



Dossier # : 1175378002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) relativement à l'ajout d'une disposition abrogative / Demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement.

IL EST RECOMMANDÉ :

- de demander au conseil municipal d'adopter, en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) relativement à l'ajout d'une disposition abrogative;
- de demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement.

Signé par Jacques SAVARD **Le** 2017-03-30 15:59

Signataire :

Jacques SAVARD

Directeur d'arrondissement
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1175378002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) relativement à l'ajout d'une disposition abrogative / Demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement.

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve, souhaite modifier le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017). Cette intervention vise l'inclusion d'une disposition abrogative au Règlement 07-017 et constitue la première étape d'un processus qui conduira au transfert de ces dispositions dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

Rappelons que le Règlement 07-017 a été adopté par le conseil municipal en 2007, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (Charte) suite à une consultation tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Ce règlement encadre la réalisation d'un projet sur un terrain d'environ 380 000 mètres carrés.

Appartenant anciennement à la Ville de Montréal, un oléoduc et un dépôt de neiges usées ont déjà occupé ce terrain. Le site est délimité au nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou, au sud par la rue Sherbrooke Est, à l'ouest par un quartier résidentiel existant et à l'est par les terrains de la carrière Lafarge situés sur le territoire de la Ville de Montréal-Est.

Le 1^{er} mai 2006, le comité exécutif prenait connaissance du « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur » et confiait à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) la gestion et la réalisation du projet de développement. Le comité exécutif s'engageait à céder à la SHDM l'ensemble des terrains du site Contrecoeur. Un appel d'offres relatif aux conditions de développement du site a été lancé par la SHDM le 13 décembre 2006 et un promoteur, Construction F. Catania & associés inc, fut sélectionné au début de 2007.

Le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) a été adopté sur mesure pour permettre au promoteur de l'époque de réaliser un projet résidentiel et commercial d'environ 1876 unités d'habitation (456 unités sociales, 692 unités familiales et 728 unités privées) de typologies et de gammes variées. Le projet prévoyait également l'aménagement d'un nouveau parc local et

d'un talus entre la carrière Lafarge située à proximité et le nouveau quartier. Une piste cyclable serait aménagée le long de la rue De Contrecoeur. Enfin, la construction de 50 000 mètres carrés de locaux commerciaux est planifiée le long de la rue De Contrecoeur à l'angle de la rue Sherbrooke.

Une décennie plus tard, le Faubourg Contrecoeur est devenu un important quartier résidentiel situé dans l'est de Montréal. Plus de 90 % des terrains destinés au volet résidentiel sont construits ou en construction.

Suite à un différent juridique ayant mené à la liquidation d'une partie des actifs de Construction F. Catania & associés inc, la SHDM a repris ses droits de propriété sur une partie des terrains commerciaux longeant la rue De Contrecoeur. Depuis, la société Sobeys s'est portée acquéreur de la portion de ces terrains adjacents à la rue Sherbrooke Est.

Pour le moment, aucun permis n'a été délivré pour le développement du volet commercial, mais depuis quelques années, la SHDM et Sobeys démontrent un intérêt marqué pour développer des espaces commerciaux et institutionnels sur ces terrains.

L'arrondissement peut désormais entrevoir l'aboutissement du développement du Faubourg Contrecoeur. Toutefois, le contexte urbain tel que planifié à l'époque a grandement évolué. Après une décennie d'application, plusieurs dispositions du Règlement 07-017 sont difficilement ou non applicables ou ne reflètent tout simplement pas les besoins et intérêts des habitants du secteur. Le programme de construction et d'occupation prévu en 2006, particulièrement pour le secteur commercial, est difficilement applicable compte tenu des nouvelles obligations et des nouveaux intervenants.

En modifiant le cadre d'application des dispositions du Règlement 07-017, l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve souhaite se doter :

- d'une plus grande flexibilité dans la modification du règlement;
- de la possibilité de modifier ou d'adopter le règlement plus rapidement;
- d'un cadre réglementaire mieux adapté à l'ensemble du site et particulièrement au volet commercial;
- d'un cadre réglementaire laissant une place prépondérante à la participation citoyenne et qui reflète les intérêts des habitants du secteur.

Selon les dispositions de la Charte, le Règlement 07-017 peut être modifié par le conseil municipal.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

17 avril 2007 :

CA07 27 0158 – Le conseil d'arrondissement demande au conseil municipal d'adopter, en vertu de l'article 89, un règlement autorisant l'aménagement d'un milieu de vie à prédominance résidentielle sur le site Contrecoeur ainsi qu'un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme (sommaire décisionnel 1071462004)

14 au 21 juin 2007 :

Consultation publique tenue par l'OCPM sur le projet de règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur et sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

22 octobre 2007 :

CM07 0698/ CM07 0699 – Le conseil municipal adopte, avec modifications, le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047). (sommaire décisionnel 1074543003) et le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecœur (07-017) (sommaire décisionnel 1074543004)

6 mai 2015 :

CE15 0858 – Le comité exécutif approuve les paramètres d'une entente entre la Société d'habitation et de développement de Montréal et le liquidateur PricewaterhouseCoopers dans le cadre de la liquidation de Construction Frank Catania & associés inc. et al, concernant le projet Faubourg Contrecoeur (sommaire décisionnel 1150845001)

DESCRIPTION

Le présent projet vise la modification du Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) par l'inclusion d'une disposition abrogative.

Les normes qu'il contient seront reconduites à l'intérieur du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) pour les éléments à caractère normatif et par le biais d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'évaluation qualitative du secteur.

JUSTIFICATION

Le contenu du Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) aborde les thématiques suivantes :

- Les travaux soumis au plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- Le cadre bâti;
- La densité;
- Le taux d'implantation;
- Le mode d'implantation;
- L'alignement de construction et marges;
- L'apparence des bâtiments;
- Les matériaux de revêtement, les ouvertures et les saillies du bâtiment;
- Les usages autorisés;
- L'occupation et construction dans une cour;
- La plantation d'arbres et d'aménagement paysager;
- Les enseignes publicitaires;
- Les aires de stationnement.

Réalisation des objectifs de planification

Il convient de préciser que l'application du Règlement 07-017 au cours des dix dernières années a permis d'atteindre adéquatement les objectifs de planification du Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur conçu en 2006. À cet effet, les infrastructures sont complétées, le tracé des rues a été respecté et les usages et typologies correspondent aux objectifs de planification initiaux. De plus, 90 % des superficies vouées au développement résidentiel ont été développées tel que prévu. Alors que les éléments structurants du projet ont vu le jour, il appert que la modification réglementaire proposée ne compromettrait pas les objectifs globaux poursuivis sur le territoire visé.

Un cadre réglementaire plus flexible

Le Règlement 07-017 ayant été adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la

Charte, toute modification doit suivre le processus prescrit par les dispositions prévues à ladite Charte. Or, ce processus peut, dans certains cas, s'avérer long, fastidieux et disproportionné puisqu'il oblige la tenue d'une consultation publique et la publication d'un rapport par l'OCPM afin d'apporter toute modification, si mineure soit-elle, au règlement en vigueur. Conséquemment, certaines modifications qu'il aurait été souhaitable d'apporter, nous en ferons état plus tard, n'ont pas été réalisées puisqu'elles ne justifiaient pas la mobilisation des ressources que requiert le mécanisme de consultation mis en place par l'OCPM.

De manière générale, l'arrondissement dispose de certains outils discrétionnaires tels que les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), les usages conditionnels et les dérogations mineures pour déroger à certaines dispositions réglementaires afin de prendre en compte les particularités dans l'aménagement du territoire. Toutefois, dans le cadre de l'application du Règlement 07-017, puisqu'il s'agit d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte et non de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le seul outil qu'il est possible d'utiliser est la dérogation mineure. Cependant, le règlement encadrant l'octroi de dérogations mineures a ses limites et ne permet pas toujours de procéder de cette façon. Effectivement, si l'objet n'est pas visé par le règlement, une dérogation ne peut être accordée.

Dans certains cas, où une modification réglementaire se serait avérée nécessaire, l'arrondissement a adopté des dérogations mineures applicables à des secteurs entiers et parfois à la totalité du site plutôt qu'à des immeubles spécifiques. Cette façon de faire a permis à l'arrondissement d'autoriser certaines interventions souhaitables cadrant avec le contexte de développement du site. Cependant, procéder à une modification réglementaire se serait avérée plus souhaitable. Cette méthode a également permis d'éviter d'une part que les citoyens aient à défrayer des coûts substantiels liés à une dérogation mineure et, d'autre part la répétition dans le traitement des dossiers.

L'arrondissement a procédé de cette façon pour autoriser les interventions à l'égard des aspects suivants :

- Hauteur minimale en étages de bâtiments commerciaux (secteur G-2);
- Plantation d'arbres d'essences variées (ensemble du site);
- Installation d'un appareil mécanique dans une cour latérale ou arrière (secteur B-1);
- Aménagement d'une cour anglaise en façade (secteur C-2);
- Installation de saillies en bois et de grilles de ventilation sur une façade (secteurs A et A-1);
- Installation de clôture en aluminium ornemental (ensemble du site);
- Ouverture ayant une largeur excédant la hauteur (secteurs A et A-1);
- Portes de garage sur une façade ne comportant pas d'entrée principale (secteurs H et H-1);
- Implantation de bâtiments en mode isolé (secteur B-1);
- Construction de bâtiments avec un plan de façade à l'alignement de construction représentant moins de 60 % (secteurs E-2 et C).

Toutes ces interventions auraient requis une modification ponctuelle du règlement puisqu'elles ne relèvent pas d'une particularité d'un projet, mais d'une adaptation acceptable qui ne porte pas atteinte aux objectifs de développement du secteur et n'altère pas substantiellement le cadre bâti et la dynamique du quartier.

Or, en raison du délai nécessaire pour procéder à une modification du Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte, de la nécessité d'adapter le règlement et du coût substantiel d'une dérogation mineure, l'arrondissement a opté pour l'octroi de dérogations applicables à des secteurs plutôt que par propriété distincte.

La modification proposée permettra d'apporter les modifications ponctuelles nécessaires dans un délai approprié en utilisant le processus de consultation et de participation citoyenne prévu par la LAU. De plus, les autres outils discrétionnaires pourront être plus facilement mis à profit afin de régulariser certaines situations lorsque le contexte le justifie. Par exemple, il pourrait survenir certaines situations où l'octroi d'un PPCMOI s'avérerait utile voire nécessaire. Or, actuellement ce processus ne peut être appliqué.

D'autre part, l'arrondissement considère aujourd'hui que l'encadrement par PIIA est, à certains égards, excessif et n'atteint pas son objectif, notamment en matière d'aménagement paysager et d'installation de clôture sur le domaine privé. À titre d'exemple, la réglementation en place encadre l'installation des clôtures par un certain nombre de normes régissant la hauteur, les matériaux, la couleur et l'emplacement. Cependant, la réglementation prévoit également que lesdites clôtures doivent faire l'objet d'un PIIA approuvé par le conseil d'arrondissement. Au fil des présentations devant le comité consultatif d'urbanisme, il est apparu évident que les normes contenues dans la réglementation suffisaient largement à régir les clôtures et qu'elles ne laissaient, par ailleurs, guère de pertinence à évaluer ce type de projet en vertu d'un PIIA.

De plus, il conviendrait d'insérer des dispositions de PIIA relativement à des questions qui constituent des préoccupations grandissantes lors des rencontres du CCU notamment en ce qui a trait à la gestion de la neige et des déchets ou à l'aménagement des toits, plus particulièrement en ce qui a trait aux toits verts et à l'emplacement des équipements mécaniques.

Un cadre réglementaire mieux adapté

L'évolution du plan directeur de développement amène l'arrondissement à repenser le cadre réglementaire du secteur. À titre d'exemple, la nouvelle fonction communautaire/institutionnelle prévue à même le terrain à vocation commerciale doit être encadrée dans la réglementation de manière à prévoir son intégration adéquate au milieu d'insertion. Adjacent à un secteur commercial, des mesures de mitigation devront être planifiées de manière à atténuer les nuisances liées au transport de marchandise et à la circulation importante générée par la proximité du pôle commercial.

Tous s'entendent pour dire qu'il est pressant de desservir le quartier avec une offre commerciale adaptée. D'ailleurs, une forte mobilisation de la population démontre que le projet commercial suscite de l'intérêt et que la population souhaite être partie prenante et consultée dans son développement. Malheureusement, le cadre réglementaire tel que défini dans le Règlement 07-017 ne permet pas de prendre en compte les besoins, les intérêts, les préoccupations et le point de vue des citoyens résidant dans le secteur depuis déjà près de 10 ans.

Pour le développement du site commercial, la compagnie Sobeys souhaite présenter un projet dont la première phase comporterait une épicerie. Cependant, le contexte urbanistique et la dynamique commerciale avoisinante requièrent l'implantation d'une épicerie dont la superficie de plancher et, par conséquent, le nombre d'espaces de stationnement excède les paramètres de la réglementation en vigueur.

Autre exemple, la monoculture en matière de plantation d'arbres et d'aménagement paysager a été prescrite dans le Règlement 07-017. Or, nous savons aujourd'hui que la monoculture met en péril l'ensemble des plantations lorsqu'une maladie ou un insecte ravageur sévit. Les pratiques de gestion arboricole en milieu urbain doivent inclure de façon systématique le concept de biodiversité et permettre la plantation d'arbres d'essences variées.

À la demande des citoyens, le conseil d'arrondissement souhaite autoriser la présence d'abris temporaires pour auto durant la période hivernale. En raison de la lourdeur administrative du processus de modification du règlement (consultation publique et rapport de l'OCPM) et du fait que ce type d'intervention ne peut être autorisé par dérogation mineure, les citoyens sont toujours dans l'attente.

À cet égard, nous sommes d'avis que l'acceptabilité du futur développement commercial passe par la prise en compte des intérêts des parties prenantes en place. Il serait donc pertinent que le secteur commercial soit réévalué en fonction des commentaires des résidents et des orientations actuelles par des consultations publiques locales prévues par la loi.

L'arrondissement souhaite donc pouvoir adapter de façon ponctuelle la réglementation régissant le site du Faubourg Contrecoeur et souhaite pouvoir le faire selon une procédure impliquant des délais raisonnables et d'un processus de consultation approprié. À cet égard, il est permis de croire que l'inclusion des dispositions visant le site Contrecoeur à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement répondrait plus adéquatement à ces objectifs.

Un projet de remplacement

Le règlement sera remplacé par une réglementation d'urbanisme locale soumise à l'examen de conformité du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal récemment adopté.

Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

La réalisation de ce projet a nécessité en 2007, une modification au Plan d'urbanisme pour permettre la mise en valeur du site. Des ajustements ont dû être effectués sur certains éléments du Plan d'urbanisme.

À cet effet, puisque les dispositions du Règlement 07-017 seront transférées dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), aucune modification supplémentaire ne sera requise au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Recommandation

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) relativement à l'ajout d'une disposition abrogative pour les raisons suivantes :

- la modification permettrait de bénéficier d'une plus grande flexibilité dans les éventuelles modifications du règlement;
- la modification permettrait de modifier ou d'adopter les disposition régissant le site du Faubourg Contrecoeur plus rapidement;
- la modification permettrait d'adapter le règlement au contexte et aux besoins de l'ensemble du site, particulièrement en ce qui a trait au volet commercial;
- la modification permettrait d'instaurer un cadre réglementaire laissant une place prépondérante à la participation citoyenne et qui reflète les intérêts des habitants du secteur;

- le 7 février 2017, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a émis un avis favorable;
- suite à sa rencontre du 3 mars 2017, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Présentation au CCU;
- Présentation au Comité Jacques-Viger;
- Demande du conseil d'arrondissement au conseil municipal d'adopter une modification au règlement;
- Adoption d'un avis de motion par le conseil municipal et mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM);
- Consultation publique tenue par l'OCPM;
- Adoption du règlement par le conseil municipal.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

François MIHOS
Conseiller en aménagement

Tél : 514.872.7581
Télécop. : 514.872.2312

ENDOSSÉ PAR

Le : 2017-03-23

Réjean BOISVERT
Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél : 514 872-9635
Télécop. : 514 872-2312

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Myriame BEAUDOIN
Directrice

Tél : 514 868-3906
Approuvé le : 2017-03-23

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
07-017-XX**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION, LA
TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION D'IMMEUBLES SITUÉS SUR LE
SITE CONTRECOEUR (07-017)**

Vu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 2017, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. Le Règlement sur la construction, la transformation, et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) est modifié par l'insertion, après l'article 309, du titre suivant :

**« TITRE VI
DISPOSITION FINALE**

310. Le présent règlement est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du Règlement 01-275-113 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275). »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

GDD 1175378002

Dossier # : 1175378002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017) relativement à l'ajout d'une disposition abrogative / Demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement.



[CCU extrait PV 7 février 2017.doc](#) [CJV - 2017-03-03 avis.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

François MIHOS
Conseiller en aménagement

Tél : 514.872.7581
Télécop. : 514.872.2312



**Comité consultatif d'urbanisme
CCU-2017-01**

**PROCÈS-VERBAL
Séance tenue le mardi, 7 février 2017
au 6854, rue Sherbrooke Est
à la salle de conférence des élu-es**

7.2 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

AVIS 27-CCU2017-1827

Dossier n° : 1175378002

Objet : Demander au conseil municipal d'adopter le règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017)

Endroit : L'ensemble du territoire

Responsable du dossier : M. François Mihos, conseiller en aménagement

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme :

CONSIDÉRANT QUE la modification permettrait de bénéficier d'une plus grande flexibilité dans les éventuelles modifications du règlement;

CONSIDÉRANT QUE la modification permettrait de modifier ou d'adopter le règlement plus rapidement;

CONSIDÉRANT QUE la modification permettrait d'adapter le règlement au contexte et aux besoins de l'ensemble du site, particulièrement en ce qui a trait au volet commercial;

CONSIDÉRANT QUE la modification permettrait d'instaurer un cadre réglementaire laissant une place prépondérante à la participation citoyenne et qui reflète les intérêts des habitants du secteur.

PAR CONSÉQUENT, IL EST ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE DONNER UNE SUITE FAVORABLE À LA DEMANDE SANS MODIFICATION.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 3 MARS 2017

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage.*

Modification du Règlement 07-017 – Faubourg Contrecoeur

Libellé du projet :	Ajouter une disposition abrogative et transférer les dispositions du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) adopté en vertu de l'article 89 de la Charte dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275)
Localisation :	Extrémité Nord-Est de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que la demande implique l'abrogation du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017), adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

LE CONTEXTE

Le Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) a été adopté en 2007 en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (Charte) suite à une consultation tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Ce règlement visait à encadrer la réalisation du plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur, sur un terrain d'environ 380 000 m² délimité au nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou, au sud par la rue Sherbrooke Est, à l'ouest par un quartier résidentiel et à l'est par les terrains de la carrière Lafarge situés sur le territoire de la Ville de Montréal-Est. Le projet résidentiel et commercial comprenait environ 1876 unités d'habitation de typologies et de gammes variées, l'aménagement d'un nouveau parc local et de 50 000 m² de locaux commerciaux. Les modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (PU) nécessaires à l'encadrement du projet ont également été adoptées en 2007 (Règlement 04-047-40). Aucune modification supplémentaire ne sera requise au PU dans le cadre de la présente demande. Le Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) a contribué à l'élaboration du plan directeur, qui lui a été présenté à trois reprises en février et mars 2007.

Aujourd'hui, plus de 90 % des terrains destinés au volet résidentiel sont construits ou en construction et le parc a été aménagé. Le secteur commercial (comprenant une zone institutionnelle), situé en bordure de la rue De Contrecoeur, reste à développer. L'Arrondissement considère que plusieurs dispositions du Règlement 07-017 sont difficilement ou non applicables ou ne reflètent pas les besoins et intérêts des habitants du secteur. Il souhaite modifier ce règlement afin d'y inclure une disposition abrogative. Ceci constitue la première étape d'un processus qui conduira au transfert des dispositions de ce règlement dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275). Cette démarche a pour effet d'abroger l'article 89 et nécessite donc l'adoption par le conseil municipal et une consultation publique à l'OCPM.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

LA PROPOSITION

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et des services centraux lors de sa réunion du 3 mars 2017. Le CJV accorde une importance particulière à la présente demande, qui est le premier cas d'abrogation d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte à lui être présenté. À ce titre, elle constitue un précédent qui a suscité beaucoup de questions.

Les limites de l'application de l'article 89

Le CJV a pu constater à plusieurs reprises les limites de l'application à long terme des règlements adoptés en vertu de l'article 89 de la Charte. Lorsque trop précis ou prescriptif, le règlement peut contraindre inutilement l'évolution inévitable d'un projet et empêche de profiter de certaines nouvelles opportunités que le contexte n'offrait pas au moment de sa rédaction. Cela est d'autant plus problématique qu'il est souvent rattaché à des sites de grande envergure et à des projets multi-phases, dont le développement s'échelonne sur plusieurs années. Dans ce cadre, il recommande aux services centraux de la Ville de Montréal d'entamer une réflexion sur la teneur et les implications de ce processus d'encadrement, qui selon lui devrait définir des balises d'aménagement tout en permettant l'évolution du projet.

Dans le présent cas de figure, le comité partage l'avis que le Règlement 07-017 actuel est très rigide, trop précis et qu'il ne peut être modifié ou adapté aisément.

Secteur résidentiel

L'Arrondissement indique que l'application du Règlement 07-017 au cours des dix dernières années a permis d'atteindre adéquatement les objectifs de planification du plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur conçu en 2006. La presque totalité des superficies vouées à la fonction résidentielle ont été développées tel que prévu. Les infrastructures sont complétées, le tracé des rues a été respecté et les usages et typologies correspondent aux objectifs de planification initiaux. Néanmoins, il apparaît qu'en raison de la précision des prescriptions, des modifications au règlement auraient été requises afin d'encadrer une série d'interventions à plus petite échelle sur les bâtiments et les aménagements du secteur. Considérant que toute modification à un article 89 implique des procédures administratives importantes, comme une consultation publique à l'OCPM, l'Arrondissement n'en a entreprise aucune. Il a plutôt procédé par l'adoption de dérogations mineures afin d'autoriser certaines interventions qu'il jugeait souhaitables. L'Arrondissement désire aujourd'hui abroger le Règlement 07-017 et en inclure les dispositions à son Règlement d'urbanisme, tout en les adaptant afin :

- d'autoriser de nouvelles interventions (ex. : piscines en cour arrière, clôtures, appareils de climatisation, plantation d'essences d'arbres variées...);
- d'uniformiser certaines dispositions à grandeur du territoire (ex. : exigences de plantation d'arbres);
- et d'en retirer (ex. : normes régissant les aménagements paysagers).

Considérant que la partie résidentielle du secteur est presque entièrement réalisée, et ceci dans le respect des fondements du plan directeur, le CJV comprend qu'une adaptation de la réglementation est souhaitable afin d'encadrer

plus adéquatement les interventions plus fines. Bien qu'il ne revient pas au CJV de se prononcer sur la plupart de ces objets très précis, il est néanmoins inquiet du fait que plusieurs éléments pourraient compromettre la qualité d'ensemble de l'architecture et des aménagements du site. Il recommande à cet effet de bien mesurer les impacts qui en découlent et de les justifier adéquatement. À ce titre, il est préoccupé par l'installation d'abris temporaires pour auto durant la période hivernale. Il regrette que cet enjeu d'adaptation au climat nordique n'ait pas été pris en compte lors de la conception des bâtiments résidentiels. Il encourage à le prendre en considération pour les unités d'habitation qui restent à développer. Par ailleurs, considérant le grand déficit d'arbres dans ce secteur de la ville et les impacts à grande échelle que cette situation peut générer, le CJV s'oppose à la réduction des exigences de plantation d'arbres dans le secteur Contrecoeur, qui passeraient de 1/150 m² à 1/200 m².

Secteur commercial

L'Arrondissement énonce qu'il est pressant de desservir le quartier Contrecoeur avec une offre commerciale adaptée et que le Règlement 07-017 ne permet pas de prendre en compte les besoins et les préoccupations des résidents. Selon le promoteur qui s'est porté acquéreur du secteur commercial, le contexte urbanistique et la dynamique commerciale avoisinante requièrent l'implantation d'une épicerie dont la superficie de plancher et, par conséquent, le nombre d'espaces de stationnement excèdent les paramètres de la réglementation en vigueur. L'abrogation du Règlement 07-017 permettrait à l'Arrondissement d'encadrer le développement du secteur commercial par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Des dérogations seraient accordées afin d'augmenter la superficie autorisée pour l'épicerie de 4000 m² à 4400 m² et d'augmenter le ratio de cases de stationnement de 1/75 m² à 1/30 m². On permettrait également l'implantation de bâtiments en fond de lot.

Le secteur commercial est la seule partie du quartier qui reste réellement à développer et qui soulève de ce fait des enjeux importants. Au regard des intentions présentées, le CJV est préoccupé par le projet qui a été présenté, bien que l'Arrondissement soit déjà intervenu afin de le bonifier. L'épicerie prévue excèderait par sa taille les besoins de la population locale, elle serait implantée en fond de lot et présenterait beaucoup de stationnement. Le projet, dans son ensemble, ne présente pas de façades urbaines. En bordure de la rue Sherbrooke, il prévoit l'implantation d'une station essence et d'un établissement de restauration rapide, séparés par une grande ouverture donnant vue sur un stationnement.

Le CJV est d'avis que cette partie du projet est beaucoup moins intéressante que ce que suggérerait le plan directeur qui avait été soumis au CAU en 2007 et qui présentait des bâtiments en front de rue, possiblement sur plusieurs niveaux, offrant une certaine densité et encadrant la rue de manière convaincante. Il considère que le développement du secteur commercial doit continuer de s'appuyer, comme cela a été le cas pour le secteur résidentiel, sur les principes fondamentaux qui ont été développés à l'époque pour l'aménagement du site Contrecoeur, telles la structure de trame de rue, la frontalité sur rue et la qualité et l'urbanité de l'architecture. À cet effet, ces principes devraient être retranscrits dans la nouvelle réglementation.

Le CJV accorde une importance particulière à la partie du projet commercial qui borde la rue Sherbrooke, une artère d'importance régionale. Bien qu'il comprenne que les négociations avec le promoteur puissent être difficiles, le CJV juge que la qualité de la frontalité sur la rue Sherbrooke est fondamentale. Il préconise l'application d'un encadrement adapté au contexte de la rue Sherbrooke, dont la vocation est métropolitaine. Considérant le faible niveau d'avancement de cette partie du projet, le CJV émet donc le souhait de continuer à être impliqué dans son

développement.

À cet effet, il suggère qu'après l'abrogation du Règlement 07-017, un nouvel article 89 pourrait être développé pour le secteur commercial. D'autres outils d'encadrement pourraient aussi être envisagés, comme le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), qui est rarement employé, mais qui constitue un outil intéressant qui définit les principes de base nécessaires à ce type de développement. Quel que soit l'encadrement préconisé et même si la mise en place de celui-ci ne requiert pas son avis, le CJV croit justifié de demander à ce qu'un engagement moral soit pris par l'Arrondissement afin que le projet lui soit représenté.

Consultations publiques

La présente demande constitue la première abrogation d'un article 89. À ce titre, ce cas soulève de nombreux enjeux et sera probablement invoqué comme référence pour d'éventuels cas analogues. Tel qu'indiqué précédemment, cette demande requiert une consultation publique à l'OCPM. Une seconde consultation publique sera menée par l'Arrondissement dans le cadre de la modification du Règlement d'urbanisme, et celle-ci permettrait un processus d'approbation référendaire. Le CJV craint que cette double consultation, par la perception de gaspillage de temps et d'argent qu'elle peut induire chez le citoyen, soit perçue négativement par la population. Ce processus demande également aux citoyens concernés de redoubler leur effort d'implication en augmentant le nombre de séances d'information auxquels ils devront assister et de commentaires à présenter et rédiger afin de donner leur avis sur le développement d'un même site.

Bien que le CJV comprenne les arguments en faveur de l'abolition de l'article 89, il se serait attendu à ce que le nouveau cadre réglementaire qui remplacera le Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) lui soit présenté. Il a conscience que l'Arrondissement est aux prises avec des délais procéduraux très serrés, mais il est d'avis qu'il est essentiel que le projet de règlement, ou tout au moins l'énoncé factuel de ses principales composantes, soit présenté à l'OCPM.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à l'ajout d'une disposition abrogative et au transfert des dispositions du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017), adopté en vertu de l'article 89 de la Charte, dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275). Il s'agit de la première abrogation d'un article 89, ce qui constitue un cas de référence très important. Le CJV est d'avis que les règlements adoptés en vertu de l'article 89 sont très souvent rédigés de façon trop restrictive pour des projets réalisés à long terme et que le présent règlement n'est plus approprié à l'encadrement du secteur résidentiel Contrecoeur, aujourd'hui presque entièrement constitué.

Il émet cependant des réserves importantes sur les exigences réglementaires qui le remplaceront. Il pressent en effet une perte de la qualité globale par la multiplication de petites interventions ne respectant pas les principes de design adoptés en 2007. Le CJV est par ailleurs très préoccupé par le secteur commercial qui reste à développer. Il insiste à cet effet pour que les principes fondamentaux qui ont été énoncés dans le plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur soient enchâssés dans la nouvelle réglementation. Le présent avis favorable est donné avec l'espoir que l'arrondissement représente au CJV un projet plus adapté au besoin de frontalité sur la rue Sherbrooke, même si

son avis n'est pas obligatoire. Enfin, il recommande que la teneur du projet de règlement de remplacement, même si celui-ci n'est pas abouti, soit présentée lors de la consultation publique de l'OCPM.

Original signé

Pierre Corriveau

Président

Le 23 mars 2017

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.