

Programme particulier d'urbanisme

Secteur de la rue Jarry Est

Février 2013



Table des matières

1. Introduction	3
2. Mise en contexte.....	4
2.1 Territoire d'application	4
2.2 Historique	4
2.3 Description du territoire	8
a) La Porte d'entrée	9
b) Le Cœur du quartier	11
c) Le secteur Des affaires	13
d) Le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues	15
3. Retour sur les études sectorielles	18
3.1 Étude sur la stratégie de développement économique.....	18
a) L'offre commerciale	19
b) La structure industrielle.....	19
c) Le principal axe de développement.....	19
3.2 Étude pour le réaménagement des domaines public et privé	20
4. Orientations	24
4.1 La Porte d'entrée	24
4.2 Le Cœur du quartier	25
4.3 Le secteur Des affaires.....	27
4.4 Le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues	28
4.5 Les balises d'aménagement applicables à l'ensemble du secteur de la rue Jarry Est	30
5. Interventions planifiées sur le domaine public dans le cadre de la mise en œuvre du PPU	31
5.1 Enfouissement du réseau filaire aérien et éclairage.....	31
5.2 Création d'une promenade verte et de placettes publiques	32
5.3 Réaménagement du secteur situé au croisement des rues d'Iberville, Jarry Est et du boulevard Crémazie Est	41
6. Mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme	42
6.1 Modifications au plan d'urbanisme.....	42
a) Affectation du sol	42
b) Densité de construction.....	44
6.2 Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.....	46
6.3 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale	47
6.4 Phasage des interventions	49

Table des illustrations

<i>Illustration 1 – Territoire faisant l’objet de planification détaillée.....</i>	<i>4</i>
<i>Illustration 2 – Plan directeur – Complexe environnemental de Saint-Michel – 2012.....</i>	<i>7</i>
<i>Illustration 3 – Secteurs faisant l’objet de la planification détaillée.....</i>	<i>8</i>
<i>Illustration 4 – Secteur de planification - Porte d’entrée.....</i>	<i>10</i>
<i>Illustration 5 – Secteur de planification - Cœur du quartier.....</i>	<i>13</i>
<i>Illustration 6 – Secteur de planification - Des affaires.....</i>	<i>14</i>
<i>Illustration 7 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Affectations du sol.....</i>	<i>15</i>
<i>Illustration 8 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Typologie des activités commerciales.....</i>	<i>16</i>
<i>Illustration 9 – Terrains et bâtiments vacants dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues.....</i>	<i>17</i>
<i>Illustration 10 – Secteur de planification - Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues.....</i>	<i>18</i>
<i>Illustration 11 – Superficie des terrains de Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et de la Société de transport de Montréal.....</i>	<i>26</i>
<i>Illustration 12 – Concept d’aménagement d’un espace vert dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues.....</i>	<i>29</i>
<i>Illustration 13 – Aménagements proposés sur les domaines privé et public le long de la rue Jarry Est dans le secteur Des affaires.....</i>	<i>31</i>
<i>Illustration 14 – Propositions d’aménagement du domaine public en bordure de la rue Jarry Est.....</i>	<i>33</i>
<i>Illustration 15 – Caractéristiques actuelles de l’emprise publique sur la rue Jarry Est entre la rue d’Iberville et l’avenue Joseph-Guibord.....</i>	<i>34</i>
<i>Illustration 16 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre la rue d’Iberville et l’avenue Joseph-Guibord.....</i>	<i>35</i>
<i>Illustration 17 – Caractéristiques actuelles de l’emprise publique sur la rue Jarry Est entre l’avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX.....</i>	<i>37</i>
<i>Illustration 18 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est situé entre l’avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX.....</i>	<i>38</i>
<i>Illustration 19 – Exemple d’aménagement d’une saillie sur une rue transversale à la rue Jarry Est.....</i>	<i>40</i>
<i>Illustration 20 – Aménagement proposé d’une placette publique dans la cour avant de l’école Saint-Bernardin-de-Sienne.....</i>	<i>41</i>
<i>Illustration 21 – Aménagement proposé d’une placette publique à l’avant de l’aréna Saint-Michel.....</i>	<i>41</i>
<i>Illustration 22 – Affectations actuelles sur la rue Jarry Est.....</i>	<i>43</i>
<i>Illustration 23 – Affectations projetées sur la rue Jarry Est.....</i>	<i>43</i>
<i>Illustration 24 – Densité de construction actuelle.....</i>	<i>44</i>
<i>Illustration 25 – Densité de construction projetée.....</i>	<i>45</i>
<i>Illustration 26 – Secteur assujéti au Règlement sur les plans d’aménagement d’ensemble.....</i>	<i>46</i>
<i>Illustration 27 – Carte synthèse.....</i>	<i>48</i>

1. Introduction

Au cours des dernières années, plusieurs projets structurants se sont implantés dans le secteur de la rue Jarry Est et ont contribué à le dynamiser et à changer son image d'artère industrielle. Pensons entre autres à la création et à la consolidation du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel, à l'implantation de la Cité des arts du cirque et à la construction de projets d'habitation.

Le plan d'urbanisme identifiait en 2004 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 au niveau de son cadre bâti qu'au niveau de ses fonctions. La raison est qu'encore aujourd'hui plusieurs usages se côtoient et certaines fonctions, comme celles industrielles et commerciales lourdes, ne cadrent plus avec la vocation vers laquelle le secteur tend à se développer.

Parallèlement, le chapitre d'arrondissement accordait le même statut à la rue Jarry Est en précisant qu'elle devait faire l'objet d'une planification détaillée. Deux grandes fonctions ont été reconnues comme instrument pour requalifier la rue Jarry Est soit, résidentielle et commerciale.

Dès lors, le 1^{er} 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'expert-conseils AECOM un mandat pour réaliser diverses études, analyses et recommandations en vue de guider l'arrondissement dans ses prises de décisions et d'animer les différentes rencontres faisant état de l'avancement des travaux. Au terme de ces constats et de ces discussions, le consultant devait soumettre un projet préliminaire de PPU.

L'élaboration de ce PPU est également le résultat d'une démarche participative avec les différents acteurs du milieu dont des groupes communautaires, des commerçants, des investisseurs et la CDEC Centre-Nord. L'arrondissement a également travaillé en collaboration 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 présent document découpe le territoire en plusieurs secteurs de planification et identifie, pour chacun, des balises d'aménagement autant sur 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.

Le programme particulier d'urbanisme 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.

2. Mise en contexte

2.1. Territoire d'application

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 13^e et la 20^e 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 km².

Illustration 1 – Territoire faisant l'objet de planification détaillée



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.

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 pour 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 particulier que l'on connaît aujourd'hui.

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.



Carrière Miron en 1984 (Québecphotos.ca)

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 Saint-Michel.

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.



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

a) Carrière Miron

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.

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.



Site d'enfouissement
(<http://www.rncan.gc.ca/science/terre/produits-services/produits-cartographie/geoscape/montreal/6363>)

En 1988, la Ville annonce la mise en place d'un projet de compostage 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

Quant à la carrière Francon, elle est inexploitée depuis 1985. Elle 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 la carrière est utilisée actuellement par la Ville comme site de dépôt de neige usée.

1988 à aujourd'hui - Un quartier en transformation

a) 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 et qui, d'ici 2020, prendra la forme d'un immense parc urbain, d'une superficie comparable à celle du parc du Mont-Royal, avec ses 192 hectares.

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



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.

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 2^e 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.

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 marquent la transformation du secteur. On assiste à la construction d'un centre commercial à l'angle de la rue Jarry Est et du boulevard Saint-Michel, du CLSC 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

Pour les 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



a) La Porte d'entrée

Délimité par le croisement du boulevard Crémazie, de la rue Jarry Est et par la 2^e 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.



TOHU (2012)



Cirque du Soleil (2012)

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.

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.



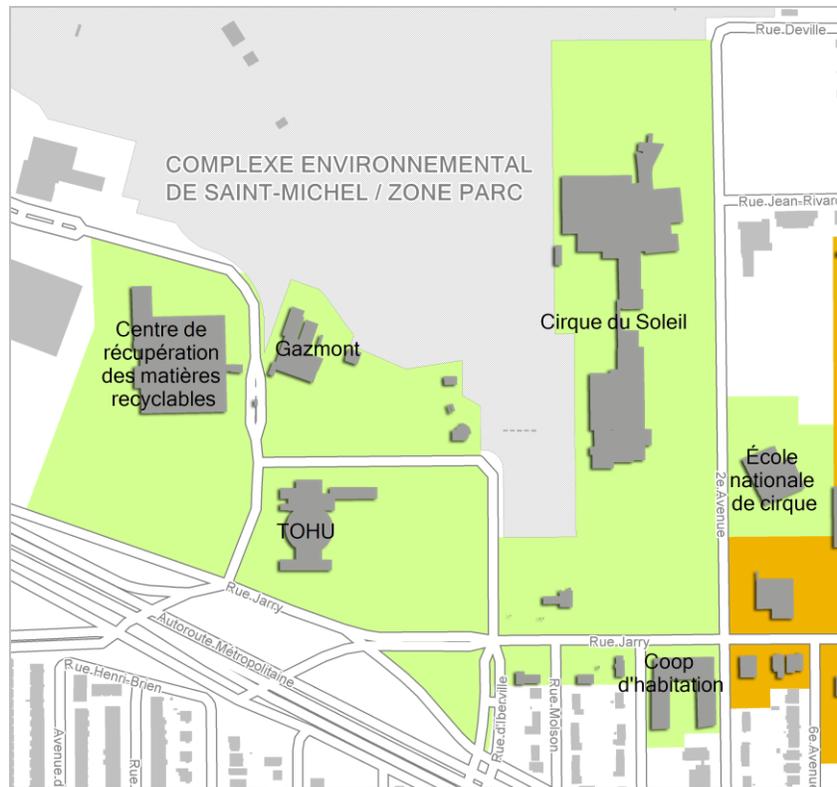
Centre de récupération (2012)

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)

Illustration 4 – Secteur de planification - Porte d'entrée



b) Le Cœur du quartier

Le *Cœur du quartier* est délimité par le tronçon de la rue Jarry Est qui se situe entre la 2^e et la 14^e 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 étudiants, le CHSLD Saint-Michel, le CLSC Saint-Michel, l'aréna Saint-Michel et la caserne de pompier n°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 n° 9 (2012)



Aréna Saint-Michel (2012)



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

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. (AECOM 2011)



Transport Rosemont inc. (2012)

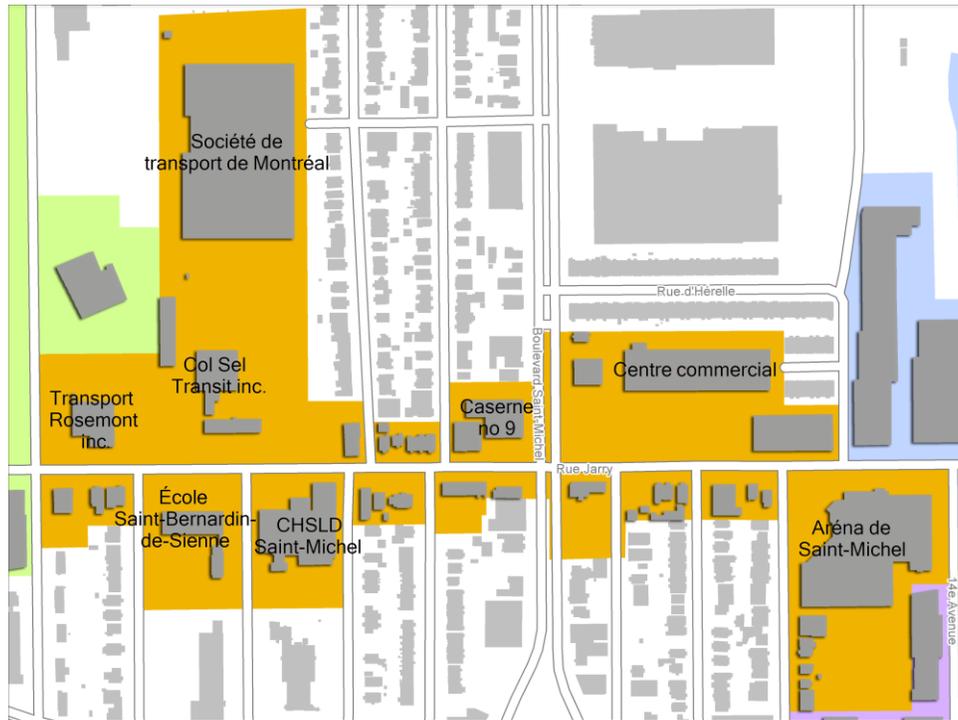


Col Sel Transit inc. (Google Maps 2009)



Col Sel Transit inc. (2012)

Illustration 5 – Secteur de planification - Cœur du quartier



c) Le secteur Des affaires

Ce secteur de planification s’est développé à proximité de l’ancienne carrière Francon et 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 Itée qui est un commerce de pièces et accessoires pour automobiles, Deschênes & fils Itée 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.



Doris Hosiery Mills Inc. (2012)



Deschênes et Fils Itée (2012)



Kim Phat inc. (2012)

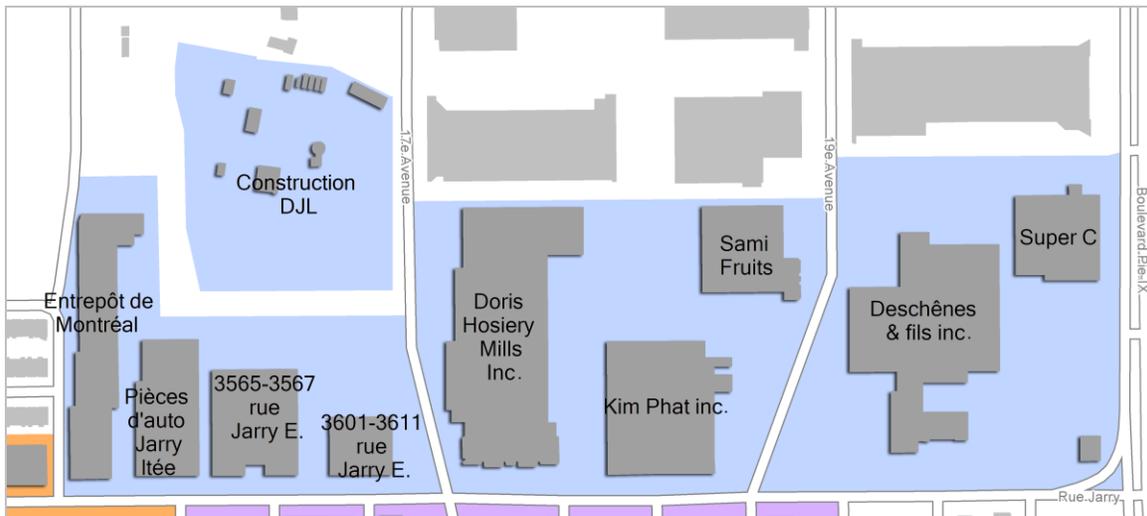


Sami Fruits (2012)

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 au niveau visuel qu'au niveau du bruit et de la poussière. Pour ces raisons, il serait souhaitable que l'entreprise soit relocalisée 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.

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.

Illustration 6 – Secteur de planification - Des affaires



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 14^e et la 20^e 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 17^e Avenue.

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 15^e Avenue.

Illustration 7 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Affectations du sol

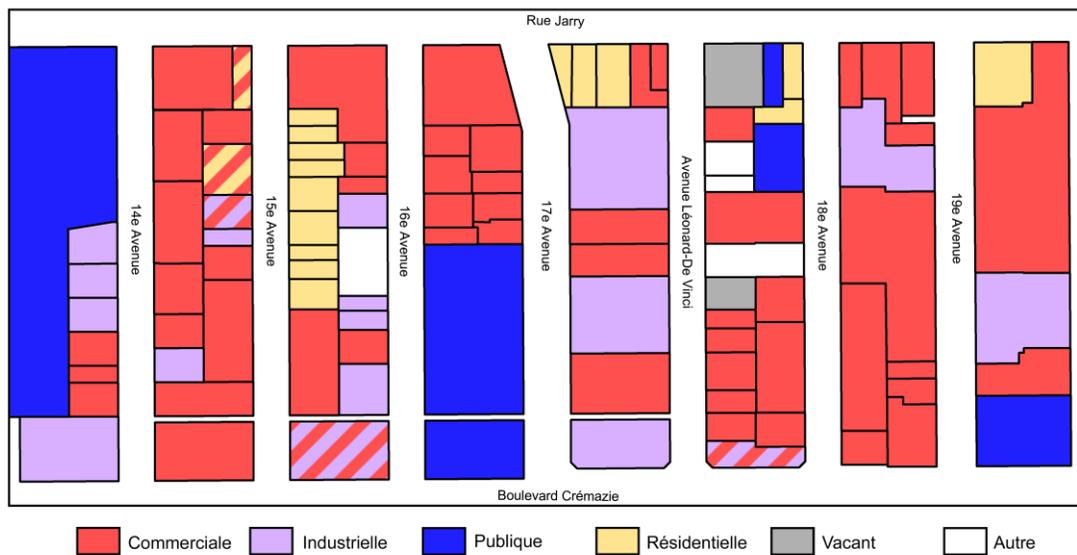
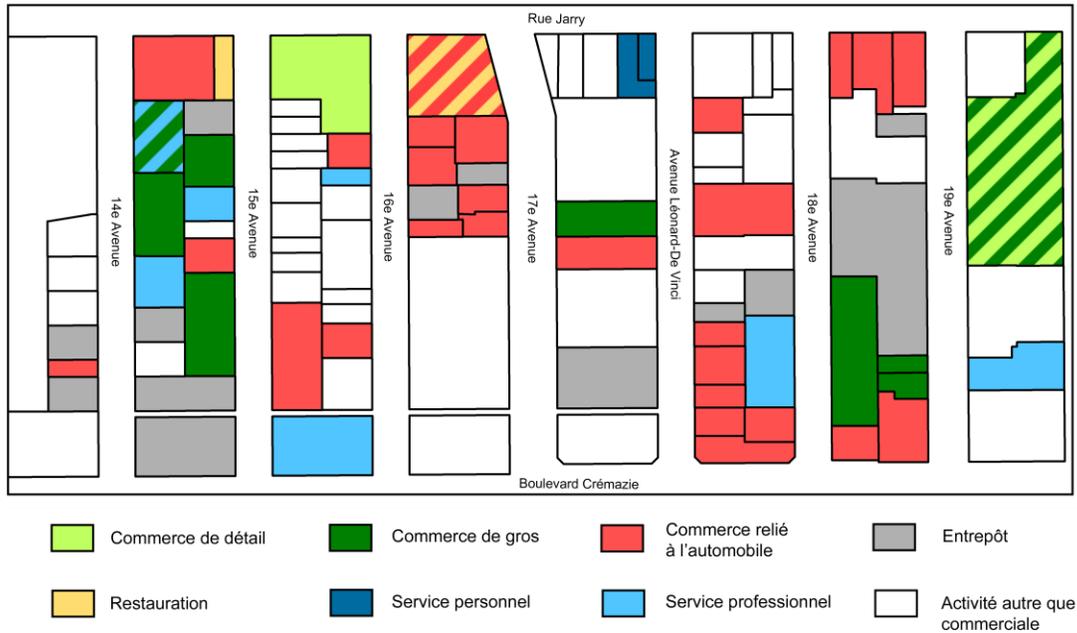


Illustration 8 – Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues – Typologie des activités commerciales



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 pour l'entreposage extérieur et le stationnement. En effet, les propriétaires riverains utilisent l'espace public, comme aire de stationnement, aire d'entreposage extérieur et aire de chargement.

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



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

Illustration 9 – Terrains et bâtiments vacants dans le secteur Vitrine Crémazie et les Avenues



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, tel que celui situé au 3637, boulevard Crémazie Est, construits au début des années soixante, sont dans un état de délabrement avancé et présentent un haut taux de vacances 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 telles le bruit, la poussière et le haut débit de circulation, qui doivent être prises en compte dans le cadre du redéveloppement de ce secteur.



3637, boulevard Crémazie Est
(2012)

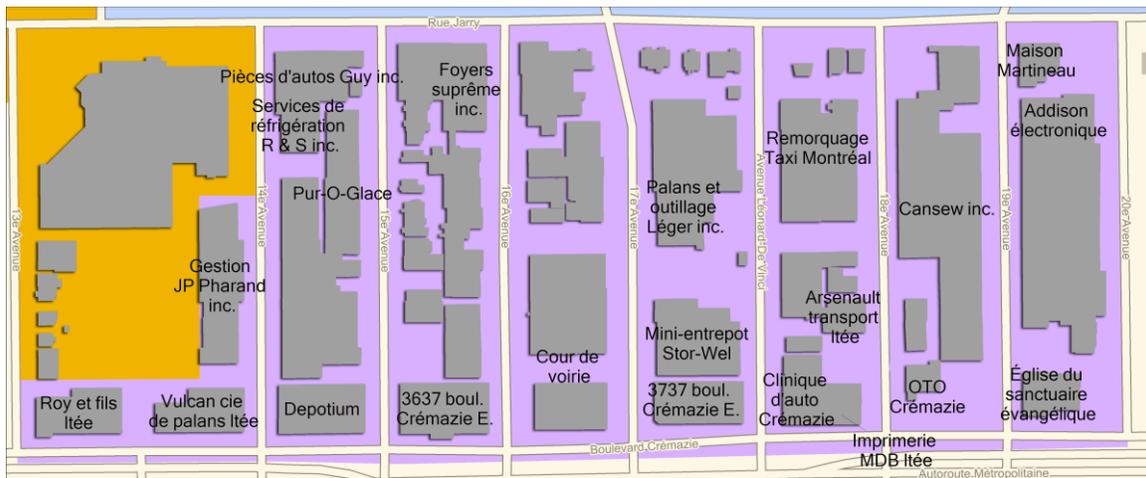


3737, boulevard Crémazie Est
(2012)



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

Illustration 10 – Secteur de planification - Secteur Vitrine Crémazie et les Avenues



3. 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;
- taux de croissance projetée pour les 20 prochaines années faible;
- forte proportion de la population est sous-scolarisée;
- nombre de familles monoparentales est supérieur à la moyenne montréalaise;
- revenu moyen des ménages est 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 au niveau résidentiel que commercial 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 14^e et la 20^e 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 6 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 d'accroître le nombre de résidents dans le secteur. Pour ce faire, des réaménagements au niveau des 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 a 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 piétons 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 Apella (2012)



Trottoir discontinu devant Col Sel Transit inc. (2012)

L'étude identifie diverses opportunités d'interventions pour améliorer le cadre général de la rue. Parmi ces alternatives, on pense entre autres aux travaux d'enfouissement du réseau filaire auxquels Hydro-Québec procèdera 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 procèdera 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.

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 CESH et le secteur Saint-Michel.

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, à l'aréna Saint-Michel et sur le terrain vacant situé à proximité de la TOHU; l'arrondissement, en collaboration avec leurs propriétaires, pourraient 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.



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



École Saint-Bernardin-de-Sienne (2012)

D'autres propriétés comme le restaurant Appelia situé à l'intersection de la 10^e 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 Appelia (2012)

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 identifie 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 procèdera 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)

4. Orientations

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

Pour 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'échelonnent jusqu'en 2020, constitue un atout important dans la revitalisation du secteur de la rue Jarry Est et ce, tant au niveau économique qu'au niveau 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 pourrait 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.

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

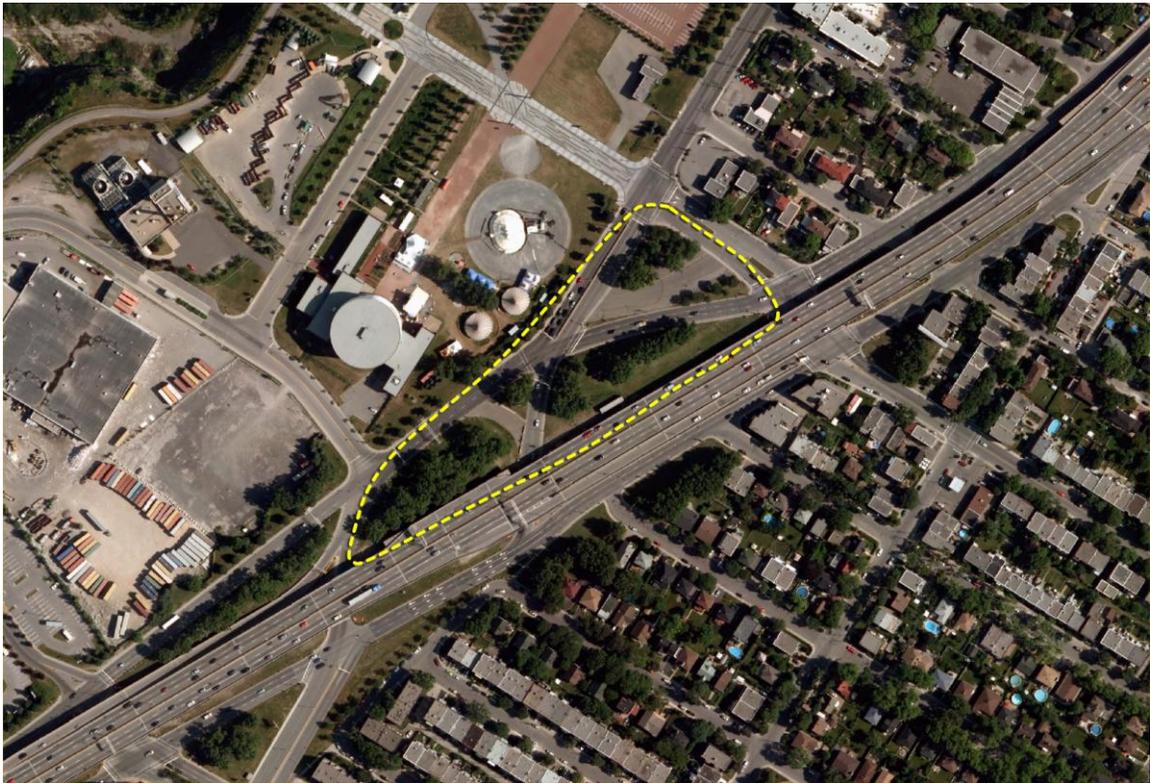
- signaler la présence du parc du CESM depuis la rue Jarry Est;
- réaménager le croisement des rues Jarry Est, d'Iberville et du boulevard Crémazie Est de façon à réduire les conflits entre les piétons, les cyclistes et les automobiles;
- privilégier les percées visuelles vers les bâtiments repères de la TOHU, du Cirque du Soleil et 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.



Vue vers le parc du CESM (Google Map 2009)



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



Croisement des rues Jarry Est, d'Iberville 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, 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 quelques commerces de proximité.

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.

Illustration 11 – Superficie des terrains de Transport Rosemont inc., Col Sel Transit inc. et de la Société de transport de Montréal



La reconversion de ces terrains en secteur d'habitation créerait une nouvelle offre en logements, dont une proportion en logements abordables, en accord avec la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, ce qui 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.

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;
- 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.

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 des moyens serait de requalifier certains espaces sous-utilisés en permettant la construction de nouveaux bâtiments.

Pour ce faire, l'arrondissement identifie 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.



Van Houtte (Google Map 2009)



Vêtements Peerless Clothing inc (Google Map 2009)

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 identifié 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 étaient voués à l'industrie du vêtement, prospères dans les années 60 et 70, accusant désormais des taux de vacances 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 sur hauteur et l'importance accordée au transport routier en font un milieu rébarbatif où l'on ne désire pas s'y 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.

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 l'opportunité 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.

Illustration 12 – Concept d'aménagement d'un espace vert dans le secteur *Vitrine Crémazie et les Avenues*



Aussi, 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.

Enfin, 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.



Maison Joseph-Martineau (2012)

Déoulant de ces observations, l'arrondissement identifie les balises d'aménagement et les actions municipales suivantes :

- 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);
- mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises de services génératrices d'emplois en bordure du boulevard Crémazie Est;
- favoriser la création d'un programme de relocalisation des entreprises dont les activités ne sont pas compatibles avec la vocation souhaitée pour le secteur;
- créer des ententes avec le ministère des Transports pour utiliser l'espace sous l'autoroute Métropolitaine à des fins de stationnement;
- protéger et mettre en valeur la maison Joseph-Martineau.

4.5 Balises d'aménagement applicables à l'ensemble du secteur de la rue Jarry Est

Orientation 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

Le principal objectif du réaménagement des domaines public et privé de la rue Jarry Est est de les aménager pour tenir compte davantage du piéton.

Plus particulièrement, 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 confortable 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. À certains endroits, ces aménagements requièrent des ententes avec les propriétaires riverains.

La création d'un milieu de vie dense 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 en vue de réduire les îlots de chaleur et tendre vers une meilleure absorption naturelle des eaux de pluie;
- identifier 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 13 – Aménagements proposés sur les domaines privé et public le long de la rue Jarry Est dans le secteur Des affaires

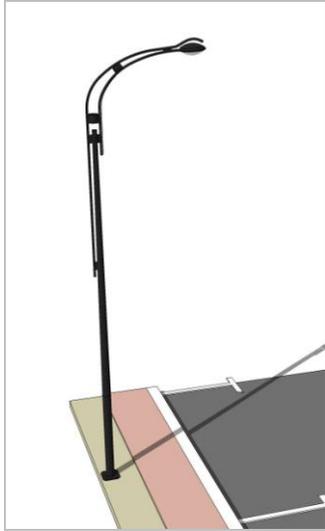


5. Interventions planifiées sur le domaine public dans le cadre de la mise en œuvre du PPU

5.1 Enfouissement du réseau filaire aérien 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 liées à l'éclairage de rue et au mobilier urbain.

D'une part, les premières interventions consisteront à l'installation de nouvelles bases et de nouveaux luminaires en bordure de rue.



Avant



Après



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, confortable et sécuritaire incluant des interventions en matière de verdissement doivent être planifiées. 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 14 – 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. Une première, entre la rue d’Iberville et l’avenue Joseph-Guibord, qui 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 restant constituent l’espace résiduel qui se trouve uniquement sur le côté sud de la rue, espace qui permettrait d’élargir le trottoir.

Illustration 15 – Caractéristiques actuelles de l’emprise publique sur la rue Jarry Est entre la rue d’Iberville et l’avenue Joseph-Guibord

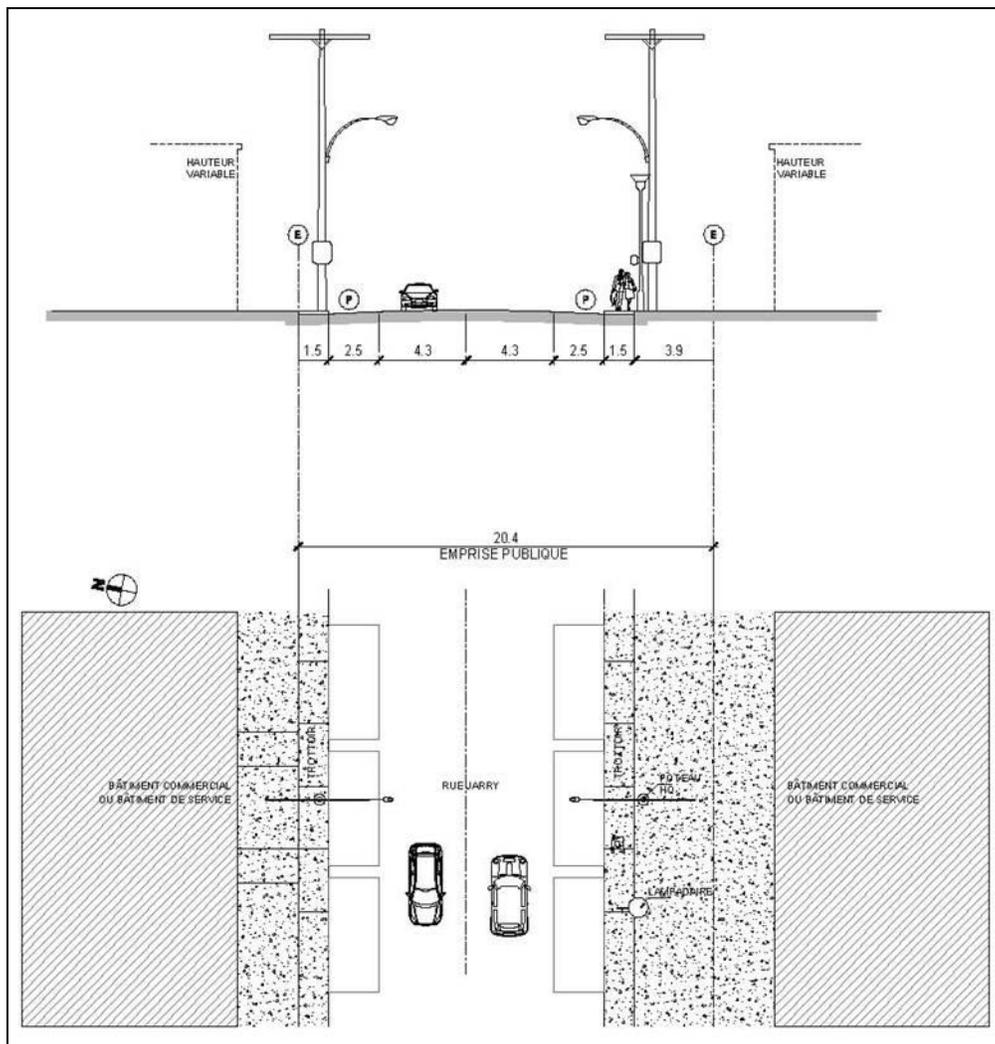
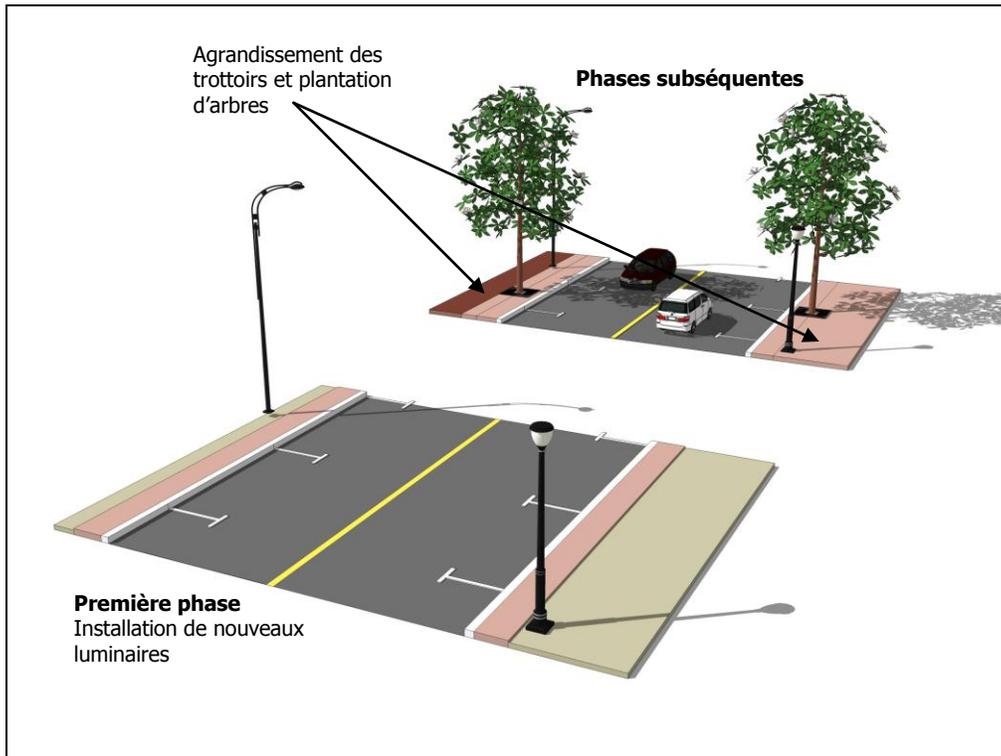
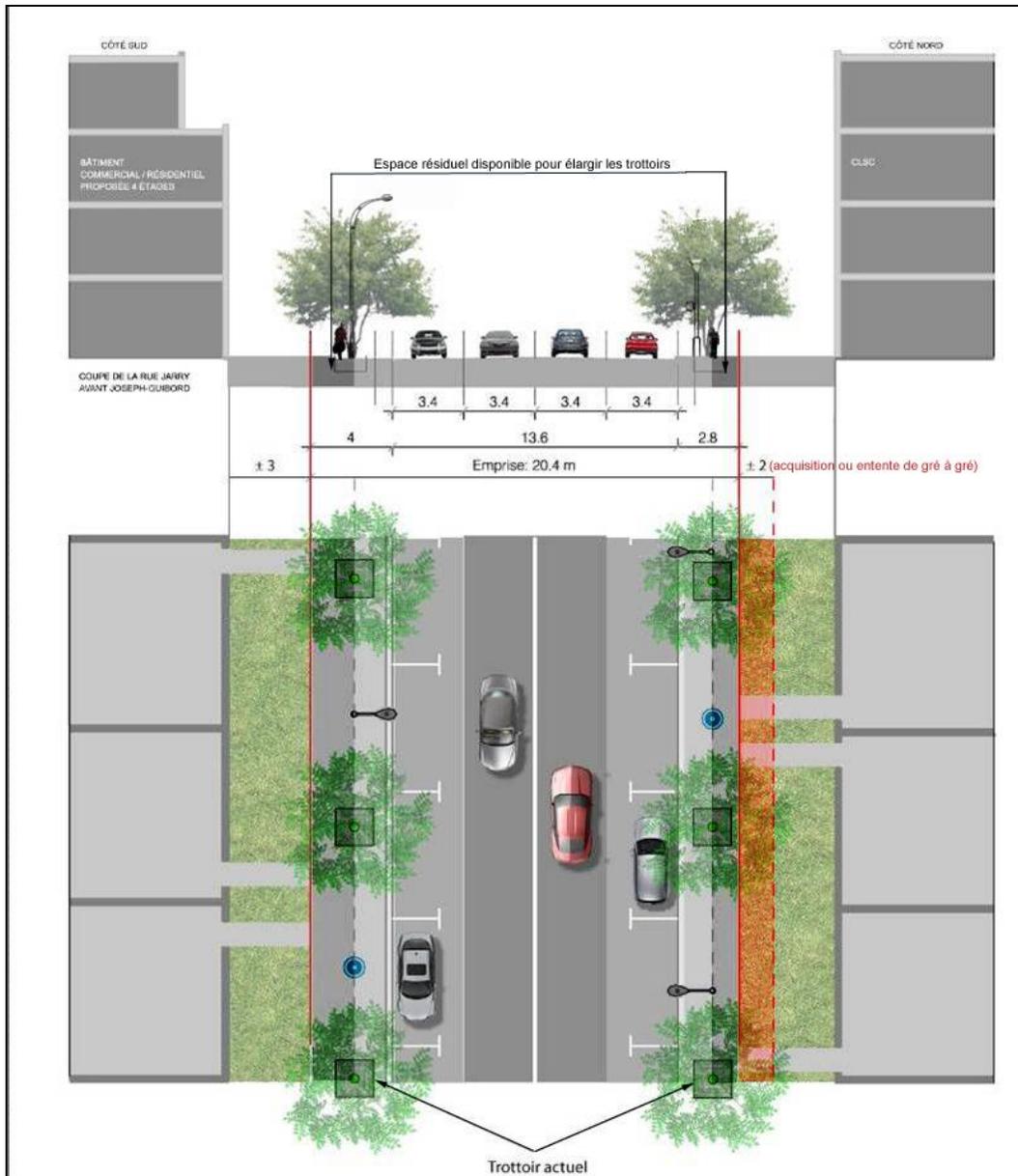


Illustration 16 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est entre la rue d'Iberville et l'avenue Joseph-Guibord





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 sur le domaine privé.

Illustration 17 – Caractéristiques actuelles de l’emprise publique sur la rue Jarry Est entre l’avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX

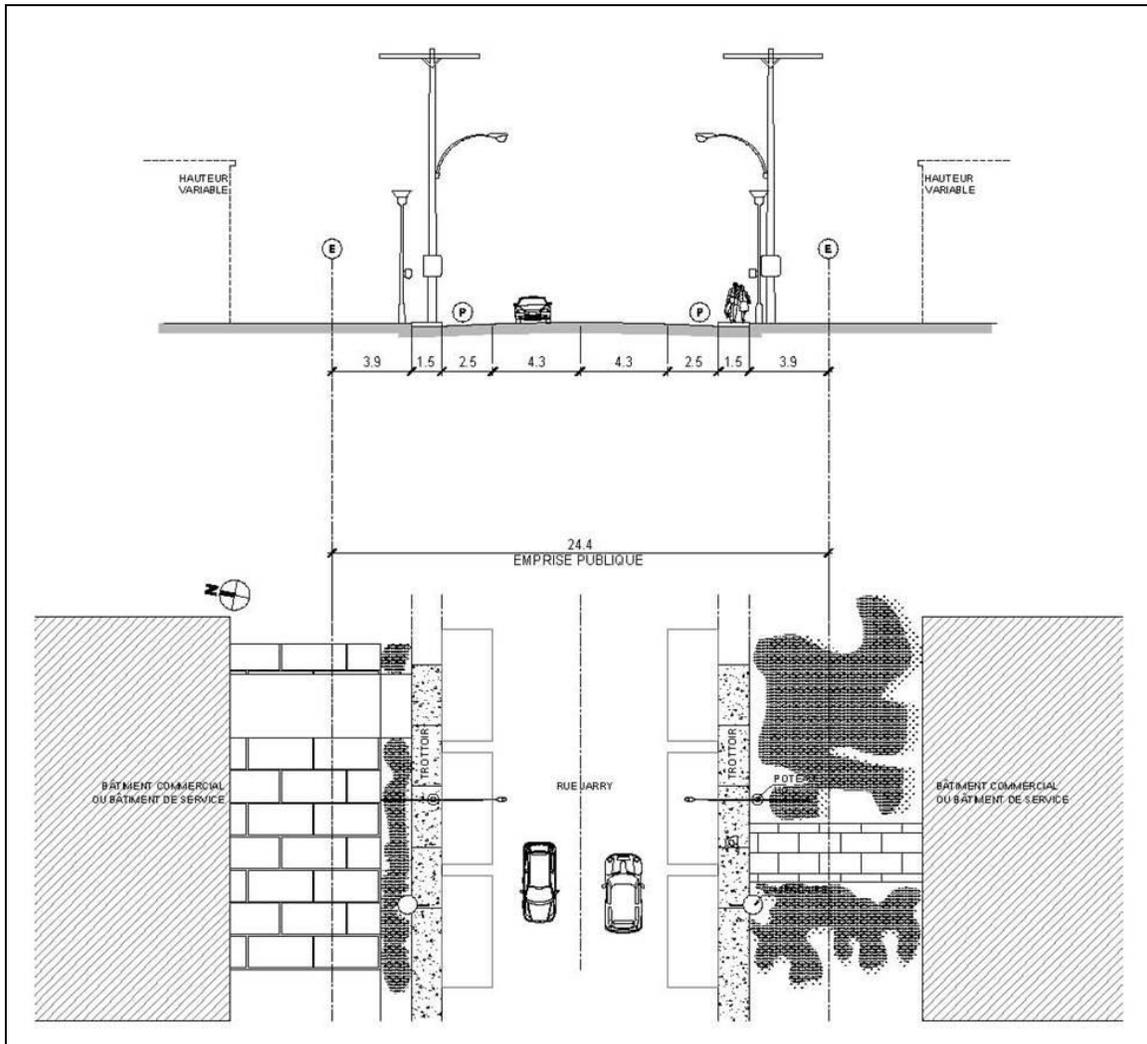
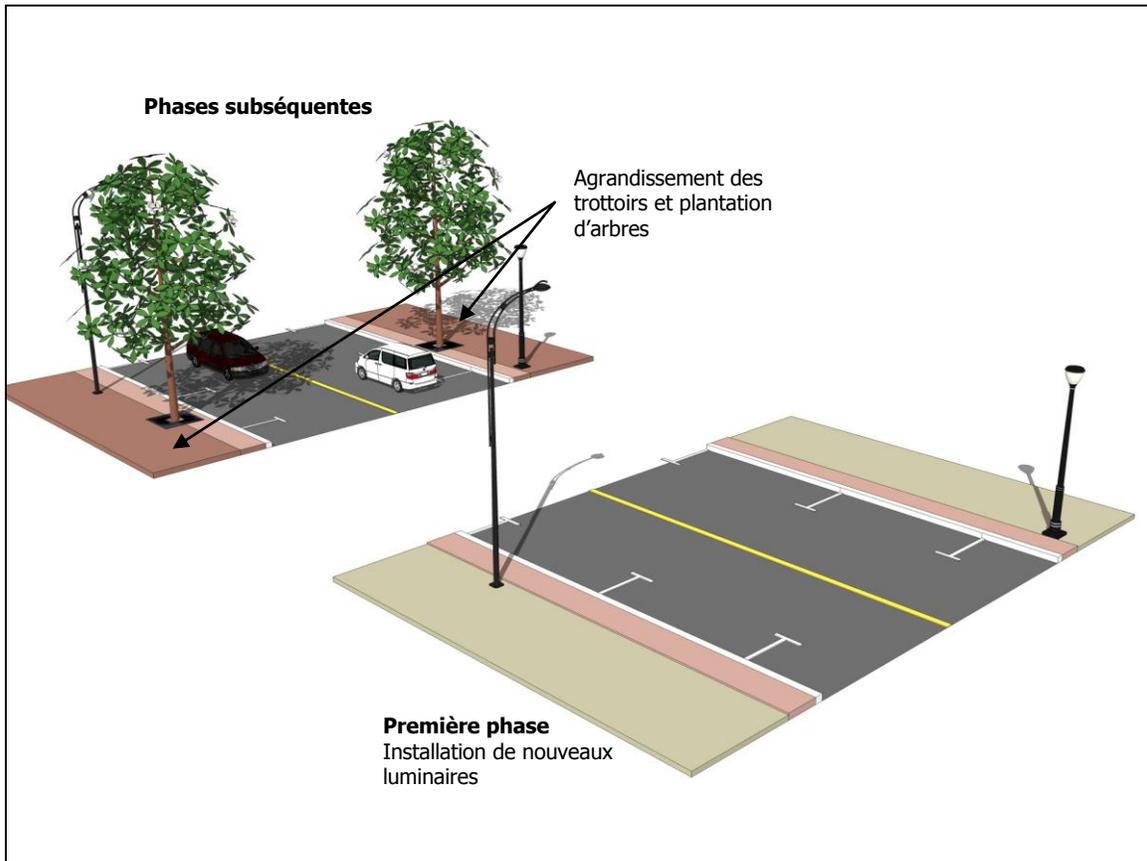
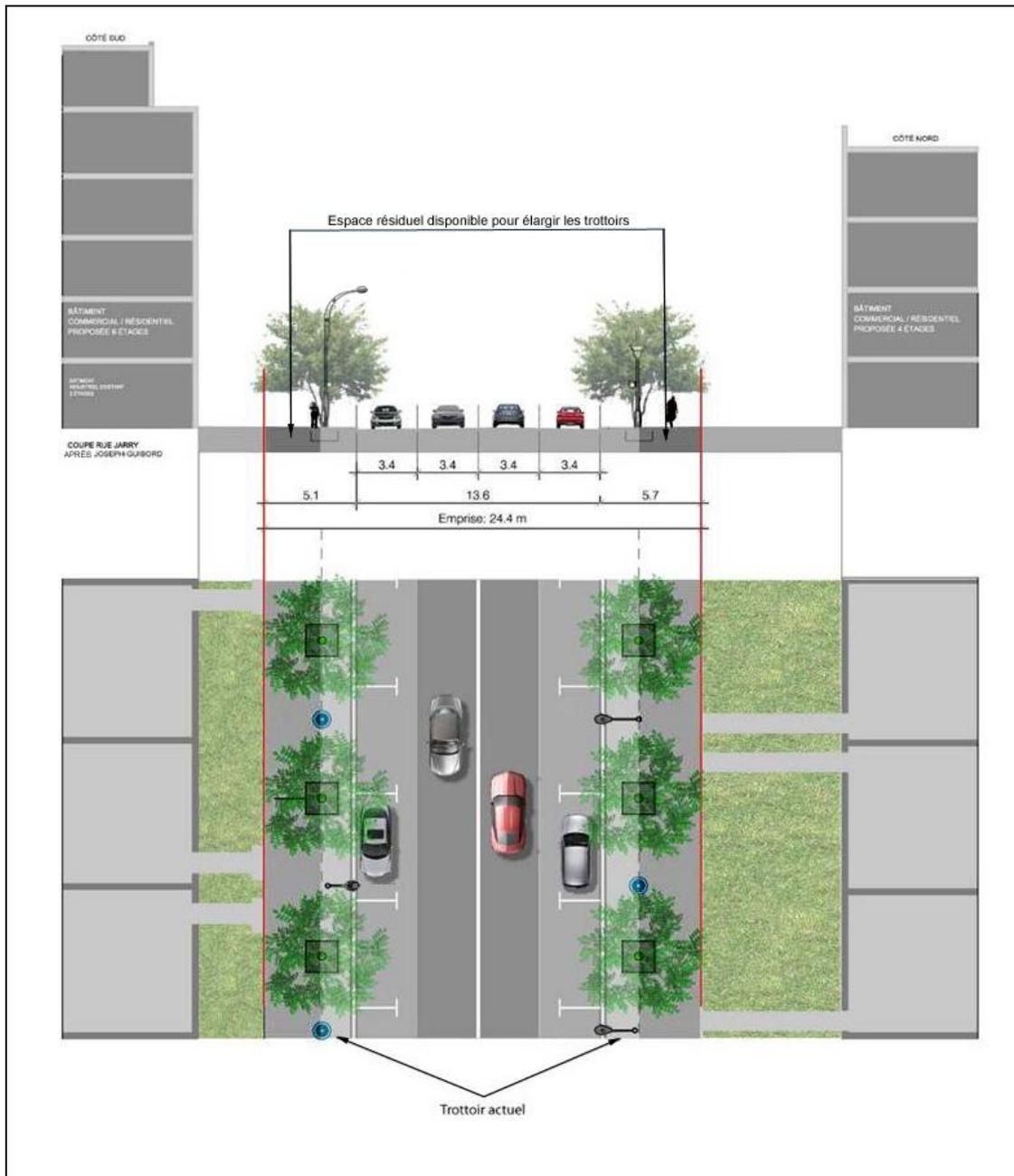


Illustration 18 – Perspectives de réaménagement du domaine public sur le tronçon de la rue Jarry Est situé entre l’avenue Joseph-Guibord et le boulevard Pie-IX





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. La construction de saillies aurait pour effet d'apaiser la circulation, de sécuriser les traverses piétonnes et de marquer l'arrivée dans un milieu urbain.

Illustration 19 – Exemple d’aménagement d’une saillie sur une rue transversale à la rue Jarry Est



Exemples de saillie végétalisée

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.

Pour le moment, l’arrondissement identifie deux 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);
- la cour avant et latérale de l’aréna Saint-Michel.

Illustration 20 – Aménagement proposé d’une placette publique dans la cour avant de l’école Saint-Bernardin-de-Sienne

Avant



Après



Illustration 21 – Aménagement proposé d’une placette publique à l’avant de l’aréna Saint-Michel

Avant



Après



5.3 Réaménagement du secteur situé au croisement des rues d’Iberville, Jarry Est et du boulevard Crémazie Est

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.



Croisement des rues Jarry Est, d'Iberville et du boulevard Crémazie Est (2012)

6. Mise en œuvre du programme particulier 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 au 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) Affectation du sol

La mixité des usages doit être prévue dans l'ensemble du territoire sauf dans le parc industriel Pie-IX qui demeurera secteur d'emplois.

Illustration 22 – Affectations actuelles sur la rue Jarry Est

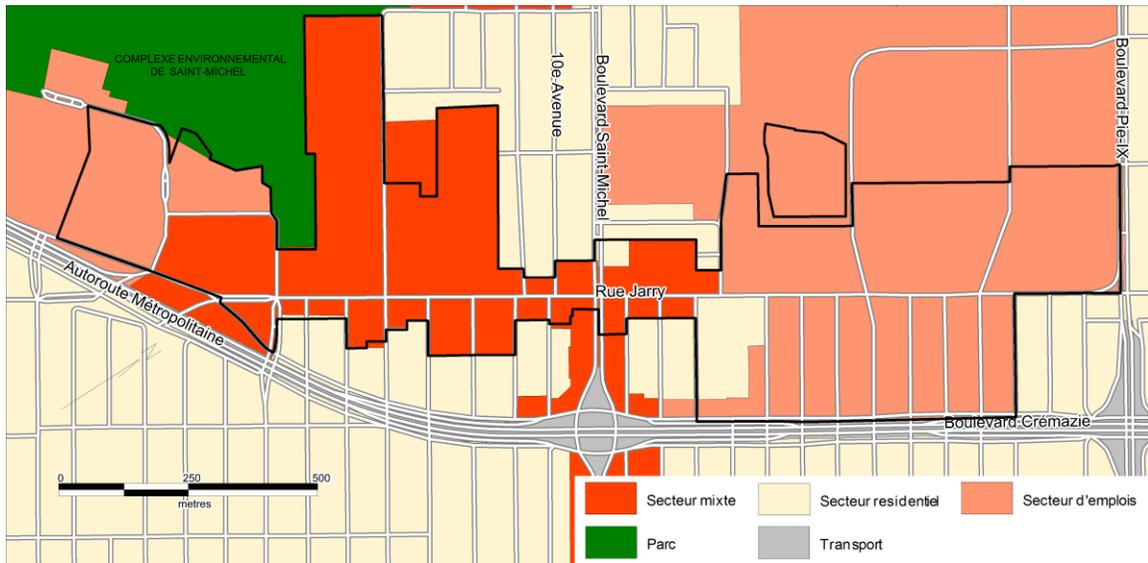
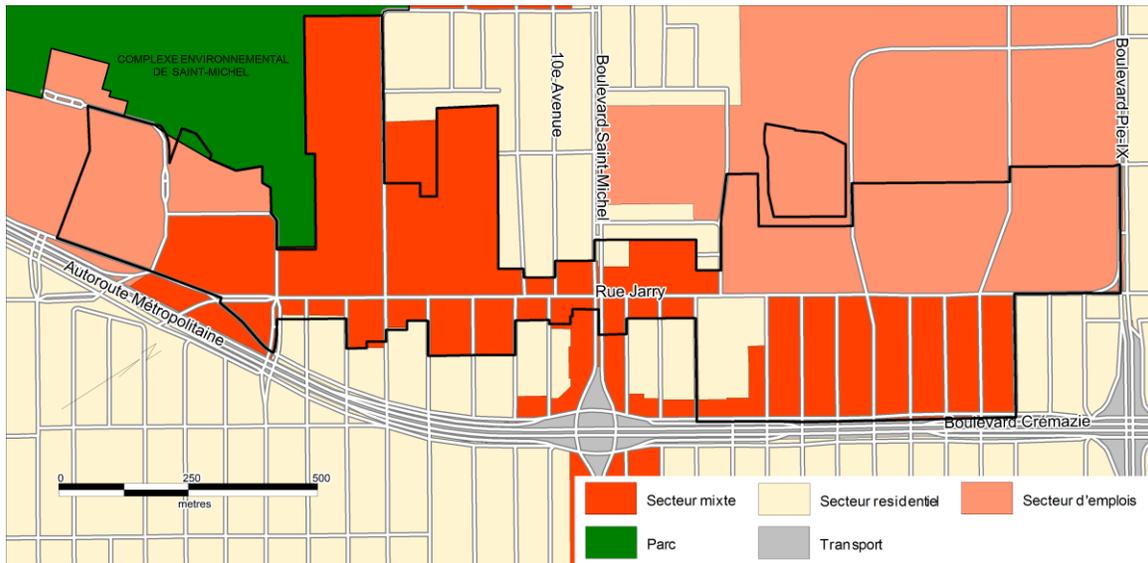


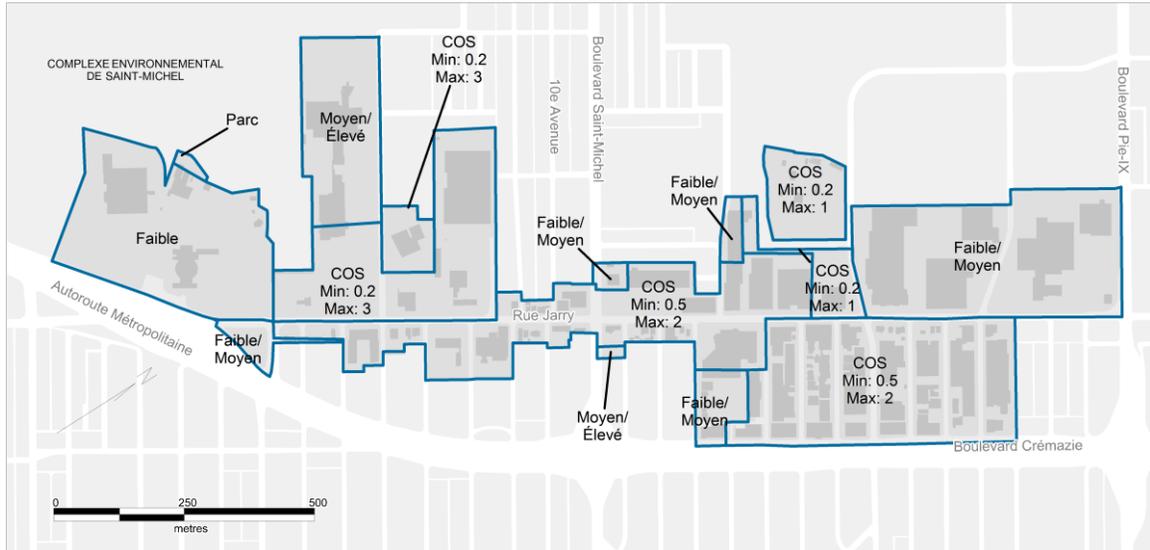
Illustration 23 – Affectations projetées sur la rue Jarry Est



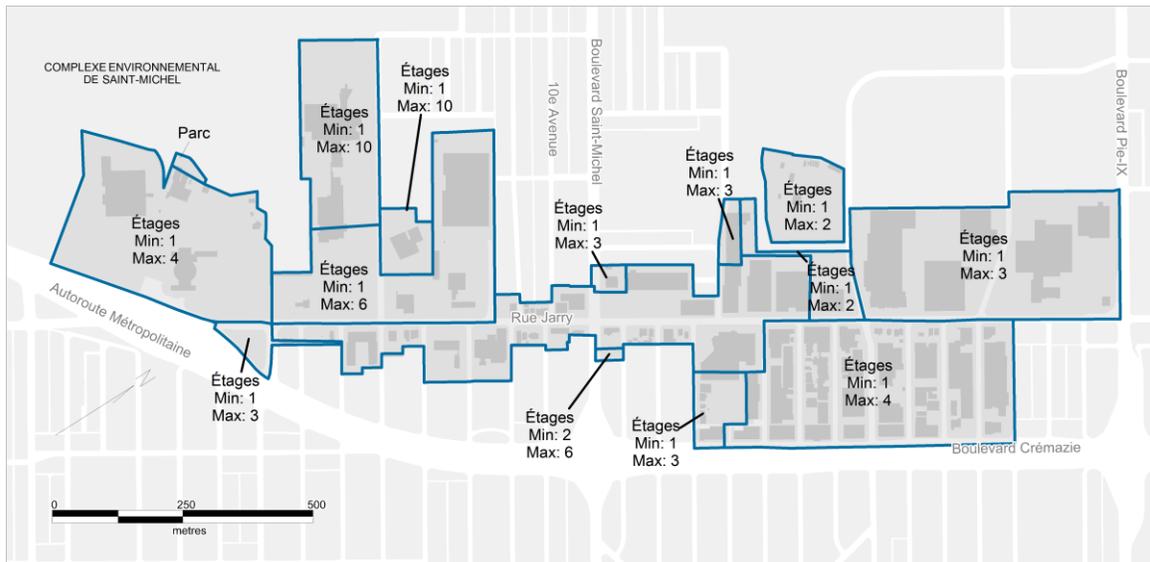
b) Densité de construction

Les paramètres relatifs à la densité doivent être révisés pour assurer la mise en œuvre des orientations du PPU. La densité est exprimée en nombre d'étage et en coefficient d'occupation du sol.

Illustration 24 – Densité de construction actuelle

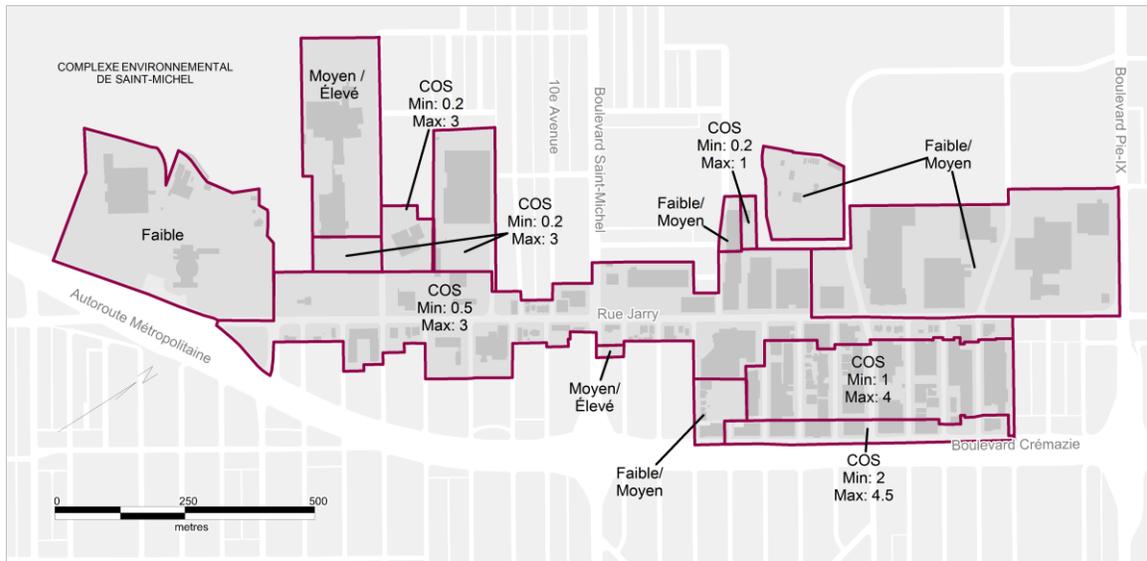


Coefficient d'occupation du sol

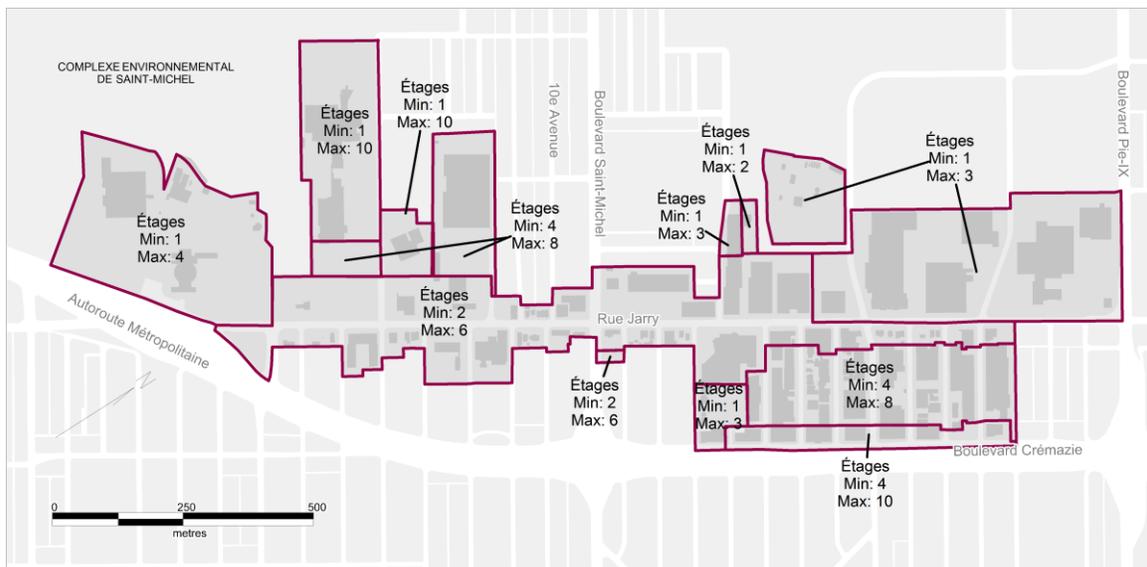


Hauteur autorisée

Illustration 25 – Densité de construction projetée



Coefficient d'occupation du sol

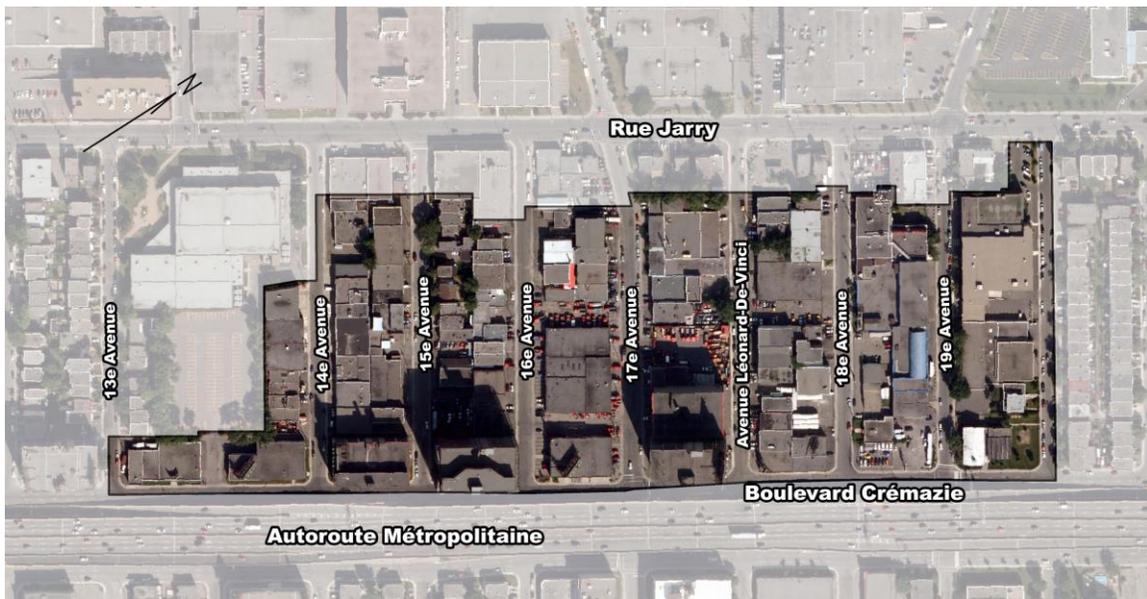


Hauteur autorisée

6.2 Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) doit être adopté pour y prescrire les usages résidentiels dans le secteur *Vitrine Crémazie et les Avenues* à certaines conditions. Ce règlement sera doté de dispositions réglementaires requises pour assurer un redéveloppement cohérent et durable. Il prévoira entre autres, des objectifs quant à l'aménagement des domaines privé et public et prescrira les normes d'implantation et les densités d'occupation du sol souhaitées. Des dispositions seront ajoutées contraignant ainsi les promoteurs à prendre à leur charge certains frais ainsi qu'à réaliser leurs projets dans des délais déterminés à l'avance.

Illustration 26 – Secteur assujéti au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

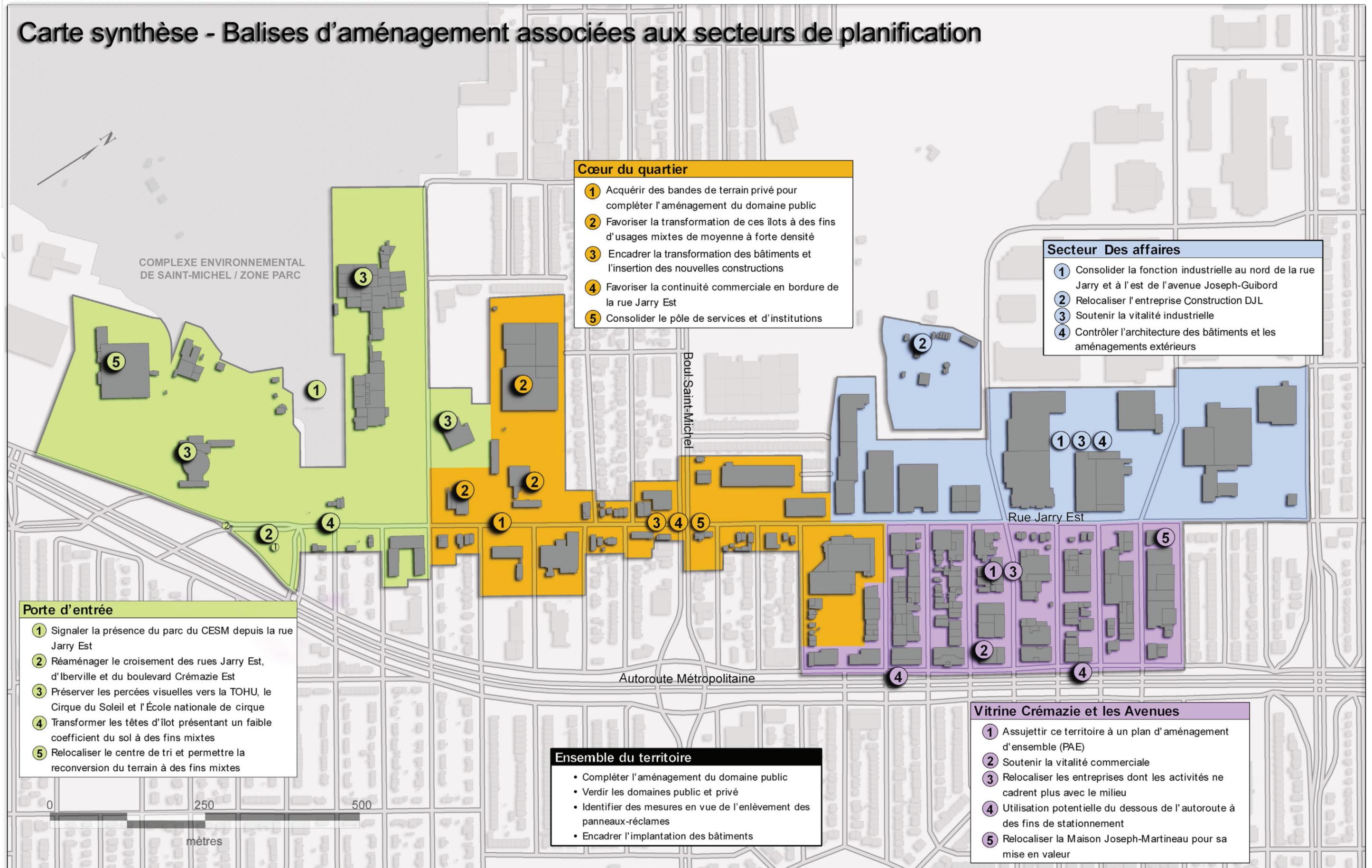


6.3 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

À la suite de l'adoption du présent PPU, l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension insérera dans le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) certains critères et objectifs qui s'appliqueront spécifiquement au secteur de planification détaillée de la rue Jarry Est. Ces derniers devront prendre en compte les préoccupations suivantes :

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

Carte synthèse - Balises d'aménagement associées aux secteurs de planification



- Cœur du quartier**
- 1 Acquérir des bandes de terrain privé pour compléter l'aménagement du domaine public
 - 2 Favoriser la transformation de ces îlots à des fins d'usages mixtes de moyenne à forte densité
 - 3 Encadrer la transformation des bâtiments et l'insertion des nouvelles constructions
 - 4 Favoriser la continuité commerciale en bordure de la rue Jarry Est
 - 5 Consolider le pôle de services et d'institutions

- Secteur Des affaires**
- 1 Consolider la fonction industrielle au nord de la rue Jarry et à l'est de l'avenue Joseph-Guibord
 - 2 Relocaliser l'entreprise Construction DJL
 - 3 Soutenir la vitalité industrielle
 - 4 Contrôler l'architecture des bâtiments et les aménagements extérieurs

- Porte d'entrée**
- 1 Signaler la présence du parc du CESM depuis la rue Jarry Est
 - 2 Réaménager le croisement des rues Jarry Est, d'Iberville et du boulevard Crémazie Est
 - 3 Préserver les percées visuelles vers la TOHU, le Cirque du Soleil et l'École nationale de cirque
 - 4 Transformer les têtes d'îlot présentant un faible coefficient du sol à des fins mixtes
 - 5 Relocaliser le centre de tri et permettre la reconversion du terrain à des fins mixtes

- Ensemble du territoire**
- Compléter l'aménagement du domaine public
 - Verdir les domaines public et privé
 - Identifier des mesures en vue de l'enlèvement des panneaux-réclames
 - Encadrer l'implantation des bâtiments

- Vitrine Crémazie et les Avenues**
- 1 Assujettir ce territoire à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
 - 2 Soutenir la vitalité commerciale
 - 3 Relocaliser les entreprises dont les activités ne cadrent plus avec le milieu
 - 4 Utilisation potentielle du dessous de l'autoroute à des fins de stationnement
 - 5 Relocaliser la Maison Joseph-Martineau pour sa mise en valeur

6.4 Phasage des interventions

	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Orientation 1				
Pour le secteur de la <i>Porte d'entrée</i> , 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				
<ul style="list-style-type: none"> • Signaler la présence du parc du CESM depuis la rue Jarry Est 	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		●	
<ul style="list-style-type: none"> • Réaménager le croisement des rues Jarry Est, 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les percées visuelles vers les bâtiments repères de la TOHU, du Cirque du Soleil et de l'École nationale de cirque 	Arrondissement VSMPE			●
<ul style="list-style-type: none"> • 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> • 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		●	
Orientation 2				
Assurer la vitalité commerciale du secteur <i>Cœur du quartier</i> 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				
<ul style="list-style-type: none"> • 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> • 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	●		
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la continuité commerciale en bordure de la rue Jarry Est 	Arrondissement VSMPE			●
<ul style="list-style-type: none"> • Consolider le pôle de services et d'institutions 	Arrondissement VSMPE		●	

	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Orientation 3				
Optimiser le développement des activités économiques dans le secteur <i>Des affaires</i>				
Balises d'aménagement et actions municipales				
<ul style="list-style-type: none"> Consolider la fonction industrielle au nord de la rue Jarry Est et à l'est de l'avenue Joseph-Guibord 	Arrondissement VSMPE	●		
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la relocalisation de l'entreprise de produits bitumineux Contraction 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois 	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		●	
<ul style="list-style-type: none"> Contrôler l'architecture, la volumétrie des bâtiments ainsi que les aménagements extérieurs par l'élaboration de normes réglementaires 	Arrondissement VSMPE	●		
Orientation 4				
Modifier la vocation du secteur <i>Vitrine Crémazie et les Avenues</i> en secteur mixte et rehausser son image pour stimuler sa mise en valeur en tant que secteur dynamique				
Balises d'aménagement et actions municipales				
<ul style="list-style-type: none"> Évaluer la possibilité d'introduire les usages résidentiels dans le secteur en les soumettant à un règlement sur les plans d'aménagements d'ensemble (PAE) 	Arrondissement VSMPE	●		
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des programmes fiscaux pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois en bordure du boulevard Crémazie Est 	Arrondissement VSMPE Ville centre		●	
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la création d'un programme de relocalisation des entreprises dont les activités ne sont pas compatibles avec la vocation souhaitée pour le secteur 	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville		●	
<ul style="list-style-type: none"> Créer des ententes avec le ministère des Transports pour utiliser l'espace sous l'autoroute Métropolitaine à des fins de stationnement 	Arrondissement VSMPE		●	
<ul style="list-style-type: none"> Protéger et mettre en valeur la maison Joseph-Martineau 	Arrondissement VSMPE		●	

	Intervenants	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Orientation 5				
Pour l'ensemble du secteur 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				
Balises d'aménagement et actions municipales				
<ul style="list-style-type: none"> 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		●	
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le verdissement des domaines privé et public en vue de réduire les îlots de chaleur et tendre vers une meilleure absorption naturelle des eaux de pluie 	Arrondissement VSMPE Services corporatifs de la Ville Propriétaires des terrains		●	
<ul style="list-style-type: none"> Identifier des mesures en vue de l'enlèvement des panneaux-réclames 	Arrondissement VSMPE			●
<ul style="list-style-type: none"> Régir l'implantation des bâtiments de façon à ce qu'ils encadrent davantage la rue Jarry Est 	Arrondissement VSMPE	●		

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

- Marjorie Bradley Vidal, M. architecture
- Direction des relations avec les citoyens, et des services administratifs

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
- Smart Center
- TOHU
- Vivre Saint-Michel en santé

Photos

- Michel Pinault, photographe