

Identification		Numéro de dossier : 1022333054
Unité administrative responsable	Arrondissement Lachine , Aménagement urbain et services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2002-11-25
Sommet	Sommet sectoriel - Habitation	
Projet	Solidarité 5 000 logements	
Objet	Demander au Conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme, plus précisément le plan des grandes affectations du sol, sur une partie de son territoire (quartier Saint-Pierre).	

Contenu

Contexte

Ce projet a été priorisé par le Sommet de l'arrondissement et celui de Montréal.

Modification du règlement no 648 sur le plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre

ATTENDU QUE, conformément à l'annexe 1-C de la *Charte de la nouvelle Ville de Montréal*, le Conseil d'arrondissement ne peut, de son propre chef, procéder à de telles modifications, mais doit en faire la demande au Conseil municipal.

ATTENDU QUE le projet proposé a été déposé dans le cadre du programme de subvention Accès-logis subventionné par la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec (SHQ) et faisant partie de la *Politique du gouvernement du Québec* dans le volet social et communautaire du programme *Logements abordables Québec* à l'effet de créer 5 000 logements destinés aux ménages à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE, dans le contexte actuel d'une forte demande de terrains pour la construction de logements abordables, le présent terrain pourrait être immédiatement développé en projet résidentiel par le promoteur «Groupe de ressources techniques ROMEL».

ATTENDU QUE, pour ce faire, il y a lieu de réaffecter cette aire de développement à des fins résidentielles en procédant à une modification du plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre (arrondissement de Lachine).

Le 17 septembre 2002, Mme Dominique Langevin, chargée de projets au «Groupe ROMEL», a déposé une demande de modification au règlement no 641 sur le zonage aux fins d'autoriser la construction d'une coopérative d'habitation sur le site des anciens ateliers municipaux de Saint-Pierre, à l'angle de la rue des Érables et de l'avenue Duranceau, dans la zone publique et administrative P1-28.

Décision(s) antérieure(s)

CE02 0095 du 20 février 2002 à l'effet, notamment, de donner un accord de principe au plan de mise en oeuvre de l'opération «Solidarité 5 000 logements», tel que soumis par la Direction de l'habitation; d'autoriser le démarrage de la Phase I de l'opération en 2002; de conférer à l'opération le statut de projet corporatif, etc.

Description

La modification à la réglementation d'urbanisme consiste à permettre un projet résidentiel pour la remise en valeur du site occupé antérieurement par les ateliers municipaux et rendu disponible par leur déménagement sur la rue Saint-Antoine. L'arrondissement de Lachine estime que, dans le contexte actuel d'une forte demande de terrains pour la construction de nouveaux logements abordables, le site concerné peut être immédiatement développé en projet résidentiel par le «Groupe ROMEL». L'implantation de quinze (15) logements à cet endroit permettra de répondre aux besoins criant en logements abordables pour la population locale. Selon les données du *Portrait synthèse du territoire* effectué par le CLSC du Vieux La Chine et le document *Portrait démographique et socio-économique, février 1999* de Lachine :

La croissance et la répartition de ces familles monoparentales s'avèrent nettement déséquilibrées entre l'Est et l'Ouest du territoire. Ainsi, on note dans l'Est du territoire la plus forte représentation des familles monoparentales, celles-ci passant de 34 % à 39 % de l'ensemble des familles avec enfants du secteur, soit une représentation beaucoup plus importante que la moyenne de la région montréalaise se situant à 32 %. Comparativement, les familles monoparentales de l'Ouest du territoire ne progressaient que de 22 % à 23 % au cours de la même période. Le secteur Saint-Pierre est défavorisé et affiche des revenus moyens des ménages (31 681 \$) nettement inférieurs à ceux de la moyenne observée dans l'ensemble de l'Arrondissement (34 418 \$) et compte une forte proportion de locataires (76 %). Compte tenu du grand nombre de personnes immigrantes (4 280 personnes, soit 11 % des résidents), dont la grande part des revenus provient d'allocations ou de programmes sociaux, il devient important de prendre en considération les besoins de ces personnes en termes de logements adaptés à leurs revenus.

Ce projet d'habitation s'inscrit dans la *Politique du gouvernement du Québec* dans le volet social et communautaire du programme *Logements abordables Québec* à l'effet de créer 5 000 logements destinés aux ménages à revenus faibles ou modestes. Ce projet a d'ailleurs été déposé dans le cadre du programme de subvention, soit le programme Accès-logis subventionné par la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il représente un investissement de 1 434 149 \$. Rappelons que de concert avec la Division de la rénovation résidentielle de la Ville, l'Arrondissement a fait la promotion des sites potentiels sur le territoire lachinois auprès des groupes de ressources techniques afin de répondre à la demande de logements sociaux; c'est ainsi que l'immeuble situé au 111, rue des Érables a été sélectionné.

Le territoire de l'Arrondissement a atteint un point de saturation de son développement résidentiel (urbanisé à plus de 90 %) et doit faire face à une pénurie de terrains à développer. Cet espace de terrain, situé dans l'aire d'affectation P02-03 (suite au regroupement municipal des anciennes Villes de Lachine et de Saint-Pierre), n'a pas trouvé preneur pour les fins auxquelles il était destiné au zonage et au plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre.

L'aire de développement concernée est adjacente à l'emprise du Chemin de fer du Canadien National. Or, des mesures de mitigation afin de protéger l'habitation contre le bruit des trains sont prévues à la réglementation d'urbanisme (construction), tel qu'illustré sur les plans ci-annexés. À titre indicatif, les murs ayant façade sur la voie ferrée doivent être aveugles ou comporter des ouvertures vitrées respectant certaines normes, notamment au niveau de l'épaisseur et de la superficie vitrée. D'autres mesures au niveau de l'implantation du bâtiment sont prescrites à l'article 4.22 du règlement no 643 : les pièces des logements ayant façade sur la voie ferrée doivent être agencées de façon à réduire le bruit au niveau de certaines pièces (chambres, salle de séjour et salle à manger) et prévoir que les corridors, les passages ou les pièces d'entreposage soient aménagés du côté du mur ayant façade sur les voies ferrées. Certaines dispositions de l'article 4.22 sont difficilement applicables; or, nous prévoyons les modifier pour faciliter l'application de cet article.

Finalement, la réalisation de ce projet d'habitation est directement issue des actions prioritaires qui ont été élaborées sur le thème de l'habitation lors de la tenue du Sommet de l'arrondissement de Lachine le 28

mars dernier :

- Respecter les recommandations contenues dans le *Plan d'action de développement stratégique* portant sur l'habitation en priorisant la création de logements abordables, de coopératives d'habitation et de logements sociaux.
- Favoriser la construction de logements abordables en s'assurant, auprès des instances décisionnelles, d'obtenir pour l'arrondissement de Lachine la juste part de logements qui revient à la population locale.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'arrondissement estime qu'il y a lieu de réaffecter l'aire d'affectation institutionnelle et administrative à des fins résidentielles en procédant à une modification du plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Saint-Pierre, d'où la présente demande de modification au règlement du plan d'urbanisme. La modification demandée au plan d'urbanisme consiste à agrandir l'aire d'affectation H02-06 à même l'aire d'affectation institutionnelle et administrative P02-03 de manière à ne créer qu'une seule aire d'affectation résidentielle.

Justification

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet dans la Loi. Or, le Conseil d'arrondissement doit, dans un premier temps, demander par voie de résolution (contenant les motifs justifiant la demande de modification) au Conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme et dans un deuxième temps, soumettre au Conseil de Ville, pour adoption, le projet de règlement de l'ancienne Ville de Saint-Pierre (arrondissement de Lachine) joint au présent rapport.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Des amendements à la réglementation d'urbanisme (règlements de construction et de zonage) et également au plan d'urbanisme sont rendus nécessaires, puisque l'immeuble concerné est identifié à un usage public exclusivement. De plus, l'obtention d'un permis pour la démolition de l'ancien édifice municipal est prévue.

Validation

Intervenant Contentieux (Jean-François MILOT) Développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Martine MARTIN

Secrétaire

Tél. : 634-3471 poste 291

Télécop. : 634-8164

Endossé par:

Maurice SAUVÉ

**Directeur - Aménagement urbain et services
aux entreprises**

Tél. : 634-3471 poste 290

Télécop. : 634-8164

Date d'endossement : 2002-10-07

Numéro de dossier : 1022333054