Le Sud-Ouest
Montréal

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 3 décembre 2012 à 19h à la mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, portant sur une « Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment existant par un étage et d'autoriser l'aménagement d'une clinique médicale et d'une pharmacie au 2585, rue Allard »

En présence de :

Mme Véronique Fournier, conseillère de ville, district de Saint-Henri-Petite Bourgogne-Pointe-Saint-Charles, qui préside l'assemblée
M. Daniel Bélanger, conseiller de ville, district de Saint-Paul-Émard

M. Olivier Carignan De Carufel, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Mme Diane Garand, secrétaire-recherchiste, division du greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée.

Nombre de citoyen(s) présent(s) : 15

Ouverture

Madame Véronique Fournier, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 19h. Elle souhaite la bienvenue aux citoyens présents et présente les membres du conseil ainsi que le personnel de la ville. Elle décrit les moyens qui ont été pris pour publiciser cette consultation publique et explique que monsieur Olivier Carignan de Carufel, conseiller en planification à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, fera la présentation du dossier à l'étude et ce, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La présidente d'assemblée indique que la consultation publique porte sur une « Résolution visant à autoriser la modification et l'occupation d'un immeuble afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment existant par un étage et d'autoriser l'aménagement d'une clinique médicale et d'une pharmacie au 2585,rue Allard ».

Afin d'informer les citoyens de la tenue de cette assemblée de consultation publique, l'arrondissement a fait paraître un avis public dans La Voix Pop, édition du jeudi 15 novembre 2012 et près de 2500 feuillets d'information ont été distribués dans les résidences et les commerces des rues du secteur concerné.

L'arrondissement a également rendu disponible l'information sur son site Internet de même qu'au bureau Accès Montréal et dans les bibliothèques de quartier. De plus, les abonnés ont reçu l'information par courrier électronique.

Madame Fournier indique que l'assemblée débutera par la présentation de la procédure d'adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Ensuite, il y aura présentation du projet et, nous passerons ensuite aux questions et commentaires du public.

1. Présentation de la procédure d'adoption d'une résolution

Monsieur De Carufel présente la procédure d'adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.* Il fait part des étapes à venir, des avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

2. Présentation du projet

Monsieur De Carufel explique que le projet particulier vise à permettre l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment à des fins de pharmacie et de clinique médicale. Le bâtiment, qui est actuellement vacant, est construit sur le lot 1 242 808 qui est localisé à l'intersection des rues Hamilton et Allard.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant l'aménagement d'une clinique médicale, par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à la hauteur, aux usages et au nombre d'unités de stationnement.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Objet
L'objet de la présente résolution vise à permettre l'agrandissement par un étage

au bâtiment existant et permettre son occupation par une clinique médicale et une pharmacie. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant aux usages, à la hauteur maximale d'un bâtiment et au nombre minimal d'unités de stationnement requis.

Le site

Le site visé par le Projet particulier est localisé à l'intersection des rues Hamilton et Allard, au centre d'un secteur à vocation principalement résidentiel. Le bâtiment de 2 étages présent sur le site a été construit vers 1960 pour abriter une salle de quilles. Le bâtiment a abrité cet usage jusqu'à tout récemment. Suite à la fermeture du salon de quilles Ville-Émard, le bâtiment est vacant.

Le projet

Le projet prévoit l'occupation du bâtiment à des fins de clinique médicale et de pharmacie, ainsi que l'agrandissement en hauteur du bâtiment existant. Ce bâtiment serait agrandi par l'ajout d'un nouvel étage. La pharmacie serait localisée au rez-de-chaussée du bâtiment, tandis que la clinique médicale occuperait le 2^{e} et 3^{e} étage. Ce changement de vocation du bâtiment entraînerait une rénovation complète de celui-ci.

Usages

Le bâtiment possède un droit acquis pour l'occupation commerciale du rez-de-chaussée et du 2^{e} étage. Le projet particulier viendra donc confirmer l'occupation de ces deux étages en plus d'autoriser l'occupation du nouvel étage (3^{e}) par la clinique médicale.

Stationnement

Le bâtiment bénéficie d'un droit acquis sur le nombre de cases de stationnement minimal requis, parce qu'il ne fournit actuellement aucune case de stationnement pour le rez-de-chaussée et le 2^{e} étage. Le projet présenté, pour se réaliser tel que présenté, a besoin d'une autorisation réglementaire afin de ne fournir aucune case pour le nouvel étage qui sera construit. Pour cet étage, la réglementation exige une unité de stationnement pour chaque 200 m^{2} de superficie de plancher. Donc, pour les 636 m^{2} de superficie de plancher du nouvel étage, 2 cases de stationnement sont requises, car nous devons aussi réduire ce nombre de 50% vu que le métro est à moins de 500 mètres. Il est à noter que le promoteur du projet prévoit louer des cases de stationnement sur des sites voisins.

Agrandissement

Règlementation	Paramètres du projet
Hauteur maximale : 9 mètres	Hauteur maximale : 12,5 mètres
Nombre d'étages maximal : 2	Nombre d'étages maximal : 3

L'outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour les raisons suivantes :

- Permets la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Facilite le développement d'emplacements problématiques (ex. : reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assure le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permets d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

RECOMMANDATIONS

- Considérant qu'il y a une bonne compatibilité des usages prévus avec le milieu résidentiel;
- Considérant que le projet contribuera à l'amélioration de l'offre de services en santé dans le quartier (pédiatrie, médecine familiale et médecine spécialisée);
- Considérant que l'agrandissement a peu d'impact sur les propriétés voisines en ce qui concerne l'ensoleillement;
- Considérant que le projet prévoit la réutilisation d'un bâtiment vacant;
- Considérant les aménagements paysagers qui seront réalisés sur la rue Allard.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable au projet de modification et d'occupation du 2585, rue Allard.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le projet a été présenté à la séance du 26 septembre 2012. À cette séance, les membres du Comité ont émis un avis favorable au projet de modification et d'occupation du 2585, rue Allard en exprimant le souhait que les remarques suivantes soient prises en compte dans le projet:

- Porter une attention à la gestion des activités de livraison;
- Porter une attention à la gestion des matières résiduelles;

- Favoriser un traitement de qualité des murs aveugles;
- Favoriser la réintégration d'éléments du bâtiment existant (ex. plancher, bancs, brique).

3. Période de questions et commentaires du public

1- Monsieur Gérald Guimond

Monsieur se demande pourquoi on ferme une clinique pour en ouvrir une autre sur la rue Allard alors qu'il y a de nombreux locaux convenables et disponibles sur le boulevard Monk. Il demande si des études ont été faites là-dessus. Il trouve que le boulevard Monk aurait besoin d'être revitalisé et un tel projet aurait sa place sur le boulevard Monk. Il demande si cette clinique regroupera plusieurs cliniques.

La conseillère Véronique Fournier remercie le citoyen pour son commentaire. Elle indique qu'il ne s'agit pas d'un déplacement de clinique mais plutôt un accroissement des services offerts, il s'agira d'une polyclinique ainsi que d'une pharmacie.

2- Monsieur Richard Houle

Monsieur demande le nombre de médecins qui est prévu dans le projet et se demande à quels endroits ceux-ci vont stationner leur véhicule car il ne croit pas que les médecins viendront travailler en transport en commun. Il se demande si le fait d'ouvrir une clinique à cet endroit ne provoquera pas la fermeture d'autres cliniques existantes. Il demande si des vignettes et des parcomètres sont prévus. Il craint que le secteur devienne trop achalandé et craint également pour les enfants du quartier qui fréquentent les deux écoles à proximité.

Madame Fournier indique qu'il y aura des médecins et professionnels de diverses spécialités. Elle ajoute que le projet étant près de la station de métro Monk, les besoins en stationnement sont moindre. Elle indique que la problématique des gens qui stationnent leur véhicule sur les rues près du métro est à étudier.

3- Monsieur Gilles Vanier

Monsieur indique que ses craintes sont par rapport au stationnement et à l'achalandage des gens qui travailleront à cet endroit et ceux qui vont fréquenter la clinique. Il indique avoir fait des demandes pour des vignettes devant chez lui et cela lui a été refusé. Il fait part d'une problématique de bruit avec les camions de livraison à la pharmacie Jean Coutu et demande où sera installé le quai de chargement ainsi que la problématique du déneigement pour le projet à l'étude.

4- Diane Robitaille

Madame demande où seront installés les aménagements paysagers puisqu'il y a peu de place devant le bâtiment. Elle demande s'il y aura une garantie quelconque pour l'aménagement paysager. Elle demande s'il y a eu des études d'ensoleillement et d'achalandage et également combien il y aura d'employés qui y travailleront. Elle souhaite que le projet se réalise mais qu'il faudrait qu'il s'intègre sans déranger le voisinage.

La conseillère Fournier fournit divers renseignements et mentionne que des vérifications seront faites quant aux stationnements.

5- Henriette Leduc

Madame est d'avis que l'espace vert n'est pas suffisant pour y faire un aménagement. Elle fait part d'un grand problème avec le stationnement car les personnes qui prennent le métro ou qui travaillent à l'école sur D'Aragon, stationnement sur les rues environnantes ce qui enlève tous les stationnements pour les résidents. Elle déplore le fait qu'il n'y ait pas eu d'études sur l'achalandage. Elle fait également part d'une problématique avec le déneigement. Elle suggère qu'une réflexion supplémentaire soit faite par rapport à ce projet.

Madame Fournier mentionne que la problématique de stationnement près des stations de métro existe un peu partout. Elle indique que différentes stratégies seront mises en place pour trouver des solutions, vignettes, parcomètres ou autres.

5- Louisa DeMarte

Madame indique qu'elle habite tout près du bâtiment à l'étude. Sa propriété est la deuxième maison à côté du projet. Elle craint la perte d'ensoleillement sur sa propriété. Elle ajoute qu'elle partage aussi les craintes par rapport au bruit des livraisons et la problématique du stationnement.

7- Christiane Dufresne

Madame questionne la pertinence d'avoir une pharmacie de grande surface et propose un seul comptoir pour les prescriptions. Elle questionne la pertinence d'avoir un 3^{e} étage à la clinique. Elle fait des comparaisons avec des cliniques existantes à Verdun qui offrent des stationnements. Elle propose d'autres lieux vacants qui pourraient recevoir cette clinique.

Madame Fournier remercie les intervenants. Elle précise que le bâtiment à l'étude correspond aux besoins du promoteur. Elle indique comprendre les craintes soulevées et les besoins exprimés et mentionne que ces problématiques et préoccupations seront étudiées avec la Direction de l'aménagement urbain.

Le conseiller Daniel Bélanger remercie les citoyens et indique qu'il entend bien les préoccupations soulevées notamment en matière de stationnement et de livraison.

La conseillère Fournier rappelle que la documentation est disponible sur le site Internet et elle invite les personnes présentes à suivre le cheminement du dossier sur le site Internet de l'arrondissement.

Levée de la séance

À 20h15 la présidente d'assemblée remercie les citoyens et fonctionnaires pour leur participation à la consultation publique et déclare l'assemblée levée.

Le 4 décembre 2012.

_____
Diane Garand
Secrétaire d'assemblée