



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RÈGLEMENT P-02-194
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME
DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINT-LAURENT**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

**Office de
consultation publique
de Montréal**

Télécopieur : (514) 872-2556

Montréal, le 31 octobre 2002

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-Laurent

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-02-194 modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Laurent. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de M^{me} Catherine Chauvin et a débuté le 6 octobre 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-Laurent présente plusieurs avantages pour les citoyens et les travailleurs du secteur concerné. La commission estime toutefois que, le cas échéant, une attention toute particulière devrait être accordée à l'implantation et à l'intégration architecturale des nouveaux immeubles afin d'assurer leur harmonisation au patrimoine bâti du secteur du Vieux Saint-Laurent.

Le rapport de consultation sera rendu public après une période de 15 jours en date de la présente, soit le vendredi 15 novembre 2002.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire et 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	3
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	4
Conclusion	6
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le 23 septembre 2002, le conseil de la ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-02-194 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Laurent. 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 6 octobre, un avis annonçant la tenue d'une consultation publique au bureau d'arrondissement Saint-Laurent a été publié dans le journal local « Nouvelles Saint-Laurent ». Le même jour, le dossier de documentation relatif au projet a été rendu accessible au public au bureau d'arrondissement de Saint-Laurent, à la bibliothèque de Saint-Laurent, aux bureaux du greffe de la Ville de Montréal, aux bureaux 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 16 octobre, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec monsieur Claude Charette, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises et responsable du projet pour l'arrondissement, de même qu'avec monsieur Gilles Galipeau, conseiller en aménagement au Service de développement économique et urbain de la Ville de Montréal. Cette rencontre visait surtout à informer les participants du 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.

L'assemblée publique de consultation s'est tenue au bureau d'arrondissement de Saint-Laurent le 22 octobre en soirée. La première partie de l'assemblée a permis aux participants de s'informer et de poser des questions, par l'entremise de la commission, au responsable du projet pour l'arrondissement ainsi qu'au représentant du Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal. La deuxième partie de l'assemblée a permis aux citoyens et organismes d'exprimer leur opinion sur le projet, faire des commentaires ou proposer des modifications.

1 Le projet de règlement

La modification proposée au plan d'urbanisme consiste à agrandir l'aire d'affectation MU-04 associée au centre commercial *Norgate* de façon à y inclure les propriétés sises au 1020, rue Saint-Germain et au 1405, boulevard de la Côte-Vertu (figure 1). Les édifices situés sur ces deux propriétés abritent des ateliers de réparation automobile possédant des droits acquis sur l'usage commercial et sur la hauteur des bâtiments. Elles sont localisées dans l'aire d'affectation MU-01 où seuls les services de type activité de bureau et l'habitation sont autorisés.

Le projet de règlement a été initié par l'arrondissement suite à la demande de l'un des deux propriétaires, qui aurait l'opportunité de vendre son établissement à un fleuriste. Le projet permettrait notamment d'autoriser des commerces de détails et de service pour les deux propriétés.

Le plan d'urbanisme de l'arrondissement Saint-Laurent comprend un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur concerné, celui du Vieux Saint-Laurent. Ce PPU vise entre autre à préserver le caractère patrimonial du quartier et à soutenir les activités de commerce de détail des établissements localisés sur le boulevard Décarie.

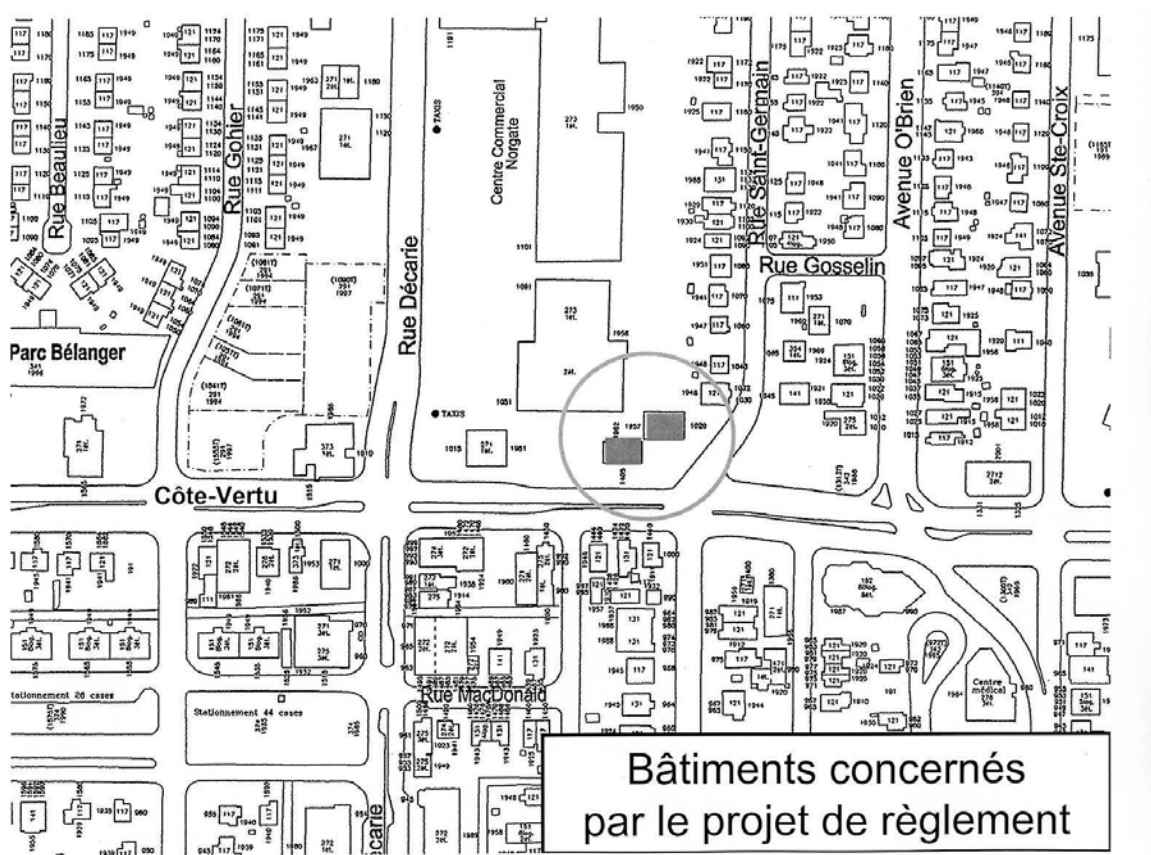


Figure 1 Localisation des bâtiments concernés par le projet de règlement P-02-194 (extrait des acétates présentées par le responsable du projet lors de l'assemblée publique)

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Une seule personne s'est présentée devant la commission au cours de la période de questions. Son intervention visait à mieux comprendre le rôle de l'Office dans le cheminement du projet proposé de modification au plan d'urbanisme, qu'elle jugeait de portée locale.

Trois citoyens ont présenté des opinions ou commentaires sur le projet. Le président de l'arrondissement a souligné l'importance d'établir une procédure efficace pour le traitement de dossiers de modification au plan d'urbanisme, notamment dans le cas de projets de petite envergure qui ne suscitent pas beaucoup d'intérêt ou de controverse dans leur milieu d'insertion.

Une citoyenne, copropriétaire de l'un des deux immeubles visés par le projet, s'est dite inquiète du délai d'émission de permis pour de nouvelles activités commerciales, son dossier ayant été soumis à l'arrondissement au mois de mai précédent.

Un citoyen du Vieux Saint-Laurent est venu insister sur l'importance du traitement architectural des immeubles visés par le projet. Selon ce citoyen, des modifications apportées dans le passé au plan et aux règlements d'urbanisme auraient permis l'implantation d'édifices plus ou moins en harmonie avec le caractère patrimonial du secteur.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que le projet de modification proposé pourrait offrir plusieurs avantages pour l'arrondissement. D'une part, il permettrait de remplacer des ateliers de réparation automobile par des commerces répondant aux besoins actuels et futurs des résidents et des travailleurs du secteur. En effet, comme dans plusieurs vieux quartiers de l'île de Montréal, ces ateliers ont débuté leurs opérations à une époque où la proximité de quartiers résidentiels facilitait le développement de leur clientèle.

Ce type d'activité n'est toutefois plus favorisé par le conseil d'arrondissement dans ce secteur. Le changement d'affectation proposé permettrait alors de tirer avantage, pour l'établissement de commerces de détail, de l'achalandage de consommateurs au centre commercial *Norgate* ainsi que de l'affluence d'utilisateurs du transport en commun à la station de métro Côte-Vertu.

D'autre part, les édifices visés par le projet présentent une implantation et une architecture qui s'intègre peu au patrimoine bâti du Vieux Saint-Laurent. Le traitement architectural de nouveaux bâtiments, le cas échéant, serait évalué par les membres du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. Les éléments comme la volumétrie, les marges, la fenestration, l'aménagement des aires extérieures ainsi que le choix des matériaux et de leur couleur pourraient donc être harmonisés avec ceux du secteur.

Par ailleurs, le changement proposé au plan d'urbanisme permettrait un éventail assez large de types de commerces sans porter atteinte aux droits acquis des propriétaires actuels. Il permettrait également, en tenant compte des contraintes liées à la superficie et à la géométrie des terrains, d'augmenter la densité d'occupation des bâtiments. Ainsi, l'opportunité d'aménager de nouveaux commerces dans les bâtiments existants ou encore de transformer les immeubles actuels resterait entière même si la transaction immobilière à l'origine du projet n'était pas conclue.

La commission s'est également penchée sur le cheminement du dossier, puisque la *Charte de la Ville de Montréal* introduit une nouvelle procédure d'examen et d'entrée en vigueur des règlements modifiant le plan et les règlements d'urbanisme (L.R.Q., c. C-11.4, art. 83 et 133). L'échéancier préliminaire présenté par le responsable de projet pour l'arrondissement indique qu'environ quatre mois pourraient s'être écoulés entre l'avis de motion donné pour l'adoption du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme et l'entrée en vigueur des modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage.

Avant la création de la nouvelle ville, et en application des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et des règlements de la Communauté urbaine de Montréal (CUM), l'ancienne ville de Saint-Laurent devait d'abord obtenir un certificat de la CUM attestant de la conformité du plan d'urbanisme modifié aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire. Cette étape prenait généralement deux mois.

L'ancienne ville de Saint-Laurent devait ensuite, après publication d'un avis à cet effet, prévoir une période minimale de 45 jours au cours de laquelle les personnes habiles à voter pouvaient demander avis à la Commission municipale du Québec (CMQ) sur la conformité au plan d'urbanisme modifié de tout règlement de concordance adopté par le conseil municipal. En pratique, lorsque la CMQ n'avait pas à formuler d'avis sur cette conformité, cette étape prenait également généralement deux mois.

La commission conclut que, dans le cas du projet à l'étude, les délais prévus d'entrée en vigueur des modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage, après que l'avis de motion ait été donné au conseil municipal pour l'adoption du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, seront sensiblement les mêmes qu'auparavant.

Conclusion

Au terme de la consultation publique tenue par l'Office le 22 octobre dernier au bureau d'arrondissement de Saint-Laurent, la commission conclut que l'opportunité de modifier le plan d'urbanisme ainsi que le règlement de zonage de l'ancienne ville de Saint-Laurent présente plusieurs avantages pour les citoyens et les travailleurs du secteur concerné.

En effet, l'établissement de commerces de détail à proximité du centre d'achat *Norgate* et de la station de métro Côte-Vertu, en remplacement d'ateliers de réparation automobile, s'inscrit dans les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier élaboré pour le secteur du Vieux Saint-Laurent.

La commission estime toutefois que, le cas échéant, une attention toute particulière devrait être accordée à l'implantation et l'intégration architecturale des nouveaux immeubles afin d'assurer leur harmonisation au patrimoine bâti du secteur du Vieux Saint-Laurent.

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 23 septembre au 31 octobre 2002

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 *Nouvelles Saint-Laurent* le 6 octobre 2002
L'assemblée le mardi 22 octobre 2002, à 19 heures
Bureau d'arrondissement de Saint-Laurent

Les participants

Le responsable du projet

M. Claude Charette, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises,
Arrondissement Saint-Laurent

La personne ressource

M. Gilles Galipeau, conseiller en aménagement, Service de développement économique et urbain,
Ville de Montréal

Les citoyens et citoyennes

Première partie M. Don Wedge
Deuxième partie M. Alan DeSousa
 M^{me} Bensimon
 M. Raymond Malo

Annexe 2

La documentation

Les centres de consultation

Bureau d'arrondissement de Saint-Laurent
Bibliothèque de Saint-Laurent
Bureaux du Service 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

- Règlement modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Laurent (No 1050)
- Avis public paru le 6 octobre 2002 dans le journal « Nouvelles Saint-Laurent »
- Résolution CM02 0793 du conseil de la ville de Montréal adoptée le 23 septembre 2002
- Résolution CE02 1567 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 11 septembre 2002
- Résolution CA02 080434 du conseil d'arrondissement de Saint-Laurent adoptée le 2 juillet 2002
- Sommaire décisionnel:
 - Recommandation
 - Pièces jointes au dossier :
 - avant-projet de règlement 1050-62 (U42) sur le plan d'urbanisme
 - règlement 1050-62
 - plan no 9-4
 - plan 10-10
 - Intervention du contentieux
 - Règlement modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Saint-Laurent (No 1050)
- Photo représentant Atelier Damo 1020, rue St-Germain
- Plan du secteur
- Plan de zonage (extrait)

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 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.
