réhabilitation du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine à des fins résidentielles s'effectue en 2 phases. Débutée en 2004, la réhabilitation de la partie est du site est maintenant complétée et 122 unités d'habitation totalement dédiées au logement social et communautaire y ont été construites.

L'arrondissement considère que le projet de 260 unités d'habitation déposé par Conceptions Rachel-Julien constitue la seconde phase de réalisation de ce vaste site. Considérées comme un tout, les 2 parties du site offriront à terme 32,5 % de logements sociaux et communautaires. L'objectif de la Stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires (15 %) est ainsi atteint sur l'ensemble de la propriété.

Toutefois, plusieurs intervenants ont réclamé la construction de logements sociaux et communautaires à même le projet de développement, alléguant qu'il fallait considérer ce projet comme une entité distincte et donc appliquer la Stratégie d'inclusion indépendamment des 122 logements réalisés en 2004 sur la partie est du site.

L'office considère, à l'instar de l'arrondissement, que le projet du centre Préfontaine doit être considéré comme une partie du redéveloppement du site qui comprend aussi la partie est où sont érigées 122 unités d'habitation sociale et communautaire. La commission considère que l'offre globale de logements sociaux et communautaires rencontre les objectifs de la Ville en la matière.

Néanmoins, la commission constate qu'entre l'offre en logement social et l'offre de condos au prix du marché prévus au projet, il y aurait lieu de prévoir un certain nombre d'unités abordables afin de renforcer la mixité sociale sur le site. **La commission recommande donc que le promoteur prévoie un certain nombre d'unités de condominium à prix abordables, admissibles aux programmes de subvention municipaux.**

Le requérant s'engage à construire 15 % de logements à prix abordable et ce, sur l'ensemble de son projet.

VOLET COMMUNAUTAIRE

Patrimoine et centre Préfontaine

- C'est presque unanimement qu'est reconnue la valeur patrimoniale du centre Raymond-Préfontaine, particulièrement ces valeurs historique et symbolique. **De manière à conserver ces valeurs dans la mémoire collective, la commission recommande de souligner l'évolution historique du site et sa vocation sociale depuis l'origine, à l'intérieur du centre comme sur le terrain, en collaboration avec les intervenants intéressés.**

Le promoteur s'est déjà engagé à réaliser cette recommandation en intégrant, à même l'aménagement paysager du jardin prévu, des éléments rappelant la vocation initiale du centre en tant qu'hôpital pour les personnes atteintes de la variole et, au rez-de-chaussée du bâtiment, d'inclure des photos d'époque montrant l'histoire de ce site. L'aménagement paysager du jardin sera vu en révision architecturale.

- La commission est préoccupée par le peu d'espaces communautaires et de loisir offerts à proximité du site, d'autant qu'ultimement, celui-ci comprendra près de 375 unités d'habitation. **Afin de pallier cette lacune, elle recommande que le rez-de-chaussée du centre Raymond-Préfontaine soit aménagé en salle communautaire ouverte au public.**

Une analyse géographique de l'emplacement du site permet à l'arrondissement de constater que les futurs citoyens et les citoyens actuels des environs ont accès à cinq centres communautaires municipaux dans un rayon de deux kilomètres (Centre Masson, Centre Gabrielle-et-Marcel-Lapalme, L'Accès-Cible Jeunesse Rosemont, Centre du Plateau, Centre communautaire Hochelaga). La Ville de Montréal étant en instance de vendre le centre Raymond-Préfontaine, il n'est donc pas souhaitable de louer celui-ci pour y tenir des activités communautaires et ainsi augmenter les coûts de gestion immobilière inutilement.

Parc public : un ou deux

Sur le terrain à développer, un espace de 400 m² est conservé dans le domaine public de la Ville pour y aménager une aire de détente. Plusieurs résidents des bâtiments déjà construits sur la portion est ont réclamé l'agrandissement de cet espace afin d'en faire une aire de jeux pour les jeunes enfants, nombreux dans le voisinage. **La commission recommande donc d'ajouter un second parc public sur le site à même le jardin prévu afin d'y aménager une aire de jeux pour les enfants et d'y ajouter des supports à vélo.**

L'arrondissement n'est pas d'accord avec cette recommandation. Il considère que le secteur est très bien desservi en parcs publics. Ainsi, sur l'ensemble du territoire, la distance moyenne entre les parcs et les différents secteurs (facilement accessibles par la marche) se situe entre 400 et 450 m.

Autour du site à l'étude, nous retrouvons le parc Saint-Émile situé à 187 m de l'intersection des rues Rachel et Préfontaine et le parc Jean-Duceppe à 400 m de la même intersection. Les deux parcs possèdent des aires de jeux pour enfants de 2 à 5 ans et de 6 à 12 ans et un terrain de pétanque. Le parc Saint-Émile a un terrain de balle/soccer et le second comprend des terrains de tennis, de volley-ball et des jeux d'eau. L'éventail d'activités qu'on y recense est varié. Toujours moins de 400 m de distance, le site Angus comporte plusieurs petits parcs qui sont des aires de détente et où, aussi, les enfants peuvent s'ébattre.

Dans ce contexte, ajouter de nouveaux espaces de jeux dans le secteur serait inéquitable pour les autres parties du territoire de l'arrondissement.

Futur bâtiment du côté est de la rue Marcel-Pepin

La commission s'inquiète de la faible distance prévue entre le bâtiment de 8 étages déjà construit et celui à construire à l'est de la rue Marcel-Pepin. Cette distance de 2,3 m est inférieure à la distance minimale exigée au Règlement d'urbanisme, soit 3,0 m.

En effet, cette petite marge a pour effet de réduire considérablement l'ensoleillement des logements puisque le terrain adjacent, où sera érigé l'édifice en question, est actuellement vacant. **Elle recommande donc de ne pas autoriser la dérogation à la marge demandée et plutôt de la majorer en déplaçant pour ce faire l'immeuble prévu vers l'ouest.**

Un rectificatif s'impose au départ. La marge de 2,3 m mentionnée sépare le futur bâtiment du parc prévu et non le futur bâtiment du bâtiment voisin. La marge entre les 2 édifices est plutôt de 3,7 m.

Le promoteur s'engage à repousser de 0,5 m vers l'ouest l'immeuble voisin à l'édifice construit au coin des rues Rachel et Préfontaine, ainsi qu'à retrancher un 0,5 m supplémentaire dans la portion nord-est du bâtiment proposé. Ces modifications permettent un dégagement minimal de 5,8 m entre les deux immeubles (façade à façade). Le bâtiment proposé se trouvera ainsi à plus de 4,7 m de la ligne de lot latérale, ce qui est largement supérieur à la réglementation en vigueur (3 m) à laquelle il se conformait déjà.

Il n'est pas nécessaire de modifier le règlement de mise en oeuvre du projet (P-11-009) puisque l'article 33 qui fait référence à l'implantation des bâtiments demande que celle-ci tende à se conformer au plan annexé et non pas qu'il s'y conforme strictement.

Stationnement et circulation

- Afin de satisfaire la demande en unités de stationnement, le promoteur entend offrir des espaces en sous-sol selon un ratio de 0,5 à 1,0 case par logement. Dans un contexte de réduction du recours à l'auto en solo et d'encouragement du transport actif, d'autant que le site étudié est situé à proximité des modes de transport en commun (métro et autobus) et d'une piste cyclable, la commission croit qu'un ratio de 1 case par logement n'est pas optimal. **Conséquemment, elle recommande de limiter à 0,75 case le ratio de stationnement par logement.**

Puisque la partie est du site est peu pourvue en cases de stationnement étant donné la clientèle desservie (aucun espace pour le bâtiment de 8 étages comportant plus de 70 logements et 1 unité par 4 logements pour les bâtiments de 3 étages et environ 50 logements) et afin d'éviter des problèmes de stationnement sur rue à la suite de la venue du futur développement, l'arrondissement juge plus pertinent d'offrir un maximum de 1 case de stationnement par nouveau logement.

Dans le même ordre d'idées, elle recommande d'augmenter à 6 le nombre de cases de stationnement dédiées au partage de véhicules (Communauto) et de prévoir un minimum de 150 espaces de rangement sécuritaires pour les vélos en sous-sol.

Le promoteur s'engage à augmenter les espaces de rangement pour les vélos déjà prévus en sous-sol du bâtiment de 106 à 150 et à s'entendre avec Communauto quant au nombre d'autos en libre service qui sera disponible en sous-sol.

- Le bâtiment de 8 étages abritant les Habitations Rachel comporte des logements pour personnes à mobilité réduite. Lorsque ces personnes font appel au transport adapté, il arrive régulièrement que les chauffeurs de ces véhicules doivent se stationner en double file et obstruent ainsi la circulation durant le temps nécessaire à l'embarquement des personnes. **Pour pallier cette situation, la commission recommande de prévoir un débarcadère à l'usage exclusif des véhicules de transport adapté sur la rue Marcel-Pepin.**

Un tel débarcadère est actuellement en place sur la rue Rachel à l'ouest de la rue Préfontaine. Si un représentant des Habitations Rachel désire que soit implanté un nouveau débarcadère desservant d'autres habitations, il peut faire une demande en ce sens à la Direction des travaux publics de l'arrondissement en s'adressant au Bureau Accès Montréal.

- Les bâtiments déjà érigés sur la partie est du site comptent environ une centaine d'enfants et l'offre prévue en logements familiaux dans le futur développement implique potentiellement une augmentation de ce nombre. Conséquemment, la sécurité de ces jeunes est un enjeu qui doit se concrétiser par des mesures visant à ralentir la circulation sur le site. **La commission recommande à l'arrondissement de mettre en place des mesures d'atténuation de la circulation sur le site.**

La rue Marcel-Pepin est étroite (7,3 m), la vitesse autorisée est de 40 Km / h . Sa configuration fait en sorte que la limite de vitesse est respectée. Jusqu'à maintenant, aucune plainte de vitesse n'a été enregistrée sur cette rue. L'arrondissement fera un suivi de l'évolution de la situation et mettra en place les mesures d'apaisement appropriées.

Sentier piétonnier

Il est envisagé que le promoteur cède à la Ville, par le biais d'une servitude de passage, une bande de son terrain d'une largeur de 4 m le long de la limite ouest afin d'y aménager un sentier piétonnier devant faciliter les déplacements entre les rue Rachel et Sherbrooke et l'accès au métro Préfontaine. La réalisation de ce sentier implique aussi de négocier son passage sur d'autres propriétés et notamment celle du CHSLD Lucille-Teasdale. **La commission recommande que l'arrondissement entreprenne dès maintenant les négociations nécessaires à la réalisation de ce sentier.**

L'arrondissement débutera sous peu les démarches en ce sens.

Comme corollaire à ce qui précède, la commission recommande à l'arrondissement de s'assurer que ce sentier soit éclairé, déneigé, qu'il soit aménagé de manière sécuritaire et pourvu d'un revêtement de sol facilitant le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'arrondissement verra à ce que le sentier soit sécuritaire en tout temps, pour tous types de clientèle.

Elle recommande aussi de prévoir un aménagement paysager en bordure du sentier afin de protéger l'intimité des logements qui donneront sur le sentier.

Le promoteur s'engage à verdir la cour arrière en bordure du sentier. Cet élément sera examiné lors de

la révision architecturale du projet.

VOLET ENVIRONNEMENTAL

Mesures environnementales et contamination des sols

La commission reconnaît les efforts du promoteur en termes de développement durable. Il s'est engagé à déplacer à ses frais les Ginkgo biloba in situ ou ailleurs sur le territoire de l'arrondissement selon les intentions de celui-ci. D'autres mesures de développement durable ont aussi été mentionnées lors de la consultation publique et notamment, la construction de toitures vertes, l'emploi de bacs de récupération de matières putrescibles et l'ajout d'une station Bixi propre au site.

La commission recommande :

de déterminer dès que possible l'emplacement pour la transplantation des Ginkgo biloba;

l'arrondissement examine les endroits où transplanter ces arbres et en avisera prochainement le promoteur.

d'examiner la faisabilité d'aménager des toits verts;

le requérant s'engage à verdir certaines parties de toiture, et notamment celles faisant office de terrasses. Cet élément sera examiné lors de la révision architecturale du projet;

de prévoir l'espace nécessaire pour les bacs bruns dans chaque unité de logement et dans le stationnement;

l'arrondissement met actuellement en place un système de bacs pour les matières recyclables. Par ailleurs, le quartier n'est pas encore desservi par une collecte des résidus alimentaires. Lorsqu'il y aura implantation dans le secteur, l'arrondissement verra de quelle manière ce projet peut être desservi en fonction de la réglementation qui sera alors en vigueur.

de faire une demande de station Bixi pour le site.

l'arrondissement fera une demande à cet effet à Stationnement Montréal.

- Étant donné les inquiétudes soulevées par certains participants relativement à la contamination des sols de l'ancienne carrière et ses propres préoccupations sur le sujet, la commission croit, qu'en plus des travaux de décontamination proprement dits, des mesures de contrôle et de suivi sont nécessaires. Le tout dans une optique de bonne gestion environnementale, de rigueur et de transparence quant aux responsabilités de chacun. **En ce sens, la commission recommande à la Ville de Montréal de rendre accessibles les données pertinentes, les outils d'intervention et de suivi nécessaires ainsi qu'un guide de bonnes pratiques pour les éventuels responsables du suivi environnemental des sols contaminés.**

Dans le cadre de l'aménagement du futur parc, les travaux prévus devront prévoir la gestion et la disposition hors site de tous les sols contaminés ne respectant pas le critère d'usage. Ainsi, aucun suivi environnemental ne sera requis après l'aménagement du parc. En ce qui concerne la construction des bâtiments résidentiels par le promoteur Rachel-Julien, la responsabilité de la gestion des sols contaminés est celle du promoteur et celui-ci

devra produire un rapport à la fin de ses travaux démontrant que l'ensemble des sols respectent les critères pour un usage résidentiel. Tout comme pour le parc, aucun suivi environnemental ne sera requis à la fin des travaux de construction.

Une précision doit être apportée pour le secteur du terrain situé au-dessus de l'ancienne carrière. Cette section du terrain est assujettie à une permission de construire qui devra être délivrée par le MDDEP. Une demande d'émission de cette permission devra être transmise par le promoteur auprès du MDDEP. La Ville de Montréal a mis en disponibilité lors de son appel d'offre l'ensemble des études réalisées par cette dernière et auxquelles le promoteur devra se référer lorsqu'il adressera sa demande auprès du

MDDEP. La demande du promoteur devra suivre les exigences du "Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté" émis par le MDDEP. Les mesures de mitigation, les outils d'intervention et le suivi nécessaires seront dictés par le MDDEP auprès du promoteur lors de l'émission de la permission de construire. Ces éléments ne sont donc pas de juridiction de la Ville de Montréal mais bien du MDDEP. L'autorisation de construire de même que les exigences d'intervention et de suivi nécessaire devront être reprises par l'acte notarié pour chacune des ventes. Le MDDEP est responsable du suivi de l'ensemble des mesures au cours des années suivant la construction selon l'horizon de temps qu'il décidera.

MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS P-11-009 et P-04-047-101

Aucune modification aux règlements du projet n'est nécessaire afin de répondre aux recommandations de l'OCPM.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Carole PAQUETTE

Directrice

Tél. : 514 868-3883

Télécop. : 514 868-3918

Numéro de dossier : 1110963068