

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DU 20 JUIN 2018  
CONCERNANT LES PROJETS DE RÉGLEMENT SUIVANTS :**

- PREMIER PROJET DE RÉGLEMENT INTITULÉ : « *RÉGLEMENT MODIFIANT LE RÉGLEMENT DE ZONAGE* » (AO-396-P1)
- PROJET DE RÉGLEMENT INTITULÉ : « *RÉGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-400)

## TABLE DES MATIÈRES

### INTRODUCTION

1. MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE	PAGE 3
2. PRÉSENTATION DU PROJET – AO-396-P1	PAGE 3
3. MODALITÉS D'EXERCICE	PAGE 4
4. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES– AO-396-P1	PAGE 4
5. PRÉSENTATION DU PROJET – P-AO-400	PAGE 4
6. MODALITÉS D'EXERCICE	PAGE 5
7. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES – P-AO-400	PAGE 5

## INTRODUCTION

Une assemblée publique de consultation est tenue le mercredi, 20 juin 2018, à 18 h, au Centre communautaire intergénérationnel d'Outremont, au 999, avenue McEachran, à Outremont, concernant les projets de règlement suivants :

- PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE* » (AO-396-P1)
- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-400)

L'assemblée, présidée par Mme Mindy Pollak, conseillère d'arrondissement et présidente du CCU, débute à 18 h.

Sont également présents :

Le conseiller :

- M. Jean-Marc Corbeil, district Robert-Bourassa (arrivée à 18h57)

Les fonctionnaires :

- Me Julie Desjardins, chef de division – ressources humaines et relations avec les citoyens et Secrétaire substitut d'arrondissement;
- Mme Mélanie Dinel, secrétaire recherchiste;
- M. René Girard, directeur de l'Aménagement urbain et du patrimoine;
- M. Hugo Rousseau, conseiller en aménagement.

Ce procès-verbal résume la présentation concernant le projet de modification réglementaire et les interventions qui ont eu lieu lors de la période de questions et commentaires.

Des copies des documents suivants sont disponibles à l'entrée de la salle du conseil :

- Ordre du jour de l'assemblée publique de consultation
- Premier projet de règlement AO-396-P1;
- Projet de règlement P-AO-400
- Avis publics de l'assemblée publique de consultation;
- Cartes des deux projets de règlements;
- Sommaires décisionnels (pour consultation).

### 1. MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE

Mme Mindy Pollak, présidente de l'assemblée, souhaite la bienvenue aux personnes présentes et résume les projets de règlements présentés ce soir ainsi que ce qui a mené à l'adoption du projet P-AO-400. Elle invite ensuite la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine à procéder à la présentation du projet de règlement.

### 2. PRÉSENTATION DU PROJET – AO-396-P1

PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE* » (AO-396-P1)

M. Hugo Rousseau, conseiller en aménagement à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, procède à la présentation du premier projet de règlement AO-396-P1 à l'aide d'un *powerpoint*.

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine constate qu'il y a une volonté globale de centraliser les services des institutions financières dans un même lieu. Il y a donc un besoin d'espaces, notamment pour des bureaux. Une plus grande superficie d'occupation est donc requise.

La modification de zonage vise à ajouter une précision à la Note 2 de la grille des usages et des normes de la zone C-2 (avenue Bernard). Pour la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, cette modification entre dans la cohérence d'occupation de l'avenue Bernard. En effet, les bureaux privés (ex. : un comptable) sont autorisés aux étages, mais pas les locaux d'une institution financière. Il est précisé que cette modification n'affectera pas la trame commerciale – elle vient au contraire consolider la présence commerciale sur l'avenue Bernard en permettant aux institutions financières présentes d'occuper une plus grande superficie aux étages. Il est important de noter qu'aucune perte de logement n'est envisageable sans que la procédure de la Régie du logement n'ait été suivie.

Cette proposition de modification au zonage a été reçue favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. Noter que la demande de modification de zonage provient de la Banque TD sise au 1000, avenue Bernard.

### 3. MODALITÉS D'EXERCICE

À la demande de la présidente de l'assemblée, Mme Mélanie Dinel, du Secrétariat de l'arrondissement, explique que ce projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Elle résume les étapes déjà franchies par le projet de règlement (avis de motion et adoption du premier projet le 4 juin 2018) et les étapes à venir dans les prochaines semaines, soient :

- adoption d'un second projet de règlement à une prochaine séance du conseil;
- publication de l'avis public pour le dépôt de demandes d'approbation référendaire – pourront déposer une demande la zone C-2 et ses zones contiguës.
- Si aucune demande valide n'est reçue, le règlement n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter concernées.

### 4. PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES – AO-396-P1

La présidente de l'assemblée invite les personnes présentes à s'exprimer dès maintenant sur le premier projet de règlement AO-396-P1.

- M. François Chénier  
Monsieur demande s'il serait possible d'évincer des locataires pour permettre à une institution financière au rez-de-chaussée d'occuper également un étage. M. Rousseau répond que oui, mais pour cela, il faudra que le gestionnaire de l'édifice se conforme à la procédure de la Régie du logement à ce sujet. Il ne serait pas possible, par exemple, pour une banque d'évincer des locataires avec un délai déraisonnable. Il souligne que cet aspect n'est pas du ressort de l'arrondissement.
- Mme Céline Forget  
Madame demande s'il serait possible de retrouver, à l'étage, une banque qui occupe un côté en mixité avec un logement résidentiel de l'autre côté de cet étage. M. Rousseau explique que oui, cette situation serait probablement possible, car la mixité des usages est autorisée sauf pour les restaurants. Il va vérifier et lui revenir à ce sujet.

### 5. PRÉSENTATION DU PROJET – P-AO-400

PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-400)

(Noter que, pour faciliter la lecture, l'expression *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* sera réduite à son acronyme PPCMOI.)

M. Hugo Rousseau procède à la présentation du projet de règlement P-AO-400 à l'aide d'un *powerpoint*.

M. Rousseau débute par la définition de ce qu'est un PPCMOI; il explique les lois qui permettent au conseil d'adopter un tel règlement et les balises prévues. Il présente les conditions requises pour autoriser un projet particulier et énumère les avantages d'un règlement sur les PPCMOI.

Il procède ensuite à la présentation des grandes lignes du projet de règlement, pour lequel une approche sectorielle a été favorisée plutôt qu'une approche plus globale. Ainsi, le projet de règlement ne vise pas tout le territoire d'Outremont, mais plutôt des secteurs à vocation économique. M. Rousseau présente les trois types de critère prévus, les critères plus spécifiques, puis les cinq secteurs identifiés. Sauf de rares exceptions, les zones identifiées sont identiques au découpage du plan de zonage. M. Rousseau souligne que la très grande majorité des PPCMOI qui seront présentés à l'arrondissement seront sujet à approbation référendaire.

Suite aux commentaires et préoccupations soulevées lors de la consultation publique du 29 mai 2018 sur la précédente mouture du projet de règlement sur les PPCMOI, le projet P-AO-400 présente deux modifications :

1. les lieux de culte ne pourront pas être autorisés par PPCMOI dans les zones de commerce local, en plus des zones commerciales déjà identifiées à ce sujet;
2. le second alinéa de l'article 4 a été reformulé afin d'être clarifié. M. Rousseau explique que la formulation « institution religieuse » vise tout usage lié directement à la pratique d'un culte et tout endroit où un culte se pratique.

Ces modifications visent à assurer l'adhésion citoyenne au projet de règlement et son acceptabilité sociale, en plus d'alléger le texte initialement prévu à l'article 4 al. 2.

## 6. MODALITÉS D'EXERCICE

---

À la demande de la présidente de l'assemblée, Mme Mélanie Dinel explique que ce projet ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire et que par conséquent, aucune modalité d'exercice particulière n'est applicable. Le règlement pourra donc être adopté à une prochaine séance du conseil.

Elle explique ensuite la distinction à tenir entre l'adoption du présent projet de règlement (sans approbation référendaire) et l'adoption des résolutions de projets de PPCMOI qui seront, dans la très grande majorité des cas, sujettes à approbation référendaire et donc à consultation publique auprès des citoyens.

## 7. PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES – P-AO-400

---

La présidente de l'assemblée invite les personnes présentes à s'exprimer sur le projet de règlement P-AO-400.

- M. Antoine Leduc  
Monsieur n'est pas convaincu de la nécessité d'un tel règlement pour Outremont. Il suggère de maintenir l'article 4, al. 2, mais que les lieux de culte ne puissent être autorisés autrement que par la voie usuelle des règlements d'urbanisme. À tout le moins, il demande que les espaces institutionnels soient ajoutés dans les exclusions de l'article 4.

M. Leduc demande si d'autres projets, comme un lieu de culte, sont prévus sur l'îlot Saint-Viateur. M. Girard explique qu'il n'y a aucun plan directeur ni aucun projet déposé et que, pour le moment, ce n'est qu'un espace ouvert. Tout projet qui pourrait y être envisagé sera présenté aux citoyens. M. Rousseau ajoute que le PPCMOI permet d'être plus pointu dans les exigences du projet que la modification au zonage.

- Mme Christine Gélinas-Élie  
Madame estime qu'il y a une contradiction entre le zonage et le PPCMOI quant à l'îlot Saint-Viateur. M. Rousseau explique que les lieux de culte ne sont pas présentement autorisés dans l'îlot. Il précise qu'un tel projet, comme toute modification d'usage, sera sujet à approbation référendaire, que ce soit par PPCMOI ou par modification de zonage.

Madame demande quel est le zonage de l'îlot. M. Rousseau l'informe qu'il fait partie de la zone PB-10, avec l'usage autorisé « Espace public ouvert ».

- M. Daniel Major  
M. Major demande pourquoi la catégorie « Institutionnel » n'est pas incluse dans les exclusions de l'article 4. M. Rousseau explique que la catégorie « Institutionnel » inclut déjà notamment les lieux de culte en plus d'autres institutions. De plus, le règlement n'a pas pour effet d'exclure les lieux de culte partout, il vient protéger les artères commerciales et les secteurs de commerce local. M. Girard ajoute que l'îlot Saint-Viateur appartient à la Ville.

M. Major demande si l'arrondissement prévoit vendre ce terrain. Mme Pollak répond que non, pas pour le moment, mais qu'il pourrait être vendu. M. Girard ajoute qu'il faudra une résolution de la Ville afin de retirer ce terrain du domaine public avant de pouvoir le vendre ou signer un bail emphytéotique. Il rappelle que le PPCMOI permet un bien meilleur encadrement des projets que la modification de zonage.

- M. Jean-Marc Corbeil, conseiller d'arrondissement  
M. Corbeil est d'avis que le projet est intéressant, car le PPCMOI permet des projets qui ne sont pas permis par la réglementation actuelle. Cela a beaucoup d'intérêt pour les secteurs commerciaux. Concernant l'îlot Saint-Viateur, les règlements actuels ne permettent pas en ce moment d'arriver tout bonnement avec un centre communautaire sur cet espace. De façon générale, la réglementation actuelle, rigide, n'encourage pas à présenter des projets intéressants via les mécaniques existantes.

- Mme Louise Lapointe  
Madame est préoccupée quant à l'avenir de l'îlot Saint-Viateur et affirme que Casteliers entendait faire partie d'un pôle culturel dans cet îlot, le tout dans le cadre de la Politique culturelle de Montréal. Madame s'oppose à un projet de garderie à cet endroit, car cela est contraire aux engagements pris et espère que l'organisme sera avisé des projets à venir.

M. Girard rappelle qu'aucun projet n'est adopté pour cet emplacement. Il souligne que, dans tous les cas, qu'on aille en modification de zonage ou en PPCMOI, il y aura une consultation publique et un processus référendaire. Mme Diné ajoute qu'en amont de la consultation publique, un dossier sera présenté au conseil et sera disponible pour les citoyens. Mme Pollak prend note des préoccupations soulevées et explique que l'îlot a été identifié pour l'établissement d'un CPE, mais qu'il n'y a pas de projet – ce ne sont que des discussions. La Ville n'a pas l'intention de vendre cet espace, elle viserait plutôt, comme pour la MIAM, un bail emphytéotique.

- M. Pierre Goyette  
Monsieur remercie le conseil d'arrondissement d'avoir écouté les questions et commentaires soulevés à la consultation publique du 29 mai 2018 et apprécie que plus de temps soit pris dans ce dossier. Monsieur désire valider sa compréhension sur un point : il comprend que le règlement ne serait pas applicable sur tout le territoire ni dans les secteurs résidentiels, sauf en ce qui concerne une opération cadastrale, auquel cas ce sera possible même en secteur résidentiel. M. Rousseau confirme que cela est exact.

Monsieur souligne que la suggestion de M. Leduc est très bonne, car elle vient éliminer une crainte de la population. Il estime également que la notion « d'institutionnel » peut viser beaucoup d'endroits, c'est un terme très (trop) large (églises, administration, etc.).

- Mme Céline Forget  
Mme Forget se questionne quant à la possibilité de prévoir un bail emphytéotique sur l'îlot, comme pour la MIAM. M. Girard explique toute forme de transaction pourrait être possible si

l'arrondissement en fait la demande à Montréal. Il soulève cependant une distinction : dans le cas de la MIAM, le bâtiment relevait de l'arrondissement alors que l'îlot appartient à la Ville. Il faudrait que le Conseil d'arrondissement demande à Montréal que ce lot soit retiré du domaine public. Par la suite, toute potentielle vente ou signature de bail passera par la ville-centre. Il précise qu'un bail ne permettrait pas de court-circuiter la réglementation de zonage, car l'usage implanté doit être conforme au règlement.

Madame souligne que le lot de l'îlot Saint-Viateur et le terrain de la mairie appartiennent aux Outremontais. Ces deux espaces devraient être retirés du projet de règlement. L'installation d'un lieu de culte (privé) ne devrait pas résulter d'une vente ou d'un bail d'un terrain public.

Mme Forget rappelle que le dossier des archives au 1311, av. Saint-Viateur, a été voté par le Conseil et que des sommes lui sont réservées au PTI. Elle ne comprend pas qu'il n'y ait pas de vision quant à cet espace. Mme Pollak explique qu'il n'y a aucun projet de lieu de culte à cet endroit et qu'est uniquement en discussions la possibilité d'y établir un CPE.

Madame Forget explique avoir eu, via une demande d'accès, une copie d'une facture de Brodeur Frenette de février 2018 pour une étude d'avant-projet sur l'îlot. Elle se questionne sur cette étude, si aucune vision n'est pourtant prévue pour ce lot. M. Girard explique que cette étude ne vise qu'à établir ce qui peut être implanté dans l'espace de l'îlot, à évaluer le potentiel d'accueil du terrain avant d'aller plus loin.

Madame précise qu'elle est d'accord avec l'établissement d'une garderie – auquel cas, il ne devrait pas y avoir de problème à retirer la possibilité d'établir un lieu de culte via le projet de règlement de PPCMOI.

- M. Antoine Élie  
Monsieur demande, en cas de vente, s'il y aura une enchère. M. Girard explique le fonctionnement des transactions immobilières advenant la vente d'un terrain appartenant à la Ville ou l'arrondissement. M. Girard rappelle qu'il n'y a aucun projet pour le moment et précise qu'un projet peut être présenté après la vente.
- M. Jean-Marc Corbeil, conseiller d'arrondissement, et un citoyen soulignent être en accord avec la proposition de M. Leduc.

La présidente de l'assemblée remercie les participants de s'être déplacés pour la tenue de cette assemblée de consultation.

L'ORDRE DU JOUR ÉTANT MAINTENANT ÉPUISÉ, LA PRÉSIDENTE DÉCLARE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE LEVÉE À 19 H 55.

  
La présidente de l'assemblée,  
Mindy Pollak

  
Mélanie Diné  
Secrétaire recherchiste