



PROJET DE RÈGLEMENT P-04-019
modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement
Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

PROJET DE RÈGLEMENT P-04-020
sur l'occupation du bâtiment situé au 5540 de l'avenue Louis-Colin

Ville de Montréal

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 14 mai 2004



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

Le 14 mai 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 règlement P-04-019 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

Projet de règlement P-04-020 sur l'occupation du bâtiment situé au 5540 de l'avenue Louis-Colin

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-04-019 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce et sur le projet de règlement P-04-020 sur l'occupation du bâtiment situé au 5540 de l'avenue Louis-Colin.

La commission estime que les modifications réglementaires proposées permettraient de consolider le pôle institutionnel des HEC sans engendrer d'impact négatif significatif sur la trame urbaine et sur la vie de quartier. La commission souscrit également à l'objectif soulevé par les professionnels et par les participants à la consultation publique à l'effet de ne plus autoriser à l'avenir de conversion de bâtiments résidentiels à des fins institutionnelles dans le secteur de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées.

Le 14 mai 2004

Page 2

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

Considérant les avis favorables soumis par les intervenants au dossier ainsi que l'absence d'opposition de la part des citoyens du voisinage ayant participé à la consultation publique, la commission recommande au conseil municipal d'adopter les projets de règlements P-04-019 et P-04-020 tels que présentés.

L'Office rendra ce rapport public le 28 mai 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 Les projets de règlement.....	1
Chapitre 2 Les attentes et préoccupations des participants	4
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	6
Conclusion	6
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le 2 février 2004 le conseil d'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce a demandé par voie de résolutions au conseil de la Ville de Montréal d'adopter deux projets de règlement, l'un modifiant le plan d'urbanisme et l'autre portant sur l'occupation du bâtiment situé au 5540 avenue Louis-Colin. Ces deux projets de règlements visent à répondre à une demande de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC) qui souhaite aménager des chaires de recherche dans le bâtiment situé au 5540 avenue Louis-Colin. Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme permet également d'intégrer dans l'aire d'affectation institutionnelle le bâtiment situé au 5550 avenue Louis-Colin, occupé à des fins de services de garde. Ces deux bâtiments résidentiels sont propriété des HEC et sont situés à l'intérieur des limites proposées pour l'arrondissement historique et naturel du mont Royal.

Le 24 février 2004, le conseil municipal a adopté les projets de règlement P-04-019 et P-04-020 et a soumis les dossiers à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique prévue à l'article 89.1 de la Charte de la Ville. L'avis public annonçant la tenue d'une consultation est paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 13 avril et, le même jour, la documentation relative aux projets a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office et dans les centres de documentation. Environ 2000 feuillets annonçant la tenue de la consultation ont été distribués dans le voisinage du campus universitaire au cours de la semaine du 19 avril. Un avis public est également paru le 21 avril dans le journal local *Actualités CDN-NDG*. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont présentés en annexe.

La commission a tenu une assemblée publique le mercredi 28 avril au Centre communautaire Hellénique situé 5757, rue Wilderton. Parmi les sept citoyens qui ont participé à la consultation, trois sont intervenus pour poser des questions et pour donner leur opinion. Ce rapport décrit les deux projets de règlement, rend compte des préoccupations et commentaires des participants à la consultation publique et présente l'analyse et les conclusions de la commission.

1 Les projets de règlement

Le projet de règlement P-04-019 modifie le plan d'urbanisme afin d'agrandir l'aire d'affectation « Équipement collectif et institutionnel » qui comprend le pavillon principal des HEC, le pavillon de la faculté d'aménagement de l'Université de Montréal ainsi que le Collège Jean-de-Brébeuf de façon à y inclure deux bâtiments résidentiels ayant façade sur l'avenue Louis-Colin et situés dans une aire d'affectation résidentielle, du même côté de rue que le pavillon des HEC (figure 1).

L'immeuble portant le numéro civique 5540 est un bâtiment résidentiel de 2 étages hors-sol comprenant douze logements de deux pièces et demi chacun. Il a été acquis par les HEC en 1996 et a été utilisé comme résidence pour étudiants étrangers pendant quelques années. Il est vacant depuis deux ans et demi et les HEC souhaite maintenant y loger des chaires de recherche universitaire.

L'immeuble portant le numéro civique 5550 est un bâtiment de 2 étages hors-sol dont l'occupation à des fins de services de garde a été autorisée par règlement de l'ancienne Ville de Montréal et est conforme à la réglementation d'urbanisme. Le projet de règlement P-04-019 permet de reconnaître l'usage existant en intégrant ce bâtiment à même l'aire d'affectation institutionnelle identifiée au plan directeur de l'arrondissement.

La conversion d'unités d'habitation en centre de recherche a soulevé de nombreuses réserves de la part des professionnels des services municipaux ainsi que du Conseil du patrimoine de Montréal, considérant le contexte de crise du logement à Montréal et particulièrement la pénurie de logements pour étudiants dans le secteur. L'Université de Montréal et ses écoles affiliées se sont d'ailleurs engagées, par l'entente cadre signée en 1996, à limiter l'expansion de leurs activités principalement à l'intérieur des limites du campus et de ses sites périphériques (document 4.2).

En réponse à ses préoccupations, les autorités des HEC ont fait valoir le niveau élevé de difficulté pour créer une douzaine de logements en remplacement de ceux convertis pour un usage institutionnel, compte tenu de la faible disponibilité dans le secteur de terrains vacants ou de bâtiments non résidentiels pouvant être convertis à des fins d'habitation. Les autorités des HEC ont également souligné que les besoins d'espaces supplémentaires pour fins de recherche étaient liés à la création récente de plusieurs chaires universitaires, qui contribuent grandement au rayonnement de l'institution.

Les modifications proposées au plan et à la réglementation d'urbanisme sont résumées au tableau 1. On peut noter que le projet de règlement P-04-019 ne modifie que le plan d'affectation du sol, les deux bâtiments visés étant déjà inclus dans l'aire d'affectation institutionnelle au plan des hauteurs et des densités. Aussi, le projet de règlement P-04-020 ne vise que le bâtiment sis au 5540 Louis-Colin, l'usage « Équipement culturel et éducatif » ayant déjà été autorisé pour celui sis au 5550 Louis-Colin.

Il est également à souligner que, conformément au paragraphe 5 du 1^{er} alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4), le projet de règlement P-04-020 est susceptible d'approbation référendaire car le bâtiment sis au 5540 Louis-Colin est situé à l'intérieur du périmètre proposé pour l'arrondissement historique et naturel du mont Royal.

Tableau 1 Description des éléments du plan et de la réglementation d'urbanisme, avant et après les modifications proposées (document 6).

	Avant les modifications	Après les modifications
Plan d'urbanisme		
Affectation du sol	Habitation	Équipement collectif et institutionnel
Hauteur et densité	Équipement collectif et institutionnel	<i>inchangé</i>
Règlements d'urbanisme		
Usages		
5540 Louis-Colin	Habitation H5.7 (8 à 12 logements)	Équipement culturel et éducatif - Université E.4(3)
5550 Louis-Colin	Équipement culturel et éducatif - Université E.4(3)	<i>inchangé</i>

2 Les attentes et les préoccupations des citoyens

Sept citoyens ont participé à la consultation publique et trois d'entre eux sont intervenus principalement pour faire valoir combien la circulation véhiculaire et piétonne, aux environs de l'université et de ses écoles affiliées, occasionnaient de nuisances pour les résidents du quartier. Leurs questions, commentaires et opinions ainsi que les informations fournies par les professionnels de l'arrondissement, des services centraux et des représentants des HEC sont résumés ci-après.

La circulation véhiculaire et piétonne

Tous les participants ont fait valoir que la circulation véhiculaire et piétonne dans le secteur de l'université entraîne des nuisances importantes pour les résidents du voisinage. Ils ont indiqué à la commission que deux consultations publiques avaient été tenues dans le quartier au cours des années passées, en collaboration avec la Ville de Montréal, la Ville d'Outremont et l'Université de Montréal, dans le but d'apporter des solutions permettant d'atténuer ces nuisances.

Les participants auraient aimé que les résultats de ces consultations soit pris en compte dans le présent dossier, afin d'éviter de recommencer encore une fois les mêmes débats. En effet, certains d'entre eux militent depuis plusieurs années afin que l'avenue Louis-Colin soit fermée à la circulation véhiculaire, afin d'empêcher que les personnes en provenance du nord de la ville ne transitent par les rues Darlington, Plantagenet, Sterling et Willowdale pour accéder à la rampe de l'université depuis l'avenue Louis-Colin. D'autres résidents du voisinage s'opposent à la fermeture de l'avenue Louis-Colin car elle constitue leur seul accès au boulevard Édouard-Montpetit et leur permet d'atteindre plus facilement les institutions et les commerces situés sur le chemin de la Côte-des-Neiges.

Un citoyen a souligné que l'ouverture d'un dépanneur sur le coin nord-ouest du boulevard Édouard-Montpetit et de l'avenue Louis-Colin avait eu pour effet d'augmenter le temps d'attente à cette intersection, surtout lors du stationnement en double de camions de livraison. Il a demandé pourquoi le stationnement sur rue était permis sur Louis-Colin, compte tenu des problèmes de congestion aux heures de pointe du matin et de l'après-midi. Un deuxième intervenant a demandé si l'aménagement d'un corridor souterrain permettant de traverser l'avenue Louis-Colin avait été considéré pour assurer la sécurité des piétons. Un troisième intervenant a demandé aux professionnels de l'arrondissement s'ils avaient évalué l'impact du projet sur la circulation locale.

Le responsable du projet a expliqué que l'arrondissement est très conscient des nuisances associées aux déplacements véhiculaires et piétons dans le secteur et que les préoccupations exprimées par les participants à la consultation seraient prises en compte. Il a ajouté que les professionnels avaient évalué que l'impact du projet sur le nombre de déplacements dans le secteur ne serait pas significatif, car la conversion du 5540 Louis-Colin n'aurait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes fréquentant l'édifice, soit une vingtaine. De plus, aucun stationnement extérieur ne serait aménagé et les chercheurs utiliseraient le stationnement intérieur du pavillon principal.

Le stationnement

Un citoyen a demandé si la capacité du stationnement souterrain du pavillon principal des HEC était suffisante pour répondre à l'augmentation du nombre d'étudiants, de professeurs et de personnel de soutien. Il a également demandé s'il était possible d'allouer plus de places de stationnement intérieur aux étudiants afin d'éviter qu'ils n'accaparent les espaces disponibles sur rue, en particulier le soir.

Le représentant des HEC a expliqué que la conversion du 5540 Louis-Colin permettrait d'y loger une vingtaine de chercheurs et de libérer de l'espace de bureau dans le pavillon principal pour une vingtaine de professeurs. La capacité du stationnement intérieur permettrait d'accueillir ces nouveaux enseignants : il comprend 452 places, dont 385 sont présentement allouées en permis annuels. En ce qui a trait aux étudiants, l'école encourage l'utilisation du transport en commun.

Le parc de logement et la trame urbaine

Un citoyen a demandé aux professionnels de l'arrondissement pourquoi ils avaient répondu favorablement à la demande des HEC, compte tenu du contexte de crise du logement. Il a également demandé si l'arrondissement autoriserait les HEC à acquérir des bâtiments résidentiels dans le secteur pour ensuite les convertir à des fins institutionnelles.

Les conseillers en aménagement et les autorités des HEC ont indiqué qu'ils n'avaient pas trouvé de solution immédiate pour remplacer les douze logements du 5540 Louis-Colin. Le projet de cités universitaires de l'Université de Montréal vise cependant à permettre de pallier, à plus long terme, le manque de logements pour étudiants. Le représentant des HEC a rappelé que l'université et ses écoles affiliées étaient très conscientes de l'enjeu lié à la conservation du parc de logements dans le secteur et s'étaient engagées à limiter l'expansion de leurs activités principalement à l'intérieur des limites du campus. Les HEC entreprennent d'ailleurs l'aménagement d'un nouveau campus à Laval afin de répondre à la demande croissante d'étudiants en provenance de la couronne nord.

Le responsable du projet pour l'arrondissement a ajouté que les bâtiments situés au 5540 et au 5550 avenue Louis-Colin sont les deux seuls édifices ayant façade sur cette voie publique (voir figure 1). Les projets de règlements visent à modifier la classe d'affectation au plan d'urbanisme afin d'y permettre un usage institutionnel. L'enveloppe des bâtiments, c'est-à-dire l'empreinte au sol et la hauteur, ne pourrait être changée sans qu'il y ait de modifications réglementaires. Le projet des HEC n'aurait donc pas d'impact significatif sur la trame urbaine.

Le représentant des HEC a indiqué qu'un budget de l'ordre de un million de dollars était prévu pour réaménager le 5540 Louis-Colin en centre de recherche, conformément aux normes d'aménagement de l'institution et aux normes du code du bâtiment pour les édifices publics. Il a ajouté que les HEC n'avait pas l'intention de reconverter l'édifice en bâtiment résidentiel.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission note que les professionnels des services municipaux, les membres du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement et le Conseil du patrimoine de Montréal ont tous émis des avis favorables à l'adoption des projets de règlements P-04-019 et P-04-020, souvent avec réserves et commentaires.

À l'instar de ces intervenants, la commission estime que les modifications réglementaires proposées permettraient de consolider le pôle institutionnel des HEC sans engendrer d'impact négatif significatif sur la trame urbaine et sur la vie de quartier. La commission souscrit également à l'objectif soulevé par les professionnels et par les participants à la consultation publique à l'effet de ne plus autoriser à l'avenir de conversion de bâtiments résidentiels à des fins institutionnelles dans le secteur de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées.

La commission constate que les préoccupations des citoyens ayant participé à la consultation publique concernent essentiellement l'atténuation des nuisances associées aux déplacements véhiculaires et piétons dans le secteur. Aucun des participants ne s'est opposé à l'adoption des deux projets de règlements. De l'avis de la commission, cette absence d'opposition témoigne du fait que les résidents du quartier ne considèrent pas que les projets de règlement proposés auraient pour effet d'accroître les nuisances déjà observées dans le voisinage de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées.

Conclusion

Considérant les avis favorables soumis par les intervenants au dossier ainsi que l'absence d'opposition de la part des citoyens du voisinage ayant participé à la consultation publique, la commission recommande au conseil municipal d'adopter les projets de règlements P-04-019 et P-04-020 tels que présentés.

Fait à Montréal, le 14 mai 2004

(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 était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q, c. C-11.4).

La commission et son équipe

M^{me} Catherine Chauvin, présidente
M. Alain Cardinal, responsable de l'accueil et du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public	Paru le 13 avril dans <i>La Presse</i> et <i>The Gazette</i> Paru le 21 avril dans le journal <i>Actualités CDN-NDG</i>
Les feuillets d'information	Environ 2000 exemplaires distribués au cours de la semaine du 19 avril dans le quadrilatère délimité par la rue Sterling, l'avenue Decelles, le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et le boulevard Édouard-Montpetit
L'assemblée	Le mercredi 28 avril, en soirée Centre communautaire Hellénique, 5757, rue Wilderton

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, Ville de Montréal

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
M. Richard Gourde, Directeur
M. Nicolas Lavoie, Conseiller en aménagement

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal

M^{me} Manon Brûlé, Architecte

École des Hautes Études Commerciales

M. Hervé Goyette, Professeur agrégé et Directeur, Services internes
M. Joël Champagne, Directeur, Services des immeubles
M^{me} Loretta Cianci, Responsable de l'aménagement et des espaces, Service des immeubles

Les participants

M. Gilles Bolduc
M. Jean-Pierre Fluckiger
M. Jacques Montpetit

Annexe 2

La documentation

Centres de documentation

- Bureau Accès Montréal de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, 5885, chemin de la Côte-des-Neiges
- Maison de la culture Côte-des-Neiges, 5290, chemin de la Côte-des-Neiges
- 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 13 avril 2004

1. Avis public daté du 13 avril 2004
2. Projet de règlement P-04-019 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386) et annexe;
 - 2.1. Résolutions
 - 2.1.1. CM04 0131 du conseil de la ville de Montréal adoptée le 23 février 2004
 - 2.1.2. CE04 0326 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 18 février 2004
 - 2.1.3. CA04 170054 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-De-Grâce adoptée le 2 février 2004
 - 2.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (no 1030611019)
 - 2.2.1. Sommaire décisionnel
 - 2.2.2. Recommandation
 - 2.2.3. Pièces jointes au dossier
 - 2.2.4. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 2.2.5. Intervention – Secrétariat général, Direction des affaires juridiques
 - 2.2.6. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Développement économique et développement urbain
3. Projet de règlement P-04-020 visant à permettre l'occupation du bâtiment situé au 5540, avenue Louis-Colin, au nord du boulevard Édouard-Montpetit, à des fins d'équipements éducatifs et culturels
 - 3.1. Résolutions
 - 3.1.1. CM04 0132 du conseil de la ville de Montréal le 23 février 2004
 - 3.1.2. CE04 0327 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée le 18 février 2004
 - 3.1.3. CA04 170055 du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce adoptée le 2 février 2004
 - 3.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (no 1030611020)
 - 3.2.1. Sommaire décisionnel
 - 3.2.2. Recommandation
 - 3.2.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel
 - 3.2.4. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Développement économique et développement urbain
 - 3.2.5. Intervention – Secrétariat général, Direction des affaires juridiques

Documentation additionnelle déposée le 21 avril 2004

4. Documents déposés par l'arrondissement
 - 4.1. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal sur le dossier de l'École des Hautes Études Commerciales
 - 4.2. Entente-cadre entre la Ville de Montréal et l'Université de Montréal
 - 4.3. R.V.M. 96-066 « Règlement concernant le programme de développement de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées »
 - 4.4. R.V.M. 00-164 « Règlement modifiant le règlement concernant le programme de développement de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées (96-066) »
 - 4.5. R.V.M. 01-050 « Règlement modifiant le règlement concernant le programme de développement de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées (96-066) »
 - 4.6. R.R.V.M. Chapitre P-7 « Règlement sur la procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation et sur la commission Jacques-Viger »
5. Compte-rendu des rencontres préparatoires du 14 et 16 avril 2004
6. Présentation électronique du projet

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.
