



PROJET DE RÈGLEMENT P-02-248
« modifiant le plan d’urbanisme, plan directeur
de l’arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud »
(Arrondissement de Ville-Marie)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 5 février 2003



333, rue Saint-Antoine Est
Bureau 200
Montréal (Québec) H2X 1R9
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 5 février 2003

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

Objet : Rapport de consultation publique
Projet de modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau
Mont-Royal–Centre-Sud, Secteur *Cité des Ondes* (arrondissement de Ville-Marie)

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-02-248 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 22 janvier 2003.

Le projet de règlement P-02-248 rattache une partie de l'aire d'affectation « industrie légère » comprise entre la rue Dorion et le pont Jacques-Cartier à l'aire d'affectation « habitation » voisine. Les citoyens accueillent favorablement ce changement. Cependant, si la vocation résidentielle du quartier est appelée à se développer, des mesures s'imposent pour améliorer la qualité du cadre de vie. Elles devraient viser la circulation routière et le camionnage, ainsi que la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

L'Office rendra ce rapport public le jeudi 20 février 2003, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

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	2
1 Le projet de règlement	3
2 Les préoccupations et attentes des citoyens	5
3 L'analyse de la commission	7
Conclusion	10
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Ville-Marie, près de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Papineau. En vertu de cette modification, l'affectation « habitation » remplacerait l'affectation « industrie légère » de part et d'autre de la rue Falardeau et au nord du boulevard René-Lévesque, entre la rue Dorion et le pont Jacques-Cartier.

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4). Selon cet article, l'Office a pour fonction « de procéder aux consultations publiques, prévues par toute disposition applicable ou demandées par le conseil de la ville, sur les modifications et révisions du plan d'urbanisme de la ville ».

Le projet de règlement a été adopté une première fois par le conseil municipal à son assemblée du 16 décembre 2002. Il avait d'abord fait l'objet d'une résolution du conseil de l'arrondissement de Ville-Marie le 5 novembre 2002. Il convient de noter que si le projet de règlement réfère au plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud, le quartier auquel il s'applique fait maintenant partie de l'arrondissement de Ville-Marie.

L'avis public annonçant cette consultation a paru le samedi 4 janvier 2003 dans le journal *Le Ville-Marie*. L'Office a également distribué dans le voisinage plusieurs centaines de feuillets annonçant l'assemblée publique.

Le 14 janvier, la commission a tenu une réunion préparatoire avec les représentants de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie et du Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal. L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 22 janvier, au Centre Saint-Pierre, 1212, rue Panet.

1 Le projet de règlement

Le territoire visé par le projet de règlement soumis à la consultation fait partie d'un vaste secteur connu sous le nom de *Cité des Ondes*. Dès les années 1960, dans la foulée de l'installation de Radio-Canada dans le Centre-Sud, l'administration municipale souhaitait voir s'y développer un pôle d'entreprises associées à la radiotélévision et aux télécommunications.

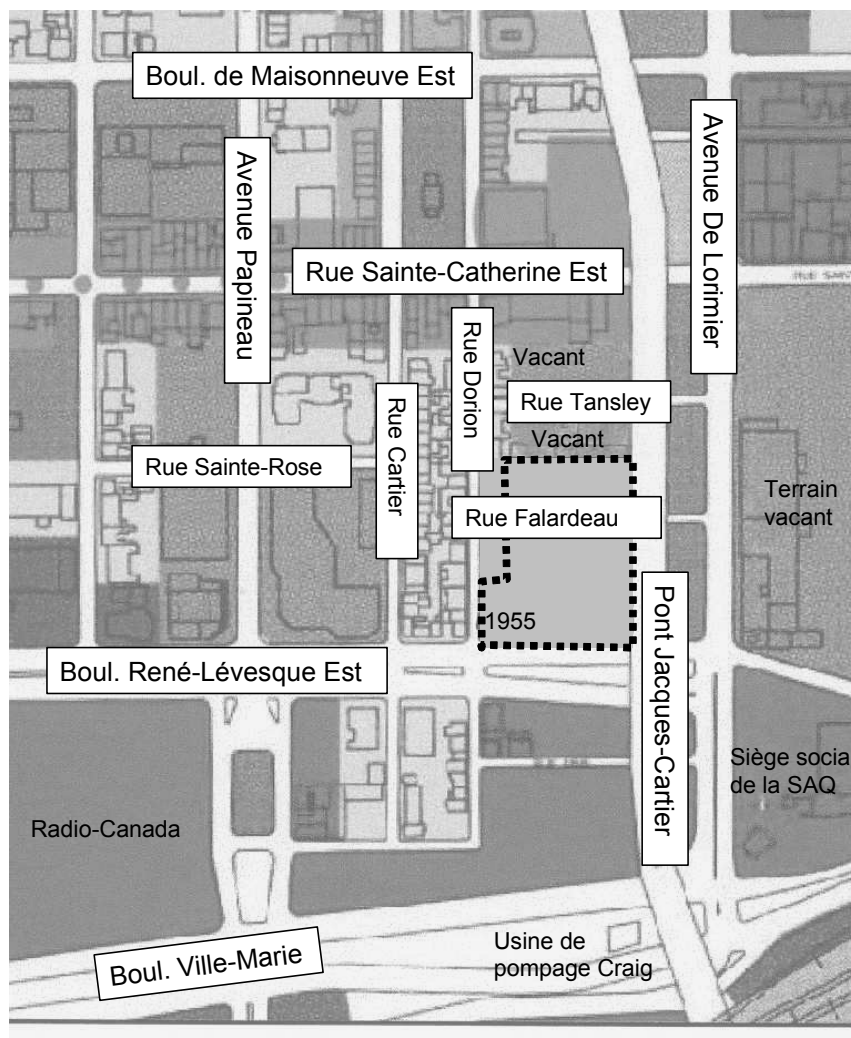


Figure 1 – En pointillé, le territoire visé par le projet de règlement P-02-248, d'après l'extrait de la planche « Affectation du sol » du plan d'urbanisme pour l'arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud (document déposé).

Le projet de la Cité des Ondes s'est partiellement concrétisé par l'installation, à divers endroits, d'entreprises de télécommunications, de studios, etc. À titre d'exemple, deux bâtiments abritant de telles entreprises occupent respectivement les coins nord-ouest et nord-est de l'intersection René-Lévesque–Papineau.

Le plan d'urbanisme de 1992 a maintenu l'affectation industrielle des zones qui constituaient la Cité des Ondes. Ces zones côtoient des aires vouées à l'habitation, au commerce, à la combinaison habitation-commerce, aux équipements institutionnels et à des usages multiples.

Comme le montre la figure 1, le territoire à l'étude englobe les propriétés bordant la rue Falardeau et le côté nord du boulevard René-Lévesque. Le projet de règlement P-02-248 vise à donner une affectation « habitation » à ces propriétés qui forment la partie sud d'une aire d'affectation industrielle située entre le pont Jacques-Cartier et la rue Dorion. Selon les documents explicatifs du projet de règlement, le changement d'affectation ne s'accompagne d'aucun changement des densités ni des limites de hauteur établies par le plan d'urbanisme.

La modification du plan d'urbanisme serait suivie d'amendements au règlement d'urbanisme pour étendre au territoire visé les dispositions applicables aux zones vouées à l'habitation. Certains usages actuels, dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur, deviendraient alors des usages autorisés. Inversement, des usages autorisés aujourd'hui seraient désormais dérogatoires.

Les propriétaires et les exploitants d'usages dérogatoires bénéficient de droits acquis à l'égard de tels usages. Les conditions de maintien et d'extinction de ces droits sont prévues dans le règlement d'urbanisme.

La consultation publique à laquelle le projet de règlement P-02-248 est assujéti a pour objet le changement d'affectation du territoire visé. Elle prend aussi en compte ses répercussions, y compris celles découlant des changements qui devraient être apportés au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. L'assemblée de consultation publique du 22 janvier a permis à la commission de recueillir des informations complémentaires sur le projet et d'entendre les préoccupations et les commentaires des citoyens.

2 Les préoccupations et attentes des citoyens

En première partie de la séance publique du 22 janvier, le responsable du projet a présenté le règlement proposé et répondu aux questions des participants. Il a expliqué la portée du projet de règlement et décrit le processus de modification du plan et du règlement d'urbanisme. Il a précisé la notion d'usage dérogatoire et la portée des droits acquis. Il a également présenté la liste des usages alternatifs auxquels une propriété abritant un usage dérogatoire pourrait être affectée en cas d'abandon de celui-ci.

Le responsable du projet a aussi abordé certains changements d'usages dans les aires d'affectations multiples situées au sud du secteur visé, près du port de Montréal. Interrogé sur les répercussions de la modernisation de la rue Notre-Dame et du réaménagement des accès du pont Jacques-Cartier, il a indiqué que ces travaux seraient pris en compte dans la révision du plan d'urbanisme et dans celle du réseau de camionnage.

Trois citoyens sont intervenus au cours de l'assemblée publique, pour poser des questions ou faire valoir leurs préoccupations. Aucun d'entre eux ne s'est opposé à l'attribution d'une affectation résidentielle au secteur visé. Ils ont cependant exprimé quelques préoccupations spécifiques.

Ainsi, le propriétaire d'une des entreprises industrielles du secteur voulait savoir s'il conservait le droit d'édifier un bâtiment de quatre étages sur son terrain ou s'il serait désormais limité à trois étages, conformément au plan et au règlement d'urbanisme modifiés. Les deux autres citoyens ont abordé des questions touchant plutôt la périphérie du secteur visé. Leurs préoccupations recoupaient deux problématiques urbaines : la circulation des camions et la protection du patrimoine.

Un citoyen a signalé qu'à la suite d'un amendement récent au règlement d'urbanisme, une entreprise de location de camions occuperait le terrain compris entre le boulevard Ville-Marie et le port, immédiatement à l'ouest du pont Jacques-Cartier. Il a déploré que cet usage ait été autorisé, soulignant que les citoyens du Centre-Sud sont déjà confrontés à une circulation de camions excessive. Autour du secteur visé, les camions empruntent les boulevards Ville-Marie et René-Lévesque de même que l'avenue Papineau ou l'avenue De Lorimier, en direction ou en provenance du pont Jacques-Cartier. Selon lui, le réaménagement de la rue Notre-Dame risque également d'augmenter la circulation des camions.

Ce citoyen a aussi évoqué la question de la préservation du patrimoine, dans le cadre du réaménagement des bretelles d'accès et de sortie du pont Jacques-Cartier. Alors que certains ensembles patrimoniaux, comme le siège social de la

Société des Alcools du Québec (la prison des Patriotes), font l'objet d'interventions de sauvegarde et de mise en valeur, l'édifice de l'ancienne station de pompage Craig, au pied du pilier nord du pont Jacques-Cartier, serait toujours en situation précaire.

Le dernier intervenant est revenu sur la question du camionnage. Il a souligné qu'entre l'est de l'île de Montréal et la rive sud, les transporteurs d'hydrocarbures et d'autres matières dangereuses passent obligatoirement par le pont Jacques-Cartier, parce que le pont-tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine leur est interdit, de même que le tunnel Ville-Marie. Dans leur quartier situé « en plein milieu d'un échangeur qui n'existe pas mais qui fonctionne à travers les rues résidentielles » (M. Brisset), la circulation expose les citoyens au bruit, à la poussière et à la pollution atmosphérique. Le transport de matières dangereuses y ajoute des risques pour la sécurité. Ce citoyen suggère qu'on utilise plutôt un oléoduc sous-fluvial pour le transport des hydrocarbures.

La commission a pris note des préoccupations des citoyens. Elle rend compte de son analyse dans la section qui suit.

3 L'analyse de la commission

Le changement d'affectation

L'idée d'étendre l'affectation « habitation » dans le secteur à l'étude a pris naissance lorsque le propriétaire du 1955 René-Lévesque Est, à l'angle nord-est de la rue Dorion, a demandé un permis pour transformer en logements les deux bureaux du rez-de-chaussée. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie a alors constaté qu'elle pouvait autoriser cette conversion dans la partie ouest du rez-de-chaussée, qui est située dans une zone où l'habitation est permise.

Par contre, dans la partie est de cet immeuble à appartements bâti à la fin des années 80, seuls sont autorisés aujourd'hui les usages industriels et commerciaux. Le plan d'urbanisme donne une affectation « industrielle légère » à l'aire d'affectation où est situé le 1955 René-Lévesque. L'addition d'usages résidentiels requiert des changements à la fois au règlement et au plan d'urbanisme de l'arrondissement.

En étudiant la possibilité de déplacer la ligne d'affectation et d'usage, héritage de l'ancien règlement de zonage selon les responsables du projet, ceux-ci ont examiné l'opportunité d'étendre l'affectation et les usages résidentiels à un territoire plus vaste. Après avoir étudié l'aire d'affectation industrielle légère dans son ensemble, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a proposé un changement d'affectation sur toute sa partie sud, du boulevard René-Lévesque jusqu'à l'arrière des terrains donnant sur le côté nord de la rue Falardeau.

Ces îlots sont à forte prédominance résidentielle. On a relevé que « sur les 15 emplacements construits sur la rue Falardeau et sur le boulevard René-Lévesque, 11 sont utilisés à des fins résidentielles, un à des fins mixtes résidentielles et de bureau, un à des fins exclusives de bureau et deux à des fins d'industrie légère » (*Sommaire décisionnel*, document déposé).

L'inclusion de ce secteur dans la Cité des Ondes n'a pas entraîné sa transformation. Les bâtiments résidentiels qui s'y trouvaient sont demeurés. Aujourd'hui, il apparaît souhaitable de confirmer la vocation résidentielle du secteur, d'autant plus que la consolidation et le développement de l'habitation dans le Centre-Sud font partie des objectifs de la Ville et de l'arrondissement.

La partie nord de l'aire d'affectation demeurerait affectée à des fins d'industrie légère. Elle comprend les lots qui bordent la rue Tansley, des terrains vacants pour lesquels aucun investisseur connu n'aurait manifesté d'intérêt. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises juge préférable d'y maintenir l'affectation « industrie légère » plutôt que d'y étendre l'affectation

« habitation », pour ne pas provoquer une hausse de la valeur marchande et rendre leur mise en valeur plus difficile.

La commission constate que les citoyens qui sont intervenus en assemblée publique accueillent favorablement le changement d'affectation contenu dans le projet de règlement P-02-248. Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a lui aussi émis un avis favorable à ce changement. Il est clair que l'affectation résidentielle proposée correspondrait davantage à la réalité du secteur et aux perspectives de développement.

Pour ce qui touche la rue Tansley, le maintien de l'affectation industrielle n'a pas soulevé de questions. L'avenir dira si cette rue conservera son attrait pour les entreprises ou si la dynamique foncière conduira à réaffecter les terrains à des fins d'habitation.

Les hauteurs permises

En réponse à un citoyen, le responsable du projet a expliqué qu'en vertu du règlement d'urbanisme actuel, la hauteur d'un bâtiment doit se situer entre 7 et 12,5 mètres. Compte tenu que cette réglementation vise des usages industriels, le nombre d'étages n'est pas spécifié.

Après la réaffectation du secteur à des fins résidentielles, la hauteur sera plafonnée à 12,5 mètres, sans minimum. Le nombre d'étages sera d'au moins deux et d'au plus trois. Selon le responsable du projet, ces dispositions s'appliqueront à tout nouveau bâtiment. Les explications étaient claires et le citoyen qui a soulevé la question s'est déclaré satisfait de la réponse.

Cela dit, on peut aussi conclure que les changements apportés au plan et aux règlements d'urbanisme peuvent influencer la valeur économique des immeubles. La commission estime important de bien informer les citoyens à la fois sur les règlements en vigueur et sur les répercussions des modifications projetées.

Les problématiques de la périphérie

Comme on l'a vu dans la section 2, l'assemblée publique a soulevé des problématiques qui touchent la périphérie du secteur à l'étude. Ces problématiques sont la reconnaissance et la préservation du patrimoine, de même que la circulation des camions et le transport des matières dangereuses.

Le secteur visé par le projet de règlement fait partie d'une vaste zone où sont appelés à cohabiter des usages et des infrastructures qui ont des impacts majeurs les uns sur les autres, comme Radio-Canada et le pont Jacques-Cartier. Ce secteur est également bordé par le boulevard Ville-Marie, entre l'autoroute du même nom et la rue Notre-Dame Est, dont le réaménagement fera l'objet de travaux considérables au cours des prochaines années.

Dans cette perspective, les intervenants qui ont soulevé les problématiques évoquées ci-dessus lancent un message à deux volets :

- Si la Ville favorise la consolidation et le développement de la fonction habitation dans le Centre-Sud, il devient d'autant plus important d'atténuer l'impact de la circulation routière, notamment en réduisant ou en canalisant celle des camions, et de trouver d'autres modes de transport des matières dangereuses.
- La révision du plan d'urbanisme et les projets de réaménagement envisagés pour le Centre-Sud devraient prendre en compte les préoccupations des citoyens à l'égard de l'avenir de leur quartier. La reconnaissance et la mise en valeur du patrimoine ainsi que la correction des problèmes dus à la circulation font partie de ces préoccupations.

Selon le responsable du projet, la Ville est consciente des problèmes évoqués par les citoyens. Il a souligné que le réaménagement de la rue Notre-Dame en boulevard urbain a pour objectif d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité.

La commission note pour sa part un passage de la brochure préparée conjointement par la Ville de Montréal et Transports Québec à l'intention des citoyens :

« En concentrant la circulation de transit sur la rue Notre-Dame, le projet amènera une diminution de la circulation des automobiles et des camions dans les rues résidentielles, les rendant ainsi plus sécuritaires. De plus, des mesures seront mises en place par la Ville de Montréal afin que la diminution de la circulation dans les rues résidentielles soit permanente. »

(Modernisation de la rue Notre-Dame, document déposé)

Pour la commission, il est important de réévaluer le réseau de camionnage et d'élaborer des mesures relatives à la circulation en étroite conjugaison avec la révision du plan d'urbanisme. On assurera ainsi la convergence de ces mesures avec d'autres projets visant à améliorer la qualité du cadre de vie.

Conclusion

Les propriétés de la rue Falardeau et celles qui bordent le côté nord du boulevard René-Lévesque font actuellement partie de la Cité des Ondes, où la Ville souhaitait voir se développer les entreprises du domaine de la radiotélévision et des télécommunications. Le projet de règlement P-02-248 vise à les rattacher à l'aire d'affectation résidentielle voisine.

Les citoyens qui sont intervenus en assemblée publique, le 22 janvier 2003, accueillent favorablement le changement d'affectation proposé. Même s'il inclut quelques entreprises, le secteur est demeuré fondamentalement résidentiel. Sa réaffectation reflèterait la réalité des choses. Elle est conforme, par ailleurs, à l'objectif de consolidation et de développement de la fonction habitation dans le Centre-Sud.

Par ailleurs, le secteur visé fait partie d'un quartier où cohabitent des usages et des infrastructures qui ont des impacts majeurs sur leur voisinage. Contigu au pont Jacques-Cartier, il est également situé à proximité de la rue Notre-Dame, dont le réaménagement fera l'objet de travaux considérables au cours des prochaines années.

Si la Ville favorise la consolidation et le développement de la fonction habitation dans le Centre-Sud, il devient d'autant plus important de prendre des mesures pour améliorer la qualité du cadre de vie des résidents. Les mesures les plus importantes viseraient à atténuer l'impact de la circulation routière, notamment celle des camions, de même qu'à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Fait à Montréal, le 5 février 2003

(s) *Jean Paré*

Jean Paré

Président de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

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

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Le Ville-Marie* le 4 janvier 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le mardi 14 janvier 2003, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mardi 22 janvier 2003 à 19 heures au Centre Saint-Pierre, 1212, rue Panet, à Montréal.

La commission et son équipe

Jean Paré, président

Luc Doray, secrétaire de la commission et responsable du registre

Gilles Gosselin, analyste.

Le responsable du projet et les personnes ressources

Claude Comtois, conseiller en aménagement, arrondissement de Ville-Marie, responsable du projet

Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe, Service du développement économique et urbain

Gilles Dufort, chef de division, urbanisme, arrondissement de Ville-Marie.

Les citoyens

Pierre Brisset

Philippe Côté

Lucien Guérard.

Annexe 2

La documentation

Les documents déposés

Projet de règlement P-02-248 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-Sud (CO92 03386) et annexe.

Avis public daté du 4 janvier 2003.

Résolutions :

- CE02 2175 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 4 décembre 2002;
- CA02 240808 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 5 novembre 2002.

Sommaire décisionnel :

- Recommandation;
- Pièces jointes au dossier : plans d'affectation du sol : situation actuelle et situation après la modification proposée;
- Intervention de la direction des affaires juridiques;
- Intervention – Développement économique et urbain.

Avis du comité consultatif d'urbanisme.

Renseignements techniques portant sur la modification proposée à la réglementation d'urbanisme :

- Tableau comparatif des affectations, de la densité et des hauteurs avant et après la modification proposée;
- Historique des modifications réglementaires;
- Extraits du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie;
- Plans :
 - Usages prescrits;
 - Limites de hauteur;
 - Zones;
 - Cadastre;
 - Utilisation du sol.

Compte rendu de la rencontre de travail du 14 janvier 2003.

Présentation électronique du projet.

Documents déposés par un citoyen pendant l'assemblée publique du 22 janvier 2003 :

- OEHHA Traffic-Related Air Pollutant Studies Overview – Publication de *California Environmental Protection Agency, Office of Environmental Health Hazard Assessment*, octobre 2002 (version anglaise seulement);
- Avis public du 29 avril 2002 de l'arrondissement de Ville-Marie, relatif à des projets de règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement et à un projet de règlement sur les dérogations mineures;
- Dépliant sur la modernisation de la rue Notre-Dame publié conjointement par Transports Québec et la ville de Montréal, décembre 2002.

Extrait de la carte « Réseau de camionnage 2e édition » de la Ville de Montréal, avril 2001.

Extraits du plan d'urbanisme de Montréal, version 1992 : plans « Affectation du sol » et « Limites de hauteur et densité » du plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal–Centre-Sud.

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boulevard de Maisonneuve Est, 5^e étage
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 333, rue Saint-Antoine Est, suite 200
- Le site Internet de l'OCPM au www.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 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.