



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-122

« DÉVELOPPEMENT DU PROJET DU NOUVEAU SAINT-LAURENT »

ANCIENNE VILLE DE SAINT-LAURENT
(ARRONDISSEMENT DE SAINT-LAURENT)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 28 novembre 2003



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

Le 28 novembre 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 de l'ancienne ville de Saint-Laurent dans l'arrondissement de Saint-Laurent (Projet Nouveau Saint-Laurent)

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-03-122 qui modifie le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Saint-Laurent. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Bernard G. Hogue, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le lundi 27 octobre 2003.

Le projet de règlement numéro P-03-122 vise à modifier le règlement numéro 1050 de l'ancienne ville de Saint-Laurent et à confirmer la vocation essentiellement résidentielle du secteur du Nouveau Saint-Laurent, situé entre le boulevard Henri-Bourassa au nord, la rue Raymond-Lasnier au sud et la rue Guénette à l'ouest et le boulevard Cavendish projeté à l'est.

La commission est d'avis que les changements apportés à la densification et au réseau des parcs et des rues, par le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Nouveau Saint-Laurent, semblent convenir aux citoyens qui étaient présents à la consultation publique du 27 octobre dernier.

Pour ce qui est de la demeure patrimoniale sise sur le chemin du Bois-Franc, la commission suggère que les experts du Ministère de la culture et des communications du gouvernement du Québec soient consultés rapidement, afin de préciser la valeur réelle de ce monument et les meilleures conditions pour assurer la conservation et la mise en valeur de cette résidence historique. De l'avis de la commission, cette demeure patrimoniale en pierre, ainsi que le grand terrain boisé de 5 330 mètres carrés qui l'entoure, pourraient s'ajouter avantageusement au réseau de parcs du projet.

Le 28 novembre 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire

Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

La commission recommande au conseil municipal d'adopter le projet de règlement P-03-122. La commission attire toutefois l'attention du conseil municipal sur la nécessité de procéder rapidement s'il fait le choix d'assurer la protection et la conservation de cette résidence patrimoniale et de la zone plantée d'arbres matures qui l'entoure.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 12 décembre 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	1
1. Le projet de règlement	2
2. L'objet de la consultation publique	6
3. Les préoccupations et les attentes des citoyens	7
4. L'analyse de la commission	9
Conclusion	13

Annexes

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 – La documentation

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat, en vertu de l'article 83 de la Charte de la ville de Montréal, de consulter les citoyens sur le règlement P-03-122 modifiant le règlement numéro 1050 de l'ancienne ville de Saint-Laurent. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.

Le projet de règlement P-03-122 a été proposé par le conseil de l'arrondissement Saint-Laurent à son assemblée du 6 mai 2003. Il a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 25 août 2003, suite à une recommandation formulée par le comité exécutif à sa réunion du 13 août 2003. L'avis public annonçant la consultation publique a paru le dimanche 12 octobre 2003 dans le journal *Les Nouvelles de Saint-Laurent*.

Une réunion préparatoire réunissant la commission et les responsables du projet a eu lieu le jeudi 16 octobre 2003 aux bureaux de l'Office.

Au cours de la semaine du 20 octobre, environ 1 000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant la population locale à y participer ont été distribués dans le secteur du Nouveau Saint-Laurent. Dès le 12 octobre 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau d'arrondissement Saint-Laurent, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

L'Office a tenu une séance publique de consultation le lundi 27 octobre 2003, à 19 h au bureau de l'arrondissement Saint-Laurent, situé au 777, boul. Marcel-Laurin.

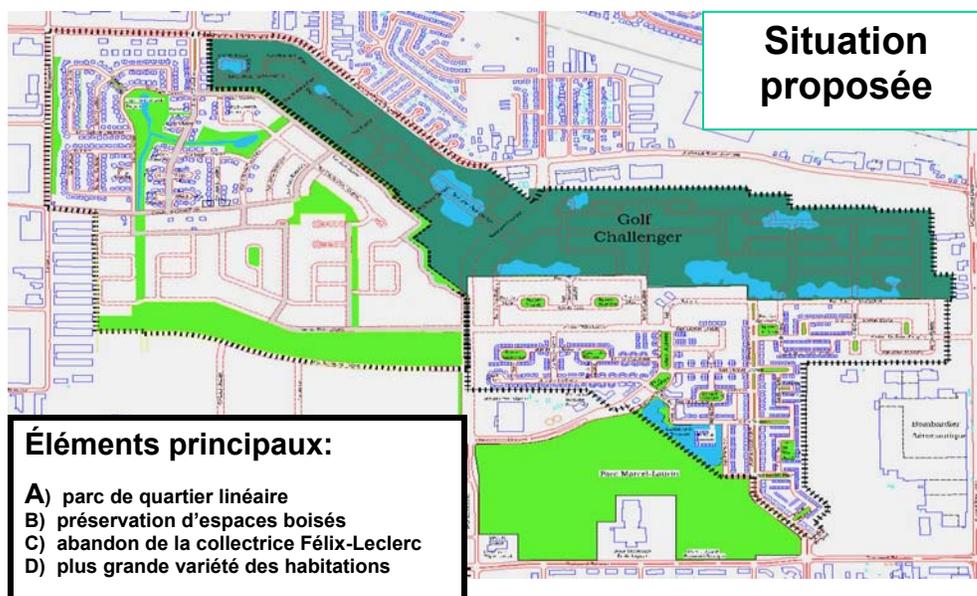


Figure 1 : Carte du site – Situation proposée

1. Le projet de règlement

Le projet de règlement numéro P-03-122 vise à modifier le règlement numéro 1050 de l'ancienne ville de Saint-Laurent et à confirmer la vocation essentiellement résidentielle du secteur du Nouveau Saint-Laurent, situé entre le boulevard Henri-Bourassa au nord, la rue Raymond-Lasnier au sud et les rues Guénette à l'ouest et le boulevard Cavendish projeté à l'est.

Cette modification a pour but d'assurer que le développement du projet Nouveau Saint-Laurent se continue avec un niveau de qualité similaire à celui existant et à protéger au maximum les espaces boisés tout en facilitant les cessions des parcs et des rues à la Ville.

Le plan d'aménagement préliminaire a été présenté aux résidents du secteur lors d'une assemblée de consultation tenue le 12 décembre 2002, afin de recueillir leurs commentaires. Selon le sommaire décisionnel de la Direction de l'urbanisme et des services aux entreprises de l'arrondissement Saint-Laurent, daté du 13 août 2003, les personnes qui ont participé à la consultation « étaient plutôt en accord avec le projet présenté sauf pour l'extension de l'avenue Félix-Leclerc au sud du chemin du Bois-Franc ». ⁽¹⁾

Le projet actuel, tel que présenté pour consultation publique, tient compte des commentaires des résidents et « rallie l'accord de la majorité des développeurs ». ⁽¹⁾

Le projet du Nouveau Saint-Laurent

Conçu en 1990, avec pour objectif la construction de 6 000 logements, le projet du Nouveau Saint-Laurent a été révisé en l'an 2000, avec un objectif plus modeste de 1 200 unités de logement. La compagnie Bombardier a pour sa part aménagé un golf sur sa portion de terrain, sans toutefois renoncer à la possibilité de développer ses terrains à des fins résidentielles.

Les terrains de la phase 1 n'appartenaient qu'à un seul promoteur. Ceux de la phase 2, environ 123 hectares, sont détenus par différents propriétaires individuels et corporatifs qui sont intéressés à développer des projets résidentiels dans le Nouveau Saint-Laurent. Ces terrains sont généralement rectangulaires dans un angle nord-sud, correspondant aux délimitations des anciennes terres agricoles.

Parmi les principes observés pour développer le projet, les propriétaires sont tenus de céder gratuitement à la Ville les espaces nécessaires pour l'aménagement des parcs à raison de 17 % de la surface brute de la propriété et à environ 21 % pour la construction des rues desservant leur propriété.

¹ Sommaire décisionnel, Arrondissement Saint-Laurent, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, 22 septembre 2003.

Parcs et espaces verts

Afin de faciliter la cession des terrains, la nouvelle proposition prévoit la création d'un parc linéaire d'une superficie d'environ 84 000 mètres carrés à la limite sud du projet sur un axe est-ouest. Le parc projeté s'étendra sur toute la largeur du projet du nouveau Saint-Laurent, sur une profondeur de plus ou moins 120 mètres entre l'avenue Félix-Leclerc et la rue Raymond-Lasnier et servira « de zone tampon entre le secteur résidentiel du Nouveau Saint-Laurent et la zone industrielle au sud. Ce parc accueillera les équipements récréatifs du secteur tout en préservant les boisés existants. Une petite zone tampon est également prévue à l'extrémité ouest du secteur de manière à assurer une transition avec la zone industrielle de la rue Guénette ». ⁽²⁾

Cette nouvelle configuration permettra de conserver le boisé situé à l'extrémité est, du chemin du Bois-Franc, ainsi que le maintien de la ligne d'arbres matures aux limites des anciennes terres agricoles, tout en facilitant les cessions des parcs et des rues à la Ville.

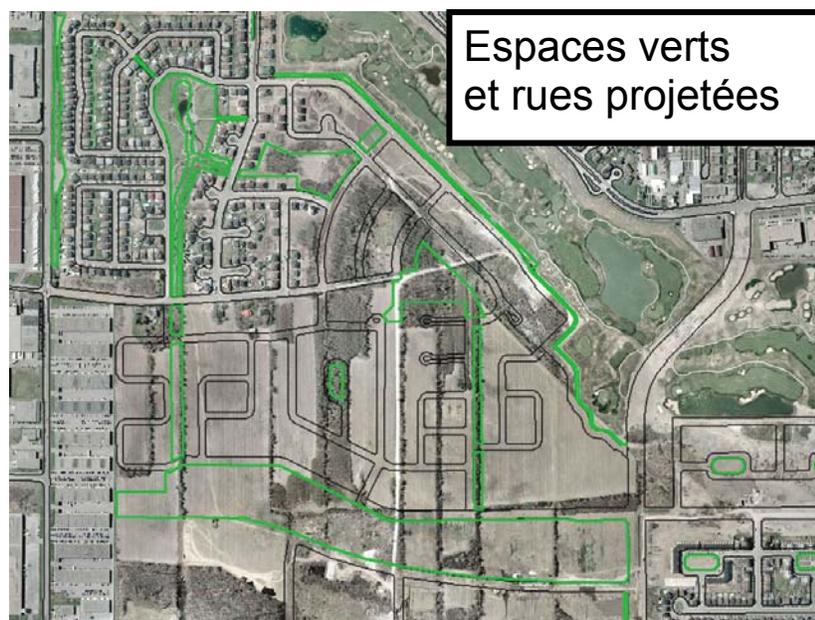


Figure 2 : Espaces verts et rues projetées

Circulation automobile

La modification du tracé des rues qui est proposée, a pour objectif de limiter la circulation de transit. L'avenue Félix-Leclerc ne sera donc pas un lien direct entre le boulevard Henri-Bourassa et la rue Cavendish.

² PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1050-64 SUR LE PLAN D'URBANISME, Ville de Montréal, Règlement p-03-122.

Ce nouveau tracé des rues rendra toutefois « l'accès au parc de quartier plus difficile pour les résidents au nord du chemin du Bois-Franc et limitera la desserte par transport en commun à l'intérieur du projet ». ⁽¹⁾

Densité d'occupation du sol

La modification proposée au projet du Nouveau Saint-Laurent prévoit des zones de plus grande densité plus denses en bordure des boulevards Henri-Bourassa et Cavendish, ainsi qu'en bordure des bâtiments à vocation multifamiliale dont la hauteur varierait de 2 à 4 étages, ceux de 4 étages étant situés près du boulevard Cavendish.

Sur la portion est-ouest de l'avenue Félix-Leclerc, longeant le nouveau parc linéaire, la réglementation permettrait la construction d'ensembles résidentiels de 6 à 8 unités, similaires à ceux existant à l'entrée du projet du Nouveau Saint-Laurent, près du boulevard Henri-Bourassa. Ce type d'habitations serait également autorisé en bordure de la zone industrielle de la rue Guénette.

Les autres terrains, au centre du projet, seraient consacrés à la construction de cottages semblables à ceux déjà construits au nord du chemin du Bois-Franc.



Figure 3 : Photos des exemples de résidences

¹ Sommaire décisionnel, Arrondissement Saint-Laurent, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, 22 septembre 2003.

Maison patrimoniale

Le chemin du Bois-Franc est une des plus vieilles voies de circulation de l'île de Montréal. Au 3900-3902, chemin du Bois-Franc, on retrouve une maison de ferme construite en 1820 et implantée sur un grand terrain boisé d'environ 5 330 mètres carrés. « Malgré un ajout de peu d'intérêt à l'arrière de la résidence d'origine, celle-ci présente par la qualité de son architecture et de son environnement, ainsi que par sa rareté, un grand intérêt de préservation. Le concept d'aménagement retenu pour le Nouveau Saint-Laurent favorise donc la préservation de l'intégrité de cette propriété ou, à tout le moins, de la partie de celle-ci donnant sur le chemin du Bois-Franc, ainsi que le développement harmonieux de son environnement immédiat. » ⁽²⁾

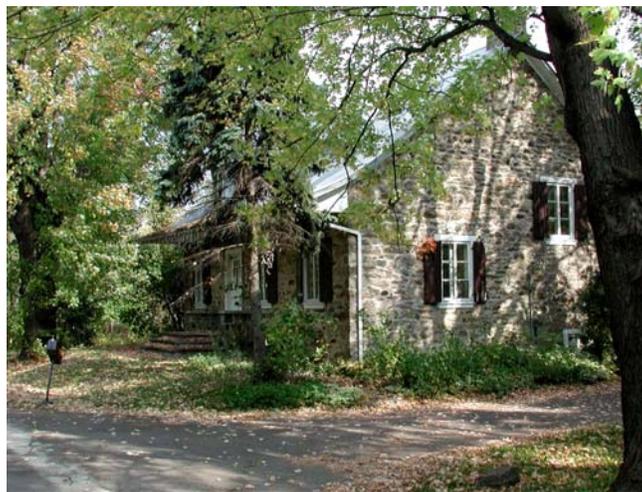


Figure 4 : Maison patrimoniale, *circa 1820*

² PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1050-64 SUR LE PLAN D'URBANISME, Ville de Montréal, Règlement p-03-122.

2. L'objet de la consultation publique

La consultation publique a pour objet précis de traiter du projet de règlement P-03-122 qui vise à modifier le plan particulier d'urbanisme du Nouveau Saint-Laurent. Cette modification a pour but de confirmer la vocation essentiellement résidentielle du secteur Nouveau Saint-Laurent, situé dans l'Arrondissement de Saint-Laurent. Le nouveau plan particulier d'urbanisme (PPU) du Nouveau Saint-Laurent, modifie le réseau d'espaces verts et le réseau routier afin de protéger les espaces boisés, de préserver la quiétude des résidents et de faciliter les cessions des terrains qui serviront à des fins de parcs et de rues à la ville de Montréal.

Le projet de règlement P-03-122 doit faire l'objet d'une consultation publique parce que la modification visée n'est pas conforme au plan d'urbanisme en ce qui a trait au réseau d'espaces verts, de la configuration des rues et de la densité.

COMPARAISON DES PLANS D'AFFECTATION

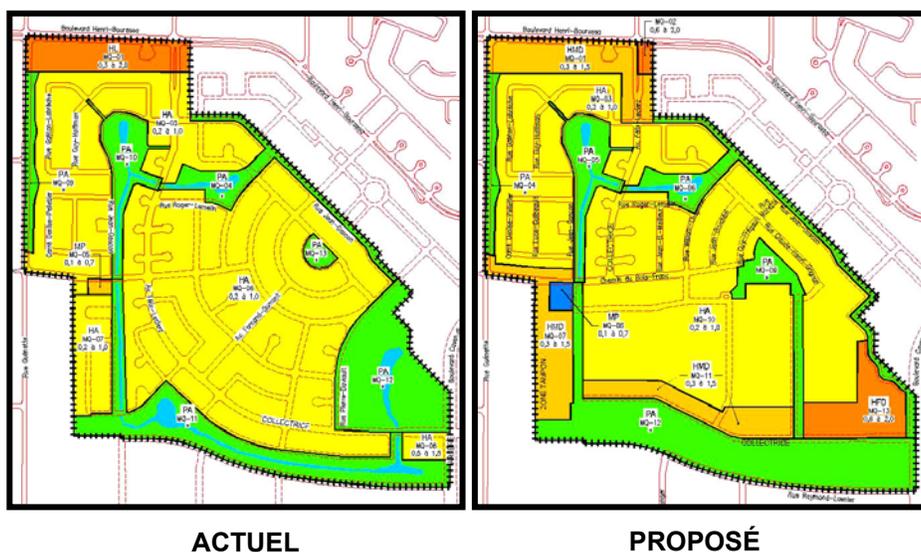


Figure 5 : Tableau projet – version 1 / version 2

3. Les préoccupations et les attentes des citoyens

Une vingtaine de personnes se sont présentées à la consultation publique. Huit d'entre elles ont adressé des questions aux représentants de la Ville et deux ont formulé des commentaires sur le projet, dont le procureur de la firme Investissements Poirier Nord Limitée, qui a déposé du même coup un court mémoire portant précisément sur le lot 1164365 (zone future JFD-MQ-13) situé au sud-est du Nouveau Saint-Laurent.

Transports et circulation automobile

Les interventions des citoyens ont porté principalement sur des questions de circulation.

Un citoyen a demandé si la Ville peut autoriser les virages en « U » au coin du boulevard Henri-Bourassa et de la rue Guénette, pour permettre aux automobilistes qui se dirigent vers l'ouest sur Henri-Bourassa d'avoir accès plus facilement aux petites places dont l'accès n'est possible sur ce boulevard qu'en direction est seulement. Ce même citoyen voulait aussi savoir ce qui sera fait pour éviter les accumulations d'eau en bordure du boulevard Henri-Bourassa, à l'entrée des adresses 7014-7196.

Une citoyenne a pour sa part demandé s'il était possible d'avoir un virage en « U » sur Henri-Bourassa au coin de la rue Félix-Leclerc, pour permettre d'aller vers l'ouest en sortant des petites places donnant sur Henri-Bourassa.

Des citoyens se sont dit préoccupés de l'accès routier entre les boulevards Henri-Bourassa et Cavendish. À cet égard, les citoyens présents se sont déclarés satisfaits que l'option d'un lien direct par le biais de la rue Félix-Leclerc ait été écartée. Quelques participants ont aussi souligné que, même sans ce lien, la circulation sur l'avenue Félix-Leclerc était importante et que les automobilistes qui empruntent ce lien transitaient à trop grande vitesse, mettant en danger la sécurité des résidents.

Un citoyen a demandé s'il était possible d'installer des dos d'âne pour limiter la vitesse des automobiles empruntant l'avenue Félix-Leclerc. Un autre a demandé s'il était possible d'installer une forme de contrôle de l'accès, aux entrées du secteur du Nouveau Saint-Laurent. Un citoyen a demandé s'il était possible de détourner les camions qui circulent dans le secteur pour la mise en place des infrastructures et la construction de résidences, de l'avenue Félix-Leclerc, pour plutôt emprunter la rue Guénette et se diriger vers les chantiers par le chemin du Bois-Franc.

La configuration générale des rues du secteur à développer, a aussi fait l'objet de quelques questions, notamment sur les accès au secteur et sur la circulation nord-sud. Des citoyens se sont dit préoccupés des accès au développement actuel dans sa portion nord, sur Henri-Bourassa. Un citoyen désirait savoir quelles seraient les premières rues qui seront ouvertes dans le nouveau secteur.

Terrains adjacents au site

Deux citoyens ont aussi demandé si on connaissait les intentions de la compagnie Bombardier concernant le développement des terrains qui sont utilisés actuellement comme golf. Des citoyens s'interrogeaient sur la possibilité que cette partie du site

puisse être développée à court terme pour des fins d'habitation et sur la durée de ce droit de construire pour Bombardier.

De la même façon, des questions furent posées sur la configuration des rues de ce secteur et sur l'accès éventuel au boulevard Henri-Bourassa.

Une citoyenne a aussi demandé plus d'explication concernant les bassins de cueillette des eaux pluviales, au nord de la rue Jean B. Meilleur, craignant les débordements et de possibles infiltrations d'eau dans des sous-sols de résidences environnantes.

Densité et espaces verts

Des questions ont aussi été soulevées sur les raisons pour lesquelles une densité plus élevée est prévue à l'entrée du secteur limitrophe aux boulevards Cavendish et Henri-Bourassa, coin Félix-Leclerc, entraînant ainsi une augmentation du nombre de résidents.

Les équipements du futur parc ont aussi fait l'objet d'une question de la part d'une citoyenne qui a voulu savoir s'il y aura des terrains de basket-ball dans les équipements sportifs à venir.

Afin de compléter son analyse la commission a voulu obtenir plus de précisions concernant le statut réel de la maison patrimoniale et des terrains boisés qui l'entourent.

La commission a aussi voulu savoir si le Ministère de la culture du Québec a été consulté pour apporter son expertise et son conseil dans l'élaboration d'un projet visant la préservation et à la mise en valeur de cette résidence rurale construite en 1820.

4. L'analyse de la commission

La commission s'est d'abord instruite de la documentation originale et de l'information supplémentaire fournie par les représentants de la Ville de Montréal, elle a visité le site et entendu les questions et commentaires formulés par les résidents en séance publique. La commission a aussi pris connaissance du mémoire et entendu les commentaires du procureur de la firme propriétaire du lot 1164365.

En tenant compte de l'ensemble de l'information relative au projet particulier d'urbanisme (PPU) dont il est ici question, la commission distingue quatre grands enjeux :

- Le transport et la circulation automobile de transit à travers le quartier;
- La densité permise aux entrées principales du Nouveau Saint-Laurent;
- Le développement des terrains adjacents au projet actuel;
- La protection d'une résidence et d'un site à valeur patrimoniale.

De façon générale, la commission constate que les changements apportés au réseau des espaces verts et au réseau des rues par le projet particulier d'urbanisme (PPU) du Nouveau Saint-Laurent, semblent convenir aux citoyens qui étaient présents à la consultation publique du 27 octobre dernier.

Transport et circulation automobile de transit à travers le quartier

La commission note que suite aux consultations tenues au mois de décembre 2002, plusieurs changements ont été apportés au tracé original des rues, afin de décourager la circulation de transit. De plus, la nouvelle configuration des parcs permet de préserver des portions déjà matures du patrimoine végétal.

Le tracé original de la rue Félix-Leclerc, qui aurait permis un accès assez direct du boulevard Henri-Bourassa au boulevard Cavendish, inquiétait particulièrement les citoyens qui sont venus s'enquérir de l'efficacité des changements proposés. La présentation de la nouvelle proposition et les réponses qu'ils ont obtenues ont semblé les satisfaire.

Les questions des citoyens ont donc principalement porté sur des problèmes de circulation liés à la situation qui prévaut actuellement dans le quartier.

Au cours de cette consultation, des citoyens ont demandé si certaines mesures pouvaient être envisagées pour interdire la circulation des camions et diminuer le flot, et la vitesse, de la circulation automobile, principalement sur la portion actuelle de l'avenue Félix-Leclerc. Toujours selon ces citoyens, la circulation automobile de transit, liée à la proximité des zones commerciales et industrielles adjacentes au quartier du Nouveau Saint-Laurent, crée une pression importante sur l'avenue Félix-Leclerc, principale artère nord-sud qui traverse ce quartier résidentiel et qui se termine actuellement à l'avenue du Bois-Franc.

La Direction de l'Aménagement urbain et services aux entreprises, suggère dans sa réponse aux citoyens, qu'une signalisation interdisant la circulation des camions sauf pour livraisons locales, sur Félix-Leclerc à l'intersection de Henri-Bourassa et sur l'avenue du Bois-Franc, à l'intersection de la rue Guénette, pourrait régler le problème soulevé. La commission est d'avis que cette proposition pourrait certainement améliorer la situation actuelle, sans avoir à considérer l'installation de dos d'ânes ou d'autres mesures aussi importantes.

Des citoyens ont souligné l'accumulation d'eau en bordure du boulevard Henri-Bourassa à l'entrée de la première placette, à l'ouest de l'avenue Félix-Leclerc. Dans sa réponse aux citoyens, la Direction de l'Aménagement urbain et services aux entreprises de la Ville mentionne qu'il n'y aura plus d'accumulation d'eau (...) « lorsque la couche finale de pavage sera faite au même niveau que celui du puisard ».

La commission a pu observer qu'il y avait, en effet, une accumulation d'eau assez importante en bordure du boulevard Henri-Bourassa, juste à l'entrée de la placette la plus à l'est du projet.

La commission est d'avis qu'une accumulation d'eau importante en bordure du boulevard Henri-Bourassa représente un désagrément important pour les citoyens résidants sur cette placette, ainsi qu'un risque potentiel d'accident pour les automobilistes. Par conséquent, la commission attire l'attention de la Ville, afin qu'elle remédie à cette situation dans les meilleurs délais.

La commission a aussi retenu les questions des citoyens à l'effet que les automobilistes venant de l'est, sur Henri-Bourassa, sont tentés de faire un virage en « U », au coin de la rue Guénette, pour revenir aux placettes, parce que le respect de la signalisation décourage les automobilistes qui doivent aller beaucoup plus loin pour revenir sur Henri-Bourassa vers l'est.

Par ailleurs, si un automobiliste sort des placettes et veut se diriger vers l'ouest, il ne peut faire un virage en « U », au coin de l'avenue Félix-Leclerc. Pour revenir vers l'ouest, il s'engage alors dans une démarche qui peut l'amener beaucoup plus loin.

La commission, considère que cette difficulté d'accès aux placettes cause un casse-tête de taille aux automobilistes qui désirent respecter la signalisation et un désagrément assez important aux résidents des placettes, pour mériter une attention particulière de la Ville.

Densité permise aux entrées principales du Nouveau Saint-Laurent

Dans la nouvelle proposition de PPU du Nouveau Saint-Laurent, la Ville propose des zones à plus forte densité. Une à l'entrée du projet coin Henri-Bourassa et Félix-Leclerc et l'autre tout au sud, le long du parc linéaire qui sera créé, juste à l'entrée près du boulevard Cavendish. La création de deux zones avec des habitations de type multifamiliale de 2 à 4 étages, n'a pas semblé inquiéter les participants à la consultation sur le projet.

Une citoyenne a toutefois demandé si ces zones étaient absolument nécessaires, craignant que ces habitations diminuent l'homogénéité du projet et fassent ainsi baisser la valeur des cottages. Les représentants de la Ville se sont fait rassurants sur cette

question, en confirmant que les habitations multifamiliales prévues seront de qualité, du type de celles déjà construites sur les placettes donnant sur le boulevard Henri-Bourassa.

La commission considère que les zones choisies pour permettre la construction d'habitations multifamiliale correspondent à des secteurs du projet qui sont à proximité des zones industrielles et en face d'un parc destiné à recevoir des équipements sportifs importants. De plus, les habitations formant les placettes existantes correspondent au type architectural des cottages et se marient très bien à l'ensemble du projet.

Par conséquent, la commission est d'avis que la localisation de zones à plus forte densité aux entrées nord et sud du projet, constitue le meilleur choix et contribue avantageusement à la valeur de l'ensemble du projet du Nouveau Saint-Laurent.

Développement des terrains adjacents au projet actuel

Quelques citoyens ont questionné les représentants de la Ville pour savoir si la compagnie Bombardier a des projets, à court terme, pour développer les rues prévues sur les terrains qui composent actuellement le golf. La commission a retenu de la réponse des représentants de la Ville que la compagnie Bombardier n'a pas manifesté le désir de développer à court terme ses terrains du golf, tout en conservant le droit de le faire, au moment où elle le jugera à propos.

Sur cette question, la commission ne peut qu'émettre un souhait, soit celui que le développement d'un projet futur, sur le site du golf, se fasse avec les mêmes standards de qualité que ceux qui ont guidé celui du PPU du Nouveau Saint-Laurent. La commission est d'avis que la participation à hauteur de 17 % de la surface brute de la propriété à développer, pour fins d'aménagement des parcs, permet de développer des parcs d'assez grandes surfaces, ce qui ajoutera à court terme une valeur incontestable à la qualité de vie du quartier.

En ce qui a trait au tracé prévu pour la rue Jean-Gascon, qui a fait l'objet de la demande de modification de la part du propriétaire du lot 1164365, directement touché par le tracé, la commission est d'avis que la Ville doit traiter également tous les propriétaires de terrains dans le Nouveau Saint-Laurent et appliquer les mêmes critères pour tous les projets de développement de la zone concernée par le PPU.

La commission considère donc que la Ville doit exiger, comme elle l'a fait pour les autres développeurs, que la contribution pour fins de parc soit égale à 17 %, et en terrains seulement. La commission comprend qu'il peut être parfois difficile de concilier les exigences des parties, mais elle encourage tout de même la poursuite des négociations avec le propriétaire, afin de développer une nouvelle configuration des terrains à céder, qui pourrait satisfaire les deux parties.

Protection d'une résidence et d'un site à valeur patrimoniale

En réponse à la question de la commission, la Direction de l'urbanisme et des services aux entreprises a confirmée qu'elle a demandé à la division du patrimoine de faire une analyse pour apprécier la valeur patrimoniale de la maison en pierres construite en 1820, sur le chemin du Bois-Franc. Leur conclusion est que le site présente un intérêt

patrimonial certain. La Direction indique aussi à la commission que le Ministère de la culture du Québec n'a pas encore été impliqué dans le dossier.

Dans sa réponse, la Direction de l'urbanisme et des services aux entreprises, indique que le propriétaire du site a soumis, au printemps dernier, un projet de subdivision de deux terrains à même la propriété. Les responsables du dossier à l'arrondissement tentent actuellement de trouver une solution qui permette de protéger la totalité du site, sans brimer les droits du propriétaire.

Bien que les représentants de la Ville soient conscients de la grande valeur patrimoniale de la maison de ferme en pierre et des terrains plantés d'arbres imposants qui l'entourent, et que la commission soit consciente que ces derniers sont actuellement à la recherche d'une solution, la commission s'inquiète toutefois du fait qu'il n'y a pas encore de projet précis pour assurer la protection de la maison et des terrains qui composent l'ensemble patrimonial en question.

La commission qui s'est interrogée sur la participation des experts du Ministère de la culture du gouvernement du Québec à l'évaluation du site patrimonial et à l'élaboration d'un plan de conservation, craint que les nouvelles constructions environnantes, et particulièrement celles des duplex jumelés qui sont en construction de l'autre côté de la rue, ne viennent détruire à jamais un périmètre raisonnable dont la conservation (si elle s'avère justifiée) devrait certainement être considérée très rapidement.

La commission suggère donc que les experts du Ministère de la culture du gouvernement du Québec soient consultés rapidement pour développer un plan de conservation et de mise en valeur de cet ensemble patrimonial.

De l'avis de la commission, cette résidence historique en pierre, ainsi que les terrains plantés d'arbres de taille imposante qui l'entourent, pourraient s'ajouter avantageusement au réseau de parcs du projet, dans le même esprit de conservation des espaces boisés qui a prévalu jusqu'ici dans le développement du PPU actuel du Nouveau Saint-Laurent.

La commission attire toutefois l'attention de la Ville sur la nécessité de procéder rapidement si elle fait le choix d'assurer la protection et la conservation de cette résidence patrimoniale et de la zone plantée d'arbres matures qui l'entoure.

Conclusion

La commission est d'avis que les changements apportés à la densification et au réseau des parcs et des rues, par le particulier d'urbanisme (PPU) du Nouveau Saint-Laurent, semblent convenir aux citoyens qui étaient présents à la consultation publique du 27 octobre dernier.

À la lumière des questions et des opinions émises par les citoyens au cours de la consultation publique, il ressort toutefois certains problèmes de circulation automobile, principalement sur la portion actuelle de l'avenue Félix-Leclerc. La commission considère que la signalisation proposée par la direction de l'urbanisme de la Ville, interdisant la circulation des camions sauf pour livraisons locales, devrait régler le problème soulevé par les citoyens.

Quant à la question du tracé prévu pour la rue Jean-Gascon, qui a fait l'objet de la demande de modification de la part du propriétaire du lot 1164365, directement touché par le tracé, la commission est d'avis que la Ville doit traiter également tous les propriétaires de terrains dans le Nouveau Saint-Laurent et appliquer les mêmes critères pour tous les projets de développement de la zone concernée par le PPU. La commission considère donc que la Ville doit exiger, comme elle l'a fait pour les autres développeurs, que la contribution pour fins de parc soit égale à 17 % et en terrains seulement. Toutefois, la commission encourage la poursuite des négociations avec le propriétaire, afin de développer une nouvelle configuration des terrains à céder, qui pourrait satisfaire les deux parties.

En ce qui a trait à l'accumulation d'eau, en bordure du boulevard Henri-Bourassa, à l'entrée de la première placette près de l'avenue Félix-Leclerc, la commission est d'avis qu'elle représente un risque potentiel d'accident. Par conséquent, la commission attire l'attention de la Ville afin qu'elle remédie à cette situation dans les meilleurs délais.

La question des virages en « u » qui sont interdits sur le boulevard Henri-Bourassa, rendant ainsi l'accès et la sortie des placettes très difficile dépendant qu'on veuille y entrer en venant de l'est ou qu'on en sort voulant se diriger vers l'ouest, ne trouvera sans doute pas une réponse simple, mais cette situation cause un désagrément assez important aux automobilistes et aux résidents des placettes, pour mériter une attention particulière de la Ville.

Quant à la demeure patrimoniale sise sur le chemin du Bois-Franc, la commission suggère que les experts du Ministère de la culture et des communications du gouvernement du Québec soient consultés rapidement, afin de préciser la valeur réelle de ce monument et les meilleures conditions pour assurer la conservation et la mise en valeur de cette résidence historique. De l'avis de la commission, cette demeure patrimoniale en pierre, ainsi que le grand terrain boisé de 5 330 mètres carrés qui l'entoure, pourraient s'ajouter avantageusement au réseau de parcs du projet.

La commission recommande au conseil municipal d'adopter le projet de règlement P-03-122. La commission attire toutefois l'attention du conseil municipal sur la nécessité de procéder rapidement s'il fait le choix d'assurer la protection et la conservation de cette résidence patrimoniale et de la zone plantée d'arbres matures qui l'entoure.

Fait à Montréal, le 28 novembre 2003

(s) Bernard G. Hogue

Bernard G. Hogue
Président de la commission

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q.,c. C-11,4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal Les nouvelles de Saint-Laurent, le dimanche 12 octobre 2003.

La séance de consultation publique a eu lieu le 27 octobre 2003, au bureau de l'arrondissement Saint-Laurent.

La commission et son équipe

M. Bernard Hogue, président
M. Luc Doray, analyste
M^e Alain Cardinal, responsable du registre
M^{me} Chantale Vézina, accueil

Le responsable du projet et les personnes ressources

M. Claude Charrette, ing, urb, directeur aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement de Saint-Laurent
M. Éric Paquet, urb, MBA chef de division, urbanisme, Arrondissement de Saint-Laurent

Les participants

M. Gargarian, citoyen
M. Andreas Christopoulos, citoyen
M. Mike Zevgolis, citoyen
M^{me} Sélina Kahno, citoyenne

M. Daniel Lacelle, citoyen

M. Paul Thériault, citoyen

M^{me} Paule Gagnon, citoyenne

M^e Louis Beauregard, avocat, Représentant Les Immeubles Vista

Annexe 2 – La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-122 modifiant le règlement numéro 1050 de l'ancienne ville de Saint-Laurent et annexe
2. Avis public daté du 12 octobre 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0678 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 25 août 2003;
 - 3.2. CE03 1749 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 13 août 2003;
 - 3.3. CA03 080369 du conseil d'arrondissement de Saint-Laurent adoptée lors de son assemblée du 6 mai 2003;
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Pièces jointes au dossier
 - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe;
 - 4.5. Intervention – Développement économique et urbain
 - 4.6. Intervention – Office de consultation publique de Montréal
5. Documents déposés par l'arrondissement
 - 5.1. Présentation électronique du projet
 - 5.2. Extraits de la réglementation d'urbanisme applicable au territoire du Nouveau Saint-Laurent
 - 5.2.1. Règlement de zonage n° 1051(PIIA)
 - 5.2.2. Règlement 02-153 et plan no 2-31
 - 5.2.3. Règlement 02-156 et plan no 12-5
 - 5.2.4. Règlement 02-194 et plan no 10-10

Documentation additionnelle (*Documents non distribués mais versés uniquement sur le site Internet de l'Office*)

6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 16 octobre 2003

7. Document déposé lors de l'assemblée de consultation par Me Louis Beauregard, au nom d'Immeubles Vista, intitulé « Mémoire d'Immeubles Vista : Tracé de la rue Jean-Gascon sur le lot 1164365 »
8. Lettre de transmission du 27 octobre 2003 adressée à la commission par Immeubles Vista et échange de correspondance entre cette dernière et la direction de l'aménagement urbain - services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent
9. Réponses fournies à la commission par l'arrondissement de Saint-Laurent suite à certaines interventions faites lors de l'assemblée de consultation du 27 octobre 2003 (lettres du 3 et du 5 novembre 2003 de M. Claude Charrette, directeur de l'aménagement urbain - services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent)

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement de Saint-Laurent, 777, boulevard Marcel-Laurin
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550 rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à ocpm.qc.ca.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

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

Remerciements

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

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

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