



**OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-068
modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur
de l'arrondissement Plateau Mont-Royal**

Cour de voirie Marie-Anne et Coloniale

**Remplacement de l'affectation
« Grande emprise et infrastructure »
par une affectation « Habitation »**

Ville de Montréal

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 18 septembre 2003



Le 18 septembre 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 règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme
plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal

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 sur le projet de règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal.

La commission note que le choix du terrain de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale pour la construction de logements communautaires s'appuie sur des objectifs de développement établis depuis longtemps pour le quartier. La commission note également que pour les résidents du voisinage, la vocation « logement social et communautaire » est une condition d'acceptation du redéveloppement du site à des fins d'habitation, afin d'éviter les abus qu'ils ont observés dans le quartier dans le cas de projets privés. Les citoyens ont aussi appuyé le choix d'une clientèle de familles avec enfants.

La commission constate que plusieurs contraintes liées à la relocalisation des activités de la cour de voirie et à l'élimination du stationnement municipal n'ont pas encore été levées. Des solutions concrètes permettant de réaliser un projet d'habitation sur le terrain municipal n'ont donc pas été présentées en consultation publique. À cet égard, les citoyens ont clairement exprimé leurs inquiétudes à l'effet que la venue de nouveaux résidents et la fermeture du stationnement municipal pourraient aggraver les problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier.

Le 18 septembre 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire

Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

Les participants à la consultation ont demandé que les paramètres de zonage reflètent mieux les caractéristiques du cadre bâti du secteur car, selon eux, les paramètres en vigueur ont conduit à la réalisation de projets d'habitation souvent fort mal intégrés au voisinage. À cet égard, la commission est d'avis qu'il y aurait lieu de préserver certaines particularités d'aménagement du terrain municipal. Par exemple, le maintien d'une marge de recul des bâtiments par rapport à la rue permettrait de sauvegarder les arbres existants et de maintenir de meilleures conditions d'ensoleillement des voies publiques. Aussi, la création d'ouvertures entre les constructions permettrait de conserver des percées visuelles dans le secteur qui comprend fort peu d'espaces libres et de zones dégagées au niveau du sol.

La commission est d'avis qu'il y aurait avantage à ce que les résidents du voisinage soient consultés à la fois sur un projet d'habitation et sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme. Les citoyens veulent en effet participer à l'élaboration du projet d'habitation sociale, qui aura vraisemblablement un impact important sur la vie de quartier. Le fait d'amorcer dès maintenant le processus de modifications réglementaires, en l'absence d'un projet concret, est perçu par les citoyens comme un manque de transparence de la part de l'administration municipale. La commission recommande donc au conseil municipal de ne pas adopter le projet de règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme tant qu'un projet d'habitation ne pourra pas être présenté en consultation publique.

L'Office rendra ce rapport public le 2 octobre prochain, 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

p.j.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet	2
Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants	5
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	8
Conclusion	11
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le 28 avril 2003, le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat sont présentés à l'annexe 1.

Le projet de règlement P-03-068 modifie le plan d'urbanisme de façon à remplacer l'affectation « Grande emprise et infrastructure » de la cour de voirie située à l'angle des rues Marie-Anne et Coloniale par une affectation « Habitation ». Le terrain municipal, montré à la figure 1, a été réservé à des fins d'habitation sociale et communautaire en février 2002 dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements*.

Un avis annonçant la tenue d'une consultation a été publié le 18 mai 2003 dans le journal *Le Plateau*. Le même jour, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau de l'arrondissement, à la bibliothèque Plateau Mont-Royal, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du mandat est présentée à l'annexe 2.

Au cours de la semaine du 26 mai, environ 3000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation ont été distribués dans le quadrilatère formé par le boulevard Saint-Laurent et les rues Drolet, Mont-Royal et Duluth. Le lundi 9 juin, la commission a tenu une assemblée publique au pavillon Henri-Julien de l'Université du Québec à Montréal. Une vingtaine de personnes ont participé à la consultation publique.



Figure 1 Photo montrant en avant plan une partie de la cour de voirie située à l'angle des rues Marie-Anne et Coloniale et en arrière plan l'édifice de l'entreprise *Paris Star*, locataire principal du stationnement municipal (document déposé no 5, diapositive no 21).

1 Le projet

Le projet de règlement P-03-068 a été proposé par l'arrondissement afin de permettre la construction d'une soixantaine de logements abordables sur un terrain municipal. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements* lancée par la Ville de Montréal afin d'accélérer la construction de logements sociaux et communautaires sur son territoire d'ici la fin de l'année 2004.

Ce chapitre présente une description du terrain municipal visé, du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme ainsi que des conséquences de cette modification sur la réglementation de zonage de l'arrondissement.

La cour de voirie Marie-Anne et Coloniale

La cour de voirie est située au sud de la rue Marie-Anne, entre l'avenue Coloniale et la rue de Bullion (figure 2). Ce site est localisé à l'intérieur d'un vaste secteur résidentiel composé principalement de bâtiments de deux et trois étages et comportant généralement de deux à huit logements.

Le terrain comprend deux lots. Un garage municipal a été construit vers 1970 sur l'un des deux lots, dont la superficie est d'environ 2 800 m². Ce lot est utilisé pour l'entreposage de véhicules, d'équipement et de matériel par le Service des parcs, jardins et espaces verts. Le lot voisin, d'environ 1 900 m², est loué depuis 1995 par la ville à *Société en commandite Stationnement de Montréal*. Cette société y exploite un parc de 74 cases de stationnement dont 4 sont utilisées par l'organisme *CommunAuto* et 70 par l'entreprise *Paris Star*, localisée sur la rue Rachel entre les rues Coloniale et Saint-Dominique.



Figure 2 Localisation du site visé par le projet de règlement P-03-068 (adapté de la carte « Arrondissement Plateau Mont-Royal », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme

Le projet de règlement vise à intégrer le terrain municipal à même l'aire d'affectation « Habitation » du quartier et à éliminer par le fait même l'aire d'affectation "Grande emprise et infrastructure" existante. Seule la classe d'affectation serait changée. Les limites de hauteur et de densité ne seraient pas modifiées et resteraient celles de la catégorie 5A, qui prévoit une densité d'occupation du sol maximale de 2,0 et des hauteurs de bâtiment variant entre 5,5 m et 12,5 m (figure 3).

L'arrondissement est en faveur de cette modification car elle présente notamment les avantages suivants :

- mettre en valeur un terrain municipal sous-utilisé dans un contexte de marché où la demande pour le logement locatif dans le quartier est élevée et l'offre de terrains à construire très limitée;
- étendre la vocation résidentielle existante en assurant la continuité du cadre bâti, en appliquant les paramètres de hauteur et de densité prescrits pour le voisinage ;
- éliminer les nuisances occasionnées par la circulation des véhicules des travaux publics sur les rues résidentielles ;
- réhabiliter un terrain municipal pour fins d'habitation sociale et communautaire, en réponse aux besoins de la population locale.

La valeur des immeubles est de 808 100 \$ pour le lot occupé par la cour de voirie et de 361 800 \$ pour le lot occupé par *Société en commandite Stationnement de Montréal*, qui a versé 19 779,04 \$ en taxes municipales en 2002. Une fois le projet réalisé, la valeur des immeubles passerait à près de quatre millions de dollars ce qui entraînerait une augmentation des revenus de la ville en taxes municipales d'environ 20 000 \$ à 80 000 \$ par année.

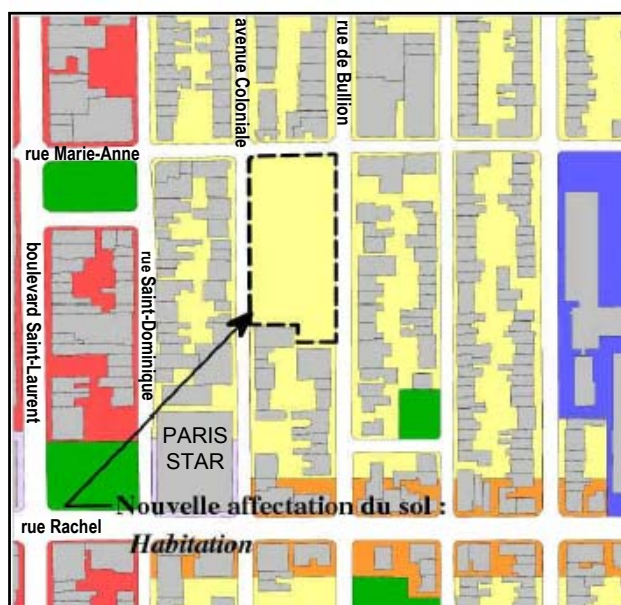


Figure 3 Localisation de la zone visée par le changement d'affectation au plan d'urbanisme (document déposé no 5, diapositive no 24).

Les modifications subséquentes aux paramètres de zonage

L'arrondissement prévoit modifier les paramètres de zonage applicables au terrain visé en adoptant un règlement de concordance dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification au plan d'urbanisme, si le conseil municipal adopte le règlement P-03-068. La cour de voirie et l'aire de stationnement deviendraient alors dérogatoires. Les modifications projetées au plan d'urbanisme et aux règlements d'urbanisme sont résumées au tableau 1.

Les nouveaux paramètres de zonage permettraient la construction de bâtiments résidentiels selon des typologies et des volumétries similaires à celles prescrites pour le cadre bâti environnant. Des critères d'implantation et d'intégration architecturale seraient établis pour l'ensemble de la zone visée; l'émission de permis pour la construction des immeubles serait alors assujettie à l'approbation des plans par le comité consultatif d'urbanisme et par le conseil d'arrondissement.

Tableau 1 Description des éléments du plan et du règlement d'urbanisme, avant et après les modifications proposées (d'après les informations fournies par l'arrondissement).

Plan d'urbanisme	Avant les modifications	Après les modifications
Classe d'affectation	Grande emprise et infrastructure	Habitation
Hauteur et densité	Catégorie 5A	<i>inchangé</i>
Hauteur (m)	5,5 – 12,5	<i>inchangé</i>
Hauteur (nbre d'étages)	2 à 3	<i>inchangé</i>
Densité maximale	2,0	<i>inchangé</i>
Règlements d'urbanisme		
Usages	Ateliers municipaux, centrale téléphonique, cour de matériel et de véhicules de service, établissement d'assainissement et de filtration, établissement et service liés à la gestion des neiges usées, station et sous-station électriques	H.2-4 2 à 8 logements
Hauteur (m)	7,0 à 12,5	5,5 à 12,5
Hauteur (nbre d'étages)	2 à 3	<i>inchangé</i>
Densité (max)	2,0	<i>inchangé</i>
Taux d'implantation	-	70 %
Mode d'implantation	-	Contigu
Alignement de construction (m)	-	0
Révision architecturale	-	P.I.I.A.

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Dans ce chapitre, la commission présente les questions, commentaires et opinions formulées par les participants à la consultation ainsi que les informations fournies par les professionnels de l'arrondissement, des services centraux et du groupe de ressources techniques *Atelier habitation Montréal*.

Les critères d'intégration architecturale

Plusieurs citoyens ont demandé comment les paramètres de zonage avaient été établis pour le quartier car, selon eux, ces paramètres ne reflètent pas bien le cadre bâti du secteur. La plupart des maisons ont été construites sur vide sanitaire et comportent deux étages habitables alors que les nouvelles constructions sont beaucoup plus hautes et tranchent avec celles du voisinage : elles comprennent un étage en demi sous-sol et trois étages hors-sol, ce qui est conforme à la réglementation.

Les représentants de l'arrondissement ont expliqué que les paramètres de zonage ont été déterminés dans le cadre d'une étude réalisée par le Service de l'urbanisme de l'ancienne ville de Montréal au début des années 1990. Les paramètres prescrits dans le quartier ont été adoptés en 1994 pour une zone beaucoup plus grande que le secteur de la cour de voirie. L'arrondissement prévoit modifier prochainement les paramètres de zonage sur l'ensemble de son territoire, afin de mieux refléter les caractéristiques des différents secteurs et permettre notamment un meilleur encadrement des projets de construction neuve.

Le stationnement

Les citoyens ont beaucoup insisté sur le fait que les problèmes de stationnement sont de plus en plus aigus dans le voisinage. Les rues et les entrées privées, par exemple, sont régulièrement bloquées par des véhicules en infraction. Plusieurs immeubles résidentiels construits récemment ne comprennent aucune case de stationnement, ce qui porte à croire que les promoteurs obtiennent facilement des dérogations quant au nombre de cases requises. Aussi, le marché immobilier très actif des dernières années a favorisé la vente de parcs de stationnement du quartier à des promoteurs immobiliers, incluant deux terrains situés sur la rue Coloniale et appartenant à l'entreprise *Paris Star*.

Les citoyens ont dit craindre qu'avec le changement d'affectation proposé, une centaine de véhicules additionnels circulent dans le quartier en quête de places de stationnement. Ils ont demandé si une étude de circulation avait été réalisée afin d'établir l'impact de l'élimination du stationnement municipal et de la construction d'une soixantaine de logements. Ils ont également demandé s'il était possible d'exiger que le projet d'habitation comprenne un stationnement souterrain afin de conserver des espaces libres sur l'ensemble du site.

Les résidents du voisinage ont demandé où seraient relocalisées les dix places de stationnement qui leur sont réservées la nuit dans la cour de voirie, dans le cadre du programme de déneigement des rues étroites, ainsi que les quatre cases de stationnement mises à la disponibilité du service de partage de véhicules du groupe *CommunAuto* dans le stationnement municipal.

Les représentants de l'arrondissement ont indiqué que le projet d'habitation prévoit le maintien des places de stationnement réservées à *CommunAuto* et que, malgré des coûts d'aménagement plus élevés, l'une des options actuellement considérées prévoit un stationnement intérieur en demi sous-sol. Par ailleurs, la répartition des places de stationnement réservées aux résidants lors des opérations de déneigement doit être réévaluée à chaque année en fonction des espaces disponibles la nuit sur les terrains publics et privés du quartier. Aussi, les employés de *Paris Star* pourraient participer à un programme de covoiturage advenant le non renouvellement du bail de location de l'entreprise auprès de la *Société en commandite Stationnement de Montréal*.

Les citoyens ont demandé s'il était possible de changer l'affectation du lot utilisé par le Service des parcs, jardins et espaces verts et de conserver le stationnement municipal, en attendant que des solutions soient mises de l'avant pour compenser la perte de places de stationnement. Les représentants des services municipaux ont indiqué que les bâtiments d'habitation pourraient être construits par phases mais qu'il avait toujours été planifié de changer l'affectation sur les deux lots, de façon à ne pas maintenir des activités incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Les critères d'aménagement

Plusieurs citoyens ont souligné que le quartier comprend très peu d'arbres sur rue et ont demandé que la dizaine d'érables matures bordant la rue Coloniale soient conservés. Les représentants de l'arrondissement ont expliqué que les paramètres de zonage prescrivent un alignement des constructions à la limite de propriété, ce qui met en péril les arbres existants à moins que des conditions particulières pour leur conservation ne soient incluses dans l'acte de vente du terrain. Aussi, la plantation d'arbres dans l'emprise de la voie publique réduirait la largeur de la rue et entraînerait des coûts élevés, car il faudrait élargir le trottoir existant et déplacer les conduites d'égouts pluviaux.

Les résidants du voisinage ont fait remarquer que la cour de voirie et le stationnement municipal constituent présentement une des seules aires ouvertes offrant un certain dégagement visuel dans le secteur. Ils ont noté que le projet d'habitation vise une clientèle de familles avec enfants et ont demandé quelle superficie du terrain serait réservée à des espaces verts et à des aires de jeux pour les tout-petits et les adolescents, compte tenu que le quartier est peu choyé en parcs de voisinage. Les représentants de l'arrondissement ont expliqué que la coopérative d'habitation devra verser à la ville pour fins de parc l'équivalent de 10% du terrain. Il reviendra au conseil d'arrondissement de décider si ce 10% sera versé en espèces ou en superficie de terrain.

Les conséquences de la modification au plan d'urbanisme

Les participants à la consultation ont demandé si le changement d'affectation proposé offrait des garanties quant à la réalisation d'un projet collectif d'habitation. Les représentants municipaux ont expliqué que le changement de classe d'affectation permet d'assurer que le terrain sera développé à des fins résidentielles mais n'offre pas de garantie quant à la réalisation d'un projet d'habitation sociale. Les intentions de la ville et de l'arrondissement sont toutefois clairement établies car le terrain de la cour de voirie a été retenu pour fins de développement résidentiel dès 1998 et a été réservé en février 2002 pour permettre la réalisation d'un projet d'habitation sociale et communautaire dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements*.

Le projet d'habitation est présentement à l'étape d'engagement conditionnel et le groupe de ressources techniques *Atelier habitation Montréal* a obtenu un fond de démarrage pour élaborer une proposition de projet. Cet engagement conditionnel est l'équivalent d'une promesse de vente à la coopérative d'habitation, de sorte que le terrain n'est pas disponible sur le marché immobilier.

Par ailleurs, la Direction de l'habitation souhaite établir des processus de consultation avec les résidants dès le début d'un projet afin d'en faciliter l'intégration et la mise en œuvre, car plusieurs projets d'habitation sociale et communautaire soulèvent de l'opposition dans leur milieu d'insertion. Dans le cas de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale, un projet final ne peut toutefois être élaboré tant que les contraintes liées à la relocalisation des activités existantes n'auront pas été levées.

Les participants ont demandé quelles étaient les étapes subséquentes à la modification du plan d'urbanisme et s'ils seraient consultés de nouveau sur un projet concret d'habitation. Les représentants des services municipaux ont expliqué que le conseil d'arrondissement adopterait un règlement de concordance dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la modification au plan d'urbanisme. Ce règlement étendrait les paramètres de zonage du voisinage au site visé par le projet. Une assemblée d'information présidée par un membre du conseil d'arrondissement serait tenue avant l'adoption du projet de règlement, dont les dispositions ne sont pas assujetties au processus d'approbation référendaire. Par la suite, tout projet de développement résidentiel conforme à la réglementation serait autorisé de plein droit, sans obligation d'en aviser les riverains ou de consulter le public.

L'acceptabilité sociale du projet

Tous les participants à la consultation publique se sont prononcés contre le changement d'affectation proposé car, selon eux, il n'offre aucune garantie que le terrain sera développé à des fins collectives. Les résidants craignent en effet que le site soit vendu à des promoteurs privés et que les nouvelles constructions contribuent à aggraver les problèmes de circulation et de stationnement du secteur, comme ce serait le cas pour plusieurs projets réalisés récemment dans le quartier.

Les citoyens ont donc réitéré les demandes formulées lors de consultations antérieures afin que les résidants du voisinage de même que les nouveaux locataires puissent bénéficier d'un environnement de vie agréable :

- les projets d'habitation doivent être accompagnés d'études démontrant que l'arrivée de nouveaux résidants n'aggraverait pas les problèmes de stationnement et de circulation dans le quartier;
- les paramètres de zonage visant à encadrer les projets immobiliers doivent être mieux adaptés au secteur avoisinant la cour de voirie, notamment en limitant à deux le nombre d'étages habitables hors-sol et en permettant que la façade des bâtiments ne soit pas érigée à la limite de propriété;
- un projet concret doit être présenté aux citoyens avec, à l'appui, des plans montrant l'implantation et la hauteur des bâtiments, le nombre et la typologie des logements ainsi que les aménagements paysagers prévus.

3 Les constats et l'analyse de la commission

Dans ce chapitre, la commission présente son évaluation du projet en regard des orientations d'aménagement identifiées au plan d'urbanisme, des informations présentées dans le cadre du mandat de consultation ainsi que des opinions soumises par les participants lors de l'assemblée publique.

Les orientations du plan d'urbanisme

La commission constate que le plan directeur de l'arrondissement appuie le développement résidentiel des terrains municipaux localisés à l'intérieur des secteurs d'habitation, comme celui de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale, advenant la relocalisation des activités (Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-Sud, 1992, p. 23-24).

La commission constate également que la construction de logements sociaux et communautaires permet de répondre aux objectifs de développement du potentiel résidentiel établis depuis longtemps pour le quartier et reconduits dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements* mise en œuvre par l'administration municipale en février 2002.

La commission note que les citoyens ont appuyé sans équivoque la réalisation d'un projet d'habitation sociale et communautaire sur le terrain municipal. Les résidents du voisinage en font même une condition d'acceptation du redéveloppement du site à des fins résidentielles, afin d'éviter les abus qu'ils ont observés dans le quartier dans le cas de projets privés. Les citoyens ont également encouragé le choix d'une clientèle de familles avec enfants.

La réaffectation du terrain municipal

La commission note que, depuis 1998, plusieurs décisions administratives ont porté sur la vocation de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale. Le terrain a d'abord été versé au programme de développement résidentiel *Habiter Montréal* puis a fait l'objet d'un accord de principe concernant le lancement d'un appel de propositions pour un projet d'habitation permettant de conserver le stationnement public actuel. En septembre 2001, le comité exécutif de l'ancienne ville de Montréal a toutefois décidé de reporter le projet afin d'appliquer les modalités de consultation de la nouvelle ville.

La commission a appris au cours de la consultation publique que les activités de la cour de voirie ont été considérablement réduites depuis 1998 en raison de nombreuses plaintes du voisinage. Les services de déneigement et d'entretien des réseaux d'aqueduc et d'égouts ont été transférés à la cour Saint-Grégoire, et la cour Marie-Anne et Coloniale est maintenant utilisée de jour seulement par une douzaine d'employés du service d'entretien des parcs.

Au cours de l'an 2002, le conseil d'arrondissement a donné plusieurs avis de motion pour des projets modifiant le Règlement d'urbanisme à l'endroit de ces deux cours de voirie. Ces projets sont actuellement en suspens car toutes les activités des travaux publics doivent être redistribuées sur d'autres terrains municipaux afin de libérer la cour Marie-Anne et Coloniale. La commission constate ainsi que, même si la classe d'affectation du terrain municipal est changée de « Grande emprise et infrastructure » à « Habitation », plusieurs contraintes d'aménagement font en sorte que le site pourrait ne pas être redéveloppé dans un horizon rapproché.

Les choix des paramètres de zonage

Les participants à la consultation ont été déçus d'apprendre que, si la modification au plan d'urbanisme était adoptée par le conseil municipal, les paramètres de zonage du voisinage seraient étendus au site de la cour de voirie par voie de concordance et que par la suite tout projet de développement résidentiel conforme à la réglementation serait autorisé de plein droit, sans obligation d'en aviser les riverains ou de consulter le public. Selon eux, les paramètres de zonage en vigueur dans le quartier ont conduit à la réalisation de projets d'habitation souvent fort mal intégrés au voisinage. Par exemple, les nouvelles constructions sont beaucoup plus hautes que les bâtiments existants et comportent rarement le nombre de cases de stationnement requises.

Au cours de la consultation publique, la représentante de l'arrondissement a indiqué que les professionnels de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises prévoient modifier prochainement les paramètres de zonage, sur l'ensemble du territoire, afin justement de mieux refléter les caractéristiques des différents secteurs et permettre un meilleur encadrement des projets de construction neuve. Les paramètres de zonage au voisinage et au site de la cour de voirie pourraient donc être revus en fonction des particularités des environs.

La commission souligne que le plan d'urbanisme établit que l'homogénéité des hauteurs, la régularité des alignements et la contiguïté des implantations sont des éléments d'encadrement qui permettent d'assurer la cohérence du cadre bâti. La commission note cependant que les immeubles du quartier ont été construits à une époque où les besoins en espaces verts et en places de stationnement étaient fort différents de ceux d'aujourd'hui. Dans ce contexte, la commission estime qu'il n'est pas nécessairement souhaitable de limiter les constructions neuves à une réplique du bâti existant et encourage les professionnels de l'arrondissement à faire preuve d'une certaine souplesse dans le choix des paramètres de zonage.

À cet égard, la commission est d'avis qu'il y aurait lieu de préserver certaines particularités d'aménagement des terrains faisant partie du domaine public. Dans le cas de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale, le maintien d'une marge de recul des bâtiments par rapport à la rue permettrait notamment de sauvegarder les arbres existants et de maintenir de meilleures conditions d'ensoleillement des voies publiques. Aussi, la création d'ouvertures entre les constructions permettrait de conserver des percées visuelles dans le secteur qui comprend fort peu d'espaces libres et de zones dégagées au niveau du sol.

L'impact du projet sur le voisinage

Les participants à la consultation ont indiqué que la cour de voirie et le stationnement n'entraînent plus beaucoup de nuisances dans le voisinage. Ce terrain municipal constitue en fait l'une des rares aires ouvertes du quartier et est le seul bordé d'arbres matures. Pour les citoyens, les nuisances dans le secteur sont surtout liées au débordement des employés et de la clientèle des établissements de commerce et de service localisés dans le voisinage et sur la rue Saint-Laurent. Ces activités entraînent une circulation continue de voitures et de véhicules de service en quête de places de stationnement sur les rues résidentielles ainsi qu'un manque de places de stationnement pour les résidents et leurs invités, à toute heure du jour et de la nuit.

Les citoyens ont expliqué à la commission qu'ils avaient participé au cours des dernières années à plusieurs rencontres et séances d'information concernant la réaffectation de la cour de voirie à des fins de développement résidentiel. Lors de ces rencontres les citoyens ont clairement indiqué qu'ils souhaitaient être consultés sur un projet concret de construction et ont fait valoir leurs inquiétudes à l'effet que la venue de nouveaux résidents et la fermeture du stationnement municipal pourraient aggraver les problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier.

Les participants ont été déçus par le fait que, malgré toutes ces représentations auprès des autorités municipales, le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme soumis à la consultation publique n'était pas accompagné d'un projet concret de construction d'immeubles. Les citoyens ont répété qu'ils ne souhaitaient pas être consultés sur des intentions mais bien sur une proposition tangible pour le redéveloppement du site de la cour de voirie.

Les citoyens ont rappelé qu'à l'automne 2002, un article du journal *Le Devoir* reproduisait le plan d'un projet de coopérative que le groupe de ressources techniques *Atelier habitation Montréal* avait déposé auprès de la Direction de l'habitation pour le redéveloppement de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale. Ils ont réitéré leur demande à l'effet qu'un projet de construction leur soit présenté avec, à l'appui, des plans montrant l'implantation et la hauteur des bâtiments, le nombre et la typologie des logements ainsi que les aménagements paysagers prévus.

La commission est d'avis qu'il y aurait avantage à ce que les résidents du voisinage soient consultés sur un projet d'habitation plutôt que sur un projet de règlement. Les citoyens veulent en effet participer à l'élaboration du projet d'habitation sociale, qui aura vraisemblablement un impact important sur la vie de quartier. Le fait d'amorcer dès maintenant le processus de modifications réglementaires, en l'absence d'un projet concret, est perçu par les citoyens comme un manque de transparence de la part de l'administration municipale.

L'échéancier de réalisation

La représentante de l'arrondissement a indiqué au cours de la consultation publique que le fait d'amorcer dès maintenant les modifications réglementaires constituerait une condition de succès pour la réalisation d'un projet d'habitation, car les délais d'entrée en vigueur des changements au plan et au règlement d'urbanisme sont d'environ six mois.

La commission note cependant que dans le cas de projet de logements sociaux et communautaires, il peut s'écouler jusqu'à deux ans entre le moment où l'organisme promoteur devient propriétaire du terrain et celui où les logements sont disponibles. Par ailleurs, plusieurs contraintes liées à la relocalisation des activités de la cour de voirie et à l'élimination du stationnement municipal n'ont pas encore été levées.

Pour ces raisons, la commission est d'avis que l'on pourrait consulter à la fois sur la modification au plan d'urbanisme et sur un projet de construction d'immeubles. Les délais associés aux modifications réglementaires seraient alors concomitants aux autres délais liés au redéveloppement de la cour de voirie à des fins d'habitation.

Conclusion

La commission note que le choix du terrain de la cour de voirie Marie-Anne et Coloniale pour la construction de logements communautaires s'appuie sur des objectifs de développement établis depuis longtemps pour le quartier. La commission note également que pour les résidents du voisinage, la vocation « logement social et communautaire » est une condition d'acceptation du redéveloppement du site à des fins d'habitation, afin d'éviter les abus qu'ils ont observés dans le quartier dans le cas de projets privés. Les citoyens ont aussi appuyé le choix d'une clientèle de familles avec enfants.

La commission constate que plusieurs contraintes liées à la relocalisation des activités de la cour de voirie et à l'élimination du stationnement municipal n'ont pas encore été levées. Des solutions concrètes permettant de réaliser un projet d'habitation sur le terrain municipal n'ont donc pas été présentées en consultation publique. À cet égard, les citoyens ont clairement exprimé leurs inquiétudes à l'effet que la venue de nouveaux résidents et la fermeture du stationnement municipal pourraient aggraver les problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier.

Les participants à la consultation ont demandé que les paramètres de zonage reflètent mieux les caractéristiques du cadre bâti du secteur car, selon eux, les paramètres en vigueur ont conduit à la réalisation de projets d'habitation souvent fort mal intégrés au voisinage. À cet égard, la commission est d'avis qu'il y aurait lieu de préserver certaines particularités d'aménagement du terrain municipal. Par exemple, le maintien d'une marge de recul des bâtiments par rapport à la rue permettrait de sauvegarder les arbres existants et de maintenir de meilleures conditions d'ensoleillement des voies publiques. Aussi, la création d'ouvertures entre les constructions permettrait de conserver des percées visuelles dans le secteur qui comprend fort peu d'espaces libres et de zones dégagées au niveau du sol.

La commission est d'avis qu'il y aurait avantage à ce que les résidents du voisinage soient consultés à la fois sur un projet d'habitation et sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme. Les citoyens veulent en effet participer à l'élaboration du projet d'habitation sociale, qui aura vraisemblablement un impact important sur la vie de quartier. Le fait d'amorcer dès maintenant le processus de modifications réglementaires, en l'absence d'un projet concret, est perçu par les citoyens comme un manque de transparence de la part de l'administration municipale. La commission recommande donc au conseil municipal de ne pas adopter le projet de règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme tant qu'un projet d'habitation ne pourra pas être présenté en consultation publique.

Fait à Montréal, le 18 septembre 2003

(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 publique 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 18 mai au 18 septembre 2003

La commission et son équipe

M^{me} Catherine Chauvin, présidente
M^{me} Vanessa Millette, chercheuse-analyste
M. Luc Doray, responsable du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public	Paru le 18 mai dans le journal <i>Le Plateau</i>
Les feuillets d'information	Environ 3000 exemplaires distribués au cours de la semaine du 26 mai dans le quadrilatère Saint-Laurent/Drolet/Mont-Royal/Duluth
L'assemblée	Le lundi 9 juin 2003, en soirée Lieu : Université du Québec à Montréal, Pavillon Henri-Julien 4750, avenue Henri-Julien

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Arrondissement Plateau Mont-Royal
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
M^{me} Claude Laurin, chef de division
M^{me} Marlène Schwartz, conseillère en aménagement
Direction des travaux publics
M. Gilbert Bédard, directeur

Service du développement économique et du développement urbain, Ville de Montréal
M^{me} Lucie Bédard, conseillère en aménagement, Direction de l'habitation
M^{me} Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe, Direction du développement urbain

Groupe de ressources techniques « Atelier habitation Montréal »
M^{me} Isabelle Piché

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat (suite)

Les participants et participantes

Première partie de l'assemblée (questions)

M. Denis Babin
M^{me} Irène Demczuk
M. Alain Gauvin
M. Denis Giasson
M^{me} Mary Lamey
M^{me} Jacqueline Langlais
M^{me} Louise Lemelin
M^{me} Elsie Lepp
M^{me} Kateri Lescop-Sinclair
M^{me} Martine Simard-Longtin
M. Ronald Smith
M^{me} Michèle Therrien

Deuxième partie de l'assemblée (commentaires et opinions)

M. Denis Babin
M. Israel Charney
M^{me} Irène Demczuk
M. Alain Gauvin
M. Denis Giasson
M^{me} Louise Lemelin
M^{me} Kateri Lescop-Sinclair
M^{me} Martine Simard-Longtin
M. Ronald Smith
M^{me} Michèle Therrien

Mémoire non présenté

M^{me} Rhonda Meier (transmis à l'OCPM le 13 juin 2003)

Annexe 2

La documentation

Centres de documentation

- Bureau de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, 201, avenue Laurier Est
- Bibliothèque Plateau Mont-Royal, 465, avenue du Mont-Royal Est
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, Metcalfe, bureau 1414

Documentation déposée le 18 mai 2003

1. Projet de règlement P-03-068 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal (CO 92 03386) et annexe
2. Avis public daté du 18 mai 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CE03 0694 du comité exécutif adoptée le 2 avril 2003
 - 3.2. CA03 250011 du conseil d'arrondissement Plateau Mont-Royal adoptée le 13 janvier 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 4.4. Pièces jointes au dossier et plan d'affectation du sol
 - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
 - 4.6. Intervention – Développement économique et urbain

Documentation déposée le 13 juin 2003

5. Présentation électronique du projet par l'arrondissement lors de l'assemblée de consultation du 9 juin 2003
6. Mémoire déposé le 13 juin 2003 par M^{me} Rhonda Meier

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
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.
