



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-045
Modifiant le plan d'urbanisme
de l'ancienne ville de Pierrefonds

Les Maisons TOP
boulevard de Pierrefonds et rue Richmond

Arrondissement Pierrefonds - Senneville

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 26 mai 2003



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 26 mai 2003
Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de règlement P-03-045 modifiant le plan d'urbanisme
de l'ancienne ville de Pierrefonds (no 1044)
Les Maisons TOP, boulevard de Pierrefonds et rue Richmond
Arrondissement Pierrefonds - Senneville

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P-03-045 modifiant le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds (no 1044).

La commission constate que la procédure d'évaluation de projet dans l'arrondissement Pierrefonds/Senneville est ouverte à la participation citoyenne. En effet, le projet proposé a déjà fait l'objet d'une étude publique par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, le 20 janvier 2003.

La commission constate également que la vocation du terrain visé par le projet, qui est présentement zoné commercial et résidentiel, a fait l'objet d'une réflexion soignée. La commission considère que le choix d'une affectation résidentielle est approprié car il permet de consolider un secteur d'habitation existant et d'éviter les nuisances liées à l'achalandage de commerces localisés en zones résidentielles.

La commission note que le projet proposé a fait l'objet de plusieurs ajustements. La proposition présentée vise une légère densification du secteur et permet un concept d'aménagement comprenant des bâtiments multifamiliaux avec garages souterrains, amorçant une transition entre la trame résidentielle existante et le secteur institutionnel adjacent.

Le 26 mai 2003

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

Les résidents du voisinage se sont dits inquiets de l'augmentation de densité proposée dans le projet de règlement P-03-045. La commission note que la densité moyenne de l'ensemble du projet serait de l'ordre de 0,95 ce qui est inférieur à la limite de 2,0 prévue au plan d'urbanisme. La commission note également que les professionnels et les membres du comité d'architecture de l'arrondissement auront l'occasion de raffiner encore davantage le concept d'aménagement proposé, avant de modifier la réglementation de zonage, afin d'assurer une intégration la plus harmonieuse possible avec le voisinage.

La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement proposé.

L'Office rendra ce rapport public le 10 juin prochain, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

p.j.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 Le projet	2
Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants	6
Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission	6
Conclusion	8
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

Le 25 mars 2003, le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-03-045 modifiant le plan d'urbanisme pour l'arrondissement Pierrefonds/Senneville. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.

Le projet de règlement P-03-045 modifie le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds de façon à permettre la construction de bâtiments multifamiliaux sur un terrain vacant de plus de 8 000 m² ayant front sur le boulevard de Pierrefonds. Ce projet a été proposé par l'arrondissement suite à une demande de modification de zonage déposée par un développeur immobilier, propriétaire du terrain visé. Une partie de ce terrain vacant est illustrée à la figure 1.

Un avis annonçant la tenue d'une consultation publique a été publié le 6 avril dans le journal local *Cité Nouvelles*. Au cours de la semaine du 22 avril, environ 600 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le voisinage du projet. Dès le 6 avril, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau de l'arrondissement, au bureau de la Direction du greffe de la ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet est présentée à l'annexe 2.

Le mardi 29 avril, la commission a tenu une assemblée publique dans la salle du conseil du Bureau d'arrondissement de Pierrefonds situé au 13665, boulevard de Pierrefonds. Une dizaine de citoyens ainsi que les membres du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ont participé à la consultation.



Figure 1 Terrain visé par le projet de construction de bâtiments multifamiliaux (extrait du document déposé 5.4).

1 Le projet

Le projet de règlement P-03-045 modifie le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds de façon à permettre la construction de 65 unités d'habitation répartis en 7 bâtiments de deux à trois étages ayant front sur le boulevard de Pierrefonds, une voie d'accès importante dans l'arrondissement. Ce terrain est situé dans un secteur résidentiel à proximité d'un groupe de bâtiments institutionnels comprenant notamment l'ancien hôtel de ville, le CLSC, le centre culturel et la bibliothèque. La localisation du site visé par le projet est présentée à la figure 2.

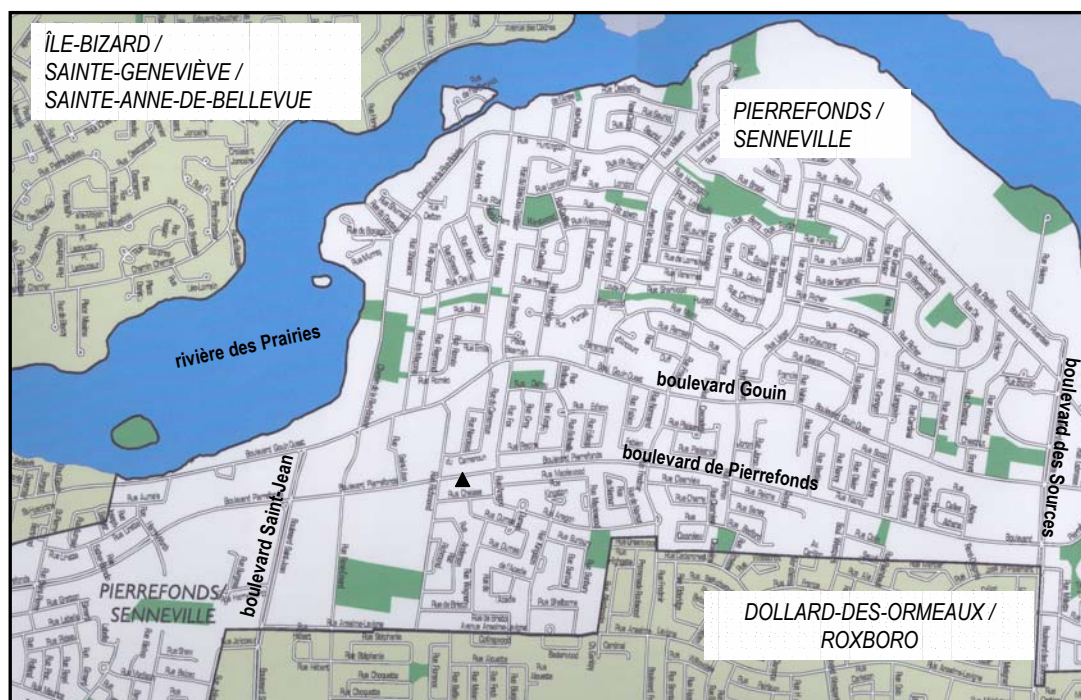


Figure 2 ▲ Localisation du site visé par le projet (adapté de la carte « Arrondissement Pierrefonds/ Senneville », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002)

Les modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage

Le terrain visé par le projet de règlement fait face à des bâtiments multifamiliaux sur le boulevard de Pierrefonds et est adossé à une zone résidentielle constituée en majorité de maisons unifamiliales sur la rue Chelsea. Au plan d'urbanisme, ce terrain est localisé dans une aire d'affectation « Habitation faible densité ». Le projet de règlement P-03-045 vise à remplacer cette affectation par « Habitation moyenne haute densité ». Cette modification est illustrée à la figure 3.

L'arrondissement prévoit modifier le règlement de zonage, si le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme est adopté par le conseil municipal, en créant une nouvelle zone « RE-12 » affectée à l'habitation et correspondant aux limites du terrain visé.

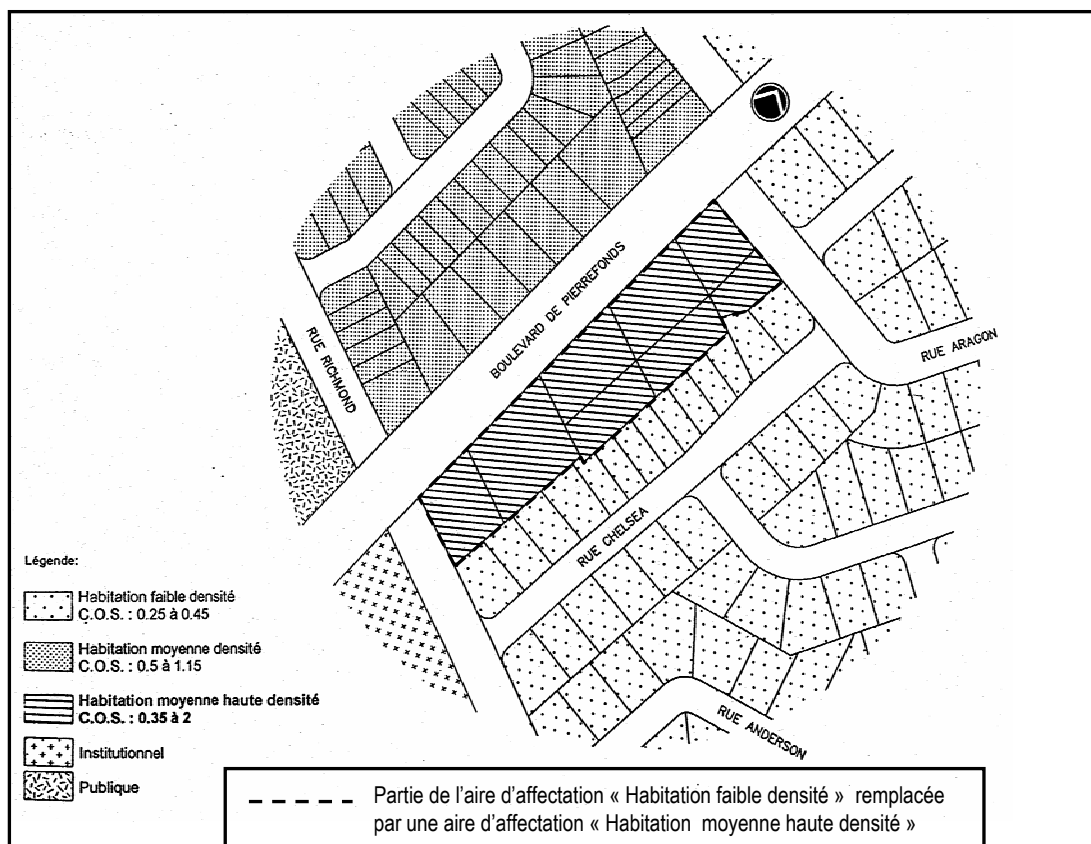


Figure 3 Localisation de la zone visée par le changement de limite de densité au plan d'urbanisme (adapté du document déposé no 4.3).

Au règlement de zonage, le terrain visé par le projet englobe une zone commerciale de catégorie « CA-2 » qui comprend les commerces de voisinage de type bureaux, services de santé et autres petits établissements. Il englobe aussi une partie d'une zone d'habitation de moyenne densité de catégorie « RD » qui comprend les habitations de type duplex et triplex.

La présence d'une zone de commerce représentant plus de 60% de la superficie d'une aire d'affectation « Habitation » au plan d'urbanisme constitue une anomalie au plan de zonage. La zone CA-2 a été créée en 1984 et aurait été laissée de côté ou oubliée lors de la confection du plan d'urbanisme en 1989. Les modifications proposées permettraient de corriger cette situation.

La nouvelle zone « RE-12 » comprendrait également un bâtiment dérogatoire érigé sur un terrain contigu à la zone visée par le projet et ayant front sur la rue Aragon. Cette modification permettrait de rendre l'occupation de cet immeuble conforme à la réglementation.

Les modifications prévues au plan d'urbanisme et au règlement de zonage sont présentées au tableau 1. D'après la personne responsable du projet pour l'arrondissement, les modifications proposées feraient en sorte que le règlement modifiant le règlement de zonage serait susceptible d'approbation référendaire.

Tableau 1 Description des éléments du plan d'urbanisme et du règlement de zonage, avant et après les modifications proposées (d'après les documents déposés no 4.3 et no 5.2).

Plan d'urbanisme	Avant les modifications		Après les modifications
Classe d'affectation Densité (C.O.S.)	Habitation faible densité 0,25 à 0,45		Habitation moyenne haute densité 0,35 à 2,0
Règlement de zonage			
Zones	RD	CA-2	Nouvelle zone RE-12
Usages	Habitation	Commerce de voisinage	Habitation
Densité (C.O.S.)	0,35 à 1,15	0,2 à 2,0	0,35 à 2,0
Superficie (m ²)	3 606	5 190	8 796
Marge avant (m)	8		6
Révision architecturale	P.I.I.A		P.I.I.A.

Le projet de développement immobilier

Le projet consiste en la construction de 65 unités en condominium réparties en 7 bâtiments jumelés et isolés de 2 à 3 étages. Ces bâtiments comprennent 5 ou 11 logements d'une superficie de plancher de moins de 100 m² et incluant généralement deux chambres à coucher. Ces logements de superficie relativement restreinte sont destinés à une clientèle de premiers acheteurs.

Les bâtiments seraient de forme carrée avec toits plats, ce qui permettrait de ne pas dépasser la hauteur des maisons unifamiliales localisées en cour arrière sur la rue Chelsea. La marge avant serait aussi réduite de 8 m à 6 m afin d'éloigner le plus possible les nouveaux bâtiments de ces maisons existantes.

Sur le plan de la volumétrie, l'aménagement de toits terrasse au deuxième étage des bâtiments de 3 étages est proposé, ce qui permet de réduire la densité d'occupation et de créer un ensemble immobilier plus ouvert. La fenestration serait simple mais généreuse pour donner un aspect contemporain aux édifices. Les matériaux de revêtement choisis sont le verre, la brique et le bloc de béton architectural.

Les stationnements extérieurs pour résidents et visiteurs sont regroupés en cour arrière et aucun stationnement n'est proposé en cour avant. Une case de stationnement intérieur est prévue pour chaque logement, à l'exception de ceux en sous-sol. Pour limiter les conflits de déplacements véhiculaires sur le boulevard de Pierrefonds, l'accès au garage souterrain se fait par les rues transversales Richmond et Aragon pour les bâtiments de coin et une seule entrée charretière est prévue sur le boulevard pour accéder aux garages souterrains des quatre bâtiments du centre.

Le plan d'implantation des bâtiments ainsi qu'une esquisse du projet sont présentés à la figure 4.

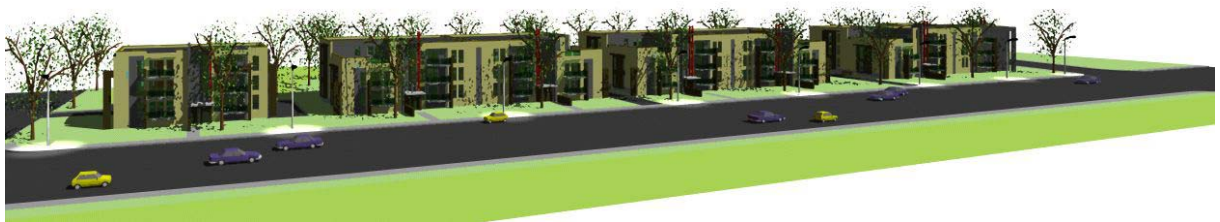
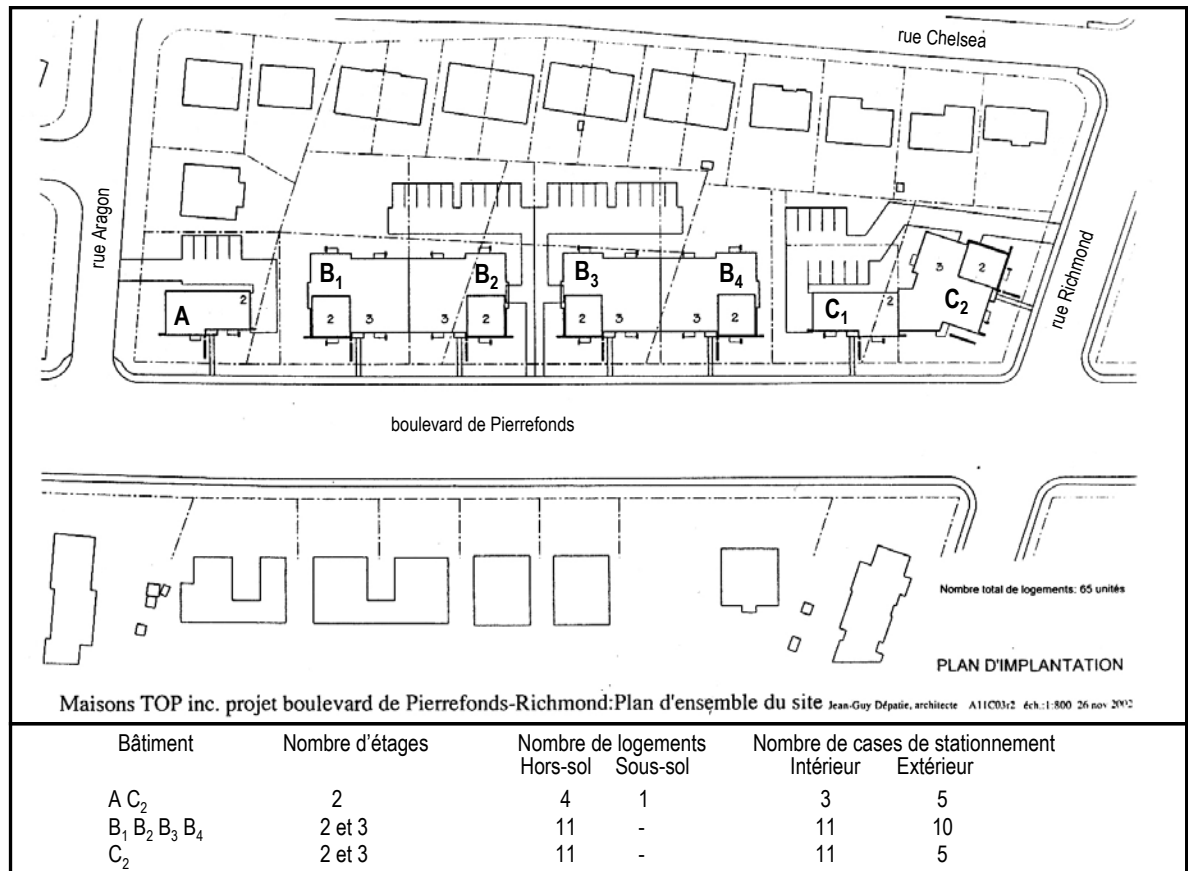


Figure 4 Plan d'implantation (figure du haut) et esquisse (figure du bas) du projet proposé de construction de bâtiments multifamiliaux (d'après le document déposé no 5.4).

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Une dizaine de citoyens ont participé à l'assemblée de consultation ainsi que tous les membres du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. Un citoyen résidant dans le voisinage depuis 25 ans est intervenu pour mieux comprendre les modifications proposées aux limites de densité et aux catégories d'usages. Ses questions ont aussi porté sur l'identification des zones du territoire pour lesquelles le processus d'approbation par les personnes habiles à voter s'appliquerait lors de la modification au règlement de zonage.

Ce citoyen a demandé des précisions afin d'être assuré que l'aménagement des stationnements en cour arrière des bâtiments ne permette pas de circulation directe entre les rues transversales Richmond et Aragon. Il s'est interrogé sur les avantages qu'apporterait la construction de 65 condos dans le voisinage et a demandé si des projets de nature commerciale ou encore l'aménagement d'un parc avaient été considérés par l'arrondissement.

Un autre résidant du quartier a rappelé les problèmes aigus de circulation sur les artères importantes de l'ouest de l'île, en particulier aux heures de pointe, et souligné que l'ajout de 65 condos sur le boulevard de Pierrefonds ne ferait qu'accentuer la congestion des voies routières. Il a ajouté que si le meilleur choix d'option pour cet emplacement était des blocs appartements, alors les bâtiments proposés ne devraient avoir qu'un ou deux étages de façon à ne pas augmenter la densité du secteur. Il s'est dit heureux que, contrairement aux bâtiments multifamiliaux construits de l'autre côté du boulevard de Pierrefonds, aucun stationnement ne soit autorisé en cour avant des bâtiments.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que la procédure d'évaluation de projet dans l'arrondissement Pierrefonds/Senneville est ouverte à la participation citoyenne. En effet, les réunions du Comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.) portant sur l'adoption de recommandations au conseil d'arrondissement sont publiques. Une lettre invitant les résidents du voisinage à participer à la réunion du 20 janvier 2003, au cours de laquelle le présent projet a été étudié, a été produite au dossier.

La commission constate également que la vocation du terrain visé par le projet a fait l'objet d'une réflexion soignée. Ce terrain est localisé au coeur de l'arrondissement, dans un secteur résidentiel de basse à moyenne densité situé à proximité d'un groupe de bâtiments institutionnels comprenant une école secondaire, le centre sportif, l'ancien hôtel de ville, la caserne de pompiers, les ateliers municipaux, le centre culturel, le centre communautaire et le C.L.S.C.

L'arrondissement a favorisé l'aménagement de logements sur ce terrain plutôt que la construction de petits commerces. La commission considère que le choix d'une affectation résidentielle est approprié car il permet de consolider un secteur d'habitation existant et d'éviter les nuisances liées à l'achalandage de commerces localisés en zones résidentielles.

Au cours de l'assemblée publique, la commission a appris que l'arrondissement avait, en plus d'un C.C.U., un comité d'architecture composé de deux architectes praticiens ainsi que de l'architecte chef de division du Service de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Le rôle de ce comité est de prendre la relève après que les aspects normatifs aient été étudiés par le service d'urbanisme,

afin de proposer des améliorations aux projets sur le plan de la conception architecturale, de l'apparence extérieure et de l'esthétique.

La commission constate que le projet proposé a fait l'objet de plusieurs ajustements suite à son examen par les professionnels des services municipaux, par les membres du comité d'architecture et par les membres du C.C.U. En effet, à l'origine, le promoteur avait proposé la construction de 76 logements répartis dans des bâtiments de trois étages avec toits en pente. À la demande de l'arrondissement, le promoteur a modifié le projet dans le but d'en réduire la densité.

Ainsi, l'architecte du promoteur a proposé de changer les toits en pente par des toits plats, afin de ne pas dépasser la hauteur des résidences unifamiliales voisines sur la rue Chelsea. Il a aussi proposé d'éliminer des logements localisés au troisième étage des bâtiments afin d'aménager des toits terrasse, ce qui permet de moduler la volumétrie des constructions et d'éviter une ligne de toits parfaitement alignée sur le boulevard de Pierrefonds.

L'architecte du promoteur a aussi porté une attention particulière aux bâtiments de coin ayant front à la fois sur le boulevard de Pierrefonds et sur l'une des rues transversales. Le bâtiment proposé au coin de la rue Aragon n'a que deux étages afin d'être compatible avec le bâtiment voisin existant et la porte du garage souterrain n'est pas visible du voisinage. Sur le coin de la rue Richmond, le bâtiment proposé n'est pas à angle droit et présente une façade à la fois sur le boulevard et sur la rue transversale. Ceci permet d'ouvrir la perspective de l'ensemble des bâtiments sur le secteur institutionnel localisé de l'autre côté de la rue Richmond, de part et d'autre du boulevard de Pierrefonds.

Les résidents du voisinage se sont dits inquiets de l'augmentation de densité proposée dans le projet de règlement. Selon les informations fournies au cours de l'assemblée publique, cette nouvelle classe d'affectation « Habitation moyenne haute densité », avec un coefficient d'occupation du sol variant de 0,35 à 2,0, est introduite au plan d'urbanisme pour tenir compte de la présence d'une mixité de bâtiments multifamiliaux sur un même terrain, incluant des bâtiments de 11 logements. La densité moyenne de l'ensemble du projet serait toutefois de l'ordre de 0,95. L'augmentation des limites de densité au plan d'urbanisme ne se traduirait donc pas par une augmentation aussi importante au règlement de zonage.

Pour la commission, l'augmentation des limites de densité permet surtout de construire des logements sur un terrain présentant une géométrie particulière. En effet, le terrain visé offre une profondeur de lot à la fois trop élevée pour permettre l'aménagement de maisons unifamiliales ayant front sur le boulevard de Pierrefonds, ce qui d'ailleurs ne serait pas souhaitable, et trop faible pour permettre la construction d'une zone de commerce suffisamment dégagée des maisons unifamiliales situées en cour arrière. La densification proposée permet également un concept d'aménagement plus « contemporain » comprenant des bâtiments multifamiliaux avec garages souterrains et amorçant une transition entre la trame résidentielle existante et le secteur institutionnel adjacent.

Conclusion

La commission constate que la procédure d'évaluation de projet dans l'arrondissement Pierrefonds/Senneville est ouverte à la participation citoyenne. En effet, le projet proposé a fait l'objet d'une étude publique par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, le 20 janvier 2003.

La commission constate également que la vocation du terrain visé par le projet, qui est présentement zoné commercial et résidentiel, a fait l'objet d'une réflexion soignée. La commission considère que le choix d'une affectation résidentielle est approprié car il permet de consolider un secteur d'habitation existant et d'éviter les nuisances liées à l'achalandage de commerces localisés en zones résidentielles.

La commission note que le projet proposé a fait l'objet de plusieurs ajustements suite à son examen par les professionnels de l'arrondissement, par les membres du comité d'architecture et par les membres du C.C.U. La proposition présentée vise une légère densification du secteur et permet un concept d'aménagement comprenant des bâtiments multifamiliaux avec garages souterrains, amorçant une transition entre la trame résidentielle existante et le secteur institutionnel adjacent.

Les résidants du voisinage se sont dits inquiets de l'augmentation de densité proposée dans le projet de règlement. La commission note que la densité moyenne de l'ensemble du projet serait de l'ordre de 0,95 ce qui est inférieur à la limite de 2,0 prévue au plan d'urbanisme. La commission note également que les représentants des services municipaux et les membres du comité d'architecture auront l'occasion de raffiner encore davantage le concept d'aménagement proposé, avant de modifier la réglementation de zonage, afin d'assurer une intégration la plus harmonieuse possible avec le voisinage.

La commission recommande donc au conseil municipal d'adopter le projet de règlement proposé.

Fait à Montréal, le 26 mai 2003

(s) Catherine Chauvin

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Période du mandat

Du 7 avril au 26 mai 2003

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente

M. Luc Doray, secrétaire d'assemblée et responsable du registre des intervenants

La consultation publique

L'avis public

Paru le 6 avril dans le journal *Cité Nouvelle*

L'assemblée

Le mardi 29 avril 2003, en soirée

Lieu : Salle du conseil du Bureau de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville,
13665, boulevard de Pierrefonds

Les participants et participantes

Gaétan Beauchesne, citoyen

Claude Vachon, citoyen

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Services municipaux

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement Pierrefonds–Senneville

Mme Fabienne Labouly, urbaniste et responsable du projet

Mme Myriam Aktouche, urbaniste

M. Michel Plante, architecte et chef de division

Service de développement économique et de développement urbain, Ville de Montréal

Mme Claire Morissette, conseillère en planification

Promoteur

M. K. Tajfel, propriétaire du terrain visé par le projet et développeur immobilier

M. Jean-Guy Dépatie, architecte

Annexe 2

La documentation

Centres de documentation

- Bureau de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville, 13665, boulevard de Pierrefonds
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, Metcalfe, bureau 1414

Documentation déposée le 6 avril 2003

1. Projet de règlement P-03-045 modifiant le règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds (no 1044) et annexe ;
2. Avis public daté du 6 avril 2003;
3. Résolutions
 - 3.1. CE03 0609 du comité exécutif adoptée lors de sa séance du 19 mars 2003
 - 3.2. CA03 020072 du conseil d'arrondissement de Pierrefonds/Senneville adoptée lors de son assemblée du 3 mars 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Pièces jointes au dossier
 - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
 - 4.5. Intervention – Développement économique et urbain
5. Documentation déposée par l'arrondissement
 - 5.1. Extraits de procès-verbaux du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2002 et du 20 janvier 2003
 - 5.2. Rapport aux membres du comité consultatif d'urbanisme daté du 17 janvier 2003 portant sur le changement d'affectation
 - 5.3. Rapport au directeur général daté du 28 janvier 2003 portant sur le changement d'affectation
 - 5.4. Présentation électronique du projet
 - 5.5. Projet « Maisons TOP Inc. » daté du 26 novembre 2002 préparé par l'architecte Jean-Guy Dépatie

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la Ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél : (514) 872-3568
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal.
