

VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE RIVIÈRE-DES-PRAIRIES – POINTE-AUX-  
TREMBLES – MONTRÉAL-EST  
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET SERVICES AUX  
ENTREPRISES

AVIS RELATIF À LA VERSION PRÉLIMINAIRE DU DOCUMENT  
COMPLÉMENTAIRE AU PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL

LE 13 JANVIER 2003

## COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

---

Nous sommes d'avis qu'effectivement le document complémentaire doit établir des règles minimales devant être reproduites dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement et traduisant les préoccupations de tout le territoire de la ville. Ceci dit certains objectifs sont si rigides qu'ils ne tiennent pas compte des particularités géographiques et urbanistiques de l'arrondissement. En effet, les objectifs sont très spécifiques rendant du coup difficile, voire impossible, leur application. Ils ne permettent pas de marge de manœuvre à l'arrondissement, puisque les termes «maintien et renforcement», utilisés à répétition dans la définition des objectifs et règles de certains thèmes, devraient laisser plutôt place à un assouplissement. Ces termes favorisent donc les arrondissements possédant peu ou sinon pas d'exigences dans leur règlement. Cette approche prend donc pour acquis les dispositions actuelles de la réglementation et élimine du coup tout innovation visant à revoir les aspects réglementaires pouvant répondre aux objectifs du document complémentaire et au caractère spécifique de l'arrondissement.

Nous sommes également d'avis que de proposer des moyens, en l'occurrence des PIIA, déborde de la généralité de la ligne directrice que constitue le document complémentaire. Il nous semble inopportun de préciser des outils d'intervention sans avoir revu au préalable les questions d'aménagement. Dans bien des cas, ces moyens d'intervention sont imposés et demeurent pourtant, selon nous, un pouvoir de compétence de l'arrondissement.

Nous tenons également à préciser, au niveau strictement structure, que la manière dont les objectifs sont formulés (sauf pour le premier thème) fait en sorte qu'elle impose des moyens d'action plutôt que d'initier, comme elle devrait l'être, **une volonté d'action** traduite normalement sous forme de verbe à l'infinitif.

Enfin, en plus de ces commentaires plus généraux, nous vous proposons les commentaires plus spécifiques relatifs aux objectifs et règles des six thèmes proposés.

## THÈME 1 : LES VUES SUR LES ÉLÉMENTS NATURELS

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> « Dans les cas suivants (...) Le projet est situé sur un terrain à travers lequel la visibilité sur le fleuve, (...) et la rivière des Prairies est possible à partir de la voie panoramique et patrimoniale identifiée au plan joint en annexe. »</p>	<p>➤ L'objectif en soit répond à des préoccupations de l'arrondissement, mais nous croyons que la détermination de toute la longueur des voies panoramiques et patrimoniales est plutôt simpliste et pas nécessairement pertinente dans la réalité. Relativement à ce critère nous constatons que la conservation d'une percée visuelle n'est pas seulement souhaitable à partir des voies panoramiques et patrimoniales, mais également depuis des sites et des voies autres que celles identifiées au plan joint en annexe. En d'autres termes, ce n'est pas sur tout son tronçon que la rue Notre-Dame et le boulevard Gouin sont des voies panoramiques pouvant offrir des percées visuelles intéressantes sur le fleuve et sur la rivière des Prairies.</p>

## THÈME 2 : LE PATRIMOINE

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> « (...) d'un bâtiment situé dans un secteur ancien ou sur un terrain qui borde la voie panoramique et patrimoniale identifiés au plan joint en annexe (...) »</p> <p><b>Réf :</b> Annexe carte des vues et patrimoine</p>	<p>➤ Les bâtiments patrimoniaux ne sont pas uniquement concentrés sur les voies panoramique et patrimoniale, certains le sont sur d'autres artères.</p> <p>➤ Afin d'être conséquent pour l'interprétation de l'objectif, il serait opportun d'apporter certaines précisions. Le document complémentaire devrait être l'occasion d'intégrer, sur la carte des vues et patrimoine, non seulement les secteurs anciens et immeubles significatifs illustrés, mais également ceux existants et actuellement protégés au niveau provincial et municipal et qui n'apparaissent malheureusement pas sur la carte. En effet, outre la localisation de certains secteurs anciens existants et à créer, une identification exhaustive des secteurs anciens serait souhaitable pour répondre adéquatement à l'objectif du thème « Patrimoine ».</p> <p>➤ En plus des sites, monuments, aires et places faisant déjà l'objet de mesure de protection patrimoniale, ainsi que ceux apparaissant sur la carte vues et patrimoine en annexe, le secteur ancien de Rivière-des-Prairies n'est pas illustré, seul est illustré dans notre arrondissement celui de Pointe-aux-Trembles qui fait déjà pourtant l'objet d'un plan particulier d'urbanisme.</p> <p>➤ Nous ne comprenons pas l'identification particulière de la rue Sherbrooke; est-elle considérée comme une voie panoramique et patrimoniale ?</p>

### THÈME 3 LA VÉGÉTATION

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> « (...) Maintenir ou renforcer les conditions d'abattage d'arbres existantes au moment de l'adoption du présent règlement (...) ».</p> <p><b>Réf :</b> « (...) en maintenant ou renforçant les dispositions réglementaires en vigueur au moment de l'adoption du présent règlement concernant le stationnement en cor avant. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des mesures incitatives pour protéger les caractéristiques du paysage auraient également des retombées aussi positives que des règles strictes, sinon plus. Nous pensons ici à des mesures visant à favoriser la plantation de végétaux et à élaborer un inventaire des essences à conserver.</li> <li>➤ L'objectif de ce thème est certes louable, mais les règles sont souvent trop rigides pour les secteurs en développement. L'atteinte de l'objectif nous amène à se demander ce que l'on veut vraiment protéger et surtout dans quel contexte ? Aussi des règles encadrant des essences particulières d'arbre, leur diamètre ou encore leur âge pourraient être établis et permettraient ainsi d'atteindre l'objectif tout en laissant place à du développement. Les termes « maintien et renforcement » ne tendent donc pas à améliorer la situation, mais plutôt à laisser subsister des règles qui sont pour les moins difficilement applicables faute d'outils et de ressources pour le gérer. Enfin, cette règle n'est pas claire et intelligible.</li> <li>➤ L'arrondissement souhaite revoir cet aspect car encore une fois nous serions lié par l'utilisation des termes « maintenir et renforcer ». Nous sommes donc défavorable, car nous ne pouvons remettre en question le stationnement en cour avant dans certains secteurs de l'arrondissement et ce tout particulièrement dans ceux industriels et commerciaux.</li> </ul>

### THÈME 4 LES PAREMENTS DES BÂTIMENTS

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> Protection du caractère de la ville conférer par les parements de pierre et de brique sur les façades des bâtiments.</p> <p><b>Réf :</b> Maintenir ou renforcer les exigences de parements de maçonnerie existantes au moment de l'adoption du présent règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nous considérons que la définition de maçonnerie devrait être spécifiée étant donné qu'aux fins d'émission des permis le service considèrerait le stuc et l'ispro comme étant de la maçonnerie. Pour corriger ce problème d'interprétation, il y aurait lieu d'utiliser, au niveau de l'objectif du thème de parement de bâtiment, le terme maçonnerie et aux niveaux de règles être plus spécifique et spécifier ici la restriction à la brique et la pierre</li> <li>➤ Ce que nous croyons c'est qu'effectivement un renforcement global est souhaitable, mais abaisser le pourcentage demeure nécessaire. En effet, les 80% c'est énorme pour une façade de bâtiment où toute innovation architecturale ou de design risque d'être compromise par ce pourcentage.</li> <li>➤ Encore une fois les termes « maintenir » et « renforcer » paralysent les innovations dont pourrait bénéficier certains secteurs en développement, nombreux dans l'arrondissement. Des aménagements proposant une proportion majoritairement pourvue de maçonnerie pourrait tout autant, sinon plus, améliorer</li> </ul>

la qualité des bâtiments.

## THÈME 5 L'IMPLANTATION ET LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> <i>Un projet doit être soumis à la procédure des PIIA dans les cas suivants :</i></p>	<p>➤ Nous sommes d'avis que de proposer un moyen spécifique, en l'occurrence un PIIA, répondant à l'objectif du thème déborde de la généralité de la ligne directrice à laquelle les règles devraient par définition se restreindre.</p>
<p><b>Réf :</b> <i>Le projet est situé sur un terrain qui fait face, est à côté ou est sur une limite d'arrondissement et dans ces cas, il doit être compatible aux niveaux de la hauteur, de l'alignement, du mode d'implantation, de l'aménagement de la cour avant, des parements et des enseignes avec le bâtiment situé en face ou à côté et avec les dispositions en vigueur dans l'autre arrondissement.</i></p>	<p>➤ Il est sûrement intéressant et logique d'intégrer l'alignement, la hauteur et le mode d'implantation à l'arrondissement voisin, mais certaines situations peuvent impliquer une rupture dans l'insertion avec son propre voisinage. Par exemple dans une situation où l'arrondissement «X» prescrit le mode d'implantation contigu, alors que dans l'arrondissement «Y» le mode prescrit est plutôt isolé; à quelle règle doit-on faire référence, en d'autres termes quelle est la priorité d'intégration? Nous nous interrogeons également sur le rayon de référence pour cette intégration.</p> <p>➤ Au niveau des enseignes, nous croyons que son intégration, à celle des arrondissements voisins, est superflue, et ce pour les mêmes motifs que les points précédents.</p> <p>➤ Au niveau des parements, le thème précédent s'assure en quelque sorte d'une intégration à long terme, puisque l'objectif n'est-il pas de favoriser l'utilisation de maçonnerie.</p>

## THÈME 6 LES USAGES

Observations et commentaires	
<p><b>Réf :</b> <i>Un usage d'un terrain bordant un arrondissement ne peut émettre de poussières (...).</i></p>	<p>➤ Il aurait plutôt lieu d'utiliser l'expression «minimiser les impacts» car le terme «ne peut émettre» est abusif.</p>
<p><b>Réf :</b> <i>Les dispositions et exigences particulières relatives aux distances entre restaurants et relatives à leurs superficies telles que contenues dans les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de l'adoption du présent règlement continuent de s'appliquer (...).</i></p>	<p>➤ Le terme «continue de s'appliquer» ne permet pas d'assouplissement où pourtant les problèmes de nuisances associés à la légitimité du contingentement ne s'applique pas. Les dispositions et exigences qui encadrent les problématiques relatives aux restaurants sont justes pour des secteurs denses, mais pour l'arrondissement Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est, nous estimons que la même logique n'est pas applicable. Cet effort prévu pour les bars et restaurants serait plus souhaitable pour des établissements tout aussi nuisibles, sinon plus, soit les établissements exploitant l'érotisme, ceux de prêt sur gage, ainsi que les places d'entretien mécanique.</p> <p>➤ Enfin, le contingentement proposé n'est pas le seul outil permettant la gestion des usages relatifs aux restaurants et aux bars. D'autres outils de contrôle, comme un PIIA ou un</p>

<p><b>Réf:</b> Les conditions d'implantation en vigueur au moment de l'adoption du présent règlement quant à la continuité commerciale et aux limites de superficie applicable aux artères commerçantes visées au plan joint en annexe continuent de s'appliquer.</p> <p><b>Réf:</b> Les exigences particulières concernant les limites de superficie d'un établissement occupé par un usage commercial d'une superficie supérieure à 4000m<sup>2</sup> en vigueur au moment de l'adoption du présent règlement continuent de s'appliquer.</p>	<p>règlement particulier en plus d'être s'avérer plus intéressants et performants devraient être choisis par l'arrondissement.</p> <p>➤ Certains tronçons de la rue Notre-Dame et du boulevard du Tricentenaire, de même que la rue Broadway n'ont pas, contrairement à l'identification faite au plan de l'annexe, de dominance à caractère commercial. La rue André-Arnoux l'est encore moins. En fait, seule la rue Notre-Dame compte une dominance commerciale concentrée autour de la jonction du boulevard St-Jean-Baptiste. Si l'objectif était de cibler des rues où la dominance commerciale devrait être favorisée, il est clair que ce ne sont pas les axes illustrés, sur le plan joint en annexe, les plus pertinents.</p> <p>➤ Nous nous questionnons sur l'intention réelle de ce paragraphe. S'agit-il de maintenir l'article 169 existant dans le règlement d'urbanisme 01-278. Si tel est le cas, cette règle, dans bien des cas existe déjà dans les arrondissements des anciennes villes de banlieue par leur règlement de zonage. Nous ne voyons pas pour quel motif elle devrait être retenue dans un document complémentaire.</p>
--	--