



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-119
modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement
Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

Modification de la classe d'affectation et des limites de hauteur et de densité
pour un terrain situé à la limite ouest de l'arrondissement

Attribution de classes d'affectation et de limites de hauteur et de densité
à des terrains situés au nord du boulevard Henri-Bourrassa

Ville de Montréal

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 11 décembre 2003



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

Le 11 décembre 2003
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique
Projet de règlement P-03-119 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est (boulevard Henri-Bourassa)

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-03-119 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est. Ce projet est principalement d'ordre normatif car il vise, pour divers emplacements, à harmoniser les paramètres du plan d'urbanisme avec ceux prescrits pour les terrains voisins.

La commission a porté une attention particulière aux répercussions du projet sur l'aménagement du secteur Marc-Aurèle Fortin, qui comprend le ruisseau de Montigny et ses abords. Les professionnels de l'arrondissement ont confirmé au cours de l'assemblée publique que ce secteur fait l'objet d'une planification détaillée dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme : des objectifs et des critères d'aménagement seront adoptés afin de conserver les espaces naturels et d'offrir une protection élargie des berges du ruisseau.

Le 11 décembre 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire

Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

La commission a constaté que tous les emplacements visés par le projet sont situés dans des zones de facture commerciale ou industrielle entrecoupées par des infrastructures importantes comme des artères du réseau routier, des lignes de transport d'énergie ou des voies ferrées du CN. Dans ce contexte, la commission est d'avis que les classes d'affectation et les limites de hauteur et de densité proposées sont appropriées.

L'Office rendra ce rapport public le 5 janvier prochain, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

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

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

p.j.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet de règlement	1
Chapitre 2 Les constats et l'analyse de la commission	3
Conclusion	4
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le projet de règlement P-03-119 a été proposé par l'arrondissement le 3 juin 2003 dans le but d'harmoniser les paramètres du plan d'urbanisme avec ceux prescrits dans Montréal-Nord et Anjou, pour un emplacement situé à la limite ouest de l'arrondissement. Le projet vise également à établir le cadre de contrôle de l'utilisation du sol de terrains échangés en 1995 entre les anciennes villes de Montréal, Anjou et Montréal-Est dans le cadre du réaménagement du boulevard Henri-Bourassa.

Le conseil municipal a adopté le projet de règlement le 25 août 2003 et a soumis le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'avis public annonçant la tenue d'une consultation est paru dans *Le Devoir* et dans le journal *L'informateur de Rivière-des-Prairies* le 15 octobre 2003. Le même jour, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office et dans les centres de consultation. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont présentés en annexe.

La commission a effectué une visite de reconnaissance des emplacements visés par le projet vers la mi-octobre. Une vingtaine de feuillets annonçant la tenue de la consultation ont été distribués le 23 octobre dans les immeubles résidentiels localisés sur le campus du Collège Marie-Victorin. La commission a tenu une assemblée publique le jeudi 30 octobre au Centre communautaire Rivière-des-Prairies situé au 91450, boulevard Perras. Un citoyen a participé à la consultation publique, sans toutefois intervenir pour poser des questions ou encore pour donner son opinion sur le projet.

Ce rapport décrit le projet de règlement et présente l'analyse et les conclusions de la commission.

1 Le projet de règlement

Le projet de règlement modifie les paramètres du plan d'urbanisme pour plusieurs emplacements ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa. Ces emplacements sont représentés à la figure 1 et sont brièvement décrits ci-après. Les modifications aux plans « L'affectation du sol » et « Limites de hauteur et de densité » du plan directeur de l'arrondissement ont été déposées en pièces jointes au sommaire décisionnel et ne sont pas reproduites dans le présent rapport.

Le projet de règlement vise un emplacement situé à la limite ouest de l'arrondissement, entre le Collège Marie-Victorin et le boulevard Henri-Bourassa. Cet emplacement comprend des terrains d'affectation résidentielle situés dans l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles de l'ancienne ville de Montréal. Une partie de ces terrains est présentement utilisée pour le stationnement de camions et de remorques de la compagnie Sobey's, dont le bâtiment principal est localisé sur un lot voisin d'affectation industrielle et situé dans l'arrondissement Montréal-Nord. L'emplacement visé par le projet de règlement comprend également des terrains d'affectation commerciale situés dans l'ancienne ville d'Anjou, sur lesquels l'autorisation d'ériger un concessionnaire automobile aurait déjà été émise. La modification vise à attribuer à l'ensemble des terrains la classe d'affectation « Commerce lourd » et la catégorie 5A de limites de hauteur et de densité.

Le projet de règlement vise aussi plusieurs emplacements qui n'ont pas été inscrits au plan directeur de l'arrondissement à la suite du redécoupage territorial effectué en 1995 dans le cadre du réaménagement du boulevard Henri-Bourassa. Les paramètres proposés sont en continuité avec ceux prescrits pour les terrains adjacents : les classes d'affectation varient entre « Industrie », « Industrie légère », « Industrie lourde » et « Grande entreprise et infrastructure » tandis que les limites de hauteur et de densité varient entre les catégories 4A et 8A.

Si le conseil municipal adopte le projet de règlement, l'arrondissement prévoit modifier les feuillets de l'annexe A du Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est (01-278) afin de spécifier pour chacun des emplacements visés les zones, les usages, les plans de site, les modes d'implantation, les taux d'implantation, les limites de hauteur ainsi que les densités maximales permises.

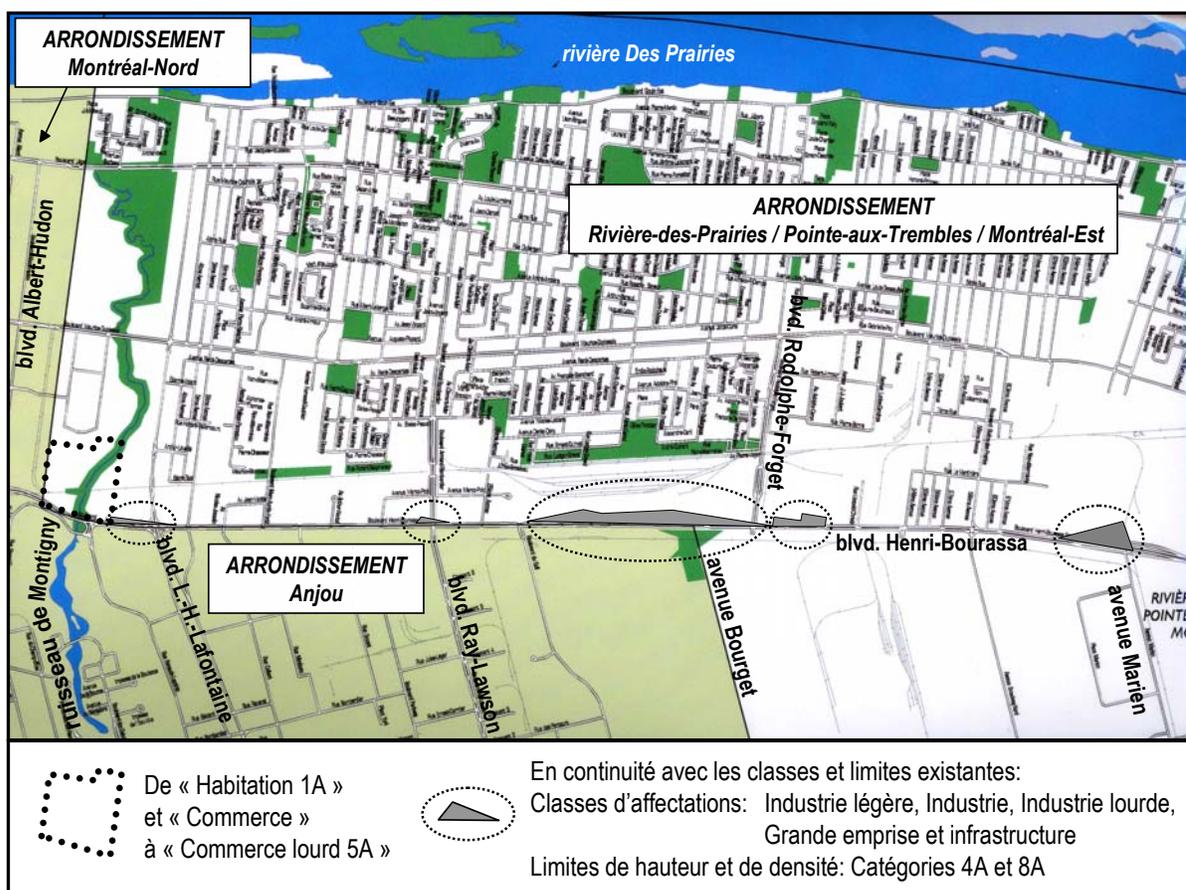


Figure 1 Représentation schématique des modifications au plan d'urbanisme proposées dans le projet de règlement P-03-119 (d'après les documents déposés no 4.4.1 et no 4.4.2 et la carte « Arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

2 Les constats et l'analyse de la commission

La commission note que projet de règlement P-03-119 est principalement d'ordre normatif car il vise, pour divers emplacements, à harmoniser les paramètres du plan d'urbanisme avec ceux prescrits pour les terrains voisins. Il n'est accompagné d'aucun projet concret de construction ou de modification d'immeuble. Pour cette raison, la commission n'a pas porté d'attention particulière aux aspects plus techniques liés aux répercussions du projet sur la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

La commission a constaté lors d'une visite de reconnaissance que tous les emplacements visés par le projet sont situés dans des zones de facture commerciale ou industrielle entrecoupées par des infrastructures importantes comme des artères du réseau routier, des lignes de transport d'énergie ou des voies ferrées du CN. Dans ce contexte, la commission est d'avis que les classes d'affectation et les limites de hauteur et de densité proposées sont appropriées.

La commission a également observé que le terrain situé à la limite ouest de l'arrondissement, au sud du Collège Marie-Victorin, est totalement enclavé et ne peut être accédé que par la propriété occupée par la compagnie Sobey's. Ce terrain est peu visible depuis le campus du collège car il en est séparé par un large talus de plusieurs mètres de haut. Il est par ailleurs traversé par le ruisseau de Montigny, qui prend sa source dans l'arrondissement Anjou et se déverse dans la rivière des Prairies.

Le ruisseau de Montigny fait partie du secteur de planification particulière *Marc-Aurèle Fortin* identifié au plan directeur de l'arrondissement. Le plan préconise la préservation du ruisseau et des îles Rochon, Bouchard et Gagné ainsi que la création d'un parc régional linéaire allant des rives du lac d'Anjou jusqu'à la rivière des Prairies (Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles, p. 59-60).

Au cours de l'assemblée publique les professionnels de l'arrondissement ont confirmé que, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, le ruisseau de Montigny et ses abords font l'objet d'une planification détaillée. Ce secteur a été identifié comme un écoterritoire dans le projet de *Politique de protection des milieux naturels* et la préservation d'une partie des zones boisées qui borde le ruisseau a été proposée dans le projet de règlement de contrôle intérimaire de la Communauté Métropolitaine de Montréal. Des objectifs et des critères d'aménagement seront adoptés afin de conserver les espaces naturels et d'offrir une protection élargie des berges du ruisseau. Aussi, les modalités de réalisation d'un projet de parc linéaire sont en discussion avec les propriétaires riverains, soit le Collège Marie-Victorin et l'Hôpital Rivière-des-Prairies, dans le but notamment d'aménager une piste cyclable entre le boulevard Gouin et la zone de développement résidentielle *Anjou-sur-le-lac*.

Le projet de règlement fait suite à l'intérêt d'un propriétaire de vendre le terrain situé à la limite est de l'arrondissement, à l'angle de l'avenue Marien. La commission a constaté la présence de plusieurs arbres matures à cet endroit et a demandé lors de l'assemblée publique si la réglementation de l'arrondissement comprenait des dispositions particulières concernant leur protection. Les professionnels ont expliqué que, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, les emplacements présentant un intérêt écologique particulier ont été identifiés en collaboration avec les membres du comité sur les espaces verts et les milieux naturels. Le terrain visé, qui appartient au CN, n'a pas été retenu pour fins de protection et devra faire l'objet d'une caractérisation des sols afin d'établir si des travaux de réhabilitation environnementale sont requis pour en permettre le redéveloppement.

Conclusion

La commission note que projet de règlement P-03-119 est principalement d'ordre normatif car il vise, pour divers emplacements, à harmoniser les paramètres du plan d'urbanisme avec ceux prescrits pour les terrains voisins.

La commission a porté une attention particulière aux répercussions du projet sur l'aménagement du secteur Marc-Aurèle Fortin, qui comprend le ruisseau de Montigny et ses abords. Au cours de l'assemblée publique les professionnels de l'arrondissement ont confirmé que, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, ce secteur fait l'objet d'une planification détaillée : des objectifs et des critères d'aménagement seront adoptés afin de conserver les espaces naturels et d'offrir une protection élargie des berges du ruisseau.

La commission a constaté lors d'une visite de reconnaissance que tous les emplacements visés par le projet de règlement sont situés dans des zones de facture commerciale ou industrielle entrecoupées par des infrastructures importantes comme des artères du réseau routier, des lignes de transport d'énergie ou des voies ferrées du CN. Dans ce contexte, la commission est d'avis que les classes d'affectation et les limites de hauteur et de densité proposées sont appropriées.

Fait à Montréal, le 11 décembre 2003

(s) *Catherine Chauvin*

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

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

Période du mandat

Du 15 octobre au 11 décembre 2003

La commission et son équipe

M^{me} Catherine Chauvin, présidente

MM. Jean-François Lévesque et Luc Doray, responsables du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public	Paru le 15 octobre dans <i>Le Devoir</i> et le journal <i>L'informateur de Rivière-des-Prairies</i>
Les feuillets d'information	Environ 20 exemplaires distribués sur le campus du Collège Marie-Victorin
L'assemblée	Le jeudi 30 octobre 2003, en soirée Lieu : Centre communautaire Rivière-des-Prairies 91450, boulevard Perras

Les représentants des services municipaux

Arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

M^{me} Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement

M. Sabin Tremblay, conseiller en aménagement

Service du développement économique et du développement urbain, Ville de Montréal

M. Claude Dauphinais, architecte

Annexe 2

La documentation

Centres de documentation

- Bureau de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est, 11370, rue Notre-Dame Est
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, Metcalfe, bureau 1414 et sur son site internet : www.ocpm.qc.ca

Documentation déposée le 15 octobre 2003

1. Projet de règlement P-03-119 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 15 octobre 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0675 du conseil de la ville de Montréal adoptée le 25 août 2003;
 - 3.2. CE03 1493 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 2 juillet 2003
 - 3.3. CA03 11 06 0195 du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est adoptée le 3 juin 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 hauteurs et des densités
 - 4.4.3. Premier projet de règlement préparé par l'arrondissement
 - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexes
 - 4.6. Intervention de la direction du développement urbain
5. Documents déposés par l'arrondissement
 - 5.1. Plans
 - 5.1.1. Secteurs visés par le projet de règlement P-03-119
 - 5.1.2. Les affectations du sol des secteurs visés
 - 5.1.3. Les densités des secteurs visés
 - 5.2. Terminologie des aires d'affectation du sol et descriptif des éléments d'urbanisme avant et après la modification

Documentation additionnelle

6. Présentation électronique du projet par l'arrondissement lors de l'assemblée de consultation du 30 octobre 2003

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

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

Remerciements

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

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél : (514) 872-3568
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

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