



**PROJETS DE RÈGLEMENT P-03-151 et P-03-157
RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE BENNY FARM
(ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES /
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE)**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 23 janvier 2004



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

Le 26 janvier 2004

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

Objet : Rapport de consultation publique
Projets de règlement P-03-151 et P-03-157
Réaménagement du site de Benny Farm, Arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

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 les projets de règlement P-03-151 et P-03-157 relatifs au réaménagement du site de Benny Farm, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Le mandat de consultation était présidé par monsieur Jean Paré, commissaire, qui était secondé par M^e Hélène Lauzon, commissaire. Les séances publiques ont eu lieu les 10 et 12 novembre et les 1^{er}, 2 et 3 décembre 2003.

Au terme de son analyse, la commission conclut que le plan d'ensemble en vue du réaménagement de Benny Farm bénéficie d'un large soutien à Notre-Dame-de-Grâce. Parmi les éléments qui font consensus ou qui suscitent une adhésion significative, la commission retient la prédominance de la vocation résidentielle, l'opportunité de réaffecter une partie du site en vue d'y accueillir le CLSC N.D.G./Montréal-Ouest et un centre sportif et communautaire et l'urgence de mettre en œuvre le plan de réaménagement.

Pour la commission comme pour la majorité des intervenants, Benny Farm doit continuer à refléter le caractère spécifique qu'il possède depuis ses origines, c'est-à-dire d'être un lieu offrant des unités d'habitation abordables de façon durable, habité par une collectivité diversifiée et où se manifestent des valeurs communautaires et des liens d'appartenance au quartier Notre-Dame-de-Grâce.

La persistance de ce caractère passe moins par la conservation intégrale des édifices et du plan d'origine que par les attributs renouvelés de sa vocation résidentielle et le caractère communautaire de sa gestion. C'est pourquoi la commission conclut que le projet de réaménagement de Benny Farm présenté par la Société Immobilière du Canada et visé par le projet de règlement P-03-151 et P-03-157 est, pour l'essentiel, acceptable et qu'il devrait pouvoir être mis en œuvre sans délai.

.../2

Certains aspects du projet suscitent par ailleurs des réserves légitimes. La plus importante a trait au stade d'avancement des projets de CLSC et de centre sportif et communautaire, ces équipements n'ayant pas fait l'objet d'engagements aussi précis que le volet résidentiel.

Les projets de règlement

La commission recommande que le projet de règlement P-03-151 modifiant le plan d'urbanisme soit adopté tel que proposé.

Quant au projet de règlement P-03-157 visant à encadrer la réalisation du plan d'ensemble, elle recommande qu'il fasse l'objet de deux amendements visant à assurer sa cohérence. Il convient de remplacer, en annexe du projet de règlement, les plans datés du 11 septembre 2003 par leur version du 26 septembre. Il convient aussi de retrancher le paragraphe 4° de l'article 7 qui autorise l'usage *centre d'activités physiques*, de façon à empêcher l'usage commercial du terrain ou du bâtiment.

Les conditions de mise en oeuvre

La Ville et la Société immobilière du Canada devraient conclure un protocole dans lequel elles s'obligeraient à rendre compte de l'état d'avancement des projets de CLSC et de centre sportif et communautaire un an après l'entrée en vigueur des règlements. Ce protocole devrait aussi prévoir que s'il s'avère impossible de réaliser ces équipements dans un délai raisonnable, l'aire qui leur est destinée retrouvera son affectation résidentielle.

Le chapitre de la proposition qui porte sur le stationnement devrait être revu afin de réduire l'étendue des parcs de stationnement extérieurs. La SIC, la Ville et le CLSC devraient s'entendre sur un nombre plus restreint d'unités de stationnement et offrir davantage d'espaces souterrains.

En soumettant ces recommandations à mettre en oeuvre parallèlement à l'adoption des règlements, la commission estime que le plan d'ensemble pourrait être ajusté rapidement, sans mettre en péril la réalisation diligente du projet.

L'Office rendra ce rapport public le 10 février 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

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

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
1 Le réaménagement de Benny Farm : plan d'ensemble et projets de règlement	2
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	11
3 Les enjeux du réaménagement de Benny Farm	15
4 L'analyse de la commission	17
Conclusion	24

Annexes

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

Introduction

Le plan de réaménagement de l'ensemble résidentiel de Benny Farm, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, est l'aboutissement d'un processus de planification entrepris voici plus de dix ans. Ce processus, qui a mobilisé périodiquement les résidents de Benny Farm, les citoyens du quartier et les organismes communautaires, a conduit à plusieurs propositions de même qu'à des travaux de construction dans la partie sud-est de la propriété, à la fin des années 1990.

La proposition visée par ce rapport couvre l'ensemble de Benny Farm, à l'exception du secteur touché par les interventions des années 90. Cette proposition déroge à la fois au plan d'urbanisme de la ville de Montréal et aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Sa réalisation éventuelle nécessite l'adoption de deux règlements, l'un modifiant le plan d'urbanisme et l'autre substituant divers paramètres de réalisation aux dispositions réglementaires de l'arrondissement.

À son assemblée du 22 septembre 2003, le conseil de la ville a confié à l'Office de consultation publique le mandat de tenir une consultation publique sur les deux projets de règlement. L'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° de la *Charte de la Ville de Montréal* prescrit une telle consultation pour le projet de modification du plan d'urbanisme. En vertu des articles 89 et 89.1 de cette même charte, le projet de règlement dérogeant à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement peut lui aussi faire l'objet d'une consultation publique.

L'avis public annonçant la tenue de la consultation a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 26 octobre, ainsi que dans *NDG Actualité CDN* et dans le *West End Chronicle* le 29 octobre. L'Office a également fait distribuer plusieurs milliers de dépliants aux portes du voisinage.

L'audience publique s'est tenue en deux temps. Les premières séances, vouées à la présentation du projet et aux questions des citoyens, ont eu lieu les 10 et 12 novembre, à la salle Oscar-Peterson de l'université Concordia, rue Sherbrooke Ouest. Les séances consacrées aux mémoires, aux opinions et aux commentaires des citoyens ont été tenues du 1^{er} au 3 décembre, à l'école Anne-Hébert, avenue Somerled. Plusieurs centaines de citoyens ont participé aux séances publiques de cette consultation.

Le rapport de la commission décrit d'abord la proposition de réaménagement de Benny Farm et les projets de règlement destinés à encadrer sa mise en oeuvre. Il présente ensuite les préoccupations et les attentes des citoyens telles qu'elles ressortent des mémoires et des interventions en séance publique. Il énumère ensuite les enjeux du dossier et rend compte de l'analyse de la commission. La conclusion contient l'avis et les recommandations de la commission.

Le terrain et les bâtiments de Benny Farm sont la propriété de la Société immobilière du Canada CLC Limitée (SIC), qui les a acquis en 1999 de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). La SIC est une société d'État fédérale qui a pour mandat d'optimiser la valeur foncière et communautaire de propriétés stratégiques du gouvernement du Canada (*Un projet pour la communauté*, SIC, document déposé 5.3, page 2).

Au début des années 1990, la SCHL a amorcé un processus de réaménagement de Benny Farm. Elle comptait reloger sur place, dans des bâtiments plus modernes, les vétérans et les autres locataires d'alors, puis densifier l'occupation du site en confiant à des entrepreneurs privés la mise en valeur du reste de la propriété. Les projets de la SCHL n'ont pas été sans susciter des controverses dans le milieu.

Le plan de la SCHL a tout de même été réalisé en partie. Entre 1997 et 2000, elle a construit, dans la portion sud-est de la propriété, des immeubles résidentiels comptant 338 logements. Appelée *Phases I, II et III*, cette intervention a permis de reloger l'ensemble des vétérans qui occupaient les sixplex d'origine. Ces derniers sont maintenant vacants.

Le plan d'ensemble proposé

La SIC propose aujourd'hui un nouveau plan de réaménagement du reste de la propriété. Il a été préparé en collaboration avec un groupe de travail formé de gens du quartier, dont quelques-uns appartiennent à des groupes communautaires. Le plan d'ensemble de la SIC est reproduit à la figure 2.

Le plan d'ensemble conserve l'essentiel de la trame de rues existante, à laquelle s'ajouterait le prolongement vers le sud de la rue Prince of Wales, qui s'arrête actuellement à l'avenue Monkland.

La proposition de la SIC maintient la vocation résidentielle prédominante de Benny Farm en réservant les trois quarts de la propriété à l'habitation et en destinant les logements aux ménages à revenu faible ou moyen. Le reste du terrain serait affecté à des équipements collectifs et institutionnels, soit le CLSC NDG/Montréal-Ouest et un centre sportif et communautaire. Ceux-ci seraient localisés en bordure de l'avenue Monkland, entre le boulevard Cavendish et l'avenue Benny.

Le plan d'ensemble propose la préservation et la rénovation de 22 des 52 sixplex existants, soit 132 logements. Il prévoit la démolition des autres sixplex et la construction d'environ 400 nouvelles unités d'habitation. Les nouveaux bâtiments comprendraient des appartements, des condominiums, des duplex et des maisons en rangée.

L'échelle de hauteur actuelle de trois étages serait maintenue dans une large mesure. Le long de l'avenue Benny et pour le CLSC et le centre sportif et communautaire, la hauteur pourrait atteindre quatre étages. Dans la partie sud, elle pourrait varier de quatre à six étages comme pour les immeubles récents des Phases I à III.

Le plan de réaménagement prévoit également des espaces verts, un verger ornemental et un réseau de promenades. Il préserve aussi le jardin communautaire existant.

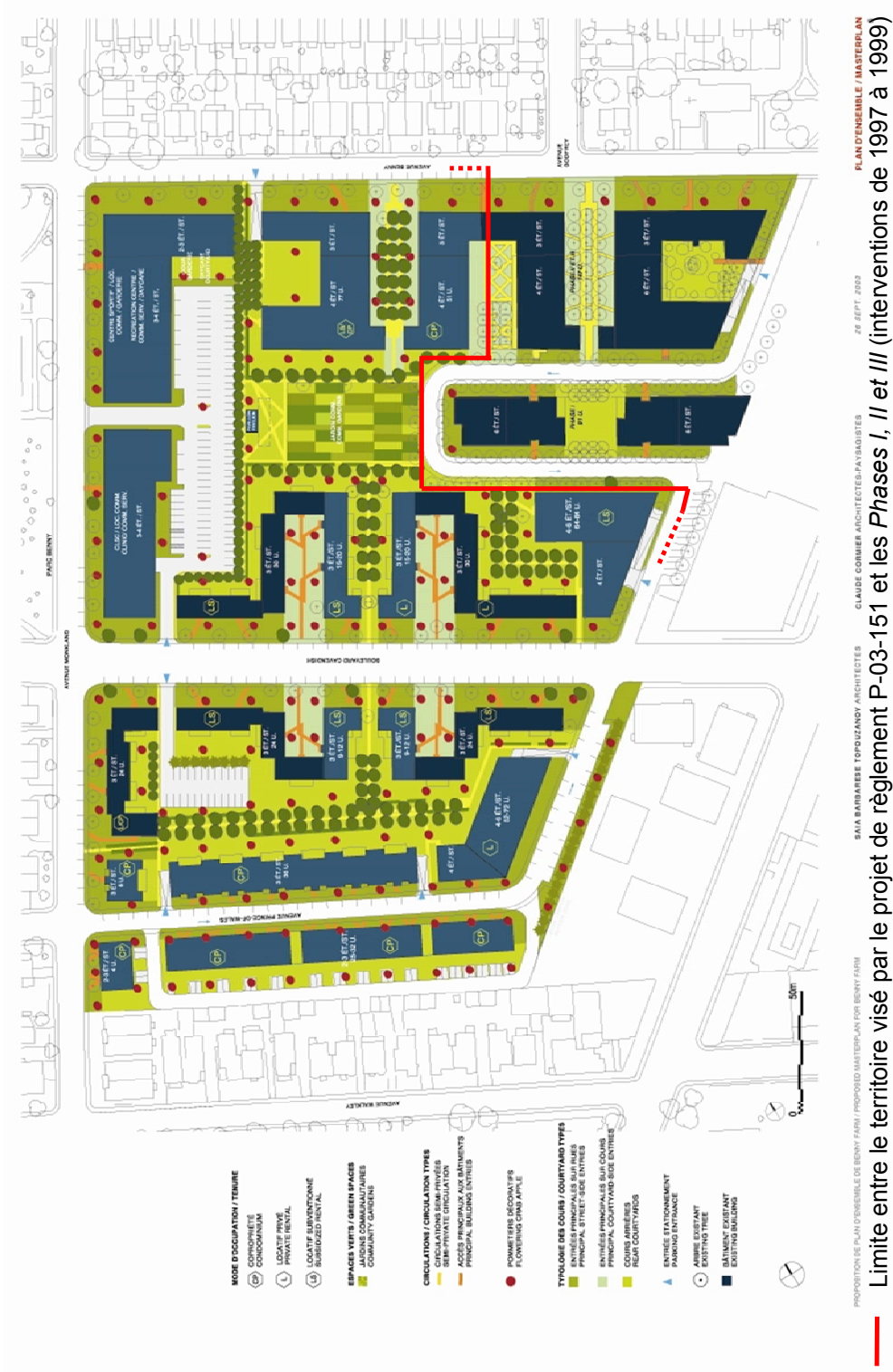


Figure 2 : Plan d'ensemble

Source : D'après la *Proposition de plan d'ensemble de Benny Farm*, Saia Barbarese Topouzanov Architectes et Claude Cormier Architectes-paysagistes, 26 septembre 2003, document déposé 5.7, page 6.

La plupart des immeubles résidentiels comprendraient des espaces de stationnement en sous-sol. Deux parcs de stationnement extérieurs, comprenant respectivement 94 et 24 espaces, seraient aussi aménagés à l'intention, notamment, du personnel et des usagers du CLSC et du centre sportif et communautaire.

Le plan d'ensemble contient aussi de multiples prescriptions qui touchent l'éclairage extérieur, l'aménagement paysager, les critères architecturaux pour la construction et la rénovation des édifices, l'accessibilité de ceux-ci pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, etc.

En parallèle, la SIC a identifié les clientèles auxquelles elle destine les logements, qu'elle qualifie d'abordables. Deux tiers des logements seraient occupés par des locataires et l'autre tiers par des propriétaires. La figure 3 illustre la répartition des types d'unités d'habitation en fonction des clientèles cibles.

Répartition des unités selon les clientèles cibles

Type	Clientèle cible	Unités	Emplacement
Propriété individuelle (maisons en rangée, duplex, condos)	Familles accédant à la propriété	205	Prince of Wales, Monkland, Benny
Logement locatif privé (1 à 3 c. à c.)	Diversité de ménages	117	Prince of Wales, Cavendish
Logement subventionné (coopératives, OSBL)	Personnes âgées, jeunes familles, mères célibataires, personnes avec handicaps	213	Cavendish, Benny
Total		535	

Figure 3 : Répartition des unités selon les clientèles cibles

Source : D'après le tableau *Habitations abordables* de la *Présentation électronique du projet*, document déposé 8.2.1

Enfin, la SIC envisage une formule de propriété destinée à favoriser la préservation de l'homogénéité de Benny Farm et la gestion collective des espaces publics et semi-publics, tel le réseau piétonnier. Elle propose une copropriété horizontale et la constitution d'une association regroupant les différents propriétaires. Selon la proposition, les occupants des Phases I à III ne feraient pas partie de cette association. Ils auraient toutefois accès aux sentiers et au jardin communautaire en vertu d'une servitude. Ils auraient aussi à contribuer financièrement aux dépenses d'entretien de Benny Farm.

À la suite d'échanges entre la SIC et la ville de Montréal, cette dernière a présenté deux projets de règlement nécessaires à la réalisation du plan de réaménagement. L'un modifie le plan d'urbanisme de la ville de Montréal. L'autre permet de déroger à la

réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce.

Les projets de règlements P-03-151 et P-03-157

La proposition de la SIC déroge au plan d'urbanisme en prévoyant la construction d'équipements collectifs que l'affectation *Habitation* actuelle de Benny Farm n'autorise pas. En second lieu, l'addition d'unités d'habitation aurait pour conséquence de densifier la propriété au-delà de l'indice 2, le maximum autorisé.

Le projet de règlement P-03-151 (« Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce ») remplace la partie de l'aire d'affectation *Habitation* comprise entre le boulevard Cavendish et l'avenue Benny, en bordure de l'avenue Monkland, par une aire d'affectation *Équipement collectif et institutionnel*. Il porte aussi la densité autorisée à 3,5 pour le reste de Benny Farm, affecté à l'habitation.

Les modifications du plan d'urbanisme relatives aux affectations sont illustrées par les figures 4 et 5 ci-après. Les figures 6 et 7 montrent le changement de l'indice de densité.

Quant au projet de règlement P-03-157 (« Règlement sur la transformation, la construction, la démolition et l'occupation d'immeubles sur un emplacement situé de part et d'autre du boulevard Cavendish, au nord de la rue Sherbrooke et au sud de l'avenue Monkland »), il établit des dispositions relatives aux usages, à l'aménagement et à la construction qui dérogent sous plusieurs aspects à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le territoire auquel il s'applique couvre la propriété de Benny Farm à l'exception des terrains où s'élèvent les bâtiments des Phases I à III. Le plan délimitant ce territoire, intitulé *Lotissement*, constitue l'annexe A du projet de règlement, qui a pour annexe B le *Plan d'ensemble* de la figure 2, plus haut. Le plan de lotissement est reproduit dans la figure 8.

Ce projet de règlement établit les principales conditions de transformation, de construction, de démolition et d'occupation de bâtiments et d'aménagement des espaces libres. Il déroge, de ce fait, à plusieurs dispositions de la réglementation générale. Il rend également inopérant, sur le terrain à réaménager, le règlement particulier 98-029 de l'ancienne ville de Montréal qui régissait depuis quelques années le développement de Benny Farm.

Le nouveau règlement énumère les usages autorisés respectivement dans les aires d'affectation *Habitation* et *Équipement collectif et institutionnel*. De plus, en référant s'il y a lieu au plan de lotissement ou au plan d'ensemble, il contient des dispositions relatives, entre autres, à l'alignement, à l'implantation et à la hauteur des édifices, au stationnement, à l'aménagement paysager et à la conservation des arbres, de même qu'à la conservation et à la démolition de bâtiments. Il établit aussi des critères d'aménagement, d'architecture et de design.

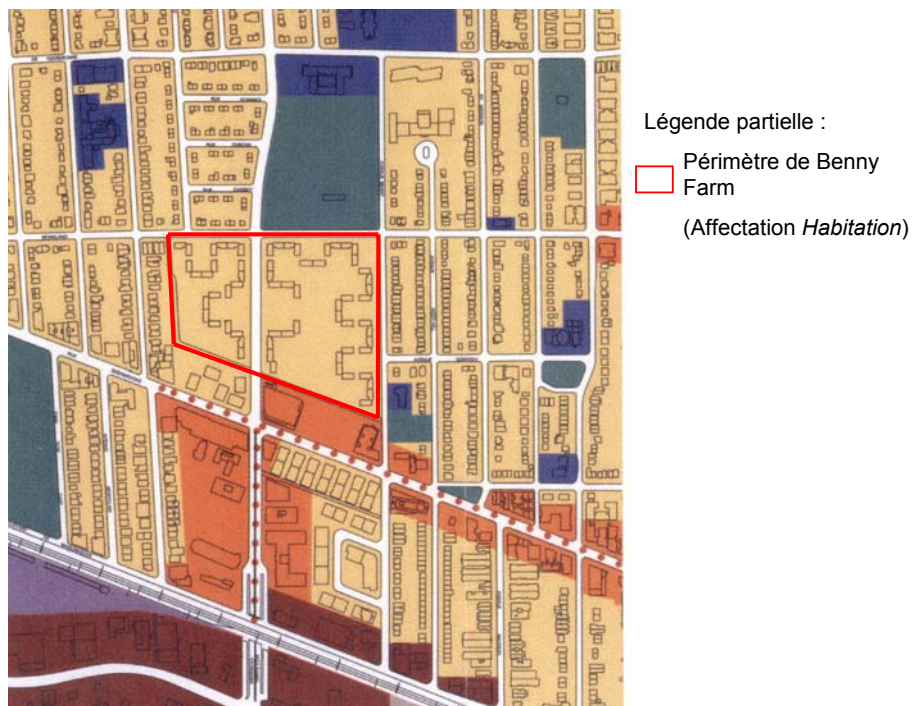


Figure 4 : Benny Farm – Affectation du sol actuelle

Source : D'après le *Plan d'affectation du sol – situation actuelle*, Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, document déposé 2.2.3.5

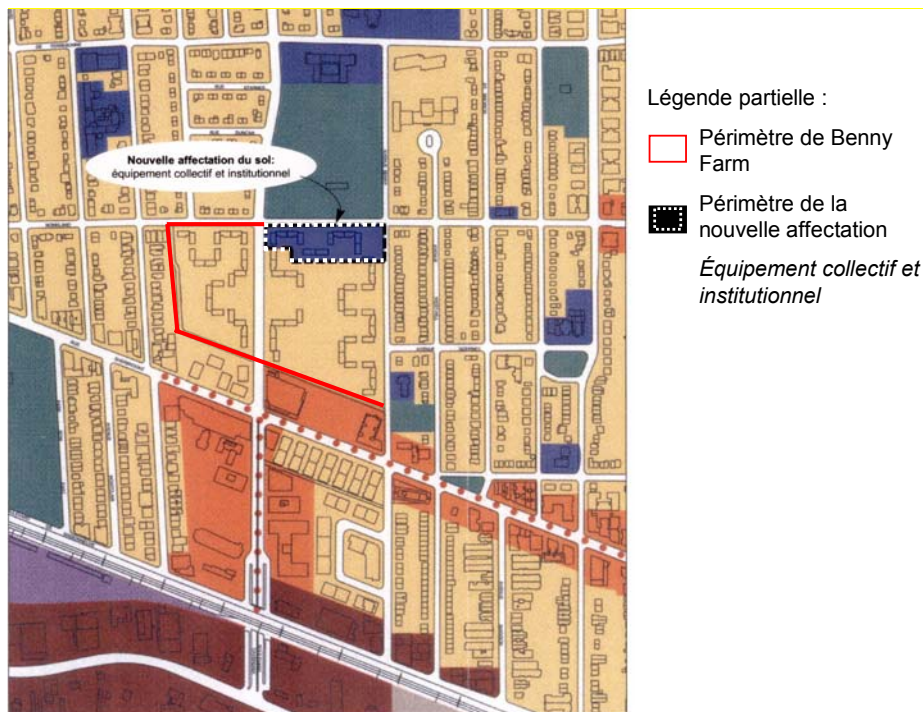


Figure 5 : Benny Farm – Nouvelle affectation du sol proposée

Source : D'après le *Plan d'affectation du sol – modification du plan d'urbanisme*, Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, Annexe A du projet de règlement P-03-151, document déposé 2.2.3.3

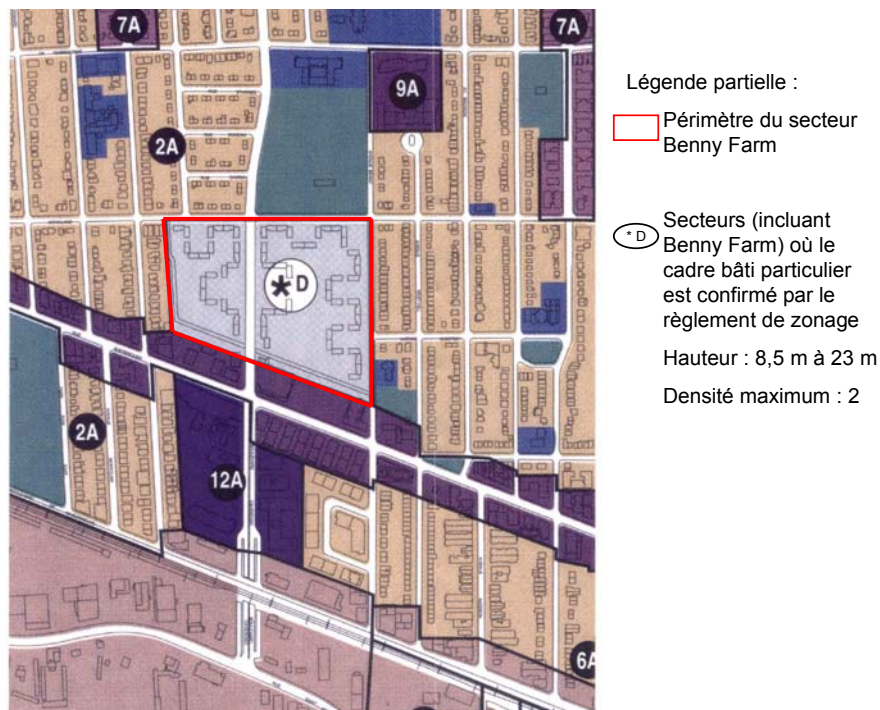


Figure 6 : Benny Farm – Limites de hauteur et de densité actuelles

Source : D'après le *Plan des limites de hauteur et de densité, Situation actuelle, Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce*, document déposé 2.3.3.6

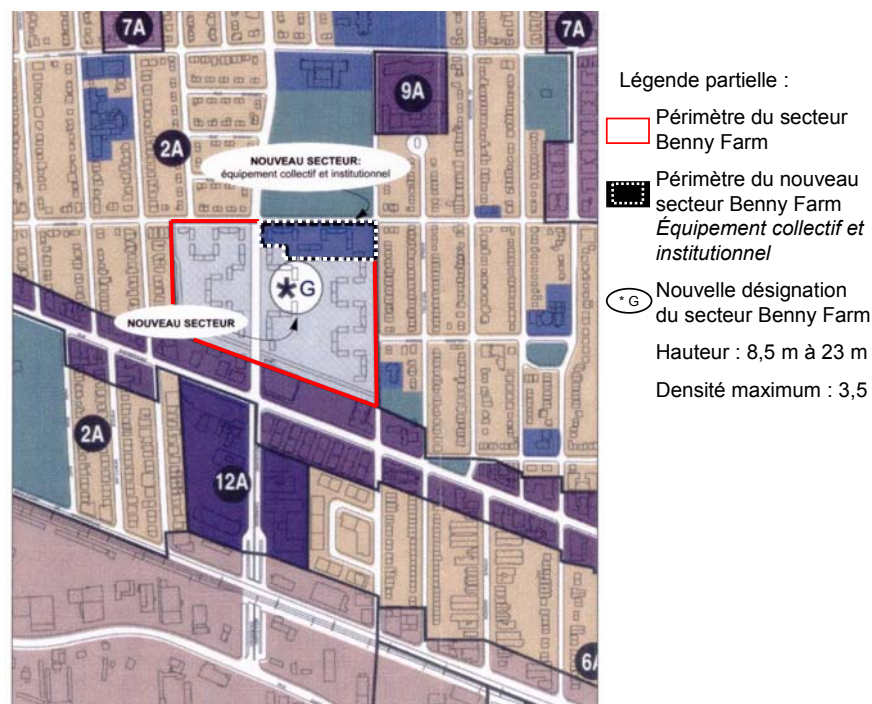


Figure 7 : Benny Farm – Limites de hauteur et de densité proposées

Source : D'après le *Plan des limites de hauteur et de densité, Modification du plan d'urbanisme, Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce*, Annexe B du projet de règlement P-03-151, document déposé 2.2.3.4

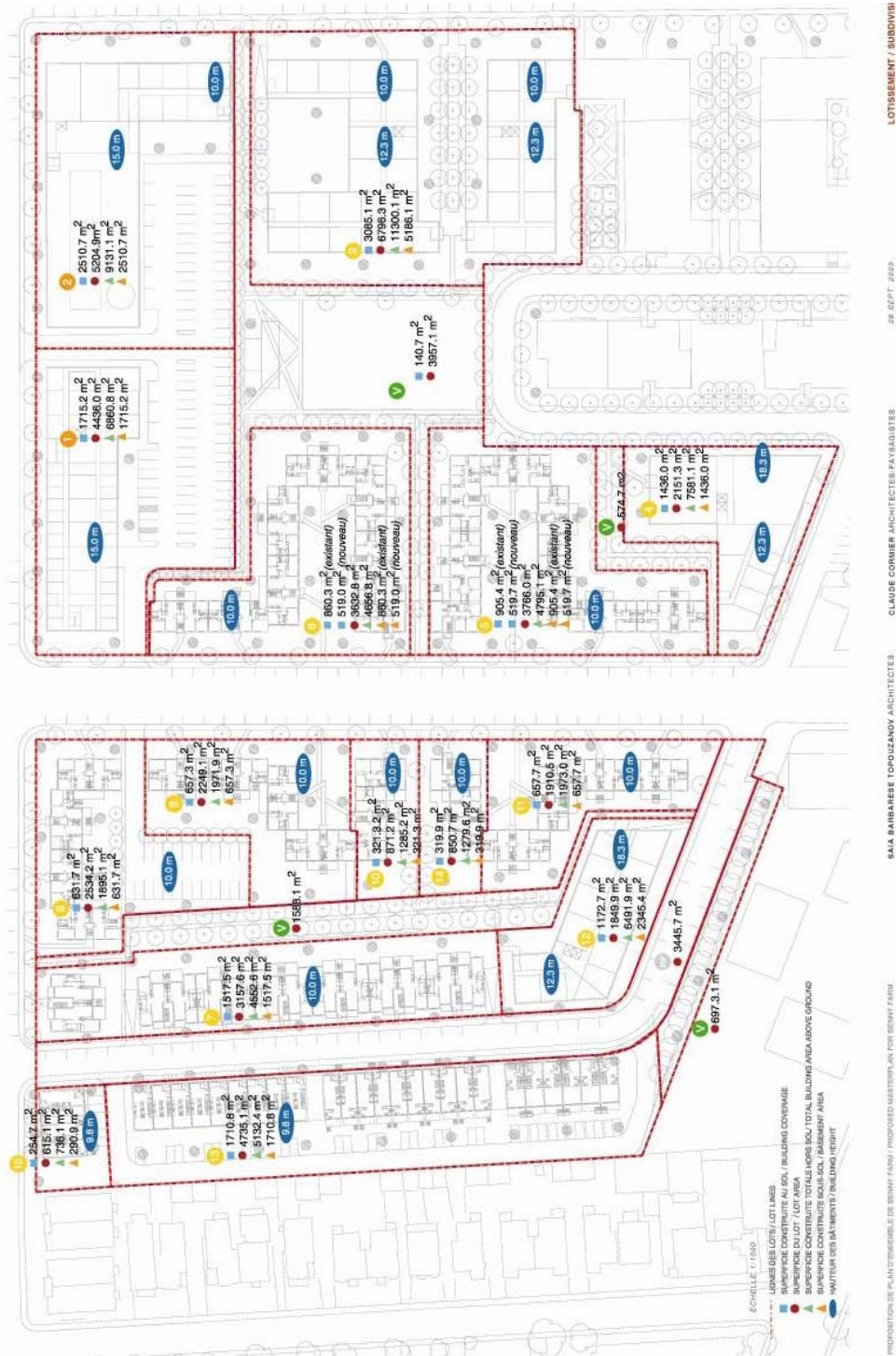


Figure 8 : Plan de lotissement

Source : *Proposition de plan d'ensemble de Benny Farm*, Saia Barbarese Topouzanov Architectes et Claude Cormier Architectes-paysagistes, 26 septembre 2003, document déposé 5.7, page 22.

L'objet et la portée de la consultation publique

La consultation publique a pour objet spécifique le contenu des projets de règlement P-03-151 et P-03-157. Ces modifications ne prennent tout leur sens qu'en relation avec le projet concret qu'elles rendront possible ou dont elles encadreront la réalisation.

Dans le cas de Benny Farm, les projets de règlement à l'étude sont le reflet d'une proposition de plan d'ensemble à volets multiples. Les uns touchent directement l'aménagement de la propriété. Ce sont les plus directement visés par les projets de règlement. Les autres portent sur les clientèles du projet immobilier et sur diverses modalités de mise en œuvre. Quel que soit leur objet, ces volets sont indissociables de la proposition. Ils contribueront aux répercussions éventuelles de sa réalisation.

Au long du processus de consultation publique, la commission cherche à cerner l'impact du projet immobilier proposé, compte tenu des paramètres et des conditions qui encadreraient sa réalisation. C'est dans cet esprit qu'elle a accueilli les questions, les préoccupations et les commentaires des citoyens et analysé l'information obtenue.

2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

Les séances de consultation publique sur les projets de règlement relatifs au site de Benny Farm ont attiré plusieurs centaines de citoyens. Quelque 80 personnes sont intervenues soit à titre individuel, soit comme représentants d'un organisme communautaire, d'un organisme sans but lucratif (OSBL), d'une association ou d'une institution privée ou publique. Leurs questions, opinions et commentaires ont couvert une variété de préoccupations et d'attentes portant sur l'ensemble du projet ou sur l'une ou l'autre de ses particularités.

Les nouveaux usages éventuels

Le plan de la SIC prévoit conserver à 75 % du site sa vocation résidentielle et modifier l'affectation des 25 % restants pour permettre l'insertion de bâtiments à usage collectif et institutionnel, en l'occurrence un CLSC et un centre sportif et communautaire.

La nécessité de relocaliser le CLSC fait consensus. Toutefois, certains intervenants s'interrogent sur la pertinence de le déménager sur le site de Benny Farm. Les uns auraient souhaité qu'il soit transféré sur la rue Sherbrooke pour ainsi contribuer à la revitalisation de cette artère commerciale. D'autres croient que le CLSC pourrait occuper des édifices existants, répartis sur le territoire de l'arrondissement.

Quant au centre sportif et communautaire, il suscite beaucoup d'attentes. La plupart des citoyens souhaitent toutefois que la population et les organismes soient consultés avant que ne soit arrêté le projet final pour cet équipement, tant en termes d'activités que de services.

Au chapitre des services, des intervenants souhaitent y voir des services adaptés pour les personnes en réhabilitation, de même que des services préventifs pour les diabétiques. Plusieurs personnes, dont des responsables des centres de la petite enfance locaux, aimeraient y voir une garderie qui comblerait une partie des besoins des familles du quartier et des nouvelles familles de Benny Farm. Un autre intervenant préfère toutefois laisser à la Ville le soin de définir avec les partenaires du quartier la nature des services requis. Enfin, un intervenant préférerait qu'il soit voué au développement d'une élite sportive.

Au chapitre de la gestion du centre sportif et communautaire, une majorité s'oppose à ce qu'un tel centre soit privé. Certains disent craindre que le changement d'affectation rende possible l'exploitation d'un établissement commercial tel un club sportif ou un centre Nautilus. Quelques-uns demandent que la Ville soit le propriétaire du centre et la plupart souhaitent que sa gestion soit confiée à un organisme sans but lucratif. Le YMCA a proposé d'en être le promoteur et le gestionnaire. Toutefois, des citoyens appellent une gestion par un organisme communautaire, plus représentatif, selon eux, des divers groupes et associations de Notre-Dame-de-Grâce.

Plusieurs intervenants ont signalé l'importance de rendre ce centre facilement accessible aux personnes à mobilité réduite. Il devrait aussi pouvoir être utilisé par tous, y compris les personnes et les familles à faible revenu.

Parmi les personnes favorables au voisinage du CLSC et d'un centre sportif et communautaire, plusieurs soulignent le potentiel de synergie entre les deux institutions. Des professionnels et des intervenants du milieu de la santé ou du loisir appellent de leurs vœux une convergence et une complémentarité des services offerts. Selon eux, avec cette approche intégrée, répondant aux tendances actuelles en matière de santé publique, Benny Farm deviendrait un modèle à imiter.

Les réserves sur le changement d'affectation

Certains intervenants veulent que l'ensemble du site de Benny Farm demeure voué à un usage exclusivement résidentiel. D'autres, comparant l'état d'avancement du volet résidentiel à celui du CLSC et du centre sportif et communautaire, se sont dits inquiets.

Face aux incertitudes liées à ces deux institutions, certains demandent, pour l'immédiat, le rejet du changement d'affectation. D'autres souhaitent que les projets se réalisent dans un délai raisonnable, à défaut de quoi ils demandent que cette portion du site retrouve sa vocation résidentielle. Dans la même veine, plusieurs demandent que les édifices qui occupent actuellement cet emplacement soient protégés contre toute démolition ou dégradation.

Quelques intervenants suggèrent que le centre sportif et communautaire et, le cas échéant, le CLSC soient plutôt érigés de l'autre côté de Monkland dans le parc Benny, sur un terrain appartenant déjà à la Ville.

Enfin, la présence d'un CLSC coin Monkland et Cavendish fait craindre à certains des changements de zonage ultérieurs, en faveur d'activités commerciales telles que clinique privée, pharmacie, etc.

Le projet domiciliaire

Certains intervenants souhaitent que Benny Farm favorise, via une typologie diversifiée des habitations, la mixité socio-économique de sa population. D'autres préconisent la diversité de l'offre aux personnes éprouvant des difficultés à se loger. Ils mettent l'accent sur le caractère abordable des unités de logement, qu'elles soient louées ou offertes en vente et l'adaptation des bâtiments pour répondre aux besoins spécifiques de groupes ciblés : les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite, les jeunes familles, etc.

Quelques résidents des rues avoisinantes disent craindre les répercussions du projet sur la valeur de leur propriété. Ils souhaitent que la SIC assume la responsabilité de toute baisse de la valeur de leur propriété, par exemple au moyen d'un fonds spécial administré par un comité indépendant. Ces intervenants souhaitent que les constructions de Benny Farm s'alignent sur ce que l'on trouve dans le quartier environnant, en termes de valeur : « The N.D.G. Community is diverse with residents at different income levels. So why are we not keeping that same diversity on the site? » (Mémoire de Nicola Marcario et Linda Fiorito, page 2).

Ils préféreraient aussi des constructions neuves à la grandeur de Benny Farm plutôt que la rénovation d'édifices existants.

Des logements abordables sur une base permanente

Les OSBL œuvrant dans le domaine de l'habitation déplorent que les programmes de subvention ne soient assortis de mesures de contrôle des loyers que pour une période limitée. De concert avec plusieurs autres groupes et intervenants, ils souhaitent que ces projets deviennent permanents. Certains groupes et certaines personnes ont souhaité que la totalité du volet résidentiel soit consacrée au logement social.

Beaucoup d'intervenants ont demandé que la population de Notre-Dame-de-Grâce ait un accès prioritaire aux logements abordables offerts à Benny Farm. Une personne considère toutefois nécessaire d'en élargir l'accès : « The need for affordable housing should (...) not be based on the local market but on the well documented need for social housing throughout the city » (Mémoire de M^{me} Phyllis Lambert, page 3).

Plusieurs intervenants réclament un mécanisme qui garantirait qu'à long terme, voire, de façon permanente, les logements loués et les propriétés demeurent abordables. À cette fin, quelques personnes ont suggéré de confier la propriété et la gestion des unités locatives à un OSBL ou à des coopératives d'habitation. Pour les propriétés privées, un autre organisme est d'avis que, « parmi les développeurs éventuels, la SIC devrait inclure au moins un OBNL de NDG comme développeur d'une partie de ces propriétés abordables pour gérer de manière autonome les achats-reventes futurs afin de garantir l'abordabilité permanente » (Mémoire du Conseil communautaire NDG, page 6). Dans cette optique, d'autres ont suggéré de s'inspirer de modèles de gestion tels que : la coopérative de Milton-Parc à Montréal et le Burlington Community Land Trust au Vermont.

Beaucoup d'intervenants concluent à la nécessité d'étendre « l'accès au logement abordable pour répondre au besoin des nombreuses familles à revenu modeste » (Mémoire de M^{me} Pierrette Dubuc, page 3). Certains intervenants souhaitent par contre voir les propriétés privées sur le site de Benny Farm soumises aux règles du marché.

Plusieurs intervenants ont demandé que les promoteurs et les constructeurs accordent une grande importance aux questions environnementales lors des travaux sur le site de Benny Farm. Ils mentionnent entre autres objets: les économies d'énergie, l'isolation, les sources alternatives d'énergie, le contrôle de la consommation d'eau; le système d'irrigation et le réseau collecteur pluvial, la récupération et la réutilisation du maximum de matériaux lors des rénovations, etc.

Conservation ou démolition ?

Quelques intervenants privilégient la rénovation des bâtiments existants à leur remplacement par de nouvelles constructions. Pour les uns, il s'agit de protéger un site qui a une valeur patrimoniale. « The design of Harold Doran has been of considerable interest: ICOMOS, the international non-governmental organization dedicated to the conservation of the world's historic monuments and sites, held a conference on the patrimony of Benny Farm » (Mémoire de M. Sam Boskey, page 3).

La rénovation pourrait se faire à un coût moindre que la construction neuve. Certains la préconisent parce qu'elle permettrait d'offrir davantage de logements abordables et ce, plus rapidement. « In the face of a continuing housing crisis in Montreal, it is

unacceptable that CLC should contemplate the elimination of any part of recoverable housing stock » (Mémoire de M. Joseph Baker, page 2).

L'intégration au quartier

Beaucoup d'intervenants ont souhaité que la gestion de Benny Farm dans son ensemble soit sous le signe de l'intégration en devenant le reflet des aspirations de la population résidente, voire de la population du quartier. Plus d'un ont demandé que la propriété soit collective et que sa gestion soit confiée à un OSBL qui pourrait prendre la forme d'une fiducie foncière. Un tel organisme devrait selon eux regrouper les représentants des associations de résidents des diverses composantes domiciliaires, incluant l'actuelle association des résidents de Benny Farm des Phases I à III. D'autres souhaitent l'élargir pour inclure des représentants d'organismes communautaires du quartier NDG.

Une intervenante aimerait qu'un des bâtiments, déjà adapté pour répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité restreinte, soit acheté dans le cadre du projet de réaménagement de Benny Farm pour être voué prioritairement à cette clientèle cible.

Enfin, un intervenant, craignant que le site ne devienne une enclave dans le quartier, demande que les sentiers piétonniers qui y seront aménagés soient accessibles à tous, qu'ils deviennent des « sentiers publics ».

Les considérations d'ordre général

Des ménages des rues avoisinantes craignent les problèmes de circulation et de stationnement avec l'arrivée de nouveaux résidents et la présence du CLSC et d'un centre sportif et communautaire. Ils réclament plus d'études d'impacts et des mesures comme l'installation de dos d'âne sur la rue Benny ou des vignettes pour les résidents.

D'autres préoccupations additionnelles visent la gestion sécuritaire du chantier de construction, dont les travaux s'échelonnent sur quelques années. Enfin, les occupants de maisons voisines du secteur ouest de Benny Farm craignent que la hauteur des bâtiments porte atteinte au cadre visuel et à l'éclairage naturel dont ils profitent actuellement. Ils souhaitent aussi que le nombre d'unités le long du prolongement de l'avenue Prince of Wales soit diminué.

3 Les enjeux du réaménagement de Benny Farm

En préambule à la présentation du plan d'ensemble de Benny Farm, le vice-président de la SIC a déclaré que la proposition visait trois grands objectifs : offrir des unités résidentielles abordables, mettre à la disposition de la population des services de santé, récréatifs et communautaires et intégrer Benny Farm de façon harmonieuse au quartier qui l'entoure. Ces objectifs semblent partagés par la Ville de Montréal et le groupe de travail mis sur pied par la SIC.

Comme le montrent la documentation du projet et l'information communiquée en audience publique, l'élaboration d'un plan de réaménagement axé sur de tels objectifs a dû prendre en compte certains enjeux incontournables. Ces mêmes enjeux sont ressortis des propos entendus en audience publique, autant dans les questions formulées en première partie que dans les préoccupations et les opinions exprimées en deuxième partie.

L'avenir de Benny Farm graviterait ainsi autour de trois enjeux principaux :

- l'affectation et les usages du site;
- le sort des bâtiments d'origine;
- la portée sociale et communautaire du projet immobilier.

En regard de chacun de ces enjeux, la proposition de la SIC et les interventions des citoyens révèlent des options et des préférences tantôt convergentes, tantôt bien distinctes. À l'égard de l'affectation, par exemple, les perspectives vont du maintien de la vocation résidentielle exclusive de Benny Farm à la diversification des usages autorisés.

Les options relatives aux bâtiments d'origine s'étendent de leur conservation intégrale à leur remplacement complet par des bâtiments neufs, avec des formules intermédiaires combinant les deux options ou prévoyant l'insertion de nouveaux édifices dans la trame existante. Quant au positionnement social et communautaire, les options vont d'une approche selon les lois du marché jusqu'à la préservation de la vocation d'origine de Benny Farm, avec des formules privilégiant une gamme plus ou moins étendue de typologies et de prix visant des clientèles aux besoins variés et aux ressources modestes ou limitées.

Distincts, les enjeux et leurs options sont aussi interdépendants. En effet, selon l'enjeu par lequel on aborde le projet, les options peuvent avoir un poids différent. Ainsi, le débat sur l'affectation du site met en cause le positionnement social de Benny Farm : ce projet doit-il répondre exclusivement aux besoins d'habitation ou à d'autres besoins tout aussi réels de la collectivité de Notre-Dame-de-Grâce ? Quant au sort des bâtiments existants, sera-t-il le même selon qu'on choisit de loger les moins bien nantis, de diversifier la population de Benny Farm ou de s'aligner sur le marché ? Enfin, si Benny Farm change d'affectation, il faut démolir certains édifices pour faire place aux

nouvelles fonctions. Inversement, choisir de conserver tous les édifices équivaldrait à consacrer une affectation exclusivement résidentielle.

Il ressort des audiences publiques que la SIC, le groupe de travail et la Ville se sont entendus sur une proposition dont les axes essentiels sont les suivants :

- donner à Benny Farm une vocation plurifonctionnelle à dominante résidentielle;
- conserver et rénover 22 des bâtiments résidentiels existants avec 132 unités de logement et construire environ 400 unités nouvelles;
- offrir des logements abordables, selon des formules diversifiées, à une clientèle variée aux ressources modestes ou limitées;
- favoriser le déplacement vers Benny Farm du CLSC NDG / Montréal-Ouest et l'établissement d'un centre sportif et communautaire.

L'audience publique a révélé des appuis, des réserves et certaines objections à l'endroit de la proposition ou de certains de ses axes. Au chapitre 4, dans son analyse détaillée, la commission cherche à évaluer le mieux possible la portée de ce qu'elle a entendu en audience publique.

Son premier souci a été de voir si les préoccupations des intervenants pouvaient correspondre à des faiblesses intrinsèques au plan d'ensemble et aux projets de règlement qui s'y rattachent. Son deuxième souci a été de mesurer les incertitudes qui persistaient quant à la réalisation du projet ou les imprécisions relatives à certaines modalités importantes. Enfin, la commission a aussi abordé d'autres préoccupations qui pouvaient paraître accessoires ou périphériques aux enjeux centraux du dossier mais qui méritaient d'être prises en compte.

4 L'analyse de la commission

Ayant exposé les enjeux suscités par le réaménagement de Benny Farm, la commission procédera, dans le présent chapitre, à l'analyse relative à ces enjeux de façon à faire écho aux préoccupations soulevées par les citoyens en audience publique ou dans les mémoires qu'ils ont déposés.

4.1 L'affectation et les usages du site

Le maintien intégral de l'affectation résidentielle ou le remplacement de celle-ci, pour une partie du site, apparaissent en toile de fond de la plupart des questions soulevées dans ce dossier. En raison du fait que la commission n'a reçu aucun commentaire portant sur la modification de la densité, l'examen du projet de règlement P-03-151 porte essentiellement sur la modification de l'affectation.

Le changement de vocation d'une partie du site de Benny Farm proposé par le projet de règlement P-03-151 consisterait à maintenir la vocation résidentielle prédominante en réservant les trois quarts du terrain à l'habitation alors que l'autre quart de la propriété serait réservé à des équipements collectifs et institutionnels.

Ce changement de vocation ne fait pas l'unanimité et quatre motifs sont invoqués, à cet égard, par les citoyens. Premièrement, Benny Farm devrait conserver une vocation exclusivement résidentielle pour contrer les problèmes de pénurie de logements à Montréal. Deuxièmement, l'avenue Monkland pourrait perdre son caractère exclusivement résidentiel en raison de la pression sur le zonage qui suivrait ce changement de vocation. Troisièmement, puisque les coûts de rénovation d'unités d'habitation sont inférieurs aux coûts de construction, il convient d'en conserver le plus grand nombre possible. Quatrièmement, il paraît plus avantageux de localiser le CLSC sur la rue Sherbrooke où il pourrait contribuer à la revitalisation de cette artère commerciale.

La commission constate que la SIC entend consacrer une partie importante du site au logement, contribuant ainsi à contrer la pénurie de logements à Montréal. La SIC fait notamment valoir que le nombre de logements à caractère abordable pourrait passer de 384, qu'il était originellement, pour atteindre approximativement 530 même avec une partie du terrain amputée de ses unités d'habitation et destinée aux équipements collectifs et institutionnels. De surcroît, la majorité des intervenants ont reconnu que si le CLSC et le centre sportif et communautaire étaient situés sur le site de Benny Farm, la population serait mieux desservie sur le plan de la santé et des loisirs.

En ce qui concerne la pression qui pourrait être exercée sur la fonction résidentielle de l'avenue Monkland, le représentant du Service de développement économique et du développement urbain (SDÉDU) de la ville de Montréal a indiqué à la commission que le zonage actuel permettait aux professionnels comme les médecins d'avoir un bureau à la maison. Quant aux usages commerciaux, ils supposent un changement de zonage qui demeure assujéti à une consultation publique et à l'approbation des citoyens.

Sur la question de la localisation plus opportune de ces équipements sur la rue Sherbrooke, le représentant du CLSC a indiqué qu'il n'y avait aucun espace de disponible sur la rue Sherbrooke pour accueillir le CLSC. À l'appui, il a déposé une étude réalisée en date du 10 juillet 2003 par la firme d'analystes et d'évaluateurs immobiliers Desjarlais Prévost (document déposé 8.1.3).

Sous réserve des objections exprimées ci-dessus, la majorité des intervenants se sont montrés favorables à la nécessité de déménager le CLSC.

En ce qui concerne l'aménagement d'un centre sportif et communautaire, les intervenants soulignent la pauvreté ou l'insuffisance des services sportifs et communautaires du quartier Notre-Dame-de-Grâce. Outre les bénéfices sur le plan de la santé, bon nombre d'intervenants ont fait valoir les avantages qu'offrirait le couplage d'un CLSC et d'un centre sportif et communautaire.

Pour ce qui est de la programmation exacte du centre sportif et communautaire, des activités précises qui y seront exercées et de la nécessité d'y inclure une garderie, la commission note que l'arrondissement a déjà entamé un processus de concertation des citoyens afin de connaître davantage les besoins de la communauté à cet égard.

La principale réticence rattachée au changement d'affectation découle du fait qu'il n'existe actuellement aucun projet concret, aucun engagement formel ni financier relatif au CLSC et au centre sportif et communautaire sur le site de Benny Farm. Des intervenants craignent notamment que le projet soumis ne soit éventuellement transformé afin d'accueillir d'autres équipements que le CLSC et le centre sportif et communautaire, tel un centre sportif privé, si les autorisations budgétaires pour ces deux projets ne sont pas consenties. Cette crainte est amplifiée par le fait qu'aucune consultation ultérieure ne se tiendra sur le projet.

Considérant l'imprécision qui entoure le projet, les citoyens mettent de l'avant deux options. La première consiste à surseoir à l'adoption du projet de règlement P-03-151 jusqu'à ce qu'un projet plus précis soit présenté. La deuxième favorise l'adoption du règlement mais l'assortit parallèlement d'une convention qui permettrait de redonner au site son caractère exclusivement résidentiel si, dans un certain délai, aucun projet n'est soumis pour les équipements collectifs et institutionnels. La commission épouse la seconde option, ce qui l'amène à préconiser l'adoption d'un règlement assorti d'un engagement qui serait pris en parallèle plutôt que de modifier le règlement au risque d'en retarder l'adoption.

La commission s'est de plus assurée que les usages prescrits par la réglementation applicable donnaient ouverture aux usages à vocation publique réclamés par les citoyens. Parmi les usages énumérés au projet de règlement P-03-157 qui concrétise la nouvelle affectation, deux usages sont préoccupants car ils ne font pas partie de la famille *Équipements collectifs et institutionnels*. Il s'agit des usages *centre sportif et communautaire* et *centre d'activités physiques*.

L'usage *centre sportif et communautaire*, au paragraphe 3° de l'article 7 du projet de règlement, n'est pas spécifiquement défini dans la réglementation de l'arrondissement. Selon les informations transmises par le représentant du SDÉDU dans un courriel en date du 8 janvier 2004 (document déposé 19), il s'agirait d'un usage que l'on peut

associer à la famille *Équipements collectifs et institutionnels* comprenant les établissements destinés à la pratique d'activités sportives (piscine, gymnase, etc.) et communautaires (salles de réunion, ateliers, etc.). Quant à l'usage prescrit au paragraphe 4° de l'article 7, *centre d'activités physiques*, le représentant du SDÉDU confirme qu'il permettrait l'exploitation d'un établissement commercial du genre Nautilus ou Énergie Cardio.

Pour la commission, l'usage prescrit au paragraphe 4° de l'article 7 du projet de règlement P-03-157 va à l'encontre des préoccupations exprimées par la communauté. Le paragraphe 4° de l'article 7 devrait être retiré du projet de règlement P-03-157.

La commission retient que les citoyens souhaitent que les travaux débutent sans délai de façon à pouvoir offrir des logements le plus rapidement possible. En effet, la commission est sensible au fait que tout retard dans l'exécution des travaux prolonge la situation existante sur le plan du logement à Notre-Dame-de-Grâce.

Enfin, certains citoyens craignent que les immeubles actuellement en place, situés sur le site projeté pour le CLSC et le centre sportif et communautaire, ne soient prématurément démolis avant même qu'un projet concret pour ces équipements n'ait été adopté, laissant ainsi un vide en tête d'îlot. La commission rappelle la clarification apportée par un représentant de l'arrondissement, à la séance publique du 2 décembre 2003, selon laquelle il est interdit de procéder à une démolition sur le site tant et aussi longtemps qu'un projet concret ne sera pas soumis à la ville dans le cadre d'une demande de permis accompagnée d'une garantie bancaire (articles 23 et 24 du projet de règlement P-03-157).

4.2 Le sort des bâtiments d'origine

La question de démolir ou de conserver les sixplex d'origine s'est posée dès qu'on a commencé à s'interroger sur l'avenir de Benny Farm. Elle a donné lieu à diverses options, qui ont fait l'objet d'évaluations et qui ont été traduites en propositions.

Ainsi, le processus de planification entrepris par la SCHL au début des années 1990 a conduit à une proposition basée sur la démolition de l'ensemble des bâtiments et leur remplacement par des bâtiments neufs. En 1994 et en 1997, la ville de Montréal a adopté deux règlements permettant la mise en œuvre d'une proposition correspondant à ce parti. C'est aussi sur cette base qu'ont été réalisées les interventions des Phases I à III.

Par contraste, le parti de conserver la totalité des ensembles et de les rénover a guidé la démarche du Fonds Foncier Communautaire Benny Farm (FFCBF) mis sur pied par des organismes du quartier en 2001. Après avoir coopéré avec le FFCBF, la SIC a décidé de ne pas poursuivre sa collaboration et d'amorcer une autre démarche de planification.

Enfin, la proposition mise de l'avant par la SIC, en coopération avec le groupe de travail, prévoit la démolition de 30 sixplex, la rénovation des 22 autres et la construction de nouveaux bâtiments, dont certains en mitoyenneté avec des édifices rénovés. La documentation de cette proposition comprend, entre autres, une étude sur la rénovation des bâtiments existants. Cette étude semble avoir eu un double objectif : guider la SIC

dans la rénovation des bâtiments qu'elle avait décidé de conserver et guider le processus de démolition des autres bâtiments de façon à optimiser la récupération et le recyclage de leurs composantes.

En séance publique, l'option de la conservation intégrale a fait l'objet de représentations bien étayées. Les intervenants ont d'abord fait valoir qu'il est moins coûteux de rénover des logements existants que d'en construire de nouveaux. Compte tenu que Montréal souffre d'une pénurie aiguë de logements, il leur apparaît irresponsable de les démolir au lieu de les rénover. De plus, ils estiment possible d'insérer de nouvelles unités en conservant les bâtiments existants, au lieu d'en abattre pour faire place aux constructions nouvelles.

Par ailleurs, quelques citoyens ont postulé la démolition des bâtiments existants. Pour eux, l'état de ces derniers justifierait leur remplacement par de nouvelles unités conformes aux normes d'aujourd'hui, plus fonctionnelles et plus esthétiques. Ainsi réaménagé, Benny Farm s'intégrerait beaucoup mieux à l'ensemble du quartier de Notre-Dame-de-Grâce.

Pour la commission, les trois approches relatives aux bâtiments d'origine de Benny Farm sont légitimes. Dépendamment de l'objectif visé et du parti de réaménagement qu'on privilégie, chacune d'elles peut se justifier. La commission constate que c'est l'option combinant la démolition de certaines unités, la rénovation des autres et la construction de nouvelles unités qui rallie la majorité des participants, même si leur adhésion s'accompagne parfois de certaines réserves.

Ainsi, certains de ceux qui appuient le changement d'affectation d'une partie du site pour y accueillir le CLSC et le centre sportif et communautaire soulignent par ailleurs l'urgence d'entreprendre et de mener à terme la réalisation du plan d'ensemble. Ils estiment aussi que cette partie du site devrait retrouver sa vocation résidentielle si les équipements collectifs ne peuvent pas être construits dans un délai raisonnable.

4.3 La portée sociale et communautaire du projet immobilier

Pour des raisons historiques autant que par considération pour les besoins en habitation actuels, le projet Benny Farm ne se réduit pas à un projet immobilier et à un plan d'aménagement. Il a une portée sociale et communautaire au moins aussi importante que les questions relatives à l'affectation et à l'aménagement du site.

La proposition de la SIC consiste à offrir autour de 530 logements répartis en trois catégories, soit des unités de logement subventionnées, des unités de logement locatives privées ainsi que des unités visant à favoriser l'accès à la propriété. Avec cette proposition, la SIC suggère que deux tiers des unités de logement soient des unités de logement locatives et un tiers constituerait de la propriété privée.

Les logements subventionnés, regroupés au sein de coopératives et d'OSBL d'habitation, s'adresseraient à une clientèle mixte très précise : des personnes retraitées, des jeunes familles, des personnes à mobilité réduite, des mères célibataires qui retournent sur le marché du travail et des mères célibataires qui retournent aux études. Les unités de logement locatives privées seraient destinées à une clientèle qui ne consacrerait pas plus de 30 % de son revenu brut au logement. Les promoteurs de

ces logements locatifs bénéficieraient du *Programme logement abordable Québec – volet privé*. En contrepartie de cette aide financière, ils auraient l'obligation de respecter pour une période de dix ans les plafonds de loyer fixés par la ville de Montréal, soit 95 % du loyer du marché pour des unités comparables.

Quant aux unités offertes en vente, elles viseraient des familles dont le revenu varie de 30 000 \$ à 60 000 \$ et qui ne consacraient pas plus de 30 % de leur revenu brut au logement. La SIC déclare vouloir maintenir le caractère abordable de ces propriétés pour les acheteurs subséquents pour une période de 25 ans.

Face à la proposition de la SIC, les intervenants ont fait valoir trois types d'approches : laisser au secteur privé le soin d'investir dans les logements à prix modique, viser la mixité socio-économique avec une typologie diversifiée ou offrir à la grandeur du site des logements dont le caractère abordable serait permanent et dont la gestion serait confiée à des OSBL. Pour la ville de Montréal, les logements de Benny Farm s'inscrivent dans le cadre de l'opération «Solidarité 5000 logements» visant à contrer la pénurie de logements.

Selon la majorité des participants, le volet résidentiel du projet devrait offrir des unités de logement diversifiées par leur typologie, par leur tenure et par leur prix. Ces unités devraient être aussi abordables que possible et cela, de façon permanente.

Sans formuler de recommandation aussi explicite sur ce sujet qu'à l'égard des projets de règlement, la commission croit que la SIC devrait poursuivre la réflexion qu'elle a entreprise pour que la portée sociale du projet soit aussi étendue que possible sans mettre en péril la mixité socio-économique et sans limiter le caractère abordable des unités d'habitation.

À cet égard, la commission note que pour bon nombre de citoyens, le seuil de revenu de 30 000 \$ des clientèles cibles ou éligibles est trop élevé. La SIC a tout de même fait réaliser une étude visant à déterminer quelles mesures prendre pour réduire le coût des unités. Elle s'est engagée à en partager les résultats avec les promoteurs éventuels et à retenir, parmi ces derniers, ceux qui pourront offrir des unités à un coût comparable à celui proposé par l'étude du professeur Avi Friedman, architecte (*Affordable Housing for Benny Farm*, document déposé 5.8).

La commission constate que les intervenants avaient eux aussi des formules intéressantes à proposer sur les moyens de rendre les unités abordables de façon permanente. Elle déplore aussi, comme certains, que la SIC n'ait pas exploré de façon plus poussée la formule coopérative. L'expérience québécoise en la matière devrait être mise à contribution tant pour assurer et maintenir des prix et des loyers abordables que pour gérer les unités de logement ou pour agir à titre d'agents de développement du site de Benny Farm.

4.4 La gestion du site

Diverses hypothèses ont été évoquées devant la commission quant au mode de gestion le plus approprié pour le site : corporations de développement communautaire, coopératives de solidarité, copropriétés horizontales ou fonds foncier.

Une des principales considérations entourant la gestion du site consiste à évaluer la pertinence d'y inclure les résidents des Phases I à III. Plusieurs citoyens entendus sur le sujet souhaiteraient que l'Association des résidents de Benny Farm (Benny Farm Tenants Association) soit intégrée au mécanisme de gestion de façon à préserver le caractère homogène de Benny Farm. Les représentants de cette association n'en voient pas la nécessité. Toutefois, ils souhaitent obtenir des garanties quant à l'accès aux sentiers piétonniers et au jardin communautaire.

Par ailleurs, la SIC a annoncé son intention de vendre éventuellement les unités des Phases I à III, qui seront progressivement occupées par d'autres que des vétérans. La SIC n'a pas encore décidé si elle se départirait des immeubles en bloc ou si elle vendrait les logements à la pièce, sous forme d'unités de condominium. Elle n'a pas non plus fixé le moment de cette opération.

Pour la commission, cette perspective accentue l'incertitude qui persiste à l'égard de la tenure et de la gestion de Benny Farm à long terme. Le mode de gestion, tel qu'évoqué par la SIC, demeure à l'état embryonnaire.

C'est pourquoi il apparaît souhaitable à la commission de prévoir dès maintenant une forme d'intégration des résidents des Phases I à III à la gestion à long terme du site, afin d'assurer la pérennité du caractère homogène de Benny Farm. Les modalités de gestion mériteraient d'être précisées, voire redéfinies, en collaboration avec les groupes communautaires et l'Association des résidents de Benny Farm.

Enfin, la commission enregistre le souhait exprimé par plusieurs citoyens que la gestion du site et son utilisation favorisent l'intégration harmonieuse de Benny Farm au quartier limitrophe, notamment en assurant l'accès public aux sentiers piétonniers.

4.5 Les enjeux périphériques

Sur la base de la documentation déposée au soutien des projets de règlement et de l'information supplémentaire transmise, mais aussi à partir des questions soulevées et des commentaires recueillis en séance publique, la commission constate que plusieurs des enjeux soulevés débordent du champ d'application des deux projets de règlement. Elle juge quand même nécessaire de les aborder brièvement.

Les parcs de stationnement de Benny Farm

Plusieurs intervenants s'interrogent sur l'étendue des espaces consacrés au stationnement extérieur. Celui prévu derrière le CLSC et le centre sportif et communautaire comprendrait 94 unités, dont 36 accessibles aux résidents de certains immeubles en dehors des heures de fréquentation du CLSC et du centre sportif et communautaire. Par ailleurs, la plupart des immeubles à logements multiples offriront à leurs résidents des espaces de stationnement souterrains. Interrogés sur la raison pour laquelle le CLSC et le centre sportif et communautaire n'auraient pas de stationnement souterrain, les porte-parole du promoteur ont déclaré qu'à 27 000 \$ par unité, le stationnement souterrain serait trop coûteux. Pour la commission, la même logique devrait s'appliquer tant aux bâtiments résidentiels qu'aux équipements collectifs.

La documentation du projet montre que la somme des espaces de stationnement aménagés sur le site de Benny Farm et de ceux disponibles sur rue dépasse les

exigences de la réglementation et les besoins estimatifs des résidents. La commission note aussi que le CLSC de Notre-Dame-de-Grâce / Montréal-Ouest a actuellement accès à 32 espaces de stationnement. Enfin, elle rappelle que les usagers de la plupart des centres sportifs et communautaires des quartiers urbains centraux de Montréal doivent stationner dans la rue s'ils utilisent leur voiture pour s'y rendre.

Les parcs de stationnement extérieurs réduisent l'espace à consacrer soit à de nouvelles unités d'habitation, soit à des terrains de jeux ou à des espaces verts. De plus, l'espacement des bâtiments et le réseau piétonnier prévus au plan d'ensemble favorisent une convivialité qui diminuerait fortement aux abords des parcs de stationnement. Pour la commission, il serait donc opportun de réduire la superficie consacrée au stationnement extérieur en diminuant le nombre d'espaces et en prévoyant plus de stationnement souterrain.

La circulation et le stationnement en périphérie

Les répercussions sur la circulation dans le quartier de même que les effets sur le stationnement sur rue constituent des préoccupations importantes pour les citoyens. La commission prend acte des demandes relatives aux vignettes de stationnement, aux dos d'ânes et aux accès, et du fait que la ville et l'arrondissement évaluent périodiquement les besoins et les impacts des activités sur le stationnement et sur la circulation.

Les mesures environnementales

Prenant en note les attentes des citoyens et les engagements de la SIC, la commission conclut que la protection environnementale et la conservation de l'énergie correspondent à des préoccupations importantes et qu'elles devraient, dans le cas de Benny Farm, être gérées de façon exemplaire.

L'exécution des travaux sur le site

À la suite de certaines réflexions de citoyens, eu égard aux dangers des sites de construction, la commission prend note que le chantier de Benny Farm s'étendra sur plusieurs années et couvrira un vaste territoire où résideront de nombreuses familles. En conséquence, la commission souhaite que les mesures de sécurité sur le chantier soient conformes aux règles de l'art et de nature à rassurer les résidents.

L'impact du projet sur le voisinage immédiat

Des résidents de la rue Monkland, dont les propriétés jouxtent le site de Benny Farm, ont suggéré des modifications au projet afin de protéger la luminosité de leur cour arrière et réduire les nuisances de la circulation dans la ruelle de service qui sera aménagée à l'arrière des maisons en rangée sur la rue Prince of Wales. La commission est d'avis que la SIC devrait, en collaboration avec ces résidents, chercher à répondre à leurs préoccupations, dans le respect des règles inhérentes à un bon design urbain.

Conclusion

Comme en témoigne le nombre de citoyens et d'organismes qui ont participé aux audiences publiques sur le projet de réaménagement de Benny Farm, ce dossier soulève beaucoup d'intérêt. La commission constate aussi, au terme de son analyse, que le plan d'ensemble proposé bénéficie d'un large soutien dans son milieu.

Les principaux éléments qui font l'objet d'un consensus ou à tout le moins d'une adhésion significative sont les suivants :

- la prédominance de la vocation résidentielle par le maintien de l'affectation *Habitation* sur les trois quarts du site de Benny Farm;
- la réaffectation sous *Équipement collectif et communautaire* d'une partie du site en vue d'y accueillir le CLSC N.D.G./Montréal-Ouest et un centre sportif et communautaire;
- l'urgence de mettre en œuvre le plan de réaménagement;
- la préservation de la portée sociale de la fonction résidentielle, avec des unités d'habitation abordables de façon durable et répondant aux besoins d'une clientèle diversifiée;
- la nécessité de relocaliser le CLSC à un endroit plus accessible et mieux situé pour desservir adéquatement sa clientèle;
- les besoins et les attentes du quartier Notre-Dame-de-Grâce en matière d'installations sportives et communautaires adéquates;
- l'opportunité, aux deux sens du terme, de construire le CLSC et le centre sportif et communautaire à Benny Farm, avec les perspectives de synergie qu'ouvrirait leur proximité.

Par ailleurs, certains aspects du projet suscitent des réserves qui, sans le remettre en cause, appellent une réponse appropriée. La plus importante de ces réserves a trait au stade d'avancement du projet de relocalisation du CLSC et de celui du centre sportif et communautaire. Ces équipements n'ont pas fait l'objet d'engagements aussi précis que le volet résidentiel.

Pour cette raison, plusieurs intervenants ont demandé que le processus de planification relatif à ces deux équipements soit poursuivi avec diligence et qu'à défaut d'être occupé dans un délai raisonnable, le site du CLSC et du centre sportif et communautaire soit réaffecté à des fins résidentielles.

Les citoyens considèrent aussi que le centre sportif et communautaire est un équipement public, relevant de la ville de Montréal ou, à défaut, d'un organisme communautaire. Ils s'opposent à ce qu'il ait un caractère commercial.

Enfin, l'étendue des espaces consacrés au stationnement extérieur, notamment pour le CLSC et le centre sportif et communautaire, est contestée par plusieurs.

L'audience publique a aussi donné lieu à des idées nouvelles et à des propositions spécifiques. Pour plusieurs citoyens et organismes, le caractère abordable des unités de logement devrait être assuré aussi longtemps que possible, voire à perpétuité. Ils souhaitent également que la construction et la gestion des immeubles locatifs soient confiées à des organismes sans but lucratif spécialisés plutôt qu'à des entrepreneurs privés.

Enfin, pour la majorité de ceux qui ont abordé cet aspect, la gestion intégrée à long terme du site de Benny Farm devrait englober le secteur sud-est, où s'élèvent les édifices des Phases I, II et III construits entre 1997 et 1999.

Parmi les questions accessoires ou périphériques soulevées en audience publique, la commission retient comme significatives les suivantes :

- la circulation automobile et le stationnement en périphérie de Benny Farm;
- les dimensions et l'aménagement des espaces récréatifs extérieurs;
- l'accès aux parcours piétonniers;
- la sécurité des chantiers de construction, en particulier à l'égard des enfants;
- les considérations environnementales.

Pour la commission comme pour la majorité des citoyens et des organismes communautaires, le site de Benny Farm doit continuer à refléter le caractère spécifique qu'il possède depuis le début, c'est-à-dire d'être un espace avant tout résidentiel, habité par une collectivité diversifiée où se manifestent des valeurs communautaires et des liens d'appartenance au quartier Notre-Dame-de-Grâce.

La persistance de ce caractère passe moins par la conservation intégrale des édifices et du plan d'aménagement du Benny Farm d'origine que par les attributs renouvelés de sa vocation résidentielle et le caractère communautaire de sa gestion. C'est pourquoi la commission conclut que le projet de réaménagement de Benny Farm présenté par la Société Immobilière du Canada et visé par le projet de règlement P-03-151 et P-03-157 est, pour l'essentiel, acceptable et qu'il devrait pouvoir être mis en œuvre sans délai.

Les projets de règlement

À l'égard des projets de règlement soumis à la consultation publique, la commission recommande tout d'abord que le projet de règlement P-03-151 modifiant le plan d'urbanisme soit adopté tel que proposé.

Quant au projet de règlement P-03-157 visant à encadrer la réalisation du plan d'ensemble de Benny Farm, elle recommande qu'il fasse l'objet de deux amendements visant à assurer sa cohérence, avant d'être adopté. Il convient tout d'abord de remplacer, en annexe du projet de règlement, les plans intitulés *Lotissement* (annexe A) et *Plan d'ensemble* (annexe B) datés du 11 septembre 2003 par la version du 26 septembre, qui sont davantage conformes à la présentation du projet en audience publique et aux attentes des citoyens. Il convient aussi de retrancher le paragraphe 4° de l'article 7, de façon à empêcher l'usage commercial du terrain ou du bâtiment.

Les conditions de mise en oeuvre

L'avis de la commission sur les projets de règlement proprement dits est indissociable de deux autres recommandations, dont la mise en oeuvre devrait se faire en parallèle.

- La Ville et la Société Immobilière du Canada devraient conclure un protocole aux termes duquel les deux parties s'obligeraient à rendre compte de l'état d'avancement du projet de relocalisation du CLSC et du projet de centre sportif et communautaire un an après l'entrée en vigueur des règlements. Le protocole devrait prévoir que s'il s'avère impossible de réaliser les équipements collectifs et communautaires dans un délai raisonnable, l'aire d'affectation *Équipement collectif et communautaire* ferait l'objet d'un règlement visant à lui redonner son affectation résidentielle.
- Le chapitre de la proposition qui porte sur le stationnement devrait être revu afin de réduire l'étendue des parcs de stationnement extérieurs. La SIC, la Ville et le CLSC devraient s'entendre sur un nombre plus restreint d'unités de stationnement et offrir davantage d'espaces souterrains.

Les autres considérations

Certaines considérations qui échappent à l'objet spécifique de la consultation méritent aussi de faire l'objet d'observations. Ainsi, pour la commission,

- la permanence du caractère abordable des unités d'habitation devrait être approfondie. La formule coopérative devrait être explorée de façon plus poussée qu'elle ne semble l'avoir été jusqu'à maintenant;
- la gestion intégrée et l'esprit communautaire qui ont caractérisé Benny Farm jusqu'à maintenant devraient être maintenus;
- la population devrait être associée à la planification des activités du centre sportif et communautaire, une planification ouverte débouchant sur un équipement destiné au plus grand nombre possible d'usagers;
- les Phases I, II et III devraient être partie intégrante de l'ensemble, de sorte que la copropriété et la gestion de Benny Farm reflètent et soutiennent l'esprit communautaire que la SIC déclare vouloir y préserver et auquel tiennent la majorité des intervenants.

Fait à Montréal, le 23 janvier 2004

(s) *Jean Paré*

(s) *Hélène Lauzon*

Jean Paré
Président de la commission

Hélène Lauzon
Commissaire

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) avait pour mandat de tenir à la fois 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) et la consultation publique sur un projet de règlement visé par l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), en vertu des articles 83, premier alinéa, paragraphe 2^o et 89.1 de cette charte.

La consultation publique

L'avis public a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 26 octobre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le 27 octobre 2003, aux bureaux de l'OCPM.

Les assemblées de consultation publique ont eu lieu les 10 et 12 novembre, à la salle Oscar-Peterson, 7141, rue Sherbrooke Ouest, et les 1^{er}, 2 et 3 décembre à l'École Anne-Hébert, 6310, avenue Somerled.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M^e Hélène Lauzon, commissaire

M. Pierre Lizotte, secrétaire et analyste

M. Luc Doray, responsable de la logistique

M^{me} Marie-Claire Dumas, responsable des médias

M^{me} Isabelle Charlebois, accueil et responsable du registre d'inscription

M^{me} Pauline Truax, accueil et responsable du registre d'inscription

M^{me} Valérie Aubin, responsable du registre d'inscription

M. Steve Couture, responsable du registre d'inscription

Les représentants des services municipaux

M. Gilles Galipeau, urbaniste, chef de la division réglementation, Service du développement économique et du développement urbain, Ville de Montréal (porte-parole principal)

M. Louis Brunet, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

M. Richard Gourde, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

M^{me} Lucie Bédard, Service du développement économique et du développement urbain, Solidarité 5 000 logements, Ville de Montréal

M. Jean-Jacques Bédard, Service du développement économique et du développement urbain, Solidarité 5 000 logements, Ville de Montréal

M^{me} Édith Saucier, directrice par intérim, Culture, sports, loisirs et développement social, Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

M. Philippe Onesson, Service des travaux publics – circulation, Ville de Montréal

M. Gaétan Rainville, directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

Les représentants du promoteur et les autres personnes ressources

M. Jim Lynes, vice-président, Société immobilière du Canada CLC limitée

M. Jacques Bénard, Convercité

M. Dino Barbarese, architecte, Saia Barbarese Topouzanov Architectes

M. Mark Poddubiuk, architecte, Pearl Poddubiuk et associés architectes

M. Aristomen Anéziris, ingénieur, Les consultants Trafix

M^{me} Luba Serge, urbaniste

M^e Anne Drost, avocate, Fasken Martineau Dumoulin

M. Terry Kaufman, directeur-général, CLSC N.D.G./Montréal-Ouest

Les citoyens – 1^{ère} partie

M. John Adams

M^{me} Patricia Antoine

M^{me} Linda Babins

M. Martin Bazinet

M^{me} Louise Béliveau

M. Nigel Bicknell

M^{me} Danièle Blain

M. Sam Boskey

M. Robert Butler

M^{me} Angela Campeau

M. Bernard Despots

M. Kevin Donelly

M^{me} Pierrette Dubuc

M^{me} Lahreal Everett

M. Costa Fokoefs

M^{me} Lucia Kowaluk

M^{me} Phyllis Lambert

M^{me} Becky Lazarovic

M^{me} Ginette Leduc

M^{me} Sharon Leslie

M. Mark Lipson

M. Arnold Ludwig

M. Nicola Marcario

M^{me} Jeanne Mayo

M^{me} Kathleen O'Brien

M. Roger Rashi

M^{me} Musette Richards

M^{me} Laura Rhoades

M. Alain Trudeau

M^{me} Anne Usher

M. Bill Urwin

Les citoyens – 2^e partie

M^{me} Linda Babins

M. Joseph Baker

M. Martin Bazinet

M^{me} Louise Béliveau

M^{me} Danièle Blain

M. Sam Boskey

M^{me} Marie Casgrain

M. Michel Confortate

M^{me} Claudette Demers Godley

M. Kevin Donnelly

M^{me} Claire Doran

M^{me} Pierrette Dubuc

M^{me} Lahreal Everett

M^{me} Linda Fiorito

M^{me} Debra Fogel

M. Costa Fokoefs

M. Domenico Galle

M^{me} Rosanne Gamache

M^{me} Helen Guy

M. Daniel Héту

M. Jeff Itcush

M^{me} Lucia Kowaluk

M^{me} Paula Lamar

M^{me} Gina Lacasse

M^{me} Phyllis Lambert

M^{me} Chantal Langlois

M^{me} Patty Lanthier

M^{me} Sylvie Lavoie

M^{me} Tania Lesack

M^{me} Sharon Leslie

M. Mark Lipson

M. Nicolas Marcario

M^{me} Marie-Josée Mastromonaco

M^{me} Jeanne Mayo

M. Patrick McDonnell

M^{me} Wyona McMeekin

M. Joseph Medgessy

M^{me} June Mitchell

M. Jason Prince

M. Patrick Raggo

M. Roger Rashi

M^{me} Catherine Rossignol

D^r Denis Roy

M. Jeremy Searle

M^{me} Paula Stuart

M^{me} Gail Tedstone

M. Aants Toke

M. Benoît Tremblay

M^{me} Anne Usher

M. Stéphane Vaillancourt

M^{me} Margaret Williams

Annexe 2 La documentation

Les documents déposés

1. Avis public daté du 26 octobre 2003
2. Projet de règlement P-03-151 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386) et annexes
 - 2.1. Résolutions
 - 2.1.1. CM03 0780 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de l'assemblée du 22 septembre 2003
 - 2.1.2. CE03 1998 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
 - 2.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (n° 1030491002)
 - 2.2.1. Sommaire décisionnel
 - 2.2.2. Recommandation
 - 2.2.3. Pièces jointes au dossier
 - 2.2.3.1. Résumé pour fins de publication
 - 2.2.3.2. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 15 août 2003
 - 2.2.3.3. Affectation du sol – Modification
 - 2.2.3.4. Limites de hauteur et de densité – Modification
 - 2.2.3.5. Affectation du sol – Situation actuelle
 - 2.2.3.6. Limites de hauteur et de densité – Situation actuelle
 - 2.2.4. Intervention – Direction des affaires juridiques et projet de règlement
3. Projet de règlement P-03-157 sur la transformation, la construction, la démolition et l'occupation d'immeubles sur un emplacement situé de part et d'autre du boulevard Cavendish, au nord de la rue Sherbrooke et au sud de l'avenue Monkland
 - 3.1. Résolutions
 - 3.1.1. CM03 0786 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de l'assemblée du 22 septembre 2003
 - 3.1.2. CE03 1997 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
 - 3.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (n° 1030491001)
 - 3.2.1. Sommaire décisionnel
 - 3.2.2. Recommandation
 - 3.2.3. Pièces jointes au dossier
 - 3.2.3.1. Annexe A – plan de lotissement
 - 3.2.3.2. Annexe B – plan d'ensemble

- 3.2.3.3. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 15 août 2003
- 3.2.4. Intervention – Direction du Bureau Solidarité 5 000 logements
- 3.2.5. Intervention – Direction de la voirie
- 3.2.6. Intervention – Direction des affaires juridiques et projet de règlement
- 4. Documents déposés par l'arrondissement
 - 4.1. Dossier décisionnel du conseil d'arrondissement (n° 1030611028)
- 5. Documents déposés par le promoteur
 - 5.1. Document préparé par le Groupe CDH, « Projets de logements communautaires Benny Farm », septembre 2003
 - 5.2. Document préparé par Fasken Martineau, « Organisation et gestion du site Benny Farm », 25 septembre 2003 (versions française et anglaise)
 - 5.3. Document préparé par la Société immobilière du Canada, « Un projet pour la communauté », 22 septembre 2003 (versions française et anglaise)
 - 5.4. Étude d'impact sur la circulation – Juillet 2003
 - 5.5. Cartable intitulé Plan de redéveloppement de Benny Farm – Relocalisation du CLSC NDG/MTL-Ouest
 - 5.6. Document préparé par Pearl Poddubiuk et associés architectes, « Benny Farm – Étude sur la rénovation des bâtiments existants – Rapport final », 22 août 2003
 - 5.7. Document préparé par Saia Barbarese Topouzanov, architectes et Claude Cormier, architectes-paysagistes, « Proposition de plan d'ensemble de Benny Farm », 26 septembre 2003
 - 5.8. Document préparé par le D^r Avi Friedman, architecte, « Affordable housing for Benny Farm », août 2003

Documentation additionnelle

- 6. Règlement 98-029 de la ville de Montréal
- 7. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 27 octobre 2003
- 8. Documentation additionnelle déposée à la suite de l'assemblée de consultation du 10 novembre 2003 :
 - 8.1. Par le Service du développement économique et du développement urbain
 - 8.1.1. Règlement refondu de l'ancienne Ville de Montréal n° C-11 intitulé « Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise » et son amendement (règlement RCA03 17035)
 - 8.1.2. Correspondance de la Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre, 28 octobre 2003 – Relocalisation du CLSC NDG / Montréal-Ouest
 - 8.1.3. Étude sur la relocalisation du CLSC Notre-Dame-de-Grâce-Montréal-Ouest effectuée par Desjarlais Prévost, analystes et évaluateurs immobiliers, 10 juillet 2003
 - 8.1.4. Présentation électronique du projet – Site Benny Farm – Encadrement réglementaire
 - 8.2. Par la Société Immobilière du Canada CLC limitée
 - 8.2.1. Présentation électronique du projet – Un projet pour la communauté
- 9. Notes sténographiques
 - 9.1. Volume 1, séance du 10 novembre 2003

9.2. Volume 2, séance du 12 novembre 2003

10. Réponses aux questions formulées à la suite des assemblées publiques

- 10.1. Question de M^{me} Danielle Blain (extrait des notes sténographiques du 10 novembre 2003) et réponse écrite transmise à la commission par M. Dino Barbarese, le 12 novembre 2003
- 10.2. Question du président de la commission portant sur la comparaison des coûts de démolition et de remplacement par rapport aux coûts de rénovation (extrait des notes sténographiques de la séance du 12 novembre 2003) et rapport intitulé « Benny Farm – Analyse des coûts de rénovation – Octobre 2002 »

11. Documents additionnels transmis à la demande de la commission

- 11.1. Plan d'ensemble pour le réaménagement de Benny Farm – Liste des changements entre les plans du 11 septembre 2003 et ceux du 26 septembre 2003, déposé par M. Jacques Bénard
- 11.2. Extrait d'un document intitulé « Normes d'application – version administrative refondue au 7 janvier 2003 – Programme AccèsLogis Québec » portant sur les subventions pour adaptation de domicile, déposé par M^{me} Lucie Bédard de la Direction du Bureau Solidarité 5 000 logements
- 11.3. Courriel adressé à la commission par M. Louis Brunet, conseiller en aménagement de l'arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce – Adresse du site Internet de la Direction de l'habitation et du programme de logement abordable – volet privé

12. Question de la commission et réponse du Service du développement économique et du développement urbain – annexes au projet de règlement P-03-157

13. Lien vers le site Internet de la ville de Montréal - Avant-projet – La politique montréalaise du sport et du loisir – Soutenir l'art de vivre à Montréal – 7 octobre 2003

14. Mémoires présentés lors de l'assemblée du 1^{er} décembre 2003

- 14.1. M. Nicola Marcario et M^{me} Linda Fiorito
- 14.2. Comité des services récréatifs NDG
- 14.3. Résidents (4) de la rue Monkland
- 14.4. M^{me} Phyllis Lambert
- 14.5. Centre de réadaptation Constance Lethbridge
- 14.6. Benny Farm Tenants Association
- 14.7. M. Patrick McDonnell
 - 14.7.1. Addendum
- 14.8. YMCA de Montréal
- 14.9. Conseil communautaire NDG
- 14.10. Comité approche « Mieux-être »
- 14.11. Mémoire déposé conjointement par Chez Soi, Coop d'habitation Benny Farm, Coop Z.O.O., Les Maisons Transitionnelles O3, Projet Tango, Résidence Projet Chance
 - 14.11.1. Note de M^{me} Tania Lesack – Clarifications à la suite de la présentation du mémoire
- 14.12. Paroisse Notre-Dame-de-Grâce
- 14.13. M^{me} Gina Lacasse

15. Mémoires présentés lors de l'assemblée du 2 décembre 2003

- 15.1. Comité jeunesse NDG

- 15.2. M. Joseph Baker
 - 15.3. M. Sam Boskey
 - 15.4. Groupe contre la pauvreté
 - 15.4.1. Complément d'information reçu de M^{me} Pierrette Dubuc, pour le Groupe contre la pauvreté de N.D.G.
 - 15.5. M^{me} Marie-Josée Mastromonaco
 - 15.6. Women aware / Femmes averties
 - 15.7. CPE Quartier Ouest
 - 15.8. D^r Denis Roy
 - 15.9. M^{me} Lucia Kowaluk
 - 15.10. M^{me} Claudette Demers Godley
 - 15.11. M^{me} Marie Casgrain
16. Mémoires présentés lors de l'assemblée du 3 décembre 2003
- 16.1. M. Jeremy Searle
 - 16.2. Association du diabète de NDG
 - 16.3. M^{me} Rosanne Gamache
 - 16.4. M. Roger Rashi
 - 16.5. Groupe de travail sur le redéveloppement du site de Benny Farm
 - 16.6. Association des commerçants de la rue Shebrooke Ouest
 - 16.7. M^{me} Debra Fogel
 - 16.8. Montreal Athletic Regional Club
 - 16.9. M. Jeff Itcush
 - 16.10. M^{me} Linda Babins
 - 16.11. M. Kevin Donnelly
 - 16.12. Résidents du HLM de Saint-Raymond
17. Mémoires déposés sans présentation
- 17.1. Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal
 - 17.2. NDG Senior Citizens' Council Inc. – objet : CLSC
 - 17.3. NDG Senior Citizens' Council Inc. – objet : projet d'habitation
 - 17.4. M^{me} Kirsten Patton
 - 17.5. M^{me} Fernande Trudeau
 - 17.6. Pastorale sociale Côte-des-Neiges
 - 17.7. M. Patrick Vaughan (incluant une pétition de 32 signatures)
 - 17.8. M^{me} Dolly Tiger (incluant une pétition de 1 100 signataires)
 - 17.9. Wesley United Church
 - 17.10. Les Habitations Communautaires NDG
 - 17.11. M. Alain Trudeau

17.12. Social Action Office, Archdiocese of Montreal

18. Document déposé lors de l'assemblée du 2 décembre 2003

18.1. Document remis par M. Jason Prince du CDEC CDN-NDG : « Permanently affordable homeownership », Burlington Community Land Trust, 2003

19. Questions additionnelles de la commission et réponses du SDÉDU, 8 janvier 2004

Les centres de consultation

- Bureau de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, 6^e étage
- Bibliothèque Benny, 3465, avenue Benny
- Greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- Office de consultation publique de Montréal, 1550 rue Metcalfe, bureau 1414
- 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.