

Compte rendu de l'assemblée publique de consultation sur les projets de règlement suivants :

- *Règlement URB-PU2017-002 modifiant le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 pour autoriser la hauteur maximale de bâtiment dans le secteur du chemin De La Rabastalière Ouest, entre les rues Roberval et Montarville, et afin d'actualiser le concept et les orientations d'aménagement dans ce secteur visé par le PPU centre-ville;*
- *Règlement URB-Z2017-008 modifiant le Règlement de zonage URB-Z2017 pour les dispositions applicables à la hauteur et au nombre d'étages permis pour un bâtiment principal pour la zone MH-916, le nombre de cases de stationnement pour vélos applicable à certains types d'habitations et la distance minimale qui doit être conservée entre un logement et certaines rues lorsqu'un tel logement est implanté au rez-de-chaussée;*
- *Règlement URB-UC2018-002 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels URB-UC2018 afin de permettre les habitations collectives dans la zone MH-916;*

tenue le jeudi 8 novembre 2018, à 18 h 30, dans la salle du conseil, sous la présidence de monsieur Martin Guevremont.

PRÉSENCES

Étaient présents :

Monsieur Martin Guevremont, conseiller municipal;
Monsieur Denis Marchand, chef de la division planification et développement;
Monsieur Réal Migneault, RPM Développement Durable inc., à titre d'animateur de la séance.

Un peu plus de vingt personnes étaient également présentes pour assister à la consultation publique.

PRÉSENTATION AUX PARTICIPANTS

Le document joint en annexe du présent procès-verbal a été présenté aux participants durant la première partie de la consultation.

PÉRIODE DE QUESTIONS

À l'issue de la présentation des représentants de la Ville, une période de questions a été animée par M. Migneault. Les interventions se résument comme suit :

- Des commentaires ont été formulés quant au nombre d'étages permis et à l'effet que le conseil municipal aurait pris des engagements dans des consultations publiques antérieures, particulièrement lors du processus d'adoption du plan d'urbanisme, afin que la hauteur des bâtiments soit limitée à 4 étages dans le secteur de l'îlot Natrel. En réponse à ces questions et commentaires, MM. Guevremont et Marchand indiquent que les recommandations du comité de travail ont permis de trouver des solutions permettant d'atténuer l'effet de hauteur (dégagement par rapport à la rue, superficie limitée pour le 5^e étage, hauteur totale du bâtiment limitée, etc.). De plus, le terrain de l'ancienne laiterie présente une dénivellation naturelle qui fait en sorte que le terrain comporte une élévation inférieure d'au moins 1,2 mètre par rapport aux terrains donnant sur Montarville. Enfin, le conseil municipal avait sciemment décidé de limiter le nombre d'étages lors de l'adoption du nouveau plan d'urbanisme, pour éviter que cet aspect litigieux soit noyé dans le processus global d'adoption du plan et de la réglementation d'urbanisme;
- Pourquoi réduire les ratios de stationnement pour vélos? M. Marchand indique que le règlement actuel prévoit un ratio de 1 case vélo pour chaque tranche de 2 logements. Le ratio proposé est de 1 case vélo pour chaque tranche de 10 logements. Il y a peu de comparables dans les autres municipalités puisque ce type de norme n'est pas encore très répandu. La Direction de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable était cependant d'avis que le ratio proposé pour la résidence pour aînés était suffisant, d'autant plus que les commerces prévus dans le projet devront, quant à eux, respecter les ratios exigés au règlement;
- Une participante demande combien de cases de stationnement (pour automobiles) sont prévues pour la résidence. M. Marchand indique qu'il fera la vérification et fournira l'information un peu plus tard lors de la rencontre. Comme la participante a quitté avant la fin de la séance, l'information n'a finalement pas été communiquée;
- Certains participants étaient d'avis que la Ville devrait étendre le processus d'approbation référendaire à l'ensemble des citoyens de la Ville. Un participant a également suggéré de prévoir un sondage pour connaître l'opinion des Montarillois. Enfin, un commentaire a aussi été formulé pour ce qui est de la publicité et des annonces entourant la séance de consultation qui étaient insuffisantes, selon ce point de vue, considérant l'importance du dossier. En réponse à ces commentaires, il est indiqué que la Ville en a fait davantage que les exigences minimales de la loi pour ce qui est de la publication des avis publics (un avis a été publié dans un journal local alors que la loi ne l'exigeait pas). Pour ce qui est de la consultation élargie, une telle consultation a déjà été faite dans le cadre du comité de travail et la Ville ne peut pas déroger aux exigences de la loi pour ce qui est du mécanisme d'approbation référendaire. M. Guevremont indique cependant qu'une lettre sera transmise aux personnes des zones concernées par le projet pour les aviser des prochaines étapes;
- Un citoyen s'interroge si l'ancien cours d'eau qui traversait le terrain visé par le projet serait mis en valeur. M. Marchand indique que cet ancien cours d'eau est

canalisé depuis longtemps. La conduite devra d'ailleurs être déplacée aux frais du promoteur. Il serait impossible de rétablir le caractère naturel du cours d'eau sans compromettre le potentiel de développement du terrain, puisque dans un tel cas, les normes de protection du cours d'eau deviendraient une contrainte majeure;

- Un participant évoque la possibilité que le conseil municipal puisse adopter un règlement « à vie » pour limiter les hauteurs de bâtiment au centre-ville. En réponse à cette suggestion, il est indiqué que la loi ne le permet pas;
- Une suggestion est faite que la Ville puisse s'entendre avec le promoteur du projet pour éviter la multiplication des équipements récréatifs, particulièrement pour ce qui est de la piscine. En réponse à cette suggestion, il est mentionné que la piscine projetée à la résidence pour retraités répond aux besoins des résidents uniquement;
- Une question est formulée quant à l'usage qui sera exercé au cinquième étage de la résidence pour retraités. La réponse donnée est que des logements sont prévus à cet étage;
- La suggestion est faite que des toitures végétalisées soient prévues dans le projet, notamment pour y favoriser l'agriculture urbaine. Il est mentionné que des critères sont prévus au règlement sur les usages conditionnels pour assurer de tels aménagements;
- Un citoyen s'interroge à savoir s'il est encore possible de modifier le projet si des citoyens en font la suggestion. M. Marchand apporte des précisions pour ce qui est du processus d'approbation référendaire pour le règlement de zonage et le règlement sur les usages conditionnels. Pour l'adoption de ces règlements, seules les zones contiguës et la zone concernée peuvent s'opposer à l'adoption des règlements. Pour ce qui est des commentaires qui pourraient être formulés pour bonifier le projet, il est mentionné que ces commentaires peuvent provenir de toute personne intéressée. Comme le prévoit la loi, dans le cadre de l'analyse du projet, la procédure des usages conditionnels prévoit la parution d'un avis public annonçant le dépôt de la demande et la date à laquelle le conseil municipal se prononcera sur le dossier. Il devient alors possible de consulter le projet et de formuler des commentaires qui seront pris en considération lors de son analyse par le CCU et le conseil;
- Un citoyen s'interroge si le conseil municipal a déjà reçu un projet proposant des habitations mixtes sur le terrain de l'ancienne laiterie? M. Guevremont indique que non.

L'assemblée se termine à 21 h 15.



Denis Marchand, urbaniste
Chef de division – Planification et développement