



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

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

**Projet de règlement P-03-044
Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal
afin d'y incorporer un document complémentaire (CO 92 03386)**

Arrondissement d'Anjou

COMPTE-RENDU

Date : 12 mai 2003
Heure : 19 h
Lieu : **Salle du conseil
Bureau d'arrondissement d'Anjou
7701, boulevard Louis-H.-LaFontaine**

ÉTAIENT PRÉSENTS :

La commission

M. Jean Paré, commissaire
M. Rémi Manesse, analyste

Le secrétaire

M^{me} Suzanne Barrette, secrétaire de séance

Représentant(s) de l'arrondissement

M. Michel Lévesque, Chef de Division – Urbanisme et Permis
M^{me} Marie-Thérèse Stephen, directrice du bureau d'arrondissement

Représentants du service du développement économique et urbain

M^{me} Claire Morissette, conseillère en planification, Développement économique et urbain
M. Martin Ethier, conseiller en aménagement, Développement économique et urbain

Autres participants (citoyens / organismes)

7 citoyens
1 intervenant

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, la période de questions et celle réservée aux interventions.

Par la suite, le président cède la parole à M. 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.

Les effets du document complémentaire dans l'arrondissement d'Anjou sont les suivants :

- le mont Royal
 - l'arrondissement étant situé à l'extrémité Est de l'île, il n'y a aucune vue sur le mont Royal qui ne fait pas partie non plus de son territoire ;
- les vues sur les éléments naturels
 - l'arrondissement d'Anjou n'est pas directement concerné par ce thème ;
- le patrimoine
 - Ce thème est également sans objet pour l'arrondissement d'Anjou ;
- la végétation
 - l'arrondissement devra adopter un règlement prévoyant au moins l'exigence d'un permis avec conditions pour l'abattage d'arbre en cour avant ou les arbres faisant partie d'un alignement d'arbres, ainsi que des mesures de protection des racines ;
- les parements des bâtiments
 - les dispositions existantes concernant les parements de maçonnerie devront être maintenues ;
- l'impact et l'intégration des bâtiments
 - l'arrondissement devra assurer l'harmonisation des bâtiments, aménagements et enseignes à la limite de deux arrondissements ;
- l'impact et l'intégration des usages
 - un terrain bordant un arrondissement doit être affecté à un usage dont les émissions de poussières, odeurs, fumées, vibrations, lumières et bruits et les effets sur la circulation sont limités lorsque l'habitation est permise sur le terrain qui lui est adjacent ou qui lui fait face dans un autre arrondissement. Pour l'arrondissement d'Anjou, il s'agit d'ajuster ou d'ajouter des dispositions dans ce sens ;

M. Ethier termine sa présentation en décrivant les étapes à venir en vue de l'entrée en vigueur du document complémentaire.

Au terme de cette présentation, le président annonce une pause et ouvre le registre de la période de questions.

3. Période de questions

Une seule personne s'est inscrite au registre et les questions portent sur :

- la disponibilité et l'accès aux différents plans en format plus grand ;
- l'opportunité de faire des commentaires pour inclure d'autres bâtiments à caractère patrimonial que ceux apparaissant au document complémentaire, même s'ils ne sont pas situés sur les rives, soit le long de la voie panoramique, en particulier le Village olympique ;
- la protection d'un massif important d'arbres (ravin-boisé) situé à l'arrière du Village olympique, constitué de quelque 600 arbres ;
- l'identification, sur les plans d'un arrondissement, des dispositions en matière de zonage applicables à l'arrondissement voisin, et ce, dans le but de permettre d'identifier facilement les problèmes potentiels quant aux usages de voisinage ; les provisions pour permettre des dialogues officiels entre les arrondissements et les services centraux ;

Les réponses des représentants du Service indiquent notamment que :

- les plans en grands formats sont disponibles aux bureaux de l'Office ;
- le Commissaire souligne que l'émission des commentaires et le dépôt de documents doit se faire en deuxième partie de l'assemblée, au moment de l'audition des opinions des citoyens. Néanmoins, le Commissaire demande à M^{me} Morissette de rappeler les règles et les critères applicables au patrimoine dans le document complémentaire ;

M^{me} Morissette explique donc les sources et les fondements qui ont servis pour identifier les éléments du patrimoine au document complémentaire : les sources premières sont le répertoire d'architecture de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal et le règlement d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal, qui identifiaient les secteurs patrimoniaux et les immeubles significatifs qui apparaissent en jaune et en bleu au plan identifié « vues et patrimoines » dans le document complémentaire. Le document complémentaire identifie les bâtiments qui sont d'intérêt à l'intérieur de ces secteurs-là, en plus de ceux le long de la voie panoramique. Le document complémentaire n'empêche nullement l'arrondissement qui désire bonifier cet élément de le faire. Aussi, M^{me} Morissette souligne que le document complémentaire n'a pas identifié les bâtiments détenant un statut qui leur est accordé en vertu de la Loi sur les biens culturels ;

- le document complémentaire tel que proposé exigera des normes de protection d'un arbre et de plantation d'arbres lors de travaux de construction, ainsi qu'un permis pour l'abattage d'arbres et, lors de travaux de construction, prévoira les mesures pour la protection des racines ;



La question soulevée par le citoyen fait référence à la préservation des espaces naturels : ce thème-là n'est pas traité dans le document complémentaire tel que proposé. Compte tenu des courts délais pour l'élaboration du document, ce thème des espaces naturels n'a pu être exploité à fond. Dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, des mesures plus élaborées seront probablement prévues pour le sujet particulier de la préservation des espaces naturels ;

- une fois que le document complémentaire aura été adopté par le conseil municipal, le Service du développement économique et urbain prévoira des rencontres techniques avec chacun des arrondissements pour évaluer toute la question du voisinage d'usages de manière beaucoup plus fine ;

Le Service a procédé à un premier niveau d'analyse pour étudier l'impact du document complémentaire et un deuxième niveau d'analyse devra être fait avec la collaboration de chacun des arrondissements sur chacun des thèmes élaborés au document complémentaire. Lorsque les arrondissements soumettront leurs modifications à la réglementation d'urbanisme, le Service central examinera les recommandations et, au besoin, des discussions seront tenues avec les arrondissements pour s'assurer que le tout est harmonisé adéquatement ;

À l'heure actuelle, il n'y a aucun mécanisme de prévu visant l'harmonisation des usages entre les arrondissements. Justement, le document complémentaire tel que proposé cherche à établir des discussions entre les arrondissements et le mécanisme de vérification doit se faire par le biais de l'établissement de la conformité des modifications que les arrondissements devront apporter à leur réglementation d'urbanisme, soit au règlement de zonage, soit au règlement sur les P.I.I.A. L'étude de la conformité est sous la responsabilité du comité exécutif. Présentement, les documents sont étudiés à la Division de la réglementation qui soumet une recommandation au comité exécutif. La révision éventuelle des règlements de zonage est soumise à la procédure de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Pour ce qui est des plans d'implantation et d'intégration architecturale, c'est par le biais du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement qui soumet ses recommandations au conseil ;

Par ailleurs, les questions de la commission portent sur :

- le thème de l'intégration des usages
 - les points de rencontre entre deux arrondissements, notamment l'incidence du document complémentaire sur les questions de voisinage d'usages dans le cas de deux arrondissements qui ont des frontières semblables à celles situées entre les arrondissements d'Anjou et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ;
 - ce qui a amené à choisir les éléments du thème du voisinage ;
- la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans l'arrondissement d'Anjou et ses mécanismes de consultation auprès de la population ;

M. Michel Lévesque offre les points d'information suivants :

- une réflexion est entamée sur le thème de l'intégration des usages. Il faut dire que l'arrondissement d'Anjou est déjà très développé, pratiquement complété au niveau du développement, et les limites qui restent à développer ne sont pas tellement des limites résidentielles comme des limites industrielles voisines d'autres secteurs industriels ;



À la limite Est, il y a des territoires à développer avec Montréal-Est, mais il s'agit de voisinages industriels et donc les mesures ne s'appliqueraient pas à cet endroit. Le long de la frontière Ouest, il y a un voisinage résidentiel, mais du côté d'Anjou, il s'agit de la zone centre-ville à haute densité et ce secteur est pratiquement tout construit. Quoiqu'il en soit, nous devons prévoir des mécanismes d'ajustement pour tenir compte de cette nouvelle réalité et nous comptons le faire au niveau des règlements de plan d'implantation et d'intégration architecturale dans lesquels seraient intégrés des critères qui pourraient tenir compte de cette problématique. Pour la limite Sud, ce secteur est entièrement développé. C'est un secteur qui s'est construit dans les années 60 et un peu plus récemment au début des années 80. Dans la partie Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, il n'y a plus de terrains, sauf à de très rares exceptions. Il s'agit d'un voisinage qui est unifamilial et nous ne retrouverions pas à cet endroit de la haute densité. Encore là, la réglementation le prévoira quand même. Pour la partie Nord aux limites avec l'arrondissement de Saint-Léonard, il y a un secteur résidentiel qui s'appelle Anjou-sur-le-Lac, au nord de la rue Bombardier. Ce secteur en voie de développement est à basse densité unifamilial, la haute densité étant plutôt au centre du développement donc pas voisin de l'autre arrondissement. Il n'y a donc pas de problème à cet endroit. Finalement, si on regarde le boulevard Henri-Bourassa, territoire industriel, il y a de très grosses contraintes car les terrains sont très peu profonds, une trentaine de pieds de profondeur seulement, donc c'est très difficile à développer. Il y a alors une réflexion particulière à avoir au niveau du plan d'urbanisme, mais c'est certain qu'il n'y aura pas à cet endroit de la haute densité car nous sommes pris d'une part avec une voie ferrée et d'autre part avec une ligne de transmission d'Hydro-Québec qui longe le boulevard et qui empêche le développement ;

C'est donc limité pour Anjou, mais des mécanismes pour les quelques cas d'exception mentionnés seront quand même prévus ;

- certains des secteurs sont sujets à des plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.I.A.). Le nouveau secteur industriel du parc d'affaires, où est situé le terrain de golf, est protégé par le règlement sur les P.I.I.A. Des P.I.I.A. sont également appliqués dans le secteur « centre-ville », situé entre le boulevard Métropolitain, la rue Beaubien, la limite Ouest avec Montréal et le boulevard Louis-H.-LaFontaine, secteur à la fois commercial et résidentiel et qui est à plus haute densité. Il manque peut-être des critères au niveau du voisinage d'arrondissement évidemment parce que cela n'existait pas à l'époque. C'est à ce niveau que le règlement existant sera complété. Il est également prescrit que tout bâtiment de plus de 5 étages à travers tout le territoire d'Anjou doit être soumis à un P.I.I.A. Donc indépendamment du secteur où ils se trouvent, déjà les bâtiments de 5 étages et plus sont sujets à des P.I.I.A. ;

Enfin il y a un dernier secteur sujet au P.I.I.A., soit la voie sud du Métropolitain. Il s'agit d'un secteur commercial à faible densité ;

M. Michel Lévesque ajoute :

- Dans le cas des plans d'implantation et d'intégration architecturale, une étude se fait à l'interne avec l'équipe de fonctionnaires et le promoteur et lorsque le projet respecte de façon à peu près intégrale la réglementation à la fois de zonage et les critères de P.I.I.A., il est présenté au comité consultatif d'urbanisme composé, obligatoirement par la loi, de citoyens et de membres du conseil d'arrondissement. On retrouve en général une majorité de citoyens sur le comité consultatif d'urbanisme. C'est à ce niveau-là que le comité va faire des représentations et des recommandations à l'intention du promoteur pour bonifier,

si l'on peut dire, son projet ou au moins respecter le plus intégralement possible les critères qui sont fixés. Les P.I.I.A., contrairement au zonage, ne sont pas des normes fixes mais bien des critères d'évaluation et de performance. Une fois que le comité est favorable ou juge que le projet respecte les critères du P.I.I.A., il est donc transmis au conseil d'arrondissement et là il est présenté en public lors de l'assemblée régulière du conseil d'arrondissement. Il est vrai que ce n'est pas toujours tout le monde qui est au courant et un raffinement pourrait venir avec le temps au niveau de l'information au public, mais la loi étant faite comme elle est faite, c'est la procédure ;

Il faut dire que bien souvent les gens entendent parler du projet et déjà les promoteurs ont hâte de vendre leur projet et avec les annonces, l'opinion publique est quand même déjà motivée à intervenir et les citoyens peuvent faire des représentations lors de l'assemblée publique du conseil d'arrondissement ;

M^{me} Morissette complète comme suit :

- Compte tenu du court délai qui était disponible pour élaborer la première version du document complémentaire, celui-ci a cherché à maintenir les dispositions existantes dans le règlement d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal. L'analyse n'a pas été poussée davantage pour faire ressortir des éléments plus précis que ceux qui sont au document complémentaire. S'il y avait d'autres éléments relatifs aux points de rencontre des arrondissements à être couverts avec la révision du plan d'urbanisme, l'équipe du plan d'urbanisme pourrait répondre à cette interrogation. Ces renseignements seront obtenus auprès des ressources concernées et seront ajoutés comme élément de réponse sur le site internet de l'Office.

Au terme de cette période, compte tenu qu'aucune personne ne s'est inscrite pour s'exprimer sur le projet, le président annonce que la réunion tire à sa conclusion.

4. Levée de la séance

À 21h, le président remercie les participants et les représentants des services en indiquant que cet 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.

Suzanne Barrette
Secrétaire d'assemblée