

Transformation de deux immeubles à des fins résidentielles et commerciales (6650 et 6666, rue Saint-Urbain)**Modification du Plan d'urbanisme et autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte****Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 JUIN 2011**1. La proposition**

Le projet proposé consiste à transformer deux édifices industriels des années 1960, situés au coin sud-ouest des rues Saint-Zotique et Saint-Urbain, à des fins résidentielles et commerciales. Ce secteur est en pleine mutation alors que les fonctions industrielles d'entreposage et commerciales de bureau sont en perte de vitalité. Le site visé par le projet est d'ailleurs compris dans un secteur plus vaste faisant l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) qui permettra d'orienter la requalification de cette zone et des abords du campus Outremont de l'Université de Montréal.

Par rapport au Plan d'urbanisme de Montréal, la réalisation du projet nécessite une modification du chapitre d'arrondissement à la carte intitulée « l'affectation du sol ». Compte tenu du PPU en cours de réalisation, la modification portera uniquement sur les quatre lots ciblés par le projet (1 868 001, 1 868 002, 1 869 275 et 1 869 276 du cadastre du Québec), les faisant passer de « secteur d'emplois » à « secteur mixte ».

Le projet de transformation proposé sera autorisé en vertu de l'article 89.3 de la Charte et sera, par conséquent, soumis à un processus de consultation publique.

2. La modification du PU et l'autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte

Le comité est d'accord avec le principe d'autoriser des fonctions résidentielles et commerciales sur le site ciblé. Il comprend que ces grandes structures industrielles sont difficiles à rentabiliser par des activités d'emplois et considère que la nouvelle fonction résidentielle est conséquente avec les mutations observées dans le secteur et avec la proximité de la Petite-Italie. Le comité est donc à l'aise avec la modification proposée au Plan d'urbanisme mais formule des commentaires et des recommandations pour bonifier le projet en vue de son autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte.

3. Le projet

Le projet prévoit l'aménagement de quelque 260 unités d'habitation (dont 15% de logements abordables). Les planchers des immeubles existants devront d'abord être « découpés » afin de leur donner une forme en « C » mieux adaptée au nouveau programme, et un sixième étage sera construit en retrait sur les deux immeubles. Le rez-de-chaussée faisant face à la rue Saint-Urbain accueillera des fonctions commerciales et la SAQ qui existe dans la partie arrière de l'immeuble de la rue Saint-Zotique sera maintenue.

Transformation de deux immeubles à des fins résidentielles et commerciales (6650 et 6666, rue Saint-Urbain)**Modification du Plan d'urbanisme et autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte****Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 JUIN 2011

Cette dernière n'est ouverte qu'aux restaurateurs et aux hôteliers. La plupart des stationnements sont en sous-sol et quelques places seront aménagées pour les visiteurs dans la cour arrière. Le stationnement de la SAQ sera maintenu. Le promoteur est à la recherche d'un terrain ou d'un immeuble dans le quartier Petite-Patrie afin de permettre la création d'unités résidentielles de type social et communautaire (équivalant à 15% des unités du projet).

Architecture

Le comité accueille avec intérêt le projet car il offre une solution à la difficulté de changer la vocation des grands immeubles industriels en raison de leur forme massive et de leur profondeur. Le projet pourra en effet servir d'exemple pour le recyclage de ce type de structures qui caractérisent plusieurs secteurs montréalais à requalifier. Toutefois, malgré le découpage des planchers, des contraintes liées à la profondeur des immeubles persistent encore dans le projet proposé et le comité est mal à l'aise avec l'aménagement de chambres sans fenêtre dans certaines unités. Il comprend que cette pratique est de plus en plus répandue mais il se soucie de la qualité de ces espaces de vie. Par exemple, il considère que les appartements comptant deux chambres dont une en second jour ne sont pas appropriés pour des familles avec enfants.

Bien que le comité soit à l'aise au plan architectural avec l'ajout d'un 6^e étage en retrait sur l'ensemble des deux immeubles, il se demande quel sera l'impact de cette addition sur la restructuration éventuelle de l'îlot complet. Il estime en effet que l'impact de cette intervention n'a pas été démontré et que ce nouveau volume établira en quelque sorte le gabarit pour les développements à venir. Afin de minimiser l'impact visuel du 6^e étage, le comité souligne que le recul doit être suffisamment grand, et que la construction doit être conforme aux marges établies dans les plans présentés.

Le comité apprécie les interventions proposées par l'architecte afin de conférer un caractère résidentiel aux immeubles. Il félicite le traitement architectural proposé mais estime que les matériaux devraient être de plus grande qualité. Considérant que cette transformation servira d'étalon à la requalification attendue du secteur, il estime que les matériaux doivent permettre de maintenir l'apparence et la qualité du cadre bâti à long terme. Il croit que l'autorisation qui sera accordée de construire un étage supplémentaire doit servir de contrepartie à l'utilisation de matériaux de grande qualité.

Le comité appuie l'aménagement d'un toit vert au-dessus de la piscine compte tenu de sa visibilité. Il attire toutefois l'attention sur la partie du toit de la SAQ qui sera également très

Transformation de deux immeubles à des fins résidentielles et commerciales (6650 et 6666, rue Saint-Urbain)**Modification du Plan d'urbanisme et autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte****Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 JUIN 2011

visible depuis certaines unités d'habitation, et recommande un traitement adéquat. Il estime que ces deux éléments devraient être conçus de façon coordonnée.

Aménagement paysager

Le comité apprécie le concept d'aménagement paysager qui lui a été présenté ainsi que la programmation des différents espaces. Il ne croit pas que l'ombre projetée dans la cour « nord » n'induisse de réelles contraintes à un aménagement de qualité. Il apprécie la création d'un talus planté qui créera une barrière visuelle intéressante entre le stationnement des invités et les cours aménagées. Par ailleurs, il recommande d'aménager un second sentier piéton afin de créer plus au sud sur le site, un autre axe de cheminement entre le stationnement des invités et l'entrée arrière des immeubles, de manière à éviter que des sentiers informels ne se créent pour faciliter des déplacements plus directs entre ces deux points.

Les informations fournies quant à la fréquentation et la gestion des approvisionnements de la SAQ ont rassuré le comité sur la cohabitation de cette fonction commerciale et de la fonction résidentielle. Celui-ci estime néanmoins que l'intégration du stationnement et du quai de chargement doit être améliorée. Il recommande un aménagement paysager qui permettra d'atténuer la visibilité du muret du quai de chargement et d'améliorer les vues sur le stationnement à partir des unités d'habitation qui y font face. Ces interventions doivent être conçues de manière à faire partie intégrante de l'ensemble du plan d'aménagement paysager proposé pour le reste du site.

Transformation des secteurs d'emploi

Le projet a permis de soulever une question qui déborde les limites du site concerné et le comité aimerait attirer l'attention de la Ville sur la transformation de nombreux secteurs d'emplois à des fins résidentielles. En effet, le comité a été interpellé à quelques reprises au courant des derniers mois pour évaluer d'autres projets de requalification, notamment le long de l'autoroute Métropolitaine. C'est pourquoi, il recommande qu'une analyse plus large soit menée sur les impacts possibles de l'érosion progressive des secteurs d'emplois. Il attire l'attention d'une part, sur la ville de Vancouver qui voit les entreprises s'établir de plus en plus en périphérie alors que la fonction résidentielle est en forte croissance au centre et, d'autre part, sur le quartier Mile-End où de grandes structures industrielles, notamment sur les rues Casgrain et De Gaspé, connaissent une nouvelle vie avec des entreprises liées au domaine de la création. Le comité croit qu'il serait important de documenter ces différents phénomènes de manière à mieux anticiper les besoins et de mieux planifier les autorisations de transformation, qui sont aujourd'hui traitées au cas par cas.

Transformation de deux immeubles à des fins résidentielles et commerciales (6650 et 6666, rue Saint-Urbain)**Modification du Plan d'urbanisme et autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte****Arrondissement : Rosemont – La Petite-Patrie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 JUIN 2011*Mixité sociale*

Une autre question débordant les limites du projet a été soulevée et concerne l'objectif d'inclure aux grands projets, 15% de logement social et communautaire. Il semble que cet objectif soit parfois difficile à rencontrer sur un même site pour des raisons de tenure et de cohabitation. Il se peut alors qu'un promoteur cherche un autre lieu à proximité ou dans un rayon plus large ou encore, monnaie sa contribution. Le comité se demande ainsi comment il est possible d'atteindre l'objectif fondamental de la politique d'inclusion, à savoir la mixité sociale à l'intérieur d'un même secteur. Il suggère que soient étudiées les contraintes et les solutions qui sont liées à ce genre de projets, de manière à définir une façon cohérente et réaliste d'intervenir, à l'échelle du territoire.

4. En conclusion

Le comité appuie la modification proposée au Plan d'urbanisme et l'autorisation du projet en vertu de l'article 89.3 de la Charte mais recommande, afin de bonifier le projet, de diminuer autant que possible le nombre de chambres sans fenêtre, d'assurer un retrait suffisamment grand au 6^e étage, de rehausser la qualité des matériaux de revêtement, d'améliorer les vues sur les toits de la piscine et de la SAQ, d'ajouter un accès piéton dans la partie sud du site et de bonifier l'aménagement paysager de manière à améliorer l'intégration du stationnement et du quai de chargement de la SAQ.

Au-delà du projet, le comité s'inquiète de l'impact des décisions ad hoc sur l'érosion progressive des secteurs d'emplois et l'atteinte des objectifs d'inclusion sociale. Il recommande ainsi qu'une réflexion plus large soit menée sur la mixité des usages et la mixité sociale dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme.

Préparé par :

Approuvé par :

Josée Asselin
SecrétaireAdrien Sheppard
Président

Le 28 juin 2011

Le 28 juin 2011