



**OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-071
modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur
de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension**

**Plan d'action Solidarité 5000 logements
Projet de logements communautaires
et d'un centre de la petite enfance**

**Site Durocher / d'Anvers
Quartier Parc-Extension**

Ville de Montréal

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE
Le 29 août 2003**



Le 29 août 2003
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique
Projet de règlement P-03-071 modifiant le plan d'urbanisme
plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P-03-071 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

La construction de logements communautaires et d'un centre de la petite enfance s'appuie des objectifs de développement du potentiel résidentiel établis depuis longtemps pour le quartier. L'arrondissement a dû faire un choix entre deux sites : le terrain localisé près du parc Saint-Roch et le terrain Durocher/d'Anvers. La commission considère que le maintien des jardins communautaires et d'une aire de jeu de balle à proximité du parc Saint-Roch est justifié et que, par ailleurs, l'aménagement d'un parc sur le terrain Durocher/d'Anvers ne serait pas approprié compte tenu de la proximité d'une zone industrielle. La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme.

Des personnes résidant sur la rue Querbes ont demandé des précisions sur la vocation et l'aménagement de la ruelle jouxtant leur cour arrière, et ont indiqué vouloir continuer à l'utiliser pour accéder à leur propriété. La commission estime que l'arrondissement devrait en toute priorité clarifier le statut de la ruelle, avant d'entamer le processus de modification de son règlement de zonage.

La commission constate qu'en raison de la forme exiguë du terrain, la marge arrière proposée pour l'un des immeubles d'habitation n'est par endroit que de trois mètres. La commission estime qu'il serait souhaitable d'élargir cette marge de recul, compte tenu des dimensions des cours arrière et de la hauteur des bâtiments résidentiels situés sur la rue Querbes. Par ailleurs, l'îlot de forme triangulaire faisant face au parc Howard est d'une superficie appréciable et, si la vocation de la ruelle le permet, la commission considère que ce terrain pourrait en tout ou en partie être intégré au projet.

.../2

Le 29 août 2003
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

Page 2

Le plan d'urbanisme établit la nécessité de renforcer la sécurité des piétons aux abords des voies ferrées du CP, en particulier aux environs du parc Jarry et dans le prolongement de la rue de Liège. Un passage piétonnier a été réalisé récemment dans l'axe de la rue Ball pour faciliter l'accès au parc Jarry. Aucun aménagement n'a toutefois été effectué au niveau de la rue de Liège et, lors d'une visite de terrain, la commission a pu constater de larges brèches au bas de la clôture longeant les voies ferrées ainsi que la présence d'objets permettant de l'escalader facilement. La commission est d'avis que tous les efforts devraient être mis en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes aux abords des voies du CP avant que les permis de construction ne soient émis.

La commission a été à même de constater, au cours de l'assemblée publique, combien les organismes sociocommunautaires oeuvrant dans Parc-Extension ont contribué au développement du projet en soutenant notamment les citoyens engagés dans le démarrage d'une coopérative d'habitation. La commission estime que cet engagement de la part des intervenants du milieu est une condition essentielle à la réussite de projets d'habitations communautaires.

Des citoyens résidant sur la rue Querbes ont soulevé beaucoup d'opposition à la réalisation du projet. Au cours de l'assemblée publique le président du conseil d'administration de l'un des organismes promoteurs du projet, les Habitations populaires de Parc-Extension, a suggéré de mettre sur pied un comité de bon voisinage regroupant les riverains ainsi que des locataires des deux immeubles d'habitation. La commission recommande que ce comité soit constitué sans délai.

L'Office rendra ce rapport public le 12 septembre prochain, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

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

LE PRÉSIDENT,

(s) Jean-François Viau

Jean-François Viau

p.j.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet	2
Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants	6
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	10
Conclusion	13
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Au cours de l'assemblée du 28 avril 2003, le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-03-071 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs à ce mandat sont présentés à l'annexe 1.

Un avis annonçant la tenue d'une consultation publique a été publié le 17 mai 2003 dans le journal local *Nouvelles Parc-Extension News*. Le même jour, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal, au Bureau Accès Montréal de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, à la bibliothèque municipale Parc-Extension et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du mandat est présentée à l'annexe 2.

Le projet de règlement P-03-071 vise à remplacer l'affectation « Parc et lieu public » d'un terrain bordant la rue de Liège, entre la rue Querbes et les voies du CP, par une affectation « Habitation » de catégorie 5A en ce qui a trait aux limites de hauteur et de densité. Le terrain visé est montré à la figure 1; il est propriété de la ville et vacant depuis mai 2003. Ce site a été « réservé » par l'administration municipale en février 2002 dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements*.

Le 6 mai, plusieurs citoyens sont intervenus au cours de l'assemblée du conseil d'arrondissement pour s'informer de l'utilisation projetée de ce terrain municipal. À la suite de ces interventions, la Direction de l'habitation du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal a fait distribuer un feuillet d'information invitant les résidents de la rue Querbes et de l'avenue d'Anvers à participer à une soirée d'information le jeudi 29 mai, au Centre communautaire Parc-Extension. Plus d'une centaine de personnes ont assisté à cette soirée d'information.

Au cours de la semaine du 26 mai environ 2000 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue d'une consultation publique par l'OCPM ont été distribués dans le quadrilatère formé par le boulevard Crémazie et les rues Bloomfield, Durocher et Jarry. La commission a tenu l'assemblée publique le lundi 2 juin au Centre communautaire Parc-Extension situé sur la rue Saint-Roch. Plus d'une centaine de personnes ont aussi participé à cette assemblée de consultation.



Figure 1 Terrain visé par le projet de règlement P-03-071 situé entre les voies ferrées du CP (à gauche) et des bâtiments résidentiels ayant front sur la rue Querbes (à droite) (photo prise depuis la rue de Liège en mai 2003).

1 Le projet

Le projet de règlement P03-071 modifiant le plan d'urbanisme a été proposé par l'arrondissement afin de permettre la construction de 60 logements abordables et d'un centre de la petite enfance (CPE) d'une capacité de 80 places sur un terrain municipal. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'opération *Solidarité 5000 logements* lancée par la Ville de Montréal en février 2002 afin d'accélérer la construction de logements sociaux et communautaires sur son territoire d'ici la fin de l'année 2004.

Ce chapitre présente en premier lieu le projet de construction de logements communautaires et d'un CPE. Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme ainsi que les conséquences de cette modification sur la réglementation de zonage de l'arrondissement sont ensuite décrits.

Le projet d'habitation communautaire avec services complémentaires aux familles

Le projet de construction de logements abordables et d'un CPE sur le terrain Durocher/d'Anvers a été élaboré par le groupe de ressources techniques en développement de l'habitation Groupe CDH pour trois organismes promoteurs : l'organisme à but non lucratif Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX), la Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers et le Centre de la petite enfance Autour du monde. La localisation du site visé dans le quartier Parc-Extension est présentée à la figure 1.

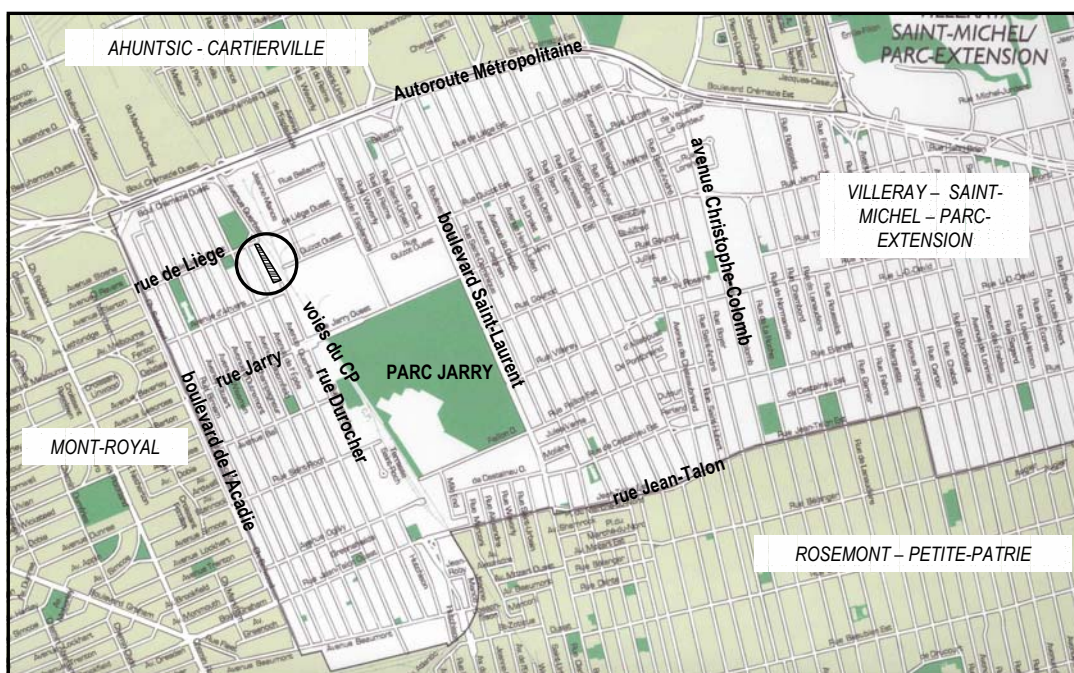


Figure 2 Localisation du site visé par le projet (adapté de la carte « Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

Le projet d'habitation comprend la construction de deux immeubles de trois étages avec sous-sol habitable et regroupant chacun 30 logements destinés à des ménages ayant des revenus faibles ou modestes, composés de familles avec enfants. Le centre de la petite enfance est constitué d'un bâtiment de deux étages avec une capacité d'accueil de 80 enfants. L'implantation des bâtiments ainsi qu'une perspective du projet sont illustrés à la figure 3.

Le projet comprend aussi le prolongement de la rue Durocher entre les rues d'Anvers et de Liège ainsi que la plantation d'un écran végétal dense en bordure des voies du CP. Chaque bâtiment d'habitation est doté d'une aire de stationnement hors rue comprenant 12 cases réservées aux locataires, tandis que le CPE dispose de deux cases de stationnement. L'aire de stationnement de la coopérative est située entre la rue Durocher et les voies du CP. Les deux autres aires de stationnement, situées entre le bâtiment d'HAPOPEX et le CPE, sont séparées par une aire de jeux pour enfants de 2 à 5 ans. La cour arrière des bâtiments d'habitation serait aménagée en espace vert, sans stationnement ni circulation automobile.

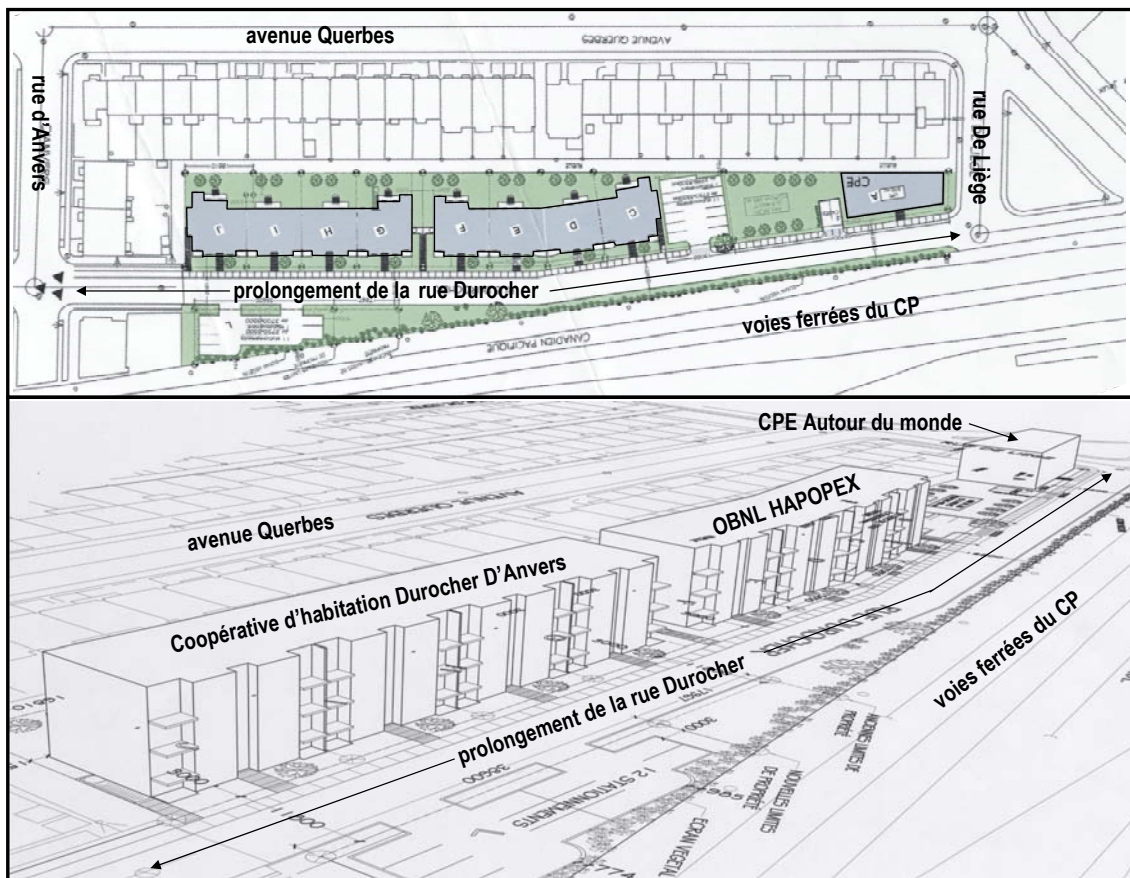


Figure 3 Implantation (haut) et perspective (bas) des bâtiments d'habitation communautaire et du centre de la petite enfance proposés (adaptés du document déposé no 5.2, diapositives no 45 et 46).

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme

Le terrain visé par le projet de règlement a été acquis par la ville en 1989 et est vacant depuis le mois de mai dernier. Le site a été utilisé entre 1976 et 2003 par la compagnie *Entreprises de transport Gendron* pour l'entreposage et l'entretien de machinerie lourde. Au plan d'urbanisme le terrain comprend une aire d'affectation « Parc et lieu public » adjacente à la rue de Liège ainsi qu'un partie de l'aire d'affectation « Habitation » du quartier Parc-Extension. Le projet de règlement P-03-071 vise à étendre l'affectation « Habitation » à l'ensemble du terrain en conservant les limites de hauteur et de densité des secteurs résidentiels voisins. Ces limites sont celles de la catégorie 5A qui prévoit une densité d'occupation du sol maximale de 2,0 et des hauteurs de bâtiment variant entre 5,5 m et 12,5 m (2 à 3 étages). La modification projetée au plan d'urbanisme est illustrée à la figure 4.

L'arrondissement est en faveur de cette modification car elle permet notamment :

- d'étendre la vocation résidentielle existante en assurant la continuité du cadre bâti, par le report des paramètres de hauteur et de densité prescrits dans le voisinage ;
- d'éliminer les nuisances occasionnées par un usage industriel dérogatoire sur un terrain enclavé entre les voies du CP et un secteur résidentiel ;
- de réhabiliter un terrain municipal présentant plusieurs contraintes d'aménagement pour fins d'habitation sociale et communautaire avec services de garde en institution, ce qui répond aux besoins de la population locale.

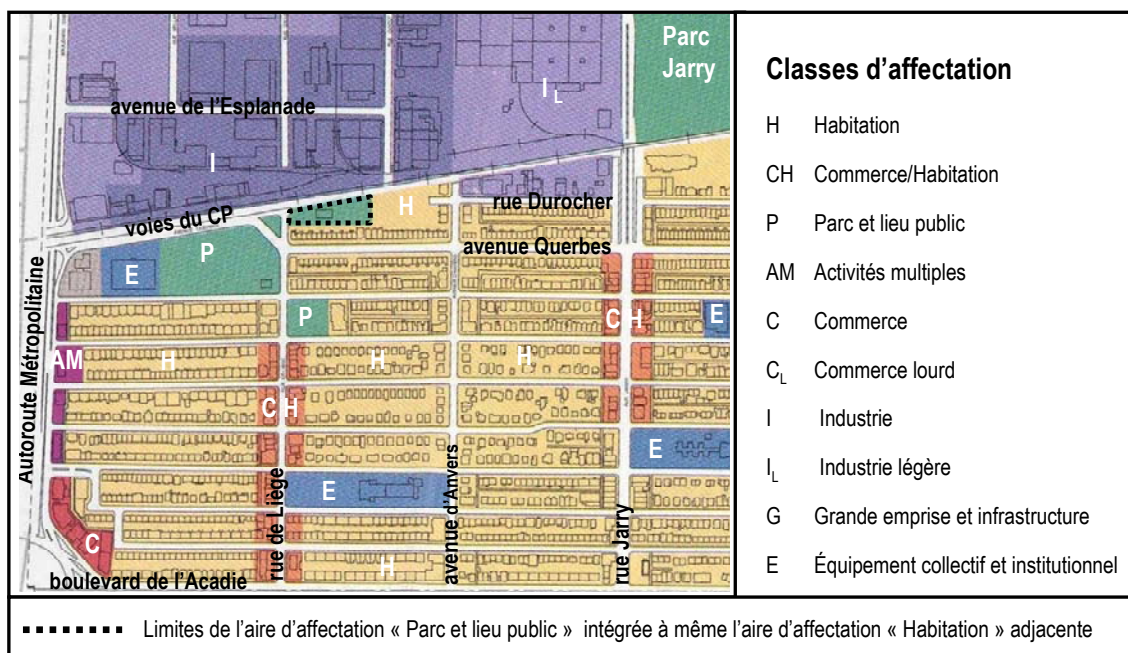


Figure 4 Localisation de la zone visée pour laquelle la classe d'affectation « Parc et lieu public » serait remplacée par une affectation « Habitation » de catégorie 5A en ce qui a trait aux limites de hauteur et de densité (adapté du document déposé no 5.2, diapositives nos 4 et 5).

Les modifications subséquentes au règlement de zonage de l'arrondissement

Le conseil d'arrondissement prévoit modifier le règlement de zonage afin de permettre la réalisation du projet, si le conseil municipal adopte le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme. Les modifications projetées sont présentées au tableau 1.

Deux usages seront permis dans la nouvelle zone d'habitation soit l'usage « habitation de 2 à 8 logements » et l'usage « garderie ». La hauteur du CPE sera limitée à deux étages tandis que celle des immeubles à logements sera de trois étages. Des critères d'implantation et d'intégration architecturale seront établis pour l'ensemble de la zone visée; l'émission de permis pour la construction des immeubles sera alors assujettie à l'approbation des plans par le comité consultatif d'urbanisme et par le conseil d'arrondissement.

Un avis sera publié dans les journaux locaux pour annoncer la tenue d'une assemblée publique au cours de laquelle le projet de règlement modifiant le règlement de zonage sera expliqué par le président ou par un membre du conseil d'arrondissement. Certaines dispositions du projet de règlement modifiant le règlement de zonage seraient susceptibles d'approbation référendaire et un deuxième avis sera publié pour annoncer la possibilité de faire une demande de participation à un référendum.

Les promoteurs du projet prévoient demander au conseil d'arrondissement d'accorder une dérogation mineure pour autoriser une case de stationnement par trois logements alors que le règlement de zonage prescrit un minimum d'une case par deux logements.

Tableau 1 Description des éléments du plan d'urbanisme et du règlement de zonage, avant et après les modifications proposées (d'après le document déposé no 8).

Plan d'urbanisme	Avant les modifications		Après les modifications	
Classe d'affectation	Habitation	Parc et lieu public	Habitation	
Hauteur et densité	Catégorie 5A	Non prescrites	Catégorie 5A	
Hauteur (m)	5,5 – 12,5	-	5,5 – 12,5	
Hauteur (nbre d'étages)	2 à 3	-	2 à 3	
Densité maximale	2,0	-	2,0	
Règlement de zonage				
Usages	H.2-4 2 à 8 logements	E.1(1) Parc	H.2-4 2 à 8 logements	E.4(1) : 3 Garderie
Hauteur (nombre d'étages)	2 à 3	-	2 à 3	2
Hauteur (m)	5,5 à 12	-	5,5 à 12	
Densité (max)	2,0	-	2,0	
Taux d'implantation	70%	-	70%	
Mode d'implantation	Règle d'insertion	-	Isolé, jumelé, contigu	
Révision architecturale	Aucun	-	P.I.I.A.	

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Dans ce chapitre, la commission présente en premier lieu le déroulement de l'assemblée de consultation publique à laquelle plus d'une centaine de citoyens ont participé. Les réponses aux questions des participants fournies par les professionnels de l'arrondissement, des services centraux et du Groupe CDH sont ensuite regroupées par thème.

Le déroulement de la consultation publique

Plus d'une centaine de citoyens ont participé à la consultation publique et la commission a reçu près d'une quarantaine d'interventions au cours de la soirée. Dès l'ouverture de l'assemblée, plusieurs personnes ont demandé comment elles pouvaient s'inscrire afin de devenir locataire dans l'un des deux immeubles.

Plusieurs résidants du quartier sont intervenus pour poser des questions portant sur la justification du projet, le choix de site, les coûts, les impacts, etc. Des personnes résidant sur la rue Querbes ont en particulier demandé des précisions sur la vocation et l'aménagement de la ruelle jouxtant leur cour arrière, en indiquant que les informations obtenues le jeudi soir précédent lors de la séance d'information organisée par la Direction de l'habitation n'étaient pas complètes. Certains ont indiqué vouloir continuer à utiliser la ruelle comme accès véhiculaire et ont suggéré qu'elle soit maintenue pour des questions de protection contre les incendies. Des citoyens ont également demandé si l'installation d'une clôture avait été prévue.

Près d'une vingtaine de représentants d'organismes et d'associations oeuvrant dans le quartier Parc-Extension ont appuyé le projet au cours de la deuxième partie de l'assemblée. Des représentants du CLSC, du Centre local d'emploi (CLE), du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE), de la Table de concertation Quartier en santé, d'Hébergeune Parc-Extension, de l'Éco-quartier, des Cuisines collectives Saint-Roch, de la Banque alimentaire Ressource-Action-Alimentation sont venus témoigner de leur connaissance du milieu et du besoin pressant de nouveaux logements abordables pour les familles du quartier.

Les représentants des organismes promoteurs, les Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) et la Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers, ont présenté l'historique et l'évolution du projet au cours des dernières années. Le président du conseil d'administration d'HAPOPEX et plusieurs membres de la coopérative d'habitation ont témoigné de la quantité de travail considérable qui avait été réalisée jusqu'à maintenant afin de mettre en place les divers comités de travail requis pour le développement des deux projets d'habitation.

Les citoyens riverains du projet d'habitation ne sont pas intervenus au cours de la deuxième partie de l'assemblée. Un mémoire endossé par une soixantaine de personnes résidant sur la rue Querbes a toutefois été transmis par courriel à l'OCPM le 15 juillet. Dans ce mémoire, les signataires s'opposent à la réalisation du projet car, selon eux, les informations fournies présentent plusieurs contradictions et imprécisions. Ils souhaitent par ailleurs avoir le droit d'acquérir le terrain municipal et proposent plusieurs sites alternatifs répertoriés dans le quartier.

Les demandes d'information

Les questions et interrogations soulevées par les citoyens au cours de la première partie de l'assemblée ont porté sur les éléments suivants :

- la justification du choix de site;
- l'impact du projet sur les comptes de taxes et sur la valeur des propriétés;
- le coût de réhabilitation et le prix de vente des terrains ainsi que les règles de financement des infrastructures;
- le coût et la qualité de la construction comparativement au secteur privé;
- les programmes de subventions et la capacité des organismes à bien gérer le projet;
- les clientèles visées par le projet, les critères de sélection des locataires ainsi que le nombre de personnes par famille et par logement;
- la dérogation au règlement de zonage quant au nombre minimum de cases de stationnement par logement.

Dans ce qui suit la commission résume les informations fournies aux citoyens au cours de l'assemblée par les professionnels de l'arrondissement, de la direction de l'habitation et du Groupe CDH.

L'historique du projet

Vers la fin des années 1980, lors de la préparation du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Montréal, deux terrains situés dans Parc-Extension et enclavés entre les voies du CP et les secteurs résidentiels ont été ciblés pour fins d'habitation communautaire : un terrain adjacent au parc Saint-Roch comprenant les jardins communautaires « Babylone » et une aire de jeu de balle ainsi que le terrain Durocher/d'Anvers occupé par une entreprise de transport.

Le terrain Durocher/d'Anvers a été acquis par la ville en 1989 et divisé en deux aires d'affectation de superficie équivalente lors de l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 : l'une « Habitation » pour permettre un projet d'habitations à loyer modique et l'autre « Parc et lieu public » pour y relocaliser les jardins communautaires. Le programme fédéral de subventions aux projets d'habitation sociale a toutefois été suspendu et les projets prévus sur les deux terrains enclavés par les voies du CP n'ont pu être réalisés. Le terrain Durocher/d'Anvers a été loué par la ville à la compagnie Entreprise de transport Gendron, qui l'occupait depuis 1976, jusqu'en mai 2003.

Des investissements ont par la suite été consentis dans plusieurs parcs du quartier et l'arrondissement ne souhaite plus déménager les jardins communautaires pour permettre la réalisation d'un projet d'habitation près du parc Saint-Roch. Il est maintenant proposé de permettre la construction d'habitations communautaires et d'un CPE sur le terrain Durocher/d'Anvers, situé dans un secteur desservi par le parc Howard.

La clientèle

Le projet d'habitation vise une clientèle de ménages à revenus faibles ou modestes composés de familles avec enfants ayant besoin de grands logements. Dans le quartier Parc-Extension, les appartements sont généralement petits et comportent rarement plus de deux chambres à coucher. Le projet comprend donc des logements de deux à cinq chambres à coucher avec une proportion élevée de logements de trois chambres à coucher. Chaque immeuble comprend aussi trois logements pour personnes à mobilité réduite aménagés en demi sous-sol. La moitié des ménages seraient éligibles au programme de supplément au loyer qui permet d'en plafonner le montant à 25 % du revenu.

Les règles prévoient qu'une seule famille peut habiter un logement et les locataires qui y contreviennent sont susceptibles de perdre leur appartement. Pour être éligible il faut être autonome, avoir un ou plusieurs enfants, être citoyen canadien ou résident permanent et disposer d'un revenu inférieur au montant maximal déterminé par le gouvernement. Il y aurait plus de 700 ménages inscrits sur les listes d'attente de logements sociaux et communautaires dans Parc-Extension.

L'impact sur le voisinage

Plusieurs études ont démontré que la construction de logements communautaires pour personnes autonomes a un impact positif sur la vie de quartier, car les locataires sont impliqués dans la gestion de leur immeuble et développent un sentiment d'appartenance avec leur milieu de vie.

Le projet prévoit une densité d'occupation équivalente à celle du voisinage, ce qui permettrait de loger entre 200 et 300 personnes dans les deux bâtiments. Les choix d'aménagement visent à créer des ouvertures dans le cadre bâti de façon à augmenter la superficie d'espaces verts. Les immeubles sont érigés près de la rue de façon à dégager la cour arrière, où aucune circulation véhiculaire ni stationnement n'est prévu. L'aire de jeux aménagée entre les bâtiments d'habitation et le CPE constitue également une zone ouverte. De plus, le service des parcs a prévu aménager une bande de verdure avec végétation dense entre le prolongement de la rue Durocher et les voies ferrées du CP.

Le nombre de cases de stationnement réservées aux locataires a été établi en tenant compte de la proportion de ménages possédant une voiture. Cette proportion est de l'ordre de 25 % dans le cas de logements coopératifs et communautaires, comparativement à près de 100 % dans le cas d'unités de condominiums. La proposition d'aménager une case de stationnement par trois logements a donc été jugée appropriée et serait autorisée par dérogation mineure. Par ailleurs, le stationnement serait autorisé sur l'un des côtés du prolongement de la rue Durocher, qui serait aménagé à sens unique.

La ruelle

La ruelle ne fait pas partie du projet et ne joue aucun rôle quant à la sécurité des personnes en cas d'incendies ou de sinistres. En effet, chaque logement comprend deux sorties permettant de se rendre facilement à la rue Durocher en situation d'urgence. La ruelle n'appartient pas à la ville et les riverains, s'ils s'entendent entre eux, pourraient en faire l'acquisition. Les travaux d'entretien et d'aménagement comme l'asphaltage et l'éclairage seraient toutefois à leur charge. Si la ruelle est maintenue, il y aura installation d'une clôture à la limite de propriété afin d'assurer de bonnes relations entre voisins.

La qualité de la construction

Les programmes de subventions des logements sociaux et communautaires permettent une construction de qualité avec une bonne durabilité mais sans éléments de luxe tels des bains tourbillons ou une climatisation centrale. Dans le cas du projet Durocher/d'Anvers, certaines mesures spécifiques ont été prévues pour atténuer l'impact sonore des trains comme un parement de maçonnerie pour les murs extérieurs, des fenêtres de meilleure qualité en terme d'insonorisation et l'installation d'un appareil de climatisation dans les chambres à coucher orientées vers les voies ferrées pour éviter aux résidents d'avoir à ouvrir les fenêtres en été.

Les coûts du projet

Le Groupe CDH a été fondé il y a 25 ans et a bâti plus de 4000 logements sociaux depuis sa création. L'encadrement gouvernemental des programmes de subventions prévoit un barème de coûts assez serré et la viabilité financière des projets est fixée par le prix des loyers qui est réglementé. Chaque projet n'est approuvé par la ville que s'il est démontré qu'un entrepreneur accepte de construire les logements au prix fixé dans les appels d'offres publics. Pour le projet Durocher/d'Anvers le coût de construction par logement est estimé à environ 75\$ le pied carré.

L'enveloppe budgétaire du programme *Solidarité 5000 logements* allouée par le conseil municipal vise environ 130 projets, dont une trentaine seraient réalisés sur des terrains municipaux. Dans ce contexte, la réalisation du projet Durocher/d'Anvers n'aurait pas d'effet direct sur le compte de taxes des riverains ou encore sur le fardeau fiscal de l'arrondissement.

Le projet d'habitation communautaire est estimé à cinq millions de dollars, excluant le coût du prolongement de la rue Durocher et le coût de construction du CPE, et serait subventionné selon les modalités du programme qui prévoit une contribution de 50 % de la part de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de 15 % de la part de la Ville de Montréal. Les 35 % restants seraient financés par une hypothèque sur les immeubles.

Les modalités du programme prévoient que la ville assume le coût des infrastructures souterraines tandis que les travaux de surface sont financés par des taxes d'améliorations locales payées par les promoteurs. Le terrain Durocher/d'Anvers est déjà desservi en infrastructures d'aqueduc et d'égouts.

Le terrain est évalué à 12 \$ le pied carré. Il serait vendu par la ville aux organismes promoteurs à 75 % de sa valeur marchande, ce qui représente environ 200 000 \$ pour chacun des deux bâtiments d'habitation et 115 000 \$ pour le CPE.

Des analyses environnementales effectuées en 1990 ont démontré qu'un faible volume de sols devrait être retiré du site ce qui représenterait aujourd'hui des coûts d'environ 30 000 \$. Des analyses supplémentaires doivent être réalisées de façon à vérifier si la nature et l'étendue de la contamination des sols ont changé depuis 1990. Les travaux de réhabilitation des terrains sont financés à 50 % par le gouvernement du Québec dans le cadre du programme *Revi-Sols* du ministère de l'Environnement.

3 Les constats et l'analyse de la commission

Dans ce chapitre, la commission présente son évaluation du projet en regard des orientations d'aménagement identifiées au plan d'urbanisme, des informations présentées dans le cadre du mandat de consultation ainsi que des opinions soumises par les participants lors de l'assemblée publique.

Les orientations du plan d'urbanisme

La commission constate que le projet proposé par le Groupe CDH pour l'aménagement du terrain Durocher/d'Anvers s'inscrit dans les orientations du plan d'urbanisme. En effet, le quartier Parc-Extension est considéré prioritaire pour l'établissement de nouvelles unités de logement social et le site Durocher/d'Anvers a été ciblé comme l'un des rares terrains dans l'arrondissement pouvant être développé à cette fin (Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeraï–Saint-Michel–Parc-Extension, 1992, p. 16-18 et p. 28).

La commission note que le projet de construction de logements communautaires s'appuie sur des objectifs de développement du potentiel résidentiel établis depuis longtemps pour le quartier. La commission note également que l'arrondissement a dû faire un choix entre deux sites : le terrain localisé près du parc Saint-Roch et le terrain Durocher/d'Anvers. La commission considère que le maintien des jardins communautaires et de l'aire de jeu de balle à proximité du parc Saint-Roch est justifié et que l'aménagement d'un parc sur le terrain Durocher/d'Anvers ne serait pas approprié, compte tenu de la proximité d'une zone industrielle.

Les contraintes d'aménagement

La commission note que le site Durocher/d'Anvers présente plusieurs contraintes d'aménagement, comme on peut le constater par les plans et illustrations montrés aux figures 1 et 3 :

- le terrain est exigu et enclavé entre les voies ferrées du CP et une ruelle;
- la topographie du terrain fait en sorte que les lignes aériennes de distribution d'électricité longeant les voies ferrées semblent très près du sol;
- un passage piétonnier clandestin permet aux citoyens d'accéder à leurs risques, depuis la rue de Liège, à la zone industrielle située de l'autre côté des voies ferrées.

La commission constate qu'en raison de la forme exiguë du terrain, la marge arrière proposée pour l'un des deux immeubles d'habitation n'est par endroit que de trois mètres, soit le minimum requis au règlement de zonage. La commission estime qu'il serait souhaitable d'élargir cette marge de recul, compte tenu de la dimension des cours arrière et de la hauteur des bâtiments résidentiels situés sur la rue Querbes.

Le Service des parcs propose d'aménager une bande de végétation dense le long des voies ferrées. La commission souligne que la présence de lignes aériennes de distribution d'électricité pourrait constituer une contrainte à la plantation d'arbres.

Le plan d'urbanisme établit la nécessité de renforcer la sécurité des piétons aux abords des voies ferrées du CP, en particulier aux environs du parc Jarry et dans le prolongement de la rue de Liège (Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 1992, p. 34). Le passage piétonnier proposé dans l'axe de la rue Ball pour faciliter l'accès au parc Jarry a été réalisé récemment. Aucun aménagement n'a toutefois été effectué au niveau de la rue de Liège et, lors d'une visite de terrain, la commission a pu constater de larges brèches au bas de la clôture longeant les voies ferrées ainsi que la présence d'objets permettant de l'escalader facilement.

La commission estime que tous les efforts devraient être mis en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes aux abords des voies ferrées du CP, dans l'axe de la rue de Liège, avant que les permis de construction ne soient émis pour les bâtiments d'habitation et pour le CPE.

La commission note par ailleurs que l'utilité de l'îlot de forme triangulaire faisant face au parc Howard n'a pas été démontrée. Cet îlot est d'une superficie appréciable et, si la vocation de la ruelle le permet, la commission considère que ce terrain pourrait en tout ou en partie être intégré au projet.

La concertation du milieu communautaire

Le projet proposé par le Groupe CDH est le fruit d'une concertation communautaire amorcée dès la fin des années 1980. Trois organismes ont contribué de très près à l'élaboration du projet. Le Comité d'action de Parc Extension (CAPE) a été fondé en 1986 pour contribuer au développement de la qualité de vie de quartier et a orienté ses actions sur l'amélioration des conditions de logement en offrant notamment un service d'aide aux résidants sur les droits et les obligations du locataire et du propriétaire. C'est d'ailleurs à l'issue de séances d'information du CAPE qu'une trentaine de résidants ont décidé en l'an 2000 de mettre sur pied la Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers.

Le Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) a été fondé en 1990 pour permettre aux intervenants du milieu d'échanger sur l'aménagement et le développement communautaire. Le RAMPE s'est intéressé dès sa fondation au développement du site Durocher/d'Anvers pour de l'habitation à l'intention des familles et a réalisé un plan de réaménagement du terrain en collaboration avec le Groupe CDH afin d'analyser les potentiels et les contraintes du site.

L'organisme les Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) a été créé en 1995 par le RAMPE dans le but d'acquérir et de gérer des immeubles pour améliorer les conditions de logements des résidants du quartier ainsi que pour favoriser l'intégration sociale et faciliter l'accès des clientèles aux différentes ressources et services disponibles. HAPOPEX gère actuellement 115 logements répartis dans huit immeubles.

La commission a été à même de constater au cours de l'assemblée publique combien ces organismes ont contribué au développement du projet, en soutenant notamment les citoyens engagés dans le démarrage d'une coopérative. La commission estime que cet engagement de la part des intervenants du milieu est une condition essentielle à la réussite de projets d'habitations communautaires.

Le projet d'un centre de la petite enfance

Les documents déposés dans le cadre du mandat de consultation publique fournissent très peu d'information sur le projet d'un centre de la petite enfance. Il s'agit d'un bâtiment de deux étages pouvant accueillir 80 enfants et doté d'une aire de jeux pour tout-petits ainsi que de deux cases de stationnement. Aucune donnée n'a été présentée en ce qui a trait par exemple à l'offre et à la demande en services de garde dans le quartier, aux coûts de projet, à l'aménagement des accès véhiculaires ou à l'échéancier de réalisation. Le projet du CPE n'a par ailleurs fait l'objet d'aucune question ou commentaire de la part des participants à la consultation.

Une visite rapide sur le site internet du gouvernement du Québec permet de constater que l'organisme promoteur, le CPE Autour du monde, dispose actuellement de 60 places de service de garde en institution sur la rue Saint-Roch ainsi que de 80 places de service de garde autorisés et dont l'ouverture est prévue au cours des 24 prochains mois.

Le ministre de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille mène actuellement des consultations publiques sur l'avenir des services de garde à contribution réduite. Dans ce contexte, la commission tient à souligner que l'ajout dans le quartier de nouvelles place de service de garde en institution apparaît fort justifié car, d'une part, le parc de logements existants est constitué de petits appartements se prêtant mal au développement de places en milieu familial et, d'autre part, le nombre d'enfants par famille est généralement plus élevé dans Parc-Extension qu'ailleurs à Montréal.

L'acceptabilité sociale du projet

Des citoyens résidant sur la rue Querbes ont soulevé beaucoup d'opposition à la réalisation du projet. Plusieurs d'entre eux ont participé à la soirée d'information organisée par la Direction de l'habitation, de même qu'à la consultation publique tenue par l'OCPM. Dans un mémoire transmis à la commission au cours du mois de juillet, une soixantaine de personnes réclament le droit d'acquérir le terrain Durocher/d'Anvers afin de mettre fin à tout projet de développement.

La commission s'explique cette opposition du fait que les riverains semblent craindre de perdre une certaine tranquillité, avec l'arrivée de 200 à 300 nouveaux locataires et d'un CPE pouvant accueillir 80 enfants. Ils craignent aussi de perdre l'accès à leur propriété par la ruelle jouxtant leurs cours arrière. Depuis plus de 25 ans, le terrain Durocher/d'Anvers a été utilisé par une entreprise de transport pour de l'entreposage de machinerie lourde, sans nuisances apparentes pour le voisinage.

Au cours de l'assemblée publique le président du conseil d'administration d'HAPOPEX a suggéré de mettre sur pied un comité de bon voisinage regroupant les riverains ainsi que des locataires des deux immeubles d'habitation. La commission recommande que ce comité soit constitué sans délai.

Conclusion

La commission note que le choix du terrain Durocher/d'Anvers pour la construction de logements communautaires et d'un centre de la petite enfance (CPE) s'appuie sur des objectifs de développement du potentiel résidentiel établis depuis longtemps pour le quartier. La commission note également que l'arrondissement a dû faire un choix entre deux sites : le terrain localisé près du parc Saint-Roch et le terrain Durocher/d'Anvers. La commission considère que le maintien des jardins communautaires et de l'aire de jeu de balle à proximité du parc Saint-Roch est justifié et que l'aménagement d'un parc sur le terrain Durocher/d'Anvers ne serait pas approprié compte tenu de la proximité d'une zone industrielle. La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme.

Des personnes résidant sur la rue Querbes ont demandé des précisions sur la vocation et l'aménagement de la ruelle jouxtant leur cour arrière, et ont indiqué vouloir continuer à l'utiliser pour accéder à leur propriété. Selon les informations fournies en assemblée publique, le fond de terrain serait de propriété privée. La commission estime que l'arrondissement devrait en toute priorité clarifier le statut de la ruelle, avant d'entamer le processus de modification à son règlement de zonage.

La commission constate qu'en raison de la forme exiguë du terrain, la marge arrière proposée pour l'un des immeubles d'habitation n'est par endroit que de trois mètres, soit le minimum requis au règlement de zonage. La commission estime qu'il serait souhaitable d'élargir cette marge de recul, compte tenu des dimensions des cours arrière et de la hauteur des bâtiments résidentiels situés sur la rue Querbes. Par ailleurs, l'îlot de forme triangulaire faisant face au parc Howard est d'une superficie appréciable et, si la vocation de la ruelle le permet, la commission considère que ce terrain pourrait en tout ou en partie être intégré au projet.

Le plan d'urbanisme établit la nécessité de renforcer la sécurité des piétons aux abords des voies ferrées du CP, en particulier aux environs du parc Jarry et dans le prolongement de la rue de Liège. Un passage piétonnier a été réalisé récemment dans l'axe de la rue Ball pour faciliter l'accès au parc Jarry. Aucun aménagement n'a toutefois été effectué au niveau de la rue de Liège et, lors d'une visite de terrain, la commission a pu constater de larges brèches au bas de la clôture longeant les voies ferrées ainsi que la présence d'objets permettant de l'escalader facilement. La commission est d'avis que tous les efforts devraient être mis en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes aux abords des voies du CP, dans l'axe de la rue de Liège, avant que les permis de construction ne soient émis pour les bâtiments d'habitation et pour le CPE.

La commission a été à même de constater, au cours de l'assemblée publique, combien les organismes sociocommunautaires oeuvrant dans Parc-Extension ont contribué au développement du projet en soutenant notamment les citoyens engagés dans le démarrage d'une coopérative d'habitation. La commission estime que cet engagement de la part des intervenants du milieu est une condition essentielle à la réussite de projets d'habitations communautaires.

Des citoyens résidant sur la rue Querbes ont soulevé beaucoup d'opposition à la réalisation du projet. Au cours de l'assemblée publique le président du conseil d'administration d'un des organismes promoteurs du projet, les Habitations populaires de Parc-Extension, a suggéré de mettre sur pied un comité de bon voisinage regroupant les riverains ainsi que des locataires des deux immeubles d'habitation. La commission recommande que ce comité soit constitué sans délai.

Fait à Montréal, le 29 août 2003

(s) Catherine Chauvin

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

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

Période du mandat

Du 2 juin au 29 août 2003

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente
M. Gilles Gosselin, analyste recherchiste
M. Luc Doray, responsable du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public	Paru le 17 mai dans le journal <i>Nouvelles Parc-Extension News</i>
Les feuillets d'information	Environ 2000 exemplaires distribués au cours de la semaine du 26 mai dans le quadrilatère Bloomfield / Durocher / Crémazie / Jarry
L'assemblée	Le lundi 2 juin 2003, en soirée Centre communautaire Parc-Extension, 419 rue Saint-Roch

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Services municipaux

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
M. Clément Charrette, conseiller en aménagement

Service de développement économique et de développement urbain
Ville de Montréal
M. Jean-Jacques Bédard, chargé de communications, Direction de l'habitation
M. Claude Dauphinais, architecte, Direction du développement urbain
M^{me} Julia Davies, chef de section, Direction de l'habitation
M. Pierre Thériault, conseiller en aménagement, Direction de l'habitation

Promoteur

Mme Zurirma Ling, chargée de projet, Groupe de ressources techniques CDH
M. Douglas Alford, architecte

Annexe 1 (suite)

Les participants et participantes

Première partie de l'assemblée (questions)

M^{me} Adriana Alevizo
M. Jean-Marc Bernier, travailleur social, Hébertjeune Parc-Extension
M. Delfino Campanile, organisateur communautaire au CLSC
M^{me} Lina Conti
M^{me} Mary Deros, conseillère municipale, district Parc-Extension
M^{me} Véronique Douville
M^{me} Geneviève Ducharme, directrice, Héberjeune et administratrice, Habitations populaires Parc-Extension
M^{me} Narine Gangadei
M^{me} Julie Giguère
M. Hagop Hagopian
M^{me} Lucie Katcherian
M. Normand Morin, coordonnateur, Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
M^{me} Johanne Osborne
M^{me} Pat Roumelioti
M^{me} Anna Rugamas, aide aux immigrants
M. John Souvlos
M^{me} Gabriella Tsimas
M. Rino Vetrone

Deuxième partie de l'assemblée (commentaires et opinions)

M^{me} Héléne Barbe, intervenante, Cuisines collectives Saint-Roch
M^{me} Lyne Belisle, coordonnatrice, Programme Éco-quartier
M. Jean-Marc Bernier, travailleur social, Hébertjeune Parc-Extension
M. Delfino Campanile, organisateur communautaire au CLSC
M^{me} Coralía Carmona, administratrice, Habitations populaires Parc-Extension (HAPOPEX)
M^{me} Maria David, présidente du groupe de requérants
M^{me} Véronique Douville
M^{me} Claire Dubé, Table de concertation locale, Parc-Extension en santé
M^{me} Geneviève Ducharme, directrice, Héberjeune et administratrice, Habitations populaires Parc-Extension
M^{me} Sandra Fortin
M. Hagop Hagopian
M^{me} Sonia Hamel
M. Jean-Simon Houle, coordonnateur, Banque alimentaire Ressource-Action-Alimentation
M^{me} Véronique Jeanson, employée du Centre local d'emploi
M^{me} Anita John, administratrice, Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers
M^{me} Marie-Lourdes Louis, administratrice, Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers
M^{me} Alma Monzon, employée, Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
M. Normand Morin, coordonnateur, Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
M^{me} Johanne Osborne
M. Yves Pellerin, président, Habitations populaires de Parc-Extension
M. Shams Ul Haque, travailleur social et administrateur, Coopérative d'habitation Durocher D'Anvers

Annexe 2

La documentation

Documentation déposée le 17 mai 2003

1. Projet de règlement P-03-071 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexes;
2. Avis public daté du 17 mai 2003;
3. Résolutions
 - 3.1. CE03 0808 du comité exécutif adoptée le 16 avril 2003
 - 3.2. CA03 140094 du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension adoptée le 1^{er} avril 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement P-03-071 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexes
 - 4.4. Intervention – Développement économique et urbain
 - 4.5. Note additionnelle au sommaire décisionnel
5. Documents déposés par l'arrondissement
 - 5.1. Document synthèse portant sur la modification au plan d'urbanisme
 - 5.2. Présentation électronique du projet
6. Documents déposés par la Direction de l'habitation
 - 6.1. Étude de caractérisation environnementale et géotechnique du terrain - ADS associés ltée, janvier 1990
 - 6.2. Actualisation des coûts de réhabilitation environnementale du terrain - Note du service du 5 novembre 2002 de la Division des laboratoires
 - 6.3. Programme proposé de plantation en bordure de rue – Note de service du 10 mars 2003 de la Division des parcs et installations
 - 6.4. Programme AccèsLogis - Habitations populaires de Parc Extension (HAPOPEX) – document préparé par le Groupe CDH, octobre 2002
 - 6.5. Programme AccèsLogis - Coopérative d'habitation Durocher / d'Anvers – document préparé par le Groupe CDH, octobre 2002
 - 6.6. Fiches techniques
 - 6.6.1. Groupe CDH – Projet Durocher/d'Anvers
 - 6.6.2. Coopérative d'habitation Durocher/d'Anvers
 - 6.6.3. Organisme à but non lucratif d'habitation HAPOPEX
 - 6.7. Présentation du projet d'habitation sociale Durocher-D'Anvers par le Groupe CDH
 - 6.8. Présentation – Solidarité 5 000 Logements
 - 6.9. Position de la Direction de l'habitation au sujet d'une modification au plan d'urbanisme – Projet Durocher/d'Anvers
 - 6.10. Échéancier de réalisation du projet de mise en valeur du terrain municipal Durocher-d'Anvers - Opération 5 000 logements, direction de l'habitation, mai 2003

Annexe 2

La documentation (suite)

Documentation déposée le 30 mai 2003

7. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 27 mai 2003
8. Mise à jour du document synthèse sur la modification au plan d'urbanisme produit sous l'item 5.1 de la liste de documentation du 17 mai 2003
9. Lettre circulaire datée du 24 mai 2003 distribuée par la Direction de l'habitation aux résidents de la rue Querbes et dépliant
10. Lettre datée du 15 janvier 1990 du Service des travaux publics de l'ancienne ville de Montréal – Résumé de l'étude de caractérisation des sols effectuée par la firme ADS & Associés Ltée
11. Échange de correspondance entre le Service des parcs et des espaces verts et la Direction de l'habitation (22 janvier 2002 et 13 mars 2002)
12. Répertoire des espaces verts - Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension

Documentation déposée sur le site Internet de l'OCPM le 10 juin 2003

13. Nouvelles diapositives présentées par l'arrondissement lors de la consultation du 2 juin 2003 s'ajoutant à la présentation déposée sous l'item 5.2 de la liste de documentation du 17 mai 2003
14. Document intitulé « Questions et réponses sur le projet Durocher-d'Anvers » déposé par la Direction de l'habitation
15. Mémoire déposé par M. Shams Ul Haque lors de l'assemblée du 2 juin 2003

Centres de documentation

- Bureau Accès-Montréal, Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 529 rue Jarry est, 4^e étage
- Bibliothèque municipale Parc-Extension, 419 rue Saint-Roch
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, Metcalfe, bureau 1414

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

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

Remerciements

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

Édition et diffusion

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

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

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