



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-025
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME,
PLAN DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT
DE MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE
(propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine)**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 6 juin 2003



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

Le 6 juin 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 modification du plan d'urbanisme et ajout d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) applicable au site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

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-03-025 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui était secondé par monsieur Joshua Wolfe, commissaire.

Pour la commission, le projet de règlement relatif à la mise en valeur de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine est marqué par un paradoxe. D'une part, il s'appuie sur un dossier d'analyse historique et physico-spatiale qui conduit à une proposition de programme particulier d'urbanisme aux qualités formelles indéniables. D'autre part, l'absence d'analyses démographiques et socio-économiques et le manque de réponses ou d'engagements précis à l'égard d'enjeux significatifs ne facilitent ni l'acceptabilité sociale du projet ni son insertion dans le tissu communautaire.

Malgré ces réserves, la commission est d'avis que le projet de règlement peut être adopté, à condition de tirer pleinement parti de l'instrument de planification qu'est le programme particulier d'urbanisme. En termes précis, le volet « PPU » du projet de règlement devrait être modifié pour épouser davantage les possibilités offertes par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en prévoyant les fonctions communautaires et de service qu'il pourrait s'avérer nécessaire d'implanter pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

Le 6 juin 2003

Page 2

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

De plus, puisque le PPU postule la présence d'unités de logement abordables et de logement social, cette orientation devrait être reflétée dans le projet résidentiel et mise en œuvre dès la première phase. Il appartiendra à l'arrondissement, à la Ville et au groupe Axxco de déterminer la proportion du projet à réserver à de tels logements, d'établir la typologie en fonction des clientèles et de veiller à la distribution des unités d'habitation dans la trame urbaine.

Quant aux problèmes de circulation, la commission est d'avis qu'ils n'augmenteront pas de façon mesurable si la rue du Trianon est ouverte dès le début des travaux. Il serait toutefois important que le comité de circulation de l'arrondissement fasse une évaluation préalable de la situation et en assure le suivi. Par ailleurs, le déménagement de la Buanderie centrale de Montréal ne paraît pas nécessaire à la réalisation du projet.

Enfin, les principaux partenaires du dossier, en l'occurrence l'arrondissement, la Ville, l'hôpital, le groupe Axxco et Hydro-Québec, devraient préciser l'utilisation de l'emprise de la ligne aérienne d'Hydro-Québec et y inclure une piste cyclable rattachée au reste du réseau. Le statut de l'emprise de la ligne souterraine d'Hydro-Québec adossée aux propriétés de la rue Beauclerk et la gestion à long terme de cet espace devraient être définis en concertation avec les citoyens concernés.

L'Office rendra ce rapport public le lundi 23 juin 2003, 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	2
1 Le projet de règlement	3
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	10
3 Les enjeux du projet et l'analyse de la commission	16
Conclusion	27
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	
Figure 1 L'Hôpital Louis-H. Lafontaine et son voisinage	
Figure 2 Nouvelles affectations du sol	
Figure 3 Limites de hauteur et de densité	
Figure 4 Orientations réglementaires	
Figure 5 Plan-image	
Figure 6 Plan de référence des enjeux	

Introduction

La consultation publique couverte par ce rapport touche une modification du plan d'urbanisme visant à permettre et à encadrer la mise en valeur, à des fins principalement résidentielles, d'une partie de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine. Le projet de règlement P-03-025 modifie le plan directeur de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve en autorisant de nouvelles affectations et en instituant un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour cette propriété.

L'Office de consultation publique a reçu le mandat de consulter les citoyens sur ce projet 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 ».

Le projet de règlement P-03-025 a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 24 février 2003. L'avis public annonçant la consultation publique a paru le mercredi 12 mars 2003 dans le journal *Le Flambeau de l'Est*.

L'Office a tenu trois séances publiques de consultation au *Centre récréatif et communautaire Saint-Donat*, sur la rue Arcand, à quelques rues à l'ouest de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine. Les séances du 31 mars et du 1^{er} avril ont été consacrées à la présentation du projet et aux questions des citoyens. Le 22 avril, la commission a entendu les citoyens et les organismes qui sont venus faire part de leur opinion et de leurs commentaires et qui ont déposé des mémoires. Plus de trois cents citoyens ont participé aux séances publiques de cette consultation.

Le rapport décrit tout d'abord le projet de règlement et ses principales conséquences. Il présente ensuite les préoccupations et les attentes des citoyens telles qu'elles ressortent des interventions en séance publique et des mémoires. Il couvre ensuite les enjeux du projet et l'analyse que la commission en a faite. La conclusion contient l'avis de la commission.

Les bâtiments de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine occupent principalement l'est et le sud de la propriété. La bande de terrain comprise entre le prolongement de la rue du Trianon et l'arrière des propriétés de la rue Beauclerk est constituée d'espaces gazonnés, de plantations et d'un terrain de stationnement.

Au nord, l'espace compris entre les bâtiments de l'hôpital et la rue Joseph-D'Aoust est inoccupé sauf aux abords de la rue du Trianon, où l'on retrouve une ancienne résidence qui abrite des ateliers thérapeutiques et la Buanderie centrale de Montréal (BCM), construite en 1977, qui dessert divers établissements du réseau de la santé et des services sociaux. Du nord au sud, la propriété est traversée par deux lignes d'Hydro-Québec, l'une de 315 kV sur pylônes tubulaires contiguë à l'axe de la rue du Trianon et l'autre de 120 kV en souterrain derrière les propriétés de la rue Beauclerk.

L'historique du dossier

L'évolution des soins et des pratiques hospitalières à l'intention des personnes souffrant de maladie mentale a donné lieu à une diminution progressive du nombre de pensionnaires de l'hôpital, amenant les autorités de l'établissement à réévaluer l'utilisation des bâtiments et des terrains. Poursuivant sa vocation hospitalière selon de nouvelles approches, l'Hôpital Louis-H. Lafontaine cherche, comme tous les établissements du réseau de la santé et des services sociaux, à augmenter ses ressources financières, notamment à des fins de recherche et développement.

Ces considérations ont amené l'hôpital à vouloir se départir d'une partie de ses terrains de façon aussi avantageuse que possible. Conformément aux règles régissant la vente des biens-fonds des organismes publics, l'hôpital a offert au gouvernement du Québec et à la ville de Montréal d'acheter une partie de la propriété. Ils ont tout deux décliné l'offre. L'hôpital a par la suite reçu l'autorisation de mettre ses terrains en vente sur le marché immobilier.

Au terme de ses démarches en vue de trouver un acheteur, l'hôpital a conclu une entente préliminaire avec le groupe Axxco, un important groupe immobilier intéressé à développer à des fins résidentielles les terrains situés à l'ouest et au nord de l'hôpital. La réalisation de ce projet de développement suppose un changement d'affectation dans le plan d'urbanisme, puisque la propriété de l'hôpital constitue une aire d'affectation « équipement collectif et institutionnel ».

Durant l'élaboration du projet de règlement visant à modifier le plan d'urbanisme, la ville de Montréal a procédé à une étude d'ensemble et décidé d'encadrer avec plus de précision, au moyen d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), la mise en valeur de la propriété. Le dossier urbain et la proposition de PPU pour le site de l'hôpital ont été préparés par Christian Thiffault, architectes, et l'Atelier B.R.I.C. / Baird, Racine, architectes et urbaniste, et complétés en février 2003.

Selon le projet de règlement P-03-025, environ 40 % de la propriété, soit 22,5 hectares, seraient affectés à des fins de développement. Cette superficie inclut

les 11 000 mètres carrés de la BCM. Les 27,4 ha restants demeurent institutionnels, en vue d'assurer la consolidation des fonctions hospitalières et la conservation du cadre paysager qui borde la rue Hochelaga.

Les modifications du plan d'urbanisme

Le projet de règlement apporterait les modifications suivantes au plan directeur de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :

- le remplacement de l'affectation « équipement collectif et institutionnel » par une combinaison « habitation », « habitation-commerce » et « parc » sur une large bande en forme de L renversé à l'ouest et au nord du site; l'affectation « équipement collectif et institutionnel » serait maintenue pour le reste de la propriété, où se trouvent les bâtiments de l'hôpital;
- la modification du plan d'urbanisme pour ajouter des limites de hauteur et de densité dans les nouvelles aires d'affectation;
- l'ajout, dans le document du plan d'urbanisme, d'un chapitre sur les programmes particuliers d'urbanisme;
- l'inclusion, dans ce nouveau chapitre, d'un PPU pour le site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine.

Les modifications du plan d'urbanisme sont reflétées aux figures 2 et 3, qui portent respectivement sur l'affectation du sol et sur les hauteurs et densités.

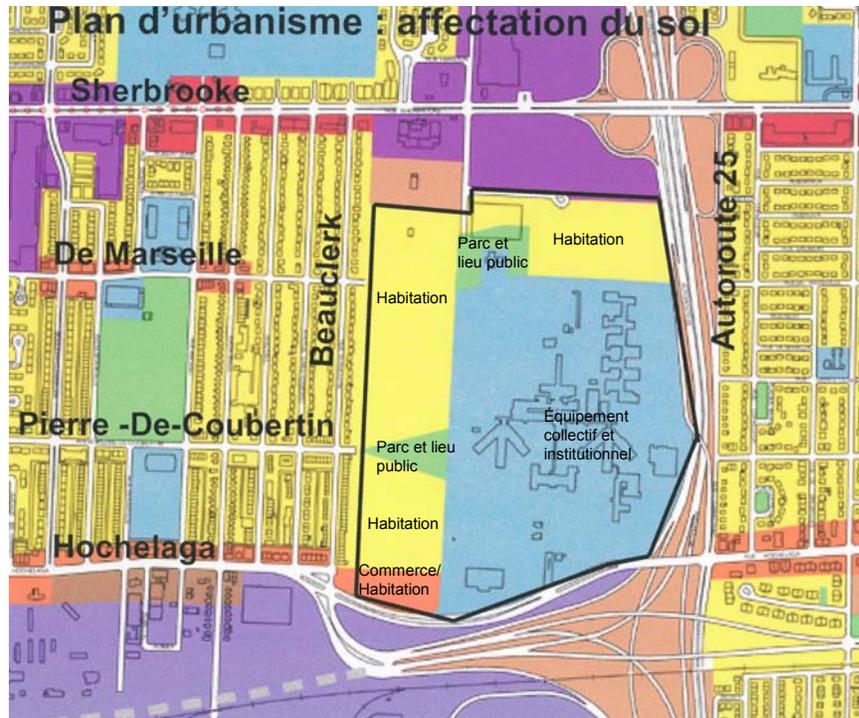


Figure 2 : Nouvelles affectations selon le projet de règlement P-03-025
Source : Adapté du *Dossier décisionnel*, annexe A du projet de règlement

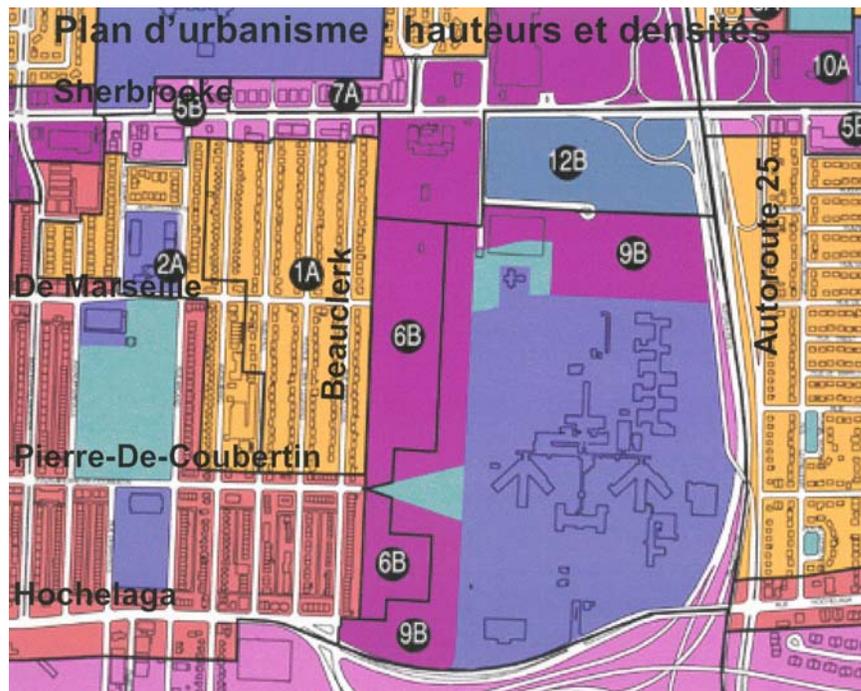


Figure 3 : Limites de hauteur et de densité selon le projet de règlement P-03-025
 Source : Dossier décisionnel, annexe B du projet de règlement

Les affectations « équipement collectif et institutionnel » et « parc et lieu public » n'ont ni limite de hauteur ni indice de densité. Quant aux aires d'affectation « habitation » et « commerce-habitation », dans le secteur 6B, la hauteur des édifices doit se situer entre 5,5 m et 16 m et le nombre d'étages entre 2 et 4. La densité maximum peut atteindre 3,5. Dans le secteur 9B, la hauteur doit être comprise entre 8,5 m et 23 m et le nombre d'étages peut varier de 3 à 6. Dans ce secteur, la densité maximum peut être de 4,5.

Le PPU fait partie intégrante du projet de règlement. Il formule, pour l'ensemble du site, les orientations d'aménagement, le concept d'aménagement et les orientations réglementaires qui devront être repris et précisés dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

Selon le PPU, l'aménagement de la propriété de l'hôpital devrait être conforme à trois orientations principales :

- le développement de la périphérie de la propriété à des fins résidentielles, en s'assurant de son intégration dans la ville;
- des espaces résidentiels variés, adaptés à une clientèle aux besoins diversifiés et un aménagement;

- un développement de grande qualité, respectueux des caractéristiques de l'ensemble hospitalier et du cadre bâti environnant.

La première orientation d'aménagement met principalement l'accent sur la forme urbaine. Selon la seconde orientation, le projet doit notamment « favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation » (*Dossier décisionnel*, annexe C du projet de règlement, page 4). Quant à la troisième orientation, elle suppose un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le concept d'aménagement se traduit en premier lieu par la trame de rues, caractérisée par l'ouverture d'une voie nord-sud dans l'axe de la rue du Trianon, entre la rue Sherbrooke et la rue Hochelaga. Dans l'axe est-ouest, la rue de Marseille et l'avenue Pierre-de-Coubertin seraient prolongées vers l'est jusqu'à la rue du Trianon. Dans les espaces ainsi délimités, les normes d'occupation et de densité visent à assurer une transition entre le caractère du quartier résidentiel voisin et la mise en valeur de l'ensemble institutionnel de l'hôpital. Selon le PPU, « le potentiel de développement sur l'ensemble du secteur à développer se situe entre 1 100 à 1 400 logements » (*Dossier décisionnel*, annexe C du projet de règlement, page 8).

Les orientations réglementaires sont illustrées à la figure 4. Elles prescrivent avec plus de précision que le plan d'urbanisme les normes relatives aux usages, à la hauteur et au taux d'implantation.

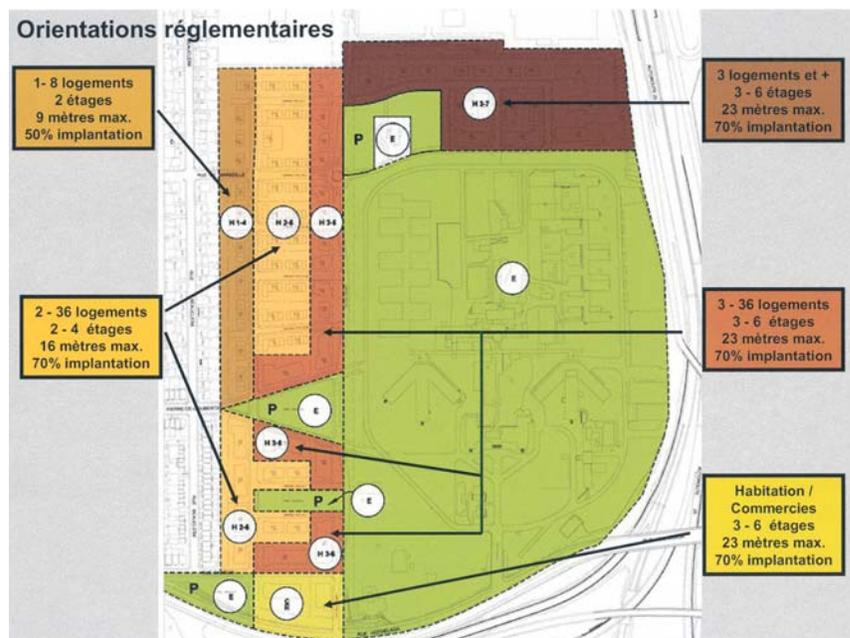


Figure 4 : Orientations réglementaires selon le projet de règlement P-03-025
 Source : *Présentation du Service du développement économique et urbain*

Dans le dossier préparatoire au règlement, les auteurs du dossier urbain ont illustré, au moyen d'un plan-image, l'application des principes d'aménagement et des possibilités offertes par le PPU. Ce plan-image est reproduit à la figure 5.

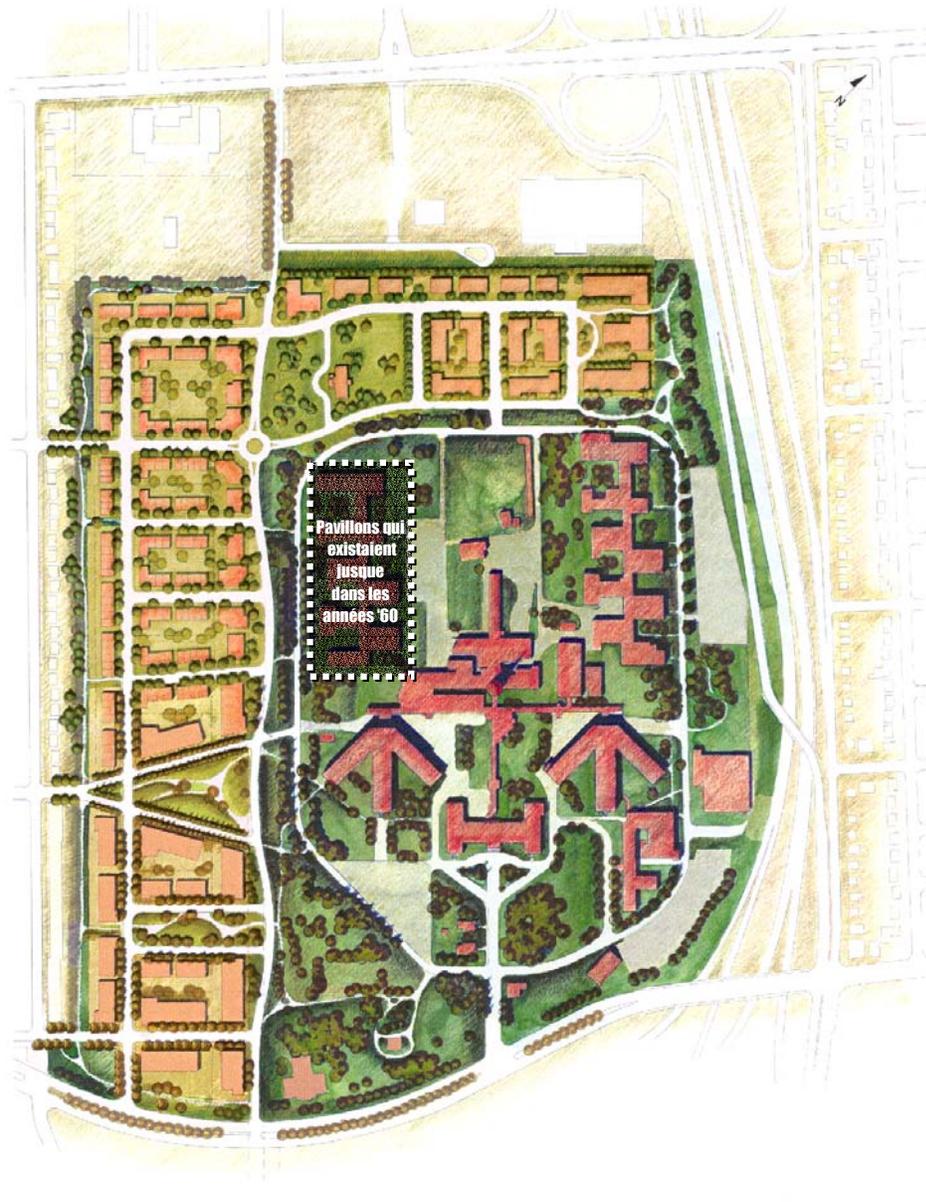


Figure 5 : Plan-image
Source : Adapté du *Programme particulier d'urbanisme du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine – Études urbaines*, p. 51

En séance publique, la présentation du projet de règlement a amené la commission à faire préciser certains points. Ainsi :

- L'Hôpital Louis-H. Lafontaine est encore propriétaire de l'ensemble du domaine foncier; le groupe Axcco ne deviendrait propriétaire des terrains à développer qu'une fois confirmées les conditions de réalisation du projet.
- Le développement de la propriété se ferait en trois phases et le groupe Axcco a exprimé l'intention d'entreprendre la première aussitôt que possible; cette première phase toucherait les terrains compris entre le prolongement de la rue du Trianon et l'arrière des propriétés de la rue Beauclerk, de la rue de Marseille à l'avenue Pierre-de-Coubertin.
- Selon le porte-parole du Service du développement économique et urbain, les amendements au règlement d'urbanisme de l'arrondissement qui seront nécessaires à la mise en œuvre du projet ne sont pas soumis à la procédure d'amendement référendaire.

L'objet de la consultation publique

La consultation publique a pour objet précis le contenu du projet de règlement P-03-025, c'est-à-dire les changements apportés au plan d'urbanisme quant aux affectations et aux limites de hauteur et de densité, de même que les dispositions du programme particulier d'urbanisme du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine. Pour avoir tout son sens, la consultation prend aussi en compte les répercussions du projet sur le quartier voisin. En effet, la mise en valeur de près de la moitié du site de l'hôpital à des fins résidentielles transformera de façon significative le paysage urbain.

2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

Les séances de consultation publique sur le projet de règlement relatif au site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine ont attiré plusieurs centaines de citoyens. Plusieurs d'entre eux sont intervenus, les uns à titre personnel et les autres au nom d'organismes communautaires. À travers leurs questions, leurs mémoires et leurs commentaires verbaux, les citoyens ont abordé une gamme étendue de préoccupations et ouvert des pistes de réflexion sur de multiples aspects du projet.

La propriété de l'hôpital : un domaine public

Plusieurs participants font valoir que les terrains de l'hôpital sont depuis toujours à vocation publique et que le développement du site devrait en tenir compte. La table de concertation *Mercier-Ouest quartier en santé* (MOQS), par exemple, soutient qu'une partie de sa vocation future doit répondre aux besoins de la collectivité. Cette position a été reprise par le *Conseil pour le développement local et communautaire Hochelaga-Maisonneuve* (CDLC HM) et par quelques citoyens.

Certes, les participants ne contestent généralement pas les motifs de la vente des terrains, dont le produit serait consacré au financement de la recherche en santé mentale. L'engagement des autorités de l'hôpital à cet égard a d'ailleurs été réitéré par le représentant du *Centre de recherche Fernand-Séguin*.

Quelques citoyens s'inquiètent tout de même de l'avenir de l'hôpital, compte tenu de l'évolution des besoins dans le domaine de la santé. Ils déplorent l'absence de perspectives plus générales, compte tenu de l'envergure du projet et de ses impacts sur la communauté. Ils entendent demeurer attentifs face aux intentions des autorités de l'hôpital, qui ont à gérer des édifices en partie vacants et qui pourraient vouloir se départir d'autres bâtiments pourtant considérés comme patrimoniaux et significatifs.

L'insertion du projet : densité et hauteur

Des citoyens résidant à proximité du projet sont préoccupés par la typologie des bâtiments prévue au PPU. Ils suggèrent qu'on tienne davantage compte des types de résidences situées dans le quadrilatère délimité par les rues Beauclerk, Haig, Sherbrooke et Hochelaga, où l'on retrouve principalement des maisons unifamiliales et des duplex. La densité du projet leur semble trop élevée.

Pour certains, il ne devrait y avoir ni immeuble de type « plex » ni maison de plus de deux logements et de plus de deux étages. Ils préconisent une densité uniforme comparable à celle des rues résidentielles voisines plutôt qu'une transition vers des densités plus élevées à l'intérieur du site. Un participant a dit

que la ville devrait ainsi respecter le ratio de 45 logements à l'hectare qui caractérise le secteur bâti. Selon lui, le PPU accueillerait alors un maximum de 1 125 unités de logement au lieu des 1 400 dont il est question dans le PPU.

Transport, circulation et stationnement

Certains intervenants font valoir l'avantage de la proximité de la station de métro Radisson, qui devrait favoriser l'usage du transport en commun. Un citoyen souhaite un lien piétonnier vers le métro afin de permettre aux résidents du quartier existant et du nouveau secteur de s'y rendre de façon rapide et sécuritaire. S'inspirant des documents produits par la ville, il préconise l'usage du transport en commun, de la bicyclette et de la marche. À son avis, la qualité de l'expérience piétonne devrait d'ailleurs constituer un des critères centraux de design du futur projet.

Les citoyens qui habitent près du site s'inquiètent des impacts de ce projet sur la circulation dans leur quartier. Plusieurs d'entre eux soulignent la configuration du quadrilatère des rues Haig, Beauclerk, Hochelaga et Sherbrooke, qui constitue un quartier « clos », dont les rues est-ouest, c'est-à-dire la rue de Marseille et l'avenue Pierre-de-Coubertin, se terminent en cul-de-sac sur la propriété de l'hôpital. Pour ces citoyens, l'étude de circulation présentée en audience publique souffre de lacunes parce que les comparaisons des volumes de circulation ne tiennent pas compte de cette configuration particulière.

Les citoyens notent aussi l'absence de commerces et de services locaux dans le projet. Les nouveaux résidents s'approvisionneraient dans les commerces du quartier existant où ils se rendraient en empruntant les rues actuelles, augmentant ainsi la circulation. Pour plusieurs, le projet augmentera les risques d'accident et de criminalité et conduira à la dégradation de la tranquillité de leur quartier. Certains ont recommandé différentes mesures pour apaiser la circulation, telles que la synchronisation de feux, l'ajout de signalisation, notamment de panneaux d'arrêt, et la mise en place de sens uniques.

D'autres redoutent l'augmentation des engorgements qu'ils observent déjà sur la rue Sherbrooke. Ils craignent surtout que ces engorgements se répercutent sur les rues du quartier. Ils proposent, entre autres, de créer des sens uniques sur la rue de Marseille et l'avenue Pierre-de-Coubertin. Ils s'objectent au carrefour giratoire prévu au croisement des rues de Marseille et du Trianon selon le plan-image. Enfin, ils demandent à être associés à l'établissement éventuel des nouvelles mesures et de la nouvelle signalisation.

Pour ce qui concerne le stationnement, les points de vue sont partagés : les uns souhaitent en limiter le nombre alors que d'autres veulent s'assurer que l'hôpital conservera suffisamment d'espaces de stationnement pour son propre usage. D'autres demandent qu'on évite de multiplier les aires de stationnement le long des principales voies de circulation et dans l'emprise de la ligne aérienne d'Hydro-Québec.

Espaces verts et récréatifs

À l'occasion d'échanges relatifs à l'aménagement du site, les participants ont souligné les besoins du milieu en termes d'espaces verts et d'activités récréatives et communautaires.

Un citoyen aurait souhaité que la Ville achète les terrains de l'hôpital afin d'aménager un parc linéaire reliant le fleuve Saint-Laurent à la rivière des Prairies. À défaut, le projet devrait préserver l'emprise nécessaire à un « vélosentier » qui servirait de lien régional nord-sud. Souhaitant, eux aussi, l'aménagement d'une piste cyclable, d'autres citoyens voudraient qu'elle soit reliée à une piste est-ouest. Ils favorisent l'emprise de la ligne aérienne d'Hydro-Québec comme assiette du parcours cyclable. Un autre citoyen a suggéré qu'on établisse aussi un parcours piétonnier sur le site pour profiter du cadre patrimonial et paysager de grande qualité qu'il offre.

Quelques participants soulèvent le déficit d'espaces verts dans le secteur et souhaitent qu'on profite de ce projet pour aménager un plus grand nombre de parcs de proximité. Les arbres font l'objet d'une demande d'attention particulière : le promoteur devrait être contraint de les préserver ou de les transplanter. Des citoyens souhaitent qu'on tienne compte des alignements d'arbres existants. Une citoyenne de la rue Beauclerk souhaite aussi qu'on compense la perte de perspectives visuelles pour les citoyens dont les propriétés sont adossées au site de l'hôpital.

Quant aux demandes concernant les équipements récréatifs, un représentant du club local de soccer signale les besoins croissants de l'arrondissement ainsi que le manque d'équipement et de ressources. Il demande qu'on aménage des terrains de soccer dans la partie sud-ouest du site, autrefois occupé par une carrière puis par un site d'enfouissement.

La servitude de la ligne souterraine d'Hydro-Québec

Plusieurs citoyens de la rue Beauclerk s'inquiètent de ce qui adviendra de l'emprise d'Hydro-Québec qui longe les propriétés adossées au site de l'hôpital. Correspondant à une ligne souterraine nord-sud qui part du poste de transformation, cette emprise fait actuellement partie des terrains de l'hôpital et fait l'objet d'une servitude en faveur d'Hydro-Québec. Les résidents concernés craignent par exemple d'y voir apparaître une voie de circulation automobile ou encore qu'elle soit fréquentée par les passants au point où leur intimité serait troublée et la sécurité de leur propriété diminuée.

Pour les uns, la solution consiste à cadenasser l'emprise et à n'autoriser l'accès qu'à Hydro-Québec et aux résidents riverains. Pour d'autres, l'emprise de la servitude pourrait être incluse dans le lotissement des terrains à bâtir et attribuée aux nouveaux propriétaires riverains, sous réserve des conditions d'accès d'Hydro-Québec. Ces citoyens demandent également la réfection ou le remplacement de la clôture qui sépare leurs terrains de la propriété de l'hôpital.

Les contraintes et les nuisances

Relevant la présence d'anciennes carrières qui ont par la suite été utilisées comme sites d'enfouissement et qui, de ce fait, sont devenues des sites contaminés, certains participants soulignent le peu d'information à ce sujet. La caractérisation des sols devra être complétée avant de définir les usages possibles et les interventions nécessaires.

Toutefois, la plupart des préoccupations relatives aux nuisances touchent la période de construction. Plusieurs citoyens craignent que les camions utilisent les rues du quartier. Ils souhaitent par conséquent qu'on interdise toute circulation de construction sur ces rues et qu'on la concentre sur la rue du Trianon, qui devrait par conséquent être ouverte en toute première phase.

Certains résidants s'inquiètent du dynamitage qui pourrait être nécessaire, compte tenu de la présence de roc à faible profondeur. Ils souhaitent qu'on utilise d'autres techniques, doutant des mesures susceptibles de protéger leurs propriétés contre les dommages attribuables au dynamitage.

Les autres interventions abordent les problèmes de bruit et de poussière causés par les travaux de construction de même que l'éblouissement causé par des lumières provenant de terrains voisins.

La pénurie de logements et le logement social

Plusieurs représentants d'organismes à caractère économique ou œuvrant dans le domaine communautaire ont rappelé que la crise du logement sévit toujours à Montréal. Référant aux besoins de l'arrondissement, ils indiquent notamment que le taux de logements vacants y est inférieur à 1 % et qu'il y a pénurie de terrains à construire dans l'Est, à cause de son passé industriel et des coûts de décontamination élevés. Les interventions devant la commission ont aussi mis en lumière les diverses facettes des besoins à combler : logements abordables, coopératives d'habitation, logements sociaux à l'intention de clientèles diverses.

Le Groupe de ressources techniques *Bâtir son Quartier* s'est dit intéressé depuis longtemps à collaborer avec l'hôpital pour construire des logements sur sa propriété. Il dit avoir déjà fait des démarches au cours des années passées. Pour leur part, des représentants des organismes *Mercier-Ouest quartier en santé (MOQS)*, le *Centre d'entraide Le Rameau d'Olivier Inc.*, *Info-Logis de l'est de l'île de Montréal* et le *Groupe d'entraide de Mercier-Ouest* ont présenté les besoins de leurs clientèles en demandant qu'une part significative du projet soit réservée au logement social, notamment pour les personnes à faible revenu et les personnes âgées en perte d'autonomie. *Ex Aequo* et les *Services communautaires Cyprès* voudraient des logements adaptés aux personnes handicapées ainsi qu'aux personnes souffrant de troubles de santé mentale.

Ces demandes ont été appuyées par le *Conseil pour le développement local et communautaire Hochelaga-Maisonneuve* qui souligne l'orientation relative au logement social exprimée dans le PPU. Ses représentants souhaitent que cette

orientation soit confirmée dans les règlements d'urbanisme. Elle fait partie des principes mis de l'avant au Sommet de Montréal en juin 2002, ont rappelé plusieurs intervenants.

Quant à la proportion de logements abordables ou répondant aux besoins de clientèles spécifiques, les représentants d'organismes communautaires préconisent généralement une proportion de 30 %. Pour leur part, les quelques citoyens qui sont intervenus sur ce même sujet ne s'objectent pas systématiquement à la présence de telles unités. Ils souhaitent cependant que le caractère du quartier soit préservé et que la valeur des maisons n'en soit pas touchée. Un citoyen a proposé que la proportion de logements sociaux ne dépasse pas 5 %, de façon à refléter la distribution des besoins de la population dans le quartier Mercier.

Plusieurs intervenants sociaux soulignent qu'il ne faudrait pas concentrer les logements sociaux dans un seul secteur de la propriété. Il serait néanmoins avantageux de les localiser et de les aménager en favorisant l'accès aux services de même qu'au transport en commun. Enfin, plusieurs organismes jugent important de construire des logements économiques et sociaux dès la phase 1 du projet de développement. Dans le même ordre d'idées,

La Buanderie centrale de Montréal

Les représentants du *Syndicat des travailleurs et des travailleuses de la buanderie centrale de Montréal – STTBCM-CSN* font valoir que la BCM est un organisme sans but lucratif créé par la Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre pour assurer le service de blanchisserie aux hôpitaux et aux centres de soins de longue durée. Ils ont indiqué que des menaces de fermeture avaient plané sur l'établissement dès l'automne 2002 et qu'elles avaient été suivies d'un plan de redressement. Ils affirment aussi ne jamais avoir été avisés des perspectives de déménagement de la BCM en relation avec le projet résidentiel et signalent que 230 emplois sont en cause. Enfin, les représentants du syndicat doutent que la buanderie soit la source d'émissions nocives ou d'odeurs désagréables, soulignant qu'on y utilise des produits de lessive courants et que les employés ne portent pas de masque.

Pour sa part, la représentante de la *Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal (Pro-Est)* fait valoir que si elle devenait nécessaire, la relocalisation de la buanderie devrait se faire dans l'Est et que les emplois devraient être maintenus. Cette position est appuyée par les représentants de la *Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de Montréal* et du *CLSC Olivier-Guimond*.

La ligne aérienne à haute tension d'Hydro-Québec

Certains citoyens s'interrogent sur les répercussions possibles du voisinage de la ligne de 315 kV qui traverse le site du nord au sud. Les uns se demandent si la présence d'une telle ligne pourrait avoir un effet néfaste sur la santé des résidents. D'autres s'interrogent plutôt sur les possibilités d'aménagement des

terrains situés sous les lignes et sur les restrictions auxquelles les terrains contigus pourraient être assujettis.

Des inhumations sur la propriété ?

Un citoyen a demandé si les terrains de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine avaient pu servir de lieu d'inhumation au cours des ans. Il craignait notamment que, si tel était le cas, le développement d'une partie de la propriété puisse perturber les sépultures anciennes.

Les processus administratifs

Invoquant la problématique du logement et les engagements contenus dans le contrat de ville que le gouvernement du Québec et la ville de Montréal doivent conclure, la représentante de la *Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal (Pro-Est)* demande un assouplissement des normes et procédures dans le secteur de l'habitation. Selon cet organisme, les exigences administratives actuelles sont trop nombreuses et peu adaptées aux nouvelles réalités.

La procédure référendaire

Un citoyen est d'avis qu'un projet de l'envergure de celui envisagé sur le site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine devrait donner lieu à une procédure d'approbation référendaire. L'information qui lui aurait été communiquée à ce sujet durant la campagne électorale à la mairie de Montréal l'avait amené à conclure que le projet y serait effectivement soumis.

3 Les enjeux du projet et l'analyse de la commission

À partir de la documentation originale et de l'information supplémentaire relatives au projet de règlement P-03-025 ainsi que des questions et des commentaires soulevés en séances publiques, il est possible de distinguer quatre enjeux principaux :

- Le changement de vocation d'une partie de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine;
- L'insertion du projet dans le quartier, compte tenu des appréhensions des citoyens qui habitent en bordure de la propriété et dont l'environnement immédiat serait touché par un changement d'affectation;
- Les attentes des organismes communautaires de l'Est de Montréal, notamment en matière de logement social;
- La problématique particulière du déménagement éventuel de la Buanderie centrale de Montréal.

Quelques autres questions à caractère plus ponctuel ont aussi été considérées par la commission dans son analyse.

Le changement de vocation des terrains de l'hôpital

La vente et la réaffectation d'une partie des terrains de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine n'ont pas semblé surprendre les citoyens. La plupart des intervenants reconnaissent en effet que les besoins de l'hôpital ne sont plus les mêmes qu'autrefois. L'évolution des pratiques hospitalières et les besoins financiers de l'institution rendaient pour ainsi dire inévitable qu'elle cherche à se départir des terrains excédentaires de façon avantageuse.

Certains citoyens ont déploré que les terrains excédentaires n'aient pas été acquis par le gouvernement ou par la Ville soit pour être conservés comme espaces verts, soit pour servir à des fins communautaires. Bon nombre de participants ont fait valoir qu'ils auraient aimé être associés au processus de réflexion et de planification de l'hôpital à un stade plus hâtif, plutôt que d'être appelés à se prononcer sur un projet qui leur apparaît comme déjà ficelé.

Compte tenu de ce qui précède, la commission conclut que la réaffectation partielle des terrains de l'hôpital est tenue pour acquise. Elle s'est surtout attardée aux autres enjeux, qui sont tributaires de la réalisation éventuelle du projet de développement.

La figure 6 permet de situer les secteurs, les bâtiments et les emprises dont il sera question dans l'analyse.

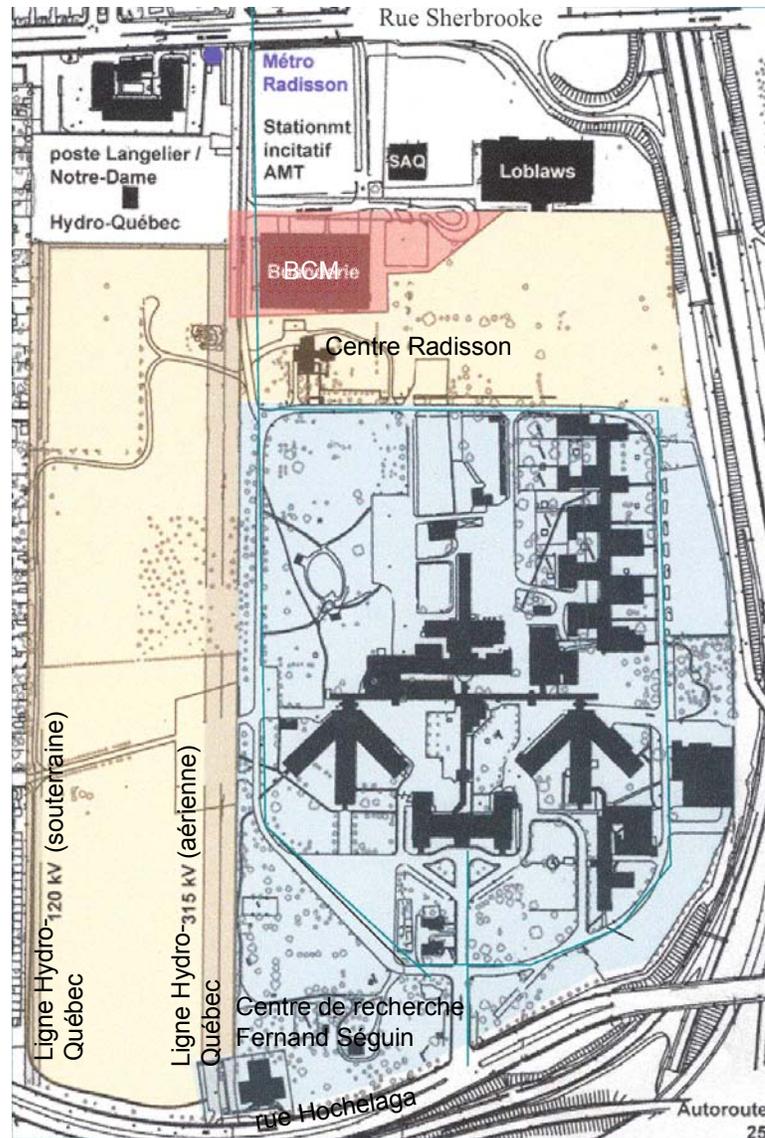


Figure 6 : Plan de référence des enjeux
Source : Adapté du *Programme particulier d'urbanisme du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine – Études urbaines*, p. 17

L'insertion du projet dans son voisinage

Les résidents du quartier voisin et en particulier plusieurs citoyens dont la résidence est située sur le côté est de la rue Beauclerk, en bordure de la propriété de l'hôpital, sont d'avis que la création d'un nouveau secteur résidentiel pouvant compter jusqu'à 1 400 unités de logement risque de porter

atteinte à leur qualité de vie. Les inquiétudes qu'ils ont plus particulièrement exprimées se résument comme suit :

- La structure du nouveau secteur, sa typologie et sa densité sont étrangères au caractère actuel du quartier;
- La circulation automobile augmentera en raison à la fois du nombre de nouveaux résidants, de la nécessité pour eux de faire leurs emplettes dans le quartier existant faute de commerces dans leur secteur et des problèmes d'engorgement aux heures de pointe à la rue Sherbrooke, que les nouveaux résidants pourraient vouloir éviter en empruntant les rues du quartier;
- Les propriétés de la rue Beauclerk et des rues voisines risquent de se déprécier avec la perte du paysage champêtre auquel elles sont adossées et à cause de la présence éventuelle de logements sociaux;
- La criminalité risque d'augmenter et les autres problèmes de sécurité de s'aggraver;
- Si on ne clarifie pas le statut de l'emprise souterraine d'Hydro-Québec, derrière les propriétés de la rue Beauclerk, elle pourrait devenir une source majeure d'ennuis pour les résidants.

Structure urbaine, typologie, densité

La commission note que la préparation du projet de règlement et du PPU a été précédée d'une étude d'encadrement urbain. Cette étude évoque notamment l'évolution historique de la propriété de l'hôpital et contient une analyse assez poussée de l'insertion physico-spatiale d'un nouveau développement résidentiel entre les bâtiments formant l'ensemble institutionnel et le quartier qui borde la propriété de l'hôpital à l'ouest.

La commission constate toutefois l'absence de données démographiques et socio-économiques sur le milieu d'insertion. De telles données auraient permis de prévoir avec plus de précision les répercussions du projet et de valider les options mises de l'avant dans le PPU à partir de l'analyse physico-spatiale.

En dépit de ces lacunes, la commission ne peut pas conclure que le développement résidentiel des terrains de l'hôpital serait mieux intégré à son voisinage s'il était conçu différemment, en reprenant, par exemple, la typologie et l'implantation des maisons de la rue Beauclerk. En effet, la typologie et la densité du quartier existant ne sont pas uniformes : au sud de l'avenue Pierre-de-Coubertin et sur certaines rues comme la rue Arcand, on trouve des maisons en rangée. On trouve également des conciergeries le long de la rue Hochelaga. Par ailleurs, le groupe Axcco a signifié à la commission qu'il entendait construire moins de 1 000 unités d'habitation sur les terrains dont il se porterait acquéreur (lettre du 14 avril 2003 de M. Patrick Côté, administrateur du groupe Axcco inc., document déposé). Ce nombre est considérablement inférieur aux 1 400 unités que ces terrains pourraient accueillir selon le PPU.

Pour la commission, la typologie mixte prévue par le PPU peut s'avérer avantageuse si l'interface entre le nouveau secteur et le quartier existant est traitée avec beaucoup de soin. À titre d'exemple, les maisons adossées à celles de la rue Beauclerk pourraient inclure des unités jumelées (« semi-détachées ») et des rangées de trois maisons plutôt que des rangées de quatre maisons et plus. Tout en se rapprochant de la structure de la rue Beauclerk, un alignement de ce genre conserverait davantage d'ouvertures vers l'est à partir des maisons existantes.

Circulation

Avec l'augmentation de la population, la circulation des véhicules augmentera dans le secteur. Il convient de voir si cette augmentation sera considérable et si elle aura un impact significatif sur la sécurité et la qualité de vie des résidents dans les zones adjacentes.

Selon l'étude de circulation de Tecsalt Inc., l'augmentation de l'achalandage n'aurait pas d'effets néfastes aux heures de pointe. Plusieurs citoyens ont tout de même manifesté leur désaccord face aux conclusions de l'étude de Tecsalt.

La circulation restreinte de ce quartier où habitent bon nombre de retraités contribue sans doute à lui donner une atmosphère de banlieue et une grande tranquillité, même s'il est bordé par une artère très passante comme la rue Sherbrooke. C'est cette tranquillité que les résidents craignent de perdre. Par ailleurs, la figure 2.3 de l'étude montre que présentement, en période de pointe, les automobilistes qui veulent atteindre la rue Sherbrooke par la rue Beauclerk subissent un niveau de service F, identifié comme le niveau de congestion le plus grave selon les normes du ministère des Transports.

Cela dit, la commission constate que ce piètre niveau de service touche un nombre très faible de gens en comparaison avec la quantité de voitures en circulation. Elle ne peut donc pas considérer cet impact comme majeur.

Aux heures d'affluence, la plupart des automobilistes du nouveau secteur préféreront probablement emprunter la nouvelle rue du Trianon plutôt que les rues existantes puisque l'intersection de la nouvelle rue et de la rue Sherbrooke sera dotée de feux de circulation. Les résidents des rues existantes eux-mêmes voudront peut-être profiter de ce nouvel accès vers la rue Sherbrooke pour la même raison.

Enfin, l'objectif d'une étude de circulation est de confirmer ou d'infirmer que le réseau routier est en mesure de répondre à la quantité de véhicules estimée. Cette étude n'est toutefois pas à même d'évaluer le nombre des nouveaux véhicules qui pourraient circuler dans ce quartier aux autres heures de la journée pour accéder aux écoles, aux dépanneurs et aux autres services locaux.

Selon l'étude Tecsalt, le projet générerait 320 véhicules par heure aux heures d'affluence le soir, ce qui équivaut à moins de six véhicules par minute. En dehors des heures de pointe, ce chiffre serait manifestement plus bas, malgré

les déplacements des nouveaux résidents vers les commerces et les équipements communautaires existants. L'analyse de la circulation semble indiquer que la rue de Marseille et l'avenue Pierre-de-Coubertin, ainsi que les rues qui les traversent, auraient environ deux véhicules de plus par minute, au maximum. Pour la commission, l'augmentation des voitures dans le quartier à l'extérieur des heures de pointe ne dépasserait pas ce qui est considéré comme normal pour un quartier résidentiel.

Enfin, le promoteur immobilier a exprimé l'intention d'ouvrir la rue Trianon entre les rues Sherbrooke et Hochelaga dès le début des travaux. La circulation aura moins tendance, dès lors, à emprunter les rues du quartier adjacent.

Cela dit, plusieurs des inquiétudes exprimées par les citoyens s'expliquent sans doute par l'état actuel des choses, par exemple pour ce qui touche la vitesse des véhicules et les virages en direction de la rue Sherbrooke ou à partir de celle-ci. La commission note, à cet égard, que le gabarit des rues du quartier favorise la circulation à grande vitesse. Par contraste, les rues du projet de développement du site de l'hôpital auraient un gabarit plus conforme au caractère résidentiel des lieux.

La commission a par ailleurs appris que l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve possédait un comité de circulation. Ce comité comprend le directeur des travaux publics, deux conseillers municipaux, un policier, le chargé de communications, un ingénieur et l'agent technique en circulation et stationnement. En principe, ce comité se réunit une fois par mois pour discuter des dossiers de circulation et de stationnement.

La commission est d'avis que ce comité devrait examiner sans délai la circulation sur les rues Sherbrooke et Hochelaga, entre le boulevard Langelier et l'autoroute 25, ainsi que dans les rues nord-sud du quartier, pour faire le point sur la situation actuelle. Il devrait ensuite assurer le suivi de ses constats, une fois les bâtiments de la première phase occupés, puis après les phases suivantes afin, s'il y a lieu, de corriger sans délai les problèmes de circulation du quartier.

Paysage, valeur des propriétés, sécurité

En réponse aux questions relatives à la protection des arbres et du paysage, à la valeur des propriétés et à la sécurité, l'information communiquée en assemblée publique est demeurée générale. Ces questions n'ont pas fait l'objet d'analyses spécifiques de la part de la Ville ou de l'arrondissement.

L'absence de données ou d'analyses entretient les appréhensions des citoyens. Néanmoins, de l'avis de la commission, les caractéristiques du quartier existant risquent peu de changer avec la venue d'un développement résidentiel qui présente plus d'analogies que de différences avec ce quartier. En réalité, si les orientations réglementaires du PPU sont bien traduites dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, les atouts du quartier et du site de l'hôpital seront mis en valeur.

Emprise de la ligne souterraine d'Hydro-Québec

Le sort de l'emprise d'Hydro-Québec qui longe les propriétés de la rue Beauclerk préoccupe plusieurs résidants. Ils craignent que l'aménagement de l'emprise des lignes souterraines en espace public linéaire en fasse une source d'insécurité ou d'ennuis : au pire une voie pour la criminalité, au mieux un dépotoir de déchets laissés par les passants et leurs chiens. D'autres intervenants la considèrent comme un élément linéaire intéressant, auquel les piétons pourraient avoir accès.

Les riverains de la rue Beauclerk se sont habitués à voir, derrière chez eux, un vaste espace semi-privé et clôturé qui est, jusqu'à nouvel ordre, la propriété de l'hôpital Louis-H. Lafontaine. Selon les informations obtenues en séance publique en dépit de l'absence d'Hydro-Québec, celle-ci conserverait la servitude dont elle jouit sur cette bande de terrain et voudra y garder un droit d'accès pour les camions. La commission s'attend à ce que cet espace demeure non-bâti. Il n'est toutefois pas indispensable d'en faire un passage public comme le prévoit le PPU. L'emprise de la ligne aérienne nord-sud, par exemple, répondrait mieux aux désirs de ceux qui souhaitent établir, sur la propriété de l'hôpital, un espace linéaire comprenant une piste cyclable et un lien piéton vers la station de métro.

La commission constate que la question du statut de l'emprise de la ligne souterraine n'a pas fait l'objet d'une réflexion poussée dans l'élaboration du dossier et qu'elle demande une solution. Les pistes de solution doivent à la fois être rassurantes pour les citoyens et correspondre aux pratiques habituelles de gestion d'espaces similaires. Il appartiendra à l'hôpital, au groupe Axcco et à Hydro-Québec, en coopération avec la Ville, l'arrondissement et les résidants, de choisir la solution.

À la lumière de l'information communiquée en séance publique, il semble que deux pistes de solution puissent être envisagées :

- Le maintien d'un espace public accessible aux piétons mais interdit aux véhicules sauf aux camions de service d'Hydro-Québec : cet espace devrait être géré de la même manière qu'un passage public; la commission note d'ailleurs l'existence d'une ruelle à l'arrière des propriétés de la rue Beauclerk, au sud de l'avenue Pierre-de-Coubertin.
- La privatisation de l'emprise, en cédant la propriété du terrain aux acheteurs des nouvelles maisons qui y seraient adossées, avec la possibilité d'y installer des clôtures ou d'autres dispositifs pour en contrôler l'accès.

Les attentes communautaires

Les représentants d'organismes communautaires qui sont intervenus devant la commission ont fait valoir trois types de besoins : le logement, les locaux communautaires et les espaces récréatifs.

Logement abordable, logement social

Face à la pénurie de logements locatifs à Montréal et aux besoins en logement social dans l'arrondissement, une partie du développement de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine devrait, selon les organismes communautaires, comprendre des unités de logement abordables, qu'elles soient en location ou qu'elles fassent partie de coopératives d'habitation. Ces logements devraient répondre aux besoins spécifiques de divers groupes, tels que les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes handicapées. Évoquant d'autres projets de même nature, les intervenants réclament généralement qu'environ 30 % du projet soient dédiés à des logements abordables et des logements sociaux. Ils demandent également que de tels logements soient prévus dès la première phase du projet.

Par ailleurs, plusieurs citoyens s'inquiètent de l'inclusion de logements sociaux dans le projet, en soulevant le risque de ghettoïsation et les problèmes de sécurité.

La commission note qu'une des orientations d'aménagement du PPU vise à « favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible et modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation ». Cette orientation ne trouve pas d'écho dans le projet tel que présenté. De l'avis de la commission, il s'agit d'une des faiblesses majeures du dossier.

Les besoins exprimés en audience publique semblent tout de même bien établis. Par surcroît, des intervenants comme le Groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier* ont fait valoir leur intérêt à participer au projet de développement en achetant les terrains nécessaires pour des coopératives d'habitation au prix du marché.

Pour la commission, la mise en valeur à des fins résidentielles d'un site comme celui de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine dans l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve doit contribuer à la solution des problèmes de logement de cet arrondissement. Comme le montrent des projets comme celui des ateliers Angus, il est probablement plus facile d'assurer la mixité sociale et l'intégration harmonieuse des divers types d'habitation dans les projets de grande envergure.

Cette intégration peut être facilitée par diverses mesures. À titre d'exemple, dans d'autres projets à caractère mixte, on retrouve les attributs suivants, qui atténuent les risques de ghettoïsation et contribuent au sentiment de sécurité des résidents :

- Le design et l'architecture des logements abordables et des logements sociaux sont de qualité égale à ceux des autres immeubles;
- Ces logements sont distribués parmi les logements loués au prix du marché et ceux qui ont des propriétaires occupants, ce que la typologie traditionnelle montréalaise des duplex et triplex favorise d'ailleurs depuis longtemps;

- Le projet inclut des équipements récréatifs et communautaires accessibles à toute la population.

La commission recommande que le programme de développement résidentiel des terrains de l'hôpital inclue des logements abordables et des unités de logement social. Le nombre et la typologie devraient viser à répondre au moins partiellement aux besoins des clientèles de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Les unités d'habitation devraient être réparties à travers la trame urbaine du nouveau secteur. Leur construction devrait aussi commencer dès la première phase de réalisation du projet.

Locaux communautaires et espaces récréatifs

Les besoins en locaux communautaires ont été évoqués par plusieurs participants, notamment par des organismes qui craignent que le Centre communautaire Saint-Donat, sur la rue Arcand, ne puisse plus être utilisé à cette fin. Cet édifice est loué à la ville de Montréal par la Commission scolaire de Montréal. L'incertitude relative au renouvellement du bail est aggravée du fait qu'avec la venue éventuelle de centaines de nouvelles familles sur le site de l'hôpital, la CSDM pourrait juger nécessaire de récupérer le bâtiment pour le reconverter en école. Les organismes communautaires souhaitent par conséquent que le projet résidentiel sur les terrains de l'hôpital offre des espaces pouvant servir à des fins communautaires.

Tel que présenté, le projet inclut uniquement des logements et des espaces verts. Or, pour bon nombre d'intervenants, il serait souhaitable de créer autre chose qu'un quartier dortoir. À cette fin, le PPU devrait rendre possibles d'autres fonctions : écoles, terrains de jeux, commerces d'appoint, locaux communautaires.

En séance publique, les représentants du Service du développement économique et urbain ont fait valoir que ces usages sont disponibles dans le quartier adjacent existant et en périphérie. Pour la commission, le développement du site de l'hôpital modifiera substantiellement la demande en commerces, services et équipements communautaires. L'information produite en cours de consultation n'a pas démontré que l'offre existante répondra à la demande.

Certes, il n'est pas indispensable que les besoins communautaires soient satisfaits à même la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine. La commission estime cependant qu'il est du devoir de la Ville et des promoteurs du projet de s'assurer que les besoins communautaires continueront d'être satisfaits. À cette fin, il serait en premier lieu souhaitable que la question des locaux communautaires soit résolue sans délai. Dans ce cas, en effet, il ne s'agit pas seulement de combler des besoins mais aussi de s'assurer que les locaux disponibles actuellement, en l'occurrence ceux du Centre communautaire Saint-Donat, ne soient pas sacrifiés à la satisfaction éventuelle d'un autre besoin, soit celui d'une école.

En ce qui concerne les espaces récréatifs, il serait prématuré d'affecter dans l'immédiat une partie de la propriété à des fins aussi spécifiques que des terrains de soccer. La commission reconnaît cependant que le secteur sud-ouest, se prêterait à cet usage. Le site est contaminé et s'il s'avérait trop coûteux de le restaurer à des fins d'habitation conformes aux paramètres du PPU, il devrait être aménagé à des fins récréatives à caractère polyvalent. Les coûts de réhabilitation ne devraient pas être invoqués pour justifier une densification de la fonction résidentielle ou commerciale de cette partie du site.

Plus généralement, la commission rappelle que l'article 85 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1), qui institue le PPU, énumère les éléments que celui-ci peut comprendre. On y trouve notamment « la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ». Il paraît souhaitable de tirer pleinement parti de l'outil que constitue le PPU. Compte tenu des lacunes du dossier d'analyse, la commission estime que le PPU devrait être modifié de façon à pouvoir répondre, le cas échéant, aux besoins en écoles, terrains de jeux, locaux communautaires et espaces de loisirs.

La Buanderie centrale de Montréal

La perspective du déménagement de la Buanderie centrale de Montréal (BCM) est évoquée dans plusieurs documents du dossier. Ainsi, selon le *Programme particulier d'urbanisme du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine – Études urbaines*, l'implantation d'un espace public « résultera de la disparition de la Buanderie centrale dont les possibilités de relocalisation font présentement l'objet de discussions entre les autorités municipales et la direction de la Buanderie » (p. 54). Selon le même document, « (la) buanderie existante présente un niveau de nuisance de type industriel peu compatible avec la vocation résidentielle du site et l'obsolescence de ses équipements requiert un investissement majeur » (p. 54).

Dans le *Dossier décisionnel de la ville de Montréal*, le sommaire décisionnel (non-paginé) contient la phrase suivante : « L'intention de créer un parc à l'intersection de la voie-promenade et du prolongement de la rue de Marseille et les gestes réglementaires qui en assureront la réalisation auront pour effet de rendre dérogatoire la buanderie dont l'hôpital envisage la relocalisation ». Enfin, dans le texte du PPU, on lit que « l'Hôpital considère le déplacement de la buanderie qui est actuellement une source significative de nuisances » (*Dossier décisionnel*, annexe C du projet de règlement, p. 5).

Pour leur part, les représentants du syndicat des travailleurs de la BCM s'estiment lésés de n'avoir été informés de cette perspective qu'en prenant connaissance de la documentation du projet. Selon eux, les motifs de déménagement ne sont pas fondés et risqueraient d'entraîner une hausse des coûts d'exploitation. Pour les organismes socio-économiques du milieu, le déménagement de la BCM serait acceptable pour autant que l'entreprise soit relocalisée dans l'Est et que les emplois soient conservés.

En fait, l'information fournie en audience publique n'a pas étayé le caractère nuisible de la buanderie, qu'il s'agisse de bruit ou d'odeurs. Quant à la perspective de son déménagement, elle n'aurait fait l'objet d'aucune décision de la part de la direction.

Certes, la commission ne considère pas le BCM comme un atout esthétique ou fonctionnel du site de l'hôpital. Toutefois, elle ne peut conclure que son déménagement est indispensable au développement des terrains de l'hôpital à des fins résidentielles. Le voisinage de la BCM lui apparaît même moins nuisible que celui du poste de transformation d'Hydro-Québec ou du magasin Loblaw's.

Cela dit, il n'appartient pas à la commission de se prononcer sur le sort de la BCM. Celle-ci peut d'ailleurs rester sur place en vertu de droits acquis. Toutefois, si son maintien à long terme était confirmé, il serait souhaitable de modifier le projet de règlement soit pour exclure la BCM du PPU, soit pour donner une affectation industrielle au terrain qu'elle occupe.

La période de construction

La réalisation du développement de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine s'étendra sans doute sur plusieurs années. Les travaux de construction s'accompagneront de mouvements de camions et pourraient nécessiter du dynamitage, surtout dans les secteurs d'affleurement rocheux. Ces perspectives inquiètent les résidents des rues voisines.

Pour la commission, la rue du Trianon devrait servir d'unique accès au chantier de construction. Elle devrait donc être percée dès le début des travaux et aménagée immédiatement au moins en voie de service entre la rue Sherbrooke et la rue Hochelaga.

Quant au dynamitage, l'entrepreneur devrait d'abord chercher des solutions alternatives à l'emploi de la dynamite. Si le dynamitage est inévitable, il devrait être réalisé conformément au cahier de charges normalisées prescrites par la ville de Montréal. Le cas échéant, les maisons situées dans un rayon déterminé devraient faire l'objet d'une inspection avant les travaux de dynamitage.

La ligne aérienne à haute tension d'Hydro-Québec

La ligne aérienne de 315 kV qui traverse le site du nord au sud a été prise en compte par la commission sous deux aspects. Le premier concerne les risques pour la santé et la sécurité des personnes résidant à proximité d'une ligne à haute tension. Le second est l'utilisation des terrains de l'emprise.

Selon l'information communiquée en audience publique, le Service du développement économique et urbain a pris en compte les paramètres de distance établis par Hydro-Québec aux fins de sécurité. Les considérations de santé n'ont pas été jugées pertinentes.

La commission est consciente que cette question est sujette à controverse. Elle considère néanmoins qu'elle aurait dû être abordée dans le dossier urbain.

Hydro-Québec, pour sa part, était absente des séances publiques et n'a pas donné d'information sur le sujet. La commission le déplore, parce qu'avec un minimum d'information et d'analyse, il aurait été possible de donner une juste perspective à la question et d'évaluer l'opportunité d'appliquer le principe de précaution en établissant la distance entre les constructions résidentielles et l'emprise de la ligne à haute tension d'Hydro-Québec.

Pour ce qui concerne l'utilisation de l'emprise de cette ligne, la commission est d'avis que cette emprise pourrait accueillir une piste cyclable et un lien piéton vers la station de métro Radisson. Or, le prolongement de la rue du Trianon en direction de la rue Hochelaga suivrait aussi l'emprise. Par conséquent, l'aménagement de l'emprise devrait être planifié de façon à accueillir adéquatement les fonctions linéaires parallèles qui lui sont destinées.

Les terrains de l'hôpital comme lieu d'inhumation

En réponse à la préoccupation d'un citoyen, la direction de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine a procédé à des recherches aux archives de l'hôpital et de la congrégation des Sœurs de la Providence, à la demande de la commission. Cette recherche n'a fourni aucune indication à l'effet que les terrains destinés à être développés aient servi de lieu d'inhumation (lettre du 20 mai 2003 du directeur général de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine, document déposé).

Conclusion

Le projet de règlement relatif à la mise en valeur de la propriété de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine est marqué par un paradoxe. D'une part, il s'appuie sur un dossier d'analyse historique et physico-spatiale qui conduit à une proposition de programme particulier d'urbanisme aux qualités formelles indéniables. D'autre part, l'absence d'analyses démographiques et socio-économiques et le manque de réponses ou d'engagements précis à l'égard d'enjeux significatifs ne facilitent ni l'acceptabilité sociale du projet ni son insertion dans le tissu communautaire.

Malgré ces réserves, la commission est d'avis que le projet de règlement peut être adopté, à condition de tirer pleinement parti de l'instrument de planification qu'est le programme particulier d'urbanisme. En termes précis, le volet « PPU » du projet de règlement devrait être modifié pour épouser davantage les possibilités offertes par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en prévoyant les fonctions communautaires et de service qu'il pourrait s'avérer nécessaire d'implanter pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

De plus, puisque le PPU postule la présence d'unités de logement abordables et de logement social, cette orientation devrait être reflétée dans le projet résidentiel et mise en œuvre dès la première phase. Il appartiendra à l'arrondissement, à la Ville et au groupe Axxco de déterminer la proportion du projet à réserver à de tels logements, d'établir la typologie en fonction des clientèles et de veiller à la distribution des unités d'habitation dans la trame urbaine.

Quant aux problèmes de circulation, la commission est d'avis qu'ils n'augmenteront pas de façon mesurable si la rue du Trianon est ouverte dès le début des travaux. Il serait toutefois important que le comité de circulation de l'arrondissement fasse une évaluation préalable de la situation et en assure le suivi. Par ailleurs, le déménagement de la Buanderie centrale de Montréal ne paraît pas nécessaire à la réalisation du projet.

Enfin, les principaux partenaires du dossier, en l'occurrence l'arrondissement, la Ville, l'hôpital, le groupe Axxco et Hydro-Québec, devraient préciser l'utilisation de l'emprise de la ligne aérienne d'Hydro-Québec et y inclure une piste cyclable rattachée au reste du réseau. Le statut de l'emprise de la ligne souterraine d'Hydro-Québec adossée aux propriétés de la rue Beauclerk et la gestion à long terme de cet espace devraient être définis en concertation avec les citoyens concernés.

Montréal, le 6 juin 2003

(s) *Jean Paré*

(s) *Joshua Wolfe*

Jean Paré

Président de la commission

Joshua Wolfe

Commissaire

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au paragraphe 2° 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 Flambeau de l'Est* le 12 mars 2003.

Les séances de consultation publique ont eu lieu les 31 mars et 1^{er} avril 2003 (1^{re} partie) ainsi que le 22 avril 2003 (2^e partie), au Centre récréatif et communautaire Saint-Donat, à Montréal.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M. Joshua Wolfe, commissaire

M. Gilles Gosselin, analyste et secrétaire de la commission

M. Alain Cardinal, responsable du registre

M. Luc Doray, responsable de la logistique

M. Jean-François Lévêque, responsable de la logistique

M^{me} Valérie Aubin, accueil

Le responsable du projet et les personnes ressources

M. Gilles Galipeau, chef de la division réglementation, Service du développement économique et urbain de la ville de Montréal, porte-parole

M. Gabriel Bodson, préposé à la planification, Service du développement économique et urbain de la ville de Montréal

M^{me} Élane Gauthier, conseillère en aménagement, Service du développement économique et urbain de la ville de Montréal

M^{me} Michèle Giroux, directrice, arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

M. André Lemieux, directeur général de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine

M. Pierre Bélanger, économiste

Annexe 2

La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-025 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (CO92 03386)
2. Avis public daté du 12 mars 2003
3. Documents déposés par l'Hôpital Louis-H. Lafontaine
 - 3.1 Lettre du 11 décembre 1995 de M. Jean Bourassa à M. Camille Bussière, Terrains excédentaires – Campus principal
 - 3.2 Document présenté par l'Hôpital Louis-H. Lafontaine sur la vente des terrains excédentaires daté du 3 mars 2003
4. Documents déposés par le Service du développement économique et urbain de la ville de Montréal
 - 4.1 Tableau faisant état de la portée des modifications apportées au Plan d'urbanisme en relation avec le PPU du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine
 - 4.2 Programme particulier d'urbanisme du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine - Études urbaines. Document préparé par Christian Thiffault, architectes & l'Atelier B.R.I.C. / Baird, Racine, architectes et urbanistes
5. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - Projet de résolution CM03 0140 du conseil du 24 février 2003
 - Résolution CE03 03126 du comité exécutif du 19 février 2003
 - Recommandation
 - Sommaire décisionnel
 - Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement P-03-025 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (CO92 03386), annexes au règlement, texte du PPU et annexes du PPU
 - Intervention – Développement économique et urbain, direction de l'habitation

- Intervention – Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- 6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 20 mars 2003
- 7. Sommaire exécutif préparé par la firme TECSULT – résumé de l'étude de circulation
- 8. Présentations faites par le Service du développement économique et urbain
- 9. Note de l'OCPM datée du 4 avril 2003 – Accessibilité à l'enregistrement audio de la première partie de la consultation
- 10. Étude de circulation réalisée par la firme TECSULT datée de 7 avril 2003
- 11. Correspondance du 7 avril de M. Pierre Bélanger, représentant mandataire pour le groupe AXXCO Inc. et informations socio-économiques
- 12. Dépliant promotionnel du Groupe AXXCO Inc.
- 13. Informations complémentaires déposées par la Direction du développement urbain :
 - 13.1 Informations sur les pistes cyclables en date du 8 avril 2003
 - 13.2 Informations sur l'usage d'explosifs en date du 15 avril 2003 et annexe
 - 13.3 Informations complémentaires diverses et annexe
 - 13.4 Plan directeur – Site Angus
- 14. Plan – phase de développement – Les Cours de la Fontaine
- 15. Lettre du 14 avril 2003 de Monsieur Patrick Côté – Le Groupe AXXCO inc. – Les Cours de La Fontaine
- 16. Mémoires
 - 16.1 M. Jean-Pierre Fortin
 - 16.2 M. Denis Clavet
 - 16.3 Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal (Pro-Est) – présenté par M^{me} Carole Drolet
 - 16.4 Ex Aequo – présenté par M. Marc-André Burelle Favron
 - 16.5 Corporation de développement de l'Est – présenté par M. Jean-François Plouffe

- 16.6 Table de concertation Mercier ouest Quartier en santé – présenté par M^{me} Mireille Giroux
- 16.7 M. Robert Perron
- 16.8 Groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier – présenté par M. Jean-Paul Paisant
- 16.9 Centre de recherche Fernand-Seguin – présenté par le Dr. Pierre-Paul Rompré
- 16.10 Syndicat des travailleurs et travailleuses de la Buanderie centrale de Montréal (STTBCM-CSN) – présenté par MM. Arthur Sanborn, Benoit Dubé et Benoit Chartier
- 16.11 Services communautaires Cyprès – présenté par M. Daniel Latulippe
- 16.12 Centre d'entraide Le Rameau d'Olivier Inc. – présenté par M. Pierre Senécal
- 16.13 Mémoire des résidents de la rue Beauclerck Est – présenté par M. Donald Lanthier
- 16.14 M. Sylvain Lemarbre
- 16.15 Club de soccer St-Donat – présenté par M. Thierry Abel
- 16.16 Info Logis de l'est de l'île de Montréal – présenté par M^{me} Ginette Mongrain
- 16.17 M. Pierre Gauthier et Mme Line Comeau
- 16.18 M^{me} Monique Courtois
- 16.19 Groupe d'entraide Mercier-Ouest (GEMO) – présenté par M^{me} Anne-Marie Rochon
- 16.20 M. Daniel Chartier
- 17. Mémoires déposés sans présentation
 - 17.1 Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de l'île de Montréal
 - 17.2 M. Jean-Claude Jeanson
 - 17.3 M. Benoît Carrière
- 18. Mémoire déposé sans présentation
 - 18.1 Conseil pour le développement local et communautaire Hochelaga-Maisonneuve – M. Michel Roy, coordonnateur
- 19. Note de l'OCPM du 30 avril 2003 – Accessibilité à l'enregistrement audio de la deuxième partie de la consultation

20. Résolution CM03 0140 adoptée par le conseil de la ville de Montréal lors de son assemblée du 24 février 2003 (*Ce document remplace celui déposé à l'article 5 de la liste de documentation du 12 mars 2003*)
21. Mémoire déposé par le Syndicat des travailleurs et travailleuses de la Buanderie centrale de Montréal (STTBCM-CSN) – présenté par MM. Arthur Sanborn, Benoit Dubé et Benoit Chartier (*ce document remplace celui déposé sous l'article 16.10 de la liste de documentation du 28 avril 2003*)
22. Document produit par la Société de promotion et de concertation de l'Est de l'Île de Montréal (Pro-Est), intitulé « Composition de la table de l'Est »
23. Résolution CA02 270274 adoptée par le conseil d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve le 5 novembre 2002
24. Avis du comité consultatif d'urbanisme du 22 octobre 2002
25. Lettre du 20 mai 2003 de M. André Lemieux, directeur général de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine ayant pour objet « lieu d'inhumation ».

Les centres de consultation

- Bureau de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 5600, rue Hochelaga;
- Bibliothèque Langelier, 6473, rue Sherbrooke Est
- Greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Site Internet de l'OCPM.

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

Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
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 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.