



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-120**  
**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR**  
**DE L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE**  
**(32<sup>E</sup> AVENUE – VILLAGE SAINT-LOUIS)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 28 novembre 2003**



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 28 novembre 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 de Lachine  
(32<sup>e</sup> Avenue – Village Saint-Louis)

---

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-03-120 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Lachine. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 14 octobre 2003.

L'affectation à des fins résidentielles et la diminution de l'indice de densité du terrain qui borde le côté ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue paraissent acceptables à l'ensemble des participants. Néanmoins, le projet suscite encore l'inquiétude de bon nombre de résidents du Village Saint-Louis.

Le plan d'ensemble du projet immobilier proposé à cet endroit prévoit une contre-allée sans accès au réseau actuel du Village. Ce parti satisfait certains résidents mais il déplaît à d'autres. Quant aux problèmes de circulation aux abords du Village, tout le monde craint qu'ils s'aggravent.

La commission est d'avis que le règlement modifiant le plan d'urbanisme peut être approuvé. Cette approbation devrait être conditionnelle à ce que l'arrondissement s'engage à poser les gestes suivants avant de modifier ses règlements d'urbanisme :

- Communiquer l'information relative aux conclusions et aux recommandations de l'étude de circulation en cours, en laissant place au débat sur l'à-propos des solutions proposées, sur leurs répercussions et sur les conséquences de ne pas les mettre en œuvre.
- Évaluer de façon intégrée la question d'accès et de sortie du Village Saint-Louis et la proposition de contre-allée, dans l'optique de favoriser l'intégration du Village dans son ensemble en préservant les attributs de la qualité de vie qu'on y trouve.

.../2

Le 28 novembre 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire  
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

L'Office rendra ce rapport public le 12 décembre 2003, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse plus tôt.

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	1
1 Le projet de règlement	2
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	8
3 L'analyse de la commission	11
Conclusion	15

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 la ville dans l'arrondissement de Lachine. Par cette modification, le terrain qui longe le côté ouest de la 32<sup>e</sup> avenue, entre l'autoroute 20 et la rue Provost, se verrait attribuer une affectation exclusivement résidentielle, remplaçant l'affectation commerciale qui en occupe actuellement la plus grande partie.

Avec le secteur situé immédiatement à l'ouest, le terrain visé appartient à un ensemble connu sous le nom de *Village Saint-Louis*. Le changement d'affectation prévu au projet de règlement P-03-120 permettrait, moyennant des modifications subséquentes aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement, la construction d'un projet résidentiel d'environ 230 unités. Ce projet se veut le prolongement du secteur résidentiel existant.

Le conseil de la Ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-03-120 une première fois le 25 août 2003, à la demande du conseil d'arrondissement de Lachine, et confié à l'Office le mandat de tenir une consultation conformément à la charte de la ville. L'Office a fait paraître un avis public annonçant cette consultation le 28 septembre, dans *Le Messenger de Lachine*. Il a par ailleurs fait distribuer quelque 1 400 dépliants dans le voisinage du terrain visé par le projet de règlement.

L'Office a également tenu une rencontre préparatoire avec le responsable du dossier à l'arrondissement de Lachine et l'architecte-urbaniste qui a préparé le plan d'aménagement du terrain à la demande des propriétaires. Cette rencontre a eu lieu le 2 octobre.

L'assemblée de consultation publique s'est tenue le 14 octobre, à la salle du conseil de l'arrondissement de Lachine. Une soixantaine de citoyens ont participé à la séance.

Le rapport qui rend compte de cette consultation publique comprend trois parties : la description du projet de règlement P-03-120 et de ses principales répercussions, la synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions des citoyens, puis les enjeux du dossier et l'analyse que la commission en a faite. Il se termine avec les conclusions et recommandations de celle-ci.

# 1 Le projet de règlement

Le terrain visé par le projet de règlement à l'étude fait partie du secteur connu sous le nom de *Village Saint-Louis*, un développement immobilier entrepris au milieu des années 1980 sur un ancien terrain de golf. Ce secteur est généralement délimité par l'autoroute 20 au nord, la 32<sup>e</sup> Avenue à l'est, la rue Provost au sud et l'arrière des propriétés qui bordent le côté ouest de la 36<sup>e</sup> Avenue. La situation géographique, le cadre territorial et les limites du terrain visé sont illustrées à la figure 1.



Figure 1 : Localisation du terrain visé.

Tiré de : « Plan d'aménagement d'ensemble, zones R213 et C211, Village Saint-Louis, Arrondissement de Lachine, Ville de Montréal ». Groupe Cardinal Hardy, septembre 2003, illustration 6, p. 9.

Le terrain s'étend de l'autoroute 20 à la rue Provost en suivant le côté ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue. D'une superficie approximative de 47 hectares, il mesure plus d'un demi kilomètre de long par environ 80 m de profondeur.

## La situation actuelle

À l'origine, les abords de la 32<sup>e</sup> Avenue étaient destinés à accueillir des fonctions commerciales. Le plan d'urbanisme de Lachine leur attribuait une affectation « commerce et service », sauf pour la partie située sur le coin nord-ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost, dotée d'une affectation « résidentielle haute densité ». Le reste du Village Saint-Louis se voyait attribuer une affectation « résidentielle moyenne densité » et faisait l'objet d'un plan d'ensemble, dont la mise en œuvre s'achève. Les affectations actuelles sont illustrées à la figure 2.

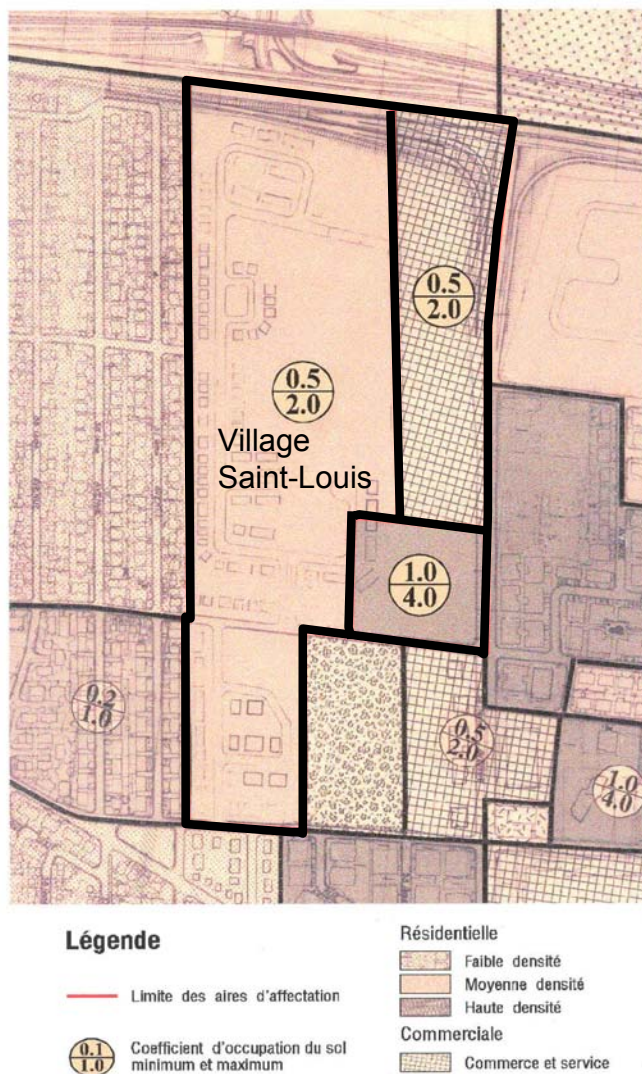


Figure 2 : Plan d'urbanisme – Affectation du sol actuelle.  
Tiré de : « Projet de modification – Règlement N° 2505-6 modifiant le Règlement N° 2505 sur le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine ». Document de présentation, Arrondissement de Lachine, septembre 2003.

## Les modifications au plan d'urbanisme

Le projet de règlement P-03-120 aurait pour conséquence de consolider la vocation résidentielle du Village Saint-Louis en annexant la plus grande partie de l'aire d'affectation « commerce et service » à l'aire d'affectation « résidentielle moyenne densité » qui lui est contiguë à l'ouest. Quant à l'aire d'affectation « résidentielle haute densité » au coin de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost, elle serait agrandie par l'annexion de la partie sud de l'aire d'affectation « commerce et service ».

Outre les affectations, le projet de règlement touche les coefficients d'occupation du sol. Les densités maximales ne seraient pas modifiées, mais les densités minimales seraient abaissées. Ainsi, dans l'aire d'affectation « résidentielle haute densité », le coefficient minimal passerait de 1.0 à 0.5. Dans l'aire d'affectation « résidentielle moyenne densité » qui englobe tout le reste du Village Saint-Louis, le coefficient d'occupation minimum passerait de 0.5 à 0.4.

La figure 3 illustre les changements qui seraient apportés au plan d'urbanisme.

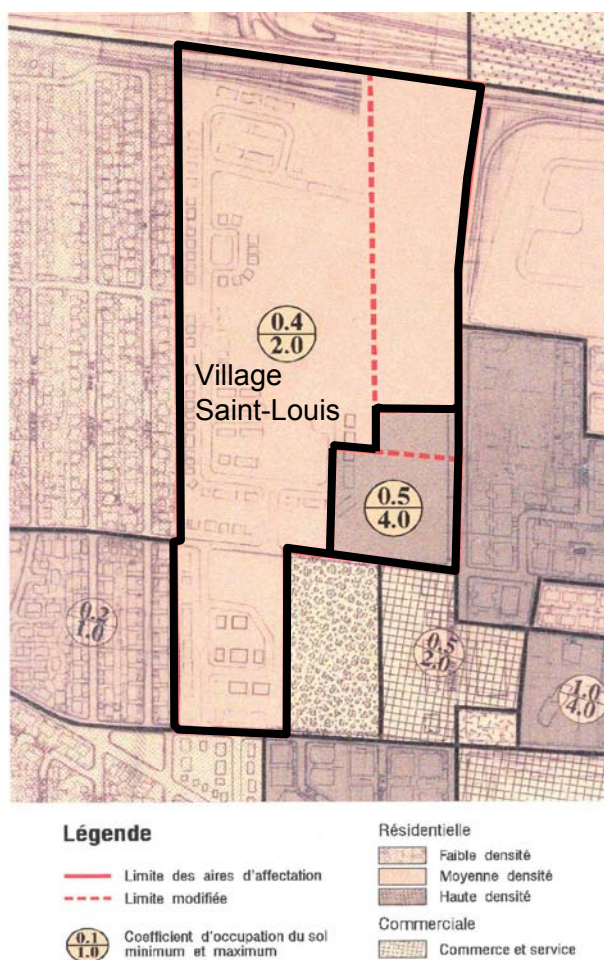


Figure 3 : Plan d'urbanisme – Modifications proposées.

Tiré de : « Projet de modification – Règlement N° 2505-6 modifiant le Règlement N° 2505 sur le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine ». Document de présentation, Arrondissement de Lachine, septembre 2003.



## **Les motifs des modifications et leurs conséquences**

Alors que la partie résidentielle du plan d'ensemble du Village Saint-Louis se réalisait avec succès, le développement commercial qui devait border la 32<sup>e</sup> Avenue ne s'est jamais concrétisé. Dès 1990, la ville de Lachine définissait un concept d'organisation spatiale désignant comme « secteur résidentiel de développement prioritaire » les espaces vacants situés de part et d'autre de la 32<sup>e</sup> Avenue au sud de l'autoroute 20. La Ville n'a toutefois pas modifié l'affectation « commerce et service » du terrain longeant le côté ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue.

Une volonté encore plus explicite de consolidation ressort du « Plan d'action de développement stratégique pour les années 2000 » de Lachine, dont l'un des objectifs, celui de la consolidation de la fonction résidentielle, a été repris par la nouvelle ville de Montréal à l'occasion du Sommet de juin 2002.

En préparant le changement d'affectation, l'arrondissement de Lachine et les propriétaires du terrain en ont défini les orientations d'aménagement et de mise en valeur. Les changements de densité prévus au projet de règlement soumis à la consultation publique reflètent en partie ces orientations.

Une fois le plan d'urbanisme modifié, l'arrondissement devrait modifier aussi sa réglementation pour refléter la nouvelle affectation et pour établir les paramètres et les règles que le projet résidentiel proposé devra respecter. Or, l'ensemble du Village Saint-Louis, incluant le terrain à l'étude, est assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Par surcroît, les zones qui composent le terrain lui-même doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Par conséquent, les règlements d'urbanisme que l'arrondissement devrait modifier sont le règlement de zonage n<sup>o</sup> 2550-200, le règlement sur les PAE n<sup>o</sup> 2560 et le règlement sur les PIIA n<sup>o</sup> 2561.

Les caractéristiques les plus importantes du projet résidentiel se résument comme suit :

- environ 230 unités d'habitation de type « maison de ville » ou « condoplex » de cinq unités ou plus;
- alignement généralement perpendiculaire à la 32<sup>e</sup> Avenue, avec façades donnant sur des courettes semi-privées;
- stationnement en sous-sol pour les occupants des nouvelles unités et à l'extérieur pour les visiteurs;
- forme architecturale, volumétrie, matériaux et coloris similaires à ceux des bâtiments résidentiels existants du Village Saint-Louis;
- enfouissement des réseaux de services publics.

Pour ce qui touche la desserte routière de ce terrain long et étroit, le parti d'aménagement présenté en audience publique prévoit une nouvelle voie de desserte, qui prendrait la forme d'une contre-allée parallèle à la 32<sup>e</sup> Avenue. Cette voie ne communique pas avec le réseau intérieur existant du Village Saint-Louis. Elle débouche à deux endroits sur la 32<sup>e</sup> Avenue.

Le point d'entrée et de sortie principal se trouverait à environ 80 m au sud de l'axe de la rue Sherbrooke, vis-à-vis le bras sud de la rue Dalbé-Viau. Un point de sortie secondaire avec obligation de tourner à droite serait aménagé un peu plus bas en direction de la rue Provost.

Le plan conceptuel du projet immobilier, incluant les accès et la contre-allée proposés, est illustré à la figure 4.



Figure 4 : Plan conceptuel du projet immobilier.

Tiré de : « Projet de modification – Règlement N° 2505-6 modifiant le Règlement N° 2505 sur le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine ». Document de présentation, Arrondissement de Lachine, septembre 2003. Avec surcharges par la commission.

L'objet de la consultation publique est le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme. La consultation ne porte pas sur un projet immobilier, ni sur un parti architectural.

Il était cependant important de faire connaître et de bien expliquer aux citoyens les conséquences des modifications du plan d'urbanisme. Les amendements à apporter aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement sont au nombre de ces conséquences. Ces amendements définiront les normes et les critères de réalisation du projet immobilier. Ils ont été élaborés en fonction des principales caractéristiques de ce dernier.

## Sommaire des modifications

Le tableau présenté en figure 5 résume les modifications proposées au plan d'urbanisme et à la réglementation dans le but d'encadrer la mise en valeur du terrain de la 32<sup>e</sup> Avenue. Il compare ces modifications aux dispositions en vigueur.

	<b>Avant modification</b>	<b>Après modification</b>
<b>Plan d'urbanisme</b> Affectation  Coefficient d'occupation du sol	Partie nord : affectation « commerce et service »  Partie sud : affectation résidentielle haute densité  Partie nord : minimum 0,5 à 2,0 minimum  Partie sud : min. 1,0 à 4,0 max.	Partie nord : affectation résidentielle moyenne densité  Partie sud : affectation résidentielle de moyenne à haute densité  Partie nord : min. 0,4 à 2,0 max.  Partie sud : min. 0,5 à 4,0 max.
<b>Règlement de zonage</b> Usages et règles d'implantation  Coefficient d'occupation du sol	Partie nord (zone C-211) : usages commerciaux : hôtel, centre sportif, commerces de vente au détail  Partie sud (zone R-213) : usage résidentiel de haute densité  Partie nord : min. 0.5 à 2.0 max. Partie sud : min. 1.0 à 4.0 max.	Partie nord : zone C-211 abrogée et création de la zone R-216 résidentielle à même une partie de la zone abrogée; dans la nouvelle zone, usages et règles d'implantation similaires à ceux du Village Saint-Louis  Partie sud : extension vers le nord de 161 m; ajout de la possibilité de construire des immeubles de moyenne densité  Partie nord : min. 0.4 à 2.0 max. Partie sud : min. 0.5 à 4.0 max.
<b>Règlement sur les PAE</b>	Objectifs, règles et critères d'analyse en fonction d'usages exclusivement commerciaux	Retrait des références aux usages commerciaux pour traiter d'usages résidentiels
<b>Règlement sur les PIIA</b>	Objectifs, règles et critères d'analyse en fonction d'usages exclusivement commerciaux	Règles de contrôle architectural adaptées aux usages résidentiels

Figure 5 : Tableau comparatif des dispositions du plan d'urbanisme et des règlements, avant et après modification.

D'après le « Tableau portant sur les modifications réglementaires liées au changement d'affectation des sols de la zone visée par le règlement N<sup>o</sup> 2505-6 (P03-120) ».

## 2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

En début de séance, le porte-parole de l'arrondissement a rappelé les étapes de la mise en valeur du secteur du Village Saint-Louis. Après avoir évoqué les facteurs qui avaient motivé le choix des affectations, il a énuméré les raisons qui ont amené l'arrondissement à vouloir les modifier. Il a ensuite présenté les modifications contenues dans le projet de règlement à l'étude et celles qui toucheront la réglementation d'urbanisme. L'architecte-urbaniste retenu par les propriétaires du terrain visé a ensuite décrit le plan conceptuel du projet résidentiel proposé.

Par la suite, onze citoyens sont venus poser des questions. En deuxième partie, six personnes ont exprimé des commentaires. Le changement d'affectation destiné à permettre les usages résidentiels semble bien accueilli par la majorité des participants. La plupart se sont également montrés satisfaits des caractéristiques de densité, d'aménagement et de traitement architectural présentées en séance publique.

Les questions et les commentaires des participants révèlent par ailleurs deux thèmes de préoccupation principaux : la circulation automobile et l'augmentation de la population dans le quartier. L'une et l'autre mettraient en cause la qualité de vie que leur offre le Village Saint-Louis.

### La circulation locale

La proposition prévoyant que la contre-allée qui desservirait les nouvelles unités résidentielles ne communiquera pas avec la trame de rues du Village Saint-Louis existant suscite des réactions partagées. Pour les uns, un tel lien n'est pas souhaitable pour des raisons de sécurité, de fluidité et de tranquillité : « rue déjà étroite pour la circulation actuelle, présence de nombreux enfants, piétons et cyclistes, stationnement sur rue, déneigement inadéquat lors de chutes de neige » (mémoire de Madame Suzanne Desjardins, 8 octobre 2003, page 2). Selon ces citoyens, en reliant le Village Saint-Louis à la contre-allée qui débouche sur la 32<sup>e</sup> Avenue, on favoriserait la circulation de transit à travers le Village, notamment pour les automobilistes voulant éviter le carrefour de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost.

D'autres citoyens ont rappelé qu'à l'origine, le Village Saint-Louis devait être relié à la 32<sup>e</sup> Avenue. Selon eux, un tel lien permettrait un meilleur flux de circulation entre le Village Saint-Louis et la 32<sup>e</sup> Avenue, allégeant du même coup la circulation sur la 36<sup>e</sup> Avenue et désengorgeant la sortie sur la rue Provost. Toutefois, s'il était réalisé conformément à la proposition présentée en audience publique, le projet immobilier rendrait impossible l'aménagement d'un deuxième accès. Or, pour ces citoyens, il est anormal que le Village Saint-Louis n'ait qu'une seule entrée. À ce sujet, une résidente s'interroge sur l'accès des véhicules d'urgence à l'ensemble du Village Saint-Louis.

Des citoyens ont évoqué une pétition soumise à la ville de Lachine en novembre 2001 et demandant un accès sur la 32<sup>e</sup> Avenue doté de feux de circulation. Selon une participante, 69 % des résidents du Village Saint-Louis avaient signé cette pétition. Rappelant que la réponse du maire, à l'époque, concluait à l'impossibilité d'ouvrir un tel

accès sur la 32<sup>e</sup> Avenue sur la base d'une étude de circulation, un citoyen a demandé comment une nouvelle étude récente pouvait conclure que la contre-allée proposée pourrait déboucher sur la 32<sup>e</sup> Avenue. Plusieurs intervenants ont par ailleurs déploré que les résultats de cette étude présentés en séance publique soient préliminaires et incomplets.

Un autre citoyen, partisan d'une communication entre la trame existante et la voie de desserte future, a fait valoir que le Village Saint-Louis comptera, à terme, entre 600 et 800 unités et qu'il devrait être construit comme un ensemble intégré, non pas comme une juxtaposition d'enclaves. Selon lui, il est possible de relier la contre-allée proposée à la trame de rues du Village sans pour autant encourager la circulation de transit. Il soutient qu'un bon nombre de résidents continueraient d'emprunter la sortie de la 36<sup>e</sup> Avenue et que le réseau pourrait être configuré de façon à décourager la circulation de transit.

### **La circulation en périphérie**

La question de la circulation ne se limite pas à la desserte du Village Saint-Louis. Selon plusieurs citoyens, les conditions de circulation sur la 32<sup>e</sup> Avenue et la rue Provost se sont détériorées au cours des ans. Pour illustrer les problèmes actuels, ils ont signalé la configuration dangereuse des bretelles de sortie des autoroutes 13 et 20, les manœuvres périlleuses à effectuer entre ces bretelles et la rue Provost pour ceux qui veulent tourner à gauche, les excès de vitesse, le peu de visibilité des feux de circulation de la rue Provost à cause de la pente de la 32<sup>e</sup> Avenue et la difficulté d'accès à des commerces comme le Provi-Soir, sur le coin sud-ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost.

Évoquant la rumeur voulant que les accès de la 14<sup>e</sup> Avenue et de la 25<sup>e</sup> Avenue à l'autoroute 20 soient bientôt fermés, ils craignent que les automobilistes se rabattent en grand nombre la 32<sup>e</sup> Avenue, y aggravant les problèmes d'engorgement.

Certains soulignent qu'outre le projet immobilier contigu au Village Saint-Louis, d'autres projets immobiliers sont prévus aux alentours, ajoutant aux risques de congestion des rues du quartier. D'autres craignent que les travaux de construction du projet immobilier perturbent davantage la circulation et portent atteinte à leur qualité de vie.

Faisant valoir que les facteurs susceptibles d'alourdir les problèmes de circulation sont multiples, plusieurs citoyens ont déploré l'absence d'une analyse d'ensemble de l'impact des projets immobiliers et des réaménagements routiers envisagés. Ils demandent à la ville de mener des analyses complètes et d'en communiquer les résultats aux citoyens.

D'autres ont demandé que l'ensemble des travaux de reconfiguration destinés à rendre la 32<sup>e</sup> Avenue plus fluide et plus sécuritaire soient complétés avant de permettre le projet résidentiel. Ils ont aussi demandé des éclaircissements sur les rôles respectifs du Ministère des transports et de l'arrondissement dans les décisions touchant la voirie.

### **L'augmentation de la population**

Des citoyens sont d'avis que l'impact du développement du terrain de la 32<sup>e</sup> Avenue doit être considéré dans le contexte général du développement du quartier. Ils ont

évoqué les projets prévus de part et d'autre de la 32<sup>e</sup> Avenue, qui totalisent plus de 400 nouvelles unités.

Pour plusieurs, il s'agit d'une augmentation importante dans un très petit périmètre. Ils ont rappelé qu'ils avaient choisi de s'installer dans le Village Saint-Louis pour sa qualité de vie, ses espaces verts aménagés, le peu de circulation. Ayant voulu s'éloigner des quartiers denses de Montréal, ils ont l'impression que leur quartier y ressemble de plus en plus. L'aggravation des problèmes de circulation est l'un des aspects de la dégradation de la qualité de vie.

Une citoyenne s'est inquiétée du niveau de bruit qu'auraient à subir les résidents du développement projeté. Le long de la 32<sup>e</sup> Avenue et plus particulièrement dans la partie nord, le bruit provient à la fois de l'autoroute 20, des bretelles de sortie et de la 32<sup>e</sup> Avenue elle-même.

Pour que la qualité de vie soit préservée, un citoyen estime qu'il faut maintenant stabiliser la population en ne permettant plus la construction de projets domiciliaires. Pour lui, le terrain bordant la 32<sup>e</sup> avenue devrait être acheté par la Ville et aménagé en parc au lieu d'être affecté à des fins résidentielles. Considérant que la densité du projet immobilier est trop élevée, il conclut que s'il faut se résigner à permettre de l'habitation, il faut aussi réduire le nombre d'unités.

Par ailleurs, les citoyens pour qui la réaffectation du terrain à des fins résidentielles est acceptable y mettent des conditions, notamment que les problèmes de circulation soient réglés de façon satisfaisante et que l'on préserve le boisé situé au coin de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost.

Une citoyenne a évoqué la possibilité de financer l'aménagement du terrain comme parc par une taxe d'amélioration locale. Une autre s'est enquis du statut des espaces verts existants du Village Saint-Louis. Elle a également demandé quelles mesures seraient prises pour que la bande de verdure devant border la 32<sup>e</sup> Avenue demeure dans cet état.

La continuité architecturale, l'homogénéité de la typologie et la hauteur des bâtiments résidentiels ont aussi fait l'objet de questions.

### **Les étapes à venir et la participation des citoyens**

Plusieurs questions ont porté sur le processus d'approbation des modifications du plan d'urbanisme et des modifications subséquentes à la réglementation. Ne sachant pas si les processus d'information et de consultation leur donneront l'occasion de se prononcer sur le projet dans les étapes ultérieures, les citoyens craignent surtout que de nouveaux partis d'aménagement soient autorisés sans qu'ils puissent donner leur avis.

### **3 L'analyse de la commission**

L'analyse de la commission prend en compte les préoccupations, commentaires et opinions des participants de l'assemblée publique du 14 octobre. Elle prend également en compte les documents produits de même que l'information communiquée en réponse aux questions des citoyens et de la commission.

Le projet de règlement P-03-120, objet de la consultation, ferait passer de commerciale à résidentielle l'affectation du terrain bordant le côté ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue et abaisserait la densité minimale de l'ensemble du Village Saint-Louis. Ces modifications au plan d'urbanisme et les modifications subséquentes à la réglementation de l'arrondissement permettraient de construire, sur une bande de terrain actuellement vacante, quelque 230 unités d'habitation dont les caractéristiques architecturales et le cadre d'aménagement se veulent le prolongement du Village Saint-Louis existant.

#### **Mise en contexte**

L'objet de cette consultation peut paraître relativement circonscrit. Toutefois, il est apparu important d'analyser la modification du plan d'urbanisme et le projet immobilier dans le cadre plus large de l'évolution récente du territoire de Lachine et des facteurs déterminants de cette évolution.

Les citoyens eux-mêmes ont élargi la perspective en établissant des corrélations entre le projet résidentiel proposé et un ensemble de facteurs susceptibles, selon eux, d'influencer leur qualité de vie. Ainsi, les problèmes de circulation sur la 32<sup>e</sup> Avenue et sur les rues qui y mènent risquent de s'aggraver rapidement par l'effet combiné de l'augmentation de la population et du flot accru de circulation aux entrées et sorties d'autoroute de la 32<sup>e</sup> Avenue, si l'hypothèse de la fermeture des bretelles de la 14<sup>e</sup> et de la 25<sup>e</sup> Avenue vers l'autoroute 20 se confirme.

#### **Le changement d'affectation**

Le contenu du règlement P-03-120 proprement dit, c'est-à-dire le changement d'affectation et de densité le long de la 32<sup>e</sup> Avenue, semble généralement acceptable à l'ensemble des participants. Aucun d'eux n'a explicitement souhaité que la vocation commerciale prévue à l'origine soit maintenue.

L'adhésion à l'affectation résidentielle s'appuie dans une large mesure sur les caractéristiques d'aménagement et le traitement architectural proposés dans le plan d'aménagement d'ensemble, dans la version de septembre 2003 présentée en séance publique. Les citoyens reconnaissent que les caractéristiques et les paramètres de ce plan d'ensemble traduisent une volonté de continuité et d'harmonisation entre le Village Saint-Louis existant et le développement proposé.

L'adhésion au changement d'affectation et de densité ainsi qu'au projet immobilier n'est toutefois pas absolue. En réalité, elle paraît assujettie à la résolution des problèmes de circulation qui préoccupent les citoyens et à l'obtention de réponses satisfaisantes aux questions qu'ils continuent de se poser à cet égard.

## **Le réseau interne du Village Saint-Louis**

Dans sa version la plus récente, le projet immobilier serait desservi par une voie publique prenant la forme d'une contre-allée longeant la 32<sup>e</sup> Avenue et débouchant sur celle-ci. Cette voie ne serait pas reliée au réseau existant du Village Saint-Louis, dont la seule voie d'entrée et de sortie resterait la 36<sup>e</sup> Avenue qui débouche sur la rue Provost.

L'aménagement d'un accès sur la 32<sup>e</sup> Avenue pour le nouveau projet résidentiel a soulevé plusieurs questions auxquelles M. Anéziris, l'ingénieur en circulation et transport des Consultants Trafix a répondu en séance publique. Une note datée du 30 octobre contient des renseignements complémentaires. Elle fait partie de la documentation déposée.

À la demande de l'arrondissement, les Consultants Trafix ont étudié les problèmes de circulation de la 32<sup>e</sup> Avenue en tenant compte des facteurs susceptibles de les aggraver. Ils ont recommandé de modifier la géométrie de la 32<sup>e</sup> Avenue en vue de faciliter notamment les virages entre la 32<sup>e</sup> Avenue et la rue Provost. Ils ont aussi prévu l'ouverture du terre-plein de la 32<sup>e</sup> Avenue en face de la rue Dalbé-Viau pour donner accès au projet immobilier projeté. Cet accès serait doté de feux de circulation synchronisés avec ceux du carrefour de la 32<sup>e</sup> et de la rue Provost.

L'étude de Trafix n'est pas terminée. La version finale est attendue en décembre. Toutefois, d'après la note du 30 octobre, « les analyses d'impact sur la fluidité de la circulation indiquent que le nouveau carrefour présente un très bon niveau de service... aux heures de pointe du matin et du soir » (p. 2).

En réponse aux questions relatives à l'accès des véhicules d'urgence, les représentants de l'arrondissement ont fait valoir que le passage piéton traversant le projet immobilier, à la hauteur du bras nord de la rue Dalbé-Viau, était assez large pour laisser passer les véhicules d'urgence en cas de nécessité. Quelque temps après la séance publique, l'arrondissement a produit une note du commandant du poste de police de quartier 8 dans laquelle celui-ci dit se fier au fait que l'étude des consultants en circulation proposait des mesures capables d'assurer une circulation fluide « en limitant tous les risques pour les utilisateurs du réseau routier ». Pour sa part, dans une première note datée du 12 novembre, le chef de division du service des pompiers s'inquiète des accès limités au projet, notamment près de la rue Provost, et suggère que tous les bâtiments soient munis de gicleurs. L'appui que les services de sécurité publique donnent au projet est basé sur l'état actuel de l'information obtenue dans le cadre de l'étude de circulation.

Le scénario de la contre-allée sans lien avec la trame de rues du Village Saint-Louis divise les participants de l'assemblée publique. Les citoyens qui redoutent l'augmentation de la circulation se réjouissent que les véhicules ne puissent passer des rues du Village à la contre-allée ou vice-versa. Ceux qui souhaitent que le Village soit doté d'une deuxième voie d'entrée et de sortie pour des raisons de commodité et de sécurité s'opposent à ce scénario, qui laisse entier le problème de la convergence de la circulation vers la 36<sup>e</sup> Avenue.

La commission note que la pétition de novembre 2001 demandant l'ouverture d'un deuxième accès au Village Saint-Louis avait recueilli 259 signatures. Il n'est pas utile de



chercher à évaluer si ce nombre correspond à une majorité de résidents et considère que les opinions ont pu changer depuis lors. Le nombre de signataires paraît néanmoins significatif. Par ailleurs, comme l'a dit M. Aurèle Cardinal en séance publique, il est probable que les opinions varient en fonction du lieu de résidence précis : les résidents des rues les moins fréquentées craignent surtout de perdre leur tranquillité, alors que d'autres considèrent problématiques le niveau de circulation actuel et la difficulté de sortir du Village par la 36<sup>e</sup> Avenue.

À la lumière de ce qui précède, la commission partage la réflexion lucide d'un citoyen pour qui le Village Saint-Louis dans son ensemble constitue une communauté intégrée. Selon lui, l'arrondissement aurait pu chercher à établir une continuité de circulation entre le Village Saint-Louis existant et le nouveau développement, tout en prenant les mesures appropriées pour éviter la circulation de transit de véhicules dont ni le point d'origine ni le point de destination se situent dans le Village Saint-Louis.

### **La circulation en périphérie du Village Saint-Louis**

L'évolution de la circulation en périphérie du Village Saint-Louis inquiète les citoyens, notamment sur la 32<sup>e</sup> Avenue. Selon eux, celle-ci est déjà fortement congestionnée et le carrefour de la rue Provost et de la 32<sup>e</sup> Avenue donne lieu à des manœuvres périlleuses aux heures de pointe.

Or, le projet immobilier contigu au Village Saint-Louis n'est pas le seul prévu à brève échéance. Un autre projet de quelque 200 unités s'apprête à démarrer de l'autre côté de la 32<sup>e</sup> Avenue, près de la rue Sherbrooke. Les résidents du Village Saint-Louis craignent que l'augmentation de la circulation rende de plus en plus difficiles l'entrée et la sortie par la 36<sup>e</sup> Avenue, à cause du refoulement du carrefour de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost.

L'audience publique a par ailleurs permis de recueillir de l'information sur le projet de réaménagement de l'autoroute 20. On y prévoit la construction de murs anti-bruit, ce qui pourrait nécessiter la fermeture des bretelles reliant l'autoroute 20 à la 14<sup>e</sup> et à la 25<sup>e</sup> Avenue.

Dans sa note du 30 octobre, l'ingénieur de Trafix écrit : « un des impacts de cette fermeture est un accroissement de la circulation sur la 32<sup>e</sup> Avenue ». Il ajoute : « comme les impacts sur la fluidité de circulation n'ont pas été déterminés, nous ne pouvons nous prononcer sur la fluidité de la circulation de la 32<sup>e</sup> Avenue ».

Comme les citoyens l'ont fait valoir, l'information sur l'augmentation de la circulation et sur ses répercussions est incomplète. Plusieurs d'entre eux s'interrogent alors sur la suite du processus, notamment sur les étapes de consultation à venir. Les résultats de l'étude de circulation et les modifications aux règlements d'urbanisme à venir sont les principaux sujets d'intérêt.

Tout en reconnaissant les mérites de la proposition d'aménagement résidentiel, plusieurs d'entre eux ont mis de l'avant des options ou des considérations reflétant les préoccupations qui subsistent. Les uns recommandent de différer le projet immobilier tant que les études de circulation ne sont pas complétées et le réaménagement de la 32<sup>e</sup> Avenue réalisé et testé. D'autres sont d'avis que les nouveaux projets résidentiels

aggraveront la congestion dans leur quartier. Ils préconisent donc un parc sur le terrain visé. Pour d'autres, enfin, le projet ne devrait se réaliser que si la trame de rues offre un deuxième débouché au Village Saint-Louis.

Pour la commission, les préoccupations qui sous-tendent ces commentaires sont légitimes. Le reste du processus devant se dérouler en arrondissement, les séances de consultation prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* devraient être tenues de façon à informer adéquatement les citoyens et à leur permettre d'exprimer leur opinion et leurs commentaires.

### **Les autres préoccupations**

Pour ce qui touche le bruit engendré par la circulation, l'audience a confirmé qu'une protection acoustique sous forme de talus serait aménagée par le promoteur du projet résidentiel dans la partie du terrain voisine des bretelles de sortie de l'autoroute 20. Cette mesure paraît significative. En effet, une étude du ministère des Transports sur la pollution sonore de l'autoroute, dont des extraits ont été déposés après la séance publique, révèle un niveau sonore élevé. Or, le ministère ne prévoit pas de mesure de correction à la hauteur du Village Saint-Louis, parce qu'au moment de sa construction, on a érigé une butte surmontée d'un mur de béton pour protéger la cour arrière et le rez-de-chaussée des propriétés adossées à l'autoroute.

À propos des espaces verts, les citoyens sont soucieux de la pérennité des parcs déjà aménagés et de la préservation du bosquet situé sur le coin nord-ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost. L'information donnée à ce sujet de même que celle sur l'aménagement paysager du projet résidentiel ont paru satisfaire les attentes.

## Conclusion

L'affectation à des fins résidentielles et la diminution de l'indice de densité du terrain qui borde le côté ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue paraissent acceptables à l'ensemble des participants de la consultation publique du 14 octobre 2003. Les citoyens reconnaissent que le plan d'ensemble traduit une volonté de continuité et d'harmonisation entre le Village Saint-Louis existant et le développement proposé.

L'adhésion au changement d'affectation et de densité ainsi qu'au projet immobilier n'est toutefois pas absolue. En dépit des rencontres d'information et d'échange qui ont précédé la consultation publique, le projet immobilier suscite encore l'inquiétude de bon nombre de résidents du Village, notamment en matière de circulation.

Dans sa forme actuelle, le plan d'ensemble traduit une approche à la pièce pour résoudre la question de la desserte routière du projet. Le plan prévoit une contre-allée parallèle à la 32<sup>e</sup> Avenue et débouchant sur celle-ci, mais sans accès au réseau actuel du Village Saint-Louis. Ce parti satisfait certains résidents du Village Saint-Louis et déplaît à d'autres. Quant aux problèmes de circulation aux abords du Village, ils inquiètent tout le monde.

Or, en séance publique, les citoyens ont élargi la perspective d'analyse en établissant des corrélations entre le projet résidentiel proposé et divers facteurs susceptibles d'influencer leur qualité de vie. Pour la commission, il est important d'en tenir compte.

La commission est d'avis que le règlement modifiant le plan d'urbanisme peut être approuvé. Cette approbation devrait toutefois être conditionnelle à l'engagement de l'arrondissement de poser certains gestes avant d'entreprendre le processus de modification des règlements d'urbanisme :

- Communiquer l'information relative aux conclusions et aux recommandations de l'étude de circulation en cours, en laissant place au débat sur l'à-propos des solutions proposées, sur leurs répercussions et sur les conséquences de ne pas les mettre en œuvre.
- Évaluer conjointement la question d'accès et de sortie du Village Saint-Louis et la proposition de contre-allée du projet immobilier, dans l'optique de favoriser l'intégration du Village dans son ensemble tout en préservant les attributs essentiels de la qualité de vie qu'on y trouve.

Fait à Montréal, le 28 novembre 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 paragraphe 2<sup>o</sup> 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 Messager de Lachine* le 28 septembre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le jeudi 2 octobre 2003, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mardi 14 octobre à 19 heures à la salle du conseil de l'arrondissement de Lachine.

## La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M<sup>me</sup> Marie-Claire Dumas, analyste

M<sup>me</sup> Isabelle Charlebois, responsable du registre d'inscription

M<sup>me</sup> Valérie Aubin, responsable de l'accueil

## Les représentants des services municipaux et du promoteur

M. Maurice Sauvé, porte-parole, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement

M. Pierre Bernardin, directeur de l'arrondissement

M. Aristomen Anéziris, ing., Les consultants TRAFIX inc.

M. Aurèle Cardinal, architecte et urbaniste, Groupe Cardinal Hardy

M. Guy Pelletier, designer urbain, Groupe Cardinal Hardy

## **Les citoyens**

M. Hugo Beaudoin

M. Ronald Bégin

M. Philippe Côté

M<sup>me</sup> Suzanne Desjardins

M. Jean-Sébastien Doyon

M. Alain Dubois

M<sup>me</sup> Marie Morand

M<sup>me</sup> Jeannine Morin

M. Louis Morrissette

M. Michel Paquette

M<sup>me</sup> Pauline Perrault

M. Gabriel Sanchez

M<sup>me</sup> Diane Vallée

## **Annexe 2 – La documentation**

### **Les documents déposés**

1. Projet de règlement P-03-120 modifiant le règlement numéro 2505 sur le plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Lachine et annexes
2. Avis public daté du 28 septembre 2003
3. Résolutions
  - 3.1. CM03 0676 du conseil de la Ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 25 août 2003
  - 3.2. CE03 1577 du comité exécutif de la Ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 23 juillet 2003
  - 3.3. CA03 190175 du conseil d'arrondissement de Lachine adoptée lors de son assemblée du 7 avril 2003
4. Dossier décisionnel de la Ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Pièces jointes au dossier
  - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
  - 4.5. Intervention de la direction du développement urbain
5. Documents déposés par l'arrondissement
  - 5.1. Document de présentation daté de septembre 2003
  - 5.2. Plan d'aménagement d'ensemble – zones R213 et C211 – Village Saint-Louis - document préparé par le Groupe Cardinal Hardy – daté de septembre 2003
  - 5.3. Règlement codifié sur le zonage n° 2550-200 et amendements
    - 5.3.1. Plan de zonage – 9 juin 2003 (1 plan)
  - 5.4. Règlement n° 2505 adoptant le plan d'urbanisme et amendements
    - 5.4.1. Plan d'urbanisme – mai 1990 (2 plans)
  - 5.5. Règlement n° 2560 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
  - 5.6. Règlement n° 2561 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et amendements

### **Documentation additionnelle – accessible sur le site Web de l'Office**

6. Compte rendu de la rencontre préparatoire du 2 octobre 2003
7. Mémoire du 8 octobre 2003 adressé à la commission par Mme Suzanne Desjardins

8. Dossier de correspondance déposé par M. Alain Dubois lors de l'assemblée publique du 14 octobre 2003
9. Copie d'une pétition provenant de résidents du Village St-Louis (versions française et anglaise) et de la réponse du maire de Lachine (versions française et anglaise), novembre 2001, et note de l'arrondissement informant la commission du nombre de signataires de la pétition
10. Extraits d'un document intitulé « Étude de pollution sonore, Autoroute 20, Ville de Montréal, arrondissement de Lachine », préparé par Transports Québec, Direction de l'Île-de-Montréal
11. Lettre du 30 octobre 2003 adressée à la direction de l'aménagement de l'arrondissement de Lachine par la firme Les consultants Trafic Inc. relativement à l'ouverture du terre-plein de la 32<sup>e</sup> Avenue
12. Lettre du 28 octobre 2003 adressée au directeur de l'aménagement urbain de l'arrondissement de Lachine par le commandant du poste de police de quartier 8
13. Tableau comparatif portant sur les modifications réglementaires liées au changement d'affectation des sols de la zone visée par le règlement P-03-120 et plan
14. Notes de service du 12 et du 20 novembre 2003 adressées au directeur de l'arrondissement de Lachine par le chef de la division 14, Caserne 64, du Service de sécurité incendie de la Ville de Montréal

## **Les centres de consultation**

- Le bureau de l'arrondissement de Lachine, 1800, boulevard Saint-Joseph
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à [ocpm.qc.ca](http://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

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : (514) 872-3568

Télécopieur : (514) 872-2556

Internet : [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto: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.