

OBJET DU SOMMAIRE : Modifier le plan d'urbanisme de la Ville afin d'y intégrer un document complémentaire établissant les règles et les critères minimums dont doivent tenir compte les arrondissements dans leurs règlements.

SENS DE L'INTERVENTION : Avis favorable avec réserve

COMMENTAIRES : L'arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé émet un avis favorable avec réserve au document complémentaire du plan d'urbanisme avec les réserves contenues dans le document ci-joint :

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

ARRONDISSEMENT BEACONSFIELD / BAIE D'URFÉ

COMMENTAIRES SUR LE DOCUMENT DE TRAVAIL INTITULÉ

« DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE AU PLAN D'URBANISME »

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

3 OCTOBRE 2002

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

COMMENTAIRES RELATIFS À LA DÉMARCHE ET AUX OBJECTIFS DU DOCUMENT

➤ Démarche

Nous comprenons que l'obligation d'adopter un document complémentaire relève de l'article 88 de la charte de la Ville de Montréal, toutefois, nous croyons que l'accélération du processus d'adoption du document complémentaire fait en sorte que le contenu pourrait ne pas refléter les visions et besoins distincts relatifs à chacun des arrondissements de la Ville de Montréal.

Ainsi, nous sommes d'avis que l'adoption du document complémentaire et par le fait même tout le processus d'adoption du plan d'urbanisme doit être reporté pour se laisser du temps pour bien alimenter le contenu du document et pour surtout faire en sorte que ce document puisse servir efficacement et adéquatement à l'ensemble des arrondissements de la Ville de Montréal.

➤ Objectif

L'objectif visé par le document complémentaire devrait être, selon nous, un document établissant les normes minimales et les normes générales destinées à contrôler certains aspects reliés à la réglementation d'urbanisme.

Par contre, ce document ne devrait pas s'ingérer dans le règlement de zonage dont la gestion et l'application relève de l'arrondissement.

Au contraire, nous proposons que le document complémentaire établisse, non pas des règles, mais des grands principes d'aménagement que les arrondissements pourraient traduire dans leur réglementation.

Ainsi, nous croyons fermement que le document complémentaire devrait, en premier lieu, servir d'outil pour obliger que deux arrondissements limitrophes conçoivent leur règlement de zonage de façon à ce qu'il y ait une harmonisation et une continuité avec l'arrondissement voisin et en deuxième lieu de permettre que les arrondissements puissent inclure dans leur réglementation la protection des attributs énumérés dans le document complémentaire.

Ceci dit, nous sommes d'accord avec le principe de la majorité des attributs énumérés toutefois, nous ne sommes pas d'accord avec l'obligation d'insérer des normes réglementaires qui relèvent du règlement de zonage et qui ne sont pas applicables à notre arrondissement.

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

Malgré tout, vous trouverez ci-dessous nos commentaires sur le contenu du document complémentaire.

I- COMMENTAIRES RELATIFS AU DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

1. THÈME : LES VUES SUR LES ÉLÉMENTS NATURELS

COMMENTAIRES :	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
La route panoramique à l'extrémité est du secteur Beaconsfield devrait être sur le boul. Lakeshore et non sur le boul. Beaconsfield.	Il faut apporter une correction au plan « Vue et patrimoine » :
Ajout de percées visuelles sur le lac St-Louis	Dans le but d'atteindre cet objectif, il faudrait créer un programme d'aide à l'achat des terrains pour les arrondissements qui désirent créer des nouvelles vues sur les éléments naturels ;
Nous sommes en faveur du principe surtout en ce qui concerne les percées visuelles sur le Lac Saint-Louis à travers les terrains publics.	Il faut s'assurer de la volonté des élus locaux pour permettre les percées visuelles sur le lac à travers les terrains privés.
CONSÉQUENCES À L'APPLICATION DE CE THÈME	
1. Modifier notre règlement sur les PIIA ;	
2. Nécessiter d'avoir un programme d'achat de terrains pour permettre les percées visuelles ;	
3. Prévoir une augmentation dans la qualité et la quantité d'ouvrage requis pour traiter tous les dossiers présentés au CCU ;	
4. Prévoir les budgets nécessaires dus à la qualité et la quantité d'ouvrage requis pour traiter tous les dossiers présentés au CCU ;	

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

2. THÈME : LE PATRIMOINE

COMMENTAIRES	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
Nous avons sur notre territoire beaucoup de terrains privés et publics où on y retrouve des bâtiments à caractère patrimonial	Nous désirons savoir quelle différence faites-vous entre les bâtiments significatifs et les bâtiments qui ont déjà été répertoriés dans notre arrondissement, par une firme de consultants, mais qui n'ont pas encore désignés « bâtiment patrimonial » ?
La liste des bâtiments identifiés ou à être identifiés par le Conseil d'arrondissement qui ont une valeur patrimoniale devront être ceux visés par le thème mais ils ne sont pas nécessairement localisés le long de la voie panoramique	Il existe d'autres secteurs où les bâtiments ont un caractère patrimonial autre que ceux situés sur la « voie panoramique et patrimoniale ». Ainsi, pourquoi la voie, telle qu'identifiée sur le plan, devrait-elle être à la fois panoramique et patrimoniale ?
Le thème patrimoine semble ne visé que la voie panoramique	Ce thème « patrimoine » devrait s'étendre à d'autres bâtiments à caractère patrimonial sur le territoire, mais qui ne sont pas situés sur la voie panoramique ou dans un secteur ancien ;
La règle #3 n'est pas applicable puisque dans notre arrondissement les abris temporaires d'automobiles sont interdits.	
CONSÉQUENCES À L'APPLICATION DE CE THÈME	
1. Il faut modifier notre règlement sur les PIIA ;	
2. Nécessiter d'avoir un programme d'aide à la restauration et prévoir les sommes nécessaires pour avoir l'aide d'un expert ;	
3. Prévoir les budgets nécessaires dus à la qualité et la quantité d'ouvrage requis pour traiter tous les dossiers présentés au CCU ;	

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

3. THÈME : LA VÉGÉTATION

COMMENTAIRES :	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
<p>Nous sommes d'accord avec le principe c'est-à-dire le <u>contrôle d'abattage d'arbres</u> sur les terrains privés, mais nous ne sommes pas d'accord avec le fait de l'inclure dans le document complémentaire. En effet, la norme est trop spécifique pour pouvoir s'appliquer à l'ensemble de la ville.</p>	<p>Nous proposons que dans les arrondissements où il y a suffisamment d'arbres sur les terrains, il y ait un assouplissement de la réglementation.</p> <p>PROPOSITION :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Exiger que des arbres soient plantés lorsque le minimum requis n'est pas atteint ;2. Ne pas autoriser l'abattage d'arbres centenaires à moins que celui soit malade, dangereux ou dommageable ;3. Il ne devrait pas y avoir de permis requis lorsque le minimum d'arbres sur le terrain est atteint ;4. Le requérant devrait pouvoir planter ses arbres dans la cour arrière lorsque c'est impossible de les planter dans une autre cour.5. Dans le cas où la plantation d'un arbre risque d'endommager la propriété publique, l'arrondissement devrait pouvoir exiger un dépôt qui devra servir à la réparation de la propriété publique le cas échéant ;
<p>Préservation des aménagements paysagers dans la cour avant : Nous sommes d'accord avec le principe, toutefois, les arrondissements devraient gérer eux-même l'aménagement des cours avant, notamment en ce qui a trait aux espaces de stationnement.</p>	<p>Ainsi, on pourrait permettre une dérogation à cette norme dans le cas où la manœuvre de stationnement peut affecter la sécurité des passants</p>

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

CONSÉQUENCES À L'APPLICATION DE CE THÈME

1. Il faut modifier notre règlement de zonage ;
2. Il faut prévoir une augmentation dans la qualité et la quantité d'ouvrage requis pour traiter tous les dossiers de demande d'abattage d'arbres ;
3. Il faut prévoir les budgets nécessaires dus à la conséquence précédente.

4. THÈME : LES PAREMENTS DES BÂTIMENTS

COMMENTAIRES :	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
Nous considérons que ce thème ne devrait pas être dans le document complémentaire puisqu'il est trop normatif et spécifique. Toutefois, nous sommes d'accord avec le principe mais ces normes constituent une ingérence à notre règlement de zonage.	Que faites-vous avec des bâtiments sans fondation ? Que faites-vous avec l'insertion des bâtiments dans des secteurs déjà construits ?

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

5. THÈME : L'IMPLANTATION ET LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

COMMENTAIRES :	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
<p>Nous croyons que cet élément oblige les arrondissements à discuter et planifier ensemble même que l'implantation et la hauteur des bâtiments doivent être similaires à la ligne séparative d'un arrondissement.</p> <p>Par ailleurs, le principe d'harmonisation entre les arrondissements adjacents pourrait ne constituer que l'objet du document complémentaire. Ces normes ne constituent pas une ingérence à notre règlement de zonage puisque nous n'avons pas le pouvoir de faire appliquer notre réglementation sur un territoire qui n'est pas le nôtre.</p> <p>Nous sommes donc d'accord avec cet attribut.</p>	<p>Le CCU de l'arrondissement voisin devrait être consulté. L'avis du CCU devrait être entériné par le conseil d'arrondissement.</p> <p>Le sens du 4^e critère est difficile à comprendre.</p>
CONSÉQUENCES À L'APPLICATION DE CE THÈME	
1. Il faut modifier le règlement de zonage ;	
2. Il faut prévoir une augmentation dans la qualité et la quantité d'ouvrage requis pour traiter tous les dossiers de demande d'abattage d'arbres ;	
3. Il faut prévoir les budgets nécessaires dus à la conséquence précédente.	

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

4. THÈME : LES USAGES

COMMENTAIRES :	INTERVENTION OU QUESTIONNEMENT
<p>Nous sommes d'avis que le principe d'harmonisation entre les arrondissements adjacents pourrait constituer l'objet du document complémentaire.</p> <p>Ce n'est pas de l'ingérence au règlement de zonage car la norme touche une tiers entité administrative avec laquelle notre règlement de zonage n'a pas juridiction.</p> <p>Nous sommes d'accord avec cet attribut.</p>	<p>Toutefois, nous aimerions que vous apportiez des modifications à certaines règles :</p> <p>1°- La 4^e règle devrait être modifiée de façon à exclure de la règle « les restaurants ». En échange, vous devriez y ajouter les usages « prêts sur gage » et les « boutiques à caractère érotique ».</p> <p>2°- On devrait pouvoir réglementer le nombre de stations-service/débit d'essence par intersection.</p>

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé

Aménagement urbain, génie et services aux entreprises

303, boul. Beaconsfield

Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

CONCLUSION

- 1- Nous proposons que le contenu de ce document ne crée pas d'ingérence à notre règlement de zonage ;
- 2- Nous proposons qu'un budget supplémentaire soit alloué aux arrondissements pour compenser la charge supplémentaire causée par une augmentation de dossiers d'analyse par PHA.

Ville de Montréal

Arrondissement Beaconsfield / Baie d'Urfé
Aménagement urbain, génie et services aux entreprises
303, boul. Beaconsfield
Beaconsfield (Québec) H9W 4A7

COMMENTAIRES DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Suite à une lecture et analyse du document complémentaire, nous n'avons pu recevoir, pour le moment, que les commentaires suivants d'un des membres du conseil d'arrondissement :

- 1- Thème : Les vues sur les éléments naturels : Une étude doit être effectuée dans le but d'identifier les lots où il est possible de créer une percées visuelles. Il pourrait y avoir une réglementation spécifique pour ces lots.

La hauteur maximale d'un bâtiment doit suivre la topographie naturelle du terrain.

- 2- Thème : Le patrimoine : L'arrondissement possède un PIIA pour tout nouveau bâtiment et pour tout agrandissement de plus de 25%. Toutefois, il existe également des secteurs que l'on peut juger à caractère patrimonial à cause de son développement intégré et planifié :

Exemple : Bacon Hill

Gables Court

- 3- Thème : La végétation : Ajouter une exception qui est de permettre l'abattage d'un arbre pour permettre un minimum d'ensoleillement.
- 4- Thème : Les parements extérieurs : La règle devrait s'appliquer sur les murs latéraux également ou tout mur visible d'une voie de circulation. Il faut éviter de faire de « l'architecture de façade ».
Il faudrait spécifier que le parement soit fait de « pierre naturelle ».