



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-02-236
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME
DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINT-PIERRE**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE
9 JANVIER 2003



Montréal, le 9 janvier 2003

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

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de modification du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Pierre

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal concernant le projet de règlement P-02-236 modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Pierre. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de M^{me} Catherine Chauvin et a débuté le 25 novembre 2002.

Au terme de son mandat, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme ainsi que le règlement de zonage de l'ancienne ville de Saint-Pierre s'inscrit dans une perspective de développement social et contribuerait à améliorer la qualité de vie d'un certain nombre de résidents de l'arrondissement Lachine. Le projet proposé permettrait de pallier le manque de logements locatifs dans le quartier Saint-Pierre en répondant aux besoins d'une clientèle à revenus faibles ou modestes. Il permettrait également la mise en valeur d'une propriété municipale désaffectée, ce qui semble nettement avantageux compte tenu du fait que le territoire de l'arrondissement à vocation résidentielle est urbanisé à plus de 90%.

Le rapport de consultation sera rendu public après une période de 15 jours en date de la présente, soit le vendredi 24 janvier 2003.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, monsieur le Président du comité exécutif, mes salutations les meilleures.

LE PRÉSIDENT

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet de règlement	2
Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants	6
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	7
Conclusion	8
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le 25 novembre 2002, le conseil de la ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-02-236 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Pierre. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'Annexe 1.

Le 1^{er} décembre, un avis annonçant la tenue d'une consultation publique au Centre Fernand Laplaine a été publié dans *Le Messager de Lachine*. Le même jour, le dossier de documentation relatif au projet a été rendu accessible au public au bureau d'arrondissement de Lachine, à la succursale Saint-Pierre de la bibliothèque de Lachine, au bureau de la Direction du greffe de la Ville de Montréal, au bureau de l'Office ainsi que sur le site Internet de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet à l'étude est présentée à l'Annexe 2.

Le 4 décembre, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec monsieur Maurice Sauvé, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises et responsable du projet pour l'arrondissement, de même qu'avec madame Claire Morissette, conseillère en aménagement, monsieur Jean-Jacques Bédard, chargé de communication et madame Julia Davies, urbaniste et chef de section au Service de développement économique et urbain de la Ville de Montréal. Cette rencontre visait surtout à présenter le déroulement de l'assemblée publique, à échanger sur le rôle du responsable et des personnes ressources et à discuter du dossier de documentation accessible au public.

Vers le début du mois de décembre, quelque 700 feuillets ont été distribués dans le voisinage du site visé par le projet, invitant les citoyens à s'informer sur la modification proposée au plan d'urbanisme et à participer à la consultation publique.

L'assemblée publique de consultation s'est tenue le 18 décembre en soirée. La première partie de l'assemblée a permis au responsable pour l'arrondissement d'expliquer le projet ainsi que ses conséquences sur la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le chargé de communication de la Direction de l'habitation du Service de développement économique et urbain a également présenté le plan d'action *Solidarité 5 000 logements* de la ville de Montréal. La deuxième partie de l'assemblée n'a pas eu lieu, aucun citoyen ou représentant d'organisme n'ayant participé à la consultation publique. Tel qu'indiqué au chapitre 2, cette absence de participation peut toutefois s'expliquer par les démarches d'information réalisées dans l'arrondissement au cours de l'automne.

1 Le projet de règlement

La modification proposée au plan d'urbanisme consiste à agrandir l'aire d'affectation « Résidentielle » H02-06 de façon à y inclure l'aire d'affectation « Institutionnelle et administrative » P02-03 associée au site des anciens ateliers municipaux de Saint-Pierre (figure 1). Le projet a été initié par l'arrondissement suite à une demande de modification au règlement de zonage déposée par le « Regroupement des organismes de Montréal-Ethnique pour le logement » (ROMEL), au nom de la coopérative Château des Érables, aux fins de construction d'une coopérative d'habitation de 15 logements à l'angle de la rue des Érables et de l'avenue Duranceau.

Le projet proposé a été déposé dans le cadre du plan d'action *Solidarité 5000 logements* lancé par la ville de Montréal en février 2002 et dont l'objectif est d'encourager la construction ou la rénovation du plus grand nombre possible de logements sociaux et communautaires d'ici décembre 2004. Le projet a reçu l'appui de la Direction de l'habitation du Service de développement économique et urbain et doit faire l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre du programme de subventions *AccèsLogis*, financé conjointement par la ville de Montréal et par la Société d'habitation du Québec.

Le groupe ROMEL, fondé en 1984, est un organisme à but non lucratif qui regroupe 42 organismes voués à l'établissement et à l'intégration des nouveaux arrivants par le développement notamment de projets d'habitation au bénéfice des personnes démunies et des résidents issus des communautés culturelles. Il offre également des services d'information et de formation sur les différentes facettes de l'habitation, la recherche de logements et la gestion immobilière. Le groupe, mandaté par la Société d'habitation du Québec, a réalisé plus de 300 logements sociaux depuis 1986.

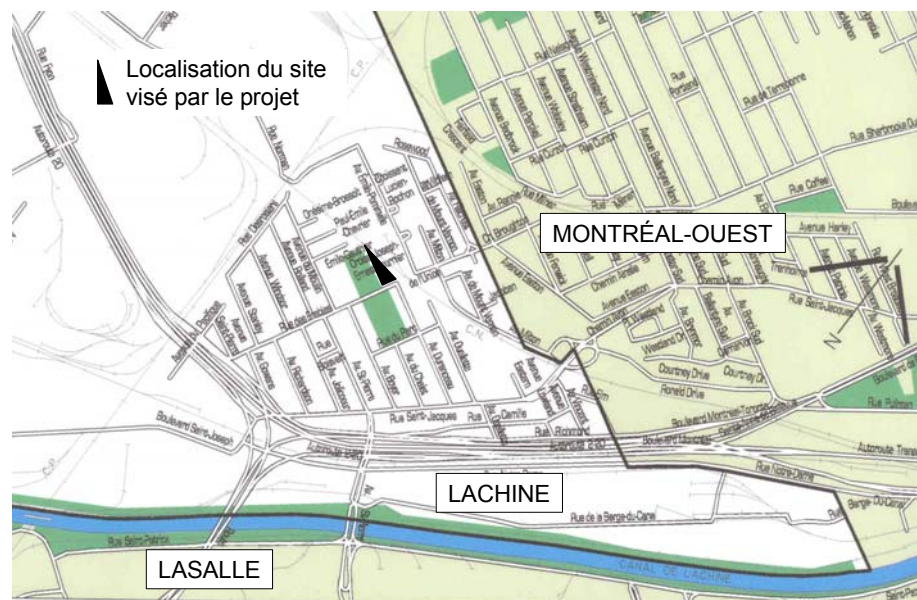


Figure 1 Localisation du site visé par le projet de règlement P-02-236 (adapté de la carte « Arrondissement Lachine », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

L'emplacement proposé a été choisi de concert avec l'arrondissement ainsi que la Division de la rénovation résidentielle de la ville, qui ont fait la promotion des sites potentiels sur le territoire lachinois auprès des groupes de ressources techniques afin de répondre à la demande de logements sociaux et communautaires. Le site choisi est localisé en contrebas des voies ferrées du Canadien National, au cœur d'une zone résidentielle ancienne comportant à proximité immédiate de nombreux équipements culturels et récréatifs : terrains de balle, piscines, aires de jeux pour enfants, aréna et centre communautaire (figure 2)

Depuis le regroupement des villes de Saint-Pierre et de Lachine, en l'an 2000, le bâtiment des ateliers municipaux n'est utilisé que pour de l'entreposage temporaire. Ce bâtiment ne se prêterait pas à une conversion résidentielle, compte tenu de sa typologie et de sa volumétrie. Dans ce contexte, il serait plus avantageux de le démolir et de le remplacer par un bâtiment de structure moderne et mieux adapté aux besoins des familles.

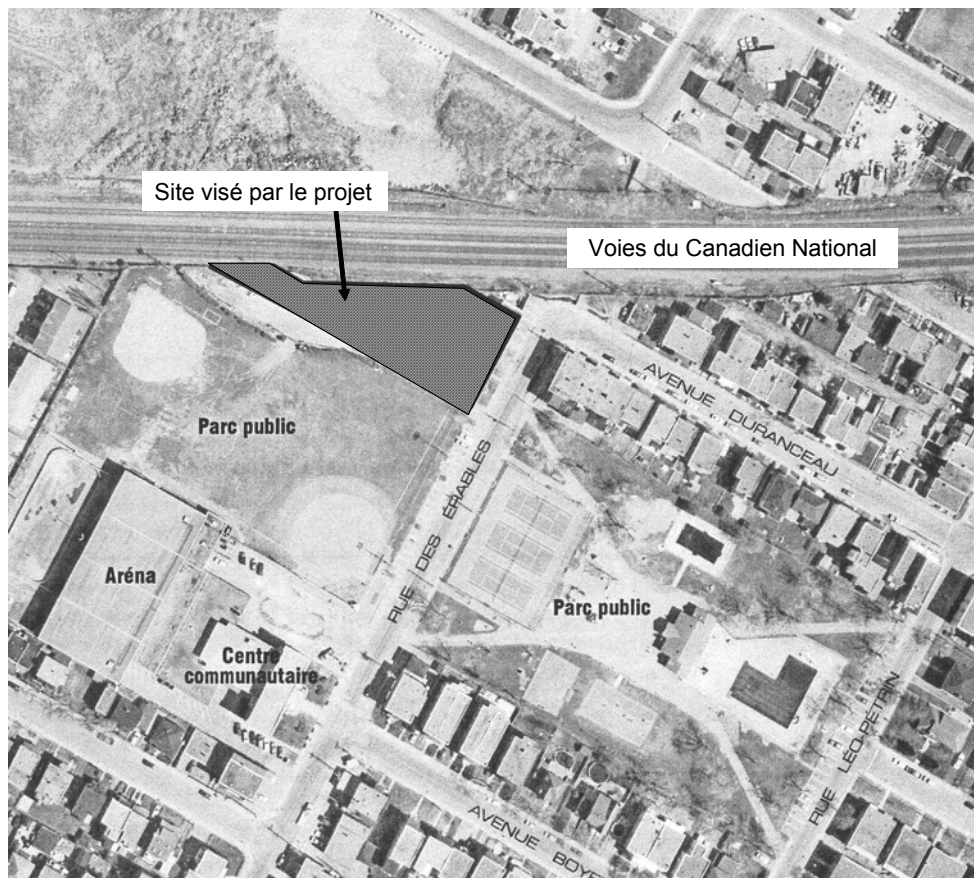


Figure 2 Localisation et voisinage du site visé par le projet de règlement P-02-236 (adapté du document déposé « Présentation du projet par l'arrondissement de Lachine, novembre 2002 », Planche 5/16).

La localisation du projet résidentiel près des voies ferrées ne poserait pas de problème particulier, comme le démontrerait l'ensemble des autres unités de logement longeant les voies du Canadien National sur la rue Duranceau. Le bâtiment serait néanmoins conçu de façon à atténuer les inconvénients d'une telle localisation :

- ouvertures et galeries construites sur les façades opposées aux voies ;
- éloignement du bâtiment de l'emprise des voies ;
- aucune exposition directe des chambres à coucher et des pièces de séjour sur les voies ferrées (l'orientation plein Sud favorise ce type d'aménagement) ;
- normes plus élevées pour les matériaux isolants.

Le bâtiment proposé serait de type multifamilial de 3 étages, d'une superficie de plancher approximative de 1168 mètres carrés et avec un revêtement extérieur de brique, de pierre et de béton et recouvert d'enduit acrylique. La coopérative comprendrait 15 unités d'habitation réparties en 7 unités de 3,5 pièces, 5 unités de 4,5 pièces et 3 unités de 5,5 pièces. Les façades principales donnant sur le parc et sur la rue des Érables présenteraient de nombreuses ouvertures et des balcons (figure 3).

Sur le plan architectural, le bâtiment projeté de trois étages serait bien intégré au voisinage car il constituerait en quelque sorte une continuité de la trame urbaine, en prolongement de plusieurs immeubles locatifs de trois étages en rangée sur la rue Duranceau.

À la demande de la Direction de l'habitation, la Direction des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux a réalisé une évaluation du potentiel de contamination du site proposé à l'aide de plans et de données historiques (document déposé « Évaluation du potentiel de contamination - Immeuble situé au 111, rue des Érables »).

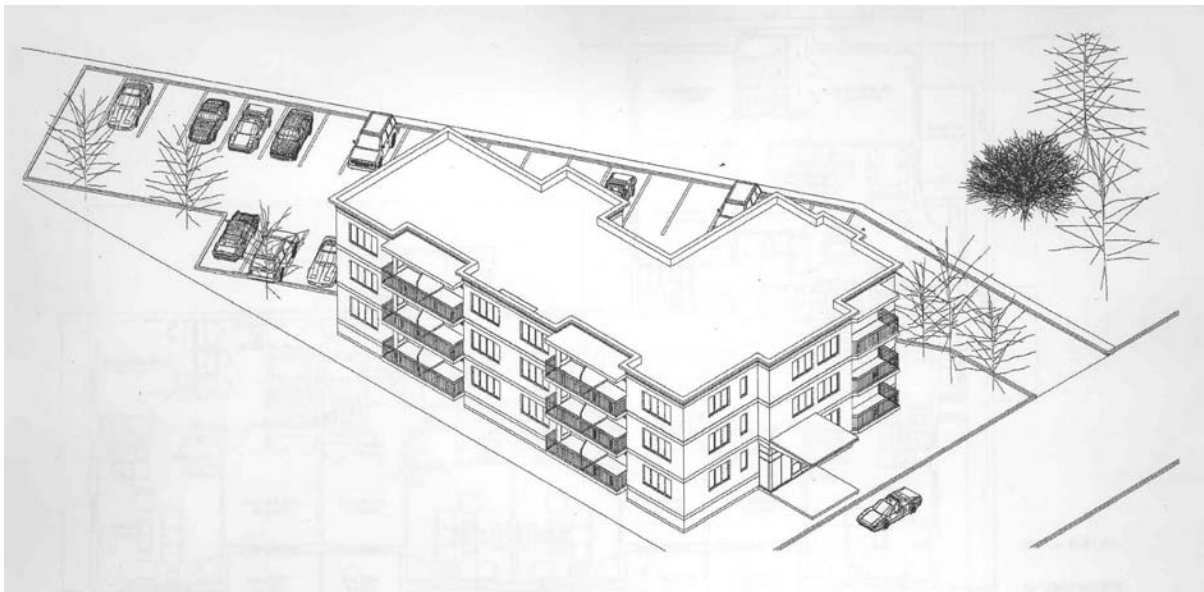


Figure 3 Localisation et voisinage du site visé par le projet de règlement P-02-236 (tiré du document déposé « Présentation du projet par l'arrondissement de Lachine – novembre 2002 », Planche 5/16).

Cette évaluation indique qu'il n'y aurait pas eu de fossé, de ruisseau ou de carrière à proximité du site. Aussi, d'après les cartes géologiques, l'épaisseur des dépôts meubles dans le secteur serait généralement faible et le socle rocheux serait rencontré à moins de deux mètres de la surface du sol. Par ailleurs, le plan d'assurance-incendie daté de 1963 indique la présence de plusieurs réservoirs de produits pétroliers (souterrains ou hors-terre) sur les terrains avoisinants.

Sur le site à l'étude il y aurait toujours un réservoir souterrain, localisé sous la dalle de béton de l'édifice des anciens ateliers, de même qu'un petit entrepôt extérieur pour le sable et le sel de déglacage. La Direction des laboratoires propose que soit réalisée une caractérisation environnementale comprenant au moins trois tranchées d'exploration, un forage intérieur pour observer s'il y a présence de produits pétroliers sous la dalle du bâtiment ainsi que la vidange et le nettoyage du réservoir souterrain s'il est toujours étanche.

Dans l'éventualité où le conseil municipal adopterait la modification proposée au plan d'urbanisme, le règlement de zonage devrait être modifié par le conseil d'arrondissement avant de pouvoir émettre un permis de construction, afin d'assurer la conformité du règlement au plan d'urbanisme. Les modifications projetées au plan d'urbanisme et au règlement de zonage sont présentées au tableau 1.

En ce qui a trait au règlement de zonage, la création d'une nouvelle zone R5-84 à même les zones PI-28 et une partie de la zone R2-29, de même que la désignation de la catégorie d'usage « Résidentiel, classes e et f » pour cette nouvelle zone, ne seraient pas effectuées par règlement de concordance car les modifications apportées à la partie de la zone R2-29, qui est déjà dans la catégorie d'usage résidentiel, ne découlent pas du changement de classe d'affectation au plan d'urbanisme.

Il est à noter que l'arrondissement prévoit également modifier certaines dispositions de son règlement de construction ne référant pas aux normes du Code national du bâtiment. Ces dispositions concernent les aménagements prévus pour atténuer les niveaux de bruit dans les habitations construites à moins de 50 mètres d'une voie ferrée, notamment au niveau de la superficie des ouvertures ainsi que de l'agencement des pièces de séjour et des chambres à coucher donnant du côté de la voie ferrée.

Tableau 1 Description des éléments du plan d'urbanisme et du règlement de zonage, avant et après la modification proposée.

	Avant la modification	Après la modification
Plan d'urbanisme Classe d'affectation Coefficients d'occupation du sol (min – max)	Institutionnelle et administrative 0,1 - 0,8	Résidentielle <i>inchangés</i>
Règlement de zonage - Zone - Usages - Marge arrière min.	Zones PI-28 et R2-29-ptie Ateliers municipaux 10 m	Zone R5-84 Résidentiel, classes e et f 6 m

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Aucun citoyen ou représentant d'organisme n'a participé à l'assemblée publique de consultation tenue par l'OCPM. Il est à noter que le projet de coopérative d'habitation avait déjà fait l'objet de rencontres d'information et reçu l'appui de plusieurs intervenants du milieu.

En effet, le projet a été présenté en septembre 2002 aux membres du comité de travail sur l'habitation de la table de concertation *Concert'Action Lachine*. Les membres du comité ont témoigné d'un vif intérêt pour le projet en soulignant qu'il permettrait de répondre au manque flagrant de logements abordables dans le quartier Saint-Pierre de l'arrondissement. Les membres du comité ont également appuyé le groupe ROMEL dans son intention d'organiser une soirée d'information dans le quartier afin de rencontrer les résidents potentiellement intéressés à devenir membre de la coopérative (document déposé « Lettre d'appui au projet de la part des membres du comité de travail sur l'habitation »).

Au cours du mois d'octobre, les membres du conseil d'arrondissement ont également fait parvenir une lettre d'appui au projet proposé par le groupe ROMEL au chef de division, développement résidentiel de la Direction de l'habitation du Service de développement économique et urbain de la Ville de Montréal (document déposé « Lettre d'appui au projet de la part des membres du conseil d'arrondissement »).

Le 21 octobre, le Groupe ROMEL a tenu une soirée d'information au Centre Fernand Laplaine à laquelle une quarantaine de personnes résidant dans le voisinage du projet ont participé. Un feuillet d'information sur l'implantation de la coopérative avait préalablement été distribué dans le quartier. Selon madame Dominique Langevin, chargée du projet pour le Groupe ROMEL, les participants à cette rencontre ont accueilli favorablement la venue d'une nouvelle coopérative d'habitation dans leur voisinage et n'ont pas soulevé d'objections ou de préoccupations quant à localisation, l'architecture ou la volumétrie du bâtiment proposé.

Finalement, on peut souligner qu'au cours du mois de décembre, une dizaine de personnes ont consulté le dossier de documentation mis à la disposition du public par l'OCPM à la succursale Saint-Pierre de la bibliothèque de Lachine.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que le projet de coopérative d'habitation proposé par le groupe ROMEL s'inscrit dans le cadre des actions prioritaires élaborées sur le thème de l'habitation lors de la tenue du sommet de l'arrondissement de Lachine le 28 mars 2002. Ces actions prioritaires visent à favoriser la construction de logements abordables dans l'arrondissement tout en respectant les recommandations contenues dans le *Plan d'action de développement stratégique* portant sur l'habitation.

Le projet proposé s'inscrit également dans les orientations et les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre adopté en 1990. En effet, compte tenu du contexte historique de développement de l'ancienne ville qui a souvent favorisé une mixité résidentielle-industrielle, le plan d'urbanisme prévoit consolider les secteurs résidentiels existants et favoriser la restauration et la rentabilisation des secteurs les plus anciens.

La commission note que dans le contexte de pénurie de logements sociaux et communautaires à Montréal, le projet proposé donnerait accès à des logements à prix abordables à des familles et des personnes vivant seules dans le quartier Saint-Pierre de l'arrondissement Lachine. Il permettrait également la mise en valeur d'une propriété municipale désaffectée, ce qui semble nettement avantageux compte tenu du fait que le territoire de l'arrondissement à vocation résidentielle est urbanisé à plus de 90%.

La commission note également les avantages liés à la localisation du projet, puisque le site choisi est situé au cœur d'une zone résidentielle comportant de nombreux équipements culturels et récréatifs : terrains de balle, piscines, aires de jeux pour enfants, aréna et centre communautaire. Aussi, compte tenu de la forme exiguë du terrain, l'implantation au sol du bâtiment permettrait d'optimiser l'occupation de l'espace disponible en éloignant le bâtiment des voies ferrées et en y intégrant 23 cases de stationnement pour les résidents. Le bâtiment serait également conçu de façon à atténuer les nuisances associées à la proximité des voies ferrées.

La commission tient à souligner que le projet proposé offre l'avantage de bien s'intégrer dans l'environnement local en présentant une bonne continuité avec la trame urbaine existante, notamment au niveau de la densité d'aménagement et de la typologie du bâtiment.

Il est à noter que la commission n'a pas fait l'analyse des coûts et de l'échéancier de réalisation du projet. Toutefois, dans le contexte actuel d'une forte demande de terrains pour la construction de logements abordables, le site proposé pourrait être rapidement développé en immeuble résidentiel.

Il est important de noter que, bien qu'aucun citoyen ou représentant d'organisme n'ait participé à l'assemblée de consultation de l'OCPM, les démarches d'information et de recrutement de ménages pour le projet de coopérative effectuées par le Groupe ROMEL auprès des membres du conseil d'arrondissement, des membres du comité de travail sur l'habitation de la table de concertation *Concert'Action Lachine* ainsi que des résidents du voisinage permettent de conclure à l'acceptabilité du projet par la collectivité locale.

Conclusion

Au terme de la consultation publique tenue par l'Office le 18 décembre dernier au Centre Fernand Laplaine, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme ainsi que le règlement de zonage de l'ancienne ville de Saint-Pierre s'inscrit dans une perspective de développement social et contribuerait à améliorer la qualité de vie d'un certain nombre de résidents de Lachine.

Le projet proposé permettrait de pallier le manque de logements locatifs dans le quartier Saint-Pierre en répondant aux besoins d'une clientèle à revenus faibles ou modestes. Il permettrait également la mise en valeur d'une propriété municipale désaffectée, ce qui semble nettement avantageux compte tenu du fait que le territoire de l'arrondissement à vocation résidentielle est urbanisé à plus de 90%.

Fait à Montréal,

(s) *Catherine Chauvin*

Catherine Chauvin
Présidente 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).

Période du mandat

Du 25 novembre 2002 au 9 janvier 2003

La commission et son équipe

Catherine Chauvin, présidente

Alain Cardinal, secrétaire

Luc Doray, responsable du registre d'inscription

La consultation publique

L'avis public	paru dans <i>Le Messager de Lachine</i> le 1 ^{er} décembre 2002
L'assemblée	le mercredi 18 décembre 2002, à 19 heures
	Centre Fernand Laplaine

Les participants

Le responsable du projet

Arrondissement Lachine

M. Pierre Dubois, chef inspecteur, Aménagement urbain et services aux entreprises

M. Pierre Bernardin, directeur d'arrondissement

Les personnes ressources

Service de développement économique et urbain, Ville de Montréal

- Mme Claire Morissette, conseillère en aménagement
- Mme Julia Davies, conseillère en développement de l'habitation
- M. Jean-Jacques Bédard, chargé de communication

Groupe de ressources techniques ROMEL

- Mme Dominique Langevin, chargée de projet

Annexe 2

La documentation

Les centres de consultation

Bureau d'arrondissement de Lachine
Succursale Saint-Pierre de la bibliothèque de Lachine
Bureaux de la Direction du Greffe de la Ville de Montréal
Bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal

La documentation déposée dans le cadre du projet à l'étude

Documentation initiale

- Projet de règlement P-02-236 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Pierre (no 648)
- Avis public daté du 1er décembre 2002
- Résolutions
 - CM02 0946 du conseil de la ville de Montréal adoptée le 25 novembre 2002
 - CE02 1957 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 6 novembre 2002
 - CA02 190223 du conseil de l'arrondissement de Lachine adoptée le 15 octobre 2002
- Sommaire décisionnel:
 - Recommandation
 - Pièces jointes au dossier : Plan - aire actuelle et aire projetée – Affectation du sol
 - Intervention du contentieux : Projet de règlement P-02-236 modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Pierre (no 648) et annexe
 - Intervention du Service de développement économique et urbain
- Projet de règlement no 641-19 modifiant le règlement de zonage no 641 de l'arrondissement de Lachine
 - Plans (2) faisant état du zonage actuel et du zonage proposé
- Extraits du règlement de zonage de l'ancienne ville de Saint-Pierre
- Projet de règlement no 643-4 modifiant le règlement de construction no 643 de l'arrondissement de Lachine
- Extraits du règlement de construction de l'ancienne ville de Saint-Pierre
- Document préparé par la direction de l'habitation de la ville de Montréal intitulé « Solidarité 5000 logements »
- Présentation du projet par l'arrondissement de Lachine – novembre 2002 (16 pages)

Documentation additionnelle

- Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 4 décembre 2002
- Évaluation du potentiel de contamination - Immeuble situé au 111, rue des Érables
- Position de la direction de l'habitation
- Présentation du plan d'action *Solidarité 5000 logements*
- Règlement No 648 du Plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre
- Lettre d'appui au projet de la part de membres du conseil d'arrondissement
- Lettre d'appui au projet de la part des membres du comité de travail sur l'habitation de la table de concertation *Concert'Action Lachine*
- Feuillet distribué par le Groupe ROMEL dans le voisinage du projet en octobre 2001

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
333, rue Saint-Antoine est, bureau 200
Montréal (Québec) H2X 1R9

Tél : (514) 872-3568

Internet : www.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 au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal.
