PROGRAMME PARTICULIER

D'URBANISME

SECTEUR DE LA RUE JARRY EST

MAI 2015

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension

Montréal

TABLE DES MATIÈRES

01 INTRODUCTION 10

02 MISE EN CONTEXTE 13

2.1. Territoire d'application 14
2.2. Historique 15
2.3. Description du territoire 18
a | La Porte d'entrée 19
b | Le Cœur du quartier 21
c | Le secteur Des affaires 22
d | Le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues 24

03 RETOUR SUR LES ÉTUDES SECTORIELLES 29

3.1. Étude sur la stratégie de développement économique 30
a | L'offre commerciale 30
b | La structure industrielle 30
c | Le principal axe de développement 30
3.2. Étude pour le réaménagement des domaines public et privé 31
3.3. Forces, faiblesses et opportunités 34

04 ORIENTATIONS 37

4.1. La Porte d'entrée 38
4.2. Le Cœur du quartier 39
4.3. Le secteur Des affaires 42
4.4. Le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues 43
4.5. Les balises d'aménagement applicables à l'ensemble du secteur de la rue Jarry Est 45

05 INTERVENTIONS PLANIFIÉES SUR LE DOMAINE PUBLIC 47

5.1. Enfouissement du réseau filaire aérien et éclairage 48
5.2. Création d'une promenade verte et de placettes publiques 50
5.3. Réaménagement du secteur situé au croisement des rues d'Iberville et Jarry Est et du boulevard Crémazie Est 56

06 MISE EN ŒUVRE 57

6.1. Modifications au plan d'urbanisme 58
a | Affectation du sol 58
b | Densité de construction 59
6.2. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 60
6.3. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 61
6.4. Coordination des interventions 63

07 REMERCIEMENTS 68

TABLE DES ILLUSTRATIONS

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 – Territoire faisant l'objet d'une planification détaillée 14
Illustration 2 – Plan directeur – Complexe environnemental de Saint-Michel – 2012 17
Illustration 3 – Secteurs faisant l'objet de la planification détaillée 18
Illustration 4 – Secteur de planification - Porte d'entrée 19
Illustration 5 – Secteur de planification - Cœur du quartier 21
Illustration 6 – Secteur de planification - Des affaires 22
Illustration 7 – Secteur de planification - Vitrine Crémazie et les Avenues 24
Illustration 8 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Affectations du sol 25
Illustration 9 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Typologie des activités commerciales 25
Illustration 10 – Terrains et bâtiments vacants dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues 27
Illustration 11 – Croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est (2012) 38
Illustration 12 – Superficie des terrains de Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et de la Société de transport de Montréal 39
Illustration 13 – Aménagement projeté d'un lien public nord-sud 40
Illustration 14 – Perspective d'ambiance – rue Jarry Est, intersection 2e Avenue 41
Illustration 15 – Perspective d'ambiance – rue Jarry est, intersection 9e Avenue 41
Illustration 16 – Concept d'aménagement d'un espace vert dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues 43
Illustration 17 – Aménagements proposés sur les domaines privé et public le long de la rue Jarry Est dans le secteur Des affaires 45
Illustration 18 – Nouveaux luminaires 49
Illustration 19 – Propositions d'aménagement du domaine public en bordure de la rue Jarry Est 50
Illustration 20 – Caractéristiques actuelles de l'emprise publique sur la rue Jarry Est entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord 50
Illustration 21 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord 51
Illustration 22 – Caractéristiques actuelles de l'emprise publique sur la rue Jarry Est entre l'avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX 52
Illustration 23 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre l'avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX 53
Illustration 24 – Exemple d'aménagement d'une saillie dans une rue transversale à la rue Jarry Est 54
Illustration 25 – Aménagement proposé d'une placette publique dans la cour avant de l'école Saint-Bernardin-de-Sienne 55
Illustration 26 – Aménagement proposé d'une placette publique à l'avant de l'aréna Saint-Michel 55
Illustration 27 – Croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est (2012) 56
Illustration 28 – Affectations actuelles sur la rue Jarry Est 58
Illustration 29 – Affectations projetées sur la rue Jarry Est 58
Illustration 30 – Coefficient d'occupation du sol actuel 59
Illustration 31 – Coefficient d'occupation du sol projeté 59
Illustration 32 – Hauteur actuelle 59
Illustration 33 – Hauteur projetée 59
Illustration 34 – Secteur assujetti au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 60
Illustration 35 – Carte synthèse 62

AVANT-PROPOS

AVANT-PROPOS

Le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (2004) définit la portion de la rue Jarry Est et ses abords se situant entre la rue d'Iberville et le boulevard Pie-IX comme secteur à transformer tant en ce qui concerne son cadre bâti que ses fonctions. La raison est qu'encore aujourd'hui plusieurs usages se côtoient et certaines fonctions, comme les industrielles et les commerciales lourdes, ne cadrent plus avec la vocation vers laquelle le secteur tend à se développer avec l'arrivée, notamment, de projets structurants comme le parc du Complexe environnemental de Saint-Michel, la Cité des arts du cirque et divers projets d'habitation.

Parallèlement, le chapitre d'arrondissement précise que la rue Jarry Est doit faire l'objet d'une planification détaillée. Deux grandes fonctions ont été déterminées comme instrument pour requalifier la rue Jarry Est, soit les fonctions résidentielle et commerciale.

Le 1er juin 2010, le conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension donnait son aval pour élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) visant à établir une vision de développement pour le secteur et énoncer les interventions nécessaires pour soutenir cette vision. À cette fin, l'arrondissement a accordé à la firme d'experts-conseils AECOM un mandat pour réaliser diverses études en vue de le guider dans ses prises de décisions.

L'élaboration de ce PPU est le fruit d'une démarche participative avec les différents acteurs du milieu dont des groupes communautaires, des commerçants, des investisseurs et la CDEC Centre-Nord ainsi qu'avec différents services de la Ville. Dans le cadre de cette démarche, plusieurs activités de consultation se sont tenues afin de mieux comprendre les enjeux inhérents à ce territoire et saisir les préoccupations du milieu afin de les intégrer au PPU.

Le PPU se veut un document de planification qui guidera les interventions projetées, tant sur le domaine public que sur le domaine privé, sur un horizon d'au moins 15 ans. Il s'inscrit dans la mise en œuvre des grandes politiques de la Ville dont le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise, la Stratégie d'inclusion de logements abordables, la Politique de l'arbre et la Charte du piéton.

01

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Jusqu'à la moitié du XX^{e} siècle, le secteur Saint-Michel demeure un petit village rural constitué d'un peu moins de 1 000 habitants. C'est entre 1945 et 1960 que Saint-Michel connaît un « boom » immobilier et que les trois quarts des habitations sont construits. La population passe de 6 000 à près de 70 000 habitants en un peu moins de 20 ans.

Cette urbanisation rapide est principalement due à l'expansion de ses deux carrières. Toutefois, elle ne se fera pas sans conséquences puisque le manque de planification engendrera des conflits d'usages.

Les deux carrières, qui étaient, jusque dans les années 60, des sources de fierté pour les citoyens, deviendront rapidement des sources de désagrément. La construction de l'autoroute Métropolitaine accentuera les nuisances dans le secteur en plus de venir scinder le territoire en deux. La transformation de l'ancienne carrière Saint-Michel en site de dépôt à neige usée et celle de l'ancienne carrière Miron en site d'enfouissement multiplieront les nuisances.

Même si l'implantation de la Cité des arts du cirque et la réhabilitation de l'ancien site d'enfouissement en vaste complexe environnemental marque le début d'une nouvelle ère, il demeure que le secteur Saint-Michel, et plus particulièrement celui situé entre les deux carrières et l'autoroute Métropolitaine, est stigmatisé par son passé industriel et cherche toujours une identité qui lui soit propre. Sans grands projets structurants, sa requalification est difficilement concevable puisqu'ils auraient pour effets de générer d'autres investissements autant en ce qui concerne le domaine privé que public.

L'objectif de l'arrondissement dans le cadre du réaménagement de la rue Jarry Est est de passer d'un milieu dévolu aux activités industrielles et à l'automobile à un milieu de vie habité et convivial, avec une diversification des activités. Cette vision se déclinera en deux niveaux d'interventions. D'une part, un milieu de vie dynamique et plus dense sera créé par l'apport d'une mixité sociale et d'une diversification de l'offre commerciale. D'autre part, la convivialité sera accrue par l'atténuation des impacts de la circulation automobile grâce au réaménagement, entre autres, des abords de la rue Jarry sous la forme d'une promenade verte et par le nouveau design du croisement de la rue Jarry et du boulevard Crémazie.

Pour ce faire, le territoire est découpé en plusieurs secteurs de planification et, pour chacun, des balises d'aménagement sont déterminées autant en ce qui concerne le domaine public que privé. Ces balises sont ensuite regroupées et priorisées dans un plan d'action où, pour chacune, on identifie les principaux intervenants concernés par leur mise en œuvre.

02

MISE EN CONTEXTE

2.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

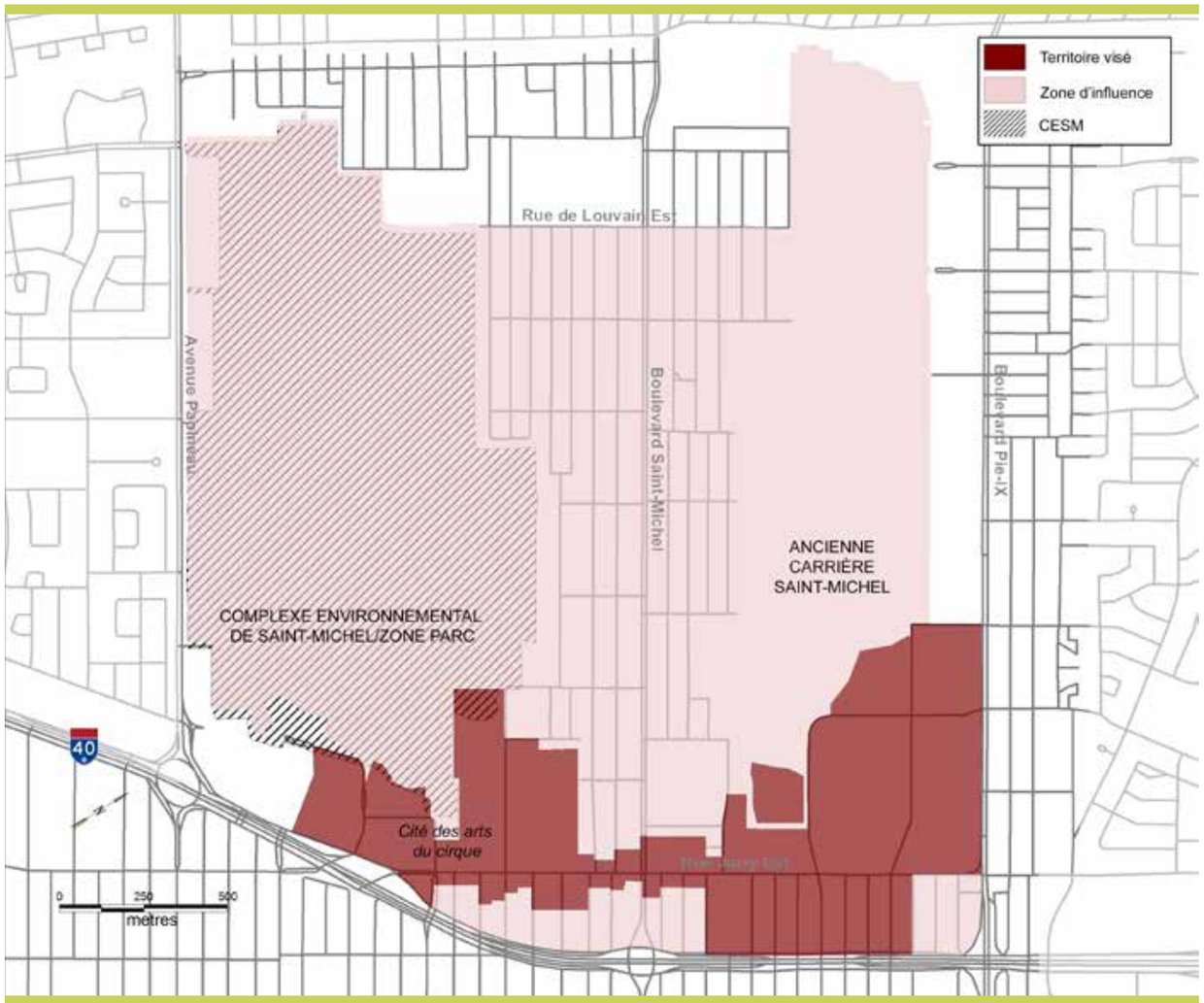


Illustration 1 - Territoire faisant l'objet d'une planification détaillée

Le programme particulier d'urbanisme s'applique, d'une part, au territoire de la rue Jarry Est situé entre la rue d'Iberville et le boulevard Pie-IX et, d'autre part, au secteur délimité par la 13e et la 20e Avenue, entre la rue Jarry Est au nord et le boulevard Crémazie Est au sud. Le secteur d'étude constitue un tronçon d'une longueur de 1,9 km et couvre, dans le secteur des Avenues, une superficie de 0,14 km^2.

Une aire d'influence a été déterminée autour du territoire d'application. Elle correspond à la zone où se situe la plus grande part de marché des commerces actuels et futurs de la rue Jarry Est et où se trouvent les infrastructures les plus susceptibles de stimuler sa croissance économique et sa revitalisation.

L'aire d'influence correspond aux zones résidentielles situées en périphérie de la rue Jarry Est, entre l'autoroute Métropolitaine et la rue Louvain, et entre le boulevard Pie-IX et la rue d'Iberville, ainsi qu'au parc du Complexe environnemental de Saint-Michel.

Les barrières physiques ont aussi été prises en compte dans sa délimitation puisqu'elles ont un impact sur l'accessibilité à la rue Jarry Est. Ces dernières sont l'autoroute Métropolitaine, les grands axes routiers et l'ancienne carrière Saint-Michel.

2.2 HISTORIQUE

1707 - 1945 Saint-Michel, un milieu rural

En 1707, la montée Saint-Michel, qui correspond à l'actuel boulevard du même nom, est ouverte et devient le premier lien permettant de relier Ville-Marie au Sault-au-Récollet, village situé en bordure de la Rivière-des-Prairies. La montée Saint-Michel vient alors rejoindre le chemin de la Côte-Saint-Michel, aujourd'hui la rue Jarry. C'est aux abords de cette intersection que débute la première phase de développement du quartier, par l'exploitation de pierres, des fours à chaux et des forges. Le reste du territoire était occupé par des terres agricoles.

Durant les années 1911 à 1930, le développement s'étend vers le nord, en bordure de l'actuel boulevard Saint-Michel. Fondée en 1915, la Cité de Saint-Michel conserve son caractère rural jusqu'à la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

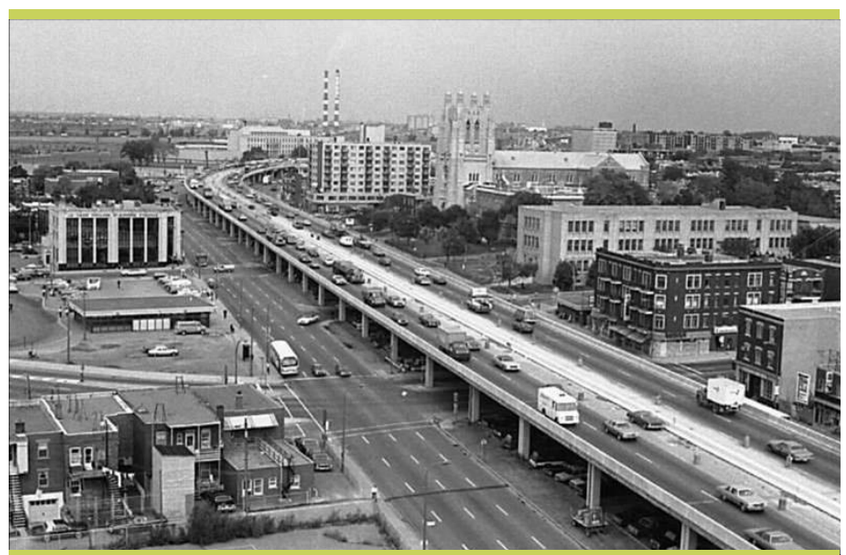
Carrière Miron en 1970 (©Le présent du passé Montréal)

1945 - 1988 L'explosion démographique

Après la Seconde Guerre mondiale, le quartier connaît une forte croissance démographique qui est attribuable à l'exploitation des carrières Miron et Francon, au développement du secteur manufacturier, à la mise en place du programme gouvernemental visant à reloger les anciens militaires et à l'ouverture de l'autoroute Métropolitaine.

Entre les années 1946 et 1964, la population de la Cité de Saint-Michel passe de 6 000 à 68 000 habitants. Cette croissance très rapide et sans plan de développement précis a toutefois donné lieu à une trame urbaine et un mélange des fonctions bien particuliers que l'on connaît aujourd'hui.

C'est d'ailleurs en 1959 que les kilomètres 66 à 76 (entre l'autoroute Décarie et le boulevard Pie-IX) de l'autoroute Métropolitaine s'ouvrent à la circulation et créent une importante barrière physique à la Cité de Saint-Michel.



Autoroute Métropolitaine – vue vers l'Est et la rue Saint-Denis (Archives de la Ville de Montréal)

2.2 HISTORIQUE

a) Carrière Miron

La carrière est déjà exploitée depuis de nombreuses années lorsque les frères Miron font son acquisition en 1947. La pierre calcaire extraite de cette carrière sert à la construction d'une grande partie du centre-ville de Montréal et à une partie de l'autoroute Métropolitaine.

En 1960, la carrière Miron est au plus fort de son exploitation. Elle exploite l'un des plus gros fours à ciment au monde et emploie à son apogée plus de 2 000 personnes.

En 1968, les propriétaires de la carrière Miron obtiennent une autorisation du gouvernement pour transformer une partie du site d'exploitation de la pierre calcaire en site d'enfouissement de matières putrescibles.

Site d'enfouissement (©Gouvernement du Canada)

En 1984, la Ville de Montréal acquiert, par expropriation, la carrière et le site d'enfouissement. Dans l'entente, la Ville indique qu'elle mettra définitivement fin aux activités d'exploitation.

En 1988, la Ville annonce la mise en place d'un projet de compostage de feuilles au centre de tri et de recyclage.

Le 17 avril 1988, les deux imposantes cheminées de l'incinérateur Miron sont démolies, ce qui correspond à la disparition d'un important symbole pour ce quartier.

b) Carrière Francon

En 1984, la Ville de Montréal acquiert la carrière Francon qui n'a eu d'autre activité que l'extraction de la pierre calcaire servant à la fabrication de ciment, de concassé et d'enrobé bitumineux.

Une partie de l'ancienne carrière est utilisée actuellement par la Ville comme site de dépôt de neige usée.

1988 à aujourd'hui - Un quartier en transformation

La transformation de l'ancienne carrière Miron

L'achat d'une partie du terrain de l'ancienne carrière Miron par le Cirque du Soleil en 1995 constitue le premier signal de la requalification du secteur. Par cette acquisition, l'entreprise vise à regrouper ses activités artistiques et administratives dans un même lieu.

C'est en 1997 que la première phase du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM) est dévoilée; d'ici 2020, il prendra la forme d'un immense parc urbain d'une superficie comparable à celle du parc du Mont-Royal, avec ses 192 hectares.

En 1999, l'organisme à but non lucratif la TOHU est créé à la suite de la tenue des États généraux des arts du cirque. Sa mission est de faire de Montréal une capitale internationale des arts du cirque, de participer à la réhabilitation du Complexe environnemental de Saint-Michel et de contribuer au développement du quartier Saint-Michel.

2.2 HISTORIQUE

L'année 2000 est marquée par la fin de l'utilisation de l'ancienne carrière Miron comme site d'enfouissement des matières putrescibles. Les déchets inertes continueront d'être enfouis jusqu'en 2009.

En 2003, on procède à l'inauguration de l'École nationale de cirque sur la 2e Avenue et en 2004, à l'ouverture de la TOHU. Ce bâtiment offre une architecture avant-gardiste; il est pourvu de la première salle de spectacle circulaire en Amérique du Nord.

Illustration 2 – Plan directeur – Complexe environnemental de Saint-Michel – 2012

Bref, la construction de ces bâtiments marque l'établissement de la Cité des arts du cirque dans le secteur de la rue Jarry Est.

Les années qui suivent confirment la transformation du secteur par la construction d'un centre commercial à l'angle de la rue Jarry Est et du boulevard Saint-Michel, du CLSC de Saint-Michel, d'une coopérative d'habitation (Côté Soleil) et d'espaces commerciaux.

Par ailleurs, on assiste au redéveloppement du parc industriel Pie-IX par l'implantation de commerces de destination et de moyenne surface en bordure de la rue Jarry Est.

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Aux fins de la présente étude, le territoire visé par le PPU a été divisé en quatre secteurs de planification relativement homogènes quant à leur cadre bâti et leurs activités. L'illustration suivante délimite ces secteurs de planification.

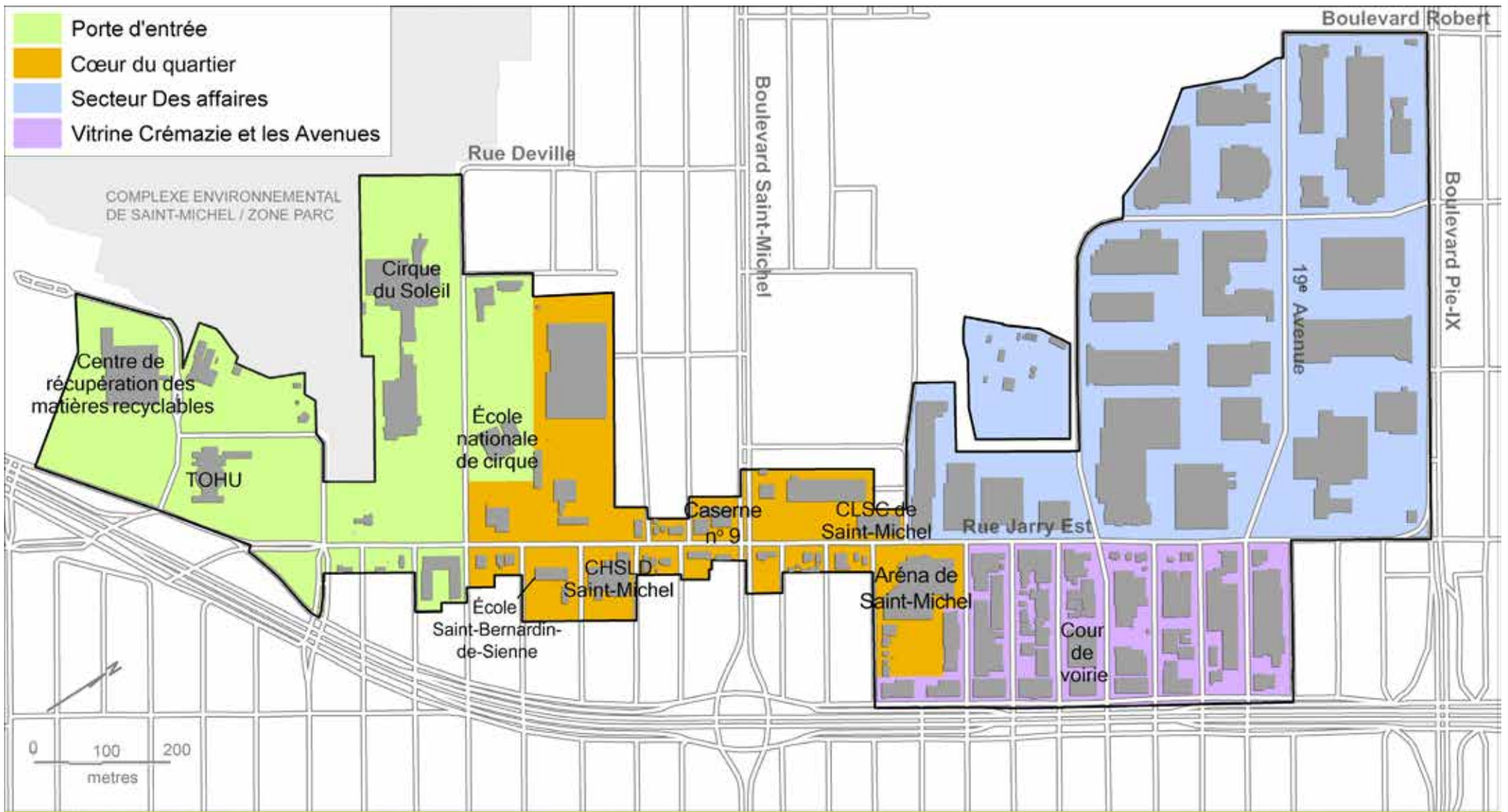


Illustration 3 – Secteurs faisant l'objet de la planification détaillée

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

a) La Porte d'entrée

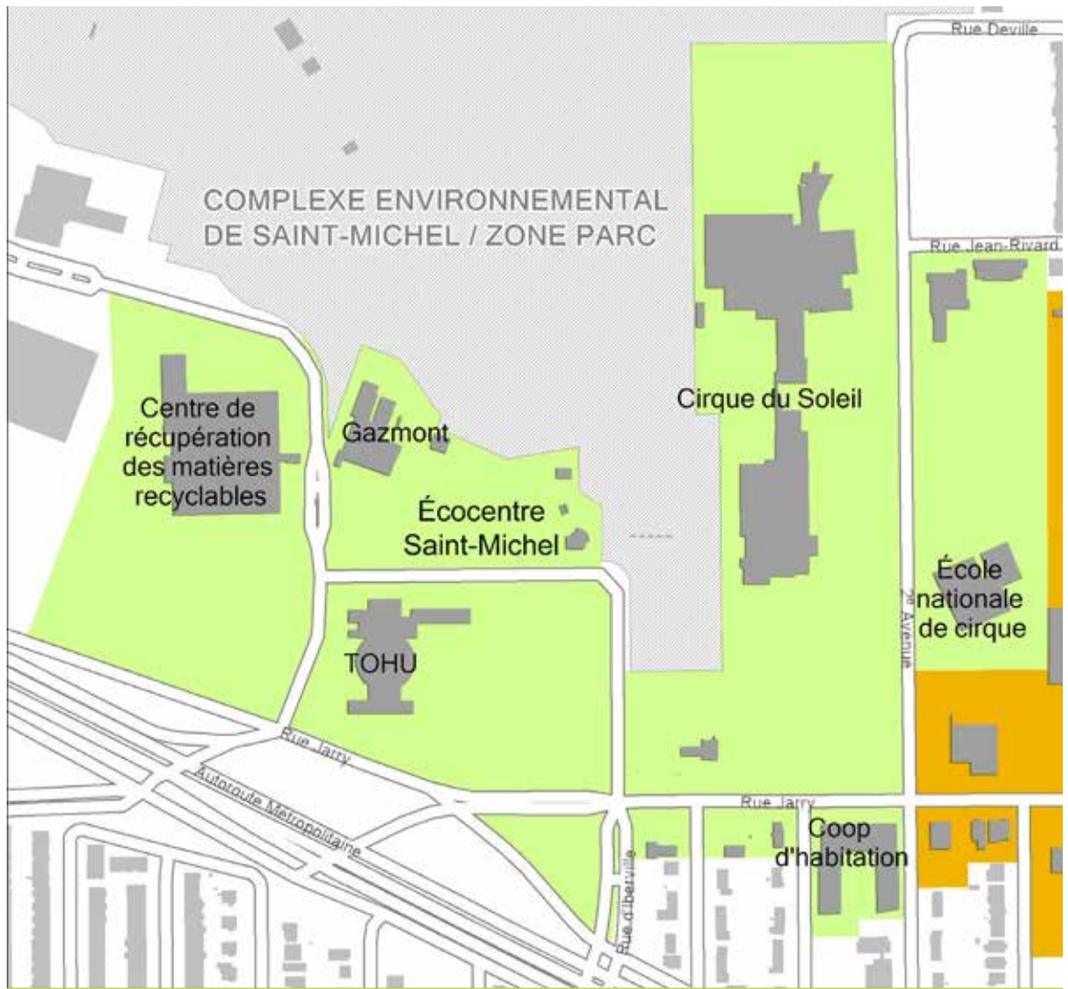


Illustration 4 – Secteur de planification - Porte d'entrée

Délimité par le croisement du boulevard Crémazie et de la rue Jarry Est et par la 2e Avenue, le secteur de planification la *Porte d'entrée* se caractérise par la présence de bâtiments importants dont la TOHU, le siège social du Cirque du Soleil et l'École nationale de cirque. Ces implantations donnent le ton à une poursuite de la requalification de la rue Jarry Est.

Cirque du Soleil (2012)

TOHU (2012)

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Également, l'ouverture complète du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM) constituera sans aucun doute un puissant levier pour la revitalisation de ce secteur.

Centre de récupération (2012)

Bien qu'un vent de changement souffle sur ce secteur, plusieurs terrains, comme ceux situés au sud-est de l'intersection des rues Jarry Est et d'Iberville, présentent un aménagement déficient ou une sous-utilisation du sol. De plus, certaines activités telles que celles du centre de tri devront être remplacées par des activités pouvant contribuer davantage à la mise en valeur de ce secteur et pour assurer une cohabitation harmonieuse avec le milieu.

Une réévaluation de la géométrie des rues dans ce secteur doit également être planifiée et la valorisation des espaces publics résiduels doit être envisagée pour signaler de façon adéquate la *Porte d'entrée* du territoire de la rue Jarry Est.

Croisement des rues Jarry Est, du boulevard Crémazie Est et de l'entrée de l'autoroute Métropolitaine (2012)

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

b) Le Cœur du quartier

Illustration 5 – Secteur de planification - Cœur du quartier

Le *Cœur du quartier* est délimité par le tronçon de la rue Jarry Est qui se situe entre la 2e et la 14e Avenue. Il se démarque par la concentration d'usages institutionnels structurants dont le site de l'école Saint-Bernardin-de-Sienne qui compte accueillir à nouveau des élèves, le CHSLD Saint-Michel, le CLSC de Saint-Michel, l'aréna Saint-Michel et la caserne de pompier nº 9.

On note toutefois dans ce secteur une faible intensité commerciale. En effet, peu de commerces de proximité sont implantés le long de la rue Jarry Est. Cette offre est principalement assurée par le centre commercial situé à l'angle de la rue Jarry Est et du boulevard Saint-Michel.

CHSLD – 3130, rue Jarry Est (2012)

Caserne nº 9 (2012)

Aréna Saint-Michel (2012)

Centre commercial situé à l'intersection du boulevard Saint-Michel et de la rue Jarry Est (2012)

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Certaines entreprises, comme Col Sel Transit inc. et Transport Rosemont inc., qui sont respectivement des entreprises de recyclage et de déneigement, ne cadrent plus avec les efforts de requalification en cours. Dès lors, la recherche de solutions en vue de la relocalisation de ces entreprises devrait être priorisée.

Transport Rosemont inc. (Google Maps 2012)

Transport Rosemont inc. (2012)

Col Sel Transit inc. (Google Maps 2012)

Col Sel Transit inc. (2012)

c) Le secteur Des affaires

Illustration 6 – Secteur de planification - Des affaires

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Ce secteur de planification se compose majoritairement d'industries, de commerces de gros et de commerces reliés à l'automobile. Il s'agit d'un secteur d'emplois dynamique où sont implantées des entreprises telles que Kim Phat inc. et Sami Fruits qui sont des grossistes et des détaillants en alimentation, Pièces d'auto Jarry ltée qui est un commerce de pièces et accessoires pour automobiles, Deschênes & fils ltée qui est un grossiste et un distributeur d'accessoires de plomberie, Van Houtte inc. qui est un torréfacteur et un distributeur de café, Doris Hosiery Mills Inc. qui est un fabricant de vêtements et Peerless Clothing Inc. qui est l'un des plus importants employeurs de l'arrondissement avec ses 2 500 employés œuvrant dans la confection de vêtements pour hommes.

La majorité des bâtiments qui sont implantés dans le secteur *Des affaires* sont relativement récents, ayant été construits il y a moins de 30 ans. Ils sont de grande superficie; leur gabarit équivaut à des constructions de deux étages. Une forte proportion d'entre eux sont implantés en retrait par rapport à la rue pour répondre à leurs besoins opérationnels.

On recense toutefois une industrie dont les activités ne cadrent plus dans le secteur. Il s'agit du centre d'exploitation de la compagnie Construction DJL. À cet endroit, l'entreprise procède à la transformation de produits d'asphalte et de bitume. Ces activités génèrent des nuisances tant sur le plan visuel que sur le plan du bruit et de la poussière. Pour ces raisons, il serait souhaitable que l'entreprise soit relogée, ce qui, du même coup, libérerait un terrain pour permettre à une autre entreprise dont les activités sont compatibles avec le milieu de venir s'y implanter.

Au nord-ouest du secteur se trouve l'ancienne carrière Saint-Michel, qui occupe près de 20 % du territoire de Saint-Michel et qui constitue l'un des plus grands espaces vacants à développer sur l'île de Montréal.

Actuellement, une partie de l'ancienne carrière est utilisée comme site de dépôt à neige usée par la Ville de Montréal et l'autre portion est vacante. L'arrondissement souhaite le redéveloppement de cet espace; diverses contraintes de nature physique et technique limitent les interventions possibles dans ce milieu.

Pour cette raison, l'ancienne carrière a été considérée au plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une planification détaillée afin de mieux saisir les enjeux inhérents à ce type de milieu et établir une vision cohérente de développement.

Doris Hosiery Mills Inc. (2012)

Deschênes et Fils ltée (2012)

Kim Phat inc. (2012)

Sami Fruits (2012)

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

d) Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues

Le secteur *Vitrine Crémazie et les Avenues* est délimité par le boulevard Crémazie Est et les terrains au sud de la rue Jarry Est entre la 14e et la 20e Avenue. Il se compose majoritairement de commerces lourds et d'industries. L'usage institutionnel se limite uniquement à l'implantation de la cour de voirie de l'arrondissement en bordure de la 17e Avenue.

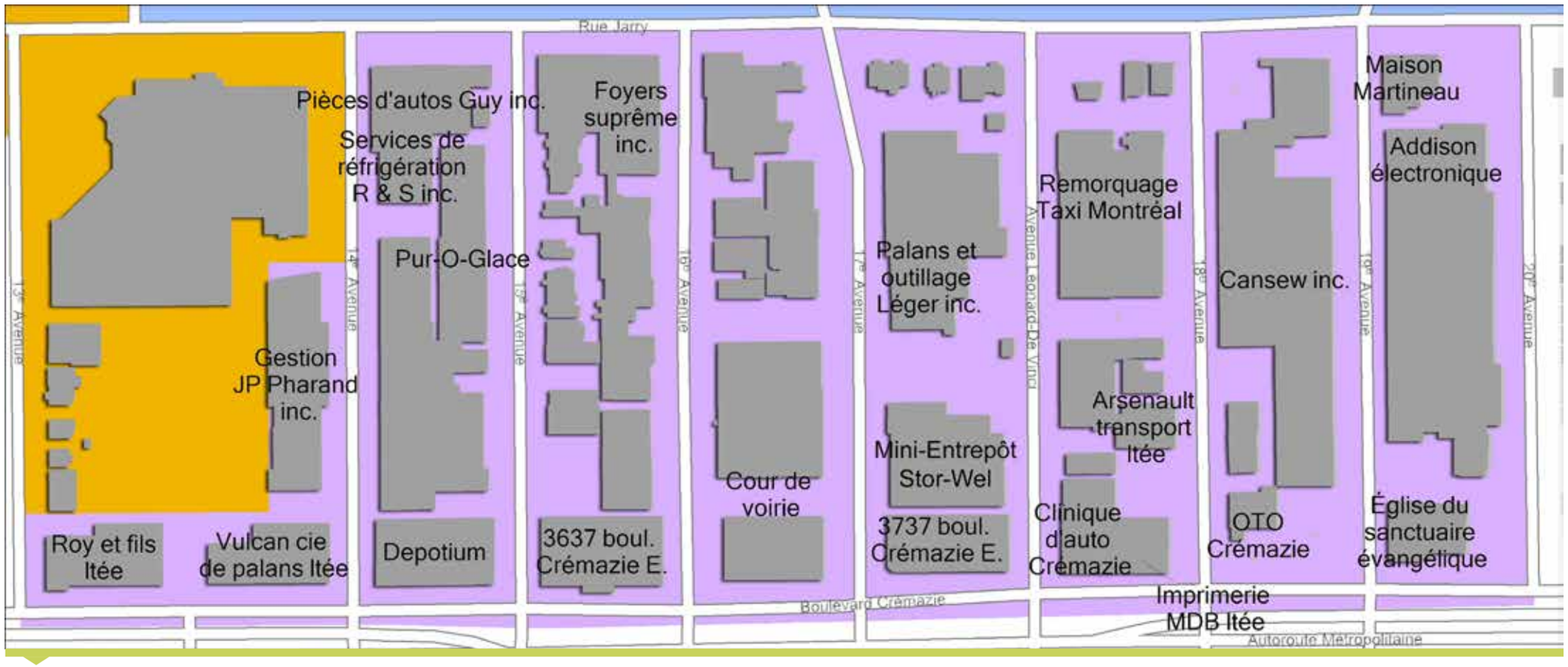


Illustration 7 – Secteur de planification - Vitrine Crémazie et les Avenues

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

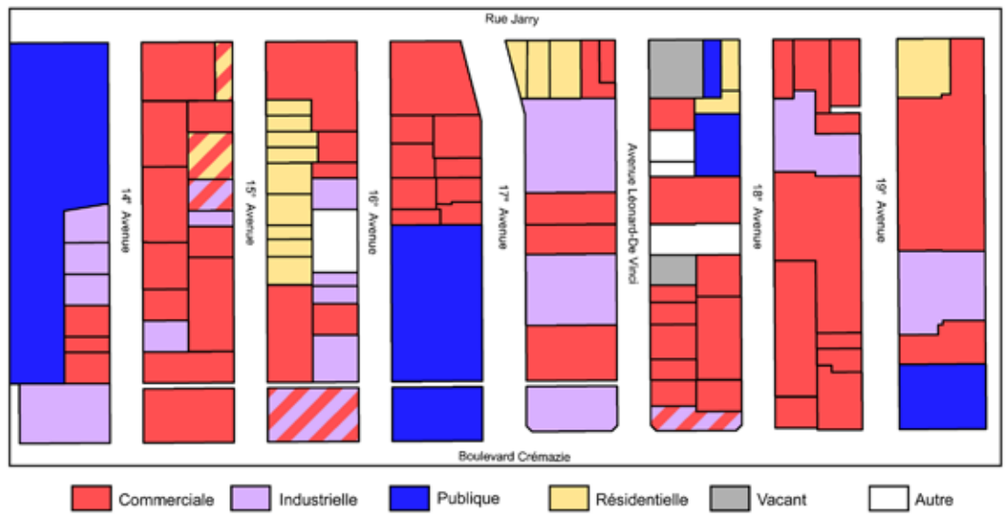


Illustration 8 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Affectations du sol

La structure économique de ce secteur est principalement caractérisée par la présence de commerces reliés à l'automobile, de petits ateliers industriels et d'entrepôts. Au total, près d'une centaine d'entreprises sont implantées dans ce secteur, entreprises qui génèrent un peu plus de 600 emplois. La fonction résidentielle est très peu présente et se concentre davantage en bordure de la 15e Avenue.

Au nord du boulevard Crémazie Est, le développement s'est fait de façon relativement incohérente. On observe d'abord que les bâtiments sont de petit gabarit mais de hauteur très variée, qu'ils ne s'harmonisent pas entre eux et qu'ils ont été plus ou moins bien entretenus avec les années. Le taux d'implantation au sol est élevé, atteignant souvent 100 %; cette situation laisse peu ou pas d'espaces sur les propriétés privées pour l'entreposage extérieur et le stationnement. Le résultat observé est l'utilisation inadéquate du domaine public et la multiplication de portes de garage en façade. En effet, les propriétaires riverains utilisent l'espace public comme aire de stationnement, aire d'entreposage extérieur et aire de chargement.

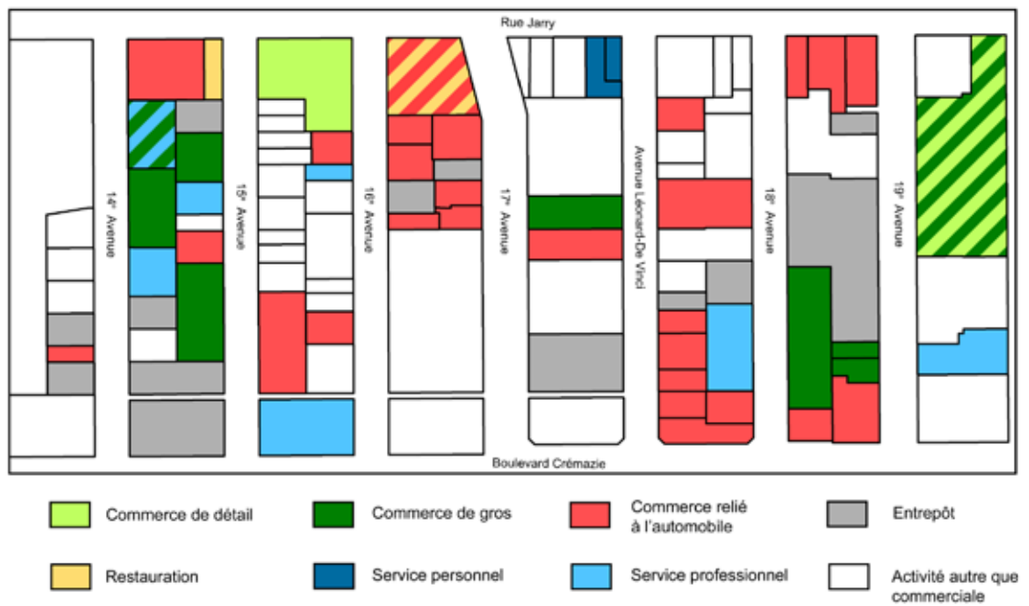


Illustration 9 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Typologie des activités commerciales

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

État des lieux; rues situées au nord du boulevard Crémazie Est

Ville de Montréal (2012)

2.3 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Illustration 10 – Terrains et bâtiments vacants dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues

3637, boulevard Crémazie Est (2012)

3737, boulevard Crémazie Est (2012)

Malgré l'état des lieux, on retrouve peu d'espaces et de locaux vacants dans ce secteur.

Les terrains en bordure du boulevard Crémazie Est sont occupés par des bâtiments dont la volumétrie varie entre 2 et 12 étages. Plusieurs d'entre eux, tels que celui situé au 3637, boulevard Crémazie Est, construit au début des années 60, sont dans un état de délabrement avancé et présentent un haut taux de vacance qui s'explique, en partie, par le déclin de l'industrie du vêtement. Le bâtiment situé au 3637, boulevard Crémazie Est ainsi que les tours voisines étaient, à l'origine, des bâtiments « prestigieux », construits durant la période de prospérité économique de l'industrie du vêtement.

La proximité et la visibilité qu'offre l'autoroute Métropolitaine expliquent la présence de nombreux panneaux publicitaires sur les toits des bâtiments. Également, l'autoroute génère diverses contraintes tels le bruit, la poussière et le haut débit de circulation, qui doivent être prises en compte dans le cadre du redéveloppement de ce secteur.

Terrain à l'intersection de la 19e Avenue et du boulevard Crémazie Est (2012)

03

RETOUR SUR LES ÉTUDES SECTORIELLES

Préalablement à l'élaboration du programme particulier d'urbanisme, des analyses sur divers sujets relatifs à l'économie, à l'urbanisme, au design urbain et à l'architecture ont été réalisées. De ces études ont découlé un certain nombre de diagnostics.

3.1 ÉTUDE SUR LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Une première étude avait trait à la stratégie de développement économique. Dans le cadre de cette analyse, le consultant mandaté a recueilli les informations suivantes :

- portrait socio-économique de la population;
- liste des entreprises existantes;
- composantes de la structure économique;
- stratégie de développement économique;
- plan d'action.

a) L'offre commerciale

L'étude économique souligne que l'offre commerciale de proximité est en équilibre avec la demande et que le pouvoir d'achat des résidents est faible. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

- fonction résidentielle sous-représentée;
- faible taux de croissance projetée pour les 20 prochaines années;
- forte proportion de la population sous-scolarisée;
- nombre de familles monoparentales supérieur à la moyenne montréalaise;
- revenu moyen des ménages 25 % inférieur à la moyenne montréalaise.

Ces données démontrent que l'augmentation de l'offre commerciale est intimement liée à la venue de nouveaux résidents.

L'étude mentionne que pour le tronçon Ouest de la rue Jarry, la présence du pôle constitué par le Complexe environnemental de Saint-Michel, la TOHU, l'École nationale de cirque et le Cirque du Soleil est un atout important permettant des investissements tant résidentiels que commerciaux, et ce, à long terme.

b) La structure industrielle

L'étude souligne que le parc industriel Pie-IX est performant et qu'il faut le maintenir.

À l'opposé, elle précise que le secteur situé au sud de la rue Jarry, entre la 14e et la 20e Avenue, ne constitue pas un atout pour le développement de la rue Jarry Est du fait qu'il constitue un milieu déstructuré, composé d'une multitude de petites entreprises générant peu d'emplois, soit moins de six par établissement. Le consultant précise que ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion plus approfondie si l'on désire qu'il contribue éventuellement à l'essor économique du secteur, et par effet d'entraînement, à celui de la rue Jarry Est.

Finalement, le long du boulevard Crémazie Est on retrouve plusieurs bâtiments de grand gabarit qui offrent un bon potentiel de redéveloppement.

c) Principal axe de développement

Selon le consultant, l'axe le plus porteur de développement économique pour le secteur à l'étude est celui d'accroître le nombre de résidents dans le secteur. Pour ce faire, des réaménagements relatifs aux domaines public et privé, associés à d'autres mesures économiques énoncées dans le présent document, devront être réalisés pour créer un environnement favorable à l'établissement de nouveaux ménages. Ainsi, un accroissement de la population contribuerait à augmenter la richesse foncière, à augmenter le pouvoir de dépenser et à favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans le secteur et par le fait même, à diversifier l'offre commerciale.

Il conclut en mentionnant que le secteur souffre d'un manque de planification, ce qui nuit à son image et à son développement, et qu'une métamorphose s'impose pour créer un milieu favorable à son redéveloppement et à sa redynamisation.

3.2 ÉTUDE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ

Un second volet avait trait au réaménagement des domaines public et privé du secteur Jarry Est. Dans cette étude, le consultant a dressé un portrait du milieu en relevant ses différentes composantes et a indiqué celles qui sont à conserver, à éliminer et à modifier. L'étude a également proposé des pistes de solutions pour le réaménagement des domaines privé et public, élaboré un plan d'action et évalué les coûts de mise en œuvre des propositions.

Plusieurs constats généraux ont émané de cette étude. Dans un premier temps, le passé industriel de la rue Jarry Est a eu pour conséquence de rendre le milieu peu favorable aux déplacements à pied et à vélo. Le consultant a observé qu'à certains endroits le parcours piétonnier est discontinu, entravé d'obstacles et que les trottoirs sont d'une largeur insuffisante pour assurer la sécurité des piétons. Il a aussi observé que le parcours piétonnier est dépourvu de végétation, ce qui crée un milieu peu convivial et propice à la création d'îlots de chaleur.

Trottoir entravé d'obstacles (2012)

Trottoir discontinu face au Cirque du Soleil (2012)

Trottoir discontinu devant Transport Rosemont inc. (2012)

Trottoir discontinu devant le restaurant Apelia (2012)

Trottoir discontinu devant Col Sel Transit inc. (2012)

3.2 ÉTUDE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ

L'étude propose diverses possibilités d'interventions pour améliorer le cadre général de la rue. Parmi ces propositions, on pense entre autres aux travaux d'enfouissement du réseau filaire auxquels Hydro-Québec procédera prochainement en collaboration avec la Commission des services électriques de Montréal. L'enlèvement des poteaux sera amorcé à court terme et constitue une étape importante dans le processus de revitalisation de la rue. Parallèlement, la Ville procédera à l'installation de nouveaux luminaires en bordure des trottoirs.

L'étude suggère aussi d'élargir les trottoirs, de compléter le réseau piétonnier discontinu et de planter des arbres là où l'emprise est suffisamment large pour le permettre. Aux autres endroits, on suggère d'acquérir des parcelles de terrain privé ou d'établir des ententes avec les propriétaires riverains pour permettre l'élargissement des trottoirs.

École Saint-Bernardin-de-Sienne (2012)

Jadis, le plan de transport de la Ville prévoyait l'aménagement d'une piste cyclable en bordure de la rue Jarry Est. Toutefois, les analyses effectuées dans le cadre de cette étude ont démontré l'impossibilité d'en créer une sans devoir empiéter sur les cases de stationnement ou amputer la rue d'une voie de circulation. Vu le caractère artériel de la rue, d'autres options devront être étudiées en vue de créer un lien cyclable Est-Ouest entre le parc du CESM et le secteur Saint-Michel.

Terrain vacant à l'intersection des rues Jarry Est et d'Iberville (2012)

Quelques propriétés appartenant à la Ville de Montréal ainsi que plusieurs têtes d'îlots privées sont actuellement sous-utilisées et présentent un potentiel intéressant de réutilisation à des fins publiques. On propose que certaines d'entre elles fassent l'objet d'un réaménagement, par exemple, face à l'école Saint-Bernardin-de-Sienne et à l'aréna Saint-Michel ainsi que sur le terrain vacant situé à l'ouest de la Maison Martineau. L'arrondissement, en collaboration avec leurs propriétaires, pourrait aménager des aires de détente, ce qui aurait pour effet d'humaniser la rue Jarry Est, d'offrir des endroits de repos pour les résidents et les travailleurs et de rehausser la qualité de vie du milieu.

D'autres propriétés comme le restaurant Apelia situé à l'intersection de la 10e Avenue et de la rue Jarry Est pourraient plutôt faire l'objet d'un remembrement dans le but de permettre la construction de nouveaux bâtiments à des fins mixtes. Ces interventions viendraient, d'une part, encadrer la rue et, d'autre part, permettre l'implantation de nouveaux établissements et la création de nouveaux logements.

Terrain de stationnement du restaurant Apelia (2012)

3.2 ÉTUDE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ

L'implantation de certains bâtiments en fond de lot a occasionné l'aménagement de leurs aires de stationnement en façade. Or, désormais, ces aménagements sont à proscrire puisqu'ils créent un sentiment d'inconfort pour les piétons et nuisent à l'animation sur rue. Pour remédier à cette situation, le consultant propose des pistes de solutions telles que d'inciter les promoteurs à aménager leurs aires de stationnement en souterrain dans le cadre des nouveaux projets, d'interdire l'aménagement des cases de stationnement en bordure de la voie publique et d'augmenter le ratio d'espaces verts requis dans les aires de stationnement extérieur.

Stationnement aménagé en cour avant (2012)

À l'intérieur du secteur à l'étude, on a recensé plusieurs panneaux publicitaires. Ces derniers dépassent largement l'échelle du piéton et offre un paysage de type industriel bas de gamme et banal non propice à la vie de quartier. Dans un contexte où l'on procédera à l'enfouissement du réseau filaire aérien et où l'on désire créer une rue de quartier et une promenade verte, il y aurait lieu d'évaluer la possibilité d'éliminer ces panneaux.

Panneau-réclame en bordure du boulevard Crémazie Est (2012)

Panneau-réclame en bordure de la rue Jarry Est (2012)

Panneau-réclame en bordure de la rue Jarry Est (2012)

Panneau-réclame en bordure de la rue Jarry Est (2012)

3.3 FORCES, FAIBLESSES ET OPPORTUNITÉS

Les études précédentes permettent de déterminer les forces, les faiblesses et les opportunités qui caractérisent les secteurs commercial, industriel et résidentiel. Celles-ci sont les suivantes :

3.3.1- La fonction commerciale

a) Forces

- La proximité de l'autoroute Métropolitaine;
- La présence d'importants employeurs tels la Cité des arts du cirque et le Centre de transport adapté (STM) qui comptent à eux seuls près de 2 000 employés;
- La présence d'un important pôle culturel attirant une clientèle lors d'événements spéciaux;
- L'aménagement du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel qui constituera à terme le deuxième plus grand parc de l'île de Montréal, ce qui se traduira par un achalandage accru et la venue de visiteurs en partie de l'extérieur du quartier.

b) Faiblesses

- Le faible taux de croissance de la population dans le secteur Saint-Michel;
- Le faible pouvoir d'achat des résidents comparativement à la moyenne montréalaise;
- La faiblesse de l'offre commerciale de proximité;
- Un nombre restreint de bâtiments offrent un potentiel de reconversion à des fins mixtes;
- La rareté des terrains vacants.

c) Opportunités

- Le fort potentiel de redéveloppement, à des fins mixtes, des terrains situés entre la 2e et la 9e Avenue, sur le côté nord de la rue Jarry Est;
- La rénovation du 3737, boulevard Crémazie Est pour l'adapter aux standards du marché et pour offrir de nouveaux espaces commerciaux et industriels.

3.3.2- Fonction industrielle

a) Forces

- La proximité de l'autoroute Métropolitaine;
- La présence du parc industriel Pie-IX dynamique et performant où les entreprises sont soucieuses de leur image.

b) Faiblesses

- La présence de logements à proximité des zones industrielles puisqu'elles génèrent, entres autres, des nuisances sonores;
- Le déclin des activités manufacturières reliées à la confection de vêtements;
- La surreprésentation des entreprises reliées à l'automobile qui n'emploient que très peu de personnes et qui se préoccupent peu de leur image;
- La rareté des terrains vacants;
- La détérioration de l'immeuble de grand gabarit situé au 3637, boulevard Crémazie Est.

3.3 FORCES, FAIBLESSES ET OPPORTUNITÉS

c) Opportunités

- Les bâtiments de grands gabarits en bordure du boulevard Crémazie qui offrent un fort potentiel de redéveloppement;
- Le potentiel de redéveloppement de certains terrains se situant dans le secteur au sud du parc industriel Pie-IX et au nord du boulevard Crémazie Est, entre la 14e et la 20e Avenue.

3.3.3- Fonction résidentielle

a) Forces

- La présence d'établissements tels que le CLSC, les écoles, l'aréna et le CHSLD;
- L'aménagement du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel.

b) Faiblesses

- La proximité de l'autoroute;
- L'important flux de circulation lourde dû notamment à la présence du parc industriel Pie-IX et au transit sur la rue Jarry Est;
- La discontinuité du parcours piétonnier sur la rue Jarry Est;
- Le manque de végétation et l'absence d'aires de repos dans le territoire d'application;
- La faiblesse de l'offre commerciale de proximité.

c) Opportunités

- L'aménagement projeté de placettes publiques en bordure de la rue Jarry Est;
- La réouverture envisagée par la CSDM de l'école Saint-Bernardin-de-Sienne;
- Le potentiel de reconversion, à des fins mixtes, des terrains situés entre la 2e et la 9e Avenue en bordure de la rue Jarry Est;
- L'aménagement projeté d'une promenade verte et conviviale dans l'axe de la rue Jarry.

04

ORIENTATIONS

Des analyses effectuées précédemment et des commentaires recueillis lors des rencontres avec les différents acteurs du milieu découlent des orientations d'aménagement pour régler les différentes problématiques auxquelles fait face le secteur de la rue Jarry Est.

4 - ORIENTATIONS

À chacun des secteurs de planification sont associées les orientations suivantes :

1. pour le secteur de la Porte d'entrée, mettre en valeur l'entrée du parc du CESM et ses abords en révisant l'aménagement du domaine public;
2. assurer la vitalité commerciale du secteur Cœur du quartier par la création d'un milieu de vie attrayant et par une présence plus marquée de la fonction résidentielle;
3. optimiser le développement des activités économiques dans le secteur Des affaires;
4. modifier la vocation du secteur Vitrine Crémazie et les Avenues en secteur mixte et rehausser son image pour stimuler sa mise en valeur en tant que secteur dynamique;
5. pour l'ensemble du territoire à l'étude, aménager les domaines public et privé de la rue Jarry Est en vue de créer une artère urbaine conviviale, sécuritaire et attrayante, intégrant des principes de développement durable.

4.1 LA PORTE D'ENTRÉE

ORIENTATION 1 – *Mettre en valeur l'entrée du parc du CESM et ses abords en révisant l'aménagement du domaine public*

L'aménagement du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM), dont les travaux s'échelonneront jusqu'en 2020, constitue un atout important dans la revitalisation du secteur de la rue Jarry Est, et ce, tant sur le plan économique que sur le plan environnemental. Le futur parc, d'une superficie projetée comparable à celle du parc du Mont-Royal, est appelé à devenir un important pôle récréatif montréalais et il tirerait bénéfice qu'on signale davantage sa présence par des aménagements marquants et distinctifs à son entrée, et que l'on profite de son achalandage pour effectuer des réaménagements à son pourtour. Pour ce faire, un concours de design pourra être lancé afin de proposer des scénarios quant au réaménagement du secteur situé à l'angle du boulevard Crémazie Est et des rues d'Iberville et Jarry Est. Dans le cadre de ce concours, l'installation d'œuvres d'art devra être considérée.

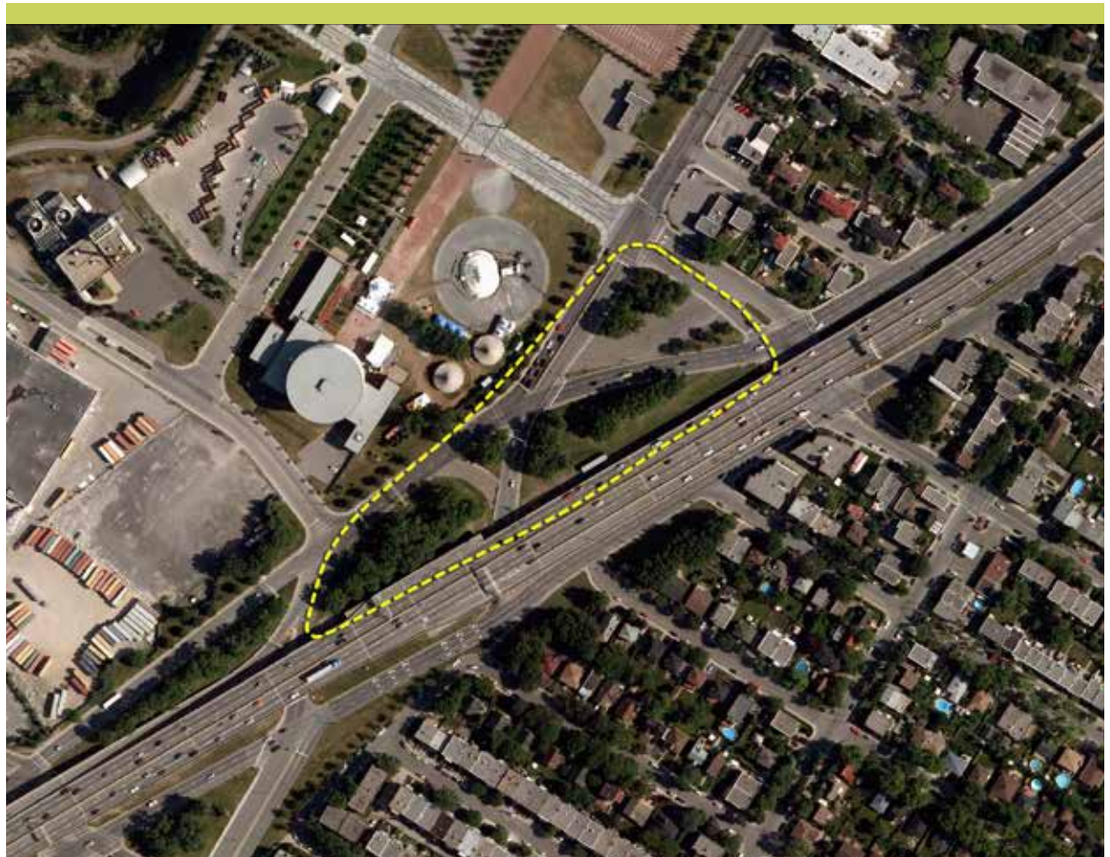


Illustration 11 – Croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est (2012)

Le concours de design devra notamment prendre en considération les balises d'aménagement et les actions municipales suivantes :

- signaler la présence du parc du CESM depuis la rue Jarry Est;
- réaménager le croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est de façon à réduire les conflits entre les piétons, les cyclistes et les automobiles;
- privilégier les percées visuelles vers les bâtiments repères de la TOHU, du Cirque du Soleil et de l'École nationale de cirque;
- marquer l'entrée du secteur par la transformation à des fins mixtes de certaines têtes d'îlots présentant un faible coefficient d'occupation du sol;
- favoriser le déplacement du centre de tri et permettre la reconversion du terrain à des fins mixtes, compatibles avec le parc du CESM et la Cité des arts du cirque;
- amorcer une réflexion quant à la possibilité de permettre la reconversion du terrain de l'Écocentre Saint-Michel à d'autres fins, compatibles avec le parc du CESM et la Cité des arts du cirque.

Vue de la rue d'Iberville vers le parc du CESM (Google Maps 2012)

Croisement de la rue Jarry Est et du boulevard Crémazie Est (2012)

4.2 LE CŒUR DU QUARTIER

ORIENTATION 2 – *Assurer la vitalité commerciale du secteur Cœur du quartier par la création d'un milieu de vie attrayant et par une présence plus marquée de la fonction résidentielle*

Pour assurer une vitalité commerciale, il serait essentiel d'encourager la venue d'une nouvelle population résidante. Le *Cœur du quartier* bénéficie actuellement de plusieurs atouts pour inciter la construction de nouvelles habitations. Parmi eux, notons la proximité du futur parc du CESM, de la Cité des arts du cirque, des équipements structurants nécessaires pour assurer les besoins de la communauté (CLSC, CHSLD, garderies, écoles primaires, etc.) ainsi que de quelques commerces de proximité.

Illustration 12 – Superficie des terrains de Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et de la Société de transport de Montréal

4 - ORIENTATIONS

Héritage de son passé industriel, la rue Jarry Est compte quelques entreprises, dont Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et la Société de transport de Montréal, qui ne cadrent plus avec la vocation souhaitée du secteur. On dénote que celles-ci occupent de grands terrains qui seraient propices au développement d'une vocation mixte de la rue Jarry Est. Présentement, ces entreprises créent une rupture dans le paysage et nuisent à l'image du secteur.

La reconversion de ces terrains en secteur mixte créerait une nouvelle offre en logements et en locaux commerciaux. L'aménagement de logements abordables, en accord avec la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, aurait pour effet d'accroître la vitalité commerciale de la rue tout en stimulant la création d'un milieu de vie attrayant et de qualité.

La pertinence de créer un lien public nord-sud sera évaluée. Ce lien pourra inclure une piste cyclable passant sur les terrains à redévelopper et sur ceux situés directement au nord, qui sont des propriétés de la Cité des arts du cirque. Ce nouveau lien pourra permettre de relier le secteur au grand réseau cyclable montréalais, et plus particulièrement au parc du CESM.

Illustration 13 – Aménagement projeté d'un lien public nord-sud

Illustration 14 – Perspective d'ambiance – Rue Jarry Est, intersection 2e Avenue (direction est)

Pour y parvenir, l'arrondissement doit prendre en considération les balises d'aménagement et les actions municipales suivantes :

- acquérir une bande de terrain sur les propriétés appartenant aux entreprises Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et anciennement Centre d'auto québécois afin de créer une réserve foncière pour éventuellement compléter le parcours piétonnier;
- évaluer la pertinence de créer un lien public nord-sud pouvant inclure un lien cyclable;
- favoriser la transformation de l'îlot de Transport Rosemont inc., de Col Sel Transit inc., du Centre d'auto québécois et de la Société de transport de Montréal à des fins d'usages mixtes de moyenne et de forte densité;
- encadrer de façon réglementaire l'insertion des nouvelles constructions et la transformation des propriétés existantes de façon à assurer une production architecturale et des aménagements extérieurs de qualité;
- favoriser la continuité commerciale en bordure de la rue Jarry Est;
- consolider le pôle de services et d'institutions.

Illustration 15 – Perspective d'ambiance – Rue Jarry est, intersection 9e Avenue (direction ouest)

4.3 LE SECTEUR DES AFFAIRES

ORIENTATION 3 – *Optimiser le développement des activités économiques dans le secteur Des affaires*

Le parc industriel Pie-IX, localisé à l'est de l'avenue Joseph-Guibord et au nord de la rue Jarry Est, compte plusieurs entreprises dynamiques et certaines d'envergure nationale qui œuvrent dans les domaines industriels et de la distribution. La présence de ces entreprises est positive pour l'économie du secteur car elles génèrent beaucoup d'emplois. Toutefois, le parc industriel Pie-IX est saturé et n'offre plus de nouveaux espaces. Il conviendrait d'offrir de nouveaux terrains à proximité pour inciter l'établissement de nouvelles entreprises qui participeraient au rayonnement du secteur. Un autre moyen serait de requalifier certains espaces sous-utilisés en permettant la construction de nouveaux bâtiments

Pour ce faire, l'arrondissement a déterminé des balises d'aménagement et des actions municipales qui consolideront la vitalité économique de ce secteur :

- consolider la fonction industrielle au nord de la rue Jarry Est et à l'est de l'avenue Joseph-Guibord;
- favoriser la relocalisation de l'entreprise de produits bitumineux Construction DJL, dont l'usage ne cadre plus avec la vocation souhaitée du secteur, pour dégager de nouveaux espaces à vocation d'emplois;
- mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois;
- contrôler l'architecture ainsi que les aménagements extérieurs, dont les aires d'entreposage et de stationnement en cour avant, par l'élaboration de normes réglementaires.

Vêtements Peerless Clothing inc. (Google Maps 2012)

Van Houtte inc. (Google Maps 2012)

4.4 LE SECTEUR VITRINE CRÉMAZIE ET LES AVENUES

ORIENTATION 4 – *Modifier la vocation du secteur Vitrine Crémazie et les Avenues en secteur mixte et rehausser son image pour stimuler sa mise en valeur en tant que secteur dynamique*

Le secteur situé au nord du boulevard Crémazie Est, bien qu'il soit actuellement considéré au plan d'urbanisme comme étant un secteur d'emplois, ne constitue pas, dans sa forme actuelle, un atout pour l'arrondissement puisqu'il s'agit d'un secteur déstructuré. Plusieurs bâtiments y présentent une faible valeur architecturale et requièrent des rénovations majeures.

En bordure du boulevard Crémazie Est, les propriétés sont majoritairement occupées par des bâtiments industriels d'important gabarit qui utilisent la quasi-totalité de leurs terrains. Plusieurs de ces établissements voués à l'industrie du vêtement, prospères dans les années 60 et 70, accusent désormais des taux de vacance élevés. Avec les années, les propriétaires ont négligé d'entretenir leurs immeubles et certains d'entre eux se trouvent dans un état de vétusté avancé. Pour les remettre en bon état et attirer à nouveau des locataires, des investissements majeurs seront requis.

Ce secteur situé aux abords d'un milieu autoroutier connaît un flux de circulation important, où la vitesse des véhicules est élevée. Les trottoirs sont étroits et les traverses piétonnes inexistantes. Le peu de verdure que l'on y retrouve et le manque d'aire de détente à proximité en font un milieu peu convivial. La construction de l'autoroute en surhauteur et l'importance accordée au transport routier en font un milieu rébarbatif où l'on ne désire pas s'attarder en tant que piéton.

On note un manque de cases de stationnement sur rue et sur les terrains privés pour desservir la clientèle des commerces et des industries, ce qui explique, d'une part, l'utilisation des cours avant ainsi que du domaine public à cette fin et, d'autre part, les contraintes reliées à la location des espaces industriels en bordure du boulevard Crémazie Est.

Illustration 16 – Concept d'aménagement d'un espace vert dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues

Bien que ce secteur présente plusieurs inconvénients, il demeure que le secteur la Vitrine Crémazie et les Avenues bénéficie d'un fort potentiel de développement parce qu'il jouit d'une bonne visibilité et d'une bonne accessibilité. Sa localisation, en périphérie du centre-ville de Montréal, en fait un milieu privilégié pour l'implantation de bureaux d'affaires de type « back office ».

Poursuivant l'objectif d'augmenter la population résidante, ce secteur mérite de faire l'objet d'une réflexion approfondie quant à la possibilité d'y introduire la fonction résidentielle et les conditions favorables à sa mise en place. L'insertion de la fonction résidentielle dans ce secteur offrirait la possibilité aux travailleurs de résider à proximité de leur lieu de travail.

L'usage résidentiel serait soumis à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble. Ce règlement exigerait, entre autres, de revoir l'aménagement des domaines public et privé de façon à ce qu'ils contribuent à l'amélioration de son image et rendent l'environnement favorable à l'implantation de résidences.

De plus, il exigerait la réalisation d'une étude économique justifiant l'introduction de l'usage résidentiel en évaluant, notamment, ses impacts socio-économiques et ses retombées fiscales à court, moyen et long terme.

Dans ce secteur se trouve la maison Joseph-Martineau, construite en 1888. Cette maison est l'un des rares bâtiments à avoir traversé le temps dans le secteur Saint-Michel et à avoir conservé quelques-unes de ses caractéristiques d'origine. Témoin de l'époque rurale, elle mérite d'être mise en valeur puisqu'actuellement, elle est utilisée comme entrepôt et que les aménagements et les bâtiments à son pourtour la banalisent.

Pour ce faire, la Ville pourra l'acquérir et la restaurer pour assurer sa conservation et sa mise en valeur. Ensuite, elle pourra être convertie, par exemple, en musée.

Maison Joseph-Martineau, archives de la Ville de Montréal, (date inconue)

Maison Joseph-Martineau (2012)

Pour compléter sa mise en valeur, la Ville pourra évaluer la possibilité d'acheter le bâtiment adjacent et le démolir, compte tenu de son état de délabrement, afin de dégager les quatre façades de la maison Joseph-Martineau. Une placette publique pourra ensuite être aménagée sur ce terrain dégagé.

Découlant de ces observations, l'arrondissement a déterminé les balises d'aménagement et les actions municipales suivantes :

- mettre en place des programmes fiscaux pour encourager la démolition des bâtiments les plus détériorés et pour créer de nouveaux espaces à développer à des fins mixtes;
- favoriser la création d'un programme de relocalisation des entreprises dont les activités ne sont plus compatibles avec la vocation souhaitée du secteur;
- mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises à forte valeur ajoutée;
- créer des ententes avec le ministère des Transports pour utiliser l'espace sous l'autoroute Métropolitaine à des fins de stationnement;
- évaluer la possibilité d'introduire les usages résidentiels dans le secteur en les soumettant à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
- évaluer la possibilité d'acquérir le 3870, rue Jarry Est, voisin de la maison Joseph-Martineau, en vue d'aménager une placette publique.

4.5 BALISES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE ET DANS LES ZONES RÉSIDENTIELLES ADJACENTES À L'AUTOROUTE MÉTROPOLITAINE

ORIENTATION 5 – *Pour l'ensemble du territoire à l'étude et pour les zones résidentielles adjacentes à l'autoroute Métropolitaine, aménager les domaines public et privé en vue de créer un milieu convivial, sécuritaire et attrayant, intégrant des principes de développement durable*

Les principaux objectifs du réaménagement des domaines public et privé sont de les aménager pour tenir compte davantage du piéton, d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents usages et d'atténuer les impacts de l'autoroute sur le milieu résidentiel.

D'abord, il conviendrait de réaménager le domaine public de manière à assurer un parcours piétonnier libre d'obstacles, sécuritaire et convivial. L'aménagement de trottoirs d'une largeur convenable pour le piéton, bordés d'une rangée d'arbres, permettrait de délimiter l'espace piéton de l'espace véhiculaire tout en augmentant la qualité du paysage urbain.

En plus de contribuer au confort et à la sécurité des piétons, les arbres auraient pour effet de capter les matières polluantes, de contribuer à la réduction de la vitesse des véhicules et de créer un écran visuel par rapport à l'autoroute.

L'aménagement de saillies végétalisées est également suggéré aux intersections des rues résidentielles. Ces dernières auraient pour effet de réduire l'émission de gaz à effet de serre, en apaisant la circulation automobile, de contribuer à la diminution des îlots de chaleur, en réduisant les surfaces minéralisées, de marquer l'entrée dans un milieu résidentiel et de sécuriser les traverses piétonnes, en augmentant la visibilité des piétons et en réduisant la largeur de la chaussée.

À certains endroits, ces aménagements requièrent des ententes avec les propriétaires riverains compte tenu du manque d'espace sur le domaine public pour les réaliser.

La création d'un milieu de vie convivial doit se faire dans le respect des balises d'aménagement et des actions municipales suivantes :

- assurer la continuité du parcours piéton le long de la rue Jarry Est par des trottoirs sans interruption et dégagés de tout obstacle;
- favoriser le verdissement des domaines privé et public;
- aménager des saillies végétalisées;
- établir des mesures en vue de l'enlèvement des panneaux-réclames;
- régir l'implantation des bâtiments de façon à ce qu'ils encadrent davantage la rue Jarry Est.

Illustration 17 – Aménagements proposés sur les domaines privé et public le long de la rue Jarry Est dans le secteur Des affaires

05

INTERVENTIONS PLANIFIÉES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Interventions planifiées sur le domaine public dans le cadre de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme.

5.1 ENFOUISSEMENT DU RÉSEAU FILAIRE ET ÉCLAIRAGE

La finalisation prochaine des travaux d'enfouissement des fils par Hydro-Québec permettra à la Ville d'amorcer le réaménagement du domaine public de la rue Jarry Est en priorisant les interventions reliées à l'éclairage de rue et au mobilier urbain.

Situation actuelle

Après l'enfouissement des fils

5.1 ENFOUISSEMENT DU RÉSEAU FILAIRE ET ÉCLAIRAGE

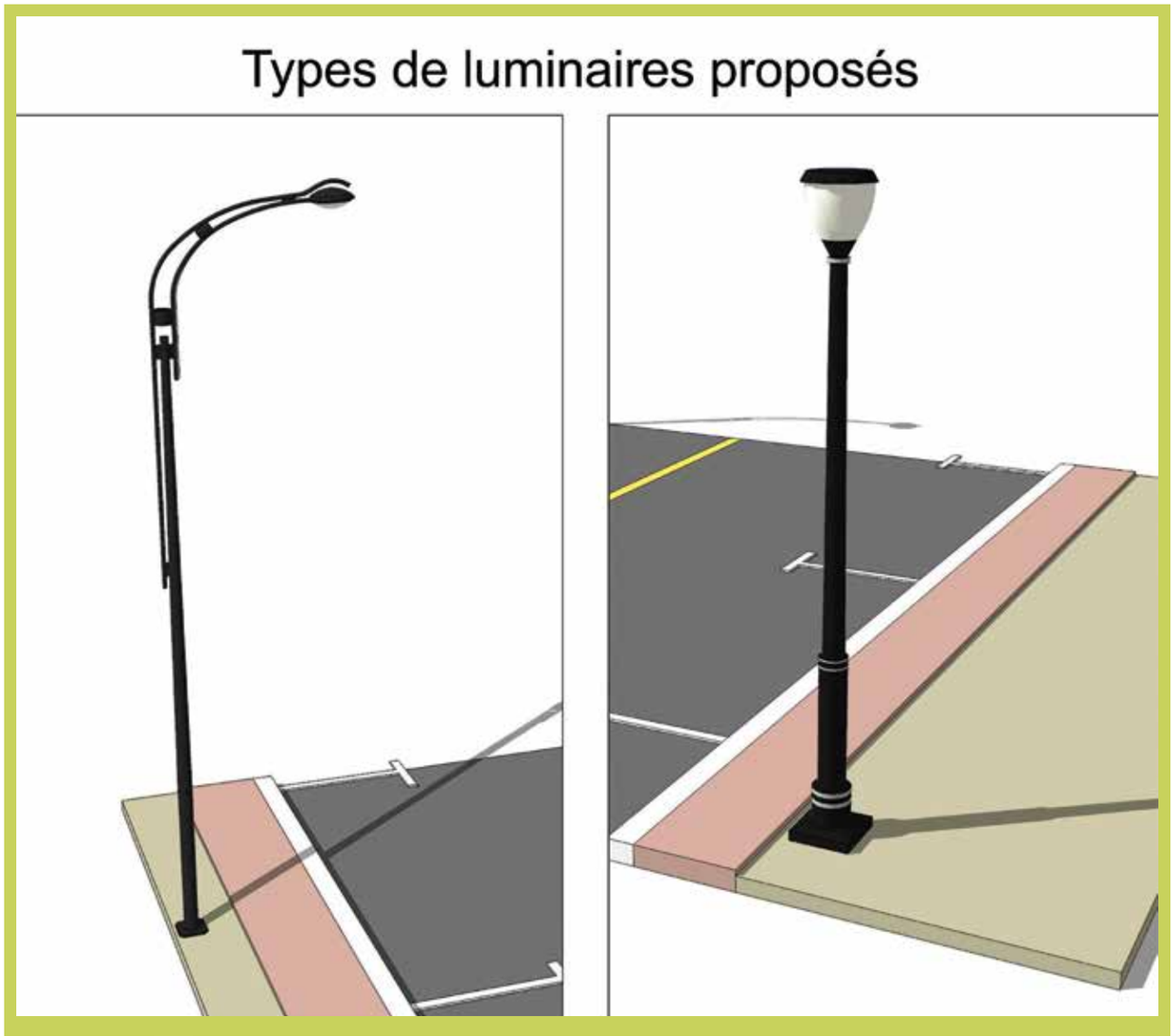


Illustration 18 – Nouveaux luminaires

D'une part, les premières interventions consisteront à installer de nouveaux luminaires en bordure de rue.

5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

En fonction des orientations définies au PPU, la rue Jarry Est est appelée à devenir une véritable promenade verte. Dans une première phase, l'aménagement d'un parcours piétonnier continu, convenable et sécuritaire incluant des interventions en matière de verdissement doit être planifié. La possibilité d'installer des supports à vélos sera évaluée. Dans une deuxième phase, l'élargissement du parcours piétonnier doit être étudié et risque de nécessiter la conclusion d'ententes avec des propriétaires riverains en raison d'une emprise publique de largeur irrégulière.

Illustration 19 – Propositions d'aménagement du domaine public en bordure de la rue Jarry Est

Actuellement, on retrouve deux caractéristiques d'emprise publique le long de la rue Jarry Est. La première, entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord, est caractérisée par une largeur de 20,4 mètres dont 13,6 mètres sont voués à la circulation automobile et 1,5 mètre à l'espace piéton. Les 3,9 mètres restants constituent l'espace résiduel qui se trouve uniquement sur le côté sud de la rue, espace qui permettrait d'élargir le trottoir.

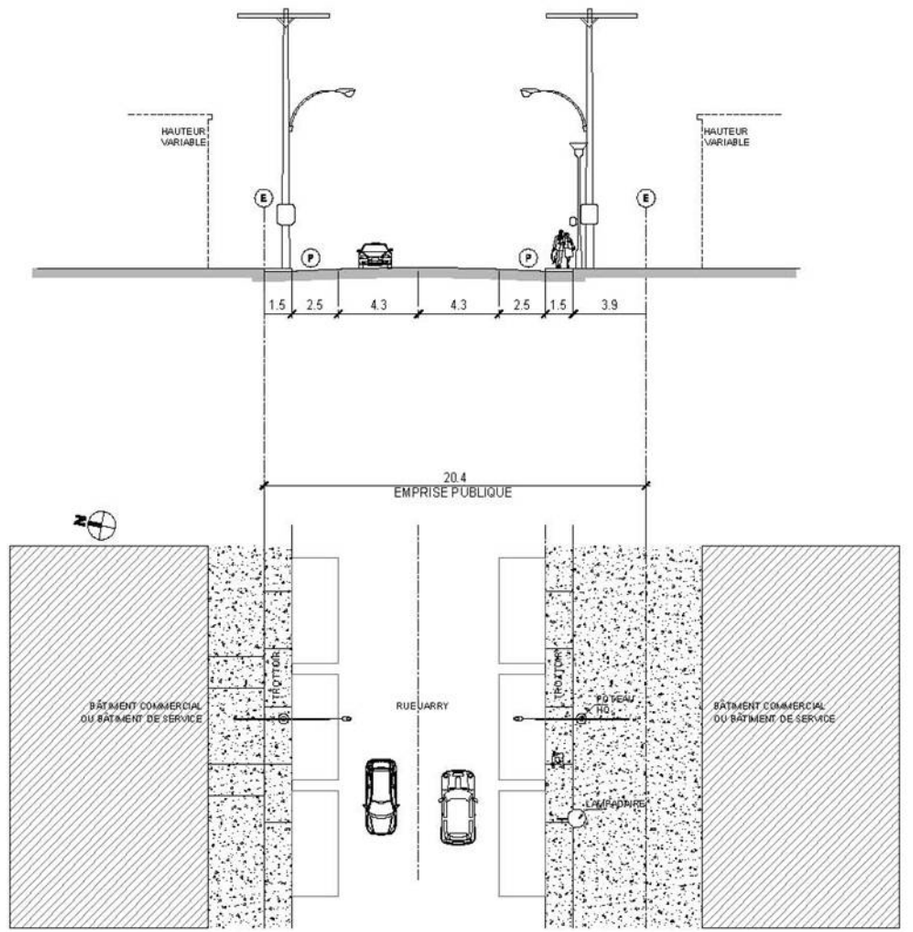
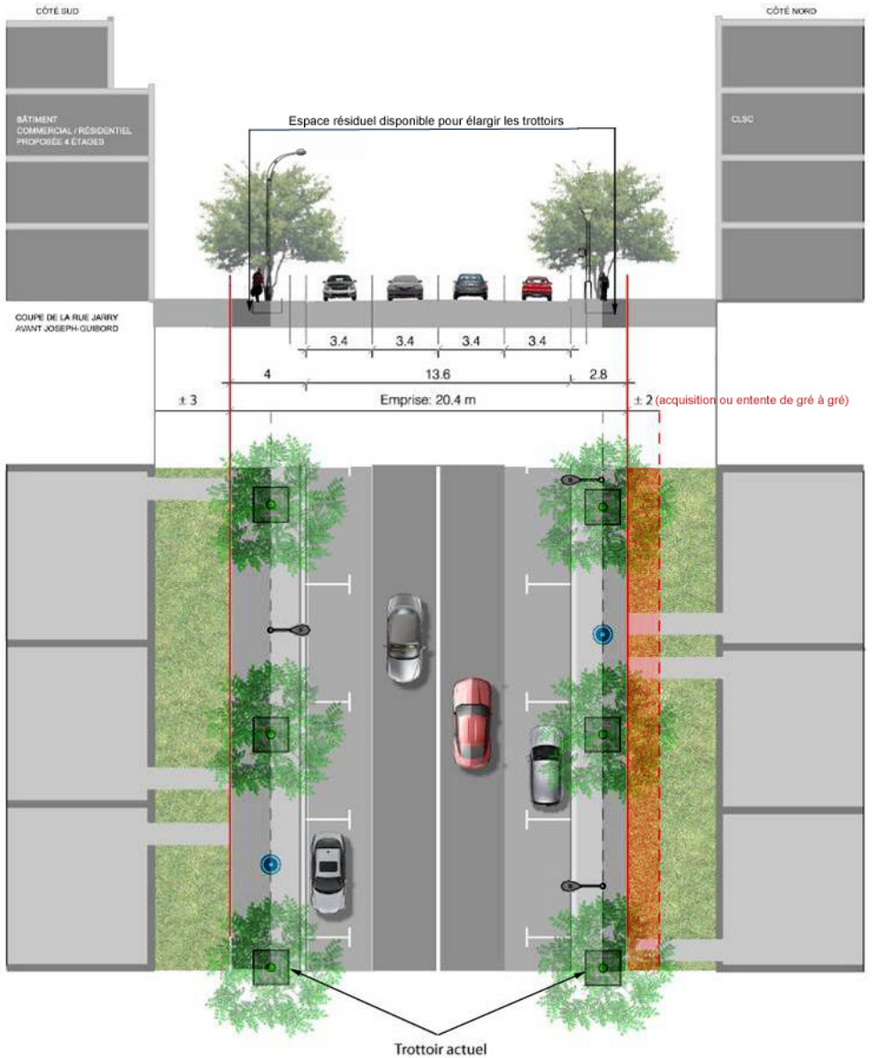


Illustration 20 – Caractéristiques actuelles de l'emprise publique sur la rue Jarry Est entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord

5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

Illustration 21 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord



5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

La deuxième caractéristique de l'emprise publique sur la rue Jarry Est entre l'avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX est différente. Sur ce tronçon, la Ville jouit d'espace sur les côtés nord et sud de la rue pour aménager la promenade verte. Plus précisément, l'emprise à cet endroit totalise 24,4 mètres de largeur. L'espace dédié à l'automobile est de 13,6 mètres de largeur et celui réservé aux piétons, de 1,5 mètre de largeur. De part et d'autre de la rue, la Ville bénéficie d'un espace résiduel de 3,9 mètres. Dès lors, il serait possible d'agrandir les trottoirs sur les côtés nord et sud de ce tronçon de la rue Jarry Est sans acquisition de terrain du domaine privé.

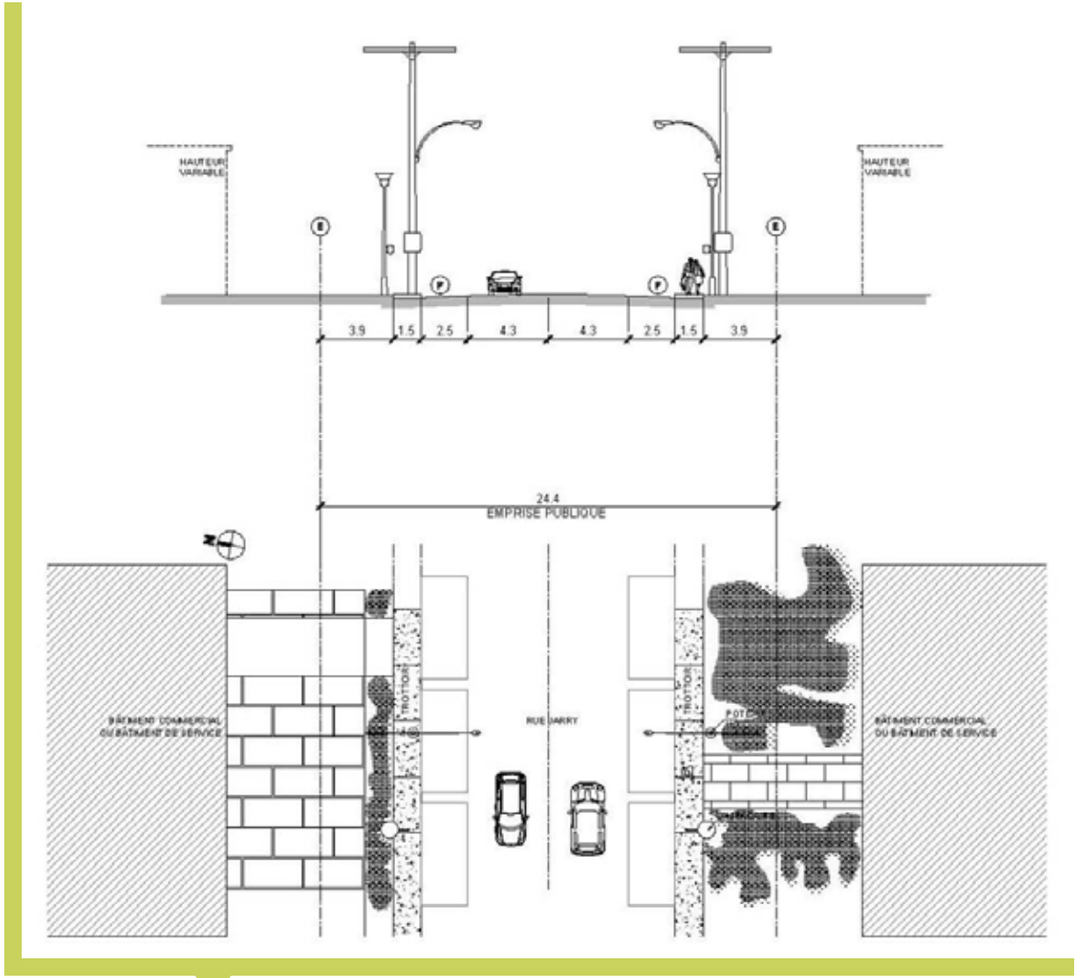
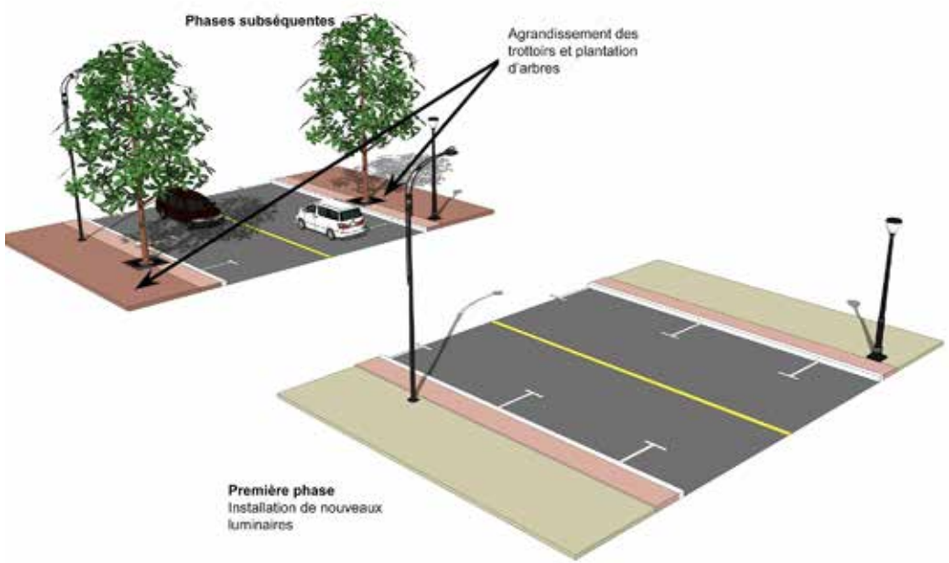
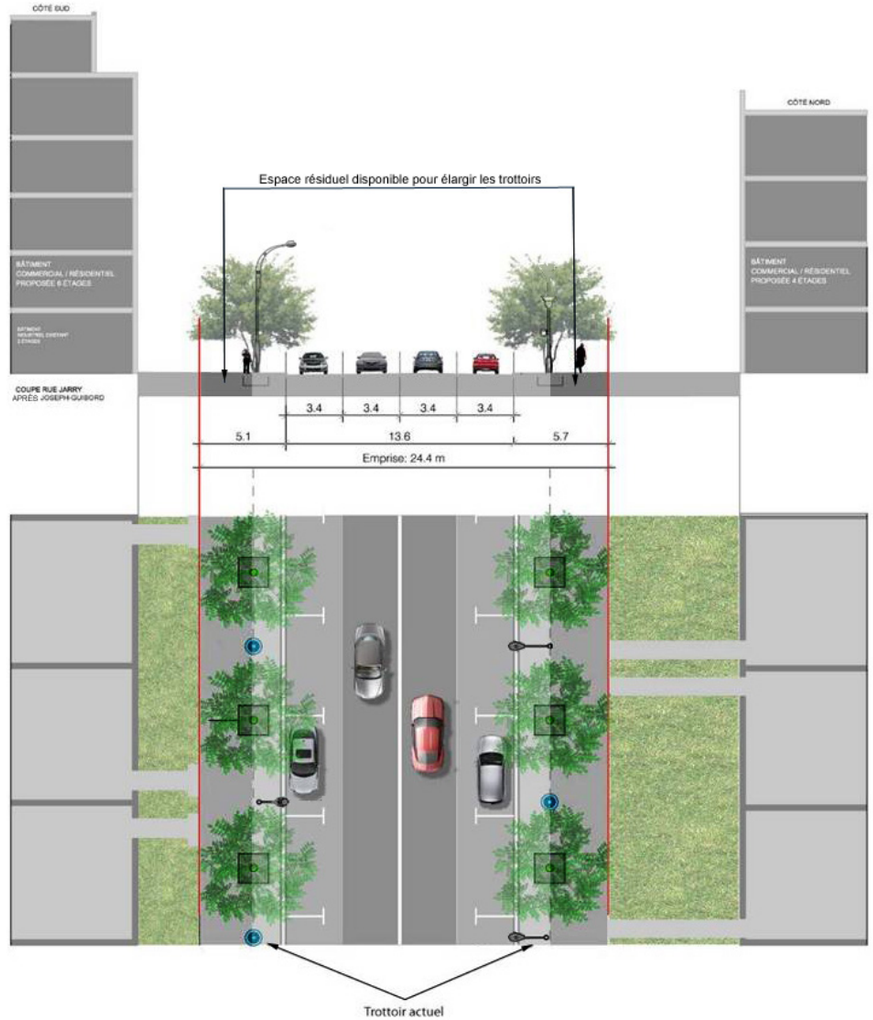


Illustration 22 – Caractéristiques actuelles de l'emprise publique sur la rue Jarry Est entre l'avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX

5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

Illustration 23 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre l'avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX





5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

Dans le cadre de l'aménagement de la promenade verte, il est aussi proposé de construire des saillies végétalisées sur les rues transversales à la rue Jarry Est qui sont interdites au camionnage.

Illustration 24 – Exemple d'aménagement d'une saillie dans une rue transversale à la rue Jarry Est

L'aménagement de placettes publiques est également planifié pour créer des milieux de rencontre et de détente pour les citoyens. Ces placettes humaniseraient la rue Jarry Est et permettraient aux résidents et aux visiteurs de se l'approprier. Elles contribueraient aussi à soutenir l'intérêt du piéton lors de ses promenades sur la rue.

Exemples de saillie végétalisée

Pour le moment, l'arrondissement a repéré trois emplacements qui pourraient éventuellement faire l'objet d'un réaménagement :

- la cour avant de l'école Saint-Bernardin-de-Sienne conditionnellement à la signature d'un protocole d'entente avec la Commission scolaire de Montréal (CSDM);
- les cours avant et latérale de l'aréna Saint-Michel;
- le 3870, rue Jarry Est, voisin de la maison Joseph-Martineau.

5.2 CRÉATION D'UNE PROMENADE VERTE ET DE PLACETTES PUBLIQUES

Avant

Illustration 25 – Aménagement proposé d'une placette publique dans la cour avant de l'école Saint-Bernardin-de-Sienne

Avant

Illustration 26 – Aménagement proposé d'une placette publique à l'avant de l'aréna Saint-Michel

Après

Après

5.3 RÉAMÉNAGEMENT DU SECTEUR SITUÉ AU CROISEMENT DES RUES D'IBERVILLE, JARRY EST ET DU BOULEVARD CRÉMAZIE

En ce qui a trait au réaménagement du secteur situé au croisement des rues d'Iberville et Jarry Est et du boulevard Crémazie Est, un concours de design pourrait être lancé pour évaluer les différents scénarios de réaménagement.

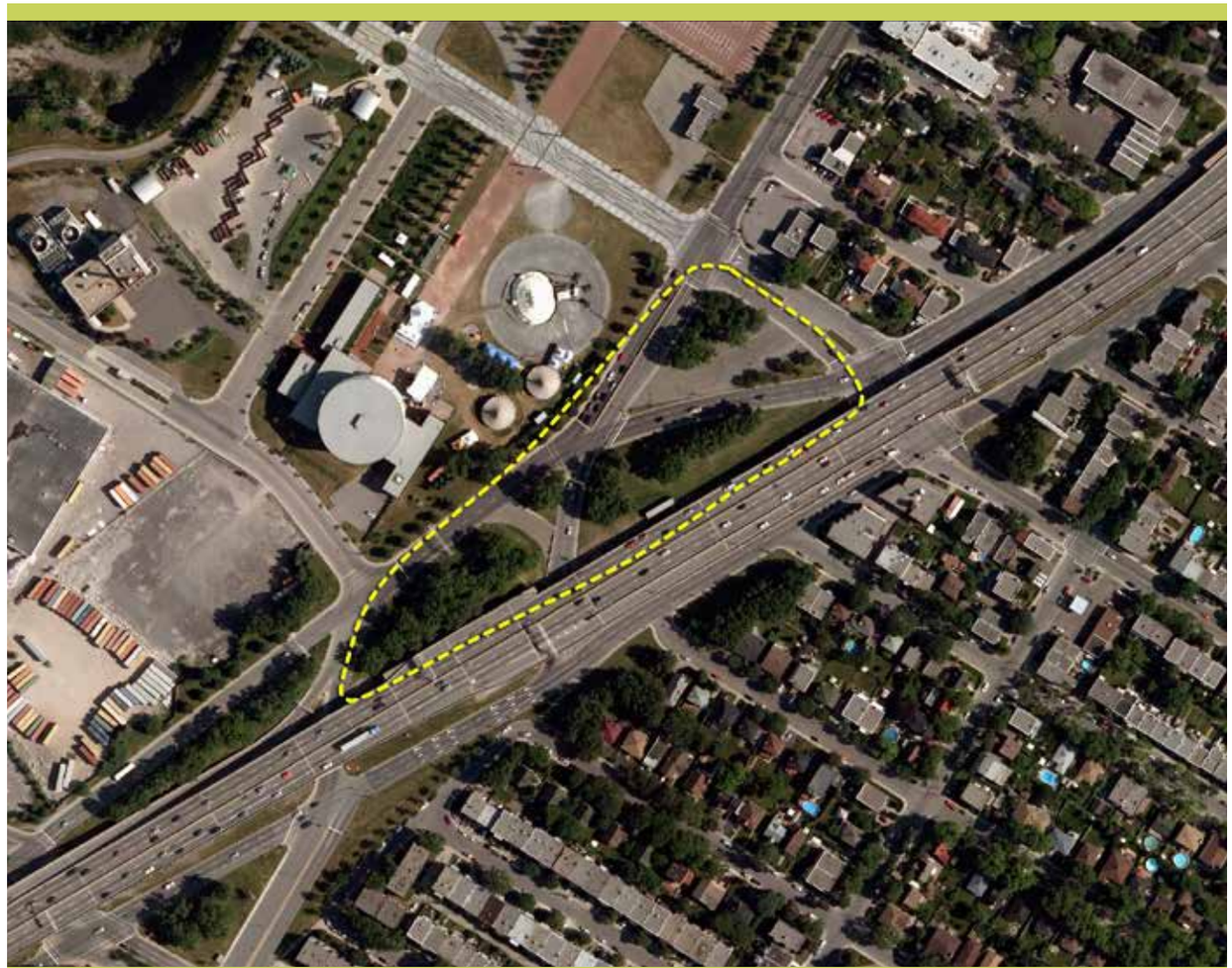


Illustration 27 - Croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est (2012)

06

MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme nécessite un ensemble d’interventions.

6.1 MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME

La mise en œuvre du PPU nécessite un ensemble d'interventions. Tout d'abord, des modifications réglementaires doivent être apportées au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'ajuster certains paramètres dont ceux relatifs aux affectations du sol et aux densités autorisées dans le secteur de la rue Jarry Est.

Par la suite, dans le but d'assurer la concordance avec le plan d'urbanisme, le Règlement de zonage (01-283) et le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA06-14001) de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension devront être modifiés. Enfin, un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble sera élaboré pour régir le développement dans le secteur *Vitrine Crémazie et les Avenues*.

6.1 Modifications au plan d'urbanisme

a) Affectations du sol

L'arrondissement prévoit modifier le plan d'urbanisme afin de prescrire la mixité des usages dans l'ensemble du territoire sauf dans le parc industriel Pie-IX qui demeurera un secteur d'emplois.

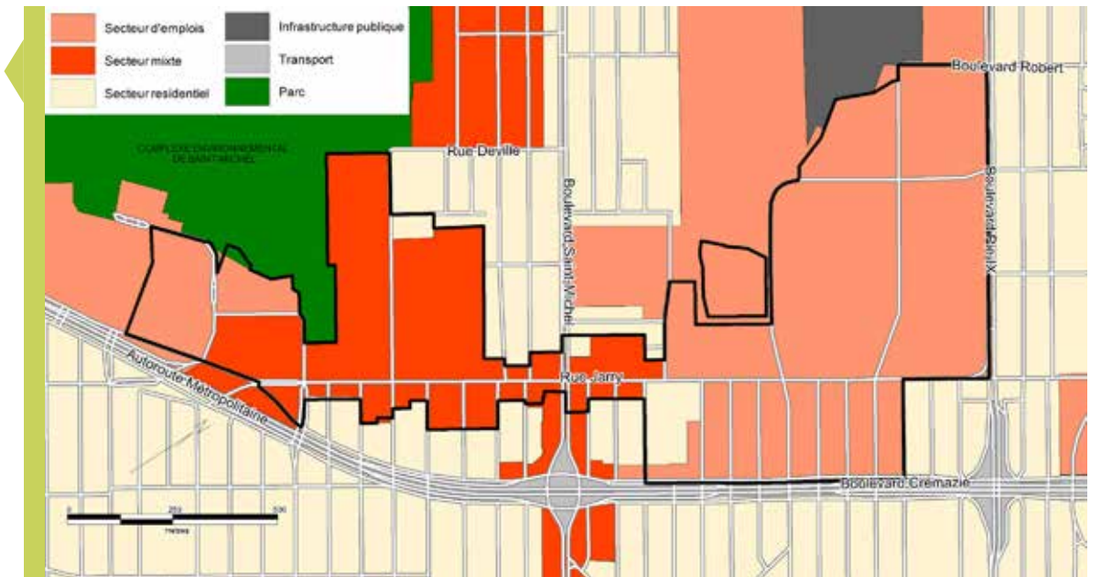


Illustration 28 – Affectations actuelles sur la rue Jarry Est

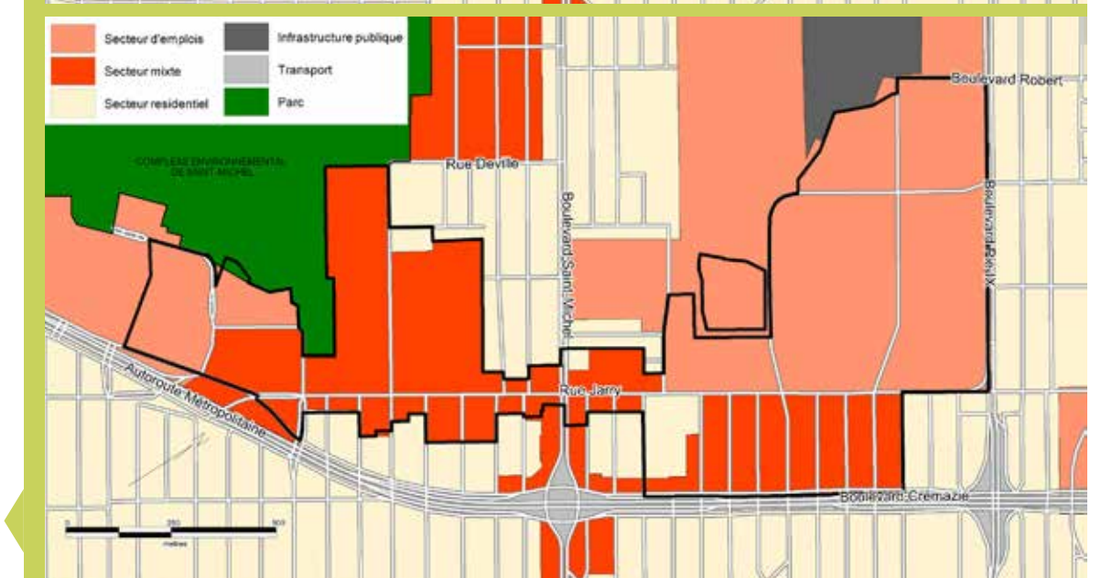


Illustration 29 – Affectations projetées sur la rue Jarry Est

6.1 MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME

b) Densité de construction

Les paramètres relatifs à la densité devront également être révisés pour assurer la mise en œuvre des orientations du PPU. La densité est exprimée en nombre d'étages et en taux d'implantation au sol.

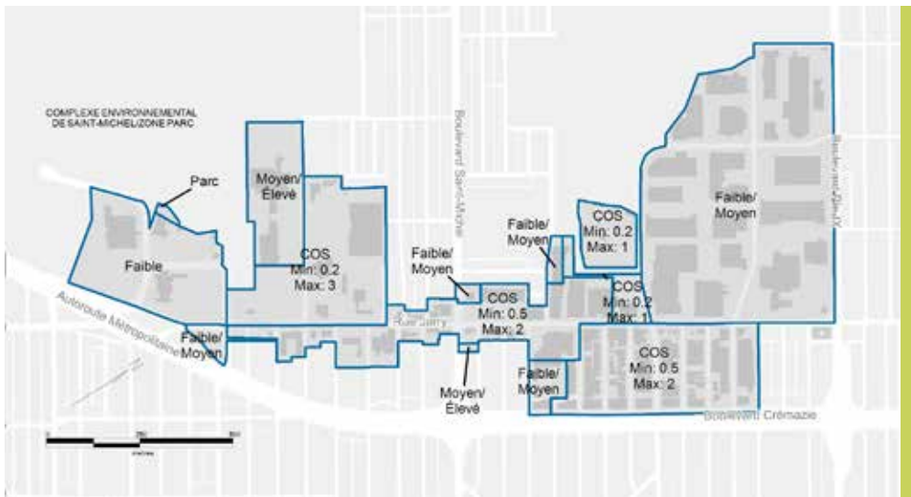


Illustration 30 – Taux d'implantation au sol actuel

Illustration 31 – Taux d'implantation au sol projeté

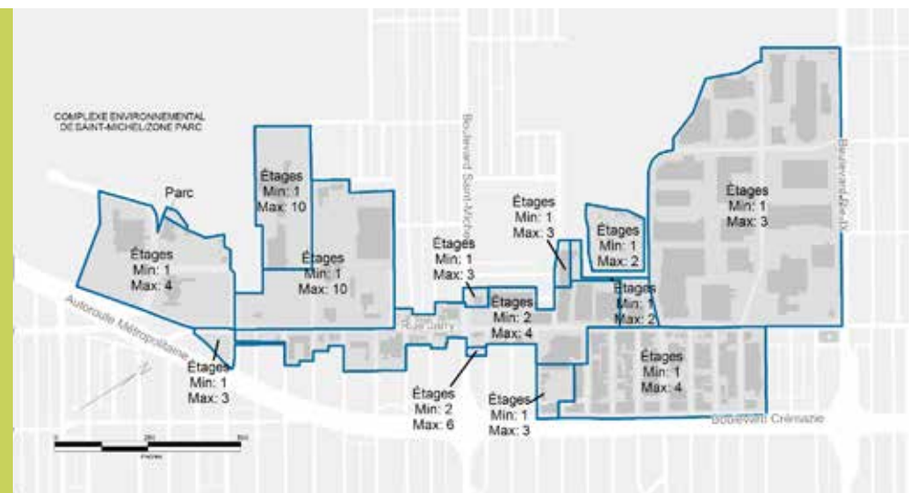


Illustration 32 – Hauteur actuelle

Illustration 33 – Hauteur projetée

6.2 RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'arrondissement souhaite également adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour y prescrire les usages résidentiels dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues à certaines conditions. Ce règlement comportera les dispositions réglementaires requises pour assurer un redéveloppement cohérent et durable en obligeant, notamment, le remembrement des lots pour permettre l'implantation de bâtiments de grands gabarits. De plus, il exigera à certaines conditions la reconversion et le réaménagement d'îlots entiers pour éviter que le développement résidentiel ne se fasse de façon aléatoire et qu'il subsiste, pendant plusieurs années, des problèmes de cohabitation entre les différents usages. Il prévoira également la possibilité de revoir la trame des rues pour agrandir les lots existants afin de faciliter leur reconversion à des fins résidentielles ainsi que de permettre l'aménagement d'une placette publique.

Le règlement prévoira entre autres des objectifs quant à l'aménagement des domaines privé et public, pour assurer la création d'un milieu de vie convivial et sécuritaire, et prescrira des critères de performance pour atténuer les impacts de l'autoroute sur les résidents. L'aménagement de logements abordables sera exigé conformément à la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

Il exigera aussi l'élaboration d'une étude de marché, pour s'assurer de la viabilité du projet, et d'une étude économique, pour déterminer dans quelle mesure et de quelle façon l'avènement de nouveaux résidents dans le secteur contribuera à sa croissance économique.

Le règlement prescrira les normes d'implantation et les densités d'occupation du sol souhaitées.

Des dispositions seront ajoutées contraignant les promoteurs à prendre à leur charge certains frais ainsi qu'à réaliser leurs projets dans des délais déterminés à l'avance.

Illustration 34 – Secteur assujetti au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

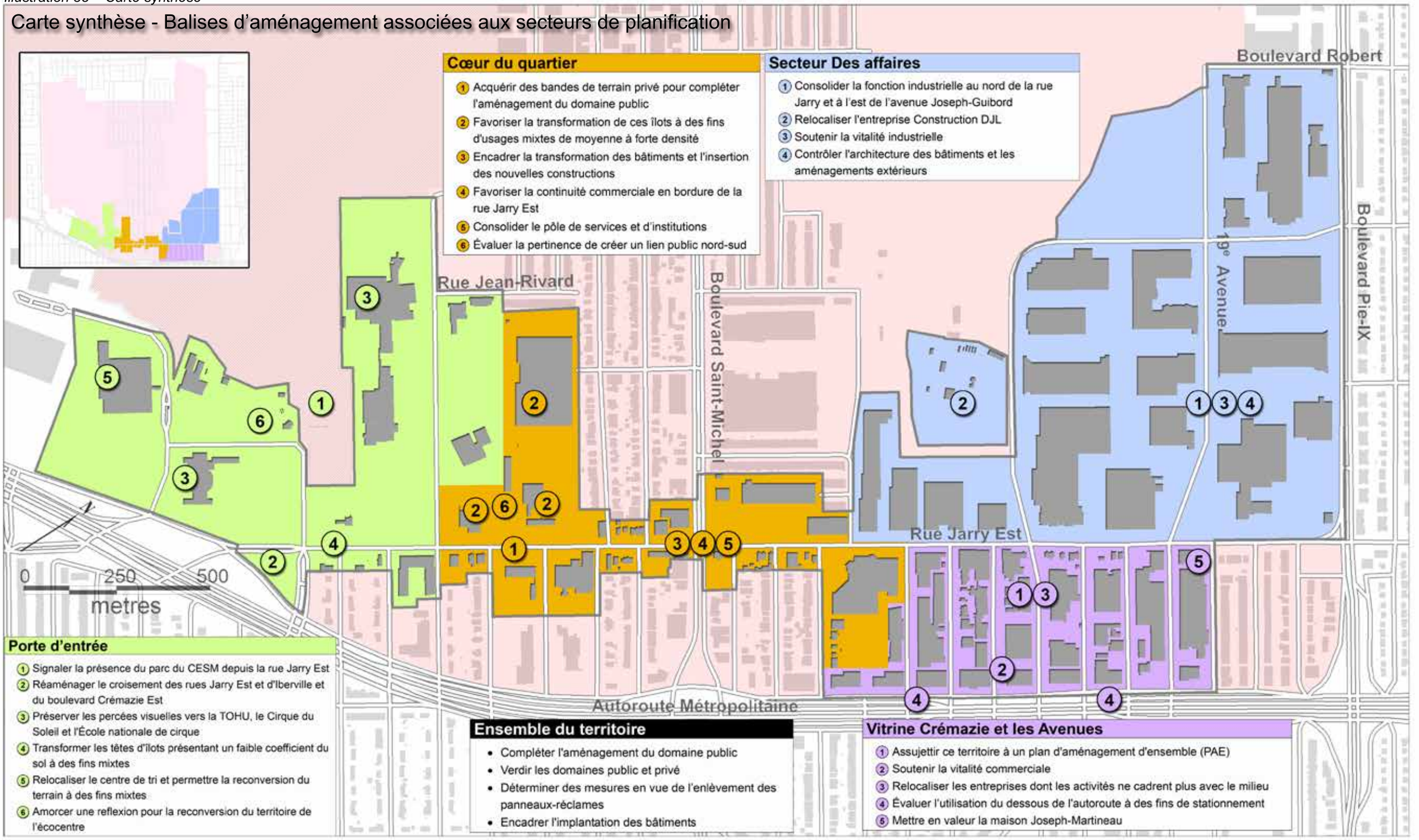
6.3 RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

À la suite de l'adoption du présent PPU, l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension souhaite également insérer dans le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) certains critères et objectifs qui s'appliqueraient spécifiquement au secteur de planification détaillée de la rue Jarry Est.

Ces derniers devront prendre en compte les préoccupations suivantes :

- l'animation continue de la rue, en maximisant les interactions des piétons et automobilistes avec les bâtiments, notamment par la multiplication des ouvertures et des accès directs à partir du trottoir et par la présence d'activités génératrices d'animation au rez-de-chaussée, et en évitant la présence de murs aveugles donnant sur la rue et les espaces publics;
- le gabarit, les jeux volumétriques et les matériaux utilisés dans le cadre des nouvelles constructions, qui doivent contribuer à l'harmonie et à la continuité architecturale du milieu bâti;
- la construction de bâtiments mixtes en bordure de la rue Jarry Est et leur relation avec le domaine public (retraits, basilaires, modulation des façades, etc.);
- la protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial et des bâtiments repères du secteur d'intervention;
- l'application de mesures visant à assurer les objectifs de développement durable;
- le contrôle de l'affichage commercial afin d'en limiter les incidences négatives sur le cadre bâti et le paysage de la rue;
- la préservation des percées visuelles vers les bâtiments qui servent de repères visuels;
- l'interface entre les bâtiments de grande hauteur et les autres bâtiments dans le secteur *Vitrine Crémazie et les Avenues;*

Illustration 35 – Carte synthèse



Carte préparée par la DAUSE, arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, mai 2013

6.4 COORDINATION DES INTERVENTIONS

ORIENTATION 1 - *Mettre en valeur l'entrée du parc du CESM et ses abords en révisant l'aménagement du domaine public*

Balises d'aménagement et actions municipales	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Signaler la présence du parc du CESM depuis la rue Jarry Est	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Réaménager le croisement des rues Jarry Est et d'Iberville et du boulevard Crémazie Est de façon à réduire les conflits entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Privilégier les percées visuelles vers les bâtiments repères de la TOHU, du Cirque du Soleil et de l'École nationale de cirque	Arrondissement VSMPE			◆
Marquer l'entrée du secteur par la transformation à des fins mixtes de certaines têtes d'îlots présentant un faible coefficient d'occupation du sol	Arrondissement VSMPE		◆	
Favoriser le déplacement du centre de tri et permettre la reconversion du terrain à des fins mixtes, compatibles avec le parc du CESM et la Cité des arts du cirque.	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Amorcer une réflexion quant à la possibilité de permettre la reconversion du terrain de l'Écocentre Saint-Michel à d'autres fins, compatibles avec le parc du CESM et la Cité des arts du cirque	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	

6.4 COORDINATION DES INTERVENTIONS

ORIENTATION 2 - *Assurer la vitalité commerciale du secteur Cœur du quartier par la création d'un milieu de vie attrayant et par une présence plus marquée de la fonction résidentielle.*

Balises d'aménagement et actions municipales	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Acquérir une bande de terrain sur les propriétés appartenant aux entreprises Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et anciennement Centre d'auto québécois afin de créer une réserve foncière pour éventuellement compléter le parcours piétonnier	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Évaluer la pertinence de créer un lien public nord-sud pouvant inclure un lien cyclable	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Favoriser la transformation de l'îlot de Transport Rosemont inc., de Col Sel Transit inc., du Centre d'auto québécois et de la Société de transport de Montréal à des fins d'usages mixtes de moyenne et de forte densité	Arrondissement VSMPE		◆	
Encadrer de façon réglementaire l'insertion des nouvelles constructions et la transformation des propriétés existantes de façon à assurer une production architecturale et des aménagements extérieurs de qualité	Arrondissement VSMPE	◆		
Favoriser la continuité commerciale en bordure de la rue Jarry Est	Arrondissement VSMPE			◆
Consolider le pôle de services et d'institutions	Arrondissement VSMPE		◆	

6.4 COORDINATION DES INTERVENTIONS

ORIENTATION 3 - *Optimiser le développement des activités économiques dans le secteur Des affaires*

Balises d'aménagement et actions municipales	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Consolider la fonction industrielle au nord de la rue Jarry Est et à l'est de l'avenue Joseph-Guibord	Arrondissement VSMPE	◆		
Favoriser la relocalisation de l'entreprise de produits bitumineux Contruction DJL, dont l'usage ne cadre plus avec la vocation souhaitée pour le secteur, pour dégager de nouveaux espaces à vocation d'emplois	Arrondissement VSMPE		◆	
Mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Contrôler l'architecture et la volumétrie des bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs par l'élaboration de normes réglementaires	Arrondissement VSMPE	◆		

6.4 COORDINATION DES INTERVENTIONS

ORIENTATION 4 - *Modifier la vocation du secteur Vitrine Crémazie et les Avenues en secteur mixte et rehausser son image pour stimuler sa mise en valeur en tant que secteur dynamique*

Balises d'aménagement et actions municipales	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Mettre en place des programmes fiscaux pour encourager la démolition des bâtiments les plus détériorés et pour créer de nouveaux espaces à développer à des fins mixtes	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Favoriser la création d'un programme de relocalisation des entreprises dont les activités ne sont plus compatibles avec la vocation souhaitée du secteur	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises à forte valeur ajoutée et dont la vocation est compatible avec celle du parc industriel Pie-IX	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Créer des ententes avec le ministère des Transports pour utiliser l'espace sous l'autoroute Métropolitaine à des fins de stationnement	Arrondissement VSMPE		◆	
Évaluer la possibilité d'introduire les usages résidentiels dans le secteur en les soumettant à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)	Arrondissement VSMPE	◆		
Évaluer la possibilité d'acquérir le 3870, rue Jarry Est, voisin de la maison Joseph-Martineau, en vue d'aménager une placette publique	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	

6.4 COORDINATION DES INTERVENTIONS

ORIENTATION 5 - *Pour l'ensemble du territoire à l'étude et pour les zones résidentielles adjacentes à l'autoroute Métropolitaine, aménager les domaines public et privé en vue de créer un milieu convivial, sécuritaire et attrayant, intégrant des principes de développement durable*

Balises d'aménagement et actions municipales	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Assurer la continuité du parcours piéton le long de la rue Jarry Est par des trottoirs sans interruption et dégagés de tout obstacle	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		◆	
Favoriser le verdissement des domaines privé et public	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville Propriétaires des terrains		◆	
Aménager des saillies végétalisées	Arrondissement VSMPE		◆	
Déterminer des mesures en vue de l'enlèvement des panneaux-réclames	Arrondissement VSMPE			◆
Régir l'implantation des bâtiments de façon à ce qu'ils encadrent davantage la rue Jarry Est	Arrondissement VSMPE	◆		

REMERCIEMENTS

REMERCIEMENTS

Équipe de production

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

Cartographie

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

Conception graphique

- Direction des relations avec les citoyens, du greffe et des services administratifs
- Marjorie Bradley Vidal, M. architecture
- Oblik – Communication et design
- Urban Soland

Comité technique

a) Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
- Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement
- Direction des travaux publics

b) Services corporatifs
- Direction du développement économique et urbain
- Direction des grands parcs et verdissement
- Direction des transports
- Direction des travaux publics

Forum des partenaires

- Addison électronique
- Les Aliments Kim Phat inc.
- CDÉC Centre-Nord
- Cirque du Soleil
- CSSS Saint-Léonard–Saint-Michel
- École nationale de cirque
- Groupe Mach
- ProDev
- TOHU
- Smart Center
- Vivre Saint-Michel en santé

Photos

- Michel Pinault, photographe