

Identification		Numéro de dossier : 1080963053
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89 (3°) de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement permettant le développement de l'ensemble du site de Norampac - lot 3 361 751.	

Contenu

Contexte

Le secteur à l'étude est situé au cœur du Vieux-Rosemont et fait partie d'un vaste territoire bordant les voies ferrées du Canadien Pacifique, dont les activités, de nature industrielle, sont en déclin, ce qui a amené l'arrondissement à redéfinir les vocations dans plusieurs secteurs, soit Angus, des Carrières, Marconi-Alexandra et les ateliers municipaux.

Le site est bordé à l'est par la rue Molson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville ainsi que par les voies ferrées et au nord par les propriétés situées aux 5300, rue Molson et 5195, rue D'Iberville. Celui-ci est adjacent au parc Pélican situé de l'autre côté de la rue Molson. Le secteur englobe la propriété de la compagnie Norampac, qui a cessé ses activités, à cet endroit, en mai 2005. La propriété, d'une superficie de 41 500 m², a été mise en vente à l'été 2006 et fait actuellement l'objet d'une offre d'achat du groupe Gestion Réseau-Sélection.

Le bâtiment a été démoli en mai 2009.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu, le 16 novembre 2009, une demande d'autorisation en vertu de l'article 89 (3°) de la Charte de la Ville de Montréal par le groupe Gestion Réseau-Sélection pour le développement de l'ensemble de la propriété.

La réalisation de ce projet nécessite l'adoption par le conseil municipal d'un Règlement en vertu de l'article 89 (3°) de la Charte de la Ville de Montréal permettant de préciser les conditions particulières de construction, d'occupation et d'aménagement du terrain, et l'adoption parallèle d'un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme en ce qui a trait aux limites de hauteur (dossier 1080963069).

Une entente de développement précisant les conditions de réalisation du projet sera également entérinée par le conseil d'arrondissement (sommaire 1100963044).

Décision(s) antérieure(s)

Résolution CM07 0315 du 28 mai 2007, adoptant le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin de remplacer l'affectation « secteur d'emplois » par l'affectation « secteur résidentiel », sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (Dossier 1060963064).

Résolution CA07 26 0302 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement RCA-46 intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble », relatif à l'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la mise en valeur du site suivant : emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698) (Dossier 1070963044).

Résolution CA07 26 0303 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement 01-279-19 intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) », relatif à l'élaboration d'objectifs et de critères (Plan d'implantation et d'intégration architecturale PIIA), pour l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698) (Dossier 1070963045).

Description

Le Plan d'urbanisme de Montréal a fait l'objet d'une modification en 2007, afin de permettre un développement résidentiel sur le site de la compagnie Norampac. Sa localisation, dans le Vieux-Rosemont, à proximité des services collectifs, commerciaux et du transport en commun, présente un potentiel indéniable de requalification résidentielle. Il y a peu de sites, de cette ampleur, propices à la transformation résidentielle dans les quartiers centraux de Montréal.

Une modification au Règlement d'urbanisme a été effectuée, par la suite, afin d'assurer la concordance avec la modification au Plan d'urbanisme. Ce règlement prescrit l'usage résidentiel H.1-3 ainsi qu'une limite de hauteur de 2 étages. Ce zonage restrictif avait pour objectif d'inciter les développeurs à présenter un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dans le cadre d'une demande de modification de zonage. Une modification réglementaire a également été adoptée, afin d'assujettir le secteur à un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour encadrer la mise en valeur du site de la compagnie Norampac.

Le concept d'aménagement

« ...Le site, par son échelle et sa localisation, se prête peu à la création d'un lotissement traditionnel. D'une part, dans la portion sud-ouest du site, la présence de murs de soutènement le long de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph empêche le raccord à la trame existante. D'autre part, deux bâtiments localisés immédiatement au nord font obstacle à l'établissement d'un lien direct avec la rue Masson. Enfin, la présence du corridor ferroviaire du Canadien Pacifique crée une barrière supplémentaire à une éventuelle continuité urbaine vers le Plateau Mont-Royal.

Dans ce contexte peu propice à l'implantation d'une trame traditionnelle, il devient nécessaire d'aborder de façon novatrice le mode de relation des éléments constitutifs de la composition. L'approche privilégiée consiste à concevoir le projet d'ensemble en fonction des contraintes géométriques du terrain (notamment, en minimisant le réseau viaire et en augmentant la taille des parcelles), tout en assurant la compatibilité typologique avec le quartier environnant. Les principes qui dirigent cette démarche visent l'atteinte de deux objectifs complémentaires : la création d'une continuité urbaine et l'émergence d'une entité distinctive, contribuant à la diversité des ensembles urbains...» (extrait du document de présentation).

Le concept d'aménagement repose principalement sur l'implantation de 2 rues en forme de boucle intégrant un large terre-plein central aménagé. Ces deux ensembles forment deux « placettes », et deviennent des lieux de sociabilisation pour les résidents. Ces rues permettent principalement d'accéder au stationnement intérieur. Cette configuration atypique permet de réduire les volumes de circulation dans chacune des boucles, d'augmenter le gabarit des constructions et, par conséquent, d'offrir aux résidents davantage d'espaces libres au sol. L'ensemble des unités de stationnement sont aménagés sous le niveau de rez-de-chaussée des chacun des immeubles.

La première placette, située plus au nord, est un espace public caractérisé par la fermeture de son espace et par son rôle de liaison entre la rue D'Iberville et le parc Pélican. Les deux placettes sont reliées

par un passage piéton traversant la grande cour centrale.

L'autre aspect majeur du concept apparaît du côté de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph où un écran végétal sous forme de talus protège le site des inconvénients de la voie ferrée.

«(...) les talus fortement pentus (50 % maximum) sont aussi une réponse plastique apparentée aux forts gabarits architecturaux proposés, mais aussi à la verticalité des ouvrages d'art de voirie qui s'enfoncent sous le viaduc ferroviaire. Plutôt que de forcer une communion du quartier avec ses infrastructures viaires bruyantes et inhospitalière, nous proposons plutôt d'en marquer la séparation de façon nette. Ici, tout participe à la définition d'une limite de quartier dans la ville. Ce faisant, nous privilégions l'usage d'un vaste talus en pente douce tourné vers le nouveau quartier et qui à sa limite sud, à son point le plus haut, devient belvédère, ouvrant des vues sur la ville lointaine » (extrait du document de présentation).

À l'intérieur du site, un ensemble d'espaces privés et semi-privés sont répartis, et ceux-ci ont été planifiés en vue d'être accessibles aux futurs résidents ainsi qu'à la population du secteur. Ces espaces sont reliés entre eux et au parc Pélican par de multiples liens piétons.

Le plan de mise en valeur du site permettra la construction de 1 163 nouveaux logements, dont 60 % seraient gérés par le promoteur et seraient destinés à une clientèle de retraités. Un immeuble destiné au logement social serait construit dans la partie nord du site, totalisant 178 unités. Également, le site devrait accueillir 140 logements abordables destinés à une clientèle de premier acheteur.

Une polyclinique d'une superficie de 4 000 m², un centre de soins de 125 chambres, destinés à une clientèle nécessitant des soins de longue durée ainsi qu'un Centre de la Petite Enfance de 500 m² sont prévus dans la partie nord-ouest du site avec un accès sur la rue D'Iberville.

La hauteur des 10 nouveaux bâtiments varierait de 4 à 10 étages. Les bâtiments situés en bordure de la rue Molson ont une hauteur de 10 étages et constituent une paroi urbaine percée de deux grandes portes. Cette structure forte d'une hauteur uniforme encadre et définit le parc. Les bâtiments implantés autour des deux nouvelles placettes sont majoritairement de 8 étages. Enfin, la hauteur des bâtiments situés dans la portion ouest du site varient de 4 à 6 étages.

Le concept d'aménagement propose également la création d'un front à caractère commercial et de services sur la rue Molson, mis en forme par l'intégration de petits commerces au rez-de-chaussée, comme éléments de transition et de continuité entre la rue Masson et les activités du secteur Angus. Une marge de recul de 5 m permet de préserver l'alignement d'arbres existants et d'intégrer des terrasses extérieures afin d'animer la rue.

Circulation

Une étude de circulation a été réalisée par la firme CIMA afin d'évaluer l'impact sur la circulation, de l'implantation du projet résidentiel ainsi que d'une clinique médicale sur les conditions actuelles de circulation du réseau routier adjacent au site. Les consultants ont effectué des comptages de circulation, au cours du mois de septembre 2008 ainsi que des relevés de vitesse sur la rue Molson. Les comptages ont été effectués aux intersections du boulevard Saint-Joseph et de la rue D'Iberville, du boulevard Saint-Joseph et de la rue Molson, des rues Masson et D'Iberville et des rues Masson et Molson.

De façon générale, les conditions actuelles de circulation dans le secteur à l'étude sont bonnes. À l'heure de pointe du matin, les niveaux de services varient de A à C pour la majorité des approches, seules les approches nord et sud de l'intersection des rues Masson et D'Iberville ainsi que l'approche sud de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Molson ont un niveau de services D. Pour la pointe de l'après-midi, les conditions de circulation demeurent bonnes pour la majorité des approches à l'étude. Des niveaux de services D sont notés à l'approche nord des rues Masson et D'Iberville et à l'approche sud de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue D'Iberville. Un niveau E est observé à l'approche sud de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Molson, et ce en raison de la difficulté d'effectuer le virage à gauche vers le boulevard Saint-Joseph.

Le niveau de services représente la perte de temps aux arrêts, un niveau A représente un délai très court, soit 10 secondes par véhicules et un niveau F, plus de 80 secondes.

Les relevés de vitesse sur la rue Molson, démontre une vitesse moyenne de 52 à 54 km/h malgré un affichage de 30 km/h dans le secteur, en raison de la présence du parc Pélican.

Les déplacements générés par le projet sont estimés à 294 nouveaux véhicules pour la pointe du matin et de 439 pour celle de l'après-midi. Dans l'ensemble, les conditions de circulation anticipées pour les heures de pointe demeurent sensiblement les mêmes que celles de la situation actuelle.

La Division des études techniques de l'arrondissement nous confirme que les conditions de circulation anticipées pour les heures de pointe demeureront sensiblement les mêmes que celles de la situation actuelle. Il est toutefois proposé de revoir le marquage et la programmation des feux à l'intersection de la rue Molson et du boulevard Saint-Joseph. Il est également recommandé d'installer de nouveaux feux à l'intersection des rues Masson et Molson, compte tenu des déplacements supplémentaires que le projet générera et en raison de l'augmentation de l'utilisation des places de stationnements sur la rue Masson. Sur la rue D'Iberville, compte tenu de l'interdiction de virer à gauche en provenance du nord vers l'entrée de la clinique et du détour important que cela implique et conséquemment du risque élevé de délinquance, il est proposé d'aménager une séparation des voies de circulation par un mail central et d'interdire le stationnement du côté est de la rue.

Enfin, en ce qui a trait à l'objectif de réduire la vitesse sur la rue Molson et de la rendre plus conviviale, l'arrondissement étudie la possibilité de réaménager la rue afin d'y intégrer des saillies à chacune des extrémités de la rue et du côté ouest, aux intersections des placettes. L'enfouissement des fils, l'installation de nouveaux luminaires et d'un feu de circulation à l'intersection de la rue Masson ainsi que l'aménagement d'un passage piéton qui liera le projet au parc Pélican ainsi qu'à la rue Masson sont également projetés.

Climat acoustique

Une étude sur le climat acoustique a été réalisée par la firme DESSAU afin d'évaluer le niveau de bruit généré par le trafic routier et ferroviaire sur le site. La firme a tout d'abord effectué des relevés sonores le 6 et le 7 octobre 2008 en présence du bâtiment de la compagnie Norampac.

Une mesure a été effectuée durant 24 heures, au point le plus rapproché de la voie ferrée, afin de caractériser le climat sonore issu du trafic dans le passage inférieur du viaduc et sur la voie ferrée. Des relevés de courte durée à différentes hauteurs et à différents emplacements ont également été faits, afin d'évaluer la variation du niveau sonore issu du trafic routier en fonction de la hauteur et de la distance du viaduc.

Dans l'ensemble du site, le climat sonore des relevés de 15 minutes varient entre 57,5 et 70,5 dBA. D'autre part, la moyenne sur 24 heures, au point le plus rapproché de la voie ferrée, est de 67 dBA, ce qui est nettement supérieure aux normes de construction résidentielle, établit par la SCHL, qui limite le bruit extérieur à 55 dBA.

Les relevés ont permis de caractériser le climat sonore à certains points sur le site, mais également de calibrer un modèle informatique permettant de simuler le bruit ambiant généré par l'implantation des volumes du projet ainsi que l'intégration d'un talus de 3,5 m de hauteur à son point le plus haut, en bordure de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph.

Les résultats de simulations indique des niveaux sonores inférieurs à 55 dBA dans la partie centrale du projet alors que le niveau maximum estimé est de 68 dBA sur la façade de l'immeuble situé dans la partie nord-ouest du site. L'environnement sonore des façades exposées au boulevard Saint-Joseph et à la rue D'Iberville ainsi qu'à la voie ferrée permet la construction d'immeubles à logements, mais requiert une attention particulière quant à l'insonorisation de l'enveloppe du bâtiment, en fonction des différentes pièces prévues sur les murs extérieurs exposés.

Les bâtiments résidentiels dont les façades sont exposées à un niveau de bruit supérieur à 55 dBA devront être climatisés ou ventilés afin de pouvoir conserver les fenêtres en position fermées. Une composition de murs extérieurs et des vitrages est également recommandée pour les immeubles implantés en pourtour du site ainsi que des surfaces limitatives pour les ouvertures. Il est également recommandé d'éviter de placer les chambres aux extrémités des immeubles le long du boulevard Saint-Joseph, seul les fenêtres des cuisines ou des salles de bain devraient s'y retrouver. Enfin, pour le bâtiment situé le plus près de la voie ferrée, le niveau de bruit lors du passage d'un train rend l'utilisation du balcon difficile, une loggia a donc été conçue afin de créer un espace pouvant être ouvert sur l'extérieur, mais protégé si désiré.

Les compositions de vitrages et de murs extérieurs recommandés par les consultants permettent de respecter les critères de bruit de la SCHL et les lignes directrices de l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC) et de la Fédération canadienne des municipalités (FCM) concernant le trafic routier et ferroviaire. Ces critères se basent sur une moyenne journalière ou sur une moyenne durant la période de jour et de nuit. Cependant, lors du passage d'un train, le niveau de bruit devrait être momentanément plus élevé dans les logements et pourrait perturber le sommeil.

Une attestation d'un ingénieur en acoustique sera exigée pour chacun des bâtiments lors de la demande de permis afin de s'assurer que l'enveloppe des bâtiments permet d'atteindre les critères de bruit.

Étude d'ensoleillement

L'ensemble de la composition a été planifié de manière à maximiser l'ensoleillement sur les espaces extérieurs autant publics que privés. L'orientation est-ouest des cours et des placettes correspond à la course solaire maximale de 11 h à 15 h. Le rapport entre la largeur des espaces extérieurs et la hauteur des immeubles correspond à celui d'une rue traditionnelle. La gradation des hauteurs, globalement d'ouest en est, permet une meilleure pénétration solaire à l'intérieur de la composition et assure également les vues sur le Mont-Royal, pour un grand nombre de logements.

Pendant l'équinoxe, qui représente une moyenne valable pour plus de 60 % de l'année, l'ombre portée des immeubles situés sur la rue Molson commence à aborder la frange ouest du parc Pélican à partir de midi. Les aires fortement végétalisées du parc ne sont pas affectées par l'ombre portée.

Aménagement paysager

La composition de l'ensemble intègre de nombreux espaces plantés dont le concept varie en fonction du caractère public ou privé ou d'interface de l'espace. La qualité des conditions de plantation est assurée car le stationnement souterrain n'est pas aménagé sous les placettes et sous la grande cour centrale intérieure.

Les placettes font l'objet d'un traitement végétal plus élaboré que les bords de rues. Les arbres à fort gabarit, soient les chênes et les tilleuls, utilisés en pourtour des placettes, répondent aux forts gabarits des constructions.

Dans les aires semi-privées, la disposition des végétaux est plus libre et définit une composition propre au jardin contrastant avec l'alignement de la ruelle piétonne qui dessine une allée d'arbres.

La composition de l'interface en talus est composée de végétation implantée aléatoirement ce qui est typique des zones de renaturalisation. Les espèces choisies, soit l'amélanchier, le sorbier, le peuplier faux tremble, le cerisier et l'épinette blanche sont réputées pour certaines d'entre elles, pour leur rapidité de croissance et leur grande capacité d'adaptation aux conditions difficiles. Elles ont comme objectif d'offrir un filtre visuel efficace en toute saison. Enfin, un ensemencement hydraulique est prévu pour l'habillage du talus, celui-ci est composé d'un mélange de semence de vivaces et de graminées afin d'assurer un entretien minimum.

Le projet de règlement

Le règlement proposé vient déterminer les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279) en ce qui a trait à la hauteur (articles 8 à 10), au construction hors toit

abritant une partie de logement (article 22) aux règles d'insertion en hauteur (articles 24 à 28), aux taux d'implantation et la densité (articles 34, 40 et 41), aux modes d'implantation (article 46), aux alignements de construction (articles 52 à 66 et 69), aux marges latérales et arrières (articles 71 à 75), aux usages (article 121), à la superficie de plancher d'un établissement (article 159), à la présence d'un usage de la famille commerce au-dessus du rez-de-chaussée (article 169), aux enseignes (articles 435 à 473 et 477 à 510), aux exigences relatives au nombre d'unités de stationnement (article 566) et à l'emplacement d'une aire de stationnement (article 570). De plus, le projet déroge à l'article 12 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) et au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (RCA-46).

Le règlement vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction, les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager. Le règlement comprend également des objectifs et des critères portant sur la composition et le traitement architectural des constructions ainsi que sur l'aménagement paysager, qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis.

Présentation du dossier devant le CCU

Le projet a été présenté au comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2009, pour avis préliminaire, et a reçu un avis favorable. Cet avis favorable est accompagné des commentaires suivants :

- la morphologie du talus est questionnée, celui-ci fait dos à la rue, il serait souhaitable que le paysage en interface, avec les rues, soit amélioré afin d'en présenter un plus permanent à travers les saisons. Enfin, la solution proposée n'est pas suffisamment détaillée pour répondre aux multiples problématiques fonctionnelles et sécuritaires (déneigement, rétention des eaux, zone de glissement, confort des piétons sur la rue D'Iberville, drainage et stabilité du talus) ;
- l'introduction de la polyclinique, avec un accès sur la rue D'Iberville, est une opportunité de liaison avec le caractère urbain de cette rue et à cet effet, le recul et l'alignement illustré ne sont pas souhaitables. Le volume de la polyclinique devrait se rapprocher de l'alignement du bâtiment voisin en parallèle avec la rue D'Iberville de manière à camoufler davantage le stationnement, à structurer la rue et à clarifier l'accès piéton de ce côté ;
- la majorité des façades des immeubles implantés en bordure de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph devront faire l'objet d'un traitement particulier au niveau de la composition des murs extérieurs et du vitrage, de la climatisation ainsi que de leur traitement architectural. Les façades, par leur forme et leur traitement, devront participer à l'atténuation du climat sonore. Chaque immeuble, se situant à proximité des sources de bruit, devrait faire l'objet d'une étude acoustique afin de déterminer les mesures d'atténuation appropriées.

Le projet avait également été présenté au comité consultatif d'urbanisme du 10 septembre 2008, les membres avaient recommandé la modification du Plan d'urbanisme, en indiquant que la hauteur des bâtiments pourrait atteindre 10 étages sur la rue Molson. Ils ont également suggéré de réviser le projet en considérant notamment les éléments suivants : le traitement architectural de l'arrière des bâtiments donnant sur le boulevard Saint-Joseph ; l'espace tampon en bordure de la rue D'Iberville et de la voie ferrée ainsi que les contraintes sonores.

Présentation du dossier devant le CAU du 19 juin 2009

Le plan d'aménagement d'ensemble a été présenté au comité d'architecture et d'urbanisme, le 19 juin dernier. Le comité avait déjà mentionné, lors de sa séance du 24 octobre 2008, qu'il était favorable au projet. Le comité a pris connaissance des précisions apportées au projet et formule les commentaires et recommandations suivants :

- le plan modifié apporte des solutions aux contraintes acoustiques qui affectent le site. L'organisation des logements devrait également être considérée pour pallier à ces problèmes : des logements traversants ou accessibles par des coursives longeant les murs exposés au bruit sont des options à envisager pour les bâtiments implantés à proximité des sources de bruit ;
- le comité apprécie la simplification du projet le long du boulevard Saint-Joseph ainsi que l'homogénéité des hauteurs sur la rue Molson. Il s'interroge, néanmoins, sur la pertinence d'implanter un volume plus élevé sur le coin de la rue D'Iberville et du boulevard Saint-Joseph, il n'est pas convaincu de l'intérêt d'

une hauteur de 10 étages, d'autant plus qu'il s'agit de l'emplacement qui sera vraisemblablement le plus affecté par les contraintes de bruit ;

- le comité accueille favorablement le geste du talus. Il souscrit au parti de « naturalisation » du talus, qui tient compte des conditions difficiles qui prévaudront à cet endroit. Le choix d'espèces végétales qui ne demandent que très peu d'entretien, tout en étant visuellement intéressant, s'impose ;
- le plan propose une solution urbaine d'une grande qualité, qui traduit une maîtrise dans l'agencement d'une variété de composantes publiques et de composantes privées. Bien qu'encore préliminaires, ces composantes présentent une qualité que l'on devra atteindre et maintenir tout au long de la réalisation du projet. Des mesures à cette fin s'imposent. Les efforts consentis jusqu'à maintenant à l'élaboration du plan doivent à présent être déployés pour concevoir un cadre de mise en œuvre qui assurera l'atteinte de cet objectif qualitatif. Ce contrôle de la qualité pourra être obtenu par diverses mesures prévues dans un protocole d'entente entre la Ville et le promoteur : cahier de charges architecturales, architecte maître, équipe de mise en œuvre, critères de PIIA encadrant le paysage et l'architecture ;
- enfin, le comité réitère les deux grands principes qu'il recommandait dans le cadre de son avis précédent, soit d'encourager la recherche d'une certaine variété dans le traitement et l'architecture des bâtiments, afin d'éviter une trop grande homogénéité qui mène souvent à une certaine banalité du milieu, et de favoriser une architecture d'expression contemporaine qui saura prolonger la force et la simplicité de la structure urbaine proposée.

L'entente de développement

Le projet comporte des interventions débordant du cadre de la réglementation d'urbanisme et devant faire l'objet d'ententes portant sur les responsabilités et engagements respectifs des parties impliquées. Une entente cadre qui déterminera les principes et les obligations des parties, devra être conclue avant l'adoption du projet de règlement. Mentionnons, entre autre, les obligations suivantes : le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et de la Politique de développement durable, l'aménagement du domaine public, le partage des responsabilités relativement aux infrastructures, le phasage de développement et les garanties bancaires.

Justification

Le Plan d'urbanisme et les documents d'orientation de la Ville

Le Plan d'urbanisme de Montréal a l'objectif de favoriser la construction de 60 000 à 70 000 logements d'ici 2014. La création d'un ensemble résidentiel sur le site contribuerait à cet objectif du Plan d'urbanisme et à celui de créer des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets. En effet, le site présente les attributs pour répondre aux critères de la charte des milieux de vie montréalais, notamment, en offrant des logements à proximité des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage. Le développement du site prendra en compte les critères de la charte, tels que la création d'un cadre de vie et un environnement urbain de qualité, la valorisation des déplacements à pied et à vélo, la planification d'un aménagement du domaine public agréable et sécuritaire et l'intégration de végétation et d'une architecture de qualité.

La transformation de la propriété de Norampac, à des fins résidentielles, permettrait la mise en œuvre des principes de développement durable énoncés dans le Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, en favorisant, entre autres, la densification dans un quartier central de Montréal, en intégrant l'ensemble des unités de stationnement sous le niveau de rez-de-chaussée des immeubles et en maximisant la superficie d'espaces verts sur le site. Le projet de requalification du site respecterait également les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, en favorisant la mixité de produits résidentiels pour répondre aux besoins des différentes clientèles.

Le Plan d'urbanisme fait de la revitalisation urbaine intégrée des secteurs défavorisés, sa priorité. Dans l'arrondissement, cet objectif interpelle trois secteurs, dont le Vieux-Rosemont. La venue de nouveaux ménages dans le quartier, à proximité de la rue Masson et du parc Pélican, favoriserait un dynamisme dans le quartier.

La Promenade Masson est située dans le voisinage immédiat du site à redévelopper et constitue l'artère commerciale traditionnelle du quartier. Le redéveloppement de la propriété Norampac, à des fins

résidentielles, contribuera à stimuler davantage la rue Masson et l'intégration de petits commerces sur la rue Molson permettra de relier cette artère commerciale au Technopôle Angus.

Le projet proposé

Le concept développé répond à la particularité du site par une fine articulation volumétrique propre à sa situation hors contexte, tissé au sol d'un réseau de parcours piétons. Situé en bordure de deux viaducs, le site est isolé de la trame typique du Vieux-Rosemont, tout en faisant face au parc Pelican.

En réponse à cette problématique qui sort de l'ordinaire, le projet offre une organisation formelle atypique avec les composantes suivantes, qui ont pour effet de créer de grands dégagements au sol en proportion avec des volumes de 4 à 10 étages de hauteur :

- la composition de l'espace se fait autour de 2 promenades en boucle, présentant chacune un terre-plein central, permettant de minimiser la circulation automobile sur le site et de prolonger, sous forme de « bras », la présence végétale du parc Pélican. Chacun de ces espaces plantés, d'une largeur totale de 40 m, mesurée de façade à façade, permet l'édification de bâtiments de 8 à 10 étages de chaque côté ;
- le concept global assure la réalisation d'un milieu urbain visible et structuré démontrant aussi une souplesse qui permet une intégration aux particularités du milieu ;
- le centre du site est occupé par une grande cour ; cet espace végétal central offre aux résidents un espace à caractère plus privé, en lien avec les espaces verts du site. Cet espace dont le dégagement est d'une largeur de 58 m est en proportion avec le gabarit des bâtiments bordant la cour ;
- le projet offre une présence sur le parc Pelican ; la rue Molson et le parc sont mis en relation sur le plan volumétrique par la création d'un front de 10 étages. Ce bâti longeant la rue Molson prévoit l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée, assurant ainsi une animation du domaine public en lien avec le parc ;
- la composition des façades est d'une facture contemporaine ;
- les espaces de stationnement sont aménagés à l'intérieur des bâtiments ;
- le bâti est en recul de la voie ferrée, ce qui permet d'intégrer un talus anti-bruit.

Au niveau de la densité, le projet propose des bâtiments dont les volumes occupent de 4 à 10 étages, avec un taux d'implantation au sol plus faible. Ce concept rejoint l'objectif de densifier le site, alors que les impacts au niveau de l'ensoleillement sont mineurs. L'étude d'ensoleillement indique que pour la période de l'équinoxe, le projet à l'étude respecte les exigences usuelles, visant à assurer une durée minimale d'ensoleillement d'au moins 1 h 30 consécutives sur la rue Molson. En ce qui a trait aux impacts sur les nouveaux bâtiments résidentiels, l'étude démontre que les plans de façade arrière des immeubles implantés le long de la rue D'Iberville bénéficieront d'un ensoleillement direct couvrant la majeure partie de la journée ce qui procurera un niveau d'éclairage satisfaisant pour des logements avec loggia. Enfin, l'étude confirme que les placettes sont majoritairement ensoleillées sauf au début de la matinée, et ce en toute saison.

Quant à l'usage commercial, il est proposé de permettre un éventail d'usages commerciaux adaptés à la rue Molson, soit certains usages de la catégorie C.2, d'une superficie maximale de 200 m². Les usages proposés sont : épicerie, fleuriste, librairie (journaux), pharmacie, services personnels et domestiques, soins personnels, galerie d'art, restaurant, traiteur, bureau, institution financière et centre d'activités physiques. Quant à la partie nord-ouest du site, elle accueillerait une polyclinique d'une superficie de 4 000 m², un centre de soins de 125 chambres, destinés à une clientèle nécessitant des soins de longue durée ainsi qu'un Centre de la Petite Enfance de 500 m².

Le projet s'intègre au réseau routier. Il est proposé la mise en place d'un réseau de sentiers piétonniers important, permettant une circulation piétonne sécuritaire et une accessibilité au parc Pélican de la rue D'Iberville. De plus, les conditions de circulation anticipées pour les heures de pointe demeureront sensiblement les mêmes que celles de la situation actuelle. L'aménagement d'un talus permet de minimiser les impacts de la présence de la voie ferrée. Enfin, la création de nombreuses aires paysagées sur le site, permettant une réduction majeure des îlots de chaleur et l'intégration de l'ensemble des unités de stationnement en sous-sol en font un ensemble typiquement urbain.

Le projet répond à certains commentaires émis par les membres du CCU et du CAU. Notamment, la brisure de l'asymétrie, l'intégration de barres de logement au pourtour du site afin de ne pas avoir de façade arrière à ces endroits, le traitement du talus, l'implantation de l'immeuble au nord du site sur la rue D'Iberville, ainsi que le caractère privé et public des différentes voies de circulation.

Enfin, le règlement énonce les principes portant sur la composition et le traitement architectural des constructions ainsi que sur l'aménagement paysager, soit :

- assurer la création d'un ensemble homogène propre à ce secteur ;
- assurer l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique ;
- inciter au développement d'un caractère architectural d'expression contemporaine ;
- favoriser la création d'un environnement fortement paysagé, attrayant et sécuritaire pour le piéton ;
- privilégier la mise en œuvre de mesures de développement durable.

Pour l'ensemble de ces éléments, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet et recommande l'adoption du projet de règlement.

Aspect(s) financier(s)

La valeur foncière actuelle (rôle 2007-2010) de la propriété située au 5200, rue Molson était de 5 800 000 \$, avant la démolition du bâtiment. Les taxes foncières 2010 perçues pour cette propriété représentaient un revenu d'environ 245 500 \$.

Sur les bases du nouveau projet dont la valeur au rôle 2007-2010 est estimé à 160 millions, à terme, les revenus anticipés annuels 2010 varient d'environ 880 000 \$ pour la première phase du projet, le tout atteignant environ 2 200 000 \$ en 2016 à l'achèvement de toutes les phases.

Impact(s) majeur(s)

- Projet de 230 M\$
- Aménagement du domaine public sur la rue Molson.

Opération(s) de communication

Office de consultation publique de Montréal

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation par le conseil d'arrondissement au conseil municipal : 5 juillet 2010

Recommandation par le comité exécutif : 11 août 2010

Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal : 23 août 2010

Audiences publiques : octobre 2010

Adoption du règlement par le conseil municipal : janvier 2011

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière, Direction principale (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation (Gilles BENOIT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Gisèle BOURDAGES

Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises

et Sophie Charlebois, architecte

Tél. : 514 868-4920

Télécop. : 514 868-3918

Endossé par:

Carole PAQUETTE

Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

et Sylvia-Anne Duplantie

Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 868-3883

Télécop. : 868-3918

Date d'endossement : 2010-06-21 10:35:00

Numéro de dossier : 1080963053