

Identification		Numéro de 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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
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 Contrecoeur (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

Services

Lecture :

Responsable du dossier

François MIHOS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514.872.7581
Télécop. : 514.872.2312

Endossé par:

Réjean BOISVERT
Chef de division – Division de l'urbanisme
Tél. : 514 872-9635
Télécop. : 514 872-2312
Date d'endossement : 2017-03-23 13:25:19

Approbation du Directeur de direction

Myriame BEAUDOIN
Directrice
Tél. : 514 868-3906

Approuvé le : 2017-03-23 16:55

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1175378002