



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-158
MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR
DE L'ARRONDISSEMENT
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES/MONTRÉAL-EST
(MÉTRO RICHELIEU)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 5 février 2004



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

Le 5 février 2004

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

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est (Métro Richelieu)

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P-03-158 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Bernard G. Hogue, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le mercredi 10 décembre 2003.

Le projet de règlement P-03-158 modifie le plan d'affectation du sol et le plan des limites de hauteur et de densité pour les terrains appartenant à l'entreprise Métro Richelieu Inc., situés sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima.

La consultation tenue auprès des résidents, la commission constate que le promoteur n'a pas été en mesure de démontrer aux citoyens que son projet comporte les mesures nécessaires permettant d'atténuer de façon importante les désagréments qui résulteront de l'aménagement de stationnements qui donneront directement sur les cours arrière des résidences de l'avenue René-Masson.

En ce qui a trait à la portion de stationnement qui est située à l'extrémité nord du projet, près du boulevard Perras, la commission est toutefois d'avis que, contrairement à la situation qui prévaut actuellement, la construction de l'édifice A et des aménagements adjacents (lien piétonnier, stationnement, écran de verdure, etc.), amènera une surveillance accrue des nouveaux stationnements de cette zone, ce qui devrait diminuer les risques que ne s'y déroulent des activités illicites.

Le 5 février 2004

Page 2

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

La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement P-03-158, à condition d'obtenir l'assurance que l'arrondissement, avant de modifier son règlement d'urbanisme, exige du promoteur qu'il dépose :

Un plan d'aménagement détaillé, décrivant les solutions qu'il entend apporter pour atténuer efficacement les impacts de son projet sur la qualité de vie des résidants de l'avenue René-Masson;

Un plan d'aménagement détaillé, décrivant les solutions qu'il entend apporter pour atténuer efficacement les impacts de son projet sur la quiétude de l'école Notre-Dame-de-Fatima;

Un plan d'aménagement détaillé de la portion de forme triangulaire située à l'extrémité du « Bloc nord » qui sera traversée par le lien piétonnier qui communique avec l'avenue René-Masson.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 20 février 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
1. Le projet	3
2. Les préoccupations et les attentes des citoyens	5
3. L'analyse de la commission	7
Conclusion	11

Annexes

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a reçu le mandat de consulter les citoyens sur le projet de règlement P-03-158 modifiant le plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est.

Ce projet de règlement vise à permettre de modifier le plan d'affectation du sol et le plan des limites de hauteur et de densité pour les terrains vacants situés sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima du district de Rivière-des-Prairies. La modification au plan d'urbanisme consiste à :

1. modifier les aires d'affectation « Habitation » et « Commerce/Habitation » par « Commerce »;
2. modifier la catégorie de densité (coefficient d'occupation du sol) pour les lots situés actuellement dans l'aire d'affectation « Habitation » sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima.

Le mandat de tenir une consultation publique a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4). Selon cet article, l'Office a pour fonction « de procéder aux consultations publiques, prévues par toute disposition applicable ou demandées par le conseil de la ville, sur les modifications et révisions du plan d'urbanisme de la ville ». On peut trouver les renseignements relatifs au mandat à l'annexe 1.

Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 22 septembre 2003. Il avait d'abord fait l'objet d'une recommandation du conseil de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est le 28 août 2003.

Le mercredi 19 novembre, la commission a tenu une réunion préparatoire avec les représentants de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est, aux bureaux de l'arrondissement. L'avis public annonçant cette consultation a paru le lundi 24 novembre 2003 dans le journal *Le Devoir* et le mercredi 26 novembre 2003 dans l'hebdomadaire *L'Informateur de Rivière-des-Prairies*. Dès le 24 novembre 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

Au cours de la semaine du 8 décembre 2003, environ 1 500 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quadrilatère des rues Louise-Dessaulles, René-Masson, Perras et la

42^e Avenue. L'assemblée publique de consultation a eu lieu le mercredi 10 décembre, au Centre communautaire Rivière-des-Prairies, 9140, boulevard Perras.

1. Le projet

Le projet de la firme Métro Richelieu Inc. est localisé à l'intersection des boulevards Perras et Rodolphe-Forget, sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima.

Le projet proposé est constitué de trois bâtiments commerciaux, l'un d'entre eux étant destiné à abriter un supermarché d'une superficie d'environ 4 000 m², avec deux autres bâtiments commerciaux, l'un d'environ 1 598 m² à l'intersection des boulevards Perras et Rodolphe-Forget et l'autre, en façade du boulevard Rodolphe-Forget, d'environ 333 m². Les stationnements de ces bâtiments commerciaux jouxteront les cours arrière des habitations de l'avenue René-Masson.

Le projet présenté ne respecte pas les affectations du sol et les limites de hauteur et de densité prévues au plan d'urbanisme de 1992. Le projet chevauche en effet deux aires d'affectation différentes, la plus au sud était classée « Habitation », tandis que celle à l'intersection des deux boulevards a une affectation mixte « Habitation/Commerce ».

Les alignements de construction sont prévus relativement près de la rue de manière à assurer une présence sur rue, s'éloigner au maximum de la zone résidentielle adjacente et limiter les aires de stationnement et de chargement en cour avant. Chacun des bâtiments aura son propre stationnement. Les stationnements des différents commerces seront délimités les uns des autres par des bandes de végétation. Le promoteur prévoit aussi aménager une bande de verdure sur le pourtour du terrain, afin d'assurer la quiétude des habitations voisines. Le quai de chargement du supermarché sera situé dans la cour latérale, tout juste à côté de l'école primaire et du parc dont la façade se trouve sur le boulevard Rodolphe-Forget.

Les aménagements proposés par le requérant nécessiteront aussi l'acquisition par ce dernier de la rue projetée sur le site (rue Lizette-Gervais), de même que l'obligation par le promoteur de prévoir la conservation du lien piétonnier projeté pour relier le boulevard Rodolphe-Forget et l'avenue René-Masson entre les futurs édifices A et B indiqués sur le plan déposé (lot 1 074 654).

Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-158, intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles a pour but de modifier les deux aires d'affectation pour n'en faire dorénavant qu'une seule « Commerce ».

Il a aussi pour but de modifier la catégorie de densité « 9A » (coefficient d'occupation du sol entre 0.8 et 3) pour la catégorie de densité « 3A » (coefficient d'occupation du sol entre 1.3 et 1.5) pour les lots situés actuellement dans l'aire d'affectation « Habitation » soit les lots 1 074 622, 1 074 623, 1 074 654, 1 074 659 à 1 074 711 sur le côté est du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima, dans le district de Rivière-des-Prairies.

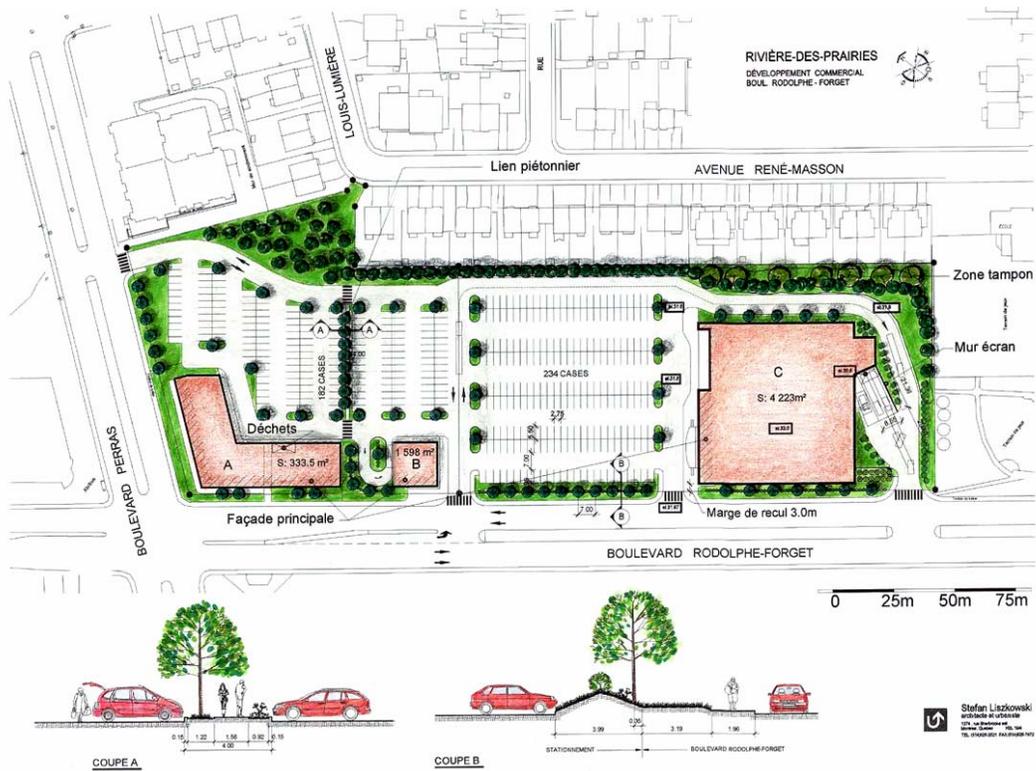


Figure 1 Plan du développement commercial – Boul. Rodolphe-Forget (document déposé, 5.1)



Figure 2 Localisation du « Bloc Nord » / « Bloc Sud » (tiré du document déposé, 5.1)

2. Les préoccupations et les attentes des citoyens

Les citoyens qui sont intervenus lors de l'assemblée publique habitent des résidences situées sur l'avenue René-Masson, en bordure des terrains qui seront développés. Ils s'interrogent principalement sur les impacts des nouveaux commerces sur leur environnement et particulièrement sur l'importance de la zone tampon entre les cours arrière des résidences de l'avenue René-Masson et le stationnement du supermarché.

Le premier citoyen qui est intervenu s'est dit étonné de constater l'ajout d'un autre supermarché dans le secteur alors qu'il existe présentement, le long du boulevard Perras, plusieurs épiciers de petites et de grandes surfaces qui desservent déjà très bien les résidents du quartier. Il se dit également insatisfait de constater le changement d'usage pour les terrains visés par ce développement commercial. En effet, lorsqu'il fit l'achat de sa résidence sise sur l'avenue René-Masson, les terrains vacants, situés à l'arrière de son terrain, étaient destinés à accueillir un autre développement domiciliaire et non pas un centre commercial.

Cette personne désirait également connaître le type des commerces qui s'implanteront dans les deux autres bâtiments prévus au coin des boulevards Perras et Rodolphe-Forget. Compte tenu de l'état d'avancement du projet et du fait que ces espaces seront mis en location, le représentant du promoteur et les représentants de l'arrondissement n'étaient pas en mesure de fournir une réponse précise. Bien que le promoteur affirme que les activités commerciales qui seront implantées n'augmentent en rien la criminalité, ce citoyen s'inquiète de voir réapparaître, là où il y a présentement un stationnement, divers problèmes associés à la présence des gangs de rue et à la vente de drogues.

Les citoyens s'interrogent également sur l'achalandage que provoquera le commerce de grande surface, dont le stationnement sera adjacent aux terrains des résidences de l'avenue René-Masson. Comme ils habitent l'avenue René-Masson, ils s'inquiètent de ce qu'il adviendra de leur tranquillité et de la sécurité des enfants qui fréquentent l'école, le parc adjacent aux terrains du centre commercial et les équipements de loisirs situés à l'intersection des boulevards Perras et Rodolphe-Forget.

À ces interrogations, les représentants de l'arrondissement ont précisé que ces aspects du projet ont été pris en considération. En plus de prévoir une zone tampon et de disposer la façade principale des bâtiments sur le boulevard Rodolphe-Forget, le lien piétonnier entre le boulevard Rodolphe-Forget et l'avenue René-Masson sera aménagé de manière à ce que les piétons puissent y circuler en toute sécurité. Le représentant du promoteur se dit concerné par le bien-être des résidents qui demeurent à proximité. À cet effet, il est prévu, comme mesures de mitigation, que la livraison des marchandises et le déneigement se fassent en journée seulement.

La zone tampon, située entre le stationnement et les résidences, a aussi fait l'objet de certaines préoccupations de la part des citoyens présents. Selon ces derniers, une zone tampon de dimensions importantes est nécessaire. Elle constituerait un véritable écran végétal séparant efficacement la zone résidentielle de la zone commerciale. Ils se

questionnent plus spécifiquement sur le type d'aménagement prévu dans le but de faire écran entre leurs résidences et les activités se déroulant dans le stationnement.

L'architecte, représentant le promoteur, n'était pas en mesure, avant de procéder au nivellement du terrain, de préciser les aménagements prévus pour cette zone tampon. Il mentionne, sans apporter plus de précisions, qu'un écran de verdure de 20 à 30 pieds de largeur devrait être aménagé. Devant cette réponse, un citoyen a donc demandé s'il n'était pas possible de réduire le stationnement de quelques places, de manière à assurer l'aménagement d'une bande de verdure plus large entre les cours arrière des résidences de l'avenue René-Masson et le stationnement du supermarché.

Pour un autre citoyen, demeurant juste à côté du lien piétonnier, il était important d'obtenir plus de détails concernant l'aménagement et l'entretien du parc de forme triangulaire prévu dans ce secteur. Le mauvais entretien de ce lien piétonnier, au cours des hivers précédents, amenait les piétons qui empruntaient ce lien à marcher sur son terrain. Avec le développement de ce projet, qui fera maintenant l'entretien de cet espace vert, l'arrondissement ou le promoteur ?

Au terme de la soirée, une question d'ordre environnemental fut abordée. Sur le terrain visé par ledit développement, un citoyen, qui affirmait avoir fait l'observation de plus d'une quarantaine d'espèces d'oiseaux, désirait savoir si, lors de l'évaluation du projet, l'arrondissement avait considéré l'aspect environnemental ? Sans pouvoir énoncer les critères environnementaux retenus lors de l'analyse du dossier, l'arrondissement a affirmé qu'il s'agit là de l'une de leurs préoccupations. À l'étape de la réalisation du projet, l'arrondissement veillera à ce que les espaces verts indiqués sur les plans du projet soient conservés. Le représentant du promoteur a indiqué pour sa part qu'un peu plus de 10 % du projet est « vert ».

3. L'analyse de la commission

À partir de la documentation déposée et de la présentation par l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est, relative au projet de règlement P-03-158, ainsi que des questions et commentaires soulevés lors de la séance publique, la commission a constaté que deux enjeux importants ressortent :

- La quiétude des résidants de l'avenue René-Masson dont la cour arrière donnera directement sur le stationnement du centre commercial;
- La sécurité des enfants qui fréquentent l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima et le petit parc situé à l'extrémité sud du projet, en bordure du boulevard Rodolphe-Forget.

La commission note aussi que le projet, au stade actuel, répond à la majorité des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Rivière-des-Prairie/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est, qui portaient principalement sur les mesures d'atténuation à prévoir pour limiter les nuisances pouvant gêner la quiétude de l'école et de la zone d'habitation.

La quiétude des résidants de l'avenue René-Masson

Les terrains acquis par la firme Métro Richelieu Inc., sont situés en bordure du boulevard Rodolphe-Forget, entre le boulevard Perras et l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima. L'ensemble, de forme rectangulaire, est aussi bordé dans sa partie est par les cours arrière de 24 cottages semi-détachés dont les façades donnent sur l'avenue René-Masson. Un petit secteur de forme triangulaire chapeaute l'extrémité nord de la propriété.

La première zone : « Bloc nord »

L'ensemble de cette propriété se divise en deux zones d'affectation distinctes. La première zone (figure 2), celle la plus au nord, que nous appelons « Bloc nord », en bordure des boulevards Perras et Rodolphe-Forget et dont l'affectation est « Commerce / Habitation », représente environ le tiers des terrains du projet. Les usages prévus dans cette zone sont des catégories C1(1)a (commerces et services d'appoint au rez-de-chaussée), C2b:32-41 (vente au détail et services généraux de faible intensité), H (habitation sans limitation quant au nombre de logements). Ces terrains se trouvent dans un secteur de hauteur de 1 à 3 étages pour un maximum de 12,5 m.

Le promoteur prévoit dans cette zone un édifice en bordure de l'intersection des deux boulevards, avec des alignements de construction relativement près de la rue, de façon à assurer une présence sur rue et à éloigner au maximum l'édifice commercial de la zone résidentielle.

Des citoyens qui habitent les résidences près de cette zone ont exprimé leur inquiétude quant au type de commerces qui s'installeront dans les constructions prévues dans le « Bloc nord », au coin des boulevards Perras et Rodolphe-Forget. Ces citoyens craignent que certains types d'activités commerciales fassent apparaître dans les stationnements des « gangs de rue » et les activités illicites qui s'ensuivent, comme la vente de drogues, par exemple.

La commission est d'avis que, contrairement à la situation qui prévaut actuellement dans le stationnement situé en bordure du boulevard Perras qui, à toutes fins pratiques, se trouve au milieu d'un champ, la construction de l'édifice A et des aménagements l'entourant (figure 1) amènera une surveillance accrue dans les nouveaux stationnements de cette zone. Ceci devrait diminuer les risques qu'il s'y déroule des activités illicites.

Les citoyens ont aussi questionné l'achalandage automobile à proximité des résidences situées de part et d'autre du lien piétonnier qui débouche sur l'avenue René-Masson. Le plan déposé par le promoteur montre que la configuration du stationnement, situé à l'arrière de l'édifice A, permettra aussi l'aménagement d'un espace vert de forme triangulaire planté d'arbres qui semble d'assez bonnes dimensions. La commission est d'avis que cet espace vert aménagé est essentiel pour éloigner l'activité automobile et créer un écran important entre le stationnement et les résidences situées de part et d'autre du lien piétonnier débouchant sur l'avenue René-Masson.

Même si les citoyens semblent accueillir avec intérêt l'agrandissement et l'aménagement de cet espace vert, ils ont aussi questionné les représentants de la Ville et du promoteur pour connaître les plans d'aménagement prévus dans cette partie du projet et particulièrement l'entretien qui y sera assuré par la suite. Les représentants de la Ville et le représentant du promoteur n'ont pas été en mesure d'apporter beaucoup de précisions sur ces questions soulevées par les citoyens.

En ce qui a trait au petit parc triangulaire, la commission est confiante que la Ville et le promoteur arriveront à s'entendre sur la question de l'entretien et les détails d'aménagement de cet espace. La commission comprend et partage toutefois les interrogations légitimes des citoyens qui n'ont pas trouvé de réponses sur les détails de l'aménagement qui sera réalisé dans ce petit espace triangulaire. Le plan d'aménagement du promoteur montre que la plantation d'une vingtaine d'arbres de bonne dimension est prévue (figure 1). Toutefois, il n'indique rien de précis sur le lien piétonnier qui le traverse, ni sur le genre d'éclairage qui est prévu afin d'assurer la sécurité des piétons qui l'utiliseront. Les citoyens seraient certainement plus rassurés si le promoteur et les responsables de l'arrondissement pouvaient leur présenter un plan plus précis de cette partie du projet. À cet égard, la commission suggère l'implication d'organismes spécialisés comme, par exemple, le Comité d'action femmes et sécurité urbaine (CAFSU), qui a pour vocation la recherche des meilleures solutions afin d'assurer la sécurité urbaine et la prévention de la violence dans les lieux publics.

La commission conclut que des précisions importantes doivent être apportées afin de mieux définir l'aménagement de cet espace vert et répondre ainsi aux questions des citoyens sur le développement de cette partie du projet.

La seconde zone : « Bloc sud »

La seconde zone correspond au « Bloc sud » et représente environ les deux tiers des terrains du projet. Cette zone, qui longe le boulevard Rodolphe-Forget et les cours arrière des 24 cottages semi-détachés de l'avenue René-Masson entre le « Bloc nord » d'un côté et les terrains de l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima de l'autre (figure 2), possède actuellement une affectation strictement « Habitation » alors qu'une affectation de type « Commerce » est nécessaire pour la réalisation de ce projet de développement.

Les citoyens se sont dits surpris de voir apparaître un nouveau centre commercial à grande surface dans leur cour arrière et certains se sont prononcés contre le changement d'affectation de « Habitation » à « Commerce », craignant pour la quiétude de leur quartier. D'autres n'ont pas apprécié la perspective d'achalandage automobile dans les stationnements de cette zone. La commission retient que, se basant sur la réglementation actuelle, les citoyens qui habitent l'avenue René-Masson croyaient voir apparaître, un jour ou l'autre, d'autres résidences sur les terrains situés à l'arrière de leur propriété et non le stationnement d'un centre commercial avec toute l'activité automobile qui en résulte inévitablement.

Des résidents de l'avenue René-Masson, dont les cours arrière donneront directement sur le stationnement du marché d'alimentation de grande surface, ont voulu en savoir plus sur le type d'aménagement qui servira de zone tampon, ainsi que sur la largeur prévue. Le représentant du promoteur a mentionné que la largeur de la bande de terrain qui servira de zone tampon entre la zone résidentielle et les stationnements sera d'environ 20 à 30 pieds. Ce dernier n'a toutefois pas été en mesure d'élaborer sur cette question d'importance pour les résidents de l'avenue René-Masson, qui seront sans contredit ceux qui subiront le plus grand désagrément du changement d'affectation du « Bloc sud ». La commission souscrit à la suggestion d'un citoyen d'enlever une rangée de cases de stationnement, de manière à assurer l'aménagement d'une bande de plantation plus dense et plus large entre le stationnement et les cours des résidences. Cet aménagement ressemblerait davantage à celui prévu entre une dizaine de résidences plus au sud du projet et l'édifice C, tel qu'illustré sur le plan d'aménagement du promoteur de la figure 1.

Compte tenu de ce qui précède, la commission conclut que le promoteur doit définir de façon plus précise l'aménagement de l'écran végétal afin de créer un écran vraiment efficace, en réponse aux demandes des citoyens et pour assurer une intégration plus harmonieuse de ce centre commercial dans un environnement essentiellement résidentiel.

La sécurité des piétons aux sorties du centre commercial

Les citoyens se sont aussi inquiétés de la sécurité des piétons et particulièrement des enfants fréquentant l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima, aux entrées et sorties du centre commercial.

Les représentants de la Ville ainsi que le représentant du promoteur ont répondu aux inquiétudes des citoyens en précisant qu'ils ont porté une attention particulière afin que la sécurité des piétons aux entrées et sorties du centre commercial, ainsi que le lien

piétonnier qui traverse les stationnements entre l'édifice A et l'édifice B, soient aménagés de manière à ce que les piétons puissent circuler en toute sécurité. De plus, le plan d'aménagement déposé par le promoteur montre que des traverses pour piétons, clairement identifiées, sont prévues.

En regard du plan déposé par le promoteur ainsi que de l'attention réaffirmée lors de la consultation publique, portée par les représentants de la Ville à la sécurité des écoliers et des piétons en général aux alentours du projet de centre commercial, la commission est d'avis que le promoteur répond aux inquiétudes et aux attentes des citoyens, ainsi qu'aux recommandations du CCU de l'arrondissement sur cette question.

Conclusion

Au terme de la consultation tenue auprès des résidants, la commission constate que le promoteur n'a pas été en mesure de démontrer aux citoyens que son projet comporte les mesures nécessaires permettant d'atténuer de façon importante les désagréments qui résulteront de l'aménagement de stationnements qui donneront directement sur les cours arrière des résidences de l'avenue René-Masson.

La commission conclut que le promoteur doit définir de façon plus précise le type d'écran végétal qui sera nécessaire pour assurer une intégration plus harmonieuse de ce centre commercial dans un environnement essentiellement résidentiel et répondre ainsi aux demandes des citoyens qui seront directement affectés par l'activité qui se déroulera à l'arrière de leur propriété.

En ce qui a trait à la portion de stationnement qui est située à l'extrémité nord du projet, près du boulevard Perras, la commission est toutefois d'avis que, contrairement à la situation qui prévaut actuellement, la construction de l'édifice A et des aménagements adjacents (lien piétonnier, stationnement, écran de verdure, etc.), amènera une surveillance accrue des nouveaux stationnements de cette zone, ce qui devrait diminuer les risques que ne s'y déroulent des activités illicites.

La commission est aussi d'avis que l'espace vert de forme triangulaire prévu à l'extrémité du lien piétonnier, à l'intersection de l'avenue René-Masson, est essentiel pour éloigner l'activité automobile et créer un écran important entre le stationnement et les résidences situées de part et d'autre du lien piétonnier. Le peu de détails, fournis par le promoteur sur l'aménagement qu'il prévoit réaliser dans cet espace, justifie toutefois les craintes des résidants de l'avenue René-Masson, qui seront ceux qui subiront le plus grand désagrément du changement d'affectation du « Bloc sud », de « Habitation » à « Commerce ». Ceci amène la commission à conclure qu'il reste encore du travail à faire pour mieux définir l'aménagement de cet espace vert et répondre ainsi aux attentes des citoyens sur le développement de cette partie du projet.

En ce qui a trait à la sécurité des piétons et plus particulièrement celle des enfants qui fréquentent l'école primaire Notre-Dame-de-Fatima et le petit parc à l'extrémité sud du projet en bordure du boulevard Rodolphe-Forget, la commission conclut, à partir du plan déposé par le promoteur et des réponses données aux citoyens lors de la consultation publique, que le promoteur répond aux inquiétudes et aux attentes des citoyens, ainsi qu'aux recommandations formulées par le CCU de l'arrondissement.

La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement P-03-158, à condition d'obtenir l'assurance que l'arrondissement, avant de modifier son règlement d'urbanisme, exige du promoteur qu'il dépose :

- Un plan d'aménagement détaillé, décrivant les solutions qu'il entend apporter pour atténuer efficacement les impacts de son projet sur la qualité de vie des résidants de l'avenue René-Masson;

- Un plan d'aménagement détaillé, décrivant les solutions qu'il entend apporter pour atténuer efficacement les impacts de son projet sur la quiétude de l'école Notre-Dame-de-Fatima;
- Un plan d'aménagement détaillé de la portion de forme triangulaire située à l'extrémité du « Bloc nord » qui sera traversée par le lien piétonnier qui communique avec l'avenue René-Masson.

Fait à Montréal, le 5 février 2004

(s) Bernard G. Hogue

Bernard G. Hogue
Président de la commission

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

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

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Le Devoir* le 24 novembre et dans *L'Informateur de Rivière-des-Prairies* le 26 novembre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le mercredi 19 novembre 2003, aux bureaux de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mercredi 10 décembre 2003 à 19 heures au Centre communautaire Rivière-des-Prairies, 9140, boulevard Perras.

La commission et son équipe

M. Bernard G. Hogue, président de la commission

M^{me} Lucie Ramsay, analyste

M. Luc Doray, responsable du registre d'inscription

Le responsable du projet et les personnes ressources

M^{me} Marie-France Frigon, Directrice, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/ Montréal-Est

M^{me} Stéphanie Turcotte, Conseillère en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est

M. Sabin Tremblay, Conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est

M. Stefan Liszkowski, architecte et urbaniste, Représentant du promoteur

Les citoyens

M. Jean Brisebois

M. Albert Caporuscio

M. Armand Desalliers

Annexe 2 La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-158 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 24 novembre 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0787 du conseil de la Ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 22 septembre 2003
 - 3.2. CE03 1991 du comité exécutif de la Ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
 - 3.3. CA03 11 08 0291 du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est adoptée lors de son assemblée du 28 août 2003
4. Dossier décisionnel de la Ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 4.4. Pièces jointes au dossier
 - 4.4.1. Plan d'affectation du sol
 - 4.4.2. Plan des limites de hauteur et de densité
 - 4.4.3. Premier projet de règlement préparé par l'arrondissement
 - 4.5. Intervention - Direction des affaires juridiques et projet de règlement
 - 4.6. Intervention - Direction du développement urbain
 - 4.7. Intervention - Direction des immeubles
5. Documents déposés par l'arrondissement
 - 5.1. Présentation du projet
6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 19 novembre 2003

Documentation additionnelle

7. Document déposé par l'arrondissement
 - 7.1. Plan intitulé « Emplacement des marchés d'alimentation dans le district Marc-Aurèle-Fortin et une partie de Rivière-des-Prairies » et photos de ces marchés d'alimentation

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/ Montréal-Est, 11370, rue Notre-Dame Est
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550 rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à ocpm.qc.ca.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la Ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.