

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DU 29 MAI 2018  
CONCERNANT LE PROJET DE RÈGLEMENT SUIVANT :**

- **PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-389)**

## TABLE DES MATIÈRES

### INTRODUCTION

1. MOT DU MAIRE ET DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE	PAGE 3
2. PRÉSENTATION DU PROJET	PAGE 4
3. MODALITÉS D'EXERCICE	PAGE 4
4. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES	PAGE 4

## INTRODUCTION

Une assemblée publique de consultation est tenue le **mardi, 29 mai 2018, à 19 h**, à la salle 225.1 du Centre communautaire intergénérationnel d'Outremont, au 999, avenue McEachran, à Outremont, concernant le projet de règlement suivant :

- PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-389)

L'assemblée, présidée par Mme Mindy Pollak, conseillère d'arrondissement et présidente du CCU, débute à 19 h 04.

Sont également présents :

- Monsieur le maire, Philippe Tomlinson

Les conseillères :

- Mme Fanny Magini, district Jeanne-Sauvé;
- Mme Valérie Patreau, district Joseph-Beaubien.

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
- Projet de règlement P-AO-389;
- Avis publics de l'assemblée publique de consultation;
- Sommaire décisionnel (pour consultation).

(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.)

### 1. MOT DU MAIRE ET DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE

M. Tomlinson, maire de l'arrondissement, souhaite la bienvenue aux personnes présentes pour la tenue de cette assemblée publique de consultation. Il présente les élues et les fonctionnaires participant à l'assemblée.

M. Tomlinson résume l'objet du projet de règlement ainsi que les différents objectifs visés par son adoption, par exemple favoriser le développement économique des zones commerciales et des secteurs en demande de l'arrondissement. Il résume également le contexte entourant le projet, explique que des critères objectifs sont prévus, pour des secteurs bien définis, et résume les étapes, présentées comme des pare-feux, devant être franchies dans le cadre d'un PPCMOI.

M. Tomlinson passe la parole à Mme Mindy Pollak, présidente de l'assemblée, qui souhaite à son tour la bienvenue aux personnes présentes et invite la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine à procéder à la présentation du projet de règlement.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

---

PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE » (P-AO-389)

M. Hugo Rousseau procède à la présentation du projet de règlement P-AO-389 à l'aide d'un *powerpoint*. La présentation de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme a lieu en six points :

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.

M. Rousseau énumère les avantages d'un règlement sur les PPCMOI.

Il procède ensuite à la présentation des grandes lignes du projet de règlement. Il explique que la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a favorisé une approche sectorielle plutôt que globale. Ainsi, le projet ne vise pas tout le territoire d'Outremont – les secteurs entièrement résidentiels ont été exclus afin de conserver la densité actuelle. Le projet de règlement vise 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 explique que l'objet de presque tout PPCMOI qui sera soumis à l'arrondissement sera sujet à approbation référendaire. Il n'y a que peu de situation où un projet ne serait pas sujet à cette approbation. Il présente le cheminement d'un projet dans les deux cas.

En fin de présentation, M. Rousseau informe l'assemblée qu'une modification a été apportée au projet de règlement présenté le 7 mai 2018 afin de retirer du projet la possibilité d'autoriser une aire de stationnement donnant sur une voie publique par PPCMOI. Ce retrait vise à encourager les espaces verts en cours avant des bâtiments. Noter que cette modification au projet de règlement initial est mineure et ne diminue pas la portée générale du règlement.

## 3. 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. Elle explique les étapes menant à l'adoption de ce règlement en l'absence d'un mécanisme d'approbation référendaire.

## 4. PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES

---

La présidente de l'assemblée invite les personnes présentes à s'exprimer. La période de questions et de commentaires débute à 19h50.

1) Un premier citoyen soumet les questions et commentaires suivants :

- Monsieur trouve déplorable que le projet de règlement n'ait été rendu public qu'il y a une semaine sur le site internet de l'arrondissement. Mme Dinel explique que le projet joint au sommaire n'est en effet pas déposé avec les documents du conseil sur le site internet avant la séance. Cependant, le projet était disponible sur demande auprès du Secrétariat et a été déposé en ligne.
- Monsieur estime que le délai entre l'avis de motion, l'assemblée et l'adoption est trop rapide (moins d'un mois) et que le projet semble devoir être adopté en catastrophe.
- Il estime également que le projet servira les promoteurs qui voudront soumettre des projets à Outremont. Le processus peut être rapide et en catimini, car il ne sera public qu'une fois passé devant le conseil. Il estime que le processus n'est pas très transparent. Mme Pollak souligne qu'il y aura toujours une assemblée publique de consultation pour les résolutions des projets qui seront présentés. M. Girard ajoute qu'un dossier ne deviendra public que lors de sa présentation au Conseil. Cependant, par la suite, le processus de consultation et d'approbation référendaire rend le dossier très public.

- Monsieur indique que le CCU siège à huis-clos, qu'il n'y a aucun procès-verbal et que les recommandations ne sont pas disponibles. Mme Pollak explique que des procès-verbaux sont rédigés, mais qu'ils ne sont pas déposés sur le site internet et qu'il peut les obtenir par l'accès à l'information (confirmé par Mme Dinel).
- Il indique que le projet a une étendue considérable, car il permet à déroger à des règlements importants (par exemple, le zonage ou la construction). L'étendue est trop large, trop exagérée. M. Tomlinson explique qu'au contraire, le projet présenté est plus restrictif, car ne sera pas appliqué sur tout le territoire. On ne cible que les endroits à développer.
- Monsieur souligne que les quatre principes directeurs n'apparaissent pas tous au projet de règlement, notamment en ce qui concerne l'acceptabilité du projet. M. Tomlinson explique que les principes sont repris en résumé et qu'il y a plusieurs mesures où le public pourra se prononcer en vue de l'acceptabilité sociale du projet. M. Rousseau ajoute que les quatre principes directeurs représentent les intentions derrière le projet de règlement afin de raffiner les demandes qui seront déposées.
- Monsieur indique que l'article 4 du projet est confus, obtus et ambigu et qu'il devrait être réécrit, car c'est un article essentiel du règlement. Il recommande fortement que cet article soit revu et réécrit.
- Monsieur demande des précisions quant au processus d'approbation référendaire et demande un exemple de résolution qui y serait sujet. M. Rousseau explique que c'est exactement le même processus que dans le cadre d'une modification au zonage, sauf que c'est une résolution qui chemine au lieu d'un règlement. M. Rousseau donne en exemple l'ajout d'un étage à un immeuble dans un secteur identifié au projet.

2) Une citoyenne se présente au micro avec les questions et commentaires suivants :

- Madame estime que, lorsqu'une administration développe un nouveau projet de règlement, c'est qu'il y a une raison derrière ce projet. Faire comme les autres arrondissements qui ont ce règlement n'est pas une raison suffisante pour en adopter un également à Outremont.
- Elle se questionne sur les raisons derrière la présentation de ce projet; elle est d'avis que c'est souvent parce qu'il y a des projets imminents qui ne cadrent pas dans la réglementation actuelle. Madame demande s'il y a des projets qui justifient positivement l'adoption de ce règlement. Mme Pollak explique que l'intention derrière ce projet de règlements est d'encadrer des projets complexes, compliqués, pour assurer qu'ils soient les meilleurs possibles. M. Girard donne en exemple le dossier de la transformation du 314, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, la demande de modification du Pharmaprix sur l'avenue Van Horne et des projets visant les deux terrains de la station-service à côté de la station de métro. M. Tomlinson confirme qu'il n'y a pas de projet pour le moment.
- Madame demande si l'administration a pris le temps de regarder en détail les expériences passées de PPCMOI dans d'autres arrondissements et quels en sont les désavantages, les problèmes et les risques. M. Rousseau confirme qu'il y a, depuis longtemps, une culture d'utilisation de PPCMOI dans les neuf ex-arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal. Outremont va à contrecourant avec son projet, car plutôt de le calquer sur les autres arrondissements, le projet de règlement a été adapté au territoire. En exemple de projets réussis, il cite la Maison des Sourds dans Saint-Laurent, le secteur Castelnau dans Villeray et la librairie Guérin dans le Plateau. Il ajoute qu'il peut arriver que des PPCMOI soient moins réussis, mais ce processus permet de meilleures chances d'assurer un projet de qualité que certains projets qui passent en suivant uniquement la réglementation actuelle existante. M. Tomlinson ajoute que l'arrondissement du Plateau exige beaucoup plus d'un promoteur dans le cadre d'un PPCMOI que pour un projet régulier suivant la réglementation. Des conditions particulières, par exemple quant au développement durable ou à l'animation de l'espace public, peuvent être prévues via un PPCMOI.
- Elle craint les véritables raisons derrière l'adoption de ce règlement. Madame précise que, s'il y a de tels questionnements, c'est que les gens craignent de voir passer un projet dont la population ne voudrait pas. Madame souligne que ces craintes sont ancrées dans l'histoire de la collectivité d'Outremont.

3) Une citoyenne se présente à son tour au micro avec les questions et commentaires suivants :

- Madame affirme que le projet de règlement permettra le « spot-zoning ».
- Elle ajoute que la présentation ne parle pas de projets de PPCMOI moins réussis comme sur l'avenue du Parc.

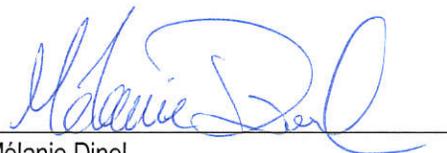
- Madame comprend que l'on puisse utiliser un PPCMOI pour prévoir moins que le 5 à 6 étages prévus au zonage sur l'avenue Van Horne, mais il n'y a aucune garantie contre un projet démesuré, par exemple une tour de 15 étages. M. Rousseau explique qu'il serait irréaliste de permettre une telle tour, car ce ne serait pas conforme au Plan d'urbanisme de la Ville, qui ne permet pas plus de 5 à 6 étages. Il rappelle que le PPCMOI ne peut pas déroger au Plan d'urbanisme et explique que notre Règlement de zonage reprend, par concordance, les dispositions du Plan, ce qui explique le nombre d'étages prévus à notre grille. Un tel projet, sur une aussi petite superficie, est impossible dans le zonage actuel.
  - Madame questionne le fait qu'en introduction, M. Tomlinson a indiqué que le règlement n'est pas fait pour les lieux de culte. Elle comprend du règlement qu'aucun lieu de culte ne peut être ajouté dans les zones commerciales par PPCMOI, mais qu'il pourrait y en avoir dans les autres secteurs, notamment dans l'ancien restaurant Lajoie. M. Tomlinson explique que le projet sera également modifié afin d'exclure toute possibilité de lieux de culte par PPCMOI dans le secteur de commerce local (en mauve) en plus des secteurs commerciaux (en rouge). L'article 4 sera modifié en ce sens.
  - Madame souligne que le 1420, boul. Mont-Royal est indiqué comme institutionnel à la carte, alors que des condos sont en construction. M. Rousseau explique que ce projet a été autorisé sous l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, qui n'abolit pas le zonage existant. Par exemple, si le projet de condos tombe à l'eau, il restera possible de ramener un usage institutionnel à cet endroit.
  - Elle demande pourquoi une des zones de l'Annexe B déborde sur l'avenue Rockland si les secteurs délimités sont identiques au découpage du plan de zonage. M. Rousseau explique qu'il y a trois exceptions où les zones sont un peu plus grandes que celles au zonage : la zone sur Rockland, le coin Pratt/Glendale et la tour Vincent-d'Indy.
- 4) Le premier intervenant revient au micro demander des précisions sur la modification présentée par le maire et l'emplacement des zones visées. M. Tomlinson explique à nouveau la seconde modification à apporter au projet et situe les zones en question à la carte au *powerpoint*.

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 20 h 53.



La présidente de l'assemblée,  
Mindy Pollak



Mélanie Diné  
Secrétaire recherchiste

ANNEXE

CONSULTATION PUBLIQUE DU 29 MAI 2018

PROJET DE RÈGLEMENT INTITULÉ : « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE* » (P-AO-389)

Liste des personnes ayant intervenu durant la période de questions et commentaires :

- Monsieur Pierre Goyette
- Madame Francine Séguin
- Madame Céline Forget