

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DORVAL/L'ILE-DORVAL

CONSULTATION PUBLIQUE
DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE
COMPTE-RENDU

L'Office de consultation publique de Montréal a tenu une consultation concernant le projet de règlement P-03-044 (règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'y incorporer un document complémentaire) le 21 mai 2003 à 19 hrs au centre culturel, 1401, chemin Bord-du-Lac, Dorval.

ÉTAIENT PRÉSENTS:

Monsieur Joshua Wolfe, commissaire et président
Monsieur Pierre Lizotte, analyste
Madame Claire Morrissette et monsieur Martin Ethier, représentants du Service de développement économique et urbain (SDEDU)
Messieurs Mario St-Jean et Dino Credico, représentants de l'arrondissement Dorval/L'Ile-Dorval
Mesdames Louise Vinet et Colette Gauthier, secrétaires d'assemblée.

De plus 27 citoyens et citoyennes ont assisté à cette réunion d'information.

1. Ouverture de la séance

À 19 h, le président ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants. Il rappelle brièvement le mandat de l'OCPM, les objectifs et les étapes de la consultation. Le président indique également les principales règles entourant le déroulement de la séance, de la période de questions et celles réservées aux interventions.

Par la suite, le président cède la parole à monsieur Martin Éthier du SDEDU pour la présentation du projet de règlement.

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

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.

Ce document comprend des règles et des critères dont devront tenir compte les conseils d'arrondissement dans tout règlement qu'ils peuvent adopter en matière d'urbanisme. Les arrondissements devront incorporer ou maintenir dans leurs règlements des dispositions au moins aussi contraignantes que celles établies par le document complémentaire et touchant les sept (7) thèmes décrits ci-dessous.

Les effets du document complémentaire dans l'arrondissement Dorval/L'Ile-Dorval sont les suivants:

i) le mont Royal: n/a

ii) les vues sur les éléments naturels:

- préserver la visibilité sur le lac St-Louis;

iii) le patrimoine:

- identifier et protéger les bâtiments patrimoniaux à proximité de la voie panoramique et patrimoniale (chemin Bord-du-Lac/Lakeshore);

iv) la végétation:

- intégrer une disposition pour la protection des racines d'arbres lors de travaux de construction;
- intégrer une disposition concernant l'abattage d'arbres;
- maintenir les dispositions de stationnement dans les marges avant;

v) les parements des bâtiments:

- les dispositions existantes concernant les parements des bâtiments devront être maintenues;

vi) l'impact et l'intégration des bâtiments:

- ajuster, si nécessaire, la compatibilité des dispositions concernant la construction de bâtiments entre deux (2) arrondissements limitrophes;

vii) l'impact et l'intégration des usages:

- ajuster, si nécessaire, la compatibilité des usages entre deux (2) arrondissements limitrophes.

3. Période de questions

Suivant l'ordre d'inscriptions, voici un résumé des questions posées et réponses reçues:

1er intervenant:

Q. Pourquoi la Ville de Montréal émet-elle un permis de démolition pour un bâtiment patrimonial?

R. Mme Morrissette - Pas de telle disposition dans le document complémentaire. Les règlements d'urbanismes en arrondissement devraient protéger les bâtiments patrimoniaux.

Q. Les arbres abattus devraient être remplacés par un arbre de la même grosseur par le contracteur ou bien une amende devrait être imposée?

R. Monsieur St-Jean – Pas de règlement en ce moment mais prévoit combler cette lacune. Le citoyen devra obtenir un permis et il y aura des amendes à prévoir.

2ème intervenant:

Q. Est-ce que le mandat de l'OCPM s'étend aux commissions scolaires?

- R. M. Wolfe – Oui, l'intervenant peut faire ses représentations ce soir ou bien à une autre date prévue pour le dépôt des mémoires.
- Q. M. Wolfe – Est-ce que les commissions scolaires sont assujetties à cette réglementation?
- R. Mme Morrissette – Ne sont pas assujetties mais en règle générale elles s'y soumettent de bonne foi.
- M. Wolfe – Encourage la participation des commissions scolaires.

3ème intervenant:

- Q. Les bâtiments patrimoniaux sont protégés seulement s'ils sont situés sur le route panoramique et patrimoniale. Quelle est la protection de ces bâtiments s'ils ne sont pas situés sur cette route?
- R. Mme Morrissette – Le document complémentaire préserve les caractéristiques d'origine des sites identifiés ainsi que les immeubles significatifs apparaissant à la carte. L'arrondissement devrait identifier ses bâtiments patrimoniaux. Le document complémentaire ne contient que des propositions minimales.
- Q. Est-il laissé à la discrétion de l'arrondissement d'inclure d'autres bâtiments patrimoniaux qui ne sont pas situés aux abords de la route panoramique et patrimoniale?
- R. Mme Morrissette – Oui.

4ème intervenant:

- Q. Est-ce que l'impact des usages concernant le bruit, les odeurs, la poussière s'appliquera seulement aux limites des arrondissements?
- R. Mme Morrissette – Il faudra maintenir certains droits acquis. Lors de la révision du plan d'urbanisme cette question sera étudiée.
- R. M. St-Jean – Dans les usages industrielles il y aura des conditions de contrôle progressivement mises de l'avant.
- Q. M. Wolfe – La circulation constitue-t-elle une nuisance?
- R. Mme Morrissette – Le document complémentaire fait état d'étude d'impact à réaliser lors de l'implantation de projets à grande surface.

5ème intervenant:

- Q. Pourra-t-on protéger les terrains situés aux abords du lac des développeurs peu scrupuleux?
- R. Mme Morrissette – L'arrondissement devra relever les sites à protéger et ils devront conserver la visibilité sur le lac. Advenant une démolition pour reconstruire ils devront conserver le caractère avoisinant.

6ème intervenant:

- Q. Quelle est la protection des espaces verts (golf) et des arbres?
- R. Mme Morrissette – En vertu du document complémentaire les arbres situés en cour avant et les arbres faisant partie d'un alignement d'arbres seront protégés. Devra obtenir un permis pour faire l'abattage. La politique entourant les espaces naturels sera développée ultérieurement.
- Q. Qu'en est-il des nuisances causées par l'aéroport?
- R. Mme Morrissette – Nous ne pouvons imposer nos règles aux niveaux gouvernementaux supérieurs.
- Q. Peut-on formuler une recommandation à cet effet?

R. Mme Morrissette – Pas dans le document complémentaire.

7ème intervenant:

Q. En ce qui concerne le parement des bâtiments est-ce que le document complémentaire prendra en considération les nouveaux matériaux de construction?

R. Mme Morrissette – Le but du document est de maintenir les dispositions actuelles.

Q. Si le revêtement proposé s'harmonise avec le voisinage, avons-nous la liberté d'émettre une dérogation mineure?

R. Mme Morrissette – L'arrondissement doit maintenir ses dispositions ou les renforcer. Si les paramètres de la loi sont respectés les dérogations mineures pourront être appliquées.

Q. Qu'en est-il des écrans végétaux aux abords des propriétés fédérales?

R. Nous ne pouvons intervenir car ceux-ci sont assujettis à la réglementation fédérale.

8ème intervenant:

Q. Quand le document complémentaire sera prêt et final?

R. Mme Morrissette – Le processus du document complémentaire sera enrichi dans le processus d'adoption du règlement d'urbanisme.

9ème intervenant:

Mention est faite du fait que la deuxième maison la plus ancienne de Montréal, ainsi que l'arbre le plus vieux au Québec sont situés à Dorval. La communauté craint que la vente de terrains et les subdivisions aient un effet néfaste sur certains sites patrimoniaux.

Q. L'arrondissement pourra-t-il utiliser le document complémentaire pour ralentir ou arrêter certains projets de construction dans un secteur patrimonial?

R. Mme Morrissette - Le document complémentaire n'a pas d'effet de gel.

Q. La législation entourant les panneaux-réclames ne devrait-elle pas être plus restrictive?

Q. M. Wolfe – Est-ce que les panneaux-réclames pourraient disparaître éventuellement sur les routes panoramiques et patrimoniales?

R. Mme Morrissette - Le document complémentaire est muet sur cette question mais la loi pourrait le permettre.

4. Audition des opinions des citoyens

1er intervenant:

Il y aurait lieu de conserver le caractère unique de l'arrondissement. En vertu du Plan d'implantation et d'intégration architecturale l'arrondissement devrait conserver le pouvoir de légiférer selon les spécificités de l'arrondissement (ex. matériaux de construction).

2ème intervenant:

Suggère que lorsque complété, le document soit présenté aux gouvernements provincial et fédéral et que suggestion leur soit faite d'en suivre les 'intentions'.

3ème intervenant:

Processus trop bureaucratique et tue toute initiative. Le document complémentaire devrait être simplifié et avoir plus de mordant. Il devrait exiger que lors d'une démolition, la nouvelle construction soit similaire à l'immeuble démolé.

4ème intervenant:

Il y aurait lieu de garder un espace plus grand entre les nouvelles constructions de grandes dimensions.

5ème intervenant:

Document trop vague. Comment procéder pour conserver les vues. L'arrondissement pourra-t-il aller plus loin. Ce document devrait être plus concret, plus spécifique à chaque arrondissement.

M. St-Jean spécifie qu'il y aura un chapitre concernant l'arrondissement dans le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et qui fera l'objet de concertation auprès des principaux intéressés.

6ème intervenant:

Le processus de consultation aurait dû être plus flexible pour permettre au même moment les questions et les commentaires sur un même sujet.

7ème intervenant:

Rien n'est prévu dans le document complémentaire en ce qui concerne la préservation des espaces verts et de leur vocation. Document trop vague.

5. Levée de la séance

À 21 h 25, le président remercie les participants et les représentants des services en indiquant que cette exercice de consultation se poursuivra en juin en invitant, le cas échéant, les citoyens et représentants d'organismes à transmettre leur mémoire ou à faire valoir leur intention de participer à ces audiences. Il précise qu'un mémoire peut être envoyé à l'OCPM par courriel à l'adresse suivante: ggosselin@ville.montréal.qc.ca ou déposé en 15 copies lors de la consultation publique en juin.

Louise Vinet
Secrétaire d'assemblée

MINUTES OF A PUBLIC CONSULTATION MEETING
HELD ON MAY 21, 2003

COMPLEMENTARY DOCUMENT TO THE URBAN PLAN
OF THE CITY OF MONTREAL

L'Office de consultation publique de Montréal held a public consultation meeting concerning draft By-Law no. P-03-044 (By-Law to modify the Urban Plan of Ville de Montréal to include a complementary document) on May 21, 2003, at 7:00 p.m., in the Cultural Centre, 1401, Lakeshore Drive, Dorval.

PRESENT WERE:

Mr. Joshua Wolfe, Commissioner and Chairman
Mr. Pierre Lizotte, Analyst
Mrs. Claire Morrissette and Mr. Martin Ethier, Representatives of the Economic and Urban Planning Department (SDEDU)
Messrs. Mario St-Jean and Dino Credico, Representatives of the Urban Planning Department of the Borough of Dorval/L'Île-Dorval
Mrs. Louise Vinet, Meeting Secretary.

as well as 27 citizens.

1. Call to order

The Chairman called the meeting to order at 7:00 p.m. and welcomed all participants. He briefly described the mandate of the OCPM, the objectives of the consultative process and the steps that would be followed throughout. The Chairman also reviewed the rules of order in effect during the meeting, including during the question period and the period set aside for public presentations and/or suggestions.

The Chairman then asked Mr. Martin Ethier to review the draft by-law for the public.

2. Presentation of Draft By-Law no. P-03-044

The highlights of the presentation were as follows:

The objective of the complementary document is to protect the main characteristics of the municipal territory that define Montreal, its qualities and its overall identity. The document spells out rules and criteria by which that borough councils will have to abide when adopting urban planning by-laws. The boroughs will have to ensure that their by-laws are at least as restrictive as the provisions of the complementary document on the seven (7) themes or subjects contained therein.

In so far as the Dorval/L'Île-Dorval Borough is concerned, the implications of the complementary document are as follows:

- Theme 1) Mount Royal: N/A
- Theme 2) Views of Natural Features:
- preservation of the view onto Lake St.Louis.
- Theme 3) Heritage:
- identify and protect heritage buildings on the designated panoramic and patrimonial artery (Lakeshore Drive).

- Theme 4) Vegetation:
- include a provision for the protection of tree roots during construction work;
 - include a provision concerning the felling of trees;
 - maintain provisions for parking restrictions in front part of properties.
- Theme 5) Building Facings
- current provisions concerning building facings must be maintained.
- Theme 6) Impact and Integration of Buildings
- ensure the compatibility, if necessary, of the requirements regulating the construction of buildings located on the boundary between two boroughs.
- Theme 7) Impact and Integration of Uses
- reconcile, if necessary, uses on sites located on the boundary between two borough.

3. Question Period

In the order of participant registration, following is a summary of questions asked and answers provided:

1st Participant

- Q. Why does the City of Montreal issue a permit for the demolition of a heritage building?
- A. Mrs. Morrissette: There is no such provision in the complementary document. The Borough's urban planning by-laws should protect heritage buildings.
- Q. Trees that are felled should be replaced by a tree of the same size by contractors or a fine imposed.
- A. Mr. St Jean: There is no by-law on this subject at the moment but we anticipate adopting one that would require a citizen to obtain a permit or fines would be imposed.

2nd Participant

- Q. Does the mandate of OCPM extend to school boards?
- A. Mr. Wolfe: Yes, you have an opportunity to make representation tonight or during one of the other meetings scheduled to receive suggestions and briefs.
- Q. Mr. Wolfe: Are school boards bound by these by-laws?
- A. Mrs. Morrissette: No, but generally, they follow their guidelines in good faith.
Mr. Wolfe: I would encourage the participation of school boards.

3rd Participant

- Q. Heritage buildings are protected only if they line the panoramic or patrimonial artery. What about those located along other arteries?
- A. Mrs. Morrissette: The complementary document is intended to protect the characteristics of the sites identified as well as properties that are deemed to have significant historical or heritage value as indicated on the map. The boroughs should go further and identify its heritage buildings. The complementary document contains only minimum standards on which boroughs can build.
- Q. Is it up to the boroughs to include other heritage buildings that are not located along the panoramic or patrimonial artery?
- A. Mrs. Morrissette: Yes.

4th Participant

- Q. Will the provisions concerning impact of uses dealing with noise, odors, dust, apply only along the perimeter of a borough?
- A. Mrs. Morrissette: Acquired rights will need to be protected. This particular aspect will be looked at during the revision process of the urban plan.
- A. Mr. St-Jean: As far as industrial uses are concerned, some provisions and controls will be suggested for gradual and progressive implementation.

- Q. Mr. Wolfe: Does traffic constitute a nuisance?
A. Mrs. Morrissette: The complementary document indicates that impact studies will need to be carried out when implementing large surface projects.

5th Participant

- Q. Will we be able to protect land located near the lake from unscrupulous developers?
A. Mrs. Morrissette: The Borough will have to create an inventory of sites to be protected and from which a view of the lake will need to be maintained. Should a property be demolished and rebuilt, the new construction will need to blend in and preserve the character of the neighbourhood.

6th Participant

- Q. What measures are taken for the protection of green spaces (golf) and trees?
A. Mrs. Morrissette: The complementary documents seeks to protect trees located in the front yard of properties as well as those that form a line of sight along a street. A permit will be required to cut down these trees. A policy on natural spaces will be developed at a future date.
- Q. What about the nuisances caused by the airport?
A. Mrs. Morrissette: We cannot impose our rules on a Federal jurisdiction.
Q. Can we recommend that they do?
A. Not in the complementary document.

7th Participant

- Q. As far as facings on buildings are concerned, will the complementary document take into consideration new construction materials?
A. Mrs. Morrissette: The objective of the document is to maintain current provisions.
- Q. If the appearance of proposed facing materials fit well into the neighbourhood, will we have the liberty of adopting minor derogations?
A. Mrs. Morrissette: Minimally, the Borough will have to maintain its current provisions in that regard but it can improve upon them. Minor derogations will be allowed if the parameters of the law are adhered to.
- Q. What about vegetation screens around Federal properties?
A. These fall under Federal jurisdiction.

8th Participant

- Q. When will the complementary document be finalized?
A. Mrs. Morrissette: This is a process that will be improved upon during the urban plan adoption process.

9th Participant

Mention was made that the second oldest home in Montreal, as well as the oldest tree in the Province of Quebec, are located in Dorval. The community is worried that the sale of land and potential subdivisions may have a negative impact on certain heritage sites.

- Q. Will the borough be allowed to use the complementary document to delay or stop the redevelopment of a heritage site?
A. Mrs. Morrissette: The complementary document does not enact a "freeze" .
- Q. Should not the provisions concerning advertising and billboards be more restrictive?
Q. Mr. Wolfe: Could billboards be eventually banned from panoramic or patrimonial arteries?
A. Mrs. Morrissette: The complementary document does not address this question but the law could.

4. Suggestions of Citizens

1st Participant

It would be advisable to preserve the unique character of the Borough. By virtue of its PIIA, the Borough should retain its powers to legislate according to its specific and particular needs – for example, construction materials.

2nd Participant

A suggestion is made to the effect that, when completed, the complementary document be presented to both the federal and provincial governments to enlist their cooperation in adhering to its spirit.

3rd Participant

Comments are made to the effect that the process is too bureaucratic and destroys initiative. The complementary document should be simplified and have more teeth. It should require that when demolishing, the replacement structure be similar to that of the demolished building.

4th Participant

There should be more space between large new constructions, they should not be so close to each other.

5th Participant

The document is too vague. How should we proceed to preserve the view of the lake? Will the Borough have the power to go even further? The document should be more concrete, more borough-specific.

Mr. St-Jean indicated that there will be a chapter in the new urban plan of Ville de Montréal covering our Borough per se, such chapter to reflect the consensus reached in concert with the main interested parties.

6th Participant

The consultative process should have been made more flexible to allow participants to ask questions and submit comments and suggestions at the same time.

7th Participant

The complementary document does not include provisions to protect existing green spaces and their vocation. The document is too vague.

5. Adjournment

The chairman thanked all participants and representatives of the City and indicated that the consultative process would continue in June. He invited citizens and group representatives to forward their briefs or indicate their intention to take part in these hearings as follows: briefs can be sent to OCPM by e-mail at ggosselin@ville.montreal.qc.ca, or deposited in 15 copies at the meeting in June.

The chairman adjourned the meeting at 9:25 p.m..

Louise Vinet
Meeting Secretary