

# Étude de localisation pour le futur Bureau d'Arrondissement RDP-PAT et une Maison de la Culture

---

Projet René-Masson

CONSEIL RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTRÉAL

Avril 2008



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction et aperçu	p.1
Cartes des espaces vacants de la ville	p.3
Cartes Parc René-Masson	p.4-6
Analyse des données	p.7-10
Carte des terrains potentiels	p.11
Fiches d'identification des terrains potentiels	p.12-23
Suggestions d'alternatives	p.22-25

## **Étude de localisation pour le futur Bureau d'Arrondissement RDP-PAT (Rivières-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles) et une Maison de la Culture**

Ce rapport a pour but d'identifier des sites potentiels pouvant recevoir les futurs bureaux d'arrondissement et la maison de la culture de l'arrondissement Rivières-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles.

À noter que les sites présentés dans ce rapport ne représentent pas une liste exhaustive des terrains potentiels, mais se veulent la démonstration qu'il existe des sites intéressants pour accueillir le bureau d'arrondissement et la maison de la culture et ainsi éviter de détruire une partie du milieu humide et du parc au parc René-Masson.

### **APERÇU**

En 2006, l'arrondissement Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RDP-PAT) a réalisé un plan directeur pour le parc René-Masson. Ce plan propose la construction dans le parc et sur une partie d'un milieu humide d'un nouveau bureau d'arrondissement et d'une maison de la culture.

*Adresse civique du terrain :* Parc René-Masson (9179, boul. Perras)

### **CONSTRUCTION EN MILIEUX HUMIDES**

Lorsque qu'une construction est proposée en milieu humide, une demande de certificat d'autorisation est requise auprès du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). La procédure du Ministère analyse de telles demandes en utilisant une séquence d'atténuation "éviter, minimiser et compenser". Ceci signifie qu'une étude doit faire la démonstration qu'il n'existe pas de sites alternatifs pour réaliser le projet.

Or, à la demande de certificat au MDDEP (31 octobre 2007):

- aucune étude de localisation spécifique au projet n'a été présentée pour justifier le choix de l'emplacement et,
- aucun inventaire exhaustif de l'ensemble des composants physiques et biologiques du parc n'a été présenté pour permettre une évaluation de la valeur écologique du parc.

Un avis d'infraction a été émis à l'arrondissement RDP-PAT récemment (le 14 janvier 2008) par le MDDEP parce que des travaux ont été entrepris dans le milieu humide sans avoir obtenu, au préalable, le certificat d'autorisation du ministère.

## **JUSTIFICATIONS DE L'ARRONDISSEMENT POUR LA CONSTRUCTION<sup>1</sup> :**

Selon le promoteur, le besoin de départ pour de tels édifices se justifierait du fait que le quartier RDP est le dernier quartier montréalais qui n'a pas encore de maison de la culture permanente.

D'autre part, la défusion du secteur Montréal-Est en janvier 2006, a obligé l'arrondissement RDP-PAP à louer des locaux pour y installer ses bureaux. Selon l'arrondissement, la location d'espace de bureau engendre des frais qui pourraient être évités à long terme par la construction d'un édifice appartenant à l'arrondissement.

## **CRITÈRES DE SÉLECTION DE L'ARRONDISSEMENT<sup>1</sup>:**

Les critères de sélection pour les sites potentiels sont déterminés en se basant sur des facteurs urbains, économiques et écologiques. L'arrondissement RDP-PAT a formulé sa décision à propos du Parc René-Masson selon les critères de localisation suivants :

- Desserte en transport
- Superficie minimale
- Coût du terrain
- Lien avec les autres équipements institutionnels

Selon les documents remis au MDDEP, une recherche de sites potentiels a été menée. Celle-ci identifie le Parc René-Masson comme étant le seul endroit pouvant répondre à ces critères.

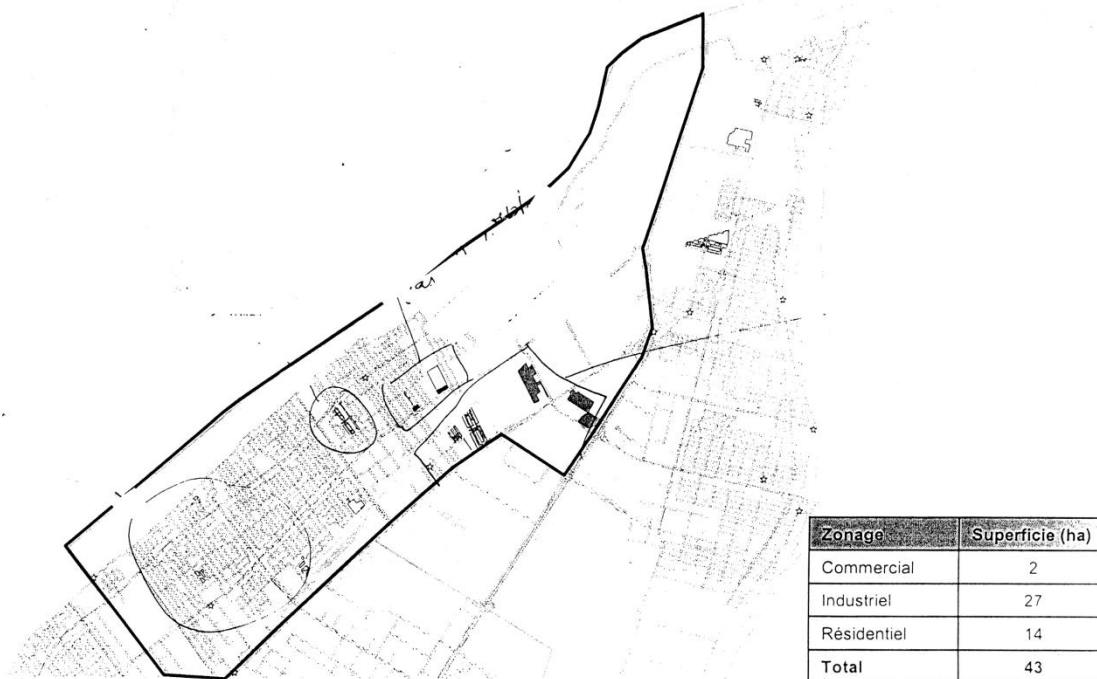
**Toutefois, la demande de certificat d'autorisation datant du 5 décembre 2007 comprend une simple carte de l'arrondissement encerclant des sites (voir page suivante). Aucun détail ou texte ne justifie la sélection du site retenu.** Seuls les critères de sélection y sont plus précis :

- Le site de la maison de la culture doit être à RDP
- Le site est facilement accessible à toutes les clientèles
- Le site est assez grand pour recevoir toutes les composantes du bâtiment et ses aménagements extérieurs
- Le projet est directement lié avec les autres équipements institutionnels du quartier
- Le coût du terrain permet de réaliser le projet à l'intérieur du budget disponible

---

<sup>1</sup> D'après l'avis de convocation, datant du 19 février 2008, pour une assemblée spéciale du conseil d'arrondissement RDP-PAT (pour le 20 février 2008)

## Espaces vacants appartenant à la Ville



## Sites potentiels



# **PARC RENÉ-MASSON**

Plan de constructions et réaménagement envisagés

Caractérisation de l'espace

# Parc René-Masson

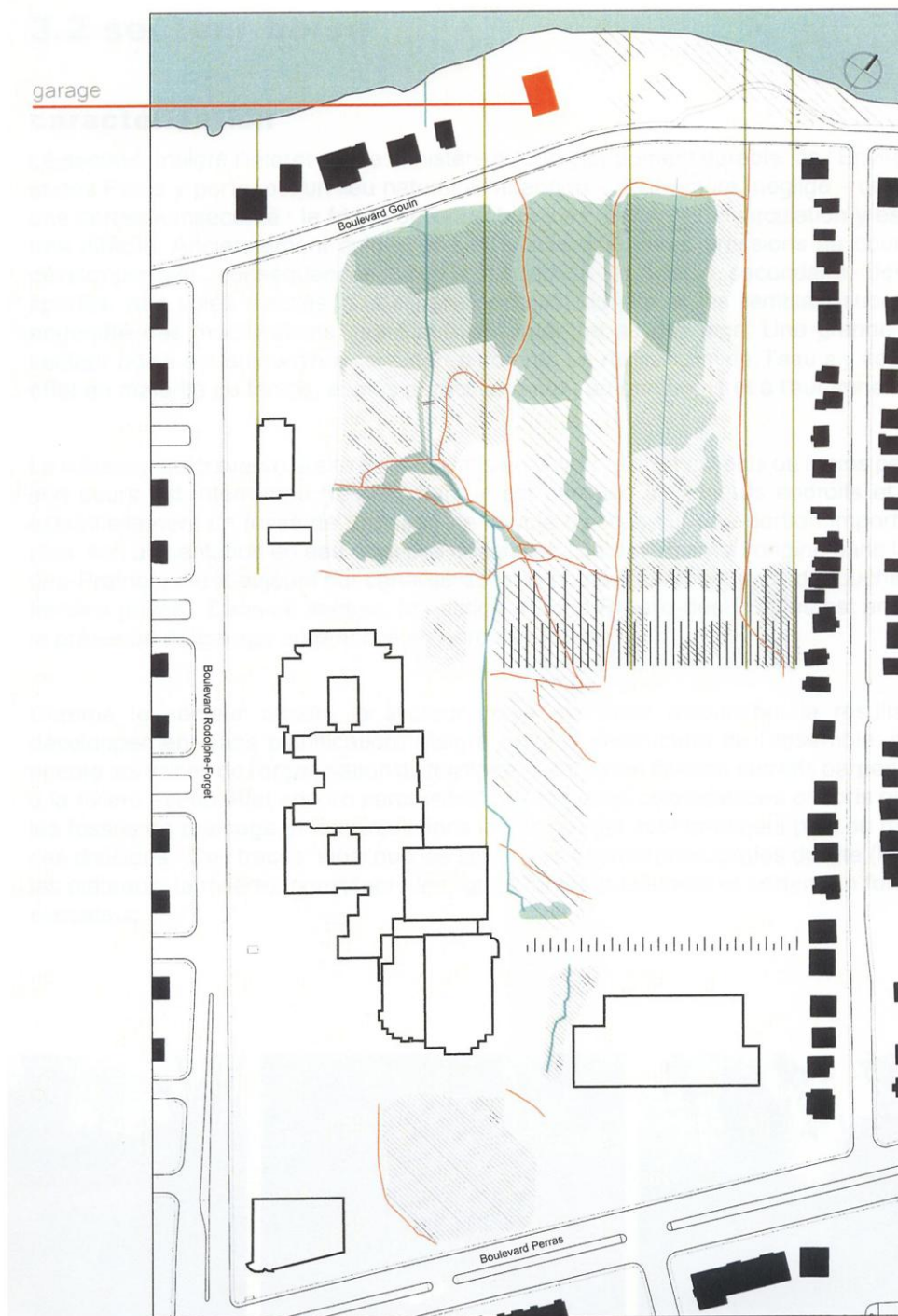
## CONSTRUCTIONS ET RÉAMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS\*

	Maison de la culture et Bureau d'arrondissement		Gymnase proposé
	Axe culturel et civique		Terrain de tennis
	Bâtiment à vocation civique		Stationnements et voie d'accès
			Autres travaux
			Terrain de jeu / Pelouse











\* Selon le Plan directeur du Parc René-Masson ( Rapport final - juillet 2006)

## CARACTÉRISATION DE L'ESPACE



\* Source: Section 3.2 du Plan directeur du parc René-Masson (Rapport final - juillet 2006)

	Circulation piétonne informelle		Zones inondées au printemps		Boisées denses
	Talus		Zones inondées à l'automne		Boisées moyennement denses
			Ruisseau		Ancienne ligne de lot

## **ANALYSE DES DONNÉES**

## SUPERFICIES REQUISES

Le bâtiment proposé par le promoteur est de 3 étages et a une superficie totale aménageable de 4735,32 m<sup>2</sup> et une superficie totale brute (avec aire de soutien) de 6876,63 m<sup>2</sup>.

<b>Bureau d'arrondissement:</b>	<u>Superficie</u>
<i>TOTAL</i>	<b>2890.6 m<sup>2</sup></b>

### Maison de culture :

Administration	106 m <sup>2</sup> (106.2)
Espaces public/Salles d'activités culturelles	1457 m <sup>2</sup>
Aire de soutien	281 m <sup>2</sup>
<i>TOTAL</i>	<b>1844.2 m<sup>2</sup></b>

2 terrains de tennis :	2820 m <sup>2</sup> (0.28 hectare)
Aire du bâtiment au sol :	2300 m <sup>2</sup> (0.23 hectare)
Voie d'accès et de stationnement :	6950 m <sup>2</sup> (0.7 hectare)
<b>Bâtiment, voie d'accès et stationnement :</b>	<b>9250 m<sup>2</sup> (0.9 hectare)</b>

**Aire du parc René-Masson à être converti : 25000 m<sup>2</sup> (2.5 hectares), soit 25% de la superficie du parc**

## ESPACES REQUIS PAR LE PROJET

- Le bâtiment (Maison de la Culture et Bureau d'Arrondissement) représente moins de 10% de la superficie totale que le projet entend modifier.
- Ensemble, le bâtiment, les voies d'accès et le stationnement comptent pour 40% de l'espace que l'on propose retirer.
- 60% (15 000m<sup>2</sup>) du projet serait pour un réaménagement paysager et deux terrains de tennis.

### Constats :

1. Plus de 60% du projet ne répond pas aux besoins de l'arrondissement concernant spécifiquement la maison de la culture et le bureau d'arrondissement.
2. D'après les données, c'est l'aménagement du stationnement et de la voie d'accès qui aurait le plus d'impact sur le lieu humide, avec une perte de milieux humides de 4300 m<sup>2</sup>.

### Bâtiment à vocation civique

En plus de la maison de la culture et du bureau d'arrondissement, le Plan Directeur du Parc René-Masson (juillet 2006) indique la construction d'un autre bâtiment à vocation civique et culturelle, qui sera construit au coin du boulevard Gouin et du boulevard Rodolphe-Forget (voir carte page 5 et 25). Aucun autre détail n'est donné sur ce bâtiment. Or, cette construction risque également d'empiéter sur le boisé et sur le milieu humide du Parc René-Masson.

## **IMPACTS ÉCONOMIQUES ET TECHNIQUES LIÉS EN TERRAINS HUMIDES**

1. Toute construction en milieu humide requiert des dépenses supplémentaires pour la fondation ainsi que le contrôle d'humidité.
2. De plus, l'entretien de l'édifice et des voies d'accès nécessite une attention plus grande qu'en site *normal (conventionnel)*.

## **LES TERRAINS DISPONIBLES DANS L'ARRONDISSEMENT**

D'après le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal 2004 (Partie II), sous chapitre 20.3, il y aurait **300 hectares** disponibles pour le développement résidentiel :

« L'arrondissement dispose de nombreux terrains vacants (environ 300 ha) destinés à des fins résidentielles. Les plus importants secteurs illustrés sur la carte synthèse des orientations pan-montréalaise ».

Dans la demande de certificat d'autorisation (Décembre 2007), l'arrondissement RDP-PAT possède 178 hectares d'espaces vacants, dont 105 ha à RDP. De ce nombre, **43 hectares de lots vacants appartiennent à la ville.**

Avec tant d'espaces disponibles dans l'arrondissement, il est difficile d'imaginer que la construction dans le milieu humide et le parc René-Masson constitue la seule possibilité.

## **AUTRES SITES DISPONIBLES POUR LA MAISON DE LA CULTURE ET LES BUREAUX D'ARRONDISSEMENT**

Une analyse préliminaire des terrains disponibles dans l'arrondissement démontre que plusieurs terrains répondent aux critères de sélection de l'arrondissement pour la maison de la culture et les bureaux d'arrondissement. Certains terrains suggèrent la possibilité de construire soit les bureaux ou la Maison de la culture, soit les deux. Bien qu'il y ait d'autres terrains qui se présentent comme des sites alternatifs de construction au Parc René-Masson, six terrains particuliers ont été retenus pour ce rapport, dont un terrain privé.

## Sélection des lots

La sélection des terrains a été effectuée à partir d'une liste de terrains vacants appartenant à la ville. Cette liste a été fournie par le Service d'évaluation foncière de la Ville de Montréal et vérifiée avec l'aide du service *Infolot* du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, des cartes aériennes tirées des sites web Navigateur Urbain, Google Maps, et Virtual Earth™ de Microsoft. Enfin, tous les sites ont fait l'objet d'une visite sur le terrain.

**Cette recherche a permis d'identifier plusieurs sites potentiels qui permettraient la construction d'une maison de la culture et d'un bureau d'arrondissement sans avoir à détruire un milieu humide et un parc.** Ce rapport les identifie et fournit des informations de base permettant de répondre aux critères de sélection de l'arrondissement. Évidemment, aucun parc local, milieu humide ou bois privé n'a été retenu.

Ces terrains, cartographie et caractéristiques se trouvent ci-après.

**TABLEAU SOMMAIRE DES TERRAINS POTENTIELS**

Terrain	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	% max. requis du terrain *	Ligne d'Autobus	Proximité	Pour Bureaux (B) ou Maison (M)
1	128,157	7%	43, 49, 148**	Centre récréatif, 2 parcs	B, M
2	11,079	80%	48, 49, 89	Bibliothèque, Piscine, Éco-Quartier, Écoles	B, M
3	65,996	14%	(48, 86, 89, 148**)	Terminus, Parc	B, M
4	83,109	11%	40, 183, 194**	Institut, Métropolitain	B, M
5	4,984	60%	86, 189, 410**	Centre et Piscine, Fort	B
6	17, 652	20%	86, 184	Hôtel, Bureau Accès	B

\* D'après les données de la page précédente : pour bâtiment, voie d'accès et stationnement ( la demande de superficie au sol peut être réduite d'après les besoins du terrain).

\*\*Métrobus et/ou heures de pointes



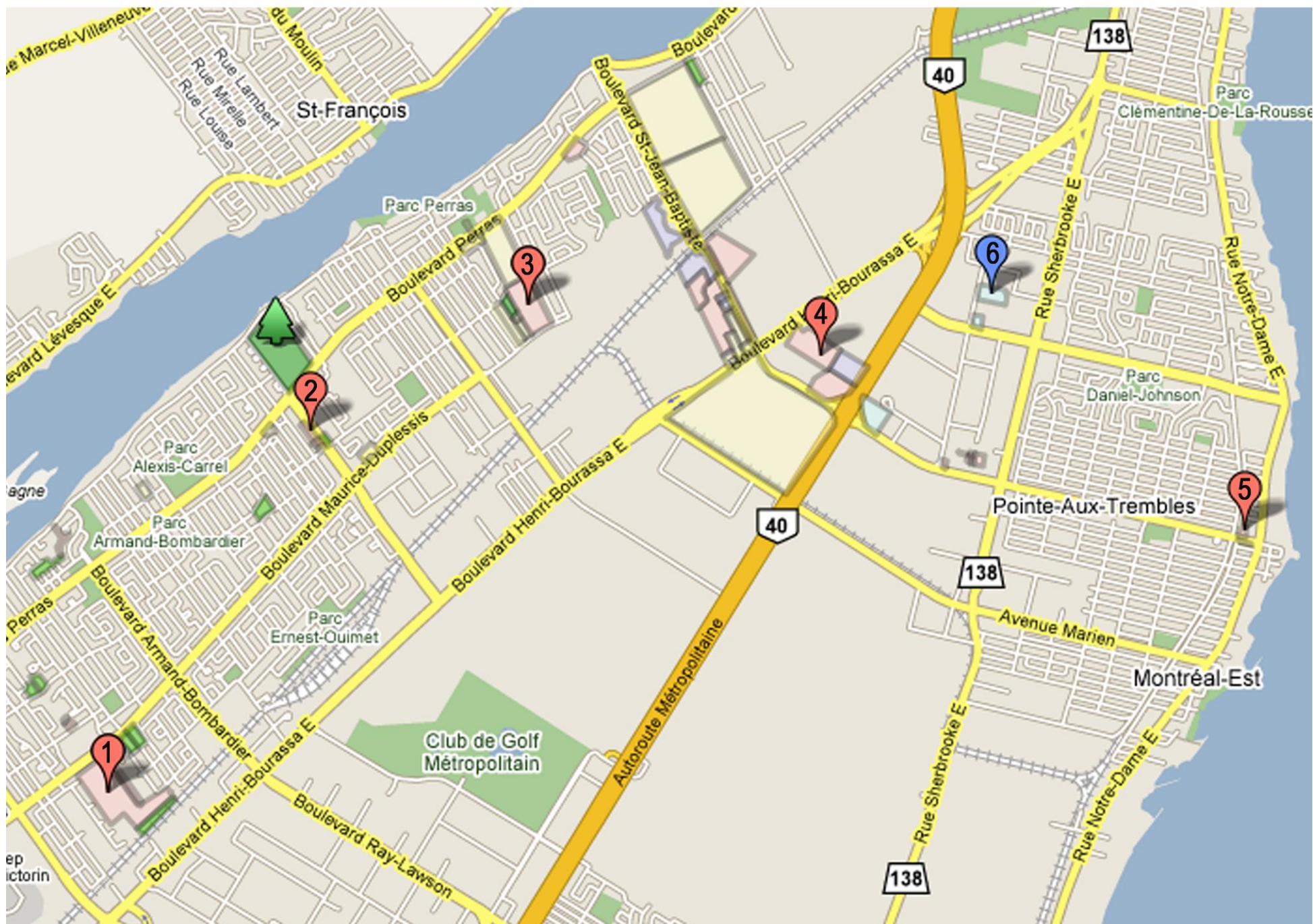
**Terrains potentiels**



**Terrain commercial (privé)**



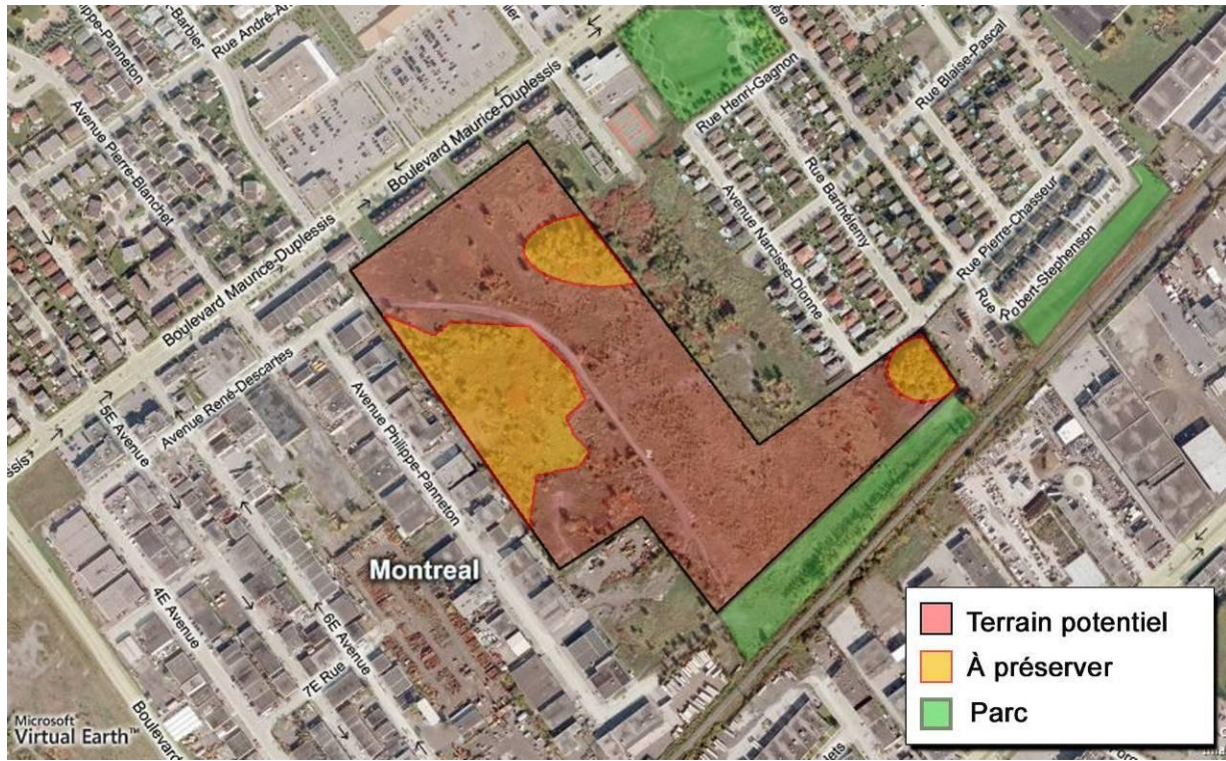
**Parc René-Masson**



<b>Construction possible :</b>	Bureaux et/ou Maison de la Culture
<b>Secteur :</b>	RDP
<b>Axe principal :</b>	boul. Maurice-Duplessis
<b>Superficie du terrain :</b>	128,157m <sup>2</sup>
<b>Superficie requise du terrain :</b>	7%
<b>Affectation :</b>	20-C1 (Voir Annexe C pour détails)
<b>Autobus :</b>	43, 49,148 (Métrobus : service rapide heures de pointe)
<b>Proximité immédiate:</b>	Parc La Valinière / Maurice-Duplessis Parc Robert-Stephenson (adjacent) Centre récréatif de RDP et Bocce (Aire de jeu, soccer, tennis, aire de loisir, patinage) Centre local d'emploi RDP Bureau d'arrondissement RDP-PAT Centre d'achat l'Agora Église de la Nouvelle Espérance

**Note :** D'après le plan d'urbanisme de Montréal (révision octobre 2007) ce terrain a été spécifiquement identifié comme un secteur à transformer ou à construire. Un développement résidentiel est prévu à l'est de ce terrain.



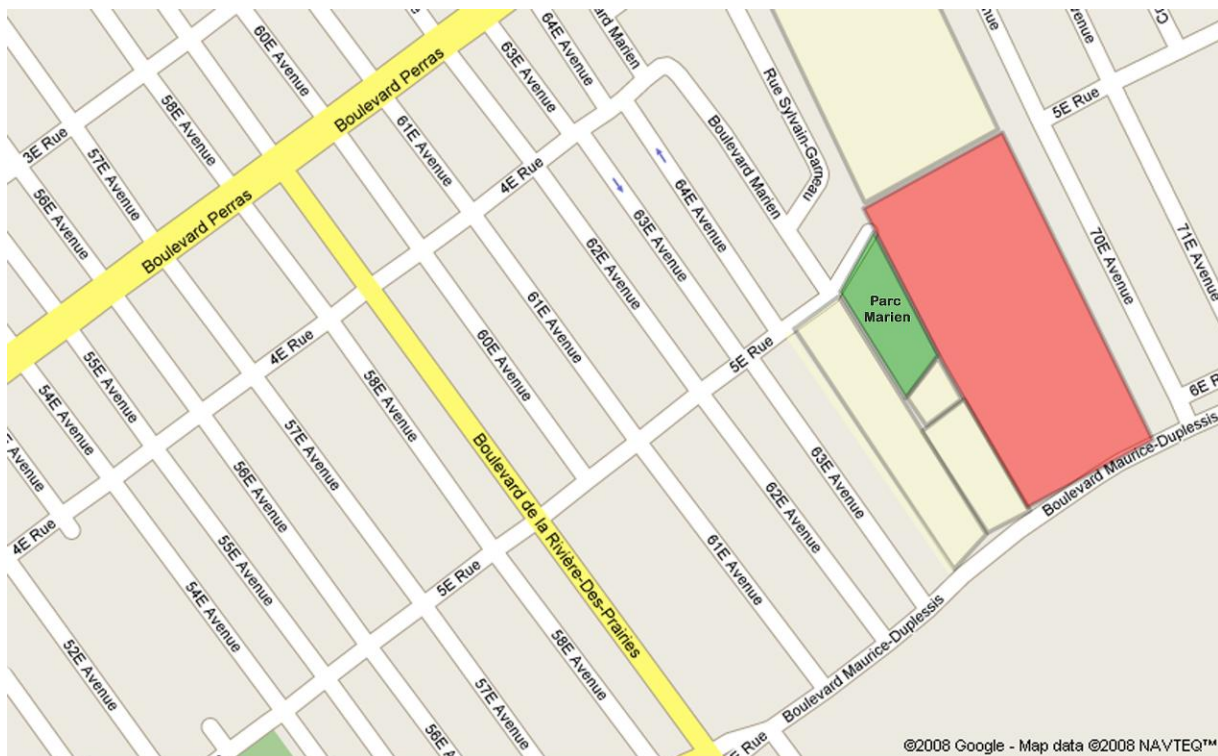


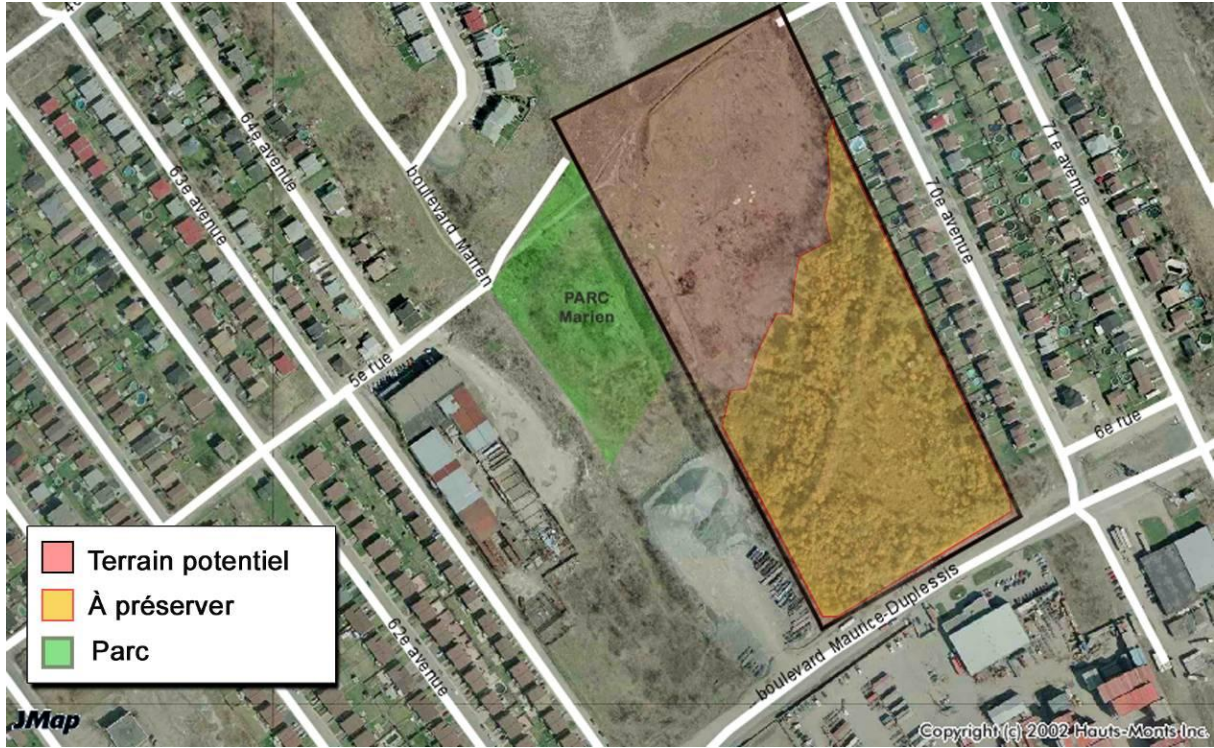




<b>Construction possible :</b>	Maison de la Culture et/ou Bureaux d'arrondissement
<b>Secteur :</b>	RDP
<b>Axe principal :</b>	boul. Maurice-Duplessis (et 70 <sup>e</sup> avenue)
<b>Superficie du terrain :</b>	65,996 m <sup>2</sup>
<b>Superficie requise du terrain :</b>	14%
<b>Affectation :</b>	20-C1 (Voir Annexe C pour détails)
<b>Autobus :</b>	48, 86, 89, 148 (une marche est requise pour le moment)
<b>Proximité immédiate:</b>	Parc Marien (adjacent) Caserne 44 Terminus d'autobus

**Note :** D'après le plan d'urbanisme de Montréal (révision octobre 2007) ce terrain a été spécifiquement identifié comme un secteur à transformer ou à construire. Il est dit avoir quelques milieux humides, mais la portion du terrain visé pour la maison de la culture se trouve au nord (**milieu sec et non boisé**). Près du terminus d'autobus, on s'assure un lien entre les deux districts.

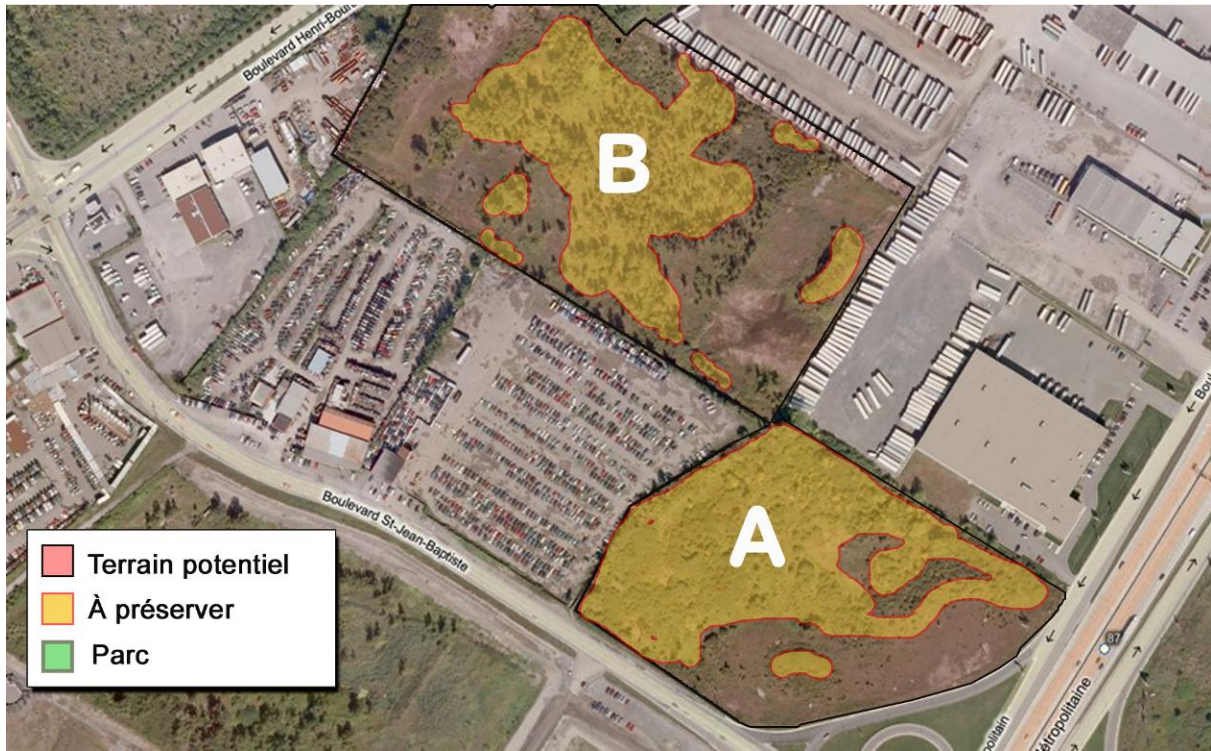




<b>Construction possible :</b>	Maison de la Culture et/ou Bureaux d'arrondissement
<b>Secteur :</b>	RDP
<b>Axe principal :</b>	boul.Saint-Jean-Baptiste; boul.Henri-Bourassa
<b>Superficie du terrain A:</b>	43,992.8 m <sup>2</sup>
<b>Superficie du terrain B :</b>	39,117 m <sup>2</sup>
<b>Superficie max. requise:</b>	A : 20% B : 23%
<b>Affectation :</b>	20-06 (Voir Annexe C pour détails)
<b>Autobus :</b>	40 et 194 (heures de pointe)
<b>Proximité immédiate:</b>	Autoroute et grand boulevard Institut Philippe-Pinel de Montréal

**Note :** Le terrain B offre la possibilité d'accueillir la maison de la culture, mais les deux terrains peuvent accueillir les bureaux d'arrondissement étant en plein centre des deux districts. L'axe principal qui rejoint RDP et PAT est le boulevard St-Jean-Baptiste.



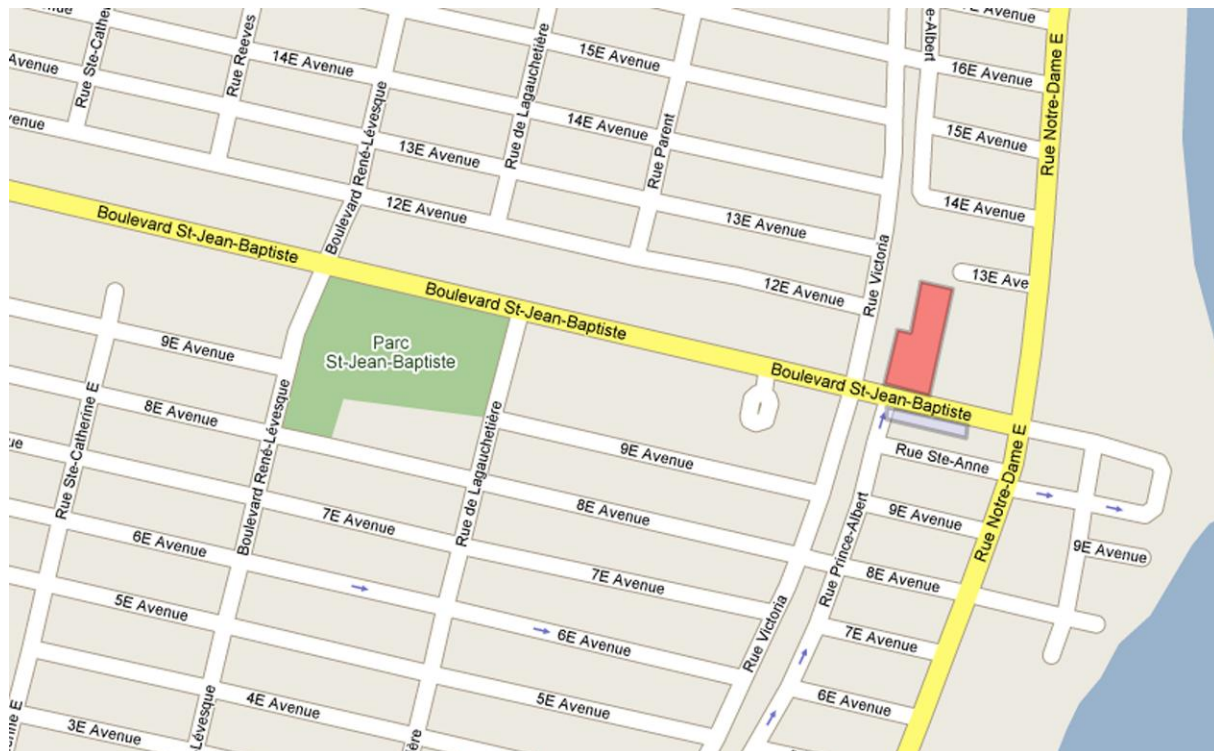


## TERRAIN 5

Lots : 1093028, 1260573 Lot Stationnement : 1093024

<b>Construction possible :</b>	Bureaux d'arrondissement
<b>Secteur :</b>	PAT
<b>Axe principal :</b>	boul. Saint-Jean-Baptiste
<b>Superficie du terrain :</b>	4,984m <sup>2</sup>
<b>Superficie requise du terrain :</b>	60%
<b>Affectation :</b>	20-04 (Voir Annexe C pour détails)
<b>Autobus :</b>	86, 189, 410 (heures de pointes)
<b>Proximité immédiate:</b>	Centre communautaire de loisirs Roussin Piscine intérieure Roussin Tandem Montréal Carrefour Jeunesse de la pointe-de-l'île Parc Prince-Albert Fort pointe-aux-trembles Aire de jeu

**Note :** Sur l'axe qui rejoint les deux territoires (RDP et PAT), un endroit facilement d'accès par l'autobus 86 pour tout citoyen de l'arrondissement. De plus, ce site se situe dans le pole de services du Vieux Pointe-aux-Trembles, un secteur patrimonial qui profitera bientôt d'un programme de revitalisation. Ce lieu historique est plus qu'idéal pour des bureaux d'arrondissement. Une seule contrainte, il nécessiterait possiblement le déplacement du parc à planches à roulette. Il y a un autre terrain de la ville en face (en bleu) de 1384m<sup>2</sup> qui pourrait être utilisé pour le parc ou un stationnement.





## SUGGESTIONS D'ALTERNATIVES

### 1. Achat d'immeuble et/ou de terrain :

Avec un loyer de 800 000\$/an<sup>2</sup>, l'achat d'un terrain privé constitue une solution alternative pour la ville. En moins d'un an les frais peuvent être couverts. Voir le Terrain 6 pour une première proposition. Évidemment, il existe beaucoup de site privé pouvant répondre aux critères du promoteur.

#### TERRAIN 6 - Privé

Terrain Commercial et Industriel à Vendre<sup>3</sup>

<b>Construction possible :</b>	Bureaux d'arrondissement
<b>Secteur :</b>	PAT
<b>Axe principal :</b>	Boul. Industriel (et Robert Chevalier)
<b>Superficie du terrain :</b>	17,652m <sup>2</sup> (190,000 p.c.)
<b>Superficie requise du terrain :</b>	20%
<b>Affectation :</b>	20-02 (Voir Annexe C pour détails)
<b>Autobus :</b>	86, 184 (Métrobus – heures de pointes)
<b>Proximité immédiate:</b>	Hôtel Métropolitain Bureaux Accès Montréal PAT
<b>Prix :</b>	\$2.75 p.c. - Négociable = 522 500 \$

**Note :** Terrain desservi par la ville; subvention (gratuite) de taxes de la ville de Montréal, 15% du coût de construction pour manufacturier seulement.



<sup>2</sup> D'après l'avis de convocation, datant du 19 février 2008, pour une assemblée spéciale du conseil d'arrondissement RDP-PAT (pour le 20 février 2008)

<sup>3</sup> Source: <http://www.firstcorp.ca/land-ici/dubord.htm> ; Jeudi 13 Mars, 2008



## 2. Construction jumelée sur le site<sup>4</sup>

Une autre possibilité pour les bureaux d'arrondissement et la maison de la culture est de construire sur les bâtiments existants à proximité du Parc René-Masson. La construction sur plusieurs étages (secteur 20-04, de 1 à 3 étages) étant permise. Les édifices (aréna, bibliothèque, école et autres) ayant un étage pourraient recevoir deux étages supplémentaires pour aménager les bureaux, tout comme pour la Maison de culture. Si le zonage est changé comme il l'a été pour la portion du parc où l'on envisage la construction des bureaux et de la Maison, on pourrait construire jusqu'à 6 étages (secteur 20-C6).

	<u>Superficie au sol</u>	<u>Aire de stat.</u>	<u>Nbr. De stationnements</u>
<b>Aréna :</b>	2176 m <sup>2</sup>	1666 m <sup>2</sup>	76
<b>Centre aquatique :</b>	2550 m <sup>2</sup>	1880 m <sup>2</sup>	91
<b>École :</b>	6300 m <sup>2</sup>	1880 m <sup>2</sup>	19
<b>Bibliothèque:</b>	1107 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	22
<b>Autre :</b>	476 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	15

### *Construction envisagées*

<b>Bibliothèque avec extension :</b>	1900 m <sup>2</sup>
<b>Gymnase :</b>	950 m <sup>2</sup>

Il est à noter que des travaux d'agrandissement de la bibliothèque sont déjà prévus, ainsi que la construction d'un gymnase; ceux-ci seraient donc une bonne occasion pour y jumeler la maison de la culture et/ou les bureaux de l'arrondissement. Jumeler les bureaux d'arrondissement à une bibliothèque est assez commun, on retrouve ce scénario dans au moins six autres arrondissements sur l'île, ainsi qu'à Pointe-aux-Trembles.

Le gymnase, prévu entre le centre aquatique et l'école, aura une superficie approximative de 950 mètres carrés au sol.<sup>5</sup> Cette surface serait suffisante pour recevoir deux étages supplémentaires pour la maison de la culture, ou trois étages supplémentaires pour les bureaux. Le même scénario peut être envisagé pour la bibliothèque avec une superficie de 1900 m<sup>2</sup> au sol (suite aux travaux proposés), ce qui se traduit avec un étage supplémentaire pour la maison de la culture et deux pour les bureaux d'arrondissement.

Pour ce qui est du stationnement, les institutions présentes dans le secteur (ainsi que sur rue) possèdent déjà un assez grand nombre de places de stationnement (223, plus 88 sur rue) pour répondre aux besoins de la maison de la culture et des bureaux d'arrondissement.

<sup>4</sup> Les calculs sont approximatifs d'après les cartes de vue aérienne - mais restent conservateur.

<sup>5</sup> Mesures approximatives tirées à partir de carte aérienne (Navigateur Urbain)

## AUTRES TRAVAUX ENVISAGÉS

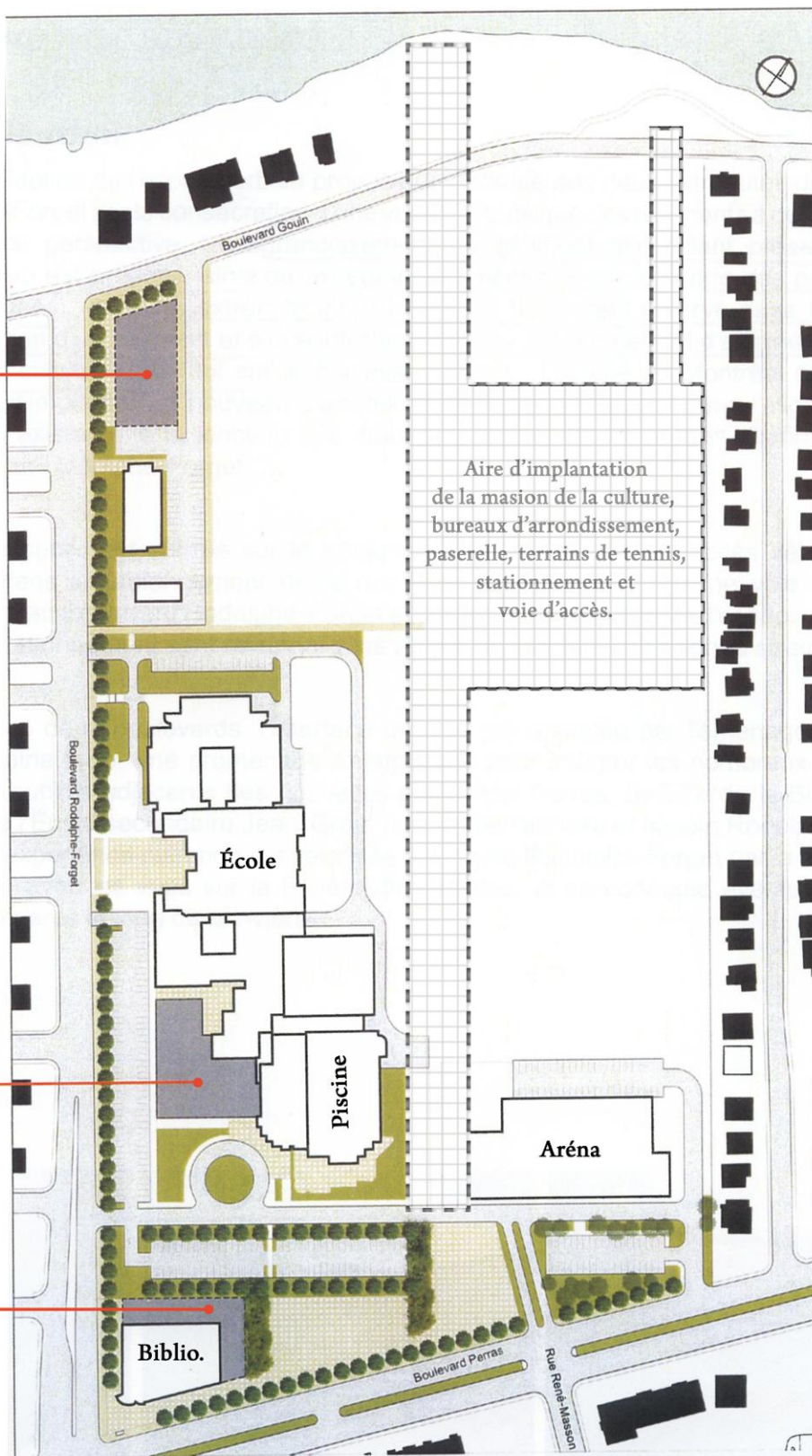
Autre bâtiment  
proposé

Défini comme ayant  
une utilité civique  
et culturelle

(aucune autre  
précision)

Gymnase proposé

Extension à la  
Bibliothèque



\* Source: Modifié d'après le Plan Directeur Parc René-Masson (juillet 2006), 3.1