

DOCUMENT 4.3.4

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 14 juin 2007
- Réponses soumises par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro entre le 14 et le 22 juin 2007

1. Modifications au Plan d'urbanisme et aux règlements

Le sommaire des modifications du 14 mai, préparé par DAA, indique, en page 6 à l'article 3, des ajustements du Plan d'urbanisme (sans concordance). Il s'agit des cas "L", pour le Manoir Pierrefonds, visant une modification de la carte de "densité de construction", et des cas "M", pour le Parc Alexander, et "N", pour le parc Olympia visant la modification de la carte "parcs et espaces verts".

La présentation électronique du 15 mai 2007 présente en diapositive "9" la modification proposée pour l'emplacement du Manoir Pierrefonds visant à créer une nouvelle catégorie de densité "18-07" (1 à 10 étages) à cet endroit pour permettre la construction d'un immeuble multifamilial de 10 étages à partir d'une catégorie existante de "18-05" (1 à 3 étages) et cette modification paraît à la carte de "densité de construction" proposée. Les deux autres cas "M et N" ne sont pas mentionnés dans la présentation électronique et ne l'ont pas été au cours de la séance d'information. À notre connaissance, ces trois cas "L, M et N" ne paraissent pas dans les documents rendus publics pour la consultation sur le projet P-1047-204 ni dans les plans en annexe A de ce projet. Les documents cartographiques pour la concordance du zonage ville (3.3.5), centre (3.3.6), Ouest (3.3.7) et Est (3.3.8) n'en font pas mention.

Q : Ces cas font-ils l'objet de modifications de zonage tout comme les cas « a » à « k » inscrits au P1047-204? Si oui, l'Arrondissement peut-il les fournir à la Commission? Y a-t-il d'autres cas de modifications de zonage qui n'ont pas été mentionnés?

- **R :** La modification proposée au Plan d'urbanisme pour l'emplacement du Manoir Pierrefonds (cas L) n'implique pas de modification du plan de zonage, il est donc normal de ne pas retrouver de mention de cette modification aux plans annexés au projet de règlement. La seule modification du règlement de zonage conséquente à disposition du plan d'urbanisme se retrouve à l'article 8 du règlement 1047-204 (elle correspond au paragraphe 7 de l'article 41.1 de la modification projetée) en ce qui concerne la densité.

- Les cas M et N concernent des modifications à la limite des parcs Alexander et Olympia et pourront éventuellement se traduire par une modification du règlement de zonage afin de faire correspondre la limite des zones correspondantes avec les nouvelles limites de ces parcs. Ces modifications ne peuvent être intégrées dans un règlement de concordance, n'étant pas nécessaires pour assurer la conformité du règlement de zonage au plan d'urbanisme.

Note de l'OCPM : Voir en annexe doc 4.3.5, 4.3.5.1 et 4.3.5.2 déposés par l'Arrondissement le 22 juin

2. Domaine des Brises et écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc,

En ce qui a trait au projet du Domaine des Brises qui s'inscrit dans le territoire des Rapides du Cheval Blanc, la modification proposée à la densité de construction est de faire de son emplacement une catégorie 18-C1 (1 à 10 étages, cos:0,2,-3,0, implantation faible ou moyenne) au lieu de la catégorie antérieure de 18-C2 (2 à 10 étages). La Commission a noté que le projet du Domaine des Brises ne comporte que 4 étages maximum, selon le plan d'aménagement d'ensemble du Groupe Grilli et DAA de décembre 2006 qui a fait l'objet d'un avis favorable du CPM le 11 décembre 2006 et a été approuvé par le Conseil de l'arrondissement le 15 janvier 2007 (RESOLUTION NUMERO CA07 29 0032 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - LOTS 3 780 599 à 3 780 732)

Q : Pourquoi, compte tenu du projet approuvé, l'Arrondissement a-t-il considéré modifier les paramètres de densité pour autoriser une hauteur de 10 étages? Cette demande de précision reflète les préoccupations énoncées par des citoyens lors des séances de consultation.

- **R :** La modification du Plan d'urbanisme en ce qui concerne les densités n'a pas pour effet d'augmenter la hauteur autorisée dans le domaine des Brises au règlement de zonage. Ainsi, il est inscrit au sous-paragraphe a) du paragraphe 13 de l'article 41.1 qu'il est projeté d'ajouter au règlement de zonage en vertu de l'article 8 du règlement 1047-204 que, dans la zone de densité 18-C1, la hauteur maximale en étages inscrite à la grille des spécifications s'applique lorsqu'elle n'est pas supérieure à 10 étages, ce qui est le cas pour le domaine des Brises. C'est donc le statu quo dans ce secteur en ce qui concerne la hauteur maximale autorisée au règlement de zonage. Le Plan d'urbanisme ne fait qu'ajouter un paramètre de hauteur maximale auquel le règlement de zonage devra être conforme s'il était modifié et ne crée aucune obligation d'atteindre les maximums fixés au plan d'urbanisme.

De fait, la modification au Plan d'urbanisme est relativement mineure puisque la hauteur maximale demeure identique (10 étages) et qu'elle vise plutôt à diminuer la hauteur minimale, en la faisant passer de 1 à 2 étages, évitant ainsi de devoir

rendre dérogatoire au règlement de zonage les résidences d'un étage existantes dans le secteur.