

---

# **Consultation publique sur la mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont**

---

MÉMOIRE DU GROUPE DE  
RESSOURCES TECHNIQUES  
B ÂTIR SON QUARTIER

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

10 octobre 2006

---

## **Présentation du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier**

Le Groupe de ressources Bâtir son quartier est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'économie sociale qui, depuis 28 ans, réalise des projets immobiliers communautaires, au profit de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif. Nous offrons aux organismes promoteurs tous les services techniques et d'accompagnement requis pour la réalisation et la prise en charge d'un projet. Nous supportons également la réalisation de projets particuliers au profit d'organismes communautaires ou de centres communautaires, des centres de la Petite Enfance et des clientèles qui ont des besoins particuliers.

Par leurs objectifs économiques et sociaux et par leurs pratiques, les groupes de ressources techniques (GRT) sont reconnus comme des acteurs importants du secteur de l'économie sociale au Québec. En outre, les GRT misent sur une mobilisation responsable des communautés et proposent des projets adaptés aux personnes et aux milieux.

# Introduction

Depuis plus de vingt ans le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, de concert avec les organismes du quartier de la Petite Patrie, travaille activement à permettre la mise en valeur du site des ateliers municipaux de la Petite Patrie.

Lorsque l'on constate les résultats de toutes ces années de travail, le GRT Bâtir son quartier ne peut qu'être satisfait du chemin parcouru. En effet, la proposition de mise en valeur du site des ateliers présentée par la Ville de Montréal répond favorablement à nos demandes répétées d'offrir une place significative et de choix aux centaines de familles, petits ménages et aînés montréalais à faible et modeste revenu qui cherchent un logement dans le quartier pour y rester, s'y établir, y faire grandir leur famille et y vieillir.

Nous tenons à souligner que ces résultats sont aussi le fait d'une volonté claire des décideurs d'entendre et de donner suite à l'expression des besoins des ménages moins fortunés. Le projet déposé par la Ville est également le fruit de la mise en commun des préoccupations des membres d'un groupe de travail mis sur pied et piloté par l'arrondissement. Le GRT et de nombreux autres partenaires ont eu le privilège d'être associés à ce groupe et ainsi travailler en aval du projet avec les services municipaux. Cette heureuse initiative a favorisé l'élaboration d'un projet mieux ajusté aux impératifs du développement du logement communautaire. Nous croyons qu'une telle approche est bénéfique et mérite d'être répétée.

De nombreux défis restent à être relevés par les membres de la communauté, les promoteurs des projets de logements communautaires et sociaux et le GRT afin que ces logements deviennent réalité. L'adoption du présent projet de règlement marquera le coup d'envoi de ce grand chantier que représente le développement du site des ateliers municipaux Rosemont. Une étape importante sera ainsi franchie dans la concrétisation de ce rêve porté depuis 20 ans par ces hommes et ces femmes qui participent à faire de la Petite Patrie un quartier accueillant et solidaire.

# Les enjeux

Nous sommes heureux de constater que le projet de mise en valeur du site présenté par la Ville de Montréal répond largement aux préoccupations des organismes communautaires du quartier. Ce projet propose en effet :

- de destiner ce site à un développement majoritairement résidentiel ;
- et de réserver une forte proportion du site à la construction de logements communautaires et sociaux afin de répondre aux besoins des familles, des aînés et des petits ménages à faible et modeste revenu.

Pour le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, tout comme pour les membres de la Table logement/aménagement de la Petite Patrie, c'est l'atteinte de ces deux objectifs qui a guidé nos interventions au fil des ans et il est agréable de constater que la Ville de Montréal y donne une suite favorable.

Dans l'atteinte de ces deux grands objectifs, le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux comporte trois grands enjeux que nous exposons dans le présent mémoire, soit :

- ⇒ la mixité sociale ;
- ⇒ la mixité des fonctions ;
- ⇒ l'aménagement du site.

Nous croyons que, à l'instar des enjeux liés à la mixité sociale et à la mixité des fonctions, l'enjeu d'aménagement sera tout aussi déterminant en regard de la qualité du milieu qui sera créé sur le site des ateliers municipaux. Le projet de règlement balise l'aménagement du site en établissant des paramètres relatifs à la hauteur des bâtiments, la densité, les alignements, le ratio de stationnement par logement, l'implantation et la grille de rue.

Soulignons d'emblée qu'à maints égards, la proposition soumise par la Ville de Montréal présente des solutions avantageuses et que seuls quelques aménagements nous semblent souhaitables.

## **Favoriser la mixité sociale par la construction de logements communautaires**

Le projet de développement des ateliers municipaux vise à offrir une gamme variée de logements répondant à des besoins diversifiés, lesquels sont à l'image de la population du quartier, et ce, tant en terme de revenu (modeste, moyen et élevé), de composition (familles, petits ménages et personnes seules) et d'âges (jeunes, moins jeunes et aînés).

Le projet prévoit la construction de 225 à 230 nouveaux logements privés. Ni le GRT, ni les organismes du quartier ne s'opposent à la construction de tels logements sur le site des ateliers, même si plusieurs souhaiteraient accentuer la proportion de logements communautaires sur le site. Les membres des organisations communautaires du quartier visent le maintien de la mixité sociale dans toutes les parties du quartier, ce qui inclut les terrains à développer.

### **Besoin de logements pour les ménages à faible revenu**

Les dernières années ont entraîné une détérioration marquée de l'accessibilité au logement, notamment dans les quartiers centraux montréalais. La hausse rapide du prix des logements démontre bien l'incapacité du marché privé de répondre aux besoins de toutes les couches de la population. Aujourd'hui, pour un grand nombre de montréalais, il est devenu très difficile de se loger convenablement à prix abordable.

Si les décennies 1970 et 1980 ont été marquées par une certaine concentration de la pauvreté dans plusieurs secteurs du quartier de la Petite Patrie, cette tendance est maintenant inversée. Depuis quelques années déjà, le quartier dans son ensemble suscite l'intérêt, voire la convoitise, des investisseurs et des spéculateurs de l'immobilier. Cette effervescence du marché exerce une forte pression sur la population à faible et modeste revenu. La construction de nouveaux logements communautaires et sociaux apparaît comme étant la meilleure, voir la seule, alternative pour faire face à cette situation préoccupante.

### **Le logement communautaire et social**

La mission des organismes qui développent du logement communautaire et social est de procurer aux personnes à faible et à modeste revenu des logements réellement abordables. Ils bénéficient pour ce faire d'une aide financière publique qui varie selon les programmes et selon le revenu des ménages ciblés. Les logements réalisés ces dernières années dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent aux ménages à faibles ou très faibles revenus et aussi aux ménages à revenus modestes.

En plus d'être abordables, les logements sans but lucratif détenus par les coopératives d'habitation et les OBNL constituent d'abord et avant tout un patrimoine collectif inaliénable. Les occupants ou les membres qui habitent ces logements ne peuvent pas en disposer pour des fins personnelles ou en tirer un bénéfice personnel, autre que leur droit d'usage. Les usagers et les organismes locaux sont impliqués à toutes les étapes d'un projet, qu'il s'agisse de l'évaluation des besoins de la communauté ou d'un groupe particulier, de la planification d'un projet et de la gestion démocratique de sa réalisation. Les principales règles de décisions qui encadrent cette approche sont la coopération, la démocratie participative, la réciprocité et la recherche de consensus.

### **Un projet exemplaire**

La construction de logements communautaires suppose d'entrée de jeu l'acquisition de terrains. Toutefois ceux-ci se font de plus en plus rares et cette rareté se traduit irrémédiablement sur leur valeur marchande. Ces deux facteurs, rareté et prix élevé, accentuent les difficultés d'offrir de nouveaux logements communautaires et sociaux dans un quartier comme la Petite Patrie. À plusieurs reprises, la Ville a mis ses terrains à la disposition des groupes promoteurs de logements sociaux. Or, cette réserve de terrain est à toutes fins pratiques maintenant épuisée. C'est pourquoi, nous avons, tout au long des dernières années, fait valoir l'importance que nous accordons à ce site et demandé à la Ville de Montréal de réserver une large part de cette propriété à la réalisation de logements communautaires et sociaux.

La Ville fait preuve d'une exemplarité en octroyant la part congrue de ce site aux projets de logements communautaires et sociaux. En effet, les scénarios de développement présentés par la Ville prévoient la construction de 460 à 480 nouveaux logements sur le site, dont un peu plus de la moitié (235 et 250 selon les scénarios) seraient développés par des organismes à but non lucratif. La proportion de logements sociaux atteint pratiquement les  $\frac{2}{3}$  lorsqu'on considère les quelque 150 logements construits antérieurement et propriété de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

### **Des projets de logement communautaire pour des besoins variés**

Les projets de logements communautaires sur le site des ateliers municipaux visent à répondre à des besoins variés. Les projets s'adressent aux familles, aux petits ménages, aux personnes seules et aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Rappelons également que les logements produits dans le cadre du programme AccèsLogis s'adressent à la fois à des ménages à faible et très faible revenu, mais aussi aux ménages à revenu modeste. Chacun des projets porte donc en lui-même un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50% des logements réalisés dans le cadre de ce programme de financement sont offerts à des ménages dont le revenu est sous le seuil des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25% de leurs revenus bruts au paiement de leur loyer. L'autre moitié des logements s'adresse à des ménages à revenu modeste. Ceux-ci devront assumer le loyer économique du projet, lequel se situe légèrement en dessous du prix du marché observable sur l'île de Montréal.

#### **1) La Coopérative d'habitation le Coteau vert**

La Coopérative d'habitation le Coteau vert est un projet destiné aux familles et occupera la plus grande partie de l'îlot central sud du site des ateliers Rosemont. On envisage la construction d'environ 80 unités de logement. Le noyau fondateur de cette coopérative est constitué de requérants du comité logement de la Petite-Patrie. Ces requérants habitent la Petite-Patrie et ont besoin d'accéder à un logement de qualité à prix abordable. Ils ont fait le choix de s'impliquer dans une démarche d'appropriation collective afin de répondre à leur besoin de se loger. Dans le noyau fondateur, on retrouve également de jeunes ménages qui souhaitent réaliser un projet d'habitation qui s'inscrit dans une perspective de développement durable. Suite à la configuration finale du projet d'habitation, le Coteau vert procédera à la sélection des autres membres de la coopérative en fonction de la typologie exacte du projet. La coopérative se dotera d'une politique de sélection sur la base des critères suivants : les revenus du ménage, les frais de logement, la qualité physique du logement, ou la qualité physique du logement pour une personne handicapée s'il y a lieu, l'état de surpeuplement, le nombre d'enfants mineurs, l'implication et la capacité de vivre en groupe.

## **2) Un toit pour tous**

Un Toit pour tous est un organisme à but non lucratif en habitation de la Petite-Patrie mis sur pied en 2002. Le projet d'habitation d'Un toit pour tous vise la portion nord de l'îlot central sud et comprendra environ 50 unités de logement. Le projet est élaboré en concertation avec des organismes communautaires de la Petite-Patrie dont le Centre de ressources et d'action communautaire de la Petite-Patrie (CRAC), Le Parcours, le Bureau de consultation jeunesse, la Maison Odyssée, La Maisonnée et le comité logement de la Petite-Patrie. Ces organismes accueillent et regroupent des citoyens de la Petite-Patrie. Plusieurs de ces citoyens ont des besoins importants en matière de logement. L'accès à un logement abordable sera un élément clé dans l'amélioration de leur situation socio-économique. Les locataires du projet d'Un toit pour tous seront des personnes seules et des petits ménages.

## **3) Habitations les II volets**

Les Habitations les II volets est un organisme à but non lucratif s'adressant principalement aux personnes âgées ou en légère perte d'autonomie. Cet organisme a ouvert sa première ressource en 1990. Il compte maintenant deux ressources en habitation situées dans la Petite-Patrie et une ressource située dans Villeray : la Maison des aînés I (65 et +), la Maison des aînés II (55 ans et plus) et la Maison St-Étienne (75 ans et +). Le projet sur le site des ateliers municipaux se trouve sur l'îlot de l'édicule du métro Rosemont et comporte environ 110 logements. Le projet s'adresse principalement aux personnes âgées et en légère perte d'autonomie de la Petite-Patrie et des quartiers environnants. Un partenariat avec l'Association aînés et retraités de la communauté (ARC) vise à offrir également du logement aux aînés gais qui ont du mal à se loger à prix abordable et qui souhaitent vivre dans un milieu ouvert et non discriminatoire. Le projet des Habitations les II volets comporte un service alimentaire avec cuisine et salle à manger, de l'animation, du soutien aux personnes et un service de transport. Il offre un lieu de vie sécuritaire avec des logements universellement accessibles.

## **4) Office municipal d'habitation de Montréal**

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est un organisme para municipal de la Ville de Montréal. L'OMHM regroupe, depuis le 1er janvier 2002, toutes les habitations à loyer modique (HLM) de l'île de Montréal. Il offre aux personnes à faible revenu 20 382 logements qui ont été construits ou rénovés pour être des HLM et 3880 logements réservés sur le marché privé. Le projet de l'OMHM sur le site des ateliers comporte la construction d'environ 16 unités de logement abordable pour familles à l'arrière du HLM St-Valier.

## **La mixité des fonctions pour créer un site animé**

Le projet de développement mis de l'avant par la Ville de Montréal prévoit la cohabitation de plusieurs fonctions sur le site des ateliers municipaux. Outre la fonction résidentielle qui est prépondérante, le site continuera d'accueillir l'édicule du métro Rosemont et une boucle de circulation réservée aux autobus de la société de transport de Montréal. De plus, les nouvelles constructions en front sur le boulevard Rosemont devront offrir des services commerciaux et/ou de bureau, au moins au niveau du rez-de-chaussée et possiblement, pour l'immeuble au-dessus du métro, au second, voire au troisième étage. L'immeuble du 700, boulevard Rosemont serait recyclé à des fins civiques et/ou communautaires et des équipements sportifs, tels un gymnase et une piscine viendraient s'y greffer. Finalement, un parc public occuperait l'espace résiduel de cet îlot civique.

Rappelons que le quadrilatère des ateliers municipaux est situé dans un secteur passablement animé. Il est bordé par la rue Saint-Denis, le boulevard Rosemont, la rue Saint-Hubert de même que par la rue des Carrières, laquelle longe une voie ferrée.

Nous sommes donc en présence de nombreux éléments, existants et à venir, propres «à dynamiser» ce milieu. De par son environnement, il apparaît évident que ce site ne pourra jamais tendre vers la quiétude propre à certains secteurs résidentiels plus isolés. En effet, accepter d'aller vivre sur le site des ateliers municipaux, c'est également choisir un mode de vie très urbain dans un milieu animé et dynamique.

Il importe de chercher un certain équilibre entre l'animation urbaine, l'opportunité d'offrir de nouveaux services et équipements à la population du quartier et la quiétude des futurs résidents/es. En ce sens, s'il est difficile d'intervenir sur les infrastructures et équipements existants (rues, métro, etc.), nous avons encore une certaine prise sur des éléments qui affecteront l'avenir de ce site.

### **Un site animé**

La volonté des planificateurs est d'assurer l'animation sur le boulevard Rosemont, le jour, le soir et la fin de semaine. A cet effet, nous partageons la vision de la Ville que ce site commande la présence de plusieurs fonctions et de plusieurs usages. Rappelons que déjà en 1999-2000, le scénario de développement du site proposé par la Table logement/aménagement faisait place, sur l'îlot civique, à des commerces de proximité, espaces communautaires, un CPE et un espace vert public.

En ce sens, les organismes communautaires du quartier ne souhaitent pas que ce site soit dédié qu'à la seule fonction résidentielle. D'ailleurs, dès les premiers échanges avec l'arrondissement, les membres du milieu communautaire ont demandé que l'immeuble du 700 boulevard Rosemont soit recyclé à des fins de services à la population (commerciaux, communautaires et publics). Le recyclage du 700 boulevard Rosemont à des fins non-résidentielles, tout juste à côté du métro Rosemont, contribuera à animer cette section du boulevard Rosemont.

La proposition de la Ville de Montréal comprend de plus la construction d'équipements de sports et/ou de loisir ainsi que l'aménagement d'un parc. Cette proposition permet résolument d'ouvrir le site sur le quartier. Toutefois, elle amplifie le défi de la cohabitation entre les futurs résidents/es et les futurs usagers de ces services et équipements.

### **Minimiser les déplacements de véhicules**

Nous croyons que le succès d'un tel défi réside notamment dans l'équilibre à établir entre l'intensité de l'achalandage qui sera générée par l'offre de services (privés et publics) sur le site et l'un de ses corollaires majeurs, le nombre de déplacements de véhicules. Cet équilibre doit s'établir en fonction de la capacité d'absorption de ce site qui, rappelons-le, accueille déjà un édifice de métro et des quais d'autobus.

À cet égard, il faudra envisager des aménagements qui éviteront les débordements et la congestion sur, et au tour du site, notamment en fonction des heures d'affluence. Ou alors il faudrait réduire les superficies de plancher à construire dédiées à ces activités générant un grand nombre de déplacements véhiculaires.

Dans ce contexte, les organismes communautaires souhaitent que le développement de certaines activités soit priorisées. On pense notamment aux espaces pour accueillir des organismes communautaires dans le 700 boulevard Rosemont. Par ailleurs, tous reconnaissent que l'arrivée d'une épicerie répondraient à un important besoin de services commerciaux des résidents/es du quartier.

Finalement, soulignons que la grille de rue proposée présente certaines vertus qu'il convient de préserver. En effet, en coupant la boucle réservée aux autobus de la grille de rue résidentielle, on limite les échanges et surtout les conflits potentiels avec la circulation de transit, notamment avec les autobus. De plus, afin de décourager la circulation de transit à travers le site par la rue Chateaubriand, diverses mesures d'atténuation devront être implantées : voies à sens unique, dos d'âne, arrêts, largeur des rues, traverses pour piétons... Les portions nord et sud du prolongement de la rue Chateaubriand pourraient être aménagées en deux sens uniques opposés. La portion nord, partant du boulevard Rosemont serait à sens unique vers le sud alors que la portion sud, partant de la rue des Carrières, serait à sens unique vers le nord.

### **Favoriser une certaine séparation spatiale**

La cohabitation harmonieuse entre la fonction résidentielle et les autres fonctions sur le site ne se limitent pas à la réduction du nombre de véhicules de transit ; même si cela représente généralement un irritant majeur. En effet, la convivialité des milieux de vie passe également par la capacité des résidents/es de développer un sentiment d'appropriation de leur environnement immédiat. Outre l'appropriation des espaces purement privés, tels les cours extérieures, il est donc important que les résidents/es n'aient pas le sentiment que les espaces publics commencent au seuil de leur porte.

Il faut un espace de transition entre chez-soi et la ville. À cet égard, le projet présenté par la Ville de Montréal pose déjà certains gestes en ce sens. Il exprime notamment une volonté claire de créer une séparation spatiale entre la fonction résidentielle et les autres fonctions présentes sur le site. Ainsi on constate que l'essentiel des fonctions non résidentielles sont concentrées en lisière du boulevard Rosemont, alors que toute la portion sud du site est dédiée exclusivement à la fonction résidentielle. Cette séparation spatiale des fonctions permet d'éviter, ou de limiter, les conflits d'usages sur le site. En fait, elle limite les difficultés d'aménagement à une bande limitrophe à ces deux grandes portions du site.

Il est intéressant de remarquer que la proposition tente de consacrer cette délimitation par l'aménagement d'une rue entre la portion résidentielle et l'îlot civique. De plus, le projet ajoute une zone tampon, l'espace vert public, qui servira de lieu de transition formel entre la portion sud du site, destinée aux résidents/es, et la lisière nord, résolument tournée vers le quartier.

Mentionnons finalement que la grille de rue proposée par la Ville permet de subdiviser le site en îlots relativement restreints et, dans bien des cas, homogènes. Ce découpage favorise, particulièrement dans la zone résidentielle du site, l'appropriation et l'occupation de l'espace par les résidents/es. Ce découpage en îlots permet également de marquer plus clairement les zones publiques et celles privées.

**S'assurer de la réalisation des projets à court terme et de l'occupation des lieux**

Un dernier facteur nous semble susceptible d'affecter la qualité de vie des futurs résidents/es, notamment en ce qui à trait à leur sentiment de sécurité. Nous faisons référence à l'importance de compléter, dans un délai raisonnable, le développement du site des ateliers municipaux et de s'assurer de l'occupation des divers espaces créés.

Il importe de réaliser rapidement tous les aménagements prévus sur chacun des îlots, notamment l'îlot civique. En effet, faute d'investir les sommes requises, il est probable qu'à court terme la présence d'un immeuble vacant et barricadé, jouxtant un vaste terrain à construire et à aménager, soit de nature à créer un espace non sécuritaire et à affecter la quiétude, tant des résidents/es que des passants/es.

Signalons finalement qu'un autre élément, présent dans le projet de la Ville, est de nature à permettre le développement d'un sentiment de sécurité sur ce site. Il s'agit de la trame de rue qui segmente le site en plusieurs îlots. Cette trame de rue permet d'éviter de créer des chemins sans issues ou de longue enfilade piétonnière. Elle favorise également une implantation caractéristique du quartier où la majorité, pour ne pas dire la totalité, des façades se retrouvent sur rue. La présence de façade sur rue est un autre élément important qui tend à donner un sentiment de sécurité aux piétons.

## **Aménagement du site**

Nous avons constaté que les principaux paramètres de développement du site des ateliers municipaux (hauteur, densité, ratio de stationnement, alignements, implantation et grille de rue) sont bien adaptés aux conditions de développement des divers projets de logements communautaires que nous souhaitons réaliser sur ce site.

Mentionnons à cet égard que le programme de financement AccèsLogis prévoit des niveaux de subvention qui varient selon le type de projet réalisé, ce qui oriente grandement le type de construction possible. Par exemple, les niveaux de subvention pour les projets familles sont établis pour permettre la construction de petits immeubles, en bois et brique, de moins de quatre étages ; c'est-à-dire non giclés et sans ascenseur.

Pour les projets pour personnes âgées, les bâtiments doivent être incombustibles et être universellement accessibles. Il est important de prévoir un ascenseur si l'immeuble comporte plus d'un étage. Ces projets comportent des services aux aînés qui nécessitent du personnel, des bureaux, une cuisine et salle à manger ainsi qu'une salle communautaire. Pour en assurer la viabilité financière, il faut donc généralement compter une centaine de logements par projet. Les sites qui accueillent ces projets doivent permettre la construction en hauteur.

La Ville de Montréal a tenu compte des impératifs des projets de logement communautaire dans l'établissement des critères d'aménagement. Toutefois quelques questions demeurent en suspens.

### **Le stationnement**

De façon générale, nous sommes en accord avec les exigences exprimées en matière de stationnement. Nous nous réjouissons qu'il n'y ait aucune exigence à offrir des cases intérieures aux projets communautaires de l'îlot central Sud. Toutefois, nous souhaitons plus de latitude concernant la réalisation des cases de stationnement exigées pour le projet pour aînés prévu sur l'îlot St-Denis Nord. L'article 25 du projet de règlement devrait être modifié de sorte qu'il soit possible, à l'instar des autres projets communautaires :

- que les cases de stationnement puissent être aménagées à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment ;
- que les unités de stationnement puissent être aménagées sur un autre emplacement situé sur le territoire visé par l'article 1 (le site des ateliers).

Par ailleurs, les cases de stationnement occupent un espace important. Il en résulte une réduction du nombre de logements qu'il est possible de construire. De plus, les stationnements réduisent de façon significative la superficie d'espaces verts. Pour toutes ces raisons, il importe que le nombre de places de stationnement prévues dans un projet corresponde aux besoins véritables des clientèles. À ce titre, nous signalons que dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie d'inclusion, la Ville de Montréal a réalisé une enquête portant spécifiquement sur les besoins en case de stationnement dans les projets de logements communautaires et sociaux. Cette enquête révèle que les ménages d'une seule personne ont un taux de possession de 0,18 voiture/ménage, soit un ratio inférieur à 1 voiture par 5 logements. Conséquemment, nous croyons que le projet de l'OBNL Un toit pour tous, destiné aux petits ménages et personnes seules, pourrait se voir attribuer

un ratio de case de stationnement de 1 : 5 . Le projet de l'OBNL Un toit pour tous est situé sur la portion nord de l'îlot central Sud.

#### **La cour de l'îlot central Sud**

Comme nous l'avons mentionné précédemment, il importe que les résidents/es de la coopérative n'aient pas le sentiment que le domaine public débute au seuil de leur porte. Sur l'îlot central Sud, le règlement propose l'aménagement d'un espace libre central accessible aux riverains. Sur cet îlot, il est projeté de construire la coopérative pour familles et l'OBNL pour personnes seules et petits ménages. Nous sommes d'avis que l'espace libre central représente un espace privé, réservé à l'usage des membres de la coopérative et de l'OBNL, au même titre que les cases de stationnement qui seront aménagées sur leur terrain. À ce titre, nous ne comprenons pas le bien fondé des articles 64 et 65 du projet de règlement qui indiquent la localisation de cheminements piétons. Ces cheminements piétons relieraient l'espace central aux rues avoisinantes et favoriseraient ainsi l'usage public d'un espace privé.

#### **La réalisation du projet pour aînés**

La réalisation du projet pour aînés sur l'îlot Saint-Denis Nord présente quelques défis liés spécifiquement à la présence du métro. Il est important, pour mener à terme ce projet de compter sur la collaboration de tous les intervenants, et au premier plan, celle de la Société de transport de Montréal (STM) et de la Ville de Montréal. La STM occupe les lieux et la Ville de Montréal en est propriétaire.

#### **La présence des voies ferrées**

Nous partageons l'avis, tel que spécifié à l'article 17 du projet de règlement, que toute nouvelle construction en bordure de la rue des Carrières devra incorporer des mesures d'atténuation du bruit.

Nous souhaitons toutefois, si celles-ci engendrent des coûts additionnels significatifs, qu'ils pourront être considérés comme des contraintes de développement de ce site et, ce faisant, pourront se traduire, sur le prix d'acquisition du terrain.

# Conclusion

Le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont est un excellent projet. Il prend en compte une multitude de préoccupations et propose un développement fort approprié. On y retrouve un développement principalement résidentiel favorisant une mixité sociale. La partie nord du site longeant le boulevard Rosemont accueille diverses fonctions permettant d'ouvrir le site sur le quartier. L'aménagement des différents îlots et de la grille de rue permet de circonscrire les diverses fonctions, favoriser l'appropriation des lieux par les diverses clientèles et favoriser la cohabitation.

Par ailleurs, le projet de mise en valeur soulève certaines préoccupations que nous résumons ci après et qui nécessitent dans certains cas des modifications mineures du projet de règlement.

- Certains choix devront être faits concernant la nature et la multitude des services sur l'îlot civique, et ce, en lien avec les besoins du quartier et l'atteinte d'un équilibre avec la fonction résidentielle du site.
- L'îlot civique devra être aménagé rapidement pour des raisons de sécurité et de quiétude.
- Le règlement devrait permettre plus de latitude concernant l'application du nombre de stationnements pour l'îlot St-Denis Nord. Pour la portion nord de l'îlot central Sud, nous demandons un ratio de case de stationnement de 1 : 5.
- L'exigence d'aménager des cheminements piétons sur l'îlot central Sud devrait être retirée ; il importe de conserver l'usage et le caractère privé des cours arrière de la coopérative le Coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous.
- Les coûts additionnels de construction pour les mesures d'atténuation de bruit aux abords de la rue des Carrières devraient être pris en compte dans le prix de vente du terrain.

Nous tenons à remercier l'office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion d'exprimer notre appréciation sur le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont. Nous croyons que ce projet aura plusieurs retombées positives pour la population locale et environnante. Il aura un impact majeur dans la revitalisation de ce secteur de la ville.