



Rapport de consultation publique

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) ASSOMPTION NORD

Projet de règlement P-04-047-175

10 mai 2017

 OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



**PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME (PPU)
ASSOMPTION NORD**

Projet de règlement P-04-047-175

Rapport de consultation publique

Le 10 mai 2017

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-09-4 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-10-0 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

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.

Montréal, le 10 mai 2017

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU)
Assomption Nord**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord. Ce projet de PPU a été l'occasion de joindre largement les résidents, les organismes et les entreprises de ce territoire et des quartiers avoisinants. Près de 130 personnes ont participé à nos activités et la commission a reçu 14 mémoires, dont 9 ont été présentés oralement.

D'entrée de jeu, il importe de souligner que le programme particulier d'urbanisme proposé par l'arrondissement constitue un geste important qui s'inscrit tout à fait dans la perspective de développement durable qui sous-tend désormais toute planification de l'aménagement du territoire. Cette proposition qui vise la requalification d'un lieu névralgique, aux abords de la station de métro Assomption, reçoit l'adhésion de la majorité des participants à la consultation et pourrait être adoptée rapidement.

Plusieurs participants de divers horizons ont néanmoins signifié leur inquiétude face à l'insertion d'une fonction résidentielle dans un milieu jusqu'ici presque exclusivement voué à

des usages industriels. Les appréhensions relatives à la cohabitation des fonctions ont largement dominé les débats, faisant émerger la nécessité de s'assurer que le projet répond aux préoccupations exprimées sur la création d'un milieu de vie stimulant, comprenant des espaces verts, des services et des équipements publics adéquats, sur l'inclusion de logement social et abordable pour les familles et ménages à faibles revenus, ainsi que sur l'harmonisation de la cohabitation entre les entreprises et les nouvelles unités résidentielles. Les principales recommandations de la commission touchent ces enjeux.

Se dégage aussi des interventions un intérêt marqué des divers acteurs pour que les prochaines étapes de planification et de mise en œuvre se fassent avec les parties prenantes. La commission invite donc l'arrondissement à s'assurer que des mécanismes de coordination, de médiation et d'harmonisation ainsi que des processus de concertation soient mis en place.

L'Office rendra public ce rapport en date du 24 mai 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. Je vous réitère aussi ma disponibilité pour présenter ce rapport aux élus concernés, si vous le jugez opportun.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM
Monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de PPU Assomption Nord	3
1.1 L'état des lieux	4
1.1.1 Les usages en place.....	4
1.1.2 Les transports.....	4
1.1.3 Des activités publiques préalables au projet de PPU	4
1.2 La vision d'aménagement et de développement	5
1.3 L'organisation spatiale	5
1.4 La mise en œuvre.....	8
1.5 Les avis des instances.....	10
1.6 Le cadre réglementaire	10
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	13
2.1 L'accueil général du projet de PPU	17
2.2 La cohabitation des fonctions.....	14
2.3 La protection des entreprises et des emplois.....	15
2.4 La création d'un milieu de vie.....	15
2.4.1 L'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables	16
2.4.2 La vie de quartier	17
2.5 Les déplacements	18
2.5.1 Les transports actifs	19
2.5.2 Les transports collectifs	20
2.5.3 La circulation automobile	20
2.6 Les interfaces avec les environs.....	21
2.7 La mise en œuvre du PPU	21
3. L'analyse de la commission	23
3.1 L'état des lieux avant le PPU.....	23

3.2	Le changement de vocation inscrit au PPU	24
3.2.1	Un survol historique.....	24
3.2.2	Les enjeux et défis du projet de PPU	25
3.3	Quel avenir pour les entreprises en place?	26
3.4	Quel avenir pour la fonction résidentielle?	52
3.4.1	Objectif 3 000 nouvelles unités : une question préalable	28
3.4.2	L'insertion de la fonction habitation : diversité, mixité, inclusion	29
3.4.3	Des logements pour tous.....	30
3.5	Les milieux de vie	32
3.6	Les enjeux environnementaux.....	33
3.6.1	Le verdissement	33
3.6.2	Végétation et terrains privés	34
3.6.3	Les sols contaminés	35
3.7	L'avenir des déplacements	36
3.7.1	Vue d'ensemble	36
3.7.2	La circulation des véhicules	37
3.7.3	Les piétons, les cyclistes et le transport collectif.....	38
3.7.4	Vers un plan de déplacements pour le territoire du PPU.....	39
3.8	Suivi et mise en œuvre du PPU.....	40
	Conclusion.....	43
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	47
	Annexe 2 – La documentation.....	49
	Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-175 modifiant le Plan d'urbanisme	55
	Annexe 4 – Notions à éclaircir	59
	Annexe 5 – Les recommandations de la commission.....	61

Introduction

Le 21 novembre 2016, le conseil municipal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-04-047-175 modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord.

La proposition de PPU et le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme ont fait l'objet d'une consultation publique pour laquelle une séance d'information a été tenue le 15 février 2017 et une séance d'audition des opinions le 14 mars 2017. La présentation des représentants de la Ville de Montréal faite lors de la séance d'information a été diffusée sur Facebook et YouTube. La vidéo a été vue 139 fois en direct ou en différé. La commission a reçu 14 mémoires dont 9 ont été présentés devant elle.

Ce rapport rend compte de la consultation publique et de l'analyse de la commission. Il s'ouvre avec le chapitre 1 sur une description sommaire du projet de PPU. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants. Le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.



1. Le projet de PPU Assomption Nord

Le territoire du projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord, d'une superficie de 94 hectares, est délimité par les rues Sherbrooke Est, Viau, Hochelaga et l'arrière des propriétés bordant le côté ouest de la rue Dickson. Situé à l'est du Parc olympique, le territoire du PPU fait partie du secteur de planification stratégique Assomption, l'un des six identifiés dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Figure 1 : localisation



Source : adapté du document 3.1, p. 27

1.1 L'état des lieux

Le développement du territoire s'est amorcé dans les années 1960, après l'ouverture du boulevard de l'Assomption entre les rues Sherbrooke et Hochelaga. Les premiers occupants ont été des entrepôts et des usines de fabrication, dont plusieurs sont encore présents aujourd'hui. La station de métro Assomption fut inaugurée en 1976, à l'occasion des Jeux Olympiques¹.

1.1.1 Les usages en place

Aujourd'hui, près de la moitié du territoire est occupée par de l'industrie légère, des bureaux et des activités commerciales. La fonction habitation est représentée principalement par des résidences pour personnes âgées, regroupées le long de la rue Sherbrooke. Le territoire comprend également l'École des métiers de l'aérospatiale de la Commission scolaire de Montréal, une église et quelques autres bâtiments administratifs ou communautaires.

En périphérie se trouvent plusieurs équipements collectifs, dont le parc Maisonneuve, les installations du Pôle olympique, le pôle Espace pour la vie et le stade de soccer Saputo, de même que l'école secondaire Marguerite-de Lajemmerais, l'école primaire Notre-Dame-des-Victoires et le collège Édouard-Montpetit².

1.1.2 Les transports

Le boulevard de l'Assomption et les rues Sherbrooke, Viau et Hochelaga font partie du réseau de camionnage de la ville. Ces rues mènent aux axes de circulation panmontréalais que sont la rue Notre-Dame, les autoroutes 40 et 25 ainsi que le pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine.

Une antenne ferroviaire partant du port de Montréal sépare le territoire en deux en longeant les industries situées entre la rue Viau et le boulevard de l'Assomption.

Le réseau de transport collectif comprend la ligne verte du métro avec la station Assomption et six lignes d'autobus de la STM, dont les lignes 22-Notre-Dame et 131-De l'Assomption qui desservent cette dernière. La station de métro Viau est située en bordure ouest du territoire.

1.1.3 Des activités publiques préalables au projet de PPU

Dès 2012, le territoire d'Assomption Nord a été l'objet d'activités publiques organisées par l'arrondissement; elles ont servi à l'élaboration du projet de PPU. La soirée Demain Montréal a été tenue le 26 novembre 2012 dans le cadre de l'élaboration du Plan de développement de

¹ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 12-13

² PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 14-17

Montréal. Les deux ateliers de la démarche Dessine-moi un quartier ont eu lieu le 1^{er} avril et le 29 avril 2015.

1.2 La vision d'aménagement et de développement

La vision stratégique du projet de PPU pour le territoire Assomption Nord s'énonce comme suit : « création d'un nouveau quartier urbain dense combinant habitations et lieux d'emploi autour de la station de métro Assomption, en plein cœur de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, et à proximité des sites d'intérêt que sont le parc Maisonneuve, le Parc olympique et le pôle Espace pour la vie³. »

Le projet de PPU prévoit notamment la construction de 3 000 unités de logement, l'arrivée d'environ 4 400 nouveaux résidents et de 1 600 nouveaux travailleurs⁴.

Le développement s'appuierait sur sept orientations⁵ :

1. « Favoriser un développement dense et diversifié aux abords de la station de métro »
2. « Assurer une diversité résidentielle »
3. « Consolider et diversifier l'économie locale »
4. « Assurer une transition entre les secteurs et une bonne cohabitation des usages »
5. « Doter le secteur d'un réseau d'espaces publics »
6. « Développer et sécuriser les parcours piétons et cyclables »
7. « Bonifier le verdissement et la gestion durable de l'eau »

1.3 L'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale divise le territoire en trois grandes aires, selon l'orientation des actions qui y sont prévues.

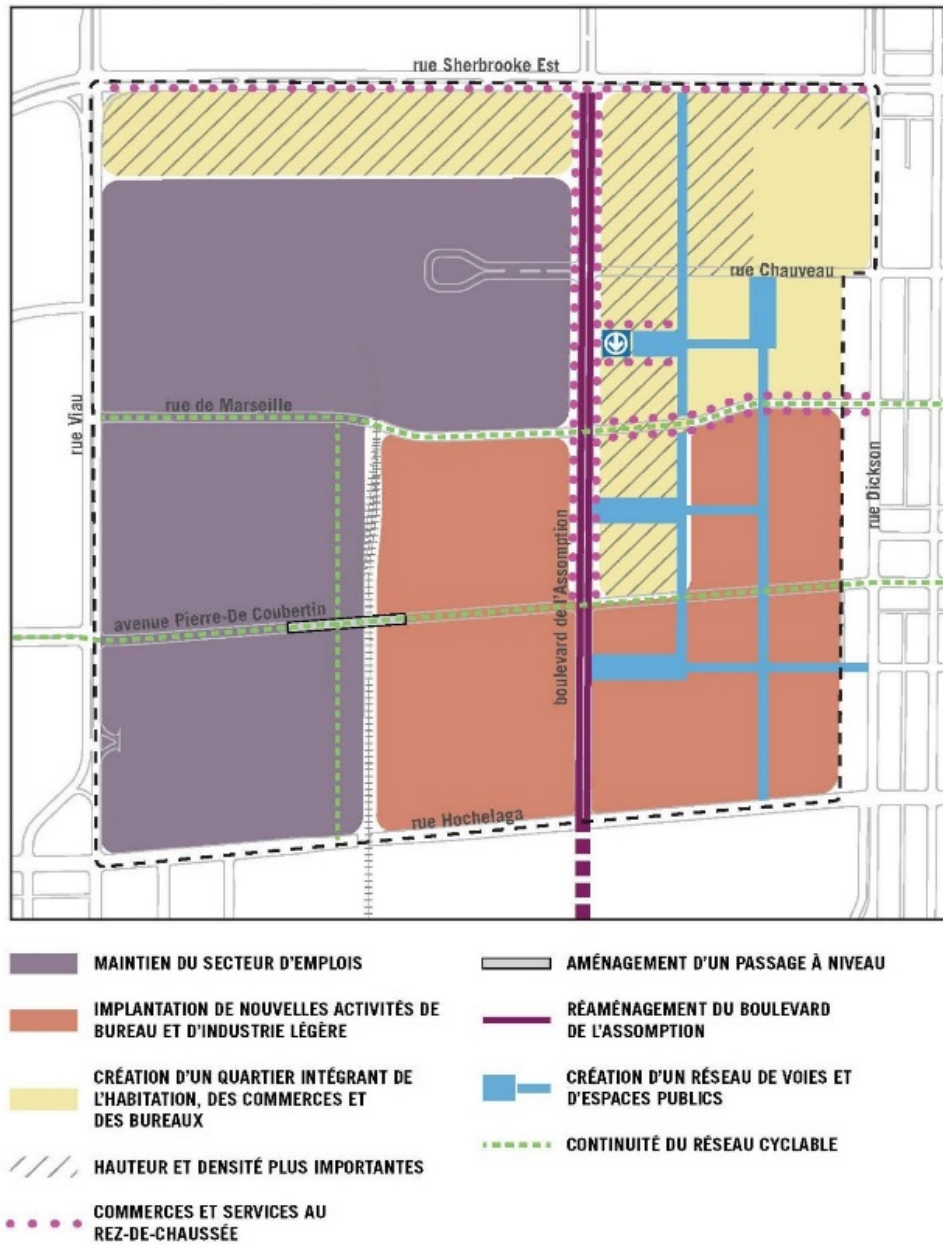
³ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 24

⁴ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 24

⁵ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 25-27

La Figure 2 illustre le concept d'organisation proposé.

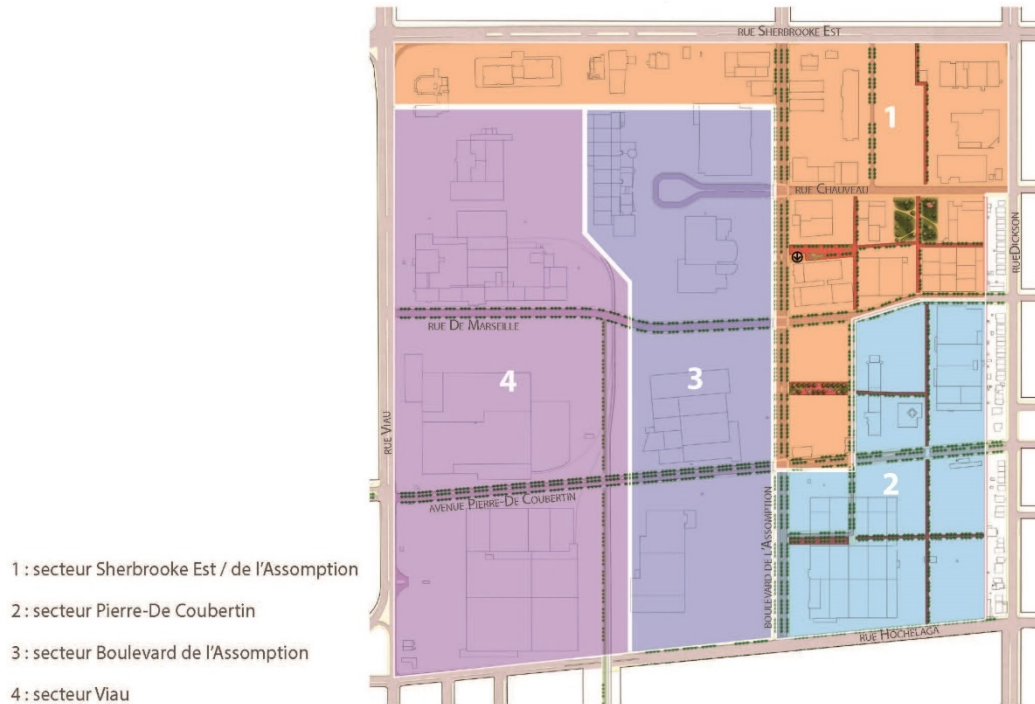
Figure 2 : concept d'organisation du projet de PPU



Source : document 3.1, p. 27

Le territoire du projet de PPU a été divisé en quatre secteurs d'aménagement, avec des balises d'aménagement et de développement pour chacun.

Figure 3 : les quatre secteurs d'aménagement



Source : document 3.1, p. 28

Secteur 1 - Sherbrooke Est/de l'Assomption

Le projet préconise l'insertion de l'habitation près de la station de métro, en continuité avec le quartier existant situé à l'Est. Il vise la création d'un milieu de vie diversifié, avec des typologies résidentielles variées et des espaces à bureaux et des commerces. Le PPU vise également à inclure 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables⁶.

La hauteur et la densité des édifices iraient en décroissant du boulevard de l'Assomption vers la rue Dickson. Une trame secondaire de rues locales, de sentiers et de places publiques est aussi proposée⁷.

⁶ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 29-30

⁷ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 31

Secteur 2 - Pierre-De Coubertin

La priorité serait donnée à la consolidation et au développement d'activités économiques compatibles avec le milieu résidentiel contigu. La subdivision des îlots par une trame secondaire vise à favoriser l'implantation de bâtiments de petit ou moyen gabarit pour accueillir des bureaux, des services ou des équipements collectifs⁸. Ici aussi, une trame de rues locales est proposée.

Secteur 3 - Boulevard de l'Assomption

Ce secteur est occupé par des activités vouées à demeurer dans les prochaines années, sauf pour un terrain à requalifier entre l'avenue Pierre-De Coubertin et la rue Hochelaga. Le projet de PPU propose d'intensifier l'occupation du sol afin de favoriser l'augmentation du nombre d'emplois. La hauteur maximale serait de quatre étages au nord de la rue de Marseille et de six étages entre les rues de Marseille et Hochelaga⁹.

Le boulevard de l'Assomption serait réaménagé au moment de son prolongement vers le sud. Les balises d'aménagement du secteur visent aussi à minimiser les îlots de chaleur et à améliorer la gestion des eaux pluviales¹⁰.

Secteur 4 - Viau

La dominante industrielle du secteur Viau serait maintenue. Les hauteurs autorisées seraient de deux à quatre étages. Le projet de PPU propose une piste multifonctionnelle dans l'emprise ferroviaire parallèle à la rue Viau et le raccord des deux tronçons de l'avenue Pierre-De Coubertin par un passage à niveau¹¹.

1.4 La mise en œuvre

La réalisation des interventions sur le domaine public est échelonnée selon des horizons de court, moyen et long termes (Figure 4).

⁸ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 33

⁹ Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 356-364, L. 423-429, L. 1098-1102, L. 1315-1320 et L. 3306-3308

¹⁰ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 34

¹¹ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 35

Figure 4 : calendrier de réalisation des interventions sur le domaine public



Court terme – horizon 2020

- 1 Aménagement de bandes cyclables sur la rue de Marseille
- 2 Aménagement de la place publique entre la rue de Marseille et l'avenue Pierre-De Coubertin
- 3 Aménagement d'une rue locale en lien avec la place publique

Moyen terme – horizon 2025

- 4 Aménagement de la place publique du métro
- 5 Aménagement de sentiers publics en lien avec la place publique
- 6 Réaménagement du boulevard de l'Assomption
- 7 Implantation d'un parc et d'un équipement collectif

Long terme – horizon 2030 et plus

- 8 Aménagement des rues locales nord-sud
- 9 Parachèvement du réseau de sentiers publics
- 10 Raccordement de l'avenue Pierre-De Coubertin et aménagement d'un lien cyclable
- 11 Aménagement de la piste multifonctionnelle

Source : document 3.1, p. 42-43

1.5 Les avis des instances

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et le Comité Jacques-Viger (CJV) de la Ville de Montréal ont émis des avis favorables au projet de PPU¹².

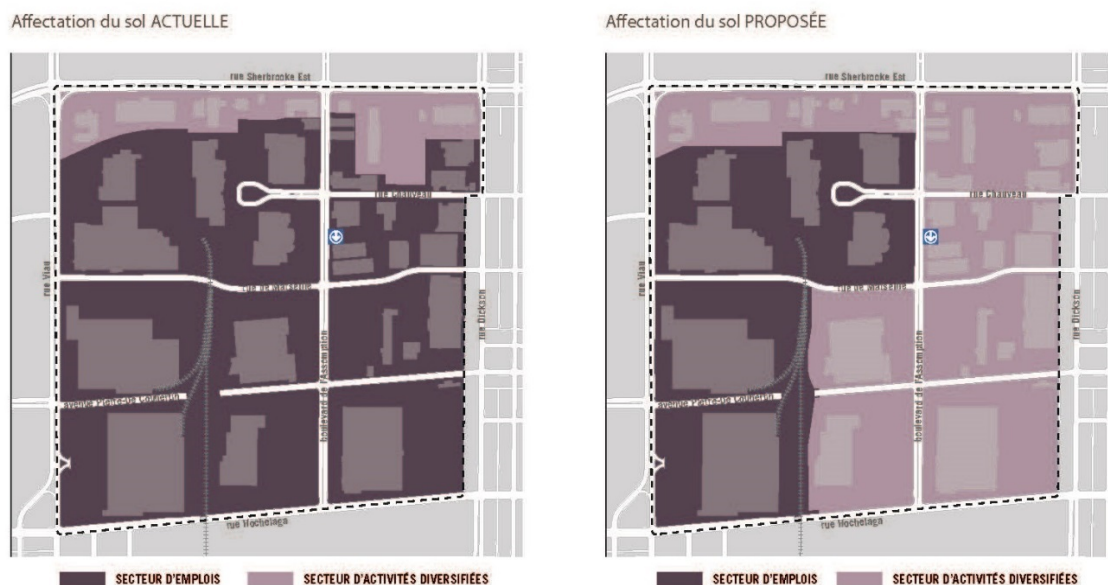
L'avis du CJV est assorti de réserves relatives à la vision d'aménagement qui, selon le Comité, devrait être renforcée quant à l'organisation fonctionnelle des îlots, des rues et des espaces publics, au découpage des secteurs et au raffinement des densités en regard de la vision d'aménagement.

1.6 Le cadre règlementaire

Le projet de PPU prévoit modifier l'affectation au sol et la densité de construction du territoire visé.

Actuellement, Assomption Nord a une affectation de secteur d'emplois, à l'exception des abords de la rue Sherbrooke Est qui ont une affectation de secteur d'activités diversifiées. Le projet propose d'agrandir le secteur d'activités diversifiées et de réduire le secteur d'emplois (Figure 5). Une fois adopté, le PPU deviendra partie intégrante du Plan d'urbanisme.

Figure 5 : modification de l'affectation au Plan d'urbanisme



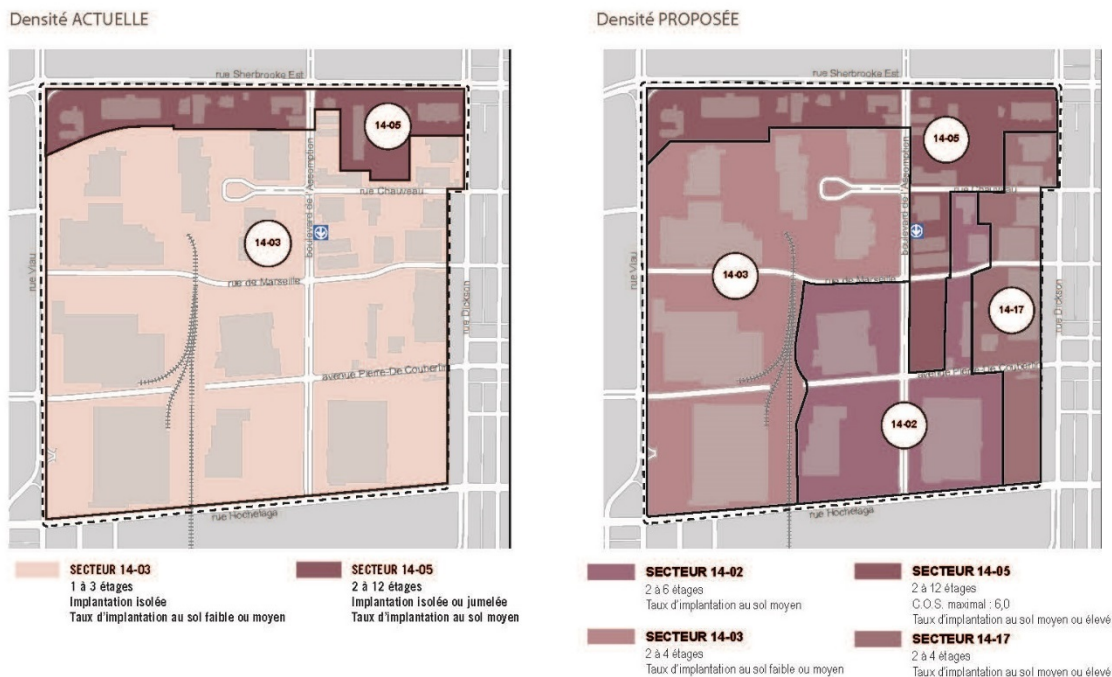
Source : document 3.1, p. 47

¹² Comité consultatif d'urbanisme, doc. 3.3, p. 1-2; Comité Jacques-Viger, doc. 3.4, p. 1-5

La densité autorisée actuellement correspond à un taux d'implantation au sol faible ou moyen, sauf aux abords de la rue Sherbrooke où le Plan autorise un taux d'implantation au sol moyen et une hauteur allant jusqu'à 12 étages.

Le projet de PPU propose d'agrandir le secteur de densité bordant la rue Sherbrooke en suivant le côté est du boulevard de l'Assomption jusqu'à l'avenue Pierre-De Coubertin avec des hauteurs de 2 à 12 étages. Le reste du territoire serait modulé avec des taux d'implantation et des hauteurs augmentés. (Figure 6)

Figure 6 : modifications des hauteurs et des densités au Plan d'urbanisme



Source : document 3.1, p. 47

Les balises d'aménagement proposées devront se traduire dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement par des normes et par des critères d'évaluation. Le territoire d'Assomption Nord serait aussi soumis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), avec des critères spécifiques.

Enfin, un règlement de contrôle intérimaire pourrait intervenir entre l'adoption du PPU et l'entrée en vigueur de la réglementation. Le conseil municipal a d'ailleurs adopté en novembre 2016 une résolution de contrôle intérimaire pour geler le développement du territoire jusqu'à l'adoption du PPU et du règlement de contrôle intérimaire.



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants à la consultation publique. Près de 130 personnes ont assisté ou participé à la séance d'information et à la séance d'audition des opinions. La commission a reçu 14 mémoires, dont 9 ont fait l'objet d'une présentation. La majorité des interventions sont venues de résidents, d'organismes du milieu et d'entreprises du secteur.

2.1 L'accueil général du projet de PPU

De manière générale, les participants saluent la démarche entamée par la Ville et l'arrondissement pour l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour densifier et redynamiser Assomption Nord¹³. Le groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier constate « ... que le projet soumis à la consultation a pris en compte le résultat des travaux antérieurs ainsi que plusieurs préoccupations énoncées par les organismes du milieu ... ». Il ajoute : « ... Les conditions semblent réunies pour permettre la consolidation et le développement d'un important pôle d'habitation et d'emplois sur l'île, à vingt minutes du centre-ville, dans un secteur déjà pourvu en infrastructures et en équipements de toutes sortes et desservi par le métro : une formule gagnante, d'un point de vue de développement durable¹⁴. »

Des résidents, des groupes et des organismes proposent des bonifications au projet de PPU. Un groupe juge important de renforcer la vision d'aménagement afin de s'assurer que les orientations se concrétisent sur le terrain¹⁵. Pour l'organisme Mercier-Ouest Quartier en santé, le projet tel que présenté ne semble pas tenir compte suffisamment des points suivants : « ... des critères qui en feraient un milieu de vie attrayant pour la population qui s'y installerait; de la densité du trafic routier généré à la fois par le fait qu'il s'agit d'un point de sortie de la ville par la proximité du pont-tunnel Louis-H-Lafontaine, d'un accès au seul hôpital de l'est de l'île et d'un secteur industriel appelé à se développer et à générer un plus grand trafic automobile¹⁶. » Pour le groupe Ex aequo, le concept d'accessibilité universelle devrait être inclus dans le PPU¹⁷.

¹³ Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 3; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 1; Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2177-2180; Projet Montréal, doc. 7.11, p. 3

¹⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 4-5

¹⁵ Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 2

¹⁶ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 2-3

¹⁷ Ex aequo, doc. 7.13, p. 15

2.2 La cohabitation des fonctions

La proposition d'introduire la fonction résidentielle dans un secteur industriel soulève plusieurs préoccupations, tout particulièrement chez les entreprises présentes sur le territoire. Elles évoquent des potentiels problèmes de cohabitation de ces deux fonctions¹⁸.

La présence éventuelle de bâtiments résidentiels à proximité d'entreprises existantes dont les activités génèrent du camionnage et du bruit à différentes heures du jour et de la nuit préoccupe plusieurs organisations, dont les entreprises elles-mêmes. Les représentants de Lemay pour Renaud-Bray, en particulier, demandent de « *Reconsidérer sérieusement la pertinence de l'introduction de la fonction résidentielle dans le secteur*¹⁹. »

La Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada (Coca-Cola Canada), ainsi que Bâtir son quartier émettent des réserves concernant plus particulièrement le quadrilatère situé à l'est du boulevard de l'Assomption entre l'avenue Pierre-De Coubertin et la rue de Marseille, qui est entouré d'entreprises dont les activités sont liées au camionnage²⁰.

À cet effet, les représentants de Lemay pour Renaud-Bray demandent à l'arrondissement d'identifier les mesures d'atténuation à mettre en place afin de faciliter la cohabitation entre les fonctions habitation et industrielle et d'évaluer la possibilité de clauses règlementaires obligeant les promoteurs à informer les futurs résidents que le secteur comprend des activités industrielles²¹.

Selon la CCEM et Coca-Cola Canada, des efforts additionnels doivent être faits afin d'assurer une cohabitation harmonieuse dans le futur. Elles proposent de « ... *mettre en place un zonage permettant une gradation des usages entre les secteurs résidentiels et industriels*²². »

Pour Bâtir son quartier, « ... *certaines mesures devront probablement être renforcées pour permettre la cohabitation de l'habitation et des activités économiques, en particulier lorsque ces fonctions occuperont des sites limitrophes*²³. » Pour sa part, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal juge important d'inclure dans le PPU « ... *les principales balises normatives pour faciliter la cohabitation des usages et la réduction des nuisances.* » Il ajoute : « *Les mesures,*

¹⁸ Lemay pour Renaud-Bray, doc. 7.4, p. 17; Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 4; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 6; Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 2

¹⁹ Lemay pour Renaud-Bray, doc. 7.4, p. 17

²⁰ Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 8

²¹ Lemay pour Renaud-Bray, doc. 7.4, p. 17

²² Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 4 et 6

²³ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 9

modulées en fonction des nuisances et des usages, devraient être applicables aux projets non dérogatoires et à ceux assujettis au règlement de PPCMOI²⁴. »

2.3 La protection des entreprises et des emplois

Plusieurs participants disent qu'il est important d'éviter d'exercer une pression indue sur les entreprises en place²⁵. La CCEM et Coca-Cola Canada font remarquer que « ... *les problématiques de voisinage entre les résidents et les entreprises deviennent souvent le fardeau des entreprises, et ce, même si leurs activités respectent les normes en vigueur ...*²⁶. » Lemay pour Renaud-Bray s'objecte à ce que les usages d'entrepôt, de transport et de distribution de marchandises soient supprimés dans le règlement d'urbanisme, avec pour effet que les activités de l'entreprise deviendraient dérogatoires. Ils demandent que ces usages soient maintenus²⁷.

Bâtir son quartier et la CCEM sont en accord avec la volonté énoncée dans le PPU de maintenir les entreprises et les emplois existants et le souhait d'en attirer de nouvelles²⁸.

Mercier-Ouest Quartier en santé considère que l'arrondissement aurait avantage à prévoir une banque de terrains afin de proposer des alternatives aux entreprises qui désireraient quitter le secteur²⁹.

2.4 La création d'un milieu de vie

Pour la majorité des participants, il est important de créer un véritable milieu de vie en profitant de l'occasion créée par le PPU. Pour ceux-ci, cela signifie une variété de typologies de logements, des modes de tenure variés, des équipements collectifs, des services et des commerces. La commissaire scolaire fait valoir qu'il faut éviter de créer un quartier-dortoir³⁰.

Mercier-Ouest Quartier en santé propose d'agrandir la zone résidentielle vers le sud jusqu'à l'avenue Pierre-De Coubertin entre le boulevard de l'Assomption et la rue Dickson dans le prolongement du secteur résidentiel existant³¹.

²⁴ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 6

²⁵ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 8

²⁶ Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 5

²⁷ Lemay pour Renaud-Bray, doc. 7.4, p. 29 et p. 31-32

²⁸ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 9; Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 4

²⁹ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 6

³⁰ Mme Émilie Auclair, doc. 6.2, L. 2174-2175

³¹ Mercier-Ouest quartier en santé, doc. 7.8, p. 6

Pour sa part, Projet Montréal considère que la densification visée par le PPU doit tenir compte du milieu d'insertion. Pour cette raison, l'organisation politique demande de réduire les hauteurs maximales le long du boulevard de l'Assomption et sur la rue Chauveau³².

L'importance de la mixité sociale a été évoquée à quelques reprises. Bâtir son quartier souligne que « *Les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergure a effectivement permis de créer des milieux de vie agréable et solidaire, où il y a une place pour tous et toutes*³³. » L'organisme mentionne notamment l'exemple du secteur Angus.

Concernant les logements, le groupe Ex aequo demande « *... Que l'ensemble des politiques, lois, règlements et programmes concernant l'habitation à la Ville de Montréal s'appuie sur les concepts d'accessibilité universelle et d'inclusion sociale*³⁴ ». Le groupe suggère à la Ville la mise en place d'un guichet unique d'information sur la disponibilité de logements adaptés et adaptables³⁵.

2.4.1 L'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables

Plusieurs groupes appuient l'inclusion d'au moins 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables, en s'appuyant notamment sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. Selon eux, les besoins en logement social sont grands, notamment pour les personnes en situation de handicap, les familles et les personnes seules³⁶. Infologis de l'est de l'île de Montréal et le Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve croient cependant que la simple « *... application de la stratégie d'inclusion n'est pas suffisante pour répondre aux besoins criants des locataires à faible et modeste revenu*³⁷ » et voudraient que « *... le secteur résidentiel soit réservé à 100 % à du logement social et communautaire*³⁸. »

Mercier-Ouest Quartier en santé souligne que la Stratégie d'inclusion vise les projets qui dérogent à la réglementation. L'organisme craint qu'elle ne puisse pas s'appliquer avec la réglementation modifiée issue du PPU, puisque les projets de développement seront vraisemblablement autorisés de plein droit quant aux hauteurs et densités³⁹. Projet Montréal propose de « *Revoir les paramètres d'application de la Stratégie pour que tous les projets soient*

³² Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 4 et doc. 7.11, p. 5

³³ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 7

³⁴ Ex aequo, doc. 7.13, p. 15

³⁵ Ex aequo, doc. 7.13, p. 15

³⁶ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 7; Ex aequo, doc. 7.13, p. 11; Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.5, p. 6-7

³⁷ Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.5, p. 5

³⁸ Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.5, p. 11

³⁹ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 5

*contributoires*⁴⁰ » et de « *Mettre en place des moyens pour que des projets sociaux et communautaires voient le jour indépendamment de la Stratégie d'inclusion*⁴¹. »

Le CIUSSS préconise l'application systématique de la Stratégie d'inclusion à tous les nouveaux projets résidentiels et le repérage des terrains disponibles pour de nouveaux logements sociaux. Il suggère de recourir à tout l'éventail des stratégies disponibles : « *Par exemple, utilisation du Fonds de contribution pour faciliter l'achat d'immeubles ou le financement de projets de logements sociaux et abordables, incitatifs à la construction de logement à trois chambres à coucher, bonus de développement, etc.*⁴² ».

D'autres participants ont aussi proposé la mise en réserve de terrains afin de garantir la disponibilité de sites, freiner la spéculation et accélérer le développement de logements sociaux⁴³.

2.4.2 La vie de quartier

Faisant allusion à ce qu'ils considèrent comme des erreurs commises lors du développement d'autres secteurs, les groupes et les résidents demandent que la planification inclue une offre commerciale de proximité (boulangerie, fruiterie, petits cafés, guichet bancaire automatique, épicerie, etc.), des services communautaires de proximité et des services pour la petite enfance (école et service de garde)⁴⁴.

Mercier-Ouest Quartier en santé mentionne qu'il « ... *Il faudrait donc favoriser le développement de commerces de petites surfaces, contribuant à créer un effet "quartier"*⁴⁵. » Le CIUSSS demande d'implanter « ... *des jardins communautaires et permettre les usages d'agriculture urbaine et de jardins collectifs sur le territoire du PPU.* » ainsi que de « *Favoriser, par des outils réglementaires (zonage, usages conditionnels, etc.), l'implantation de lieux d'approvisionnement de fruits et légumes et de produits peu transformés à distance de marche (ex. : kiosques maraîchers, épicerie, etc.)*⁴⁶. » Infologis de l'est de l'île de Montréal et le Comité BAILS Hochelaga-Maisonnette demandent que le milieu de vie soit planifié de manière à

⁴⁰ Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 3

⁴¹ Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 3

⁴² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 2

⁴³ Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonnette, doc. 7.5, p. 8 et 11; Ex aequo, doc. 7.13, p. 15; Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 6

⁴⁴ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 6 et 9; Mme Émilie Auclair, Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2183-2193; Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonnette, doc. 7.5, p. 11; Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 3; Mme Lucienne Jetté, doc. 6.2, L. 1770-1777

⁴⁵ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 3

⁴⁶ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 6

comblent aussi les besoins des résidents actuels du quartier et pas uniquement ceux des nouveaux résidents⁴⁷.

La commissaire scolaire a soutenu que l'arrivée de nouveaux résidents rendra nécessaire la construction d'une école primaire dans Assomption Nord. Elle fait valoir que « ... *Les agrandissements ou les reprises de locaux en cours permettront de répondre à la demande existante, mais ne nous permettent pas d'accueillir de nouveaux élèves d'ailleurs. En ce moment, les élèves sont déplacés de leur école de quartier vers d'autres écoles parce que les écoles existantes ne sont pas capables de les accueillir*⁴⁸. » Pour répondre aux besoins, les intervenants scolaires préconisent une école répondant au concept de l'école communautaire, ancrée dans son quartier et qui évolue au même rythme que les enfants et les parents. À leur avis, en raison de sa localisation, la cour de services Chauveau devrait être réservée en vue de la construction d'une école primaire⁴⁹.

Quelques participants ont émis des commentaires concernant les espaces publics. Les représentants de Mercier-Ouest Quartier en santé se disent « ... *agréablement impressionnés par la qualité des espaces publics planifiés dans le projet ...*⁵⁰ », mais considèrent qu'un espace public n'est pas nécessairement un espace vert. Pour cette raison, ils suggèrent d'envisager l'ajout d'un parc ou d'aménager une des friches boisées⁵¹. Pour Projet Montréal, les parcs de proximité et les espaces verts devraient être aménagés dès le lancement de la mise en œuvre du PPU⁵².

Deux citoyens sont inquiets de la disparition possible des deux terrains boisés existants : « *Leur présence ressort comme deux îles vertes dans un immense océan gris de stationnements de camions et autres outillages lourds ...*⁵³ » Ils en demandent la conservation⁵⁴. Le CIUSSS souligne que « ... *les espaces verts sont des mesures efficaces pour réduire les îlots de chaleur urbains et constituent des lieux potentiels pour favoriser les interactions sociales*⁵⁵. »

2.5 Les déplacements

La commission a reçu plusieurs mémoires traitant de la sécurisation et du développement des parcours de transports actifs (marche et vélo), de la fluidité de la circulation en lien avec les

⁴⁷ Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve, doc. 7.5, p. 9

⁴⁸ Mme Émilie Auclair, Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2230-2234

⁴⁹ Mme Émilie Auclair, Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2177-2196 et 2298-2305

⁵⁰ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 6

⁵¹ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 6

⁵² Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 6

⁵³ Mme Delia Prodan et M. Silvan Reste, doc. 7.12, p. 1

⁵⁴ Mme Delia Prodan et M. Silvan Reste, doc. 7.12, p. 1

⁵⁵ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 5

aménagements proposés dans le projet de PPU ainsi que de la présence de camions liée aux activités des entreprises.

2.5.1 Les transports actifs

Plusieurs demandent que les aménagements futurs incitent à l'utilisation des modes de transport actifs tout en prenant en compte la sécurité. La Coalition vélo de Montréal considère que l'arrondissement « ... doit saisir l'occasion et concevoir le secteur Assomption Nord comme un point d'ancrage pour le déploiement d'un réseau cyclable convivial et sécuritaire dans l'arrondissement⁵⁶. » La commissaire scolaire demande des aménagements sécuritaires en transports actifs convergeant vers la future école primaire⁵⁷. Le CIUSSS recommande de réaménager la trame de rues en tenant compte des usagers les plus vulnérables, d'implanter des mesures d'apaisement de la circulation et de sécuriser les traverses pour piétons. Il devrait en être de même pour la sécurité des espaces publics, du réseau de sentiers et de l'éventuelle piste multifonctionnelle longeant la voie ferrée⁵⁸.

Pour certains, il manque dans le projet de PPU un lien cyclable Sud-Nord entre la piste longeant la rue Notre-Dame et la piste prévue sur le boulevard Rosemont. Le projet de réaménagement du boulevard de l'Assomption est, à leur avis, l'occasion d'intégrer une piste cyclable protégée⁵⁹. Pour l'un d'eux, « ... une telle infrastructure est cruciale puisque les personnes s'y déplaçant à vélo devront vraisemblablement partager la route avec un nombre important d'autobus (se rabattant vers la station de métro) et de camions (en provenance du pôle logistique situé au sud du secteur visé par le PPU)⁶⁰. »

Pour la Coalition vélo de Montréal, les rues locales devraient faire l'objet de mesures d'apaisement de la circulation, avec vitesse limitée à 30 km/h. Le groupe demande également des stationnements sécurisés pour les vélos à proximité du métro, des normes de stationnements pour vélo dans les immeubles résidentiels et commerciaux, ainsi que des stationnements pour vélo sur rue. Deux résidents demandent aussi que le concept de rue partagée, qui vise à donner la priorité aux piétons, soit appliqué aux futures rues locales⁶¹.

La bande cyclable proposée pour la rue de Marseille a soulevé beaucoup de préoccupations, autant de la part d'entreprises dont les activités sont liées au camionnage que de résidents et

⁵⁶ Coalition vélo de Montréal, doc. 7.6, p. 3

⁵⁷ Mme Émilie Auclair, Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2285-2291

⁵⁸ CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 4

⁵⁹ Coalition vélo de Montréal, doc. 7.6, p. 3-4; M. François Gagnon et Patricia Clermont, doc. 7.1, p. 4

⁶⁰ Coalition vélo de Montréal, doc. 7.6, p. 4

⁶¹ Coalition vélo de Montréal, doc. 7.6, p. 7-8; M. François Gagnon et Patricia Clermont, doc. 7.1, p. 10-11

de groupes communautaires. Tous s'entendent pour réclamer un aménagement plus sécuritaire, telle une piste cyclable protégée, afin de séparer les camions des cyclistes⁶².

Certaines entreprises demandent, pour leur part, que le réaménagement des rues tienne compte du rayon de braquage des camions de 53 pieds et vise à maximiser la visibilité des piétons et des cyclistes pour les conducteurs de poids lourds⁶³.

L'organisme Ex aequo demande que les aménagements du domaine public suivent les principes de l'accessibilité universelle touchant, par exemple, la pente et le seuil des rampes d'accès, le dégagement visuel, la surface, une zone de refuge aux traverses, etc.⁶⁴ Une résidente suggère que les parcours proposés soient adaptés à une population vieillissante et souhaite que « ... *le mobilier urbain comporte dès maintenant des bancs le long de la rue Sherbrooke, afin que les aînés puissent prendre des pauses lors de leurs déplacements ...* » Elle souligne que la présence des fauteuils motorisés sur les parcours piétons ou cyclables ne fait pas consensus. Selon elle, le PPU fournit l'occasion d'un projet-pilote visant à expérimenter des parcours sécuritaires et des surfaces de roulement propices aux déplacements avec les aides à la mobilité⁶⁵.

Concernant le sentier multifonctionnel proposé le long de la voie ferrée, le CN demande à être consulté en raison des enjeux de sécurité : « ... *ce type de sentier doit avoir une marge de recul suffisante de l'emprise ferroviaire, et doit intégrer une clôture conçue pour empêcher l'intrusion sur l'emprise ferroviaire*⁶⁶. »

2.5.2 Les transports collectifs

Peu de commentaires ont été émis concernant le transport collectif. Les suggestions visaient l'amélioration de l'offre de la ligne d'autobus 131 sur le boulevard de l'Assomption et l'ajout de voies réservées sur la rue Sherbrooke⁶⁷.

2.5.3 La circulation automobile

Le réaménagement du boulevard de l'Assomption a suscité plusieurs interrogations et préoccupations. Mercier-Ouest Quartier en santé et une résidente, entre autres, ont évoqué des facteurs militant en faveur de la fluidité du transport et du maintien de la capacité actuelle du boulevard : fermeture possible de la sortie Dickson vers le pont-tunnel, accès à l'hôpital

⁶² Lemay pour Renaud-Bray, doc. 7.4, p. 18; Chambre de commerce de l'Est de Montréal et Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 7; Coalition vélo de Montréal, doc. 7.6, p. 4-5; M. François Gagnon et Mme Patricia Clermont, doc. 7.1, p. 10; Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 5

⁶³ Chambre de commerce de l'Est de Montréal et Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 7

⁶⁴ Ex aequo, doc. 7.13, p. 6-9

⁶⁵ Mme Lucienne Jetté, doc. 7.2, p. 1-2

⁶⁶ Canadien National, doc. 7.7, p. 5

⁶⁷ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 4; M. François Gagnon et Mme Patricia Clermont, doc. 7.1, p. 12

Maisonnette-Rosemont, présence d'une importante école secondaire. Les perspectives de croissance de la population et des emplois, la présence de nombreuses industries et l'ouverture créée par le prolongement éventuel du boulevard jusqu'à la rue Notre-Dame comptent aussi parmi ces facteurs⁶⁸.

Une résidente se demande, par ailleurs, où stationneront les clients des commerces et les visiteurs des immeubles résidentiels si les voies où le stationnement est permis sont retirées sur le boulevard de l'Assomption. Elle évoque la construction d'un stationnement étagé ou l'implantation de débarcadères de courte durée⁶⁹.

2.6 Les interfaces avec les environs

Plusieurs participants ont demandé que le PPU inclue des liens d'arrimage avec les secteurs environnants, comme la future Cité de la logistique au sud et le quartier Maisonnette à l'ouest. Un groupe aimerait notamment que le secteur Assomption Nord serve de zone tampon entre les activités industrielles et les zones résidentielles autour⁷⁰.

Les perspectives de développement de la Cité de la logistique, immédiatement au sud d'Assomption Nord, suscitent des interrogations sur l'ampleur de la circulation à venir en raison des projets routiers qui y sont associés, soit le prolongement du boulevard de l'Assomption et celui de l'avenue Souigny jusqu'à la rue Notre-Dame. Une résidente a souligné que la circulation des camions pose déjà problème, notamment sur la rue Dickson⁷¹. Le CIUSSS appelle les entreprises d'Assomption Nord à « ... *fournir un plan de déplacement pour leurs employés et pour le camionnage s'il y a lieu*⁷². »

Bâtir son quartier estime toutefois que « ... *les véhicules lourds provenant du port et du secteur industriel seront plutôt redirigés vers le réseau artériel supérieur via Souigny ou la rue Notre-Dame et que leur circulation vers le nord sera plutôt limitée*⁷³. »

2.7 La mise en œuvre du PPU

Divers organismes demandent à l'arrondissement de mettre en place un lieu d'échange d'information afin de suivre la mise en œuvre du projet de PPU. Cette sorte de forum comprendrait l'arrondissement, la Ville, la Commission scolaire, les entreprises en place, le

⁶⁸ Mercier-Ouest Quartier en santé, doc. 7.8, p. 3-4; Mme Lucienne Jetté, doc. 7.2, p. 2

⁶⁹ Mme Lucienne Jetté, doc. 7.2, p. 2

⁷⁰ Infologis de l'est de l'île de Montréal/Comité BAILS Hochelaga-Maisonnette, doc. 7.5, p. 10-11; Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 5; M. François Gagnon et Mme Patricia Clermont, doc. 7.1, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 8

⁷¹ Mme Manon Lavigne, doc. 6.1, L. 1925-1930

⁷² CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, doc. 7.9, p. 3

⁷³ Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 8-9

milieu communautaire et les résidents du secteur. Un organisme parle de comité de suivi, alors que d'autres demandent la mise en place d'un guichet unique, d'un comité de travail ou d'un forum d'information. En somme, on souhaite un mécanisme efficace de diffusion de l'information et de discussion⁷⁴.

⁷⁴ Chambre de commerce de l'Est de Montréal et Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada, doc. 7.10, p. 8; Bâtir son quartier, doc. 7.3, p. 10; Commission scolaire de Montréal, doc. 6.2, L. 2302-2305; Projet Montréal, doc. 7.11.1, p. 7

3. L'analyse de la commission

Le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) pour Assomption Nord vise à densifier l'occupation du sol et à diversifier les usages en faisant place à de l'habitation. La commission constate les efforts de l'arrondissement pour associer les citoyens au devenir du territoire, comme en témoignent les démarches successives de consultation. Elle note aussi que le PPU fait généralement consensus, à la fois sur sa pertinence, sur ses objectifs et sur les grandes lignes de son contenu. On peut y voir un signal prometteur pour la suite des choses.

Les préoccupations et attentes révélées par la consultation sont tout de même nombreuses. Elles renvoient, dans une large mesure, à un enjeu commun, celui de la cohabitation entre les usages existants et les nouveaux usages proposés. Cela suggère notamment que la réussite du PPU dépendra autant des forces vives actuelles que de celles qui s'y joindront à mesure que le réaménagement du territoire se concrétisera. Il est donc utile de faire le point sur l'état des lieux et de comprendre d'où vient la réorientation vocationnelle proposée pour Assomption Nord.

3.1 L'état des lieux avant le PPU

Assomption Nord fait partie d'un plus vaste territoire, le secteur Assomption, qui s'étend du port de Montréal à la rue Sherbrooke. Le Plan d'urbanisme de Montréal, en vigueur depuis 2004, a consacré ce territoire à des fins d'activités économiques en lui donnant une affectation de « secteur d'emplois », sauf pour une bande bordant la rue Sherbrooke qui forme un « secteur d'activités diversifiées ».

Le prolongement du boulevard de l'Assomption et celui de l'avenue Souigny jusqu'à la rue Notre-Dame sont aussi prévus au Plan d'urbanisme. De plus, le territoire qui s'étend de la rue Hochelaga à la rue Notre-Dame fait l'objet d'un important projet de requalification en vue d'accueillir la Cité de la logistique. Ces projets sont susceptibles de répercussions sur Assomption Nord.

Les usages autorisés actuellement par le règlement d'urbanisme appartiennent aux catégories porteuses d'emplois : l'industrie comme catégorie principale, le commerce incluant les bureaux, des équipements collectifs ou institutionnels spécifiques. La vocation économique d'Assomption Nord s'étend à la bande bordant la rue Sherbrooke puisque l'affectation « secteur d'activités diversifiées » est dite « à dominante économique ». L'habitation peut y être autorisée dans la mesure où il y a compatibilité avec les usages commerciaux.

Sur les lieux mêmes, on note des bâtiments aux gabarits variés, certains récents et d'autres plus anciens, des espaces inoccupés et deux terrains en friche. La trame de rue présente plusieurs culs-de-sac.

Pour la commission, le profil actuel du secteur Assomption Nord est typique d'une zone industrielle dans un environnement urbain intermédiaire entre les quartiers centraux et la périphérie. Les activités, les hauteurs des bâtiments et les densités reflètent la réglementation en vigueur. Par ailleurs, l'état des lieux rend opportune la revitalisation d'Assomption Nord, ce qui nécessitera des interventions précises et énergiques, qu'on choisisse de consolider sa vocation actuelle ou d'y privilégier la densification et la mixité.

3.2 Le changement de vocation inscrit au PPU

Le projet de PPU propose d'étendre l'affectation « secteur d'activités diversifiées » à l'est du boulevard de l'Assomption ainsi que de part et d'autre de ce boulevard entre les rues de Marseille et Hochelaga (Figure 5). Dans cette aire, des usages nouveaux pourront être autorisés, incluant l'habitation, alors que l'ancienne affectation de « secteur d'emplois » la destinait seulement aux usages industriels et commerciaux. D'où vient ce changement?

3.2.1 Un survol historique

La ville est en constante évolution. Depuis l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme, les orientations de développement et d'aménagement ont été réévaluées et parfois révisées substantiellement à la suite d'exercices de planification menés à l'échelle de la région métropolitaine, de l'agglomération et de la ville. Ces exercices de planification sont interdépendants, le plan du territoire le plus étendu devenant le moule auquel doivent se conformer les plans des territoires qui y sont compris.

Le premier est le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), adopté en décembre 2011 et entré en vigueur en mars 2012. Il couvre toute la région métropolitaine.

Avec le PMAD, le développement durable devient le moteur d'une approche visant à contenir l'urbanisation de la région en la densifiant. Le développement s'arrime aux réseaux de transport collectif, selon le concept du « Transit Oriented Development » ou TOD. Dans le PMAD, le territoire d'Assomption Nord est désigné espace à redévelopper. Les stations de métro Viau, Assomption et Cadillac deviennent les centres respectifs d'aires TOD d'un rayon d'un kilomètre, avec un seuil minimal de densité résidentielle de 80 logements à l'hectare brut. Au-delà de l'aire TOD, l'indice de densité est de 60 logements à l'hectare.

En 2012-2013, à l'occasion de rencontres publiques sur le devenir de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la nécessité de revitaliser Assomption Nord s'imposait déjà. Les participants se

préoccupaient aussi du risque d'embourgeoisement associé à la construction intensive de condominiums et de la conservation des emplois⁷⁵.

En avril 2015, le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal a pris le relais du PMAD. Dans le SAD, les abords du boulevard de l'Assomption sont désignés « secteur de planification stratégique ». La station de métro Assomption, le port et l'autoroute 25, les grands terrains vacants et le prolongement éventuel du boulevard sont considérés comme facteurs de consolidation à des fins résidentielles et d'emploi. Le SAD canalise cette réorientation par l'expansion de l'affectation « activités diversifiées » et la réduction de l'affectation « industrie ».

La prise en compte du SAD par le Plan d'urbanisme de Montréal a été assurée par le règlement de concordance 04-047-166, adopté en janvier 2016. Toute la portion de territoire d'affectation « activités diversifiées » se voit prescrire un seuil de densité résidentielle de 110 logements par hectare. L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a assuré la concordance de sa réglementation avec le SAD dès décembre 2015 par le règlement 15-27009.

Prenant le relais, le projet de PPU raffine et précise les modalités d'encadrement du développement d'Assomption Nord. Il propose des paramètres et ouvre la voie à une définition articulée des usages autorisés et des conditions de réalisation des projets immobiliers. Une fois le PPU adopté et intégré au Plan d'urbanisme, l'arrondissement modifiera sa réglementation en conséquence.

La commission note que, dès 2012, les lignes directrices du PMAD orientent le devenir du secteur Assomption Nord sur la voie de la densification et de la mixité des usages. Cette voie se confirme dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération et dans les règlements de concordance de la Ville et de l'arrondissement.

3.2.2 Les enjeux et défis du projet de PPU

Le projet de PPU soulève des préoccupations et interrogations importantes. Plusieurs d'entre elles ont été abordées au cours du processus d'élaboration interne, notamment par le Comité Jacques-Viger, comme le montre le dossier du projet⁷⁶. Elles sont réapparues en audience, durant les échanges de la séance d'information ainsi que dans les mémoires et les interventions verbales des participants.

La vocation d'Assomption Nord, d'abord. Sous couvert de diversification et de densification, s'agit-il de substituer l'habitation aux usages commerciaux et industriels? Quelles sont les

⁷⁵ Les soirées Demain Montréal, doc. 3.2.1

⁷⁶ Comité Jacques-Viger, doc. 3.4

perspectives pour les entreprises en place? Comment cohabiteront-elles avec les nouveaux résidents?

S'agissant de la fonction résidentielle, qu'en est-il des besoins à satisfaire, qu'il s'agisse des clientèles, des typologies de logements ou de l'accessibilité financière? Comment prévoit-on y répondre? Et comment assurer la compatibilité entre l'habitation et les fonctions industrielles et commerciales existantes?

Pour les personnes et les familles qui y habiteront, comment Assomption Nord peut-il devenir un milieu de vie de qualité? Quelles précautions faut-il prendre, par exemple quant à la contamination des sols? Quelles fonctions, quels services prévoit-on? Comment s'arrimer aux quartiers voisins et en particulier à Notre-Dame-des-Victoires?

Comment assurer la fluidité et la sécurité des déplacements, quel qu'en soit le mode, autant à l'intérieur d'Assomption Nord que vers les quartiers environnants? S'agissant des camions, faut-il craindre le prolongement du boulevard de l'Assomption et celui de l'avenue Souigny, ou le développement éventuel de la Cité de la logistique?

À la plupart de ces questions, le projet de PPU n'apporte pas de réponse. C'est pourquoi, dans la foulée de la consultation, des opinions entendues et des enjeux soulevés, la commission propose des pistes de planification ou d'intervention additionnelles.

3.3 Quel avenir pour les entreprises en place?

La vision qui sous-tend le PPU s'inscrit dans la logique de densification et de mixité adoptée par la CMM et reprise par la Ville et par l'arrondissement. La majorité des participants à la consultation publique adhèrent à cette vision. L'orientation de mixité n'arrive pas par surprise, mais résulte d'un processus rationnel et transparent. La commission estime qu'il n'y pas lieu de la remettre en question; elle mérite plutôt d'être soutenue, voire renforcée.

Néanmoins, les répercussions d'une mixité à venir sur les établissements existants ont soulevé des inquiétudes à la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) et chez plusieurs entreprises. En effet, l'entrée en vigueur du PPU sera suivie de modifications à la réglementation. Auront-elles pour effet de rendre dérogatoire l'usage qui régit les certificats d'occupation de ces entreprises et les conditions d'opération de leurs activités? Tel que présenté, le PPU semble remettre en question la pérennité des entreprises déjà implantées. Le Comité Jacques-Viger a souligné cette incertitude⁷⁷.

⁷⁷ Comité Jacques-Viger, doc. 3.4, p. 3

Pour la commission, ces appréhensions sont fondées. En regard du règlement d'urbanisme, les entreprises existantes de la nouvelle aire d'affectation « activités diversifiées » se définissent comme usages du type commerce de gros, distribution, entreposage. Ces entreprises ne sont pas du type d'usage qu'il faudrait écarter du voisinage de zones résidentielles. L'entreposage extérieur et le transbordement de conteneurs y sont interdits. Quant aux mouvements de camions qu'elles génèrent, ils sont à prendre en considération, mais sous un autre angle que celui de l'usage.

En audience, le porte-parole de l'arrondissement a laissé entendre que plusieurs entreprises deviendraient dérogatoires. Les usages qui les régissent n'étant plus autorisés, elles ne pourraient poursuivre leurs activités qu'en vertu de droits acquis.

Pourtant, la consolidation des entreprises et le maintien des emplois font aussi partie de la vision stratégique pour Assomption Nord, une orientation importante compte tenu des caractéristiques du milieu. On parle ici de quelque 5 000 emplois existants, dont bon nombre sont des emplois de qualité. Selon le Centre local d'emplois (CLE) d'Hochelaga-Maisonneuve dont fait partie le secteur Assomption, 28,9 % des travailleurs du transport et de l'entreposage sont des résidents locaux⁷⁸.

Les entreprises en place bénéficient de la proximité des voies routières supérieures. Certaines ont eu droit à des avantages fiscaux pour s'implanter ou se moderniser. Elles contribuent considérablement à l'économie de l'arrondissement et de la ville. La vitalité économique qu'elles incarnent devrait servir de tremplin à une démarche stratégique qui fera converger cette vitalité avec celle à venir. L'arrondissement, qui prévoit générer jusqu'à 1 600 nouveaux emplois dans Assomption Nord avec le PPU, devrait annoncer ses intentions à cet égard. Les mesures qu'il proposera devront se conjuguer à la consolidation des emplois existants.

Recommandation 1

Rappelant que la vitalité de l'activité économique fait partie de la vision d'avenir d'Assomption Nord, la commission recommande que les entreprises existantes puissent demeurer en place de plein droit plutôt que devenir dérogatoires.

Bien qu'elle soit favorable à l'introduction de la fonction habitation proposée par le PPU, la commission considère que les préoccupations relatives à la cohabitation des fonctions sont fondées. Les exigences préalables touchent l'harmonisation de la cohabitation entre les entreprises existantes et les nouvelles unités résidentielles. La question de la cohabitation interpelle les parties prenantes de part et d'autre, mais d'abord du côté des projets résidentiels. Ces exigences spécifiques devraient porter sur la conception des projets,

⁷⁸ Portrait socio-économique du territoire du CLE d'Hochelaga-Maisonneuve, doc. 4.10, p. 39

l'implantation des bâtiments et les marges de recul, l'insonorisation, incluant celle des fenêtres, des plantations dans les espaces mitoyens, etc.

Un cas précis illustre cette approche. Le PPU propose de construire une rue en guise de tampon entre Natrel et le terrain en friche voisin. Cette proposition n'est pas convaincante. Peut-on considérer un aménagement plus léger, peut-être temporaire, de type plantation? En plus d'être visuellement plus attrayante, une telle solution garderait les options ouvertes pour d'éventuels changements d'usage.

3.4 Quel avenir pour la fonction résidentielle?

Le PPU prévoit la construction de 3 000 nouvelles unités résidentielles d'ici 20 ans⁷⁹, accueillant quelque 4 400 nouveaux habitants. Pour la commission, cela soulève une question préalable quant à la localisation des logements.

3.4.1 Objectif 3 000 nouvelles unités : une question préalable

Le territoire du PPU s'étend sur un peu plus de 94 ha⁸⁰. Il accueillerait des projets résidentiels dans le seul secteur « 3.2.1 Sherbrooke Est/de l'Assomption⁸¹ ». Longeant le côté sud de la rue Sherbrooke entre les rues Viau et Dickson, ce secteur borde aussi le côté est du boulevard de l'Assomption jusqu'à l'avenue Pierre-De Coubertin. Il est occupé sur presque toute son étendue par des usages divers, dont des bâtiments abritant 700 logements⁸². Il compte deux terrains vacants en friche, l'un de 1,9 ha, l'autre de 2,1, soit environ 4 ha⁸³ au total.

Le seuil de densité prévu au Schéma est de 110 logements/ha brut, un indice de haute densité. Or, même avec un tel indice, comment le secteur Sherbrooke Est/de l'Assomption peut-il accueillir les 3 000 unités de logement prévues au PPU, s'il ne compte que 4 ha en état d'être développés et que la Ville et l'arrondissement entendent favoriser aussi le maintien des emplois et la mixité? Il faudrait que des terrains occupés par d'autres usages deviennent disponibles, ou que l'arrondissement agrandisse le secteur où la fonction habitation serait autorisée.

Recommandation 2

La commission est d'avis que la capacité d'accueil du secteur d'Assomption Nord destiné aux projets résidentiels n'a pas été démontrée. Elle recommande à l'arrondissement de réévaluer ses objectifs ou ses options.

⁷⁹ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 24; doc. 6.1, L. 311-315

⁸⁰ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 6

⁸¹ Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 322-329

⁸² Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 207-210

⁸³ PPU Assomption Nord, doc. 3.11, p. 1

3.4.2 L'insertion de la fonction habitation : diversité, mixité, inclusion

La majorité des mémoires et des interventions orales de la consultation publique souscrivent à l'idée d'implanter 3 000 logements dans Assomption Nord. Ils préviennent aussi que l'arrivée d'un tel nombre de nouveaux logements représente un défi de taille.

Dans la vision stratégique, le PPU vise non seulement la diversification des affectations pour y inclure la fonction habitation, mais aussi une variété de typologies résidentielles, l'insertion d'usages commerciaux et communautaires ainsi que la mixité sociale. Les nouvelles unités d'habitation devraient comprendre des logements abordables et des logements sociaux et communautaires. Le projet de PPU préconise d'y arriver en s'appuyant sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal⁸⁴. En prenant pour objectifs les seuils de la Stratégie d'inclusion, soit 15 % dans chaque catégorie, le PPU pourrait accueillir environ 900 logements sociaux ou abordables.

L'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve a une bonne feuille de route en matière de logement social et abordable, comme l'ont fait valoir ses porte-parole en audience. Toutefois, les intervenants plus avertis des programmes d'aide et de soutien à l'habitation ont exprimé l'avis que, dans son état actuel, la Stratégie pouvait difficilement être mise à contribution.

Révisée en 2015, la Stratégie a été bonifiée sous plusieurs aspects : sensibilisation de tous les promoteurs, négociation obligatoire pour les projets de 48 unités ou plus, conformité à la Stratégie pour les projets de 100 logements ou plus. Il semble toutefois que les seuls projets en cause soient ceux qui nécessitent des modifications réglementaires dérogeant aux usages, aux hauteurs ou aux densités. De tels projets doivent emprunter la voie du « projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » ou PPCMOI.

De l'avis de plusieurs, cela risque de rendre la Stratégie inopérante dans Assomption Nord. Puisque le PPU a pour raison d'être de définir un encadrement précis du développement, on s'attend à ce que les modifications de la réglementation d'urbanisme à venir épousent les prescriptions de hauteur, de densité et d'usages contenues au PPU. Par conséquent, les possibilités de dérogation seront minces, voire inexistantes. La majorité, sinon la totalité des projets pourront être réalisés de plein droit, sans laisser à l'arrondissement une marge de manœuvre pour négocier avec les promoteurs l'inclusion d'unités de logement social et abordable.

⁸⁴ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 30

Il convient aussi de rappeler que les normes de hauteur et de densité sont des paramètres de design. Elles ont pour objectif d'encadrer l'insertion des projets immobiliers dans la trame urbaine et le bâti existant. Les objectifs relatifs au logement social et au logement abordable sont importants en eux-mêmes, mais il serait incongru de privilégier, pour les atteindre, la dérogation aux paramètres de design urbain.

Il faut donc répondre aux besoins de logement social et de logement abordable de façon plus directe. La première mesure à prendre dans le but de respecter les seuils de la Stratégie consisterait à quantifier explicitement l'objectif de logement social et abordable pour le territoire du PPU. Est-il pensable, comme le suggère Bâtir son quartier, de déterminer *a priori* 15 % de logement abordable et 15 % de logement social sur les 3 000 unités à construire? Si oui, il s'agirait ensuite de mobiliser l'ensemble des moyens utiles et des acteurs concernés.

Les moyens sont divers et s'adressent à des clientèles différentes. Pensons aux programmes de la SHQ, dont AccèsLogis et Habitation à loyer modique, au programme fédéral Investissement dans le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et au programme Accès Condos de la Société d'habitation de Montréal. De plus, l'arrondissement devrait prévoir, dès maintenant, la possibilité d'acquérir des terrains ou de mettre des terrains lui appartenant à la disposition des partenaires. Les promoteurs privés, les organismes communautaires et les groupes de ressources techniques sont les premiers auxquels on peut penser.

Recommandation 3

Considérant que les modifications réglementaires qu'entraînera l'adoption du PPU risquent de rendre la Stratégie d'inclusion inopérante ou insuffisante pour assurer la création de logements sociaux et abordables, la commission recommande à l'arrondissement de mobiliser tous les acteurs et partenaires et d'utiliser davantage de moyens, incluant l'acquisition de terrains et la mise en réserve foncière, pour atteindre les objectifs de 15 % de logement abordable et 15 % de logement social.

3.4.3 Des logements pour tous

Outre la mixité sociale basée sur les revenus des futurs résidents, il faut également prévoir une représentativité de la population. Ce secteur dénombre plusieurs centaines de résidents qui habitent des logements destinés aux personnes âgées, ce qui constitue la majorité de la population actuelle.

L'arrivée de familles est souhaitée par la majorité des intervenants à la consultation. Cette demande est en concordance avec les politiques de l'arrondissement et de la Ville. Pensons ici au plan de fidélisation des familles 2014-2017 qui reprend l'idée déjà énoncée plus haut de la création d'une banque de terrains municipaux pour notamment réaliser des logements familiaux. Cette volonté d'accueillir des familles dans l'arrondissement est également reprise

dans le Plan local de développement durable 2011-2015 : les « *logements ayant au minimum trois chambres pour tout nouveau développement immobilier dans MHM, [la] construction de logements abordables, sociaux et communautaires pour tout nouveau développement immobilier dans MHM*⁸⁵ » sont jugés prioritaires.

Les logements familiaux ont des exigences d'implantation et de construction différentes de celles des logements pour une personne seule. Le secteur le plus propice aux logements familiaux est celui où, à l'approche de la rue Dickson, les édifices seraient moins élevés, s'arrimant mieux avec le quartier adjacent. À cet endroit, l'arrivée de nouveaux logements aurait un double effet bénéfique, puisque les nouvelles familles auraient accès facilement aux services et commerces existants de la rue de Marseille, tout en consolidant la vie de quartier de Notre-Dame-des-Victoires.

Cela peut toutefois remettre en cause la densité visée par le PPU. Le territoire a des limites précises et l'arrondissement aurait intérêt à évaluer le nombre de familles pouvant s'y installer. Pour assurer la mixité démographique et notamment renforcer le volet familial, il conviendrait de considérer agrandir l'espace ouvert au développement résidentiel au-delà du secteur d'aménagement Sherbrooke Est / de l'Assomption en incluant, par exemple, tout le territoire compris entre le boulevard de l'Assomption et la rue Dickson?

Recommandation 4

La commission recommande à l'arrondissement d'assurer la diversité de la typologie résidentielle pour assurer la mixité sociodémographique et répondre aux besoins des différentes clientèles.

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement de considérer d'étendre l'aire d'accueil de la fonction résidentielle à l'ensemble du territoire compris entre le boulevard de l'Assomption et la rue Dickson jusqu'à la rue Hochelaga.

Quelles que soient les décisions concernant la typologie des logements à venir, le PPU amorcera la création d'un tout nouveau quartier. On devrait s'inspirer des meilleures pratiques d'ici et d'ailleurs pour créer un climat social sain et un environnement accessible pour tous. Ce dernier aspect a été particulièrement souligné par le groupe Ex aequo dont la mission vise l'intégration des personnes ayant des limitations.

Recommandation 6

La commission recommande que tous les nouveaux édifices ainsi que les voies et les espaces publics soient tenus de satisfaire aux exigences de l'accessibilité universelle.

⁸⁵ Plan local de développement durable 2011-2015 - Mercier – Hochelaga-Maisonneuve, doc. 4.5, p. 15

3.5 Les milieux de vie

En plus des facteurs de réussite d'un PPU axé sur une approche de mixité des fonctions et de la population, d'autres interventions paraissent nécessaires en vue d'aménager un milieu de qualité.

À part quelques petites épiceries excentriques au secteur, l'offre alimentaire et de restauration ainsi que des commerces de proximité est quasi inexistante. L'arrivée de nouveaux travailleurs et résidents augmentera la demande de services. Plusieurs intervenants ont souligné l'importance de contrer le quasi désert alimentaire par l'ajout d'une épicerie de grande surface, de kiosques ou magasins de fruits et légumes, de boulangeries, de petits cafés, etc. L'arrondissement devrait évaluer les besoins en termes de services de proximité et d'équipements collectifs nécessaires; il devrait s'assurer que la réglementation d'urbanisme permette une diversité de commerces et de services de superficies variées, répondant aux besoins des résidents et des travailleurs.

Outre les commerces et les services de proximité habituels, des équipements publics et communautaires seront nécessaires. Or, le PPU identifie un seul terrain public dans le secteur, celui occupé par une cour de services de la Ville sur la rue Chauveau. Lors de la consultation publique, ce terrain a été l'objet des attentes de plusieurs participants, avec des propositions d'école primaire, de services communautaires, de transformation du stationnement en parc.

Sur plusieurs des illustrations du PPU, une portion de la cour Chauveau serait transformée en parc, une réalisation prévue à moyen terme seulement. Curieusement, d'autres interventions, tels des sentiers, sont projetées à court terme, alors que leur emprise est de propriété privée, comme cela a été confirmé en audience.

Recommandation 7

La commission recommande à l'arrondissement de faire connaître rapidement ses intentions quant à la réutilisation du terrain de la cour de services Chauveau à des fins publiques et communautaires.

Sur la question scolaire, les représentants de l'arrondissement ont déclaré que les écoles primaires avoisinantes pourront accueillir de nouveaux enfants. La commissaire de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) a, pour sa part, soutenu que l'école primaire Notre-Dame-des-Victoires ne répondait déjà plus à la demande; elle est occupée à 92 % et l'annexe à 74 %. Des services aux élèves auraient été coupés pour permettre la transformation des locaux

en classes. La commissaire plaide pour la transformation du centre Chauveau en école primaire, faisant valoir qu'il est bien situé pour assurer le déplacement actif et sécuritaire des élèves⁸⁶.

Si une nouvelle école s'avérait nécessaire, elle aurait avantage à correspondre à la vision dite de l'école communautaire, où la réussite éducative des enfants repose sur des partenariats et où les installations sont ouvertes pour la tenue d'activités communautaires et récréatives. En audience, plusieurs intervenants ont souligné l'importance de développer ces activités. Le chapitre du Plan d'urbanisme de l'arrondissement parle aussi de la nécessité de « *chercher à établir des ententes afin de partager les installations culturelles, sociosportives et de loisir des institutions publiques présentes sur le territoire*⁸⁷. »

Recommandation 8

La commission recommande que, si une école s'avère nécessaire pour répondre aux besoins des nouvelles familles, elle soit construite à l'endroit le plus avantageux et qu'elle serve aussi aux activités récréatives, culturelles et sportives de la population avoisinante.

3.6 Les enjeux environnementaux

La commission aborde ici les principaux aspects de la transformation environnementale dont le PPU est porteur pour Assomption Nord.

3.6.1 Le verdissement

L'importance du verdissement pour le devenir du secteur du PPU est incontournable. Le verdissement, pris au sens large du terme, inclut des options d'aménagement précises, des initiatives répondant aux grands défis écologiques tels les changements climatiques et des approches favorisant une plus grande qualité de vie pour tous. La commission a pris bonne note des intentions de l'arrondissement qui en fait l'une des orientations principales du PPU⁸⁸ devant l'ampleur du verdissement à y faire : « *Le couvert végétal est généralement peu présent sur la plupart des lots occupés. Plus de la moitié du secteur est considérée comme un îlot de chaleur*⁸⁹. »

Le SAD propose d'accroître l'indice de canopée pour atteindre 25 % d'ici 2025⁹⁰. Dans l'arrondissement, l'indice de canopée est actuellement de 12,78 %⁹¹. Pour atteindre l'indice souhaité, il faudra prévoir un ensemble de mesures. Le Plan d'urbanisme prévoit déjà un plan

⁸⁶ CSDM, doc. 7.14, p. 4

⁸⁷ Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – Chapitre de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, doc. 4.2, p. 21

⁸⁸ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 26

⁸⁹ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 14

⁹⁰ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, doc. 4.1, p. 48

⁹¹ Plan d'action canopée 2012-2021, doc. 4.13, p. 11

directeur concernant la gestion de la forêt urbaine et une stratégie en vue de « *favoriser la plantation d'arbres et la revégétalisation là où le couvert végétal apparaît insuffisant*⁹². »

Pour le moment, un seul parc est prévu au PPU, à l'emplacement de la cour de services Chauveau. Le PPU ne pourrait-il pas annoncer plus d'initiatives de verdissement? Par exemple, un écran végétal créant une zone tampon derrière les résidences de la rue Dickson? L'implantation d'un jardin collectif, en collaboration avec un groupe communautaire et l'arrondissement, pourrait-elle être une avenue afin d'augmenter la disponibilité en produits frais tout en créant une cohésion entre les résidents, voire même en favorisant un espace intergénérationnel?

3.6.2 Végétation et terrains privés

En annonçant des mesures plus explicites de verdissement, l'arrondissement aurait en mains des objectifs et des outils non seulement pour le domaine public, mais aussi pour associer les entreprises et les promoteurs immobiliers au verdissement d'Assomption Nord. Leur collaboration est indispensable, considérant l'étendue du territoire.

Le terrain vacant au coin sud-est du boulevard de l'Assomption et de la rue de Marseille illustre les perspectives qui s'ouvrent à cet égard. Ce terrain en friche possède un couvert boisé avec des arbres matures. Plusieurs résidents en ont signalé l'importance, souhaitant qu'il soit préservé comme parc ou espace vert.

Ce terrain a fait l'objet d'une étude arboricole qui a été déposée à la suite de la consultation. Il en ressort qu'il s'agit d'un boisé vigoureux, avec des arbres qui « *ne présentent pas de problème de santé particulier* ». Le quart de ces arbres auraient une valeur de conservation moyenne et 10 % une valeur élevée ou très élevée⁹³.

Tout indique que ce terrain en friche est voué à brève échéance à un développement immobilier. Selon le représentant de l'arrondissement, rien ne peut empêcher le promoteur d'abattre tous les arbres avant la construction de son projet.

Bien qu'il soit irréaliste de faire de ce terrain un parc ou un espace vert à sa pleine grandeur, la commission considère qu'il y a place et même intérêt à négocier la conservation de certains bosquets et de spécimens matures. Cela contribuerait à conserver l'attrait visuel du lieu et enverrait un message positif sur le caractère vert à donner au quartier.

⁹² Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – Chapitre de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, doc. 4.2, p. 20, Actions 6.1

⁹³ Étude qualitative des arbres et du boisé – Projet de construction sur la propriété à l'angle Nord-Est du boul. de l'Assomption et de la rue de Marseille (2014), doc. 3.7, p. 9 et 6

Un préjugé favorable à la conservation des arbres existants devrait inspirer l'évaluation des nouveaux projets proposés à l'arrondissement. Le PPU est un moment privilégié pour adopter cette orientation et pour la concrétiser dans une vision du verdissement du secteur avec des objectifs et des moyens s'inspirant des meilleures pratiques, par exemple, celles de la Ville de Vancouver⁹⁴.

Recommandation 9

La commission recommande à l'arrondissement de se doter sans délai d'un véritable plan de verdissement avec des critères, des indicateurs et des ressources en vue de sa mise en œuvre touchant à la fois le domaine public, institutionnel et privé.

3.6.3 Les sols contaminés

La commission a pris note que, selon le projet de PPU, « aucune inscription n'a été répertoriée au registre des sols contaminés de Montréal pour ce secteur⁹⁵ », affirmation reprise à la séance d'information⁹⁶. Or, la commission a identifié trois terrains qui ont fait l'objet d'un avis; ils ont été inscrits à la liste dans le secteur du PPU au courant de l'année 2016⁹⁷. L'arrondissement a répliqué que « l'information contenue dans le PPU selon laquelle il n'y avait aucun terrain contaminé répertorié devra être ajustée dans la version finale du PPU⁹⁸. »

On peut craindre une contamination des sols à plusieurs endroits dans Assomption Nord, comme l'a suggéré un participant⁹⁹. D'ailleurs, un des avis déposés au registre officiel indique qu'« Il est probable que la contamination ait migré à l'extérieur du terrain, étant donné que des sols contaminés [...] ont été observés près des limites de propriété¹⁰⁰ », ce qui suggère la possibilité d'une contamination plus étendue.

Les municipalités devraient jouer un rôle de premier plan dans la réhabilitation des sols contaminés lors de nouveaux développements. La commission rappelle que des ressources sont disponibles, dont celles de la Fédération canadienne des municipalités et du nouveau programme du gouvernement du Québec, ClimatSol-Plus.

⁹⁴ Voir <http://vancouver.ca/files/cov/greenest-city-2020-action-plan-2015-2020.pdf>, p. 33 à 37

⁹⁵ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 14

⁹⁶ M. Réjean Boisvert, doc. 6.1, L. 1708-1712

⁹⁷ Question de la commission – 3 mars 2017, doc. 5.3

⁹⁸ Réponses aux questions de la commission – 7 mars 2017, doc. 5.4, p. 4

⁹⁹ M. Jean-François Gilker, doc. 6.2, L. 1472-1476

¹⁰⁰ Avis de contamination 2 – 5400 Sherbrooke Est, doc. 5.3.3, p. 3

Pour la commission, le PPU devrait être un moment privilégié pour se doter d'un plan d'action et de ressources à l'égard de la contamination des sols, afin de remédier de façon novatrice, proactive et exemplaire aux risques qu'elle pose dans Assomption Nord.

3.7 L'avenir des déplacements

Compte tenu des objectifs du PPU, les déplacements posent sans doute certains des plus grands défis, incluant le défi environnemental puisque le transport routier est le principal vecteur des GES à Montréal¹⁰¹. Comment imaginer et prévoir l'aménagement d'un secteur attirant pour les résidents, les étudiants et les travailleurs, pour les personnes âgées et les familles, pour les piétons et les cyclistes, pour le camionnage et les autres déplacements véhiculaires? La réponse de l'arrondissement sera déterminante pour le succès du plan proposé.

3.7.1 Vue d'ensemble

Seul axe nord-sud du secteur, le boulevard de l'Assomption est au cœur du secteur. Il est classifié « route de transit » dans le réseau de camionnage, comme le sont les rues Hochelaga, Viau et Sherbrooke Est. Ces « axes de transit font ainsi face à un flux de circulation important, surtout aux heures de pointe¹⁰². » Les aménagements proposés incluent le retranchement de deux des trois voies dans chaque direction, supprimant du coup le stationnement sur rue ainsi que l'élargissement du terre-plein et des trottoirs¹⁰³.

Par ailleurs, il est prévu que le boulevard de l'Assomption sera prolongé au sud de la rue Hochelaga jusqu'à la rue Notre-Dame, traversant la future Cité de la logistique. Ce prolongement se ferait en lien avec la prolongation de l'avenue Souigny jusqu'à la rue Notre-Dame.

Le seul axe à traverser Assomption Nord d'est en ouest est la rue de Marseille. Cet axe est emprunté notamment par de nombreux cyclistes, comme l'ont signalé plusieurs intervenants et l'arrondissement lui-même¹⁰⁴. L'arrondissement évoque aussi la possibilité d'y faire des travaux à court terme, en l'occurrence une nouvelle bande cyclable et l'enfouissement des câbles électriques dès 2018¹⁰⁵.

La rue Pierre-De Coubertin est coupée en deux par la voie ferrée du CN. Elle est tout de même une voie d'accès importante pour les entreprises en place. Les marcheurs et les cyclistes

¹⁰¹ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, doc. 4.1, p. 115

¹⁰² PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 20

¹⁰³ PPU Assomption Nord, doc. 3.1, p. 38

¹⁰⁴ Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 219-222

¹⁰⁵ Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 379-387

franchissent aussi la voie ferrée : « *on voit les sentiers informels qui sont empruntés par les cyclistes et les piétons*¹⁰⁶ ». L'arrondissement propose le raccordement des deux tronçons par un passage à niveau pour véhicules, piétons et cyclistes¹⁰⁷. Il s'agit d'un projet à long terme, pour lequel les négociations ne sont pas encore entamées.

La rue Viau, quant à elle, ne devrait subir aucun changement, car : « *On veut consolider l'industrie sur Viau [...] on ne veut pas amener du résidentiel près d'autres activités qui ne sont pas compatibles sur Viau*¹⁰⁸. »

Enfin, le PPU propose d'ajouter progressivement un réseau de rues locales et de sentiers piétons qui s'insérerait dans la trame actuelle, dans la partie est du territoire.

3.7.2 La circulation des véhicules

Plusieurs des questions soulevées en audience sur la circulation automobile et sur celle des camions demeurent sans réponse. Les entreprises existantes ont réitéré qu'elles utilisaient et continueront d'utiliser les rues du secteur pour leurs besoins opérationnels¹⁰⁹. Dans le « TOD », souhaité, c'est tout à fait raisonnable de l'exiger, dans la mesure où la cohabitation entre les usages existants et la nouvelle fonction résidentielle est aussi respectée. Toutefois, l'arrondissement n'a pas offert de stratégie explicite de cohabitation.

Plus généralement, la problématique actuelle de la circulation et son évolution ne sont pas adéquatement documentées dans l'information déposée par l'arrondissement. Selon celui-ci, les données nécessaires seraient inexistantes ou ne peuvent être rendues publiques¹¹⁰.

Selon l'information communiquée ultérieurement à la commission ou tirée d'une étude de circulation des abords du PPU¹¹¹, il s'agit d'un secteur déjà très actif. L'achalandage aux intersections du boulevard de l'Assomption aux heures de pointe varie de quelques centaines à plus de 1 500 véhicules en direction nord et sud. Les prévisions, même si elles annoncent une certaine diminution, impliquent tout de même un nombre important de véhicules¹¹². Les débits de circulation aux heures de pointe à l'intersection Pierre-De Coubertin et Viau sont d'environ

¹⁰⁶ Mme Charlotte Horny, doc. 6.1, L. 224-229

¹⁰⁷ Réponse de la Ville de Montréal – 22 mars 2017, doc. 5.6.1, p. 1

¹⁰⁸ M. Réjean Boisvert, doc. 6.1, L. 3580-3585

¹⁰⁹ M. David Labrosse, doc 6.2, L. 2063 à 2080

¹¹⁰ Réponses aux questions de la commission – 8 mars 2017, doc. 5.2.1, p. 1-2

¹¹¹ Étude de déplacements sur le site du Pôle olympique et ses environs, IBI-CHBA, AECO et l'arrondissement M-HM, décembre 2011 : <http://www.realisonsmtl.ca/3060/documents/5611>

¹¹² Réponses aux questions de la commission – 8 mars 2017, doc. 5.2.1 et Annexe B, doc. 5.2.1.2

2 000 véhicules, alors que le débit journalier moyen annuel tout le long de la rue Viau oscille entre 15 000 véhicules au sud et plus de 77 000 véhicules au nord du territoire du PPU¹¹³.

3.7.3 Les piétons, les cyclistes et le transport collectif

La volonté de favoriser les piétons et les cyclistes est clairement énoncée dans le projet du PPU. Dès lors, sécuriser les traverses piétonnes est non seulement nécessaire, mais devrait être prioritaire. Plusieurs intervenants ont souligné le manque de sécurité actuel, notamment sur la rue Sherbrooke et le boulevard de l'Assomption. D'autres invoquent l'intérêt d'agir rapidement pour attirer de nouveaux résidents¹¹⁴. De plus, selon les données disponibles, l'intersection Viau et Pierre-De Coubertin est problématique¹¹⁵. Pour sécuriser les intersections et harmoniser l'ensemble des déplacements, le PPU doit prévoir des interventions stratégiques précises et efficaces.

Le PPU annonce des intentions générales concernant les aménagements cyclables. La commission a toutefois constaté un écart considérable entre les attentes, les intentions et les propositions. Le débat entre piste et bande cyclable, de même que la question de leur localisation ne sont pas résolus. Pour la commission, il est souhaitable de considérer l'aménagement d'une piste ou d'une bande cyclable tout le long du boulevard de l'Assomption. La commission note également qu'un aménagement cyclable sécuritaire sur la rue de Marseille fait consensus. L'arrondissement semble ouvert à revoir certains aspects de ses propositions, notamment en lien avec une voie cyclable sur l'Assomption, déclarant qu'il reste des choix à faire en matière d'aménagement¹¹⁶.

Il est clair que l'aménagement à court terme d'un espace public de grande qualité autour de la station de métro Assomption devient un élément structurant du secteur et annonciateur du développement futur. La station comme lieu de convergence pour les piétons, les cyclistes et les usagers du transport en commun, d'une part, et la facilité d'accès aux diverses destinations d'Assomption Nord et des environs (résidences, entreprises, écoles, Cité de la logistique, pôle olympique, parc Maisonneuve), d'autre part, deviennent les points d'appui du transport collectif et actif.

¹¹³ Étude de déplacements sur le site du Pôle olympique et ses environs, IBI-CHBA, AECO et l'arrondissement M-HM, décembre 2011 : <http://www.realisonsmtl.ca/3060/documents/5611>

¹¹⁴ Mme Lucienne Jetté, doc. 6.2, L. 1671-1683; M. Jean-François Gilker, doc. 6.2, L. 1161-1163

¹¹⁵ Étude de déplacements sur le site du Pôle olympique et ses environs, IBI-CHBA, AECO et l'arrondissement M-HM, décembre 2011, p. 32 : <http://www.realisonsmtl.ca/3060/documents/5611>

¹¹⁶ M. Daniel Beaulieu, doc. 6.1, L. 668-674

3.7.4 Vers un plan de déplacements pour le territoire du PPU

La commission a entendu bon nombre de propositions intéressantes concernant la cohabitation des modes de déplacement et note que les différents outils pour baliser les déplacements sont présents dans d'autres démarches urbanistiques. Un projet-pilote de cohabitation vélo-taxi-bus a été mené sur la rue Viau. Il comprenait un corridor pour bus et taxi et un autre pour les vélos. Le projet aurait donné le résultat suivant : « *Pendant la durée du projet-pilote, aucun accident n'est survenu et aucune plainte n'a été acheminée à la STM. Celle-ci a conclu, au terme du projet-pilote, que celui-ci était "concluant" et qu'elle tentait de reproduire l'expérience ailleurs dans la métropole*¹¹⁷. » Dans un autre ordre d'idées, il existe une panoplie d'initiatives et de programmes destinés aux employeurs pour encourager les travailleurs à utiliser le cocktail transport et pour délaissier l'utilisation de l'automobile individuelle.

Par ailleurs, la commission a noté avec intérêt sur le site web de la Ville, deux initiatives en cours visant l'amélioration des déplacements. L'une est l'élaboration du plan local de déplacements de l'arrondissement et l'autre, la démarche visant à repenser l'aménagement de l'avenue Pierre-De Coubertin¹¹⁸.

Toutefois, en vue d'harmoniser l'ensemble des déplacements et de favoriser la cohabitation des fonctions, l'arrondissement ne peut faire l'économie d'un plan de déplacements détaillé pour Assomption Nord, en lien avec tous les objectifs du PPU, qu'ils soient économiques, résidentiels ou environnementaux. Ce plan devra à la fois chercher à « *apaiser la circulation, améliorer la sécurité et redonner aux résidents [...] la quiétude et la qualité de vie qui leur revient*¹¹⁹. » Il devra aussi inclure des « *règles d'harmonisation pour tenir compte de la hiérarchisation de l'ensemble des besoins (réseau de camionnage, desserte pour autobus, réseau cyclable, etc.)*¹²⁰ » et comprendre des éléments en vue de « *faciliter le transport des marchandises et des déplacements à vocation économique*¹²¹. » Cette démarche est non seulement importante en soi, mais pourrait enrichir les autres initiatives en cours.

Un tel plan permettrait de systématiser la collecte et l'analyse des données sur tout le territoire du PPU, d'inclure des incitatifs aux transports actifs et collectifs, de mobiliser les intervenants afin de mener des projets pilotes sur le partage sécuritaire de l'emprise publique. Il pourrait aussi favoriser les arrimages d'Assomption Nord aux autres secteurs.

¹¹⁷ Journal Métro, 25 octobre 2016

¹¹⁸ Ville de Montréal, www.realisonsmontreal.ca

¹¹⁹ Plan de transport de la Ville de Montréal (2008) – incluant la Charte du piéton, doc. 4.16, 16^e Chantier, p. 23

¹²⁰ Plan de transport de la Ville de Montréal (2008) – incluant la Charte du piéton, doc. 4.16, 16^e Chantier, p. 24

¹²¹ Plan de transport de la Ville de Montréal (2008) – incluant la Charte du piéton, doc. 4.16, 19^e Chantier, p. 25

Recommandation 10

La commission recommande à l'arrondissement de prévoir un plan de déplacements spécifique et détaillé du territoire du PPU Assomption Nord, mettant l'accent sur les transports actifs et collectifs, la sécurité des piétons et l'accessibilité universelle.

3.8 Suivi et mise en œuvre du PPU

Le projet de PPU est axé sur des objectifs clairs et contient de nombreuses intentions tout à fait louables en regard des principaux enjeux. Toutefois, mis à part les modifications relatives aux hauteurs et densités, le PPU est peu explicite sur les mesures concrètes et les modalités de mise en œuvre. Les participants à la consultation publique l'ont noté, exprimant le souhait d'en savoir davantage et demandant qu'un mécanisme de suivi adéquat soit mis sur pied.

Pour la commission, le processus de mise en œuvre devrait s'articuler autour de quatre points principaux. Le premier touche l'information technique nécessaire à la poursuite de la planification et de la programmation. Il importe pour l'arrondissement de constituer un stock de données suffisant pour guider ses choix en temps opportun. Faute de données et de prévisions sur des aspects importants comme la circulation automobile, la croissance démographique ou les besoins en services communautaires, la rigueur du processus décisionnel risque d'être compromise. Si on prend pour exemple le réaménagement du boulevard de l'Assomption, il serait judicieux de l'entreprendre après avoir fait l'évaluation de l'impact anticipé de son prolongement vers la rue Notre-Dame.

Le second point concerne les plans d'action sur les volets vocationnels du PPU, soit les emplois et l'habitation. Il s'agit de donner corps à l'objectif de soutien de la vitalité économique d'Assomption Nord avec une stratégie de développement des emplois. Il en va de même pour le volet habitation, en vue d'assurer la mixité sociale ainsi que la qualité des projets immobiliers. Ce point couvre aussi les mesures encadrant l'insertion de la fonction habitation et, par la suite, celles régissant la coexistence harmonieuse des entreprises et des résidences.

Le troisième point vise le mécanisme de suivi. L'option qui ressort de la consultation est celle d'un comité multipartite, réunissant l'ensemble des parties prenantes. On devrait y retrouver des représentants des entreprises d'Assomption Nord, des associations et organismes communautaires et des résidents du territoire et de sa périphérie immédiate.

Le comité de suivi devrait avoir pour vis-à-vis un bureau de projet relevant de l'arrondissement. Ce bureau agirait également comme guichet unique, accessible aux partenaires de la mise en œuvre pour tout ce qui touche l'interaction entre eux et l'arrondissement. Cela s'avérerait important dans bon nombre de dossiers, dont ceux du développement économique et résidentiel, des sols contaminés, du verdissement et des logements sociaux et communautaires.

Enfin, un tel comité pourrait constituer un nouvel espace en vue de mettre en œuvre des mécanismes de médiation et d'harmonisation entre les entreprises, les propriétaires fonciers, les promoteurs et les résidents.

Le dernier point consisterait à témoigner de l'engagement de l'arrondissement à mener à bien la réalisation du PPU par des gestes visibles marquant le démarrage de la mise en œuvre. Le verdissement d'un terrain ou d'un parcours, ou l'aménagement d'un espace public en vue de marquer de façon structurante la nouvelle identité du secteur, illustrent le genre d'intervention qui devrait être considérée à court terme.

Recommandation 11

La commission recommande à l'arrondissement d'associer activement toutes les parties prenantes à la mise en œuvre du PPU en mettant sur pied un bureau de projet et un comité de suivi multipartite.



CONCLUSION

En proposant un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour Assomption Nord, l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve veut requalifier un lieu névralgique, aux abords de la station de métro Assomption, en densifiant l'occupation du sol et en diversifiant les usages par l'insertion de projets d'habitation.

La vitalité économique et la cohabitation des usages

La logique de densification et de mixité qui guide le PPU s'inscrit dans une perspective de développement durable qui sous-tend désormais toute planification de l'aménagement du territoire à quelque échelle que ce soit. La majorité des participants à la consultation publique adhèrent à cette vision. Néanmoins, l'insertion d'une fonction résidentielle dans un milieu presque exclusivement voué à des usages industriels soulève des inquiétudes, notamment de la part des entreprises existantes : le PPU aura-t-il pour effet de rendre dérogatoire l'usage qui régit leurs activités selon la réglementation d'urbanisme en vigueur? Tel que présenté, le PPU semble remettre en question la pérennité des entreprises déjà implantées.

La commission est d'avis que les entreprises existantes doivent pouvoir demeurer en place de plein droit plutôt que devenir dérogatoires. La vitalité économique qu'elles incarnent déjà avec 5 000 emplois devrait constituer le tremplin d'une approche stratégique qui, à terme, pourrait générer 1 600 emplois nouveaux.

Par ailleurs, pour la commission, les préoccupations relatives à la cohabitation des fonctions sont fondées, d'où la nécessité de mesures touchant l'harmonisation de la cohabitation entre les entreprises existantes et les nouvelles unités résidentielles.

L'habitation : diversité, mixité, inclusion

Concernant la fonction habitation, le PPU prévoit 3 000 nouvelles unités. La commission s'interroge d'abord sur la capacité d'accueil du secteur dans lequel les projets résidentiels seraient concentrés. Elle recommande à l'arrondissement de réévaluer ses objectifs et ses options.

Le PPU vise la diversité dans la typologie, l'insertion d'usages commerciaux et communautaires et la mixité sociale, avec des logements abordables et des logements sociaux. Le PPU mise sur la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Toutefois, de l'avis de plusieurs, elle serait inopérante puisqu'elle ne s'appliquerait qu'à la faveur de la négociation de projets dérogatoires. Avec le PPU, les possibilités de dérogation seront minces, voire inexistantes. Les projets pourront être réalisés de plein droit, sans laisser de marge de manœuvre pour négocier l'inclusion d'unités de logement social et abordable.

Il faut donc répondre aux besoins de logement social et de logement abordable de façon plus directe, en mobilisant tous les acteurs et tous les moyens, notamment les programmes gouvernementaux qui visent les diverses clientèles. Ainsi, les logements familiaux ont des exigences d'implantation et de construction particulières. Pour assurer la mixité démographique et renforcer le volet familial, l'arrondissement devrait envisager d'agrandir l'aire d'accueil de la fonction résidentielle. Par ailleurs, les nouveaux édifices, de même que les espaces et les voies publiques, devraient satisfaire aux exigences de l'accessibilité universelle.

Les milieux de vie

L'arrivée de nouveaux travailleurs et résidents augmentera la demande de commerces et de services. L'arrondissement devrait évaluer les besoins et s'assurer que la réglementation permet une variété de commerces et de services de superficies variées.

Des équipements publics et communautaires seront également requis. Or, Assomption Nord compte un seul terrain public, la cour de services Chauveau, dont le terrain est susceptible d'être libéré par la Ville. Durant la consultation, ce terrain a fait l'objet de propositions diverses : école primaire, services communautaires, parc. Il est souhaitable, d'une part, que l'arrondissement fasse connaître rapidement ses intentions quant à l'avenir de la cour de services Chauveau. D'autre part, si une école s'avère nécessaire pour répondre aux besoins des nouvelles familles, elle devrait être construite à l'endroit le plus avantageux et servir aussi à diverses activités communautaires.

Le verdissement

La commission a pris note des intentions de l'arrondissement qui fait du verdissement l'une des orientations principales du PPU. En pratique, un seul parc est prévu. D'autres initiatives sont souhaitables, par exemple, un écran tampon végétal derrière les résidences de la rue Dickson, un jardin collectif.

L'arrondissement pourrait associer les entreprises et les promoteurs immobiliers au verdissement d'Assomption Nord. Leur collaboration est indispensable, considérant l'étendue du territoire. Le terrain en friche du boulevard de l'Assomption illustre les perspectives qui s'ouvrent à cet égard. Il possède un couvert boisé avec des arbres matures. Selon une étude arboricole, il s'agit d'un boisé vigoureux. Le quart des arbres auraient une valeur de conservation moyenne et 10 % une valeur élevée ou très élevée.

Tout indique que ce terrain sera voué à brève échéance à un développement immobilier. Le promoteur aurait le droit d'abattre les arbres avant la construction. La commission est d'avis que certains bosquets et spécimens devraient être conservés. Cela contribuerait à l'attrait visuel du lieu et enverrait un signal positif sur le caractère vert du quartier. Plus généralement,

l'arrondissement devrait se doter d'un plan de verdissement touchant à la fois le domaine public, institutionnel et privé.

Les sols contaminés

La commission a repéré trois terrains d'Assomption Nord inscrits au registre des sols contaminés. On peut craindre une contamination des sols à plusieurs endroits, comme l'ont suggéré certains participants. Les municipalités devraient jouer un rôle de premier plan dans la réhabilitation des sols lors de nouveaux développements et des ressources gouvernementales sont disponibles à cette fin. Le PPU devrait être un moment privilégié pour se doter d'un plan d'action en la matière.

L'avenir des déplacements

Les déplacements posent un défi de taille pour faire d'Assomption Nord un secteur attirant pour tous et le milieu de vie de milliers de nouveaux résidents. Plusieurs des questions soulevées en audience sur la circulation automobile et sur celle des camions sont restées sans réponse. Plus généralement, la problématique actuelle de la circulation et son évolution ne sont pas adéquatement documentées.

Les piétons, les cyclistes et le transport collectif

Le PPU entend favoriser les piétons et les cyclistes. Sécuriser les traverses piétonnes devrait être une priorité et faire l'objet d'interventions stratégiques précises et efficaces. Concernant les aménagements cyclables, il y a un écart considérable entre les attentes, les intentions et les propositions. Pour la commission, Il est souhaitable de considérer l'aménagement d'une piste ou d'une bande cyclable tout le long du boulevard de l'Assomption ainsi qu'une voie cyclable sécuritaire sur la rue de Marseille.

L'aménagement à court terme d'un espace public de qualité autour de la station de métro Assomption aurait un effet structurant. Cela confirmerait la station comme lieu de convergence.

Vers un plan local de déplacements

En vue d'harmoniser l'ensemble des déplacements, l'arrondissement devrait doter Assomption Nord d'un plan de déplacements spécifique, complémentaire au PPU, mettant l'accent sur les transports actifs et collectifs, la sécurité des piétons et l'accessibilité universelle. Un tel plan permettrait notamment de systématiser la collecte et l'analyse des données, et de mobiliser les intervenants autour de projets pilotes sur le partage sécuritaire de l'emprise publique.


Suivi et mise en œuvre du PPU

La mise en œuvre du PPU devrait s'articuler autour de quatre points principaux. En premier lieu, il importe pour l'arrondissement de constituer un stock de données suffisant pour guider ses choix en temps opportun. En second lieu, il s'agit de soutenir la vitalité économique d'Assomption Nord avec une stratégie de développement des emplois. De même pour le volet habitation, en vue d'assurer la mixité sociale et la qualité des projets immobiliers.

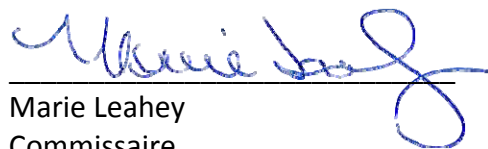
Le troisième point vise le mécanisme de suivi. L'option qui ressort de la consultation est celle d'un comité multipartite, réunissant l'ensemble des parties prenantes. Ce comité devrait avoir pour vis-à-vis un bureau de projet qui agirait aussi comme guichet unique à l'intention des partenaires et espace de mise en œuvre des mécanismes de médiation et d'harmonisation.

En dernier lieu, l'arrondissement devrait confirmer à court terme son engagement à réaliser le PPU et donner un envol à la nouvelle identité du secteur par des gestes visibles comme le verdissement d'un terrain ou d'un parcours, ou un aménagement d'envergure.

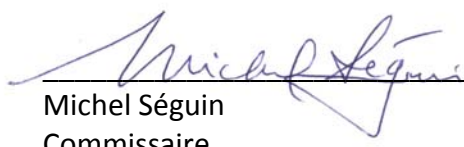
Fait à Montréal, le 10 mai 2017.



Jean Paré, président de commission



Marie Leahey
Commissaire



Michel Séguin
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord conformément aux résolutions CE16 1797 du 9 novembre et CM16 1288 du 21 novembre 2016. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-175. Ce mandat est encadré par l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

La consultation publique sur le projet de PPU a fait l'objet d'un avis public paru dans le journal 24h le 30 janvier 2017. Plus de 25 000 dépliants ont été distribués aux portes des propriétés sur le territoire visé par le PPU et aux alentours.

Des annonces ont également été placées sur Facebook. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et du service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal a eu lieu le 31 janvier 2017 aux bureaux de l'OCPM.

La commission a tenu une séance d'information le 15 février 2017 à la Salle de réception Plaza Antique. La commission a également tenu une séance d'audition des opinions le 14 mars 2017, au même endroit que la séance d'information.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président de la commission
Mme Marie Leahey, commissaire
M. Michel Séguin, commissaire
Mme Élise Naud, secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications

M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Mme Brunelle Amélie Bourque, attachée à la logistique
Mme Lizon Levesque, adjointe administrative
Mme Élisabeth Doyon, designer multimédia

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

M. Réjean Boisvert, chef de division – urbanisme

Pour le service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal

Mme Lise Bernier, chef de division
Mme Charlotte Horny, conseillère en aménagement

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

Mme Suzie Miron
M. François Gagnon
M. Sal Fratino
Mme Lucienne Jetté
M. Jérôme Vallée
Mme Dominique Chartrand
M. Denis Côté
Mme Cristelle Labrique-Dupuis - Regroupement des usagers du transport adapté et accessible de l'île de Montréal
Mme Manon Lavigne
M. Réjean St-André
Mme Erika Tremblay
M. Hugo Desgens
M. Anicet Ndayishimiye
Mme Nathalie Bazzo
M. Julien Bourdeau
M. Yan Robichaud
M. David Labrosse - Chambre de commerce de l'Est de Montréal
M. Cyril Duchamp-Vignal

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
 - 1.3.1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.3.1.1. Annexe 1 - Le schéma des secteurs d'emplois
 - 1.3.1.2. Annexe 2 – Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport
 - 1.3.1.3. Annexe 3 – Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier
 - 1.3.1.4. Annexe 4 - Les grands sites industriels désaffectés
 - 1.3.1.5. Annexe 5 – Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes
 - 1.3.1.6. Annexe 6 – L'affectation du sol
 - 1.3.1.7. Annexe 7 – La densité de construction
 - 1.3.1.8. Annexe 8 – Les secteurs d'emplois
 - 1.3.1.9. Annexe 9 – L'affectation du sol - chapitre de l'arrondissement MHM
 - 1.3.1.10. Annexe 10 – La densité de construction
 - 1.3.1.11. Annexe 11 – La synthèse des orientations pan-montréalaises
 - 1.3.1.12. Annexe 12 - PPU Assomption Nord (voir 3.1)
 - 1.3.2. Règlement de contrôle intérimaire – PPU Assomption Nord
 - 1.3.2.1. Annexe A – Territoire d'application
 - 1.3.3. Sommaire décisionnel de la modification du règlement de contrôle intérimaire
 - 1.3.3.1. Recommandation
 - 1.3.3.2. Résolution du conseil d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
 - 1.3.3.3. Règlement modifiant de règlement de contrôle intérimaire
 - 1.3.3.4. Annexe A
- 1.4. Résolution
 - 1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 9 novembre 2016 – CE16 1797
 - 1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 novembre 2016 – Séance tenue le 22 novembre 2016 – CM 16 1268

- 1.4.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 novembre 2016 – Séance tenue le 22 novembre 2016 – CM 16 1279
- 1.4.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 novembre 2016 – Séance tenue le 22 novembre 2016 – CM 16 1288
- 2. Démarche de consultation**
 - 2.1. Avis public
 - 2.2. Dépliant
- 3. Documentation déposée par la Ville de Montréal**
 - 3.1. PPU Assomption Nord
 - 3.1.1. Localisation du secteur
 - 3.2. Activités participatives déjà réalisées
 - 3.2.1. Les soirées Demain Montréal
 - 3.2.2. Atelier A – 1er avril 2015 – Rapport d'étape
 - 3.2.3. Atelier B – 29 avril 2015 – Rapport d'étape
 - 3.2.4. Faits saillants des rencontres de quartier – 30 avril 2015
 - 3.3. Comité consultatif d'urbanisme (CCU-2016-06) – 7 juin 2016
 - 3.4. Comité Jacques-Viger – Avis C16-MHM-02 – 9 septembre 2016
 - 3.5. Étude sur l'application du concept de rapprochement travail-résidence au secteur Assomption – décembre 2016
 - 3.6. Présentation de la Ville de Montréal – Séance d'information du 15 février 2017
 - 3.7. Étude qualitative des arbres et du boisé – Projet de construction sur la propriété à l'angle Nord-Est du boul. de l'Assomption et de la rue de Marseille (2014)
 - 3.7.1. Inventaire qualitatif des arbres
 - 3.8. Règlement sur le bruit à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
 - 3.9. Extraits du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve concernant la cohabitation et les nuisances
 - 3.10. Coupes des rues actuelles
 - 3.10.1. Boulevard de l'Assomption
 - 3.10.2. Rue Chauveau
 - 3.10.3. Rue de Marseille
 - 3.10.4. Avenue Pierre-De Coubertin
 - 3.11. Les superficies des différents secteurs du PPU et des terrains en friche

4. Documents et liens utiles

- 4.1. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401.PDF
- 4.2. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – Chapitre de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_CHAPITRE_14.PDF
- 4.3. Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels – Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_mhm_fr/media/documents/plan_action_inclusion_logement_projet_residentiel.pdf
- 4.4. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,119343573&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.5. Plan local de développement durable 2011-2015 - Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9417,112733587&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.6. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve – janvier 2017
 - 4.6.1. Cartes
 - 4.6.1.1. Alignement
 - 4.6.1.2. Limites de hauteur
 - 4.6.1.3. Modes d'implantation
 - 4.6.1.4. PIIA
 - 4.6.1.5. Secteurs et immeubles significatifs
 - 4.6.1.6. Taux d'implantation et densité
 - 4.6.1.7. Usages prescrits
 - 4.6.1.8. Zones
- 4.7. Plan de fidélisation des familles
- 4.8. Programme Habitations urbaines pour familles
- 4.9. Site de Office municipal d'habitation de Montréal sur le programme AccèsLogis :
<http://www.omhm.qc.ca/programme-acc%C3%A8slogis-qu%C3%A9bec>
- 4.10. Portrait socioéconomique du territoire du Centre local d'emploi de Hochelaga-Maisonneuve
- 4.11. Portrait socioéconomique du territoire du Centre local d'emploi de Mercier

- 4.12. Rapport de la consultation publique sur la cité de la logistique – 10 mars 2017
- 4.13. Plan d'action canopée 2012-2021
- 4.14. Les aménagements cyclables : un cadre pour l'analyse intégrée des facteurs de sécurité - INSPQ – 2009
- 4.15. Accessibilité universelle – Ville de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8258,90439645&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 4.16. Plan de transport de la Ville de Montréal (2008) – incluant la Charte du piéton :
http://servicesenligne.ville.montreal.qc.ca/sel/publications/htdocs/porteaccespublication_Fr/porteaccespublication.jsp?systemName=68235660
- 4.17. Cadre de référence - Notre vision de l'école communautaire – CSDM - 2007

5. Travaux de la commission

- 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville – 31 janvier 2017
- 5.2. Questions et demandes de la commission – 28 février 2017
 - 5.2.1. Réponses aux questions de la commission – 8 mars 2017
 - 5.2.1.1. Annexe A
 - 5.2.1.2. Annexe B
 - 5.2.1.3. Annexe C
 - 5.2.2. Réponse à une question de la commission – 10 mars 2017
- 5.3. Question de la commission – 3 mars 2017
 - 5.3.1. Avis de contamination – 5350 Sherbrooke Est
 - 5.3.2. Avis de contamination 1 – 5400 Sherbrooke Est
 - 5.3.3. Avis de contamination 2 – 5400 Sherbrooke Est
- 5.4. Réponses aux questions de la commission – 7 mars 2017
 - 5.4.1. Approbation du plan de réhabilitation
 - 5.4.2. Extrait du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains – Québec
 - 5.4.3. Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés – Québec – juillet 2016
- 5.5. Question de la commission pour le CN
 - 5.5.1. Réponse du CN – 22 mars 2017
- 5.6. Question de la commission pour la Ville de Montréal
 - 5.6.1. Réponse de la Ville de Montréal – 22 mars 2017

6. Transcriptions

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 15 février 2017
- 6.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 14 mars 2017

7. Mémoires

- 7.1. François Gagnon et Patricia Clermont
 - 7.1.1. Présentation PowerPoint
 - 7.1.2. Transcription
- 7.2. Lucienne Jetté
 - 7.2.1. Transcription
- 7.3. Bâtir son quartier
 - 7.3.1. Transcription
- 7.4. Lemay pour Renaud-Bray
 - 7.4.1. Présentation PowerPoint
 - 7.4.2. Transcription
- 7.5. Comité BAILS Hochelaga-Maisonneuve et Infologis de l'est de l'île de Montréal
 - 7.5.1. Transcription
 - 7.5.2. Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve -INRS- 2016
- 7.6. Coalition vélo de Montréal
 - 7.6.1. Présentation PowerPoint
 - 7.6.2. Transcription
- 7.7. CN
- 7.8. Mercier-Ouest Quartier en santé
- 7.9. Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal
- 7.10. Chambre de commerce de l'Est de Montréal et la Compagnie Rafraîchissements Coca-Cola Canada
 - 7.10.1. Transcription
 - 7.10.2. Présentation PowerPoint
- 7.11. Projet Montréal
 - 7.11.1. Transcription
- 7.12. Delia Prodan
- 7.13. Ex æquo
- 7.14. CSDM
 - 7.14.1. Transcription



Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-175 modifiant le Plan d'urbanisme

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville décrète :

- 1.** La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par la carte jointe en annexe 1 au présent règlement.
- 2.** L'illustration 2.4.1 intitulée « Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'illustration jointe en annexe 2 au présent règlement.
- 3.** L'illustration 2.4.2 intitulée « Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'illustration jointe en annexe 3 au présent règlement.
- 4.** L'illustration 2.4.3 intitulée « Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'illustration jointe en annexe 4 au présent règlement.
- 5.** L'illustration 2.4.4 intitulée « Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'illustration jointe en annexe 5 au présent règlement.
- 6.** La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par la carte jointe en annexe 6 au présent règlement.
- 7.** La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » de la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par la carte jointe en annexe 7 au présent règlement.
- 8.** Les paragraphes du texte intitulé « Les secteurs d'emplois » de l'objectif 1 de la section 14.3.1 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme sont remplacés par les paragraphes suivants :

« Le secteur Dickson (ou Assomption Sud) offre 48 hectares de terrains vacants ou abandonnés propices au développement économique. Son attractivité sera considérablement améliorée grâce au prolongement du boulevard de l'Assomption et de l'avenue Souigny.

Le secteur d'emploi Assomption Nord, situé entre la rue Viau et le boulevard de l'Assomption au nord de la rue Hochelaga, mérite une attention toute particulière. Le secteur est composé de grandes entreprises issues du domaine des services administratifs, du transport et de l'entreposage générant une grande employabilité. De plus, on remarque l'arrivée d'une nouvelle économie de savoir et de service en pleine croissance.

À cet égard, dans le but d'optimiser les retombées économiques du développement des secteurs Assomption Nord et Dickson, il faudra favoriser l'établissement d'entreprises offrant une diversité tant par leur domaine d'expertise que par leur rayonnement, permettant de maximiser un développement prospère et en santé, et proposant un gain en termes de création d'emplois. ».

9. L'illustration 14.1 intitulée « Les secteurs d'emploi » du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est remplacée par l'illustration relative aux secteurs d'emplois et aux activités diversifiées jointe en annexe 8 au présent règlement.

10. L'objectif 9 de la section 14.3.4 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est modifié par l'insertion, après le deuxième paragraphe, du paragraphe suivant :

« En ce sens, l'édicule du métro Assomption avec la requalification de ses abords permet la réalisation d'un réseau de sentiers piétons et cyclables permettant une plus grande flexibilité de parcours et une meilleure accessibilité à la zone d'emploi existante. ».

11. L'objectif 10 de la section 14.3.4 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est modifié par le remplacement des deux dernières phrases du cinquième paragraphe, par les phrases suivantes :

« Enfin, le prolongement du boulevard de l'Assomption vers le sud offre l'occasion de canaliser le camionnage se dirigeant vers la rue Notre-Dame Est et ainsi, d'améliorer considérablement la quiétude sur les rues résidentielles environnantes, dont la rue Dickson. Le prolongement du boulevard de l'Assomption sera aussi l'occasion de réaménager la portion existante, entre les rues Sherbrooke Est et Hochelaga. L'aménagement du boulevard urbain prévoit une cohabitation sécuritaire pour le piéton avec des trottoirs élargis, des traversées sécuritaires, des plantations d'arbres et l'installation de mobilier urbain. ».

12. La carte intitulée « L'affectation du sol » du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est remplacée par la carte jointe en annexe 9 au présent règlement.

13. La carte intitulée « La densité de construction » du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est remplacée par la carte jointe en annexe 10 au présent règlement.

14. Les paramètres de densités de construction du secteur 14-03 de la section 14.5 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme sont remplacés par les suivants :

« Secteur 14-03

- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen. ».

15. Les paramètres de densités de construction du secteur 14-05 de la section 14.5 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme sont remplacés par les suivants :

« Secteur 14-05

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. maximal : 6,0. ».

16. La section 14.5 du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout, après les paramètres de densités de construction du secteur 14-16, des paramètres suivants :

« Secteur 14-17

- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé. ».

17. La carte intitulée « La synthèse des orientations pan-montréalaises » du chapitre 14 de la partie II de ce plan d'urbanisme est remplacée par la carte jointe en annexe 11 au présent règlement.

18. La partie IV intitulée « Les programmes particuliers d'urbanisme du Plan d'urbanisme » de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout du document intitulé « Programme particulier d'urbanisme – Assomption Nord » joint en annexe 12 au présent règlement.

ANNEXE 1

CARTE 2.4.1 INTITULÉE « LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS »

ANNEXE 2

ILLUSTRATION 2.4.1 INTITULÉE « LES SECTEURS D'AFFAIRES ET DE COMMERCE À DENSIFIER EN RELATION AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX CORRIDORS DE TRANSPORT COLLECTIF »

ANNEXE 3

ILLUSTRATION 2.4.2 INTITULÉE « LES SECTEURS D'EMPLOIS À RÉAMÉNAGER EN RELATION AVEC DES INTERVENTIONS STRUCTURANTES SUR LE RÉSEAU ROUTIER »

ANNEXE 4

ILLUSTRATION 2.4.3 INTITULÉE « LES GRANDS SITES INDUSTRIELS DÉSAFFECTÉS À METTRE EN VALEUR À DES FINS D'EMPLOIS »

ANNEXE 5

ILLUSTRATION 2.4.4 INTITULÉE « LES SECTEURS PROPICES À UNE TRANSFORMATION À DES FINS D'ACTIVITÉS MIXTES »

ANNEXE 6

CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L’AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE 7

CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE 8

ILLUSTRATION 14.1 RELATIVE AUX SECTEURS D’EMPLOIS ET D’ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES

ANNEXE 9

CARTE INTITULÉE « L’AFFECTATION DU SOL » - ARRONDISSEMENT MERCIER –HOCHELAGA-MAISONNEUVE

ANNEXE 10

CARTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » - ARRONDISSEMENT MERCIER –HOCHELAGA-MAISONNEUVE

ANNEXE 11

CARTE INTITULÉE « LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS PAN-MONTRÉALAISES »

ANNEXE 12

PROGRAMME PARTICULIER D’URBANISME INTITULÉ « ASSOMPTION NORD »

Ce règlement a été promulgué par l’avis public affiché à l’hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1167400001

Note : Les annexes du projet de règlement suivant se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l’OCPM (www.ocpm.gc.ca) sous la rubrique du « PPU Assomption Nord», au point 1.3.1.1 à 1.3.1.12. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l’Office au 1550, rue Metcalfe, à Montréal.

Annexe 4 – Notions à éclaircir

Les documents d'urbanisme, qu'il s'agisse de plans, de règlements ou de programmes, font appel à diverses notions et à un vocabulaire où il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Voici de quoi démêler quelques notions dans le cadre du projet de Programme particulier d'urbanisme Assomption Nord.

« Secteur établi, secteur à construire, secteur à transformer »

Le Plan d'urbanisme de la ville de Montréal caractérise le territoire selon trois types de secteurs :

- Les **secteurs établis**, la plus grande partie du territoire, aux caractéristiques à consolider.
- Les **secteurs à construire**, constitués de grands espaces vacants destinés à l'habitation ou à l'emploi.
- Les **secteurs à transformer**, considérés sous-utilisés et destinés à des changements radicaux.

Assomption Nord constitue dans sa totalité un **secteur établi**.

« Affectation du sol »

Dans un plan d'urbanisme, l'affectation exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire ou à transformer et confirme celle des secteurs établis. Le Plan d'urbanisme de Montréal distingue 10 catégories, dont deux s'appliquent actuellement à Assomption Nord :

- « *Secteur d'activités diversifiées* »
Aire d'affectation à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.
- « *Secteur d'emplois* »
Aire d'affectation à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. L'habitation en est exclue.

« Secteurs d'emplois »

Le Plan d'urbanisme distingue 7 types de secteurs d'emplois, selon leur vocation et leur forme d'aménagement. Assomption Nord comprend actuellement deux types de secteurs d'emplois :

- « *Secteur industriel* »
Secteur d'entreprises manufacturières variées, d'activités de distribution, de commerces complémentaires et de services aux entreprises.
- « *Secteurs d'emplois diversifiés* »
Secteur d'activités à caractère industriel, commercial ou de bureau.

« Usages »

Dans chaque arrondissement, le règlement d'urbanisme traduit le contenu du Plan d'urbanisme en prescriptions, dont les **usages autorisés**. Le règlement est opposable aux tiers : il encadre les projets, établit les conditions de réalisation, régit l'émission des permis, etc. Pour l'application du règlement, l'arrondissement est divisé en zones.

Le règlement d'urbanisme établit **4 familles** d'usages se divisant à leur tour en catégories. Chaque catégorie comprend une liste d'usages spécifiques, accompagnée d'usages additionnels et, parfois, de

conditions de localisation, d'aménagement ou d'exploitation, par exemple quant aux vibrations, à l'émission de bruit ou de poussière ou à l'éclairage extérieur.

Les familles et les catégories d'usages pour Assomption Nord sont les suivantes :

« Famille Habitation (H) »

L'habitation n'est actuellement autorisée qu'aux abords de la rue Sherbrooke.

« Famille Commerce (C) »

Les usages actuellement autorisés appartiennent aux catégories suivantes :

- « C.1(2) : commerces et services d'appoint »
Les établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises.
- « C.3(9) : commerces et services en secteur désigné »
Les établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins et aux particularités de secteurs désignés, ici les abords de la rue Sherbrooke.
- « C.4 : commerces et services en secteurs de moyenne intensité commerciale »
Les établissements de vente au détail et de services regroupent des usages d'autres catégories de la famille Commerce et quelques usages spécifiques additionnels.
- « C.7 : commerces de gros et entreposage »
Les usages liés à l'entreposage et au commerce de gros tels qu'entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution. Le transbordement de conteneurs y est interdit. Toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

« Famille Industrie (I) »

Les usages actuellement autorisés appartiennent aux catégories suivantes :

- « I.2 : industrie légère »
Les usages qui génèrent des nuisances légères, sans danger d'explosion ou d'émanation toxique. Les opérations, incluant l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment. Cette catégorie recoupe actuellement le **secteur d'emplois diversifiés** d'Assomption Nord.
- « I.4 : industrie »
Les usages pouvant occuper de grandes superficies et créer des nuisances dans leur secteur. Les opérations, incluant l'entreposage, doivent être faites à l'intérieur. Cette catégorie recoupe actuellement le **secteur industriel** d'Assomption Nord.

« Famille Équipements collectifs et institutionnels (E) »

- « E.7(1) : équipements de transport et de communication et infrastructures »
Divers usages spécifiques tels qu'ateliers municipaux, centrale téléphonique, cour de matériel et de véhicules de service et autres. Cette catégorie d'usages se retrouve actuellement dans la partie ouest d'Assomption Nord.

Annexe 5 – Les recommandations de la commission

Recommandation 1

Rappelant que la vitalité de l'activité économique fait partie de la vision d'avenir d'Assomption Nord, la commission recommande que les entreprises existantes puissent demeurer en place de plein droit plutôt que devenir dérogatoires.

Recommandation 2

La commission est d'avis que la capacité d'accueil du secteur d'Assomption Nord destiné aux projets résidentiels n'a pas été démontrée. Elle recommande à l'arrondissement de réévaluer ses objectifs ou ses options.

Recommandation 3

Considérant que les modifications règlementaires qu'entraînera l'adoption du PPU risquent de rendre la Stratégie d'inclusion inopérante ou insuffisante pour assurer la création de logements sociaux et abordables, la commission recommande à l'arrondissement de mobiliser tous les acteurs et partenaires et d'utiliser davantage de moyens, incluant l'acquisition de terrains et la mise en réserve foncière, pour atteindre les objectifs de 15 % de logement abordable et 15 % de logement social.

Recommandation 4

La commission recommande à l'arrondissement d'assurer la diversité de la typologie résidentielle pour assurer la mixité sociodémographique et répondre aux besoins des différentes clientèles.

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement de considérer d'étendre l'aire d'accueil de la fonction résidentielle à l'ensemble du territoire compris entre le boulevard de l'Assomption et la rue Dickson jusqu'à la rue Hochelaga.

Recommandation 6

La commission recommande que tous les nouveaux édifices ainsi que les voies et les espaces publics soient tenus de satisfaire aux exigences de l'accessibilité universelle.

Recommandation 7

La commission recommande à l'arrondissement de faire connaître rapidement ses intentions quant à la réutilisation du terrain de la cour de services Chauveau à des fins publiques et communautaires.

Recommandation 8

La commission recommande que, si une école s'avère nécessaire pour répondre aux besoins des nouvelles familles, elle soit construite à l'endroit le plus avantageux et qu'elle serve aussi aux activités récréatives, culturelles et sportives de la population avoisinante.

Recommandation 9

La commission recommande à l'arrondissement de se doter sans délai d'un véritable plan de verdissement avec des critères, des indicateurs et des ressources en vue de sa mise en œuvre touchant à la fois le domaine public, institutionnel et privé.

Recommandation 10

La commission recommande à l'arrondissement de prévoir un plan de déplacements spécifique et détaillé du territoire du PPU Assomption Nord, mettant l'accent sur les transports actifs et collectifs, la sécurité des piétons et l'accessibilité universelle.

Recommandation 11

La commission recommande à l'arrondissement d'associer activement toutes les parties prenantes à la mise en œuvre du PPU en mettant sur pied un bureau de projet et un comité de suivi multipartite.







LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.