

DOCUMENT 4.3.2

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 5 juin 2007
 - Réponses soumises par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro entre le 14 et le 27 juin 2007
-

1. Parc-nature et écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc et Domaine des Brises

1.1. Q : Quelles sont les intentions de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et de la Ville de Montréal concernant la consécration de la vocation de l'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc en parc-nature ? :

- **R :** Dès que le service immobilier du central aura acquis ces terrains, l'arrondissement pourra les zoner parc nature « PD ».

1.1.1. Q : Que la totalité du secteur soit consacrée à la vocation de parc ? (voir extrait de la transcription ci-dessous*)

* Référence par M. Rochon à l'acquisition de lots affectés à la fonction « résidentielle » dans le secteur du Parc-nature des Rapides du Cheval Blanc, transcription de la soirée d'information du 15 mai 2007, lignes 1260 à 1270 :

« Actuellement, ce qui apparaît en vert, ce sont les terrains qui sont déjà propriété de la Ville de Montréal. Ce que vous avez au zonage actuellement, le zonage actuel, c'est un zonage RG, c'est-à-dire, qui permet le résidentiel. Mais vous avez, tout ce qui n'a pas été acheté encore par la Ville de Montréal, on est obligé de le laisser zoné résidentiel, sinon au zonage, ça devient de l'expropriation déguisée.

Donc le projet, c'est d'avoir un parc ici, d'avoir tout ça en vert, là, mais pour l'instant, les terrains ne sont pas encore achetés. C'est la seule raison pour laquelle, au plan d'urbanisme, mais aussi au zonage, on n'a pas un usage parc à ces endroits-là. Ça demeure toujours un usage résidentiel, tant et aussi longtemps que la Ville de Montréal n'aura pas procédé à l'acquisition ».

- **R :** 76% de ce territoire est consacré à la vocation de parc nature.

1.1.2. Q : Ou, qu'y soient autorisés des projets résidentiels?

- **R : Un seul projet résidentiel a été autorisé dans le site des Rapides du Cheval Blanc** car le plan de développement existait avant la délimitation de l'écoterritoire faite par le service des parcs. Pendant une année, un groupe de travail a été mis sur pied comprenant les représentants de l'arrondissement, de la ville (services des parcs), du ministère de l'Environnement, de l'AMT, du promoteur (Grilli) et du consultant paysagiste (Malaka Akaoui) afin de **décider** d'un concept résidentiel et de parc nature. Nous avons ensemble finalisé la délimitation de l'écoterritoire.

1.1.3. Q : Dans le cas où les deux fonctions cohabiteront, quelles sont les superficies visées d'une part pour la fonction « parc » et d'autre part pour la fonction « habitation » par rapport à la superficie totale?

- **R : voir tableau plus bas**

Utilisation du sol	Superficie en m2 (Hectares)	Pourcentage de l'écoterritoire
Habitation	66 704 m2 (6,67)	15 %
Parcs de quartier	11 103 m2 (1,1)	2,5 %
Rues	21 103 m2 (2,1)	4,8 %
Total du développement	104 910 m2 (10,5)	23,8 %

Utilisation du sol	Superficie en m2 (Hectares)	Pourcentage
Écoterritoire Rapides du cheval Blanc	440 000 m2 (44) (incluant le projet de développement)	100 %

1.1.4. Q : L'acquisition des propriétés privées en vue d'en faire un parc-nature est-elle en cours ?

- **R : Oui;**

Q : De qui ces acquisitions relèvent-elles?

- **R : Elles relèvent du service des immeubles et du contentieux de la ville**

1.2. Q : Quelle suite a été donnée par l'Arrondissement à l'avis du Conseil de patrimoine de Montréal (CPM) du 1er novembre 2006 sur le développement du Domaine des Brises dans le territoire du parc-nature, cité par une citoyenne le 29 mai dernier?

- **R : Création d'un PIIA spécifique au projet, modification de la rue donnant sur la Rivière-des-Prairies afin de créer un caractère champêtre avec fossés, modifications architecturales, relevé des arbres par un arpenteur.**

1.2.1. Q : Le domaine des Brises fait-il partie de l'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc?

- **R :** Le Domaine des Brises est localisé à l'intérieur de l'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc.

1.2.2. Q : Le projet a-t-il été approuvé? Si oui, par qui et quand ?

- **R :** Le projet a été approuvé par le Conseil d'arrondissement le 15 janvier 2007, Résolution: CA07 29 0032

1.2.1. Le projet du Domaine des Brises a fait l'objet à certaines conditions d'un avis favorable par le Comité du patrimoine le 11 décembre 2006 : Quels sont les ajustements qui ont été faits au projet pour le rendre acceptable? Prière de préciser les ajustements;

- **R :** La seule condition relative à l'avis favorable du Conseil du patrimoine est de prévoir un comité de suivi du projet afin de constater la livraison des engagements pris.
- **R :** Par conséquent, un comité de suivi formé de 10 membres (promoteur, citoyens et administration) a été mis sur pieds et une première rencontre a déjà eu lieu le 17 mai dernier.

1.2.4. Q : Les travaux au Domaine des Brises ont-ils été autorisés? Si oui, par qui et quand ? Sont-ils commencés et depuis quand?

- **R :** La construction n'a pas encore débuté, mais des demandes de permis sont présentement à l'étude.

1.2.5. Q : Le comité de suivi a-t-il été mis en place? Ses délibérations seront-elles rendues publiques?

- **R :** Oui. Une rencontre a déjà eu lieu. Le comité fait rapport au conseil d'Arrondissement, qui s'occupe de diffuser l'information.

Note de l'OCPM : voir en annexe le procès-verbal de la première réunion du comité du suivi du 17 mai 2007 et le communiqué sur le début des travaux transmis par L'Arrondissement le 14 juin 2007. (Voir annexes 4.3.2.1, 4.3.2.2)

1.2.6. Q : le 16 mai 2007, l'Arrondissement communiquait à l'OCPM « les plans de zonage modifiés pour le projet du Domaine des Brises afin de rentrer nos parcs locaux » soient le Plan no P 002-53 dossier 2007-36A zonage existant et 2007-37 B zonage proposé datés du 2007-05-15 en remplacement de ceux datés du 2007-03-29; quelles sont les modifications apportées?

- **R :** Nous avons intégré les parcs locaux zonés PA dans la zone RG-1, car nous avons l'obligation d'identifier nos parcs dans notre plan de zonage 1047.

Note de l'OCPM : voir en annexe les modifications au plan de zonage 1047 concernant la zone du Domaine des Brises, le cas «k», plan 002-53, 2^{ème} proposition du 29 mai 2007, transmis par l'Arrondissement le 27 juin 2007 et le texte correspondant dans le règlement. (Voir annexes sur le zonage – 4.3.2.3 à 4.3.2.8)

2. Manoir Pierrefonds

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 spécifiquement le projet d'aménagement du Manoir Pierrefonds sur le boulevard Gouin ?

- **R :** Les recommandations du Comité d'architecture ont été communiquées au promoteur Mélior. Certaines modifications au projet seront effectuées afin de préserver les arbres sur le côté Est de la propriété par le déplacement de l'entrée menant au stationnement intérieur. Nous avons reçu une lettre d'engagement du groupe Mélior à cet effet.

2.1.1. Q : Sur les limites de la modification du zonage RG-1?

- **R :** Les limites du zonage RG-1 ont été modifiées afin de se limiter uniquement au lot visé par le projet de construction.

2.1.2. Q : Quelles sont les limites de propriété du Manoir?

- **R :** Le manoir est situé sur le lot 1977654 (18 459 boul. Gouin Ouest). Il est délimité par le lot 1977688 et 1977689 à l'est, par la rivière Des Prairies au Nord, par le lot 1977653 à l'ouest et par le boulevard Gouin au Sud.

2.1.3. Q : Un permis de construction a-t-il été émis? Si oui, Quand?

- **R :** Oui. Il s'agit d'un permis pour l'érection de la fondation seulement émis le 24 avril 2007. Des détails complémentaires seront requis pour le permis final.

3. Secteur de planification détaillée ouest de Pierrefonds

3.1. Q : Le plan issu de cette planification détaillée fera-t-il l'objet d'une consultation publique officielle ?

- **R :** La planification détaillée du secteur Ouest fera à terme l'objet d'une consultation publique. L'introduction des résultats découlant de cette planification détaillée au Plan d'urbanisme (élaboration possible d'un PPU, incluant les tracés routiers, les précisions quant à l'affectation du sol et des densités de construction, la délimitation de nouveaux espaces verts, les mesures assurant la protection des milieux humides ainsi que la réalisation d'un plan de gestion des déplacements, etc.) suivra le processus légal de modification au Plan d'urbanisme nécessitant une consultation publique en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.2. Est-ce que les modifications au règlement de zonage pour ce secteur feront aussi l'objet d'une consultation publique officielle?

- **R :** Oui car si nous voulons densifier et créer des parcs il faudra modifier le zonage

Note de l'OCPM : voir en annexe les modifications au zonage concernant la zone du secteur ouest de Pierrefonds, le cas « i », et le plan de la zone, 2^{ième} proposition du 15 mai 2007, transmis par l'Arrondissement le 27 juin 2007.

4. Comparaison des versions française et anglaise du chapitre 18

4.1. Q : La Commission a noté que les versions française et anglaise diffèrent sur un point au moins, à savoir : la mention du prolongement boulevard Pierrefonds vers la rue Morgan – paraît en anglais, mais pas en français (cf p. 31 balise 5 dans les deux versions) :

- **R :** (réf. balise 5 de la planification détaillée du secteur Ouest de Pierrefonds)

Effectivement, la mise à jour de la cinquième balise d'aménagement du secteur de planification détaillée locale du secteur Ouest de Pierrefonds de la version anglaise du chapitre rendue publique pour consultation n'a pas été effectuée. C'est une omission. La version finale anglaise devra tenir compte de l'ensemble des ajustements effectués à la version française.

4.1.1. Q : Quelle est la version finale qui a la primauté au sens de la Loi ? La version française ou la version anglaise?

- **R :** L'adoption de la version finale, après consultation publique, s'effectue par le conseil municipal. C'est la version française qui est adoptée par le conseil municipal et qui, par conséquent, a la primauté au sens légal.

4.1.2. Q : Y a-t-il eu des changements à la version française depuis qu'elle a été rendue publique pour la consultation?

- **R :** Un ajustement à la carte «Les parcs et les espaces verts», et par conséquent aux cartes l'affectation du sol et de la densité de construction (Grand espace vert ou parc riverain), a été nécessaire afin de délimiter correctement les espaces verts entourant le secteur des Rapides du Cheval Blanc et d'assurer ainsi une concordance avec le zonage désigné pour le secteur, et ce, en conformité avec les récentes acquisitions et échanges de terrains réalisés dans le cadre du projet de conservation et du concept d'aménagement de l'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc.

Par ailleurs, la version rendue publique pour consultation devra faire l'objet d'ajustements en vue de son adoption par le conseil municipal, notamment à

la carte synthèse des orientations pan-montréalaises (enlever la bulle faisant référence au prolongement du boulevard De Pierrefonds vers le boulevard Morgan), afin de tenir compte de l'évolution du dossier quant au prolongement du boulevard De Pierrefonds. Il faut souligner que le prolongement possible du boulevard de Pierrefonds vers le boulevard Morgan, dont le tracé reste à préciser, a été identifié au Plan d'urbanisme de la Ville, adopté en 2004. Depuis, de nombreuses discussions ont eu lieu dans le cadre de la planification du secteur ouest de Pierrefonds et de la mise en valeur de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. Ces discussions ont mené à la conclusion unanime de ne pas retenir ce scénario. Ainsi, la mise à jour de la carte synthèse reflète cette volonté.

1. Enlever toute référence au prolongement du boulevard De Pierrefonds vers le boulevard Morgan, à la version française et anglaise :

- Carte synthèse des orientations pan-montréalaises (enlever la bulle)

2. Ajustement nécessaire aux limites des espaces verts dans le secteur des Rapides du Cheval Blanc, à la version française et anglaise :

- à la carte «Les parcs et les espaces verts»
- à la carte «L'affectation du sol» (affectation Grand espace vert ou parc riverain)
- à la carte «Les densités de construction» (Grand espace vert ou parc riverain)

3. Ajouter le parcours riverain et le lien cyclable pan-montréalais à la carte du secteur de planification détaillée locale du noyau villageois Roxboro

Par : Christine Caillé

4.1.3. Q : Quelles sont les différences entre les deux versions? Prière de produire une liste des corrections à apporter aux deux versions.

- **R :** Apporter les modifications suivantes au texte en anglais pour assurer une conformité avec le texte en français, notamment :

Liste :

1. action 13.5 du chapitre (p.13) : Favour the burial of overhead electrical wires, particularly along Gouin Boulevard West ~~in the Eastern area of Pierrefonds.~~

23. action 15.1 du chapitre (p.14) : Protect areas and buildings of heritage or architectural interest found on the built heritage map and on the list of buildings (see Section 18.5) more effectively, particularly along the waterside roadway, in accordance with Montréal's Politique du patrimoine (Heritage Policy) :

- By instituting strict controls on construction, renovation or demolition work;
- By parcelling, building volume and site plan standards with the appropriate regulatory tools, specifically those concerning site planning and architectural integration programs (SPAIP) applicable in the following areas : ...

3. cinquième balise du secteur de planification détaillée locale du noyau villageois Roxboro (p. 23) : enlever le dernier point

4. cinquième balise d'aménagement du secteur de planification détaillée locale du secteur Ouest de Pierrefonds (p. 31) : Extend Pierrefonds Boulevard to ~~Morgan Boulevard~~ taking a route that minimizes impacts on natural environments and that permits efficient public transportation service to the area and towards the Baie d'Urfé commuter train station. CC

5. correction des coquilles au plan d'action

5. Zonage et grille de spécifications

5.1. Q : Existe-t-il pour la « zone RA » une dénomination additionnelle « P » qui viendrait qualifier la zone de « Patrimoniale » comme une citoyenne y faisait allusion le 29 mai?

- **R :** Nous avons l'article 146 dans notre règlement de zonage 1047 qui traitait du patrimoine et référait aux zones sur le plan de zonage ayant la particule ajoutée « P ». Cet article a été abrogé dans le texte de règlement mais la particule P a été conservée dans le plan pour des raisons de budget. Nous attendons une refonte pour éliminer la particule « P » à certaines des zones situées le long du boulevard Gouin Ouest car nous ne pouvons l'enlever sans une modification au zonage zone par zone. La préservation du patrimoine sera faite via un PIIA sur le boul. Gouin Ouest.

Q : Une telle zone ne paraît pas dans la grille de spécifications du plan de zonage 1047 daté de mars 1990 (doc. 3.5) et rendue publique, ni dans le tableau résumant les usages de la grille de zonage (doc. 3.9);

- **R :** Non cela fait 10 ans que la grille POOB n'a pas été mise à jour. Il faut donc se référer au texte réglementaire.

5.2. Q : La grille de spécifications du plan de zonage 1047 déposée pour la consultation est datée de mars 1990 (doc. 3.5); l'article 2 du projet de règlement 1047-204 propose des modifications à la grille : l'Arrondissement a-t-il produit un projet de grille ajusté à la proposition?

- **R :** Il se trouve que nous venons de faire la mise à jour de la grille dernièrement pour les fins de la refonte; ces modifications seront déposées avec le projet de règlement 1047-204

Note de l'OCPM : voir en annexe le projet de grille de spécifications et la liste des usages permis pour le projet de règlement de concordance P-1047-204 déposées le 27 juin 2007.(voir annexe 4.3.2.9, 4.3.2.10)

6. Le stationnement près des gares

6.1. Q : 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 : prière de clarifier.

- **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 situé 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 résidants 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 %.
 - Le tableau qui suit illustre les effets de la modification proposée par rapport à la réglementation actuelle pour certains usages

Nombres minimal et maximal de cases de stationnement

USAGE	NORME EN VIGUEUR		NORME PROPOSÉE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Habitation bifamiliale	3 cases	-	3 cases	3 cases
Habitation trifamiliale	4 cases		3 cases	5
Habitation multifamiliale de 12 logements	18 cases	-	14 cases	22 cases
Établissement commercial de vente au détail ayant une superficie de plancher de 2000 m ²	80 cases	-	60	100

Le nombre maximum de cases de stationnement est présentement susceptible de s’appliquer au stationnement d’incitation destiné aux usagers du train. *Afin de ne pas prohiber un agrandissement éventuel de ce stationnement ou une augmentation du nombre de cases, l’Arrondissement a l’intention de ne pas appliquer le nombre maximum de cases à une gare dans le règlement qui sera adopté.*