

Projet de règlement P-03-044
Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal
afin d'incorporer un document complémentaire (CO 92 03386)
Arrondissement Pierrefonds – Senneville / Arrondissement Kirkland

Compte-rendu

Date : 27 mai 2003
Heure : 19 h
Lieu : Salle du conseil
Bureau d'arrondissement Pierrefonds – Senneville
13 665, boulevards de Pierrefonds

Étaient Présents :

La commission

M. Jean Paré, commissaire
M. Rémi Manesse, analyste

La secrétaire

Mme Meriem Aktouche, secrétaire de la séance

Représentant(s) de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville

Mme Fabienne Labouly, chef de division urbanisme et environnement
M. Michel Plante, chef de division construction et occupation

Représentant de l'arrondissement Kirkland

M. Guy J. Filiatrault, directeur, aménagement urbain et services aux entreprises

Représentant(s) du service du développement économique et urbain de Montréal

M. Gilles Galipeau, chef de la division réglementation
M. Martin Éthier, analyste

Autres participants (citoyens / organismes)

15 citoyens
5 intervenants

1. Ouverture de la séance

À 19 h, le président ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants. Il indique brièvement le sujet de la consultation. Il fait un cours résumé du mandat de l'OPCM, les objectifs et les étapes de la consultation. Le président mentionne également les principales règles entourant le déroulement de la séance, la période de questions et celle réservée aux commentaires et opinions.

Par la suite, le président cède la parole à M. Gilles Galipeau du SDEDU pour la présentation du projet de règlement du document complémentaire au plan d'urbanisme de Montréal.

2. Présentation du projet de règlement P-03-044

Mise en contexte :

Le document complémentaire au plan d'urbanisme de la nouvelle ville est le premier document en son genre. Une nouveauté justifiée par le nouveau contexte de la nouvelle ville.

Le document complémentaire définit des règles et critères élaborés autour de sept thématiques dont l'objectif est d'harmoniser les transitions entre les différents arrondissements et de protéger les attributs principaux du territoire municipal qui donnent à Montréal ses qualités et son identité d'ensemble.

Les différents thèmes de cette présentation sont les suivants :

❖ Le mont Royal

- Cet item ne s'applique pas à l'arrondissement Pierrefonds – Senneville ni à l'arrondissement de Kirkland.

❖ Les vues sur les éléments naturels

- Des règles devront être prévues ou renforcées si elles existent déjà, pour préserver les vues sur la rivière des prairies et maintenir le caractère végétal des berges. Cas du boulevard Gouin et chemin Senneville en référence à la carte *Vues et Patrimoine*.
- Cet item ne s'applique pas pour l'arrondissement de Kirkland

❖ Le patrimoine

- Protéger ou restaurer les caractéristiques architecturales des bâtiments significatifs, situés le long du boulevard Gouin et chemin Senneville, et identifiés dans un des répertoires d'architecture traditionnelle de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal ou

un bâtiment de qualité ou d'intérêt équivalent selon l'arrondissement.

- De plus tout projet de construction ou d'agrandissement le long du boulevard Gouin et chemin Senneville identifiés sur la carte *Vues et Patrimoine* comme voies panoramiques et patrimoniales, doit être réalisé de manière à assurer son intégration au milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur.

❖ La végétation

Consolider la réglementation existante de l'arrondissement en ce qui a trait aux conditions d'abattage d'arbres, aux exigences de protection et de plantation d'arbres lors de travaux de construction et aux dispositions réglementaires concernant le stationnement en cour avant.

❖ Les parements des bâtiments

Les dispositions concernant les parements de brique et de pierre sur les façades des bâtiments doivent être maintenues

❖ L'impact et l'intégration des bâtiments

Ajuster les critères et les conditions d'implantation pour tout projet situé aux limites de l'arrondissement en tenant compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les dégagements visuels existants ainsi que l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles dans l'arrondissement voisin.

❖ L'impact et l'intégration des usages

Des dispositions et exigences particulières à certains usages situés aux limites de l'arrondissement doivent être ajustées pour une meilleure harmonisation des usages sur les terrains bordant l'arrondissement.

Conclusion :

L'arrondissement reste le maître d'œuvre de sa réglementation et de son application. Les dispositions et les critères élaborés viennent bonifier, consolider et harmoniser les différentes dispositions en vigueur pour protéger les attributs principaux du territoire municipal qui donnent à Montréal son identité d'ensemble.

Au terme de cette présentation, le président annonce une pause et ouvre le registre de la période de questions.

3. Période de questions

Suivant l'ordre d'inscriptions, les questions du public sont :

Citoyen 1 :

- Quelle est la nécessité du document complémentaire quand les dispositions élaborées au 3^e thème sur le patrimoine sont déjà prévues dans la réglementation de l'ancienne ville de Senneville ?
- Est-ce indispensable de changer les règlements quand les dispositions en vigueur sont conformes aux exigences du document complémentaire ?

Les réponses du représentant du service du développement économique et urbain de Montréal Gilles Galipeau

- Il y a deux aspects dans le 3^e thème du document complémentaire à considérer :
 - Protéger les bâtiments existants
 - Assurer l'intégration des nouveaux bâtiments à leur contexte

Si la réglementation est conforme aux dispositions du document complémentaire et que les bâtiments répertoriés dans l'inventaire de l'ancienne CUM (Répertoire architecturales) sont pris en considération, dans ce cas il n'est pas nécessaire de changer les règlements.

De plus, les dispositions du document complémentaire peuvent être bonifiées par des critères qui protègent les caractéristiques particulières de l'arrondissement en référence au livre des bâtiments significatifs de l'ancienne CUM.

Citoyen 2 :

- Qui assure l'entretien des terrains achetés par la ville sur le territoire des rapides du cheval blanc ?
- Est-ce que ces terrains ont déjà fait l'objet d'un changement de zonage ?

Les réponses des représentants de l'arrondissement

- La ville procédera à l'aménagement et au bornage une fois que les budgets seront alloués.
- Le zonage actuel est de 5 étages et plus pour une partie (phase 2) et unifamiliale pour une autre partie du secteur (phase 1). On parlera de changement de zonage lorsque les transactions d'achat seront finalisées ; ce qui sera fait très prochainement.

Citoyen 3 :

- Sur le boulevard Gouin ouest, près de la Morandière, trois terrains très étroits et bordant la rivière des prairies, sont actuellement à vendre. Comment le document complémentaire qui parle de protéger les vues sur la rivière le long du boulevard Gouin, peut-il empêcher tout développement sur ces terrains pour préserver la vue vers la rivière ?
- Depuis quand la ville se préoccupe-t-elle d'harmoniser le patrimoine sur le territoire ?
- Est-ce que la ville peut faire un moratoire sur tout développement le long de la rivière en attendant que le document complémentaire ait une portée réglementaire ?

Les réponses du représentant du service du développement économique et urbain de Montréal - M. Gilles Galipeau

Supposant que la réglementation permet la construction sur cette zone et que le document complémentaire propose, en bordure d'une voie panoramique de prendre en considération les vues à protéger lors de tout développement de projet en bordure, dans ce cas, le règlement doit-être modifié pour inclure les dispositions relatives à cet aspect.

Au début des années 80, le schéma d'aménagement développait les grandes orientations concernant cette thématique d'harmonisation du patrimoine. Actuellement, ce point a été repris dans le document complémentaire en développant un thème pour mieux intégrer ces critères dans la réglementation et élaborer des propositions dans ce dernier.

M. Jean Paré

Si le document complémentaire est inséré dans la réglementation ; est-ce qu'on peut dire que l'harmonisation est assurée ?

M. Gilles Galipeau

La proposition est d'insérer les dispositions et les critères élaborés dans le document complémentaire au plan d'urbanisme prévu pour décembre 2004. Il n'y a pas de règlement spécifique en attendant le plan d'urbanisme

Les réponses des représentants de l'arrondissement

L'arrondissement est au courant de la vente des terrains en question, en fait, il s'agit de 5 terrains dont deux sont non constructibles car ils n'ont pas les dimensions minimales requises et trois sont constructibles et rencontrent les dimensions minimales requises dans cette zone. L'arrondissement ne peut pas empêcher le développement de ces terrains à moins de les acheter.

De plus des démarches sont amorcées à l'arrondissement pour tenir compte du document complémentaire relatif au boulevard Gouin. L'arrondissement fait actuellement un inventaire (fiche, cartographie, relevé photographique etc.) de tous les bâtiments significatifs le long du boulevard Gouin ouest en considération des différents critères élaborés dans le document complémentaire.

Citoyen 4 :

Pourquoi le boulevard Lalande n'est pas considéré dans la carte *vues et patrimoine* ?

M. Gilles Galipeau

Nous prendrons en considération votre proposition, mais il est vrai que l'emphase est mise sur le boulevard Gouin . Le document complémentaire doit être complété. Une équipe travaille actuellement sur le plan d'urbanisme en collaboration avec les arrondissements et il y aura une consultation publique à cet effet.

Citoyen 5:

Senneville est-elle considérée par ces changements car les règlements sont déjà en vigueur en ce concerne les différents points soulevés dans le document complémentaire ? Senneville a déjà des critères plus sévères par rapport aux thèmes soulevés dans le document complémentaire.

Si nous n'appliquons pas le document complémentaire, que se passe-t-il une fois que celui-ci est adopté ?

M. Gilles Galipeau

L'impact des propositions du document complémentaire est de régulariser les différences entre les arrondissements. Si un arrondissement répond aux critères élaborés dans le document complémentaire, il n'est pas nécessaire de changer sa

réglementation. Par contre, il faut faire le parallèle avec le répertoire d'architecture de l'ancienne CUM.

Il est à noter que le document complémentaire est une proposition minimale à insérer dans la réglementation.

Une fois que le document complémentaire est adopté, il y aura 3 mois pour modifier les règlements d'urbanisme.

Madame Fabienne Labouly

En effet, à Senneville toute modification ou transformation est contrôlée par un PIIA. De plus, ils ont déjà un inventaire très détaillé de tous les bâtiments. Par contre, on ne veut pas tomber dans un carcan de normes additionnelles.

Citoyen 3 :

Vous parlez de critères précis d'intégration architecturale des nouveaux bâtiments, pourriez-vous dire de quels type de critères s'agit-il ?

Des constructions sont en cours actuellement et tous les arbres sont rasés ; quel moyen proposez-vous pour protéger les arbres et quel type d'arbre doit-on protéger ?

M. Gilles Galipeau

La réglementation des arrondissements doit, pour les secteurs qui bordent la voie panoramique, spécifier des critères dans un objectif d'harmonisation. Les exemples qui gèrent ces critères tel que le choix de matériaux, la volumétrie, la hauteur, l'alignement des arbres et autres critères d'évaluation de projet peuvent – être insérés dans un PIIA.

Dans le document complémentaire, le thème *La végétation* comprend des propositions qui obligent les arrondissements à exiger un permis pour tout abatage d'arbre ; par contre l'arrondissement peut préciser les conditions d'émission des permis. Par ailleurs, pour les nouveaux développements de projet, il faut évaluer ceux qui peuvent être sauvegardés et ceux qui peuvent-être abattus.

Madame Fabienne Labouly

Dans nos PIIA, beaucoup de critères d'intégration architecturale sont déjà en vigueur, tels que, l'implantation, l'environnement, les entrées charretières, les chartes de couleurs, les revêtements, etc.

Actuellement, dans le cas d'ouvertures de rues, l'arrondissement impute le coût de plantation d'un arbre par lot dans les frais d'infrastructure payés à 100% par le promoteur. L'arrondissement a la charge de le planter. Dans le cas de nouveaux

développements, l'arrondissement a entamé des démarches pour intégrer dans un PIIA le contrôle de la coupe des arbres, pour exiger un périmètre de 5 à 6 m autour des constructions.

Dans le cas d'une construction existante, pour tout abattage d'arbre on exige un certificat d'autorisation. Par contre, dans le cas d'une nouvelle construction, il n'y a aucune exigence.

M. Michel Plante

À Senneville, tout abattage d'arbre est sujet à un PIIA.

M. Jean Paré

Est-il nécessaire d'inclure, dans le document complémentaire, un certificat d'autorisation pour des projets en construction ?

M. Gilles Galipeau

Les arrondissements peuvent définir les conditions et le type de projet qui peuvent être sujets à un contrôle.

Citoyen 6 :

Quand une maison n'est pas répertoriée, est-ce qu'il y a d'autres dispositions concernant ces maisons qui ont une valeur aux yeux des citoyens ?

Est-ce que Montréal peut prendre un engagement ferme en ce qui concerne la ceinture de la piste cyclable ?

M. Jean Paré

Il n'y a personne qui peut s'engager dans le cadre de cette assemblée.

M. Gilles Galipeau

Le document de référence de la CUM est une base qui propose des dispositions minimales. Par ailleurs, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, des recherches et des études sont en cours en ce qui concerne ce thème, par exemple une politique du patrimoine renforcée dans un PIIA.

Le thème, *Les voies panoramiques et patrimoniales*, est l'élément qui apportera une modification significative à la réglementation et peut avoir un impact.

4. Période des opinions et commentaires des citoyens et organismes

Citoyen 3 :

- Ça prend une équipe pour évaluer la coupe des végétaux pour les nouveaux projets
- Pour les vues sur la rivière, endroits privilégiés, il faut maintenir cet aspect qui peut donner de la valeur au secteur et un effet d'apaisement et de paix.

5. Levée de la séance

À 21h, le président remercie les participants et les représentants des services en indiquant que cet exercice de consultation se poursuivra en juin en invitant les citoyens et les représentants d'organismes à transmettre leurs mémoires et documents ou faire valoir leur intention de participer à ces audiences.

Meriem Aktouche
Secrétaire d'assemblée