

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – LE 6 DÉCEMBRE 2010

Une séance de consultation publique est tenue le lundi 6 décembre 2010, à 19 h, à la salle du conseil située à la Mairie d'arrondissement de Verdun au 4555, rue de Verdun, concernant le projet de règlement modifiant le Règlement 04-047 sur le Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal.

SONT PRÉSENTS :

M. Claude Trudel, Maire de l'arrondissement de Verdun et président de la séance,
Mme Francine Morin, responsable du protocole et des communications et animatrice de la séance,
M. Alain Tassé, conseiller de Ville,
Mme Andrée Champoux, conseillère d'arrondissement,
Mme Ann Guy, conseillère d'arrondissement,
M. Paul Beaupré, conseiller d'arrondissement,
M. André Savard, conseiller d'arrondissement,
M. André Harvey, directeur de cabinet,
M. Dany Tremblay, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises, arrondissement de Verdun,
M. Benoît Malette, chef de division de l'urbanisme, arrondissement de Verdun,
M. Gilles Baril, directeur d'arrondissement, arrondissement de Verdun,
Mme Louise Hébert, directrice du bureau d'arrondissement,
Mme Caroline Denis, secrétaire de la séance.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Madame Francine Morin ouvre la séance à 19 h, en présentant les différents intervenants. Monsieur Claude Trudel, président, souhaite la bienvenue aux citoyens et explique l'objectif de la séance de consultation publique ainsi que le déroulement de la soirée. Il souligne que le texte du règlement qui sera présenté intègre la plupart des suggestions soumises dans les 10 mémoires déposés. Par la suite, le président cède la parole à monsieur Dany Tremblay.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

Monsieur Dany Tremblay explique le contexte et la démarche entreprise depuis plus d'un an qui ont mené à l'actualisation du Chapitre de l'arrondissement de Verdun du plan d'urbanisme (P.U.) de la Ville de Montréal et cède la parole à Monsieur Benoît Malette.

Monsieur Malette présente le contenu règlementaire. Il explique qu'il est légèrement différent de celui qui a été adopté en premier projet par le Conseil à la séance du 15 novembre et en précise les modifications. Il indique que celles-ci résultent des commentaires et mémoires présentés depuis le début du processus.

L'amendement touche huit thèmes :

1. La requalification du secteur des entrepôts du chemin du Golf;
2. Le changement de vocation des églises aux fins du logement social ou du mouvement communautaire;
3. La densification de terrains dans le quartier Wellington – de l'Église;
4. La poursuite de la relance des zones commerciales;
5. Le site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas;
6. La révision des normes architecturales des maisons de type « war time »;
7. Ajustement pour une station-service sur la pointe nord;
8. Assurer une offre adéquate en équipement sportif et culturel.

3. PÉRIODE DE QUESTIONS

Madame Francine Morin invite les personnes présentes à s'exprimer sur ce projet de règlement si elles le désirent.

Dix-neuf (19) personnes demandent à se faire entendre et sont entendues.

La requalification du secteur des entrepôts du chemin du Golf

Objectif 1

Q : Est-ce que la voie véhiculaire va rejoindre la partie très large autour de l'île et quel sera son impact sur la circulation au carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Golf et du boulevard de L'Île-des-Soeurs?

Monsieur Malette répond que la voie véhiculaire commencerait face à la rue William-Paul, longerait l'arrière du projet et se terminerait vis-à-vis de la rue Roland-Jeanneau. Les garages du projet étant à l'arrière, ces voies vont permettre l'accès aux propriétés dégageant ainsi le chemin du Golf. En ce qui concerne le carrefour giratoire, l'impact sera minime puisqu'il y aura une répartition naturelle, comme c'est le cas en ce moment où les véhicules peuvent emprunter le boulevard Marguerite-Bourgeoys ou le chemin du Golf.

Le changement de vocation des églises aux fins du logement social ou du mouvement communautaire

Objectif 2

Q : Si on veut acheter une église pour en faire un centre récréatif, combien ça coûte pour changer la vocation d'une église d'un point de vue réglementaire?

Monsieur Malette répond que le coût du changement réglementaire serait d'environ 8 500 \$.

Monsieur Trudel ajoute que son projet est en lien avec ce qui est prévu au plan d'urbanisme, c'est-à-dire prioriser les projets à des fins de logements sociaux ou communautaires.

Q : La conversion des églises étant de la compétence de l'archevêché quant à son usage lorsqu'elle devient disponible, il est difficile de croire que beaucoup d'églises pourront être converties à court terme en logement social pour répondre à la demande pressante. Aurait-il été possible d'envisager d'autres mesures pour avoir plus de logements sociaux, par exemple la création de fiducie foncière, le changement de vocation des écoles et des institutions publiques vacantes et l'acquisition de terrains?

Souhaite voir dans le PU une réaffirmation par un ensemble de mesures pour le développement du logement social.

Monsieur Tremblay indique que cet engagement a été pris en 2005 et qu'il est toujours présent. Depuis, une table de concertation a été créée à laquelle des intervenants du milieu participent dans le but de trouver des solutions à ce besoin. L'arrondissement a mis en place différentes stratégies (réserves foncières sur terrain, près de 500 000 \$ dans deux projets) pour encourager entre autres le logement social et le mouvement communautaire. Ce qui manquait au plan d'urbanisme était de cibler les projets de logements sociaux et les projets communautaires lors d'un changement de vocation d'une église. L'arrondissement partage le souhait de faire du développement social. L'arrondissement y travaille fort dans la mesure des moyens disponibles.

La densification de terrains dans le quartier Wellington – de l'Église

Objectif 2

Q : On comprend que le texte du règlement a été modifié pour enlever la possibilité de faire la construction d'immeubles de 8 étages dans le quartier Wellington-de-l'Église et donc on revient au maximum déjà permis de 6 étages. Combien d'immeubles de 6 étages ont été bâtis dans ce quartier au cours des dernières années?

Monsieur Malette répond qu'aucun immeuble de 6 étages n'a été bâti au cours des dernières années dans ce secteur, mais que le projet présenté à l'écran situé au 211, rue Gordon est en planification avec le promoteur.

Q : Le coût de construction pour faire des 6 étages est trop élevé pour apporter une certaine rentabilité d'où l'absence de ce genre de construction même si celui-ci est permis. Il est donc facile de conclure que cette réglementation ne fonctionne pas et il est difficile de comprendre qu'elle ne soit pas changée.

Monsieur Malette indique que l'arrondissement n'est pas près d'aller avec des constructions de 8 étages partout dans ce quartier. Par contre, il sera toujours possible de faire des demandes « à la pièce » donc par projet.

Q : Combien de temps prendra le changement règlementaire avant de commencer un projet?

Monsieur Malette répond que ce processus pourrait prendre de 4 à 5 mois, incluant la consultation.

Q : Satisfait que le plan d'urbanisme n'augmente pas le nombre d'étages maximum prévu pour toute construction dans le quartier Wellington-de l'Église. Propose tout de même de garder lors de nouvelles constructions le caractère historique du quartier. Y a-t-il un projet pour le terrain de stationnement de l'ancienne station de radio CKOI?

Monsieur Malette indique qu'aucun projet de développement n'a encore été déposé.

La poursuite de la relance des zones commerciales

Objectifs 7, 8, 10 et 11

Q : Avez-vous déjà un projet de règlement qui établit les différentes conditions spécifiques pour une micro-brasserie? Est-ce qu'on cible uniquement les micro-brasseries? Est-ce que cet usage va se limiter à la rue Wellington?

Monsieur Trudel répond qu'aucun projet de règlement n'a été préparé à ce jour. Ce nouvel usage est introduit au plan d'urbanisme afin de bonifier l'offre commerciale sur la rue Wellington.

Monsieur Malette explique ce qu'est l'usage micro-brasserie et que cet usage se limiterait à la rue Wellington. Il ne faut pas confondre l'usage micro-brasserie avec un usage-bar complet qui n'est pas permis.

Q : Est-ce qu'il va y avoir des jeux vidéo-poker dans les micro-brasseries?

Monsieur Malette indique qu'il existe actuellement un moratoire sur l'ajout de nouveaux appareils vidéo-poker dans les nouveaux endroits. Il ne peut cependant garantir qu'il n'y en aurait jamais puisque la réglementation de ces appareils relève du gouvernement provincial.

Q : Lorsqu'on écrit d'élargir la mixité commerciale dans tous les immeubles, devons-nous comprendre qu'il pourrait y avoir des logements résidentiels en haut des commerces sur Place du Commerce? Si oui, on peut s'imaginer que ceci augmenterait le nombre de résidents et aurait pour impact une hausse des demandes de services. Ne devons-nous pas d'abord penser à bonifier nos infrastructures déjà insuffisantes, par exemple notre école?

Monsieur Tremblay explique que la notion de mixité a pour but de créer une proximité et une vitalité urbaine en regroupant commerces de détail, bureaux et résidences, autant dans les nouvelles constructions que dans les constructions existantes.

Monsieur Trudel ajoute que l'arrondissement sera présent pour appuyer la Commission scolaire afin de répondre à certains besoins, le cas échéant. Il termine en mentionnant que toutes les infrastructures sont prévues pour une population totale de 25 000 personnes à L'Île-des-Sœurs.

Le site de l'Institut universitaire en santé mentale Douglas

Objectif 17

Q : Qu'est-ce qu'on entend par « Établir avec l'Institut Douglas une aire de conservation environnementale »? L'idée générale est conservée, mais on voit qu'il y a un pas qui n'est pas facile à franchir.

Monsieur Trudel explique que l'arrondissement a convenu avec les représentants de l'Institut de la participation de l'arrondissement dans le processus de développement. Leur projet devra suivre les étapes prévues (Comité consultatif d'urbanisme). Il est proposé d'établir ensemble une zone de conservation. Il est important de comprendre que ce terrain appartient à un tiers et que le rôle de l'arrondissement est de les accompagner tout comme cela a été le cas avec les projets sur la pointe sud de L'Île-des-Sœurs.

Monsieur Dany Tremblay, tout en faisant le parallèle avec le dépôt du plan d'urbanisme de juillet 2000 qui incluait les discussions qui avaient eu lieu avec les promoteurs depuis 1998, indique que l'arrondissement a l'intention de travailler en collaboration avec des biologistes afin de déterminer les zones d'intérêt sans se limiter à une zone précise telle que déposée dans le premier projet. En effet, il y aura des consultations avec des gens de l'externe et des experts dans le domaine de conservation afin de définir les portions importantes qui pourraient correspondre aux critères. Quant aux bâtiments, l'arrondissement et l'Institut vont examiner le potentiel de chacun afin d'avoir une perspective d'ensemble et, par conséquent, mettre en place une planification intégrée.

Q : Pourquoi les résidents ne sont-ils pas mis à contribution dans le développement futur sur le site de l'Institut Douglas?

Monsieur Trudel invite les résidents intéressés à contacter leur député provincial puisque l'Institut relève de ce palier de gouvernement. Il réitère que le rôle de l'arrondissement est d'encadrer les actions afin que le projet se fasse dans les intérêts de chacun.

Q : Le site de l'Institut Douglas ne pourrait-il pas être déclaré lieu historique?

Monsieur Malette indique que pour faire déclarer un lieu historique, ceci implique une série d'études. L'arrondissement ne prévoit pas faire cet exercice prochainement.

Autres sujets

Q : Est-ce que l'actualisation du plan d'urbanisme ne pourrait pas inclure une vision plus écologique, sociale?

Monsieur Malette indique que la modification inclut un volet social et communautaire en privilégiant la transformation d'une église à des fins de logements sociaux ou à des fins communautaires. Le volet environnemental est souligné par l'établissement d'une zone de conservation sur le site de l'Institut Douglas. Finalement, le volet concernant le développement durable se retrouve par l'action de favoriser de la densification et la priorisation d'aménagement d'espaces verts.

Q : Allez-vous modifier la section 24.3.2 du plan actuel concernant le support apporté à la conversion en condominium?

Monsieur Trudel explique que le plan d'urbanisme se veut une vision à laquelle l'arrondissement croit encore.

Monsieur Tremblay indique que des rencontres de travail ont déjà eu lieu et que d'autres sont prévues. Il souligne que la réponse aux discussions avec le CACV se situe au niveau du règlement pour ce qui est de ses critères de contrôle. Pour faire suite aux rencontres de travail, il y aura une proposition de modification à la réglementation existante qui sera déposée en début d'année.

Plusieurs personnes soulèvent certaines préoccupations quant à la construction d'un pont de services qui relierait les quartiers de L'Île-des-Sœurs et Wellington-de l'Église :

- **Un pont sera-t-il construit?**
- **Quel serait l'emplacement de ce pont?**
- **Quelle serait la largeur de ce pont?**
- **Quels seraient les usages de ce pont?**

Monsieur Trudel répond que ce pont est prévu au plan d'urbanisme. Il n'y a eu à ce jour aucune discussion sur l'emplacement d'un pont. Il réitère que le plan d'urbanisme est une vision, celui-ci indique les grands principes. Si on décide d'aller de l'avant avec ce projet, ce serait un pont de services pour des raisons de sécurité (policier, ambulancier, pompier) et celui-ci ferait l'objet d'une consultation publique et même d'approbation de la part des citoyens.

Le Maire tient à préciser que la décision de construire ou non un pont n'est toujours pas prise puisque nous en sommes toujours à l'étape de l'évaluation des besoins. L'arrondissement devra planifier les fonds nécessaires pour le réaliser et d'ici là, peut-être que la Société des ponts Jacques-Cartier – Champlain trouvera une solution à même ses propres infrastructures.

La période de questions se termine à 21 h 30. Monsieur Trudel remercie les citoyens de leur présence et de leurs suggestions.

4. LEVÉE DE LA SÉANCE

À 21 h 30, le président remercie les participants de même que les représentants des services.

MAIRE

SECRÉTAIRE