

DOCUMENT 4.3.3

Objet : OCPM Chapitre 18 Plan d'urbanisme de Montréal (P-04-047) et projets de règlements de concordance sur le Plan de zonage (1047-2004) et la production des PIIA (1109) – Demandes de précisions de la commission à l'Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro à la suite des séances de consultation publique des 15 et 29 mai 2007.

Source :

- Questions soumises par l'OCPM le 6 juin 2007
 - Réponses soumises par l'Arrondissement Pierrefonds-Roxboro entre le 14 et le 22 juin 2007
-

1. Production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – projet de règlement de concordance 1109-41 (doc. 1.3) modifiant le règlement 1109

1.1. La Commission a noté que certaines informations et descriptions qui paraissent au texte du règlement ne se reflètent pas dans les planches accompagnant le texte et vice-versa :

1.1.1. Q : voir « zone 29 – parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande » : le plan no 30 en annexe A au texte n'illustre que le boulevard Gouin et non le boulevard Lalande; l'Arrondissement a-t-il l'intention de corriger ce plan?

- **R :** Le plan no 30 en annexe A au texte illustre également le boulevard Lalande et correspond au parcours riverain tel qu'il apparaît au plan d'urbanisme. L'Arrondissement n'a donc pas l'intention de modifier ce plan.

1.1.2. voir « zone 30 – Territoires et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel » : le plan # 31 identifie de la sorte le Cap Saint-Jacques mais on ne retrouve pas sur ce plan les bâtiments résidentiels, de culte et scolaire dont la liste parait au texte (64.31) : cette omission est-elle volontaire?

- **R :** Il n'y a pas d'omission dans le projet de règlement, compte tenu que la conformité au plan d'urbanisme est assurée de la façon suivante :
 - Le découpage des territoires de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel correspond exactement à celui du plan d'urbanisme;
 - La liste apparaissant au texte est identique à celle du plan d'urbanisme. De plus, il suffit qu'un bâtiment soit situé dans une grande propriété à caractère institutionnel ou qu'il soit cité dans la liste de l'article 64.31 pour être assujéti aux dispositions de la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale applicables à la zone 30.

1.1.3. Q : voir « zone 31 - Milieu naturel » - le plan no 32 en annexe A au texte identifie à cette zone 31 d'application le Cap Saint Jacques, les Rapides du Cheval Blanc et la coulée du ruisseau Bertrand mais ne semble pas identifier comme tel le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme : cette omission est-elle volontaire?

- **R :** La carte 31 illustre l'ensemble des milieux naturels qui apparaissent au plan d'urbanisme, incluant le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. Un trait reliant le corridor à l'indication de sa dénomination sera cependant ajouté à la version finale pour plus de clarté.

1.1.4. Q : L'Arrondissement peut-il confirmer que, outre ce qui est signalé plus haut, il n'y a pas de correction à apporter au P-1109-41?

- **R :** Pour le moment, la seule correction prévisible au règlement 1109-41 concerne celle mentionnée plus haut sur la carte 31. Il sera nécessaire d'obtenir plus de détails sur les commentaires la mise en valeur et la préservation des caractéristiques du parcours riverain du boulevard Gouin Ouest pour déterminer, le cas échéant les corrections nécessaires.

1.2. La Commission a noté que le règlement 1109 comporte 27 zones assujetties à la production de plans d'implantation et d'intégration architecturale et annonce des plans en annexe numérotés de 1 à 27;

- **R :** Il existe effectivement 27 zones de P.I.I.A. Par contre ce nombre sera appelé à grandir lorsque les zones 28, 29, 30, 31 et 32 seront promulguées.

1.2.1. Q : Ces plans ne sont pas annexés dans la version papier reçue à l'OCPM ni dans le document sur le site de l'OCPM. Ces plans sont-ils disponibles et l'Arrondissement peut-il les fournir?

- **R :** Voir le plan maître des P.I.I.A ci-joint

1.2.2. Q : Il n'y a pas de "zone 28" dans la version du règlement 1109 que nous avons en main, contrairement à ce qui est annoncé dans le projet 1109-41 à l'article 2 qui se lit comme suit " par l'ajout, après la "zone 28"...De quoi s'agit-il? Cette zone a-t-elle été abolie?

- **R :** La zone 28 est en cour de processus d'adoption de règlement. (Elle n'a pas été abolie) La zone 28 est visible au plan maître et de plus, nous joignons le document officiel.

Note de l'OCPM : Voir en annexe 4.3.3.5 le plan de la zone 28 du PIIA, règlement 1109-39, pour le Domaine des Brises; et les cartes 4.3.3.2, 4.3.3.3, 4.3.3.4 illustrant les zones déposés par l'arrondissement les 14 et 22 juin 2007.

2. Emplacement du couvent - rue Julie

2.1. Q : Quelle suite a été donnée à l’avis du Comité ad hoc d’architecture et d’urbanisme du 23 mars 2007 concernant le statut patrimonial de cet emplacement?

- **R :** Lorsque nous aurons un projet de développement sur ce site qui entraîne une modification d’usage, il faudra repasser par le comité ad hoc d’architecture qui jugera au cas par cas des propositions faites; ces propositions devront tenir compte du statut patrimonial.

3. Propriétés situées au bord de l’eau

3.1. Q : Quelle suite a été donnée par l’Arrondissement à l’avis du Comité ad hoc d’architecture et d’urbanisme du 23 mars 2007 concernant une approche globale d’intervention pour les propriétés situées au bord de l’eau ?

- **R :** Dans les cas des projets sur le boulevard Gouin Ouest identifiés au PIIA, nous passerons ces projets au comité d’architecture de l’arrondissement au cas par cas qui les analysera en fonction des critères du PIIA et nous soumettrons le tout au CCU et au conseil d’arrondissement.

4. Le stationnement près des gares (voir article 6 aide-mémoire No 1 précédent)

La Commission a noté que les citoyens ont de la difficulté à comprendre la question des modifications dans les dispositions sur les ratios de stationnements à proximité des gares : (voir les dispositions applicables à certaines zones (66.4) au de règlement 1047-204, modifiant le règlement 1047, à l’article 10, section IV sur le stationnement dans une zone située à 500 m et moins des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke) :

4.1. Q : Quel effet aura la diminution proposée sur le stationnement pour les usagers du train?

- **R :** Il est proposé d’ajouter au règlement de zonage de Pierrefonds une disposition qui prévoit la diminution des exigences minimales de stationnement (en nombre de cases de stationnement) et l’ajout d’un nombre maximum de cases pouvant être aménagées. Cette disposition s’appliquerait dans toutes les zones situées en totalité ou en partie à 500 mètres ou moins d’une des deux gares de train de banlieue de Pierrefonds, soit les gares Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke.
- Il convient de mentionner que l’ajout de cette disposition est nécessaire pour assurer la conformité du règlement de zonage au document complémentaire du plan d’urbanisme de Montréal. Elle découle de l’obligation prévue à la section 2.1.4 du document complémentaire qui prévoit que « *La réglementation d’urbanisme des arrondissements autres que l’arrondissement de Ville-Marie doit établir un nombre maximum d’unités de stationnement lors de la construction, de l’agrandissement ou du changement d’usage d’un bâtiment situé à moins de 500 mètres d’une station de métro ou d’une gare de train de banlieue. Ces dispositions peuvent exclure un usage à des fins résidentielles.* »

- Pour répondre à l'exigence de conformité au document complémentaire, le projet de règlement de modification du règlement de zonage prévoit l'ajout de l'article suivant :

« 66.4 Stationnement dans une zone située à 500 m et moins des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds ou Sunnybrooke »

Pour tout usage non résidentiel occupant un terrain situé en tout ou en partie dans une zone située à 500 m ou moins des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds ou Sunnybrooke, les exigences minimales de stationnement sont réduites de 25 %. De plus, un tel usage ne doit pas être desservi par un nombre de cases de stationnement qui excède 25 % du nombre minimum exigé au présent règlement. »

- Cette disposition se détaille de la façon suivante :
 - Elle s'applique dans toute zone située à 500 mètres ou moins d'une des deux gares de train de banlieue du territoire, incluant donc toutes les zones dont une partie ou l'ensemble est située à 500 mètres ou moins de ces gares;
 - Dans les zones d'application, les exigences minimales qui concernent le nombre de cases sont réduites de 25 % par rapport à celles qui s'appliquent sur le reste du territoire et ce afin d'encourager l'utilisation du transport en commun par résidents et la clientèle.
 - Dans les zones d'application, une disposition est ajoutée afin de limiter le nombre de cases de stationnement qui peuvent être aménagées pour desservir un nouvel usage ou l'agrandissement d'un usage existant. Cette limite maximale correspond à l'exigence minimale augmentée de 25 %.

5. Parcours riverain du boulevard Gouin

La Direction de la planification du développement du territoire est d'avis que la mise en valeur et la préservation des caractéristiques du parcours riverain du boulevard Gouin Ouest devrait être l'objet d'une approche plus globale :

5.1. Q : Quels sont les commentaires de l'Arrondissement à ce sujet?

- **R :** Il sera nécessaire d'obtenir plus de détails sur les commentaires la mise en valeur et la préservation des caractéristiques du parcours riverain du boulevard Gouin Ouest pour déterminer, le cas échéant les corrections nécessaires

6. Modification au zonage permettant la construction de bâtiments de 16 étages

Selon une citoyenne, une modification au zonage permettra la construction de bâtiments de 16 étages (voir les mesures d'exception concernant les hauteurs et les coefficients d'occupation du sol projet au de règlement 1047-204, modifiant le règlement 1047, à l'article 8 alinéa 12^o dans la zone de densité 18-T2, paragraphes a) à d)) :

6.1. Q : L'Arrondissement peut confirmer ou infirmer cette remarque?

- **R :** Nous confirmons que, selon l'article 8 alinéa 12^o dans la zone de densité 18-T2 il est permis de construire jusqu'à un maximum de 16 étages.

6.2. Q : L'Arrondissement peut-il nous indiquer si d'autres zones sont affectées par une modification substantielle de ce type, ie modification de hauteur de bâtiment, ou toute autre modification d'importance? Si oui, lesquelles?

- **R :** L'Arrondissement ne possède pas d'autres zones affectées par une modification aussi substantielle. Fait à noter : le secteur de densité 18-T2 est caractérisé par un usage public en totalité. La Ville de Montréal est propriétaire de la totalité des terrains situés dans ce secteur de densité. Il fait également partie d'un secteur de planification détaillé.