



PROJET DE RÈGLEMENT P-06-026 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

**Règlement autorisant la conversion à des fins d'habitation
de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 30 juin 2006

Le 30 juin 2006

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 règlement P-06-026 autorisant la conversion à des fins d'habitation
de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal ouest

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-06-026 autorisant la conversion à des fins d'habitation de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest. Le mandat de présider cette consultation a été confié à madame Catherine Chauvin.

Une quarantaine de citoyens ont participé à l'assemblée de consultation. Tous ont apprécié la sensibilité du promoteur quant à la conservation du caractère patrimonial de l'immeuble.

Les participants ont demandé que l'usage d'équipement collectif soit maintenu pour les espaces aménagés en sous-sol, dont la piscine, en reconnaissance de la vocation historique de l'édifice sur le plan communautaire. Ils ont aussi demandé que le changement de zonage ne soit adopté que si le stationnement des nouveaux résidents est entièrement intégré au projet, afin de ne pas augmenter le nombre de vignettes de stationnement allouées sur la rue Jeanne-Mance. Les gens du quartier considèrent par ailleurs que ce projet représente une opportunité pour améliorer les conditions d'achalandage, de propreté et de sécurité de la ruelle.

Le 30 juin 2006
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

Page 2

La commission note que la plupart des préoccupations soulevées lors de la consultation publique ont trouvé réponse auprès des représentants de l'arrondissement et du promoteur immobilier. Certaines revendications, qui concernent les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet, pourraient entraîner des modifications au projet de règlement et à ses annexes. Il s'agit notamment des travaux visant l'enveloppe et les accès au bâtiment, qui ont fait l'objet de représentations de la part de résidents d'une propriété voisine, attenante à la ruelle. À cet égard, la commission invite l'arrondissement et le promoteur à faire les vérifications requises.

D'autres préoccupations méritent une attention particulière. Il s'agit du mode de gestion des services offerts au centre en location, des modalités d'attribution des cases de stationnement intérieur, et des mesures prévues pour le contrôle des nuisances pour le voisinage durant les travaux.

La commission recommande au conseil municipal d'adopter le deuxième projet de règlement P-02-026, une fois que les correctifs jugés appropriés par l'arrondissement et par le promoteur immobilier auront été apportés, afin de tenir compte des commentaires et préoccupations soulevés lors de la consultation publique. Rappelons que l'arrondissement souhaite également ajouter au projet de règlement l'obligation d'installer 22 supports à vélos dans le stationnement aménagé en sous-sol.

L'Office rendra ce rapport public le 17 juillet 2006, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse plus tôt.

Veillez croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, à mes sentiments les meilleurs.

LA PRÉSIDENTE,

Louise Roy

Table des matières

Introduction	1
1 Le projet de conversion d'immeuble.....	2
2 Les préoccupations et opinions des citoyens	7
3 Les constats et l'analyse de la commission.....	11
Conclusion.....	12

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 La documentation

Introduction

Le 23 mai 2006, l'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat du conseil municipal, en vertu de l'article 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal*, de consulter les citoyens sur le projet de conversion de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal ouest, à des fins d'habitation. Cet immeuble a été construit en 1929 pour la *Young Men's Hebrew Association* (YMHA) de Montréal. Il est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, face au parc Jeanne-Mance (voir figure 1).

Plusieurs avis ont été publiés dans les journaux entre le 31 mai et le 11 juin 2006 pour informer les citoyens de la tenue de cette consultation. Quelque 7000 dépliant ont aussi été distribués dans le voisinage de l'immeuble. La documentation pertinente a été rendue disponible au Bureau d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal, aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet (voir annexes 1 et 2).

Une rencontre préparatoire réunissant l'équipe de la commission, le responsable du projet pour l'arrondissement et les représentants du promoteur immobilier a été tenue le 1^{er} juin. L'assemblée publique s'est déroulée en une soirée, le 14 juin 2006, et une quarantaine de citoyens y ont participé.

Le premier chapitre de ce rapport décrit la proposition de conversion de l'immeuble ainsi que le projet de règlement destiné à encadrer sa réalisation. Le second chapitre résume les préoccupations, attentes et opinions des citoyens. Le troisième chapitre présente les constats et l'analyse de la commission, dont les recommandations sont présentées en conclusion.

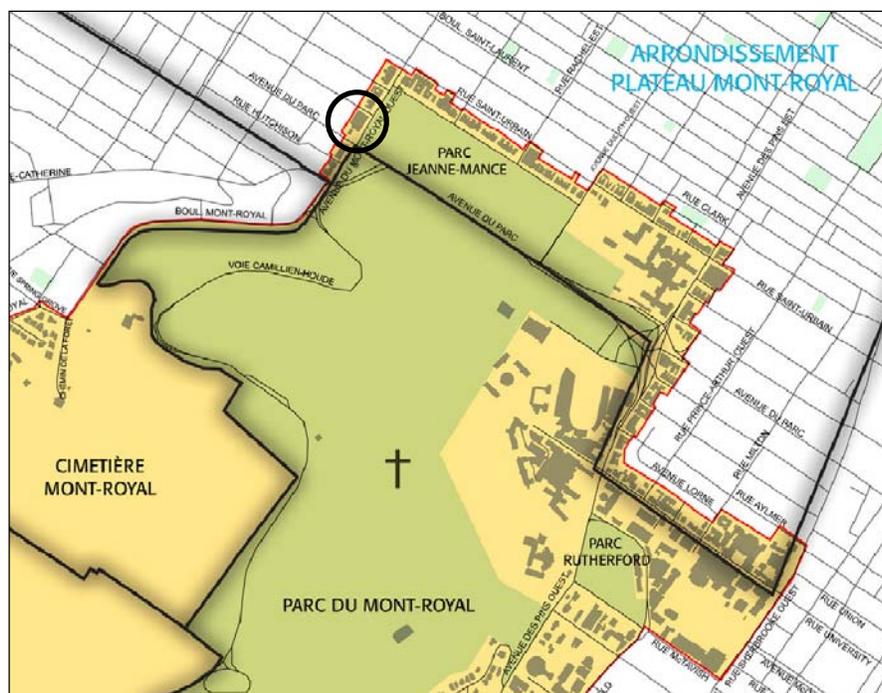


Figure 1 Localisation de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal ouest dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (extrait du site Internet du Ministère de la Culture et des Communications du Québec).

1 Le projet de conversion d'immeuble

Ce chapitre présente un résumé des informations fournies par l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et par le promoteur immobilier, dans le cadre de la consultation publique.

L'historique de propriété

La YMHA a fait construire en 1929, sur l'avenue du Mont-Royal, un équipement collectif comprenant des installations sportives et de réunion (gymnases, piscine, auditorium, salles de jeu et salons). La migration graduelle de la clientèle et l'ouverture d'un nouveau centre dans le quartier Snowden ont entraîné l'abandon de ces installations par l'association en 1963.

L'Université de Montréal a acquis la propriété et y a logé son département d'Éducation physique de 1963 à 1975 et son département d'Arts visuels de 1975 à 2002. La propriété a été vendue à des intérêts privés en 2004. Une photo de l'immeuble, qui est vacant depuis 2002, est présentée à la figure 2.

Le changement d'usage

Le Plan d'urbanisme identifie cet immeuble à l'intérieur d'un secteur mixte permettant les usages « commerce » et « habitation ». L'arrondissement Plateau-Mont-Royal s'est toutefois engagé, dans son Chapitre d'arrondissement, à favoriser l'utilisation de bâtiments publics pour améliorer l'offre et la desserte en équipements sportifs et culturels. Pour ces raisons, la conversion à des fins d'habitation n'est pas l'option privilégiée.

Les efforts consentis d'abord par l'Université de Montréal puis par le nouveau propriétaire, de même que ceux déployés par le Service de la culture de la ville et la Direction de la culture de l'arrondissement, ont cependant démontré les difficultés d'occupation de cet immeuble à des fins d'équipement collectif.



Figure 2 Immeuble « Sir Mortimer B. Davis » situé sur l'avenue du Mont-Royal et faisant l'objet d'un projet de conversion à des fins d'habitation (extrait du document 3.6).

La propriété présente un coût d'acquisition élevé et sa réutilisation entraîne des dépenses importantes de rénovation et de restauration, à l'intérieur comme à l'extérieur, en raison notamment de sa valeur patrimoniale, de sa grande superficie de plancher et de la présence de multiples paliers. Par ailleurs, l'immeuble est situé à la limite ouest du Plateau Mont-Royal et n'offre pas une localisation permettant de répondre aux besoins identifiés par l'arrondissement en matière d'équipements sportifs et culturels.

L'immeuble étant vacant depuis plus de quatre ans, l'arrondissement a accueilli favorablement le projet proposé par le promoteur immobilier. Ce projet permet de convertir l'immeuble à des fins d'habitation, de conserver une partie importante du sous-sol pour des activités de nature plus publique, et de mettre en valeur le caractère patrimonial de la propriété.

La protection du caractère patrimonial

L'immeuble visé par le projet fait l'objet de plusieurs statuts de reconnaissance patrimoniale : il est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ainsi que dans le site du patrimoine du mont Royal, et a été identifié comme témoin architectural significatif au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.

Afin de préserver le caractère de l'immeuble, le promoteur a réalisé en janvier 2006 une étude patrimoniale selon les termes de référence élaborés par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Un devis préliminaire de conservation a aussi été préparé en janvier 2006 afin d'établir les principes de conservation et de mise en valeur des diverses composantes de l'édifice et d'identifier les besoins en expertises spécifiques.

Ce devis a été intégré au projet de règlement P-06-026 visant à encadrer les travaux de conversion de l'immeuble. L'ensemble des éléments architecturaux originaux de l'enveloppe extérieure du bâtiment seront donc mis en valeur par le biais d'une restauration majeure.

Le projet de conversion de l'immeuble

Le dossier de documentation déposé par le promoteur comprend, entre autres, des photos d'une maquette du projet, plusieurs photos de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble, ainsi que les plans de démolition et d'aménagement de chacun des étages.

Le projet vise la transformation de l'immeuble en 22 unités d'habitations de type « condominium » : 16 unités avec terrasse au rez-de-chaussée, et 6 unités avec terrasse et mezzanine à l'étage. Ces unités seront accessibles depuis le hall de l'entrée principale, qui fera l'objet d'une restauration intégrale. Un garage comprenant 22 cases de stationnement sera aménagé en sous-sol et sera accessible par la ruelle localisée à l'arrière de l'édifice.

Le sous-sol comprendra également un centre en location regroupant la piscine d'origine, qui sera restaurée et remise aux normes, ainsi que des espaces commerciaux dédiés à des activités connexes à la piscine. Ce centre sera accessible par une entrée indépendante existante, située sur la rue Jeanne-Mance. L'espace destiné à un usage autre qu'habitation représente près de 25 % de la superficie totale du sous-sol.

La conversion des étages supérieurs en unités d'habitation amènera un nouveau jeu de plancher, faisant passer certaines parties de l'immeuble de 2 à 3 niveaux. Une partie du volume existant sera démolie pour permettre l'aménagement de terrasses, tandis que la construction des mezzanines entraînera l'ajout d'un nouveau volume. Ces interventions ne seront pas ou peu visibles des artères principales puisqu'elles s'inscrivent dans la partie arrière de l'édifice. La hauteur totale du bâtiment demeurera inchangée.

Le promoteur prévoit investir quelque 900 000 \$ pour la restauration des façades et de la piscine. Le prix moyen de vente par unité d'habitation sera de l'ordre de 300 000 \$. La valeur projetée au rôle d'évaluation foncière, après l'ensemble des travaux de restauration et de conversion, sera de l'ordre de 8 millions de dollars.

Le promoteur a indiqué lors de l'assemblée publique que les autorités municipales avaient accepté d'aménager la bande de terrain de 12 pieds large, qui est de propriété publique, localisée entre la rue Jeanne-Mance et le bâtiment. Ces aménagements pourraient être réalisés dès l'automne prochain et pourraient comprendre la pose de gazon, la plantation d'arbres ainsi que l'installation de supports à vélos.

La procédure d'évaluation et d'approbation du projet

La demande d'autorisation du changement d'usage ainsi que les plans et la description technique du projet de conversion d'immeuble ont été déposés par le promoteur, l'entreprise J.L. Freeman immobilière S.E.C, auprès de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal en janvier 2006.

Le projet a été présenté au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, au Conseil du patrimoine de Montréal ainsi qu'au Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. Ces comités aviseurs ont tous déploré l'abandon de l'usage institutionnel mais sont néanmoins favorables à la conversion de la propriété à des fins résidentielles, dans le contexte où les interventions proposées sont respectueuses du caractère patrimonial de l'immeuble.

L'arrondissement Plateau-Mont-Royal est également favorable à la réalisation du projet, pour les raisons suivantes :

- l'usage demandé est compatible avec le voisinage résidentiel et permet une continuité dans la mixité des usages prévue au plan d'urbanisme;
- la réalisation du projet favoriserait la mise en valeur d'un bâtiment, anciennement institutionnel d'un grand intérêt;
- les interventions proposées sont respectueuses du caractère d'origine de l'immeuble en conservant et restaurant les éléments architecturaux extérieurs des façades;
- les interventions dans la partie arrière de l'édifice n'occasionnent aucun impact significatif et sont difficilement visibles des voies publiques;
- le projet limite le stationnement sur rue par la disponibilité d'unités stationnement souterrain (autos – vélos);
- le projet n'occasionne pas d'augmentation significative de l'achalandage dans le voisinage.

Le conseil d'arrondissement a demandé au conseil municipal, par voie de résolution, de permettre la réalisation du projet selon la procédure d'adoption prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Le conseil municipal peut en effet, par règlement, permettre un projet relatif à un bien culturel ou à un monument historique cité dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou naturel au sens de la *Loi sur les biens culturels*. Le projet de règlement adopté dans ce cas est susceptible d'approbation référendaire. Le conseil municipal peut ajouter des conditions d'approbation pour toute émission de permis.

Le conseil municipal a adopté un premier projet de règlement le 23 mai 2006. C'est ce projet de règlement qui fait l'objet de la consultation publique décrite dans le présent rapport. À la suite du dépôt du rapport de consultation de publique, le conseil municipal pourra adopter un second projet de règlement, avec ou sans modifications. Un avis sera ensuite publié par la greffière de la Ville pour aviser les citoyens de la possibilité de faire une demande afin que ce second projet de règlement soit soumis à leur approbation.

Le conseil municipal pourra adopter le règlement P-06-026 si aucune demande valide n'est reçue, ou si le nombre de demandes requis pour qu'un scrutin référendaire soit tenu n'est pas atteint.

Avant qu'il y ait émission de permis pour la réalisation du projet, tous les travaux extérieurs devront faire l'objet d'une autorisation de la part du ministère de la Culture et des Communications du Québec, ainsi que d'une révision architecturale par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal.

Le projet de règlement P-06-026

Le projet proposé est conforme au Plan d'urbanisme mais déroge au Règlement d'urbanisme quant à son usage. Le projet de règlement P-06-026 prévoit, entre autres, les conditions et dérogations suivantes afin d'encadrer la réalisation du projet de conversion d'immeuble :

- l'occupation à des fins d'habitation est autorisée aux étages, à l'exception du sous-sol;
- l'occupation à des fins de stationnement est autorisée au sous-sol, sur une superficie maximale de 650 m²;
- les usages « piscine » et « centre d'activités physiques », ainsi que plusieurs usages complémentaires à l'usage « piscine », sont autorisés au sous-sol, sur une superficie maximale de 750 m²;
- le projet devra faire l'objet d'une révision architecturale conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et des orientations incluses dans le devis préliminaire de conservation préparé par le promoteur;
- l'émission de permis est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire, afin d'assurer que les travaux de restauration extérieurs soient réalisés à l'intérieur d'un délai de 36 mois. Ces travaux comprennent la restauration des fenêtres selon la typologie d'origine et la restauration ou le remplacement à l'identique des portes, des linteaux d'acier, du rejointement de la brique et de la corniche;
- l'ensemble des travaux doivent être terminés dans un délai de 60 mois de l'adoption du règlement.

Au cours de la séance de consultation publique, le responsable du projet pour l'arrondissement a indiqué que le projet de règlement P-06-026 serait modifié afin d'ajouter l'obligation d'aménager 22 supports à vélos dans le stationnement intérieur.

Une description plus détaillée des éléments du plan et des règlements d'urbanisme, avant et après la conversion de l'immeuble, est présentée au tableau 1.

Tableau 1 Description des éléments du plan et des règlements d'urbanisme, avant et après la conversion de l'immeuble.

Paramètres	Avant la conversion	Après la conversion
PLAN D'URBANISME		
Affectation du sol	Secteur mixte	<i>inchangé</i>
Limites de densité	1,0 – 4,0	<i>inchangé</i>
Limites de hauteur	Non spécifiées	<i>inchangé</i>
RÈGLEMENTS D'URBANISME		
Usages prescrits	Règlement 01-277 Catégorie E.4(3), Équipements éducatifs et culturels : - école primaire et préscolaire - école secondaire - garderie - bibliothèque - maison de la culture - collège d'enseignement général et professionnel - école d'enseignement spécialisé - université - activités communautaires ou socioculturelles	Règlements 01-277 et P-06-026 • Étages : E.4(3), Habitation • Sous-sol : - Stationnement : 650 m ² - E.4(3) et usages spécifiques : 750 m ² <i>Usages spécifiques :</i> - centre d'activités physiques; - articles de sport et de loisirs; - clinique médicale; - algothérapie; - bains relaxants; - massothérapie; - pressothérapie; - soins du corps; - bains aux algues; - bains thérapeutiques; - fangothérapie (boue chaude); - hydrothérapie; - bureau de professionnel relié à la santé tel que : ostéopathie, soins médicaux, acupuncture, homéopathie, physiothérapie, soins paramédicaux, chiropractie, médecine, phytothérapie.
Hauteur • prescrite • construite	Règlement 01-277 3-4 étages / 14 mètres maximum 2 étages / 13,35 mètres	Règlements 01-277 et P-06-026 <i>Inchangé</i> 3 étages / 13,35 mètres
Révision architecturale et conservation du caractère patrimonial	Règlement 2005-18	Règlements 2005-18 et P-06-026, annexe B (Devis préliminaire de conservation)
Stationnement	Règlement 01-277 11 cases min / 33 cases max	Règlement P-06-026 22 cases

2 Les préoccupations et opinions des citoyens

Environ quarante citoyens, pour la plupart résidants du quartier, ont participé à la consultation publique. Plus de trente questions ont été soulevées et deux groupes de citoyens ont déposé un mémoire écrit (doc. 5.1 et 5.2).

D'entrée de jeu, tous les intervenants ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas au projet de conversion d'immeuble, dont ils reconnaissent et apprécient la valeur patrimoniale. Ils se sont dits heureux de voir que l'édifice, vacant depuis quatre ans, serait restauré et réaménagé. Ils ont néanmoins soulevé plusieurs questions et ont soumis leurs commentaires et suggestions. Ces informations sont résumées dans ce chapitre.

La protection patrimoniale

Selon un groupe de résidants du quartier, la communauté juive aurait fait don de la propriété à l'Université de Montréal en 1963, avec comme condition d'en maintenir la vocation culturelle. Ils ont déploré que l'immeuble ait été laissé vacant depuis 2002, et que l'université l'ait vendu à des intérêts privés en 2004. Ils ont demandé si les mécanismes de protection des immeubles d'intérêt patrimonial comprenaient des obligations d'entretien de la part de leur propriétaire, afin que l'état de leur dégradation ne serve pas de justificatif pour des projets de conversion. Ils ont profité de la consultation publique pour souligner que les autorités municipales et gouvernementales doivent trouver des façons d'empêcher que les propriétés publiques soient transférées au domaine privé.

M^{me} Claude Laurin a rappelé que la *Politique du patrimoine* de la Ville de Montréal reconnaît la responsabilité de la ville envers son patrimoine, mais ne peut l'obliger de la part d'autres propriétaires. La *Loi sur les biens culturels* du Québec prévoit des encouragements financiers par biais de subventions à la restauration, dans ce cas-ci de l'ordre de 25% du coût des travaux. La ville n'intervient que dans des cas extrêmes de dégradation, s'il n'y a pas d'intention de la part du propriétaire de faire des travaux. Par ailleurs, aucun pouvoir n'est accordé aux municipalités en matière de vente de propriété. L'arrondissement ne peut donc pas réglementer ce genre de transaction immobilière. M. Michel de Muszka a ajouté que, selon ses informations, l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un don mais a été vendu par la communauté juive, en 1963.

Les propositions de projets

Les citoyens se sont dits surpris que le projet de conversion d'immeuble soumis à la consultation publique soit le seul proposé à l'arrondissement depuis 2004. Selon eux, plusieurs organismes ont cherché à occuper l'immeuble, comme l'école *Rudolph Steiner* et le collectif de cirque *Les 7 doigts de la main*, ainsi que le *Chaînon* et le *Y des femmes*, qui ont travaillé sur des projets résidentiels avec le groupe de ressources techniques *Atelier Habitation*.

M^{me} Claude Laurin et M. Réjean Boisvert ont confirmé que plusieurs groupes et organismes se sont intéressés à l'immeuble, mais aucun projet d'habitation n'est allé suffisamment loin pour qu'une demande de dérogation soit déposée à l'arrondissement. Des démarches ont aussi été réalisées avec des fonctionnaires de la ville, sans succès, pour favoriser l'occupation de l'édifice par des organismes à but non lucratif, à des fins sociale ou culturelle.

Il est à noter qu'un projet d'occupation de l'immeuble par un nouveau *Centre de Jazz et Musique actuelle*, élaboré en 2000 par trois représentants du *Regroupement des Artistes de Jazz et de Musique Actuelle du Québec*, a été transmis à la commission. Ce projet n'a pu toutefois être discuté en assemblée publique car il a été envoyé par courriel à l'OCPM le 20 juin, soit après la séance tenue le 14 juin (doc. 5.3).

Certains participants ont souhaité que le promoteur considère la possibilité d'intégrer au projet une part de logement social ou de logement abordable, compte tenu de la vocation historique de l'immeuble sur le plan communautaire. D'autres ont demandé que les unités de logement soient accessibles autant pour les personnes âgées et les familles que pour les personnes vivant seules ou en couple, pour respecter le caractère hétérogène des ménages du quartier.

MM. Claude Boisvert et Michel de Muszka ont précisé que la nature de l'immeuble ne convient pas au développement social. Les projets subventionnés doivent répondre à certains critères, comme le coût par unité, le nombre total d'unités, le nombre et la dimension des pièces, la fenestration, les accès. La conversion de l'immeuble comprend la restauration des façades et de la piscine, ce qui augmente le coût du projet. Les paliers intérieurs et la trame des fenêtres imposent des contraintes quant à la dimension des pièces et des unités d'habitation. Les mezzanines sont aussi atypiques pour du logement subventionné.

M^{me} Line Laurin a ajouté que des spécialistes ont examiné la conformité des travaux au *Code de la construction du Québec*. La possibilité d'ajouter un ascenseur, pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite et pour faciliter les déménagements, n'a pas été retenue. En effet, le code oblige que toutes les unités soient accessibles, ce qui est difficile à réaliser.

La mixité des usages

La mixité des usages prévue au projet de règlement a fait l'objet de plusieurs questions. Certains se sont interrogés sur les possibilités réelles de reconversion de l'édifice vers un usage institutionnel. D'autres se sont inquiétés de la possibilité d'autoriser des usages institutionnels de nature plus commerciale à même les unités de logement, comme une garderie.

M^{me} Claude Laurin et M. Réjean Boisvert ont expliqué que le projet de règlement permet de conserver l'usage institutionnel et d'ajouter l'usage habitation aux étages supérieurs. Bien que le retour à une fonction institutionnelle ne soit pas prévu à court terme, il semble important d'en garder la possibilité pour les générations futures. Ce serait le cas de plusieurs écoles de quartier qui deviennent excédentaires, mais qui pourraient retrouver une fonction éducative au cours des prochaines décennies.

M^{me} Luce Lafontaine a ajouté que plusieurs éléments sont favorables à une reconversion de l'édifice vers un usage institutionnel : sa facture architecturale, sa localisation, sa structure en béton armé ainsi que la nature de sa charpente et sa capacité portante. Les éléments structuraux de l'édifice, incluant les planchers, ne seront d'ailleurs pas touchés par le projet.

Par ailleurs, M^{me} Claude Laurin a indiqué qu'un usage non résidentiel ne peut pas être autorisé pour une seule unité de logement. La fonction habitation constitue un tout au niveau des étages supérieurs et il faudrait reconvertir l'ensemble des unités vers un usage institutionnel, pour que l'arrondissement émette les autorisations requises.

Le processus d'approbation référendaire

En réponse à une question d'un citoyen, M. Réjean Boisvert a expliqué la procédure d'adoption du règlement, qui comprend la publication d'un avis indiquant que les personnes habiles à voter doivent déposer une demande, dans un délai de huit jours, pour obtenir l'ouverture d'un registre. Il a montré la délimitation des zones touchées par le processus d'approbation référendaire et, pour chacune des zones, a identifié le nombre de personnes habiles à voter ainsi que le nombre de demandes requises (12) pour obtenir l'ouverture d'un registre. Il a expliqué les modalités d'ouverture des registres et le nombre de signatures requises pour obtenir la tenue d'un scrutin référendaire. Le nombre total de personnes habiles à voter a été établi à 794, et 90 signatures sont requises pour déclencher un référendum.

Le centre en location

Plusieurs intervenants ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas au projet à la condition que le centre en location soit accessible à un coût abordable, pour favoriser un usage collectif des installations, particulièrement la piscine. Certains ont demandé comment serait géré le centre en location et si un délai avait été prévu pour l'occupation des locaux.

M. Michel de Muszka a indiqué que le projet prévoit deux syndicats de copropriété, l'un pour les condominiums et l'autre pour le centre en location. Les modalités de gestion du centre en location ne sont toutefois pas encore établies. En ce qui a trait à la piscine, il est proposé d'en favoriser l'utilisation par des organismes durant le jour et de réserver des plages horaires aux résidents, par exemple tôt le matin et après les heures de travail. Il n'est pas prévu d'ouvrir la piscine au public, compte tenu des services offerts par le YMCA sur l'avenue du Parc.

M^{me} Claude Laurin et M. Réjean Boisvert ont précisé qu'il ne semblait pas y avoir d'intérêt à obliger l'occupation des locaux du centre en location, à l'intérieur d'un délai prescrit au projet de règlement. En effet, l'absence d'activités aurait un impact financier pour le promoteur mais n'occasionneraient que peu d'impacts négatifs sur le voisinage.

Le voisinage immédiat

Les résidents d'un duplex situé sur la rue Jeanne-Mance et attenant à la ruelle ont soulevé plusieurs inquiétudes quant aux effets du projet sur leur cadre de vie, et ont déposé un mémoire comprenant des photos de l'immeuble visé par le projet, de leur propriété et de la ruelle.

Ces voisins ont noté que l'aménagement de terrasses et l'ajout d'un nouveau volume à l'arrière de l'édifice respectent les prescriptions de hauteur du bâtiment, mais auront pour effet de couper une partie de leur soleil du matin et de leurs vues sur le mont Royal. Ils ont demandé si cet impact pouvait être atténué, en réduisant par exemple le nombre d'unités d'habitation prévues. Ils ont également souligné que la présence des deux nouvelles portes de garage, dans la ruelle, pourrait nuire à l'utilisation de leurs propres garages.

M. Michel de Muszka a indiqué que le projet devait comprendre 22 unités d'habitation, pour des raisons de rentabilité. Il a ajouté que les terrasses sont aménagées pour compenser le fait que certaines unités donnent sur le mur arrière de la station-service, et que le projet comporte aussi des éléments positifs, comme l'enlèvement de la cheminée et des échelles de secours.

En ce qui a trait aux modifications à l'enveloppe de l'édifice, M^{me} Line Laurin a précisé que le volume ajouté sur le gymnase, jusqu'à la limite de la façade arrière, ne l'était que sur une partie de l'aile seulement. L'impact ne devrait donc pas être significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines. Par ailleurs, la porte principale du garage est localisée près de l'avenue du Parc, pour limiter les déplacements dans la ruelle, et de l'éclairage directionnel est prévu, pour des raisons de sécurité. Les quatre nouvelles portes donnant sur la ruelle sont des sorties d'urgence qui ne devraient pas générer d'achalandage lors des activités courantes.

Les représentants du promoteur se sont entretenus avec les citoyens voisins de la rue Jeanne-Mance et, à l'aide de la maquette du projet, ont discuté de leurs préoccupations. Ces citoyens ont quand même réitéré leurs inquiétudes, lors de la présentation de leur mémoire, et ont demandé quelles étaient les ressources disponibles aux résidents du quartier pour faire un suivi ou pour réagir à une perte de valeur de leur propriété et de la qualité de leur cadre de vie.

M^{me} Claude Laurin a expliqué que toute construction doit être conforme à la réglementation. Lorsqu'un permis est émis, le constructeur obtient un droit de construire et les citoyens ne peuvent plus intervenir auprès de la ville, en ce qui concerne les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cas présent, le règlement autorisant la conversion de l'immeuble, qui peut être modifié à la suite de la consultation publique, comprend des conditions visées par des garanties bancaires ainsi que par les dispositions pénales prévues au règlement d'urbanisme. Les inspecteurs de l'arrondissement font le suivi des conditions et, si elles ne sont pas respectées, la garantie bancaire est encaissée et des poursuites pénales sont entreprises. Pour tout autre inconvénient, dommage ou infraction, ce sont les lois et règlements généraux en vigueur sur le territoire qui s'appliquent et les citoyens peuvent faire appel en tout temps aux services de l'arrondissement.

Les nuisances pendant les travaux

Plusieurs participants ont fait des suggestions concernant l'atténuation des nuisances pendant les travaux de construction. Ils souhaitent que les travaux ne soient pas permis le soir, les fins de semaine et les jours fériés pour respecter le caractère résidentiel de la rue Jeanne-Mance. Ils demandent que l'accès et la circulation dans la ruelle, de même que le stationnement sur rue, ne soient pas bloqués pendant de longues périodes durant les travaux.

M^{me} Claude Laurin a expliqué qu'il n'y a pas de réglementation particulière portant sur les horaires des travaux de construction, mais que les entrepreneurs sont encouragés à établir des mesures d'atténuation des nuisances pour le voisinage. MM. Claude Boisvert et Michel de Muszka ont indiqué que les modalités de gestion des travaux de construction n'étaient pas encore déterminées, mais que l'objectif visé était de fonctionner en « chantier fermé », c'est-à-dire en utilisant le garage pour entreposer notamment les conteneurs à rebuts, afin de limiter la propagation de bruits et de poussières à l'extérieur.

Le stationnement sur rue

Plusieurs résidants ont souligné combien le stationnement sur rue est problématique dans le quartier, et ont demandé comment l'arrondissement avait déterminé que le projet n'aurait pas d'impact significatif sur l'achalandage et la circulation dans le secteur.

M^{me} Claude Laurin a expliqué que la problématique du stationnement est généralisée dans l'ensemble de l'arrondissement. La stratégie adoptée pour éviter d'aménager d'immenses stationnements, ce qui aurait des conséquences sur le développement des quartiers, consiste à encourager les modes de transport alternatifs, par exemple en installant des supports à vélos et désignant des espaces réservés pour le partage de véhicules. Par ailleurs, le Plateau est l'arrondissement avec le taux de possession de véhicules le plus faible, soit 0,6 auto/logement. Aussi, une étude récente révèle que depuis deux ans les projets résidentiels offrent un ratio variant entre 0,5 et 0,7 case de stationnement par logement, alors que dans le cas du projet proposé le ratio est plus élevé, soit de 1,0.

Dans les deux mémoires déposés en assemblée publique, les citoyens ont demandé que le changement de zonage ne soit adopté que si le stationnement des nouveaux résidants est entièrement intégré au projet, car l'ajout d'une dizaine ou une quinzaine de vignettes de stationnement sur rue aurait pour effet d'aggraver une situation déjà difficile. Les résidants du voisinage ont aussi demandé que le projet n'ait pas pour effet de modifier le stationnement sur la rue Jeanne-Mance, par exemple par l'installation de parcomètres et de zones réservées.

M. Michel de Muszka a ajouté que l'achalandage dans le voisinage serait probablement plus important si l'usage institutionnel était conservé ou si l'édifice était converti en commerce de grande surface. Le projet offre une case de stationnement par logement, et l'achalandage du centre en location sera géré de façon à ne pas nuire à la fonction résidentielle de l'immeuble et, par conséquent, du voisinage.

3 Les constats et l'analyse de la commission

Plusieurs résidants du quartier se sont réunis à quelques reprises, avant l'assemblée publique, pour étudier la documentation déposée et établir les motifs de leur appui ou de leur opposition aux divers éléments du projet de conversion d'immeuble. Selon la commission, cet engagement civique est un témoignage éloquent de l'esprit de quartier, ainsi que de l'intérêt que porte le voisinage au devenir de l'ancien centre sportif et culturel du YMHA.

Tous ont apprécié la sensibilité du promoteur quant à la conservation du caractère patrimonial de l'immeuble. Ils se sont dits heureux de voir que l'édifice, vacant depuis quatre ans, serait restauré et réaménagé. Ils ont néanmoins déploré le transfert, à des intérêts privés, d'une propriété publique dont l'usage sur le plan historique est de nature communautaire. Ils ont fait appel aux autorités municipales et gouvernementales afin d'assurer la mise en place de mécanismes visant à mieux encadrer, et même interdire, ce type de transaction immobilière.

Plusieurs intervenants ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas au projet à la condition que le centre en location soit accessible à un coût abordable, pour favoriser un usage collectif des installations, particulièrement la piscine. La commission note que l'occupation des locaux et le type de services offerts dans le centre en location n'ont pas encore été établis. Le promoteur dispose donc d'une bonne marge de manœuvre pour en établir les modalités de gestion. Dans ce contexte, la commission estime que le promoteur aurait tout intérêt à développer une offre de services répondant aux besoins des résidants du quartier.

Les citoyens ont aussi demandé que le changement de zonage ne soit adopté que si le stationnement des nouveaux résidants est entièrement intégré au projet, afin de ne pas augmenter le nombre de vignettes allouées sur la rue Jeanne-Mance. La commission n'a pas demandé d'avis sur la possibilité, pour l'arrondissement ou pour la ville, de modifier le règlement P-06-026 afin d'y ajouter une telle condition. Elle considère néanmoins que les commentaires des participants devraient être pris en compte, notamment pour établir le mode d'attribution des cases de stationnement aménagées en sous-sol.

Les résidants d'une propriété voisine, située sur la rue Jeanne-Mance et attenante à la ruelle, ont soulevé plusieurs préoccupations quant à l'impact des travaux sur leur qualité de vie et la valeur de leur propriété. Leurs préoccupations concernent surtout l'ensoleillement de leurs logements, leurs vues sur la montagne, et l'agencement des accès aux garages par la ruelle. La commission considère que les éléments d'information apportés en consultation publique devraient permettre d'établir, le cas échéant, comment atténuer les impacts négatifs qu'aurait la conversion de l'immeuble sur ces voisins immédiats.

Les gens du quartier considèrent que ce projet représente une opportunité pour la ville, les arrondissements et l'entrepreneur d'améliorer la qualité du voisinage, en particulier en ce qui a trait à la circulation, au stationnement illicite, à la propreté, à la sécurité et à l'éclairage de la ruelle. La commission estime qu'il s'agit là d'une occasion à saisir pour améliorer la qualité du cadre de vie dans ce secteur de l'arrondissement.

Il apparaît également important que l'arrondissement établisse avec le promoteur des conditions permettant d'assurer la tranquillité et la sécurité du voisinage pendant la réalisation des travaux de conversion de l'immeuble, et d'en informer les citoyens sur une base continue.

Conclusion

Une quarantaine de citoyens ont participé à l'assemblée de consultation. Tous ont apprécié la sensibilité du promoteur quant à la conservation du caractère patrimonial de l'immeuble, mais ont déploré le transfert d'une propriété publique à des intérêts privés.

Les participants ont demandé que l'usage d'équipement collectif soit maintenu pour les espaces aménagés en sous-sol, dont la piscine, en reconnaissance de la vocation historique de l'édifice sur le plan communautaire. Ils ont aussi demandé que le changement de zonage ne soit adopté que si le stationnement des nouveaux résidents est entièrement intégré au projet, afin de ne pas augmenter le nombre de vignettes de stationnement allouées sur la rue Jeanne-Mance. Les gens du quartier considèrent par ailleurs que ce projet représente une opportunité pour améliorer les conditions d'achalandage, de propreté et de sécurité de la ruelle.

La commission note que la plupart des préoccupations soulevées lors de la consultation publique ont trouvé réponse auprès des représentants de l'arrondissement et du promoteur immobilier. Certaines revendications, qui concernent les règles d'urbanisme permettant la réalisation du projet, pourraient entraîner des modifications au projet de règlement et à ces annexes. Il s'agit notamment des travaux visant l'enveloppe et les accès au bâtiment, qui ont fait l'objet de représentations de la part de résidents d'une propriété voisine, attenante à la ruelle. À cet égard, la commission invite l'arrondissement et le promoteur à faire les vérifications requises.

D'autres préoccupations méritent une attention particulière. Il s'agit du mode de gestion des services offerts au centre en location, des modalités d'attribution des cases de stationnement intérieures, et des mesures prévues pour le contrôle des nuisances dans le voisinage, durant les travaux.

La commission recommande au conseil municipal d'adopter le deuxième projet de règlement P-02-026, une fois que les correctifs jugés appropriés par l'arrondissement et par le promoteur immobilier auront été apportés, afin de tenir compte des commentaires et préoccupations soulevées lors de la consultation publique. Rappelons que l'arrondissement souhaite également ajouter au projet de règlement l'obligation d'installer 22 supports à vélos dans le stationnement aménagé en sous-sol.

Fait à Montréal, ce 30 juin 2006

Catherine Chauvin
Présidente de la Commission

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal, en vertu du 1^e paragraphe de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), le mandat de consulter les citoyens sur le *Projet de règlement P-06-026* autorisant la conversion, à des fins d'habitation, de l'immeuble situé au 265, avenue Mont-Royal ouest.

Les avis publics

Les avis publics sont parus dans *La Presse* et *The Gazette* le 31 mai 2006, dans *Le Plateau* les 4 et 11 juin 2006 et dans *Place Publique* le 10 juin 2006.

Les centres de consultation

- Le Bureau d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal
- La Direction du greffe de la Ville de Montréal
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à www.ocpm.qc.ca.

L'assemblée publique

Mercredi, le 14 juin 2006, 19h

Salle Jeunesse au Soleil, 4251, rue Saint-Urbain

Les participants

M^{me} Oksana Andruchiw

M^{me} Korinne Charier

M^{me} Sarah Humphrey

M. Argirios Kiriazidis

M^{me} Amanda Slywinskyj

M^{me} Louise Blais

M. Christian Dupuy

M. Jean Jurdant

M^{me} Caroline Leblanc

Les mémoires déposés

M^{me} Sarah Humphrey, pour un groupe de résidents du quartier

M^{me} Amanda Slywinskyj, pour un groupe de résidents de la rue Jeanne-Mance

Les représentants de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal

Direction de l'aménagement et des services aux entreprises

M^{me} Claude Laurin, Chef de division

M. Réjean Boisvert, Conseiller en aménagement

Les représentants du promoteur

M. Michel de Muszka, président, J.L. Freeman Immobilière S.E.C.

M. Claude Boisvert, J.L. Freeman Immobilière S.E.C.

M^{me} Line Laurin, architecte

M^{me} Luce Lafontaine, architecte

L'équipe de la commission

M^{me} Catherine Chauvin, présidente de la commission

M^{lle} Estelle Beaudry, analyste

M. Luc Doray, Directeur, Services administratifs et logistique

M^{lle} Léa Prince-Duthel, accueil, responsable du registre

M. Ré Jean Séguin, secrétaire de commission

Annexe 2 La documentation

1 Projet

- 1.1 Projet de règlement P-06-026 autorisant la conversion à des fins d'habitations de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest
 - 1.1.1 Annexe A, Plans A1/12 à A12/12, Line Laurin, architecte, 24 janvier 2006 (voir également la version mise à jour le 13 avril 2006, document 2.3.9)
 - 1.1.2 Annexe B, Sommaire du devis préliminaire de conservation, Luce Lafontaine, architecte, janvier 2006

2 Démarche de consultation

- 2.1 Sommaire décisionnel
- 2.2 Recommandation
- 2.3 Pièces jointes aux dossiers
 - 2.3.1 Compte rendu du Comité consultatif d'urbanisme, 15 février 2006
 - 2.3.2 Avis du Conseil du patrimoine de Montréal, 1er mars 2006
 - 2.3.3 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, 7 avril 2006
 - 2.3.4 Plan B « Plan Utilisation du sol », 11 avril 2006
 - 2.3.5 Plan C « Usages », 11 avril 2006
 - 2.3.6 Plan C « Hauteurs », 11 avril 2006
 - 2.3.7 Plan C « Taux d'implantation », 11 avril 2006
 - 2.3.8 Plan C « Aires et unités », non daté
 - 2.3.9 Étude du projet, Plans A1/12 à A12/12, Line Laurin, Architecte, O.A.Q., O.A.A., 13 avril 2006
- 2.4 Intervention, Affaires corporatives, Direction du contentieux
- 2.5 Intervention, Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du directeur général adjoint
- 2.6 Résolution du conseil d'arrondissement du 1^{er} mai 2006
- 2.7 Résolution du comité exécutif du 10 mai 2006
- 2.8 Avis public daté du 31 mai 2006
- 2.9 Dépliant bilingue
- 2.10 Résolution du conseil municipal du 23 mai 2006
- 2.11 Compte-rendu de la rencontre préparatoire

3 Documentation déposée par l'arrondissement Plateau Mont-Royal

- 3.1 Étude patrimoniale, Luce Lafontaine, architecte, 20 janvier 2006
- 3.2 Carte des zones visées et des zones contiguës au projet
- 3.3 Extraits du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (01-277) : article 121 et articles 312 à 317
- 3.4 Extraits du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (2005-18) : Fascicule 4 - Témoins architecturaux significatifs et arrondissement historique et naturel du Mont-Royal; Annexe C - Fiches de caractérisation des aires et unités de paysage, Aire Saint-Jean-Baptiste, Unité Avenue du Mont-Royal 1(A, B)
- 3.5 Document de travail, Études patrimoniales, Termes de référence, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal
- 3.6 Présentation électronique

4 Documentation déposée par le promoteur

- 4.1 Maquette du projet
- 4.2 Présentation électronique

5 Mémoires déposés

- 5.1 Mme Sarah Humphrey, pour un groupe de résidants du quartier
- 5.2 Mme Amanda Slywinskyj, pour un groupe de résidants de la rue Jeanne-Mance
- 5.3 M. Jacques Laurin, pour le Regroupement des Artistes de Jazz et Musique Actuelle du Québec
 - 5.3.1 Courriel de transmission de documents
 - 5.3.2 Document de présentation du Centre de Jazz et de Musique Actuelle
 - 5.3.3 Étude de faisabilité, Projet d'implantation d'équipement culturel pour le Pavillon des musiques d'aujourd'hui à Montréal

6 Transcriptions

- 6.1 Transcription de la séance du 14 juin 2006, en soirée

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 : 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.