



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-179**  
**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR**  
**DE L'ARRONDISSEMENT RIVIÈRE-DES-PRAIRIES /**  
**POINTE-AUX-TREMBLES / MONTRÉAL-EST**  
**(CORRIDOR HYDRO-QUÉBEC)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 11 mars 2004**



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

Le 11 mars 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 de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est (Corridor Hydro-Québec)

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-179 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de 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 11 février 2004.

La commission n'a pas été en mesure de constater la nécessité de modifier l'aire d'affectation sur l'ensemble de la zone concernée afin de régulariser l'affectation du sol pour les deux commerces situés en tête d'îlot à chaque extrémité et permettre ainsi de répondre à la demande de projet particulier du propriétaire de la pépinière.

Aux yeux de la commission, il ne fait aucun doute que la population locale est unanimement contre la modification au plan d'urbanisme telle que présentée.

Aussi la commission recommande au conseil municipal de ne pas accepter la modification du plan d'urbanisme proposée visant à modifier l'aire d'affectation de « Habitation » pour « Activités multiples » sur l'ensemble de la zone située entre la rue Sherbrooke est, la rue Notre-Dame est, la 36<sup>e</sup> Avenue et la 39<sup>e</sup> Avenue.

.../2

Le 11 mars 2004

Page 2

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

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 26 mars 2004, 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

## **Table des matières**

Introduction	1
1 Le projet de règlement	3
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	4
3 L'analyse de la commission	6
Conclusion	8

## **Annexes**

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

## Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles, dans le secteur situé dans l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec, entre la rue Notre-Dame est, la rue Sherbrooke est, entre la 36<sup>e</sup> Avenue et la 39<sup>e</sup> Avenue. En vertu de cette modification, l'affectation « Activités multiples » remplacerait l'affectation « Habitation » pour certains lots situés dans l'emprise.

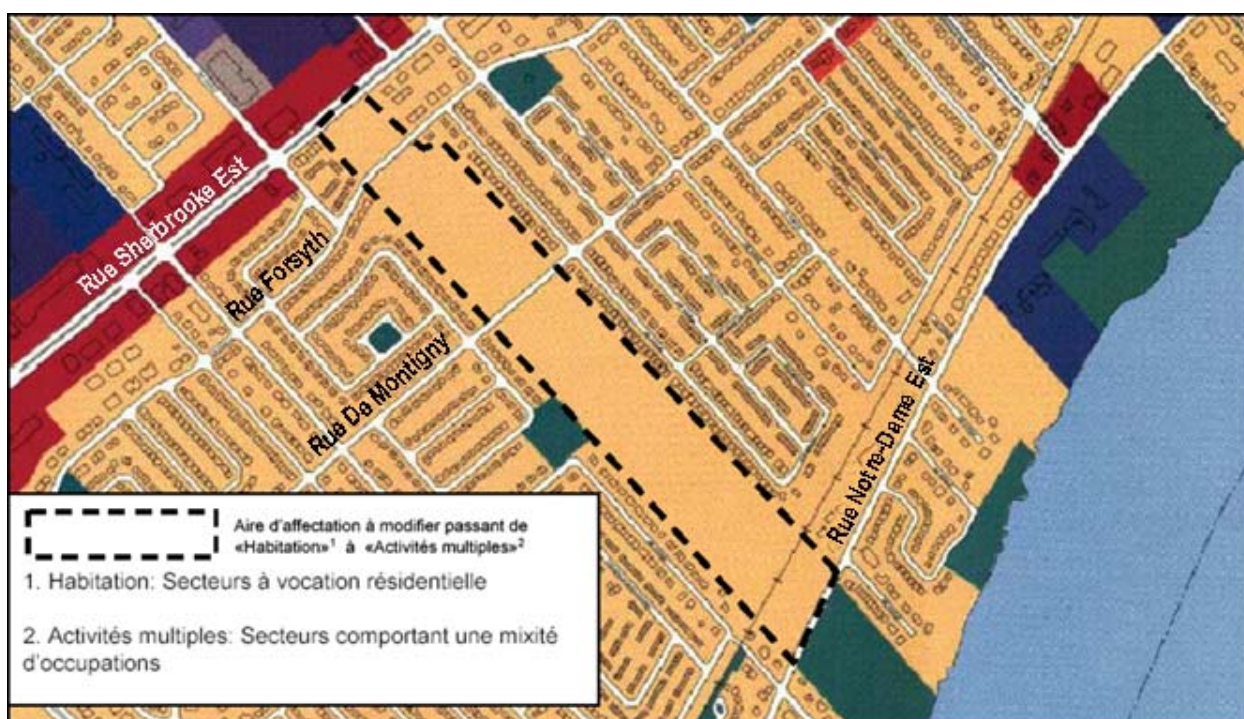


Figure 1 Aire d'affectation à modifier (document déposé 5.1, page 5)

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2<sup>o</sup> 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 ».

Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 24 novembre 2003. Il avait d'abord fait l'objet d'une résolution du conseil de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est le 7 octobre 2003.

L'avis public annonçant cette consultation a paru le samedi 27 janvier 2004 dans le journal *Le Devoir*. Un avis a aussi été publié dans le journal *L'Avenir de l'Est* le 4 février 2004. L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 11 février 2004, à la salle ronde de l'Église Sainte Germaine Cousin, 14205 rue Notre-Dame est.

Au cours de la semaine du 2 février 2004, 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 de la 42<sup>e</sup> Avenue, la rue de Montigny, la 32<sup>e</sup> Avenue et le fleuve. Dès le 27 janvier 2004, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office de consultation publique de Montréal, au bureau de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est, 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.

# 1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-179 « Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles » modifie le plan d'urbanisme de façon à remplacer l'affectation « Habitation » par l'affectation « Activités multiples » pour le secteur décrit dans l'introduction.

Cette modification est requise pour permettre au propriétaire du commerce de type pépiniériste, déjà établi sur les lots concernés, de faire une demande de projet particulier d'urbanisme. Ce projet modifiera un programme de développement déjà existant qui avait été mis en place lors de l'adoption d'un règlement adopté en 1984 (règlement 6368) permettant le commerce de pépiniériste.



Figure 2 Site à l'origine de la modification (document déposé 5.1, page 3)

Le programme particulier proposé permettra d'exclure du programme de développement existant le bâtiment résidentiel transformé en commerce sis au 13411 et 13413 rue Notre-Dame est. Il permettra de plus d'inclure le garage sis au 515, 36<sup>e</sup> Avenue dans ce programme. Cet édifice sert d'entrepôt et d'atelier au commerce actuel.



## 2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

Une dizaine de citoyens se sont présentés à la séance de consultation publique. De façon générale, les citoyens ne se sont pas opposés à ce que des modifications viennent régulariser la situation du commerce de pépiniériste sur la rue Notre-Dame et du mini-golf sur la rue Sherbrooke, aux deux extrémités de la zone visée par le changement d'affectation.

### **Type de zonage et plan d'urbanisme**

Le premier intervenant a questionné la nécessité de modifier l'affectation du sol de toute l'aire en question, au lieu de modifier uniquement les deux extrémités. Un autre intervenant cherchait à savoir comment seront gérées les demandes de développement du site une fois les changements en place. On a aussi voulu savoir quels sont les recours dont peuvent se prévaloir les citoyennes et les citoyens pour s'opposer à une décision du conseil d'arrondissement ou de la Ville.

Une citoyenne a voulu connaître les utilisations potentielles du site après le changement d'affectation et a dit craindre l'arrivée d'un stationnement public ou d'un stationnement de camions commerciaux ou même d'entreposage de conteneurs.

### **Les conteneurs**

Au cours de la consultation, une intervenante est venue à trois reprises au micro s'enquérir de la situation des conteneurs qui semblaient être sur le site de la pépinière. Cette citoyenne et l'ensemble des personnes présentes ont ainsi été en mesure d'apprendre que ces conteneurs ne sont pas sur le terrain de la pépinière, mais qu'ils se trouvent sur le terrain privé adjacent et qu'ils y sont entreposés illégalement. Elle a dit espérer que les changements proposés n'accordent pas le droit d'entreposer des conteneurs sous l'emprise d'Hydro-Québec et particulièrement en bordure de la rue Notre-Dame est.

### **La pépinière**

Un intervenant voulait savoir comment on en est arrivé à cette situation et qui est le demandeur de la modification. Il a appris que cette décision de l'arrondissement est survenue après l'étude du réaménagement de la pépinière sur le site actuel. La demande de l'arrondissement à la Ville comprend une gestion de tout le site et mènera à une autre consultation lors de la modification de la réglementation d'urbanisme sur le projet de la pépinière. Par ailleurs, le processus, a été déclenché par le besoin d'usage dérogatoire du zonage afin de permettre un usage commercial de la pépinière.

Un citoyen a voulu savoir si un plan détaillé sera fait pour montrer où se trouveront les activités des véhicules lourds et les activités connexes. Il a aussi voulu connaître les risques de changement d'affectation qui pourraient exister à long terme concernant les usages d'entreposage et de stationnement. Il a aussi cherché à savoir quels sont les recours dont la Ville dispose pour éviter les usages non conformes.



Des citoyens ont aussi voulu savoir ce qui arriverait aux installations dans le cas d'une fermeture de la pépinière ou de sa vente à un tiers, et si on pouvait s'assurer que l'affectation du site redeviendra « Habitation ».

### **Les préoccupations**

Les personnes qui sont venues émettre leurs commentaires au micro ont toutes été unanimes. Elles ont été claires et ont demandé à la commission de recommander que le projet, tel que présenté par l'arrondissement, soit modifié.

Elles ont aussi unanimement exprimé leur accord pour recommander de modifier l'affectation au plan d'urbanisme, uniquement aux extrémités de l'îlot, soit les terrains du mini-golf et de la pépinière. Ainsi, cela permettra d'assigner un zonage compatible avec leurs activités, de régulariser leur situation et de permettre de bien encadrer leurs activités dans la réglementation à venir.

Parmi les commentaires, un intervenant a réaffirmé le besoin et la légitimité de reconnaître les droits acquis de la pépinière et du mini-golf. Un autre a mis en garde les autorités municipales d'ouvrir les portes à des changements pouvant amener des activités commerciales incompatibles avec les caractères résidentiels du voisinage. Enfin, une intervenante du quartier a qualifié le plan visant à encadrer et à contenir les activités de la pépinière de rassurant.

### 3 L'analyse de la commission

La consultation publique a permis de démontrer à la commission qu'un consensus se dégage des nombreuses interventions des citoyens. Le consensus en question est à l'effet de modifier le plan d'urbanisme afin de modifier l'aire d'affectation « Habitation » pour « Activités multiples », uniquement aux extrémités de la zone comprise entre les rues Sherbrooke, Notre-Dame, la 36<sup>e</sup> Avenue et la 39<sup>e</sup> Avenue, soit le mini-golf et la pépinière, tout en conservant l'affectation « Habitation » pour le reste de la zone.

#### Secteur concerné

Le site qui fait l'objet de la demande se situe sous l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec. Comme aucune construction permanente n'est permise sous l'emprise, les propriétés bordant les terrains d'Hydro-Québec sont à une distance assez importante, procurant ainsi une certaine quiétude aux propriétaires riverains. La partie du site correspondant au secteur compris entre la rue Notre-Dame et la rue Forsyth, se trouve dans un secteur d'habitation de catégorie H.1. Cette catégorie d'usage comprend des habitations d'un seul logement. Ces terrains se trouvent également dans un secteur de hauteur de 1 à 2 étages pour un maximum de 9 m. Le taux d'implantation ne doit pas dépasser 50 % et les modes d'implantation sont isolés et jumelés. La partie du site constituée de la bande de terrains en bordure de la rue Sherbrooke (où se trouve le mini-golf) est de catégorie H.1 et se situe aussi en partie dans un secteur d'habitation de catégorie H4.6. Cette catégorie d'usages comprend des habitations de 4 à 6 logements.



Figure 3 Vue de la rue Sherbrooke d'une partie de l'emprise d'Hydro-Québec (document déposé 5.1, page 9)

La commission a été en mesure de constater l'inquiétude des citoyens qui se disent préoccupés par le fait qu'en modifiant l'affectation au plan d'urbanisme pour l'ensemble

de la zone, cela puisse ouvrir la voie à des modifications au règlement de zonage pouvant permettre des usages tels l'entreposage ou le stationnement de camions, tout juste derrière leur résidence.

Parmi les raisons justifiant la modification de l'aire d'affectation « Habitation » pour « Activités multiples », la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est mentionne que cette modification permettra d'assurer une occupation des terrains d'Hydro-Québec, pour lesquels il est présentement difficile de trouver une utilisation du sol.



Figure 4 Vue vers le nord d'une partie de l'emprise d'Hydro-Québec (document déposé 5.1, page 8)

La représentante de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement convient toutefois qu'il serait possible de régulariser la situation des deux commerces (le mini-golf au nord de la zone visée et la pépinière à l'extrémité sud de la même zone) sans qu'il soit nécessaire de modifier l'affectation du sol sur l'ensemble de l'emprise des lignes électriques d'Hydro-Québec.

Les citoyens qui se sont exprimés lors de la consultation publique ont dit reconnaître le droit d'Hydro-Québec de générer des revenus de son site, mais ils se sont aussi dits particulièrement inquiets des répercussions de l'empiètement des activités commerciales sur la qualité de vie de leur quartier, dont la vocation est effectivement l'habitation.

La commission a pu constater l'unanimité de l'opinion des citoyens qui ne souhaitent pas de modifications au plan d'urbanisme qui permettraient d'ouvrir la porte à une modification éventuelle du zonage dans le secteur compris entre le chemin de fer (limite nord de la pépinière) et le terrain du mini-golf, au sud de la rue Sherbrooke.

## Conclusion

La commission avait le mandat de tenir la consultation publique sur le projet de règlement P-03-179, portant sur une modification au plan d'urbanisme ayant pour objet de modifier l'aire d'affectation de l'ensemble de la zone délimitée par les rues Sherbrooke est, Notre-Dame est, la 36<sup>e</sup> Avenue et la 39<sup>e</sup> Avenue, pour qu'elle passe de « Habitation » à « Activités multiples ».

La commission n'a pas été en mesure de constater la nécessité de modifier l'aire d'affectation sur l'ensemble de la zone concernée afin de régulariser l'affectation du sol pour les deux commerces situés en tête d'îlot à chaque extrémité et permettre ainsi de répondre à la demande de projet particulier du propriétaire de la pépinière.

La commission estime que l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est pourrait régler cette situation en modifiant l'affectation au plan d'urbanisme uniquement aux extrémités de la zone concernée, soit les terrains du mini-golf et de la pépinière. Cette modification permettrait d'assigner un zonage compatible avec les activités de ces deux commerces, de régulariser leur situation et de permettre ainsi de bien encadrer leurs activités dans la réglementation à venir.

Par ailleurs, il ne fait aucun doute aux yeux de la commission que la population locale est unanimement contre la modification au plan d'urbanisme telle que présentée.

La commission suggère par ailleurs que l'arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est présente une nouvelle proposition à la modification de l'affectation du sol qui ne concernerait que les terrains des deux commerces situés aux extrémités nord et sud de la zone concernée.

La commission recommande donc au conseil municipal de ne pas accepter la modification du plan d'urbanisme proposée visant à modifier l'aire d'affectation de « Habitation » pour « Activités multiples » sur l'ensemble de la zone située entre la rue Sherbrooke est, la rue Notre-Dame est, la 36<sup>e</sup> Avenue et la 39<sup>e</sup> Avenue.

Fait à Montréal, le 11 mars 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 Devoir* le 27 janvier 2004 et dans *L'Avenir de l'est* le 4 février 2004.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mercredi 11 février 2004 à l'Église Sainte Germaine Cousin, Salle ronde, 14205, rue Notre-Dame est

### **La commission et son équipe**

M. Bernard G. Hogue, président

M. Luc Doray, analyste

M. Jean-François Lévesque, responsable du registre d'inscription

### **Le responsable du projet et les personnes-ressources**

M<sup>me</sup> Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement, Arrondissement Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est

M. Claude Dauphinais, architecte préposé à la planification, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, développement économique et développement urbain

### **Les citoyens**

M<sup>me</sup> Isabelle Bérard

M. Daniel Bernier

M<sup>me</sup> Monique Desrosiers

M. Jean Lacombe

M. Pierre Savard

M<sup>me</sup> Claire Savoie

M<sup>me</sup> Laurence Savoie

## **Annexe 2 La documentation**

### **Les documents déposés**

1. Projet de règlement P-03-179 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 27 janvier 2004
3. Résolutions
  - 3.1. CM03 0933 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 24 novembre 2003
  - 3.2. CE03 2258 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 29 octobre 2003
  - 3.3. CA03 11 10 0372 du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est adoptée lors de son assemblée du 7 octobre 2003
4. Dossier décisionnel de la Ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Pièces jointes au dossier
  - 4.4. Note additionnelle au sommaire décisionnel
  - 4.5. Intervention de la Direction des affaires juridiques et projet de règlement
  - 4.6. Intervention de la Direction du développement urbain
5. Documents déposés par l'arrondissement
  - 5.1. Présentation du projet

### **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 [www.ocpm.qc.ca](http://www.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 : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

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