



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-106

**« MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR
DE L'ARRONDISSEMENT MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE »**

(ANCIEN SITE DE LA COMPAGNIE LAVO)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 28 novembre 2003



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 28 novembre 2003

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve – Ancien site de la compagnie Lavo

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-106 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Yves G. Archambault, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 5 novembre 2003.

Le projet de règlement P-03-106 modifie le plan d'affectation du sol du plan d'urbanisme en remplaçant l'aire d'affectation « industrie légère » par une aire d'affectation « habitation » sur l'emplacement bordé au nord par la rue Ontario, au sud par la rue LaFontaine, à l'ouest par la rue Joliette et à l'est par la rue Nicolet.

Au terme de la consultation publique, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (CO92 03386) a été pleinement démontrée. Cette modification au plan d'urbanisme est non seulement acceptable mais obtient l'appui des participants à la consultation.

La commission adresse également à l'arrondissement des commentaires reliés au projet de coopérative qui a été déposé en appui à la demande de modification. La commission souhaite que l'arrondissement donne suite aux recommandations du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme ayant trait à l'aménagement des unités donnant sur la ruelle et notamment :

« [...] de revoir la relation du bâti avec la ruelle en préconisant un caractère moins urbain et une réduction de l'échelle du bâtiment [...] le comité ne saurait trop insister sur le soin à apporter à cette façade puisque l'intérêt de sa composition conditionnera largement la qualité de la ruelle et son potentiel d'appropriation par la collectivité. » (Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, réunion du 23 mai 2003).

Le 28 novembre 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

De même, des engagements fermes devraient être pris pour assurer un traitement paysager adéquat de l'emprise de la ruelle.

La commission recommande de débiter la décontamination du site par l'îlot Ouest, soit celui destiné au projet de coopérative, et de procéder dans les meilleurs délais afin de ne pas retarder la réalisation de cette coopérative.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 12 décembre, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) Jean-François Viau

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
1. Le projet de règlement	3
2. Les préoccupations et attentes des citoyens	7
3. Les constats et l'analyse de la commission	8
Conclusion	10

Annexes

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 – La documentation

Introduction

La consultation publique couverte par ce rapport porte sur le projet de règlement P-03-106 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, en vue d'une modification du plan d'affectation du sol. Le présent règlement prévoit que l'affectation « Industrie légère » sera remplacée par l'affectation « habitation » pour le polygone formé par la ruelle de l'Hospice-Bourget, faisant dos à la rue Ontario, les rues Nicolet, LaFontaine et de Chambly, la ruelle numéro 23-108 et la rue Joliette, soit les anciens terrains de la compagnie Lavo. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.



Figure 1. Polygone illustrant le site à l'étude
Tiré de la présentation électronique complémentaire déposée par l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, diapositive numéro 25

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur ce projet en vertu du deuxième alinéa de l'article 83 de la *Charte de la ville de Montréal*. Le président de l'Office a formé puis mandaté la présente commission pour tenir une consultation publique et faire rapport des préoccupations des citoyens et de son analyse du projet à l'étude.

Le projet de règlement P-03-106 a été adopté par le conseil d'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve à son assemblée du 15 avril 2003, par le comité exécutif à son assemblée du 28 mai 2003 et par le conseil municipal à son assemblée du 16 juin 2003. L'avis public annonçant la consultation publique a paru le mercredi 15 octobre 2003 dans le journal *Les Nouvelles de l'Est*. Dès le 15 octobre 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

Une réunion préparatoire réunissant les membres de la commission, des représentants de l'arrondissement ainsi que les personnes-ressources de la ville a eu lieu le jeudi 23 octobre 2003 aux bureaux de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Outre le personnel de l'Office, étaient présents M^{me} Huguette Béland, directrice de l'aménagement urbain et services aux entreprises, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, M. Sylvain Decoste, conseiller en aménagement, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, M^{me} Julia Davis – directrice – Bureau Solidarité 5000 logements, M. Pierre Thériault – conseiller en aménagement – Bureau Solidarité 5000 logements, M. Jean-Jacques Bédard, chargé de communication – Bureau Solidarité 5000 logements, M. Claude Dauphinais, architecte préposé à la planification, direction du développement urbain, SDÉDU.

Les 27 et 28 octobre 2003, environ 2 000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quadrilatère des rues Davidson, LaFontaine, Bourbonnière et Ontario.

La commission a tenu une séance publique de consultation le 3 novembre 2003, au *Centre communautaire Hochelaga*, au 1884, rue Saint-Germain. Quelque 35 citoyens ont participé à la séance publique de cette consultation.

Le rapport décrit tout d'abord le projet de règlement et ses principales conséquences. Il présente ensuite les préoccupations et les attentes des citoyens telles qu'elles ressortent des interventions en séance publique et du mémoire reçu. Il couvre ensuite les constats et l'analyse que la commission en a faite. La conclusion contient l'avis de la commission.

1. Le projet de règlement

L'industrie Lavo

L'entreprise Lavo, qui fabrique principalement des produits de nettoyage à base de chlore liquide, avait ses installations dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve depuis 1951 et y était desservie par une ligne de chemin de fer jusqu'en 1997. Les limitations imposées par les dispositions réglementaires de l'arrondissement empêchaient la compagnie de procéder aux projets d'agrandissements souhaités. Les terrains de la compagnie Lavo, étant situés dans un milieu à dominance résidentielle, la Ville de Montréal a procédé à leur rachat afin de favoriser le développement d'habitations dans ce quartier. À la suite de l'acquisition du site par la Ville, en l'an 2000, l'industrie Lavo a été relocalisée en 2002 dans le quartier Rivière-des-Prairies à l'angle des boulevards Maurice-Duplessis et Saint-Jean-Baptiste. L'acquisition du site Lavo par la Ville de Montréal a été rendue possible grâce à l'appui financier du gouvernement du Québec via une entente intervenue en mars 2000 entre la Ville et le ministère des Affaires municipales et de la Métropole (MAMM). Dans le cadre de cette entente, le gouvernement du Québec s'est notamment engagé à assumer le coût réel des travaux liés à la réhabilitation environnementale des terrains en subventionnant la Ville après la réalisation des travaux. La Ville y prévoit l'implantation de près de 220 logements, à la fois de type social et privé.

Sur le site, les travaux de démolition des sept immeubles de Lavo ont été complétés. Les travaux de décontamination sont à ce jour suspendus, car une plus grande quantité de contaminants a été retrouvée dans l'îlot Est que ce que prévoyait l'étude initiale de caractérisation environnementale. D'anciens réservoirs d'essence et d'huile à chauffage, une conduite de drainage dont l'enrobage de pierre était contaminé par les hydrocarbures, une couche discontinue de cendre et de charbon, des métaux lourds tels que du cuivre, du plomb, du zinc, de l'étain, des hydrocarbures pétroliers C10 à C50 puis des hydrocarbures aromatiques polycycliques, ainsi que de l'arsenic, du cadmium et autres contaminants y ont été identifiés¹. Afin de compléter la décontamination, une seconde phase de travaux est prévue, soit à l'automne 2003, soit plus tard au printemps 2004.

Une stratégie de revitalisation du quartier

La modification au plan d'urbanisme permettra un changement d'affectation qui s'inscrit dans une stratégie de réaménagement du quartier. Dans son rapport final présenté en août 2001, le consortium, *EIDE / FIANU architectes (Atelier BRAQ), Atelier in situ et Nicole Valois, architecte paysagiste*, proposait un plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de la rue Valois. Cette stratégie de revitalisation

¹ Source : Ministère de l'Environnement du Québec, Répertoire des terrains contaminés

<http://www.menv.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/resultats.asp> 2003-10-22

s'appuyait notamment sur des objectifs tels que : renforcer la continuité commerciale de la rue Ontario, mettre à profit les caractéristiques particulières du secteur, améliorer la qualité générale du cadre de vie et l'attrait du quartier et assurer la cohésion entre les différents projets publics et privés. Pour ce faire, le plan préliminaire d'aménagement proposait notamment deux projets soit la création d'une place publique à l'angle de la rue Ontario et de la rue Valois, nommée Place Valois, ainsi que l'aménagement de l'emprise de la voie ferroviaire, désaffectée depuis 1997. Pour les différents tronçons de l'emprise ferroviaire, l'option retenue offrait des possibilités de développement tant par le secteur public que par le secteur privé, tout en créant une mixité d'espaces, soit des cours publiques, des passages publics, des venelles. Ce plan préliminaire souhaitait ainsi mettre en valeur la trame urbaine particulière du secteur créée par la présence de la voie ferrée. Le site Lavo s'inscrit à l'intérieur des limites du plan précité.

Le changement de réglementation

L'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve souhaite modifier sa réglementation afin de permettre la construction domiciliaire sur le polygone formé par la ruelle de l'Hospice-Bourget, faisant dos à la rue Ontario, les rues Nicolet, Lafontaine, de Chambly, la ruelle numéro 23-108 et la rue Joliette. La première phase de ce projet consiste en l'implantation d'une coopérative d'habitation formée de deux bâtiments comprenant respectivement 35 et 36 logements locatifs pour un total de 71 logements. Ces logements sociaux seront construits dans le cadre du programme municipal Solidarité 5000 logements, rattaché au programme AccèsLogis Québec, financé conjointement par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal. Le mandat du Bureau de Solidarité 5000 logements est d'accroître le nombre de logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal d'ici 2005 dans le but d'atténuer l'actuelle pénurie de logements à prix abordable. De plus, à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec pour les programmes gouvernementaux, AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, la Ville de Montréal, par l'entremise de son Bureau Solidarité 5000, accorde une aide financière pour les projets d'habitation sociale et communautaire².

De son côté le programme AccèsLogis est un programme d'aide qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de réaliser des logements communautaires et sociaux. En vertu de ce programme, les municipalités peuvent jouer un rôle important, en appuyant les groupes qui désirent réaliser des projets d'habitation. Les logements réalisés dans ce cadre sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. AccèsLogis Québec est administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et il s'inscrit dans la continuité du programme AccèsLogis mis en vigueur en 1997³.

Les amendements apportés au Plan d'urbanisme ne visent qu'à modifier le Plan d'affectation du sol afin de permettre la construction résidentielle dans un secteur

² Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, Habiter Montréal, Acteurs en habitation <http://www2.ville.montreal.qc.ca/habiter/fr/acteurs/scm.html> 2003-10-28

³ Société d'habitation Québec <http://www.shq.gouv.qc.ca/fr/pg/lis/pgaclh00.html> 2003-11-10

présentement désigné « Industrie légère ». Aucune modification n'est demandée aux paramètres de hauteur et de densité d'occupation du sol. Selon le sommaire décisionnel du conseil municipal à la rubrique *Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs*, « le projet d'amendement au Plan directeur est conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ».

Les amendements proposés au Règlement d'urbanisme modifieront l'occupation du sol en quatre points. En premier lieu, pour le Plan des usages prescrits, le secteur industrie de catégorie I.2C sera remplacé par un secteur habitation de catégorie H.4-7, soit des habitations d'au moins 8 logements et pouvant aller à plus de 36 logements. Du côté du Plan des hauteurs prescrites, le minimum de 7 mètres sera remplacé par la règle « aucune hauteur minimale », la hauteur maximale de 12,5 mètres demeure inchangée alors que l'absence de prescription concernant le nombre d'étages permis s'établira désormais à un minimum de 2 étages pour un maximum de 3 étages. Le taux d'implantation passera de 100 % à 70 %, et la norme de densité maximale de 3.0 sera abolie. Enfin, le mode d'implantation qui était régi par les règles d'insertion autorisera trois modes d'implantation : isolé, jumelé et contigu. L'arrondissement a souligné que seules ces modifications seraient contenues dans le règlement de concordance, et que toute autre modification devrait faire l'objet du processus d'approbation référendaire.

En outre, l'arrondissement souligne dans son document de présentation du projet que le projet de coopérative déroge au plan des usages prescrits. Des modifications additionnelles au règlement d'urbanisme seront donc requises pour le projet de coopérative. Les dérogations portent sur cinq éléments. Tout d'abord, selon le règlement d'urbanisme, un nombre minimal d'unités de stationnement doit être fourni à l'intérieur du bâtiment alors que le projet ne prévoit aucune case de stationnement intérieur. Deuxièmement, le nombre minimal de cases de stationnement prévu par le règlement pour un immeuble d'habitation de 71 logements est établi à 36 cases alors que le projet n'en prévoit que 24. Troisièmement, l'usage complémentaire d'une salle communautaire n'est pas autorisé en vertu de la réglementation, alors que le projet immobilier prévoit l'implantation d'une telle salle. En quatrième lieu, le règlement stipule qu'une entrée principale ne doit pas donner sur une ruelle et le projet prévoit des entrées principales sur ruelle. Enfin, la réglementation prévoit un alignement de construction établi selon les plans de façades de référence alors que le projet projette un alignement différent de l'alignement prescrit.

Il est important de noter que ces dernières modifications réglementaires pourront être soumises par l'arrondissement au conseil municipal pour adoption sans processus d'approbation référendaire dont il est question à l'article 123 de la LAU puisque le projet est assujéti aux dispositions de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ni la consultation publique, ni l'approbation référendaire ne s'appliquent à un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au 4^e paragraphe du premier alinéa de l'article 89 soit de l'habitation dans le cadre d'un programme de logement social.

L'adoption de cette modification réglementaire rendra dérogatoire le bâtiment industriel qui demeure en place dans la tête de l'îlot rues Lafontaine, Nicolet, Chambly et la ruelle.

L'usage actuel à des fins d'entrepôt et d'espaces à bureau, est protégé par droits acquis. Quant au projet de coopérative d'habitation, il sera sous la responsabilité de l'organisme Jolie-Fontaine Hochelaga, alors que pour l'îlot Est, les terrains ne font l'objet d'aucune proposition de développement au moment de la rédaction de ce rapport. Cependant, cet emplacement est destiné à recevoir un projet d'habitation provenant du secteur privé.

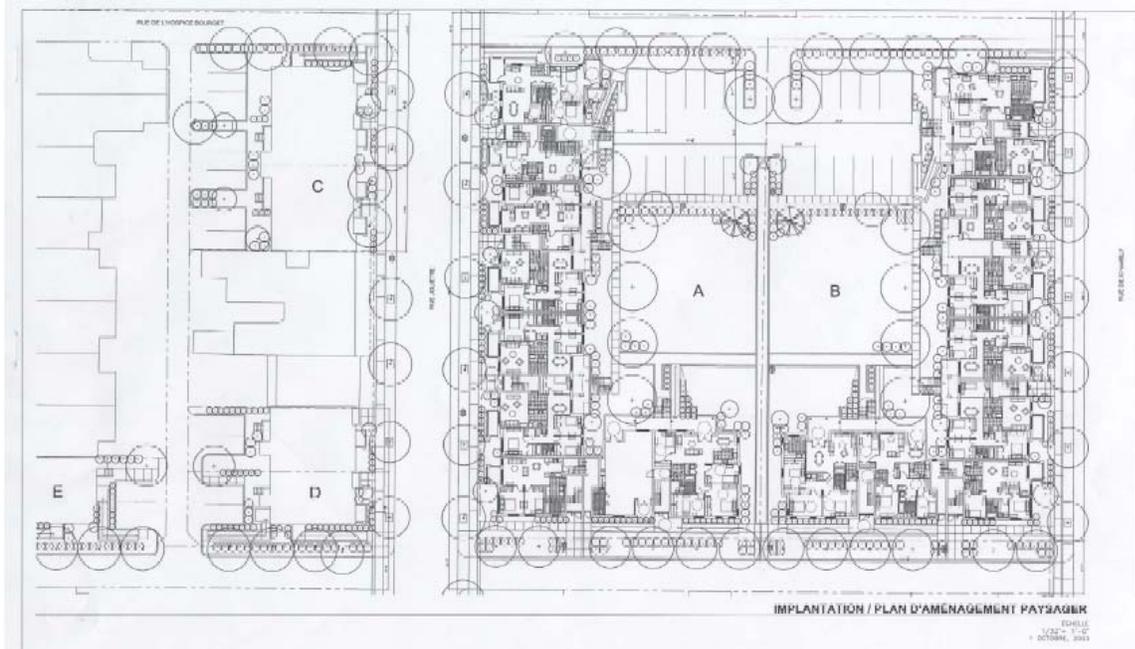


Figure 2 : Projet de coopérative
Tiré de : Plan d'implantation – aménagement paysager, plans préparés par l'architecte Antoine Chaloub

D'autres projets de développement résidentiel sont montrés à la figure 2 (CDE), mais comme ces projets sont conformes au plan d'urbanisme, ils ne font pas partie de la présente consultation.

2. Les préoccupations et attentes des citoyens

Lors de la période de questions, les participants ont principalement souligné leur souhait de voir se réaliser ce projet de redéveloppement urbain. Ils ont notamment rappelé à la commission la consultation qui a été tenue en 2001 par un organisme communautaire, en collaboration avec l'arrondissement, sur la nature de la revitalisation du secteur.

Parmi les interventions verbales entendues lors de la première partie, les participants ont souligné les délais très longs avant que le projet ne soit mis en chantier. Une personne s'est informée quant aux contraintes liées à la décontamination du site, et notamment des conséquences sur l'échéancier des travaux. Les citoyens se sont interrogés sur l'absence de projet pour l'îlot B (îlot Est) et sur les types d'habitation qu'ils y retrouveront éventuellement. Une personne s'est d'ailleurs questionnée quant à l'ordre de décontamination des parcelles, l'îlot B, bien que sans projet, devant être décontaminé avant l'îlot A, prévu pour le projet de coopérative d'habitation. Un participant est venu proposer que la Ville impose, en tant que promoteur public et propriétaire du terrain, un cadre bâti pour les promoteurs privés, et détermine quels types de construction pourraient y être bâtis par le privé. À titre d'exemple, la Ville pourrait obliger la construction d'unités en copropriété facilitant l'accès à la propriété pour les gens du quartier.

En seconde partie, un participant a dit souhaiter que la modification au plan d'urbanisme se réalise dans les délais les plus courts possibles. Ces propos rejoignent ceux exprimés par la Coopérative Jolie-Fontaine Hochelaga, futur propriétaire de la coopérative d'habitation, dans son mémoire déposé auprès de la commission. Les membres soulignent à quel point la coopérative leur assurera une meilleure qualité de vie, pour eux et leur famille et qu'ils ont hâte de pouvoir y habiter.

3. Les constats et l'analyse de la commission

Il convient de mettre cette consultation en perspective. Le mandat de consultation est conféré en vertu de l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal, et il porte donc sur une modification au plan d'urbanisme. La présente modification implique le changement d'affectation d'industrie légère à habitation, et éventuellement les changements apportés aux hauteurs et aux densités, et ils doivent faire l'objet de la consultation. Un plan d'urbanisme ne fait pas que prescrire des affectations. Ces affectations découlent des orientations données dans le plan. Aussi, il faut voir comment la modification s'inscrit à l'intérieur du développement de l'arrondissement. En l'occurrence, le débat sur la nature des projets à la base de cette demande de modification a toute sa pertinence dans l'examen de la modification par la commission et par le public.

Constats :

La commission constate un large consensus au sein de la population quant à l'opportunité de développer du logement social sur le site. Non seulement la portion du projet vouée au logement social est-elle favorablement accueillie, mais encore les intervenants en audience ont même souhaité qu'une portion plus forte du projet soit affectée à ce type de logement.

La seule critique qui a été formulée à l'endroit du projet a trait aux délais de réalisation. Non seulement les citoyens sont-ils en accord avec le projet, ils souhaitent que sa réalisation soit complétée dans les meilleurs délais. «Seule ombre au tableau : la lenteur du processus . . . la décontamination qui s'étire, les modifications au plan d'urbanisme, les autorisations qui se font attendre, etc. » (mémoire de la Coopérative Jolie-Fontaine d'Hochelaga)

Les citoyens qui sont intervenus lors de la consultation publique n'ont par ailleurs pas semblé préoccupés par les considérations d'ordre urbanistique, architectural ou environnemental. Ces préoccupations avaient toutefois touché le comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme. Pour ce dernier, « la proposition ne tire pas adéquatement parti de l'opportunité que représente cette localisation en bordure d'une ruelle ». (Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme, réunion du 23 mai 2003)

Quant au comité consultatif d'urbanisme, bien qu'il ait émis un avis favorable au projet, sans restriction, il s'interroge néanmoins sur les répercussions possibles du faible nombre de cases de stationnement. « Les membres souhaitent que les dérogations relatives au stationnement ne viennent pas induire une demande supplémentaire de stationnement sur rue et ainsi entraîner l'émission de vignettes pour les résidents du secteur. » (Résolution 27-CCU2003-0080)

Pour Solidarité 5000 logements, l'ampleur des travaux de décontamination a engendré des coûts plus élevés que prévu, mais surtout a occasionné des délais.

Toutefois, comme ce projet sera traité en vertu du 4^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal et qu'en conséquence il ne sera pas assujéti à une consultation additionnelle pour la modification au règlement d'urbanisme de

l'arrondissement, la commission souhaite porter à l'attention du public et des élus une série d'observations qui ont trait au projet présenté à l'appui de la demande de modification, soit le projet de coopérative.

D'entrée de jeu, la commission aurait souhaité plus de transparence dans l'explication du projet de coopérative. Tout en comprenant que le projet est soustrait aux consultations habituelles en matière de modification au règlement d'urbanisme, elle considère que l'occasion était belle pour l'arrondissement de discuter plus amplement de ce projet dans le contexte de la mise en œuvre du projet de Place Valois. Pour la commission, le fait de soustraire le logement social à la consultation publique a un effet pervers : surtout dans ce cas-ci où nul ne remet en cause la présence du logement social. L'absence de discussion empêche la formulation de suggestions constructives et la bonification du projet.

De la même manière, comme la consultation publique porte sur un amendement au plan d'urbanisme, il peut paraître évident à l'arrondissement qu'il n'y a pas lieu de débattre d'un projet précis. Cependant, pour le citoyen, cette nuance n'est pas évidente, voire elle peut porter à confusion sur l'utilité de la démarche de consultation publique.

La commission constate que le projet de coopérative n'a pas été modifié pour tenir compte des recommandations du comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme. Les explications de l'arrondissement à l'effet qu'il aurait été difficile de tenter de persuader le promoteur de l'à-propos des suggestions dudit comité n'ont pas convaincu la commission. Pour la commission, ces remarques étaient très constructives et leur prise en compte aurait permis une importante bonification du projet, dans la poursuite des objectifs de réalisation du projet de Place Valois et de ses abords. De plus, comme le projet s'inscrit directement dans le cadre du réaménagement de Place Valois, il doit tendre à en soutenir les orientations, et comme le réaménagement de la voie ferrée est un des éléments moteurs du concept, il importe d'en assurer la valorisation, et celle-ci passe par l'aménagement de la ruelle.

Le cas de la salle communautaire est quelque peu ambigu : s'il s'agit d'une salle à l'usage exclusif des membres de la coopérative, la commission se demande pourquoi il en est fait spécifiquement référence, puisqu'il ne s'agit pas d'un usage mais bien d'une partie de l'immeuble au même titre qu'une chambre à ordures ou des casiers communs. Au contraire, s'il s'agit d'autoriser l'implantation d'une salle communautaire ouverte au public, une modification de zonage sera nécessaire, et la commission considère que celle-ci ne devrait pas être traitée dans le contexte de l'application du 4^e paragraphe de l'article 89 de la charte.

La commission constate également que les normes de stationnement n'ont pas été respectées en raison de la clientèle attendue. Il convient de s'assurer que cela ne pénalisera pas les membres de la coopérative ni ceux du quartier.

La commission note enfin qu'un immeuble à vocation industrielle et toujours utilisé à cette fin, est visé par le changement d'usage. L'arrondissement mentionne avoir communiqué avec le propriétaire, et celui-ci serait conscient des conséquences de la modification. Par conséquent, la commission considère qu'en l'absence de réaction de la part de ce propriétaire, la modification lui apparaît acceptable.

Conclusion

Au terme de la consultation publique, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (CO92 03386) a été pleinement démontrée. Cette modification au plan d'urbanisme est non seulement acceptable mais obtient le soutien de la population, ce qui était l'objet strict de la consultation.

La commission adresse également à l'arrondissement des commentaires reliés au projet de coopérative qui a été déposé en appui à la demande de modification. La commission souhaite que l'arrondissement donne suite aux recommandations du comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme ayant trait à l'aménagement des unités donnant sur la ruelle et notamment :

« [...] de revoir la relation du bâti avec la ruelle en préconisant un caractère moins urbain et une réduction de l'échelle du bâtiment [...] le comité ne saurait trop insister sur le soin à apporter à cette façade puisque l'intérêt de sa composition conditionnera largement la qualité de la ruelle et son potentiel d'appropriation par la collectivité. » (Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme, réunion du 23 mai 2003).

De même, des engagements fermes devraient être pris pour assurer un traitement paysager adéquat de l'emprise de la ruelle.

La commission recommande enfin de débiter la décontamination du site par l'îlot Ouest, soit celui destiné au projet de coopérative, et de procéder dans les meilleurs délais afin de ne pas retarder la réalisation de cette coopérative.

Fait à Montréal, le 28 novembre 2003

(s) Yves G. Archambault

Yves G. Archambault
Président de la commission

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Les Nouvelles de l'Est* le 15 octobre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le jeudi 23 octobre 2003 au bureau d'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le lundi 5 novembre à 19 heures au Centre communautaire Hochelaga, 1884 St-Germain, à Montréal.

La commission et son équipe

M. Yves G. Archambault, président

M. Luc Doray, secrétaire

M^{me} Sophie Hamel-Dufour, analyste

M^{me} Pauline Truax, responsable de l'accueil et du registre

M. Jean-François Lévêque, responsable de la logistique

Le responsable du projet et les personnes ressources

Services municipaux – arrondissement

M^{me} Huguette Béland, directrice – Aménagement urbain et services aux entreprises

M. Sylvain Decoste, conseiller en aménagement – Aménagement urbain et services aux entreprises

Services municipaux – administration centrale

M^{me} Julia Davis, directrice – Bureau Solidarité 5000 logements

M. Pierre Thériault, conseiller en aménagement – Bureau Solidarité 5000 logements

M. Jean-Jacques Bédard, chargé de communication – Bureau solidarité 5000 logements

Les citoyens

M. Bernard Dion

M. Jean-Claude Laporte

M. Jean Rouleau

M^{me} Monique Blanchet

Annexe 2 – La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-106 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier/ Hochelaga-Maisonneuve (CO92 03386) et annexe
2. Avis public daté du 15 octobre 2003
3. **Résolutions**
 - 3.1. CM03 0551 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 16 juin 2003
 - 3.2. CE03 1119 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 28 mai 2003
 - 3.3. CA03 270109 du conseil d'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve adoptée lors de son assemblée du 15 avril 2003
4. **Dossier décisionnel de la ville de Montréal**
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
 - 4.5. Intervention – Développement économique et urbain
5. **Documents déposés par l'arrondissement**
 - 5.1. Présentation du projet – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
 - 5.2. Plans préparés par l'architecte Antoine Chaloub
 - 5.2.1. Plans nos 10 et 11 - élévations du bâtiment
 - 5.2.2. Plan d'implantation – aménagement paysager
 - 5.3. Plans
 - 5.3.1. Cadastre
 - 5.3.2. Hauteurs
 - 5.3.3. Taux d'implantation
 - 5.3.4. Modes d'implantation

- 5.3.5. Usages prescrits
- 5.3.6. Limites de hauteur
- 5.3.7. Taux d'implantation et densités
- 5.3.8. Plan d'utilisation du sol
- 5.3.9. Usages
- 5.4. Avis du comité consultatif d'urbanisme (résolution 27-CCU2003-0080)
- 5.5. Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme donné le 23 mai 2003
- 6. Documents déposés par le Service de l'habitation – Bureau Solidarité 5000 logements**
 - 6.1. Position du Bureau Solidarité 5000 Logements
 - 6.2. Fiche-projet – Mise en valeur résidentielle d'une partie des anciens immeubles de l'entreprise Lavo
 - 6.3. Données sur les ménages, sur le nombre de logements sociaux et communautaires et sur la planification des unités d'habitation de Solidarité 5000 logements
- 7. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 23 octobre 2003
- 8. Présentation électronique du projet déposée par l'arrondissement
- 9. Plan accompagnant la description technique des terrains visés par le projet de règlement P-03-106
- 10. Documents déposés par M. Jean Rouleau, pour le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM) lors de l'assemblée de consultation du 3 novembre 2003
- 11. Présentation électronique complémentaire déposée par l'arrondissement
- 12. Mémoire déposé par la Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga
- 13. Document déposé par l'arrondissement**
 - 13.1. Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois – Rapport final présenté à la Division de la planification et de la réglementation, Service du développement économique et urbain de la Ville de Montréal, 23 août 2001 par le consortium, EIDE / FIANU architectes (Atelier BRAQ), Atelier in situ et Nicole Valois, architecte paysagiste (*vue son format, ce document est disponible uniquement pour consultation aux bureaux de l'Office*)

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, 5600, rue Hochelaga
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à ocpm.gc.ca.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.