



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-178
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME,
PLAN DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT DE
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES / POINTE-AUX-TREMBLES / MONTRÉAL-EST
(QUADRILATÈRE DE L'ANCIENNE PLACE MARC-AURÈLE-FORTIN)**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 1^{er} mars 2004



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

Le 1^{er} mars 2004

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 : quadrilatère de l'ancienne Place Marc-Aurèle-Fortin
Arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

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-03-178 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est. Le mandat de consultation relevait de M. Jean Paré, commissaire, qui a présidé l'assemblée publique du 16 février.

Sur l'ancien site de Place Marc-Aurèle-Fortin, la modification proposée permettrait de réviser le programme de développement d'un centre commercial adopté par la Ville en septembre 2000 et largement réalisé depuis lors. Les citoyens sont généralement favorables au programme révisé. La commission conclut que le projet de règlement P-03-178 peut être adopté.

La commission note aussi que l'arrondissement entend étudier dès ce printemps la problématique de la circulation aux abords du centre commercial en vue d'implanter, au besoin, des mesures d'apaisement.

L'Office rendra ce rapport public le lundi 15 mars 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse plus tôt.

Veuillez 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	2
2 Les préoccupations des citoyens et l'analyse de la commission	4
Conclusion	7

Annexes

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

Introduction

À la demande du conseil de la ville de Montréal, l'Office de consultation publique a tenu une consultation sur le projet de règlement P-03-178 qui vise à modifier le plan d'urbanisme, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est. Le secteur visé par la modification est le site de l'ancien complexe immobilier Place Marc-Aurèle-Fortin. C'est le quadrilatère bordé par le boulevard Maurice-Duplessis, la rue André-Arnoux et les avenues Fernand-Gauthier et Gilbert-Barbier. Le projet de règlement prévoit des changements à l'affectation du sol de même qu'aux limites de hauteur et de densité.

L'avis public relatif à cette consultation a paru le 31 janvier 2004 dans *Le Devoir* et le 4 février, dans *L'Informateur de Rivière-des-Prairies*. L'Office de consultation publique a fait distribuer des feuillets d'information dans le voisinage et mis à la disposition du public la documentation reçue.

L'assemblée publique de consultation s'est tenue le 16 février 2004 au Buffet Le Châteaubriand, 7985, boulevard Maurice-Duplessis, à Rivière-des-Prairies. Une dizaine de citoyens y ont assisté.

Ce rapport décrit d'abord le projet de règlement et ses répercussions. Il rend ensuite compte des préoccupations et des commentaires exprimés par les citoyens présents, de l'analyse que la commission en a faite et des conclusions qu'elle en tire.

1 Le projet de règlement

Le quadrilatère visé par le projet de règlement P-03-178 est situé le long du boulevard Maurice-Duplessis, entre les boulevards Louis-H.-Lafontaine et Armand-Bombardier, dans le secteur de Rivière-des-Prairies. C'est un terrain dont le développement a connu bien des rebondissements, au cours des quinze dernières années. Il a d'abord été occupé par l'ensemble Place Marc-Aurèle-Fortin, un ambitieux projet multifonctionnel qui n'a jamais été complété. Vendue pour non paiement de taxes, la propriété est passée aux mains de la ville de Montréal et ses bâtiments ont été démolis. Elle a ensuite été revendue à des fins de développement.

En septembre 2000, le quadrilatère a fait l'objet d'un programme de développement en vertu du règlement 00-160, adopté par l'ancienne ville de Montréal. Ce règlement dérogeait au plan d'urbanisme et à la réglementation de l'ancien arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles, comme le permettait alors la Charte de la ville.

Comme le montre la figure 1, en page suivante, le quadrilatère est aujourd'hui occupé par des bâtiments commerciaux, qui ont été construits conformément au règlement 00-160. L'accès principal se fait par le centre, à partir du boulevard Maurice-Duplessis, via une intersection munie de feux de circulation. À gauche de cet accès, en façade du boulevard, on note deux bâtiments commerciaux, l'un abritant une banque et une succursale de la SAQ et l'autre un établissement de restauration rapide.

À l'arrière du site, deux commerces à grande surface, un *Canadian Tire* du côté ouest et un *Loblaws* du côté est, sont adossés à la rue André-Arnoux. Le reste du site est occupé par le stationnement, les aires de livraison et de réception des grandes surfaces et un passage piéton vers la rue André-Arnoux, entre le *Canadian Tire* et le *Loblaws*.

Le projet de règlement soumis à la consultation publique modifierait deux des plans du plan directeur de l'arrondissement. Sur le plan des limites de hauteur et de densité, il remplacerait, pour le quadrilatère visé, la catégorie « 12A » par la catégorie « 3A », avec pour conséquence que la hauteur des constructions devrait être de 1 à 3 étages plutôt que de 6 à 12 étages. De même, le coefficient d'occupation du sol devrait se situer entre 0,3 et 1,5 plutôt qu'entre 1,0 et 3,0. Sur le plan d'affectation du sol, l'affectation « activités multiples » serait remplacée par l'affectation « commerce ».

La modification du plan d'urbanisme vise à permettre la révision du programme de développement contenu dans le règlement 00-160. Comme l'exige l'actuelle *Charte de la Ville de Montréal*, les dispositions révisées doivent être conformes au plan d'urbanisme. Celui-ci doit par conséquent être modifié de façon à assurer la cohérence avec les dispositions réglementaires applicables au site.

La révision du programme de développement se ferait par résolution du conseil d'arrondissement, conformément au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. La figure 1 montre le quadrilatère visé et les éléments clés du programme de développement révisé.

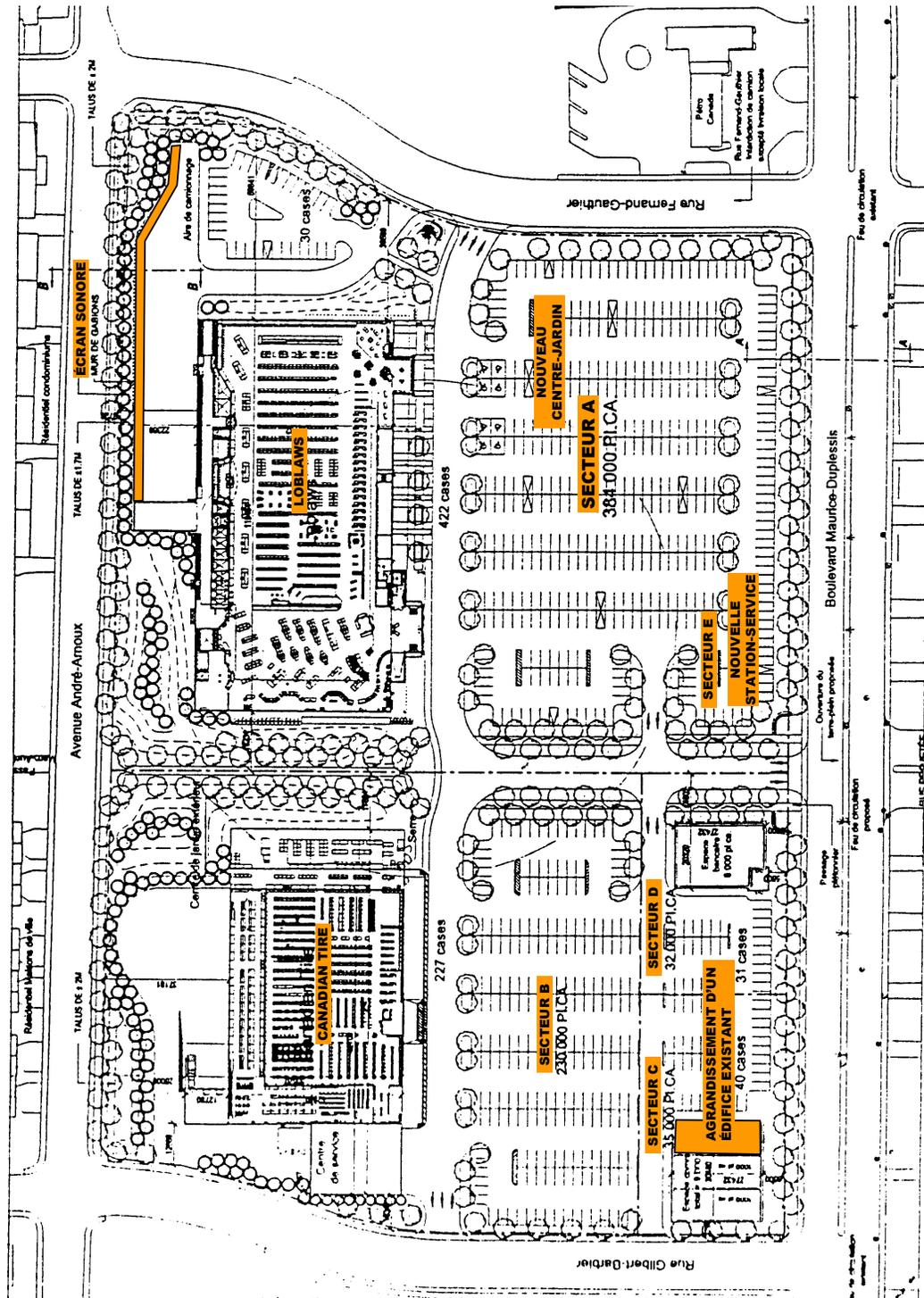


Figure 1 : Site de l'ancienne Place Marc-Aurèle-Fortin et programme de développement révisé (éléments par secteur)
 Secteur A : Agrandissement de la mezzanine du Loblaws; nouveau centre-jardin; écran sonore d'une hauteur minimale de 2,44 m
 Secteur C : Agrandissement du bâtiment commercial
 Secteur E : Nouvelle station-service
 Source : Annexe B du Règlement RVM 00-160 (document déposé 8) et résolution PP-8 et annexes (documents déposés 7 et 7.1)

2 Les préoccupations des citoyens et l'analyse de la commission

En première partie de l'assemblée publique du 16 février 2004, deux citoyens sont venus poser des questions. L'un d'eux est revenu en deuxième partie pour faire part de ses commentaires. Il a été suivi d'un autre citoyen qui n'était pas intervenu en première partie.

Les interrogations et préoccupations des citoyens

Un premier citoyen a demandé pourquoi le changement de densité proposé ne s'appliquait pas à l'ensemble de l'arrondissement. Il a aussi voulu savoir qui avait demandé à l'arrondissement de réviser le plan de développement établi par le règlement 00-160. Un autre citoyen a demandé quel commerce occuperait l'édifice commercial qui abrite déjà la banque et la succursale de la SAQ (secteur C), à la suite de son agrandissement.

Deux citoyens se sont dits préoccupés de la circulation engendrée par l'activité commerciale sur les rues résidentielles Fernand-Gauthier et Gilbert-Barbier. Ils ont demandé si l'impact des commerces sur la circulation avait fait l'objet d'études ou de mesures de la part de l'arrondissement.

Enfin, un citoyen a exprimé l'avis que la station-service proposée aurait pour conséquence d'accentuer les problèmes de circulation et d'ajouter aux risques environnementaux reliés aux émanations ou au renversement d'essence.

L'information fournie par l'arrondissement

En réponse à la question sur le changement de densité visant un quadrilatère particulier, le représentant de l'arrondissement a fait valoir que les limites actuelles de densité et de hauteur pour ce site correspondaient aux paramètres de l'ancienne Place Marc-Aurèle-Fortin, un projet d'une ampleur dépassant de beaucoup celle des bâtiments actuels. Il fallait donc ramener les limites de densité et de hauteur à l'échelle de ceux-ci. Pour l'arrondissement dans son ensemble, c'est dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, en cours actuellement, que les affectations, les hauteurs et les densités seront passées en revue. Elles pourraient être modifiées, s'il y a lieu.

Quant aux demandes qui ont amorcé la révision du programme de développement, elles émaneraient du Loblaws et du propriétaire de l'édifice occupant le secteur C. Dans ce dernier cas, une fois l'édifice agrandi, il accueillerait un autre commerce de détail, conformément au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

Les interrogations relatives à la circulation ont donné lieu à l'envoi d'informations écrites dans les jours qui ont suivi l'assemblée publique. Ainsi, l'arrondissement a obtenu un avis technique sur l'impact de la présence d'une station-service (document déposé 13), qui conclut que celle-ci générerait environ 33 nouveaux déplacements à l'heure de

pointe du matin et 44 durant celle du soir. Ces déplacements se feraient surtout par l'accès principal du boulevard Maurice-Duplessis, déjà géré par un feu de circulation. Ils ne requièrent aucune modification de la géométrie de l'accès. Ils ne justifient pas non plus une évaluation des conditions futures de la circulation. Selon les exigences de la ville, une telle évaluation n'est requise que lorsqu'un projet génère plus de 100 nouveaux déplacements par heure.

L'arrondissement a par ailleurs confirmé que la problématique de la circulation aux abords du quadrilatère ferait l'objet d'une étude technique dès le printemps, en réponse aux inquiétudes exprimées par les citoyens. Cette étude pourrait conduire, s'il y a lieu, à des mesures de correction ou d'amélioration de la situation (document déposé 12).

L'analyse de la commission

Le projet de règlement P-03-178 vise à permettre la révision du programme de développement établi par un règlement de l'ancienne ville de Montréal, le règlement 00-160 (document déposé 8). La révision du programme de développement se ferait par résolution, au moyen d'un projet particulier, conformément au règlement de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Le projet particulier, couvert par le projet de résolution PP-8 (document déposé 7), reprend la substance du règlement 00-160 en y ajoutant certains éléments : agrandissement de la mezzanine du Loblaws, aménagement d'un centre de jardinage dans le stationnement, agrandissement de l'édifice commercial situé dans le coin gauche du quadrilatère, construction d'une station-service à droite de l'entrée principale et fixation à 2,44 mètres de la hauteur minimale de l'écran acoustique qui longe la rue André-Arnoux, à l'arrière du Loblaws.

Pour l'essentiel, ni le programme de développement révisé ni la modification du plan d'urbanisme visant à le rendre conforme n'ont soulevé d'objection de la part des citoyens présents à la séance publique. La commission note en particulier que la question de l'écran acoustique semble réglée à la satisfaction des résidents de la rue André-Arnoux.

Il convient de rappeler que le règlement 00-160 prescrivait un écran acoustique d'une hauteur d'environ 20 pieds derrière l'aire de livraison du Loblaws, pour atténuer l'impact sonore des activités de chargement et de déchargement sur les habitations situées de l'autre côté de la rue André-Arnoux. Quand l'écran a été érigé, durant l'été 2002, les résidents y ont vu un obstacle visuel majeur. Ils ont réclamé l'arrêt des travaux, dans une pétition datée du 24 août.

En septembre 2002, il a été convenu entre l'arrondissement, le Loblaws et les résidents de la rue André-Arnoux que la hauteur de l'écran serait limitée à 8 pieds pour une période d'essai d'un an, suivie d'un sondage. Au terme de cette période, en novembre 2003, l'arrondissement a sondé les résidents qui, de façon presque unanime, se sont dits satisfaits de l'écran acoustique de 8 pieds ou 2,44 mètres (document déposé 10). Le projet de résolution PP-8 fixe à 2,44 m la hauteur minimale de l'écran acoustique.

La commission note l'objection d'un citoyen à la présence d'une station-service. Elle constate toutefois que cette station-service ne serait pas desservie par un nouvel accès sur rue et qu'elle serait située à proximité de l'accès principal du centre commercial, sur le boulevard Maurice-Duplessis. L'avis technique sur l'impact de la station-service sur la circulation locale (document déposé 13) laisse entendre que sa présence ne devrait pas se faire sentir de façon mesurable sur les rues résidentielles, en l'occurrence les avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier.

Cela dit, les inquiétudes des citoyens à l'égard de la circulation attribuable au centre commercial montrent, encore une fois, que l'implantation d'un tel centre en milieu résidentiel constitue l'un des défis principaux de l'urbanisme contemporain. À plusieurs endroits, et c'est le cas ici, les rues résidentielles sont tellement larges que leur gabarit n'est pas de nature à apaiser le flot de circulation. La commission note avec satisfaction que l'arrondissement entend étudier cette problématique et explorer les mesures d'apaisement de la circulation à y mettre en œuvre au besoin (document déposé 12). Compte tenu de la présence de nombreuses familles autour du quadrilatère, cette évaluation devrait être refaite de façon périodique,

Quant à la multiplication des stations-service et à leur impact environnemental, il est souhaitable qu'à l'occasion de la révision du plan d'urbanisme, la présence de commerces qui présentent des risques environnementaux (pollution atmosphérique, contamination des sols) fasse l'objet d'une évaluation particulière. Leur nombre maximum et leurs conditions d'implantation et d'aménagement devraient être établis en conséquence.

Conclusion

La consultation publique sur la modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est pour le quadrilatère occupé autrefois par Place Marc-Aurèle-Fortin ne soulève pas d'opposition. La commission conclut que le projet de règlement P-03-178 peut être adopté tel que proposé, ce qui permettra la mise en œuvre du projet particulier visé par la résolution numéro PP-08 de l'arrondissement.

La commission note aussi avec satisfaction que l'arrondissement entend étudier dès ce printemps la problématique de la circulation aux abords du centre commercial et y implanter, au besoin, des mesures d'apaisement.

Fait à Montréal, le 1^{er} mars 2004

(s) Jean Paré

Jean Paré
Commissaire

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal avait pour mandat 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) conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

L'avis public a paru dans *Le Devoir* le 31 janvier 2004 et dans *L'Informateur de Rivière-des-Prairies* le 4 février 2004.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le 16 février 2004, à 19 heures, au Buffet Le Châteaubriand, 7985, boulevard Maurice-Duplessis à Rivière-des-Prairies.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M. Luc Doray, responsable du registre d'inscription

Le responsable du projet et les personnes ressources

M. Sabin Tremblay, responsable du projet, conseiller en aménagement, arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

Mme Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement, arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

Mme Lise Chandonnet, conseillère en aménagement, arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

M. Claude Dauphinais, architecte, Service du développement économique et du développement urbain

Mme Catherine Vachon, représentante de la firme Daniel Arbour & Associés.

Les citoyens

M. Georges Girardello

M. Lorenzo D'Orazio

M. Renaud Gasse

Annexe 2 La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-178 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 31 janvier 2004
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0932 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 24 novembre 2003
 - 3.2. CE03 2257 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 29 octobre 2003
 - 3.3. CA03 11 10 0371 du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est adoptée lors de son assemblée du 7 octobre 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Pièces jointes au dossier
 - 4.4. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement
 - 4.6. Intervention de la direction du développement urbain
5. Documents déposés par l'arrondissement
 - 5.1. Présentation du projet
6. Informations additionnelles de l'arrondissement
7. Résolution PP-8 – Projet particulier de construction, de modification et d'occupation de cinq (5) bâtiments commerciaux situés sur un emplacement formé par le quadrilatère délimité par le boulevard Maurice-Duplessis, l'avenue Gilbert-Barbier, par la rue André-Arnoux et par l'avenue Fernand Gauthier
 - 7.1. Annexes A à F de la résolution PP-8
8. Règlement R.V.M. 00-160 – Règlement autorisant la construction et l'occupation de 4 bâtiments commerciaux situés sur un emplacement formé par le quadrilatère délimité par la rue André-Arnoux au nord, par le boulevard Maurice-Duplessis au sud, par l'avenue Gilbert-Barbier à l'Ouest et par l'avenue Fernand-Gauthier à l'est, dans le district électoral de Marc-Aurèle-Fortin
 - 8.1. Annexes A et B du règlement R.V.M. 00-160

9. Mur anti-bruit – Pétition des résidants de la rue André-Arnoux comportant 71 signatures, et documents afférents
10. Sondage d'opinion sur la hauteur du mur-écran situé à l'arrière du Loblaws – Résumé des résultats, modèle de lettre de transmission et sondage
11. Extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles – Montréal-Est du 15 septembre 2003
12. Note du 26 février 2004 – Étude des problèmes de circulation dans les rues résidentielles situées aux abords de la Place Marc-Aurèle Fortin
13. Avis technique concernant l'impact de l'implantation d'une station-service sur le site Marc-Aurèle Fortin à Montréal préparé par la firme CIMA, en date du 26 février 2004

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est, 11370, rue Notre-Dame Est
- La direction du 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.qc.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 tout autre 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.