

**Projet de règlement P-03-044
Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal
Afin d'y incorporer un document complémentaire (CO 92 03386)**

Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc Extension

COMPTE RENDU

Date : 13 mai 2003
Heure : 19h
Lieu : 419, rue Saint-Roch
Salle S.S. 14b

ÉTAIENT PRÉSENTS :

La commission

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

Le secrétaire

Mme Danielle L. Trignac, secrétaire de séance

Représentants de l'arrondissement

M. Jean Massé, directeur Aménagement urbain et services aux entreprises
M. Benoît Lacroix, conseiller en aménagement, chef d'équipe
M. Clément Charrette, conseiller en aménagement

Représentant du service du développement économique et urbain

M. Gilles Galipeau, chef de la division réglementation – Développement économique et urbain

Autres participants (citoyens / organismes)

7 citoyens
1 intervenante

1. Ouverture de la séance

À 19h, le président ouvre la séance, souhaite la bienvenue aux citoyens et présente les représentants des services. Il rappelle brièvement le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal (ci-après appelé «l'OCPM»), ainsi que les objectifs et les diverses étapes de la consultation. Le président indique également les principales règles régissant le déroulement de la séance, la période de questions et celle réservée aux interventions.

Par la suite, le président cède la parole à M. Gilles Galipeau, responsable de la division réglementation au Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal.

2. Présentation du projet de règlement P-03-044 visant à incorporer un document complémentaire au plan d'urbanisme de Montréal

M. Galipeau explique à l'assemblée la procédure requise pour l'adoption du document complémentaire.

C'est la première fois que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme introduit l'obligation pour une ville d'adopter un document complémentaire au plan d'urbanisme, et c'est dans le contexte de la réorganisation municipale que cette obligation est née.

De façon à assurer un lien entre les grandes orientations du plan d'urbanisme et la réglementation, le document complémentaire a été choisi.

Les faits saillants de cette présentation sont les suivants :

L'objectif du document complémentaire est de protéger les attributs principaux du territoire municipal qui donnent à Montréal ses qualités et son identité d'ensemble et à harmoniser le développement aux limites des arrondissements.

Les effets du document complémentaire dans l'arrondissement de Villeray--Saint-Michel--Parc-Extension sont les suivants :

- Le mont Royal
 - par sa situation géographique, ce thème ne touche pas le territoire de l'arrondissement
- les vues sur les éléments naturels
 - par sa situation géographique, ce thème n'a aucun impact sur le territoire de l'arrondissement
- le patrimoine
 - l'objectif dans ce cas, est d'assurer la protection des caractéristiques architecturales des bâtiments et des secteurs qui donnent à la ville son identité. Des mesures particulières devront viser la protection de l'architecture et l'intégration des nouvelles constructions. On retrouve dans l'arrondissement un certain nombre de secteurs d'intérêt patrimonial. La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement prévoit déjà des mesures visant à protéger le patrimoine de l'arrondissement et ces dispositions sont conformes avec les propositions du document complémentaire. Dans le cas de modifications à cette réglementation,

elles devront être en conformité avec les dispositions du document complémentaire.

- la végétation
 - ce thème vise plus particulièrement les arbres et l'aménagement des cours avant. En ce qui a trait aux cours avant, l'arrondissement devrait maintenir ou renforcer les règles de stationnement en cours avant. La réglementation couvre adéquatement les propositions du document complémentaire. Une petite modification devra toutefois être apportée pour la protection des arbres lors de travaux de construction, ce qui n'est pas actuellement prévu.
- les parements des bâtiments
 - aucune modification ne doit être apportée à la réglementation de l'arrondissement. Les modifications qui seront faites à la réglementation devront toutefois maintenir ou renforcer les exigences quant à la présence de maçonnerie dans le revêtement de façade des bâtiments.
- l'impact et l'intégration des bâtiments
 - il faut tenir compte de l'impact visuel et de l'ensoleillement lors d'une construction à la limite d'un autre arrondissement. Une analyse plus précise de la réglementation devra être faite pour déterminer les modifications à apporter à la réglementation de l'arrondissement. Cela toucherait particulièrement les immeubles situés à la limite de l'arrondissement de Saint-Léonard.
 - il faut également tenir compte de la compatibilité au niveau de la volumétrie, de l'aménagement et des parements des bâtiments. Encore ici, une analyse de la réglementation devra être faite pour établir exactement les dispositions qui devront être introduites dans la réglementation. Les emplacements plus particulièrement visés sont ceux situés le long de la limite sud de l'arrondissement, en bordure des rues Jean-Talon et Bélanger.
- l'impact et l'intégration des usages
 - a) les panneaux réclame :
la réglementation de l'arrondissement devra être modifiée sous certains aspects pour interdire les panneaux réclame dans certains secteurs.
 - b) les usages autorisés à la limite d'un arrondissement :
une analyse de l'arrondissement et des arrondissements voisins devra être faite pour déterminer les modifications à être apportées à la réglementation. Les usages devront être sélectionnés afin d'éviter les nuisances.
 - c) les rues commerciales :
afin d'en assurer la qualité, il devrait notamment y avoir un contingentement des bars et restaurants. À cette fin, plusieurs tronçons de rues commerçantes ont été identifiés. Il s'agit des secteurs commerciaux possédant une certaine activité comme les rues Saint-Hubert, Bélanger, Jean-Talon, Villeray, Jarry et Liège, ainsi que le boulevard Saint-Michel. Le contingentement des bars et restaurants ainsi que la limite de superficie de planchers devront être maintenus et/ou instaurés pour ces secteurs.

En conclusion, ces demandes présentent une grande incidence sur l'ensemble du territoire de la ville, bien que l'arrondissement demeure le maître d'œuvre de sa réglementation. Ainsi, l'OCPM complétera sa consultation, le document sera acheminé au Conseil municipal pour adoption et l'arrondissement fera les modifications nécessaires à sa réglementation dans les 90 jours. Par la suite, le comité exécutif émettra les certificats de conformité nécessaires.

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

3. Période de questions

La période de questions débute à 19h50.

Suivant l'ordre d'inscriptions, quatre citoyens ont posé les questions portant sur :

- les objectifs et le rôle du document complémentaire dans le contexte général de la révision du plan d'urbanisme exigé par la loi, et comment il accompagnera le plan d'urbanisme
- la modification du document complémentaire au moment de l'adoption du nouveau plan d'urbanisme
- les exemptions pour les arrondissements à l'égard du document complémentaire
- l'arrondissement peut-il élargir le secteur patrimonial de son arrondissement
- peut-on étendre la portée du document complémentaire à l'arrondissement sur le thème des vues du mont Royal et de sa protection
- les raisons pour lesquelles l'arrondissement a transmis un avis défavorable au document complémentaire et les motifs invoqués
- la dérogation mineure et le mécanisme permettant à l'arrondissement de déroger au document complémentaire
- les programmes particuliers d'urbanisme
- les rues commerciales sont la responsabilité de l'arrondissement. N'est-ce pas la responsabilité de l'arrondissement de définir les contingentements
- les arrondissements les plus touchés par les mesures de contingentement des bars, restaurants, grandes surfaces et panneaux réclame
- le processus de consultation de l'OCPM
- la répartition du travail entre le service central et l'arrondissement
- si l'arrondissement n'a pas de dispositions à l'égard d'un thème, l'arrondissement n'est pas obligé de se doter d'outils, c'est-à-dire identifier des zones sensibles
- si un immeuble de 15 étages devait être construit aux abords du parc Jarry et avait des vues sur le mont Royal, est-ce qu'on pourrait invoquer le document complémentaire pour s'objecter à ce projet?

Les réponses de M. Galipeau du SDEDU indiquent notamment :

- le plan d'urbanisme de la nouvelle ville est un collage des plans d'urbanisme des anciennes municipalités. Le gouvernement a prévu qu'un premier document complémentaire devait être adopté à court terme, lequel diffèrera de celui qui sera élaboré avec le nouveau plan d'urbanisme que la ville doit adopter d'ici la fin 2004
- rappel de l'échéancier du plan de travail prévu pour l'adoption du document complémentaire, et son processus d'adoption
- lorsqu'un thème n'est pas couvert par la réglementation de l'arrondissement, celui-ci n'aura pas à se conformer aux exigences du document complémentaire
- le document complémentaire représente des normes minimales qui peuvent être élargies
- rappel des exigences de la dérogation mineure suivant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- les arrondissements les plus touchés par les mesures de contingentement des bars, restaurants, grandes surfaces et panneaux réclame sont ceux de l'ancien Montréal, les contingentements étant spécifiques à l'ancien territoire de la ville de Montréal

Les questions de la commission ont principalement porté sur :

- l'analogie entre le document complémentaire au plan d'urbanisme et celui au schéma d'aménagement
- les responsabilités du conseil municipal et celles du conseil d'arrondissement
- si un thème ne fait l'objet d'aucune réglementation dans un arrondissement mais est couvert par le document complémentaire, l'arrondissement devra-t-il se prévaloir d'une réglementation à ce sujet
- des traditions différentes existent entre les arrondissements de l'ancien Montréal et les villes de banlieue. Est-ce que les mêmes critères sont appliqués dans le document complémentaire
- qu'est-ce qui a guidé le choix des rues commerciales de l'arrondissement

Les principaux éléments de réponse sont les suivants :

- parallèle entre le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement
- partage des responsabilités entre le Conseil municipal et le conseil d'arrondissement
- tous les éléments à l'intérieur du document complémentaire relèvent de la responsabilité des arrondissements
- sur certains éléments, il faut avoir à l'esprit que les territoires des arrondissements ne présentent pas tous les mêmes caractéristiques

- les dispositions du document complémentaire s'inspirent du plan d'urbanisme, de l'orientation élaborée au Sommet de Montréal et des dispositions des plans d'urbanisme actuels de l'ancien Montréal

M. Jean Massé, directeur Aménagement urbain et services aux entreprises précise ce qui suit :

- exposé du travail effectué par l'arrondissement
- après l'adoption du document complémentaire par le conseil municipal, l'arrondissement devra modifier sa réglementation
- le conseil d'arrondissement a adopté, en date du 4 mars 2003, une résolution dans laquelle il soulevait ses interrogations et objectifs soit :
 - stationnement en cour avant :
l'arrondissement est favorable à la conservation de la végétation en cour avant. On doit toutefois pouvoir y déroger en des circonstances exceptionnelles. Avec le nouveau document complémentaire, le stationnement en cour avant serait interdit même dans les secteurs industriels et des dérogations mineures relatives à cet élément ne pourraient être accordées
 - parements des bâtiments :
dans le contexte actuel du document complémentaire, aucune dérogation mineure ne pourrait permettre la réduction de la proportion de maçonnerie en façade sur un bâtiment, limitant la création et l'originalité des nouveaux projets
 - impact et intégration des usages :
les bars et restaurants sont des enjeux locaux et les exigences relatives à leur contingentement doivent être retirées du document complémentaire
 - limitation des surfaces de plancher à 4 000 m² :
le choix des outils et la manière de contrôler les usages sur notre territoire demeurent une prérogative du conseil d'arrondissement
 - impact et intégration des bâtiments
le contrôle exercé pour atteindre l'objectif visant à réduire les nuisances liées aux hauteurs est exagéré, limitatif et inutilement directif
- M. Massé suggère que le texte du document complémentaire soit modifié à l'avant-dernier paragraphe de l'article 7 afin que le mot « épicerie » soit indiqué plutôt que les mots « usage commercial d'une superficie supérieure à 4 000 m² »

M. Clément Charrette, conseiller en aménagement de l'arrondissement, fait part à l'assemblée des précisions suivantes :

- explications quant au processus d'adoption des dérogations mineures qui sont soumises à certaines conditions, soit le préjudice sérieux et le respect des objectifs du plan d'urbanisme. Une dérogation mineure pourrait être accordée malgré le non respect des dispositions du document complémentaire

- quant aux projets particuliers des grandes surfaces, ils n'ont pas à être conformes au plan d'urbanisme, ils doivent être conformes au schéma d'aménagement. Le projet particulier est un outil qui permet de déroger au règlement de zonage au moyen d'une résolution du conseil d'arrondissement susceptible d'approbation référendaire

À 21h10, au terme de la période de questions, le président annonce une pause et ouvre le registre invitant les citoyens et organismes qui désirent s'exprimer sur le projet de document complémentaire, à s'inscrire auprès de Madame Danielle Trignac, secrétaire de séance.

4. Audition des opinions des citoyens et organismes

Madame Anie Samson, conseillère du district Jarry, prend la parole et apporte des précisions quant au patrimoine de l'arrondissement, puisque cinq paroisses sont touchées en plus de la paroisse Notre-Dame-du-Rosaire, soit les paroisses Saint-Alphonse d'Youville, Sainte-Cécile, Saint-Thomas-Apôtre, Saint-Vincent-Ferrier et une partie de la paroisse Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus.

Quant au rôle du document complémentaire, son but était d'uniformiser la nouvelle ville. Malheureusement, à la lecture du projet, il appert qu'il ne fait que restreindre la latitude des arrondissements du territoire de l'ancienne ville de Montréal, alors que les autres arrondissements sont peu touchés.

Madame Samson reprend par la suite tous les thèmes du document complémentaire et les commente par rapport à l'arrondissement.

Les deux premiers thèmes ne concernent pas l'arrondissement.

Quant au troisième, l'arrondissement possède déjà une réglementation à cet effet.

Relativement à la végétation, ce qui touche l'arrondissement, c'est le stationnement en cour avant. La réglementation actuelle de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension l'interdit mais autorise la dérogation dans les cas particuliers. L'arrondissement comprend des zones industrielles où se mêlent des zones résidentielles. Comme nous bénéficions d'une réglementation, l'arrondissement sera touché par les règles du document complémentaire, ce qui est inéquitable puisque les arrondissements voisins n'ont aucune réglementation à ce sujet et ne seront donc pas touchés par le document complémentaire à ce chapitre. Il est de la responsabilité de l'arrondissement de décider de son développement.

Concernant les parements des bâtiments, si le document complémentaire avait été en vigueur au moment de la construction de la Cité des arts du cirque, l'ensemble n'aurait pu être construit puisqu'il est en aluminium. L'arrondissement doit pouvoir déroger à ce chapitre.

En ce qui concerne l'impact et l'intégration des usages, il s'agit de développement local, qui est de la stricte responsabilité de l'arrondissement.

Suite au dépôt de l'avis défavorable de l'arrondissement, des modifications ont été apportées au projet de document complémentaire mais certains points demeurent en suspend. L'arrondissement n'ayant pas de forum particulier, il doit profiter de la consultation offerte aux citoyens pour s'assurer que l'ensemble de ses recommandations soit entendu.

5. Levée de la séance

À 21h35, 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 représentants d'organismes à transmettre leur mémoire ou à faire valoir leur intention de participer à ces audiences.

Danielle L. Trignac
Secrétaire de la séance