Outremont
Montréal

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DU 17 AVRIL 2019 CONCERNANT LES PROJETS DE RÈGLEMENT SUIVANTS :

- PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE (1177)* » (AO-438-P1)
- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-439)
- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-440)

Outremont
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION PAGE 3

1. MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE PAGE 3

2. PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT AO-438-P1 ET PROJET DE RÈGLEMENT P-AO-439
   a) PRÉSENTATION DES PROJETS PAGE 3
   b) MODALITÉS D'EXERCICE PAGE 4
   c) PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES PAGE 5

3. PROJET DE RÈGLEMENT P-AO-440
   a) PRÉSENTATION DU PROJET PAGE 5
   b) MODALITÉS D'EXERCICE PAGE 6
   c) PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES PAGE 6

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE PAGE 6

INTRODUCTION

Une assemblée publique de consultation est tenue le **mercredi, 17 avril 2019, à 18 h 30,** à la salle du conseil de l'arrondissement située au 530, avenue Davaar, à Outremont, concernant les projets de règlement suivants :

- PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE (1177)* » (AO-438-P1)

- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-439)

- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-440)

L'assemblée, présidée par Madame Mindy Pollak, conseillère d'arrondissement, débute à **18 H 30**.

Sont également présents :

Le maire :

➢ M. Philipe Tomlinson

Les fonctionnaires :

➢ Mme Mélanie Dinel, secrétaire recherchiste et secrétaire substitut d'arrondissement;
➢ M. René Girard, directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine;
➢ Mme Marie-Claude Leblanc, directrice d'arrondissement;
➢ M. Jean-François Lusignan, conseiller en aménagement.

Ce procès-verbal résume la présentation concernant les projets de modification réglementaire et les interventions qui ont eu lieu lors des périodes 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
- Texte des projets de règlements AO-438-P1, P-AO-439 et P-AO-440;
- Avis publics de l'assemblée publique de consultation;
- Cartes des 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 rapidement les projets de règlements faisant l'objet de la consultation.

Comme les projets de règlements AO-438-P1 et P-AO-439 sont reliés, il est convenu de traiter ces deux dossiers en un seul point.

2. PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT AO-438-P1 ET PROJET DE RÈGLEMENT P-AO-439

A) PRÉSENTATION DU PROJET

PRÉSENTATION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE (1177)* » (AO-438-P1) ET DU PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-439)

M. Jean-François Lusignan, conseiller en aménagement, procède à la présentation du premier projet de règlement AO-438-P1 et du projet de règlement P-AO-439 à l'aide d'un *powerpoint*.

M. Lusignan débute sa présentation du projet avec les trois concepts principaux considérés dans la réflexion ayant mené aux projets. Les éléments-clé à considérer sont la superficie autorisée, le dégagement, la visibilité et le retrait de la construction sur toit. Il présente des photos aériennes de ce qui existe à Outremont ainsi que de plusieurs exemples de construction au toit sur de grands bâtiments (5 étages et plus) à Montréal de plus grande superficie que ce qui est autorisé à Outremont. Il est noté que cela permet la construction d'un seul bâtiment plutôt que de plusieurs petits accès de 10 mètres carrés maximum. M. Lusignan explique que plusieurs endroits à Montréal prévoient le principe de mezzanine, qui permet une occupation au toit de maximum 40 % de l'étage inférieur sans être considéré comme un étage. Ce principe n'existe pas dans la réglementation d'urbanisme à Outremont et n'est pas prévue aux projets de règlement présentés. L'Île-des-Sœurs traite notamment souvent ces dossiers par PPCMOI, ce qui n'est pas possible dans le nouveau développement d'Outremont à cause du règlement 06-069 de la Ville centre. M. Lusignan présente ensuite des photos d'exemples existants à l'international.

M. Lusignan explique que les projets de règlement découlent d'une demande de modification au zonage provenant d'un propriétaire qui est en construction dans le secteur en développement de l'arrondissement (projets Vivre 1 (en construction - 439, avenue Thérèse-Lavoie-Roux) et Vivre 2 (en étude – 435, avenue Beaubien). La demande vise à ce que la superficie maximale des bâtiments sur toit soit augmenté et que ces constructions puissent inclure des commodités. Les plans des deux projets (Vivre 1 et 2) présentent ce qui est souhaité par le propriétaire sont affichés à l'écran – seraient inclus dans le bâtiment notamment l'équipement mécanique, des toilettes et un ascenseur (ce dernier élément est impossible à construire dans un bâtiment de maximum 10 mètres carrés). Les différents points considérés dans l'analyse de la demande de modification réglementaire sont listés.

M. Lusignan explique les modifications réglementaires proposées suite à l'analyse de la demande de modification réglementaire :

- modification de l'article 7.6.7 du *Règlement de zonage* (1177) afin de prévoir des règles particulières d'occupation du toit pour les immeubles de 5 étages et plus, d'augmenter la superficie totale pouvant être occupée et clarifier les installations qui pourront dorénavant s'y trouver.
- ajout de critères d'analyse via l'ajout d'un nouvel article au *Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (1189).

La demande du promoteur est compatible avec les objectifs visés par l'arrondissement.

B) MODALITÉS D'EXERCICE

Mme Mélanie Dinel, du Secrétariat de l'arrondissement, explique que le projet de règlement AO-438-P1 contient une disposition susceptible d'approbation référendaire et en résume les implications pour les personnes intéressées.

Elle résume ensuite les étapes à venir dans les prochaines semaines, soient :

- l'adoption d'un second projet de règlement à une prochaine séance du conseil;
- la publication de l'avis public pour le dépôt de demandes d'approbation référendaire en mai 2019;
- le dépôt du certificat du secrétaire d'arrondissement suivant le processus de dépôt de demandes d'approbation référendaire.

Il est précisé que si aucune demande valide n'est reçue, le règlement n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter concernées et pourra être adopté et entrer en vigueur tel que prévu par la loi.

Mme Dinel ajoute que les informations et documents concernant les prochaines étapes du processus seront disponibles sur le site internet de l'arrondissement ainsi que sur demande auprès du Secrétariat d'arrondissement.

Concernant le projet P-AO-439, Mme Dinel explique que ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Ainsi, la suite du processus est simple :

- adoption du règlement à une prochaine séance du conseil;
- entrée en vigueur du règlement en respect de la loi.

C) PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES

La présidente de l'assemblée invite les personnes présentes à s'exprimer sur le premier projet de règlement AO-438-P1 ainsi que sur le projet de règlement P-AO-439.

- Mme Céline Forget
  En regardant les photos, madame indique que les bâtiments montrés ailleurs font bien plus de 6 étages. M. Lusignan revient sur ces photos dans sa présentation et indique que ceux de Montréal font de 5 à 6 étages et plus. Un échange a lieu quant aux règles existantes à Ville-Marie et le moratoire.

  Mme Forget demande pourquoi le minimum est établit à 5 étages. M. Girard explique que c'est parce que certains secteurs visés autorisent un minimum de 5 étages et un maximum de 6 étages. M. Lusignan ajoute que certaines zones n'ont aucun nombre d'étage maximal, mais ont une hauteur maximale en mètre. Cinq étages est le minimum dans les zones visées – c'est déjà considéré comme un bâtiment de grande hauteur pour Outremont. Madame demande ce qu'il se passe si un bâtiment de 5 étages se trouve voisin d'un bâtiment de 6 étages. M. Lusignan explique que les normes et principes de retrait seront applicables afin de protéger l'intimité.

  Quant au bruit, la citoyenne se préoccupe de l'impact de telles installations sur toit sur la quiétude des voisins. M. Lusignan explique que la réglementation de nuisance sera alors applicable.

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT P-AO-440

A) PRÉSENTATION DU PROJET

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (1189)* » (P-AO-440)

M. Jean-François Lusignan procède à la présentation du projet de règlement P-AO-440 à l'aide d'un *powerpoint*. Il précise que le dossier présenté ce soir vient de paire avec un autre dossier n'ayant pas à faire l'objet d'une consultation publique (modification au règlement AO-109). Il précise également que la modification présentée ne vient pas d'une demande citoyenne, mais plutôt de l'intérêt remarqué pour les espaces aux abords des voies ferrées.

M. Lusignan débute avec un bref rappel historique de la gare de triage, notamment par la présentation de photos du territoire jusqu'à sa fermeture en 2005. Il rappelle qu'un premier développement a eu lieu par les projets Europa, au sud de la gare, et sur le chemin Bates. Les secteurs d'intérêt identifiés sont ceux couverts par les zones C-12, C-5, C-6, C-9 et C-10 – ces zones comprennent des témoins de l'époque industrielle. Une présentation des caractéristiques propres à chacun de ces secteurs, avec photos, est faite par M. Lusignan. Il dénote notamment l'ambiance particulière dans le secteur Atlantic et son éclectisme. Il présente également les transformations du secteur causées par le changement de vocation des immeubles. La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, avec la division du Patrimoine, a procédé à la caractérisation des composantes de ces secteurs, afin d'en ressortir les particularités. L'intérêt des promoteurs pour ces secteurs constitue un danger pour les bâtiments d'intérêt si aucun cadre approprié ne protège les immeubles. De plus, la réglementation de PIIA actuelle n'est pas adaptée à ces secteurs, qui constituent des emplacements d'intérêt. Les cadres normatifs et discrétionnaires des règlements 06-069, 11-018, 1177, 1189 et AO-109 sont résumés. Durant la présentation, un échange est tenu a lieu quant au secteur visé par le règlement 06-069 et les terrains susceptibles d'être transformés.

Enfin, M. Lusignan présente les grands principes ayant menés aux modifications proposés et explique les modifications réglementaires visant la protection des secteurs industriels d'intérêt patrimonial :

- l'ajout d'objectifs et critères au règlement 1189;
- l'ajout de documents obligatoires dans le cadre d'une démolition encadrée par le règlement AO-109.

Comme le projet de règlement P-AO-440 remplace l'annexe B existante du règlement 1189, Mme Forget demande à obtenir copie de cette annexe, datant de 1994, qui traite du développement du secteur du nouveau développement. Mme Dinel confirme qu'elle lui en enverra une copie par courriel.

B) MODALITÉS D'EXERCICE

Mme Mélanie Dinel, du Secrétariat de l'arrondissement, explique que ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Elle résume les étapes à venir dans ce dossier, soient :

- adoption du règlement à une prochaine séance du conseil;
- entrée en vigueur du règlement en respect de la loi.

Elle précise que l'entrée en vigueur du projet de règlement modifiant le règlement de démolition – non sujet à consultation publique, mais relié au projet de règlement P-AO-440, sera coordonnée avec l'entrée en vigueur de ce dernier.

C) PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES

La présidente de l'assemblée invite les personnes présentes à s'exprimer sur le projet de règlement P-AO-440.

Aucune question n'est posée et aucun commentaire n'est formulé par les citoyens présents en fin de rencontre.

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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 23**.

La présidente de l'assemblée,
Mindy Pollak

La secrétaire substitut d'arrondissement
Mélanie Dinel