



Rapport de consultation publique

MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES AU FAUBOURG CONTRECOEUR

Projet de règlement P-07-017-1

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES AU FAUBOURG CONTRECOEUR

Projet de règlement P-07-017-1

Rapport de consultation publique

Le 8 décembre 2017

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

Site Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-27-8 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-28-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 8 décembre 2017

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur 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.

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet d'inclusion d'une disposition abrogative au Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve.

Cette consultation publique était nécessaire pour permettre à l'arrondissement de reprendre la pleine gestion du cadre réglementaire du Faubourg Contrecoeur en transférant le contenu de l'ancien règlement dans le règlement d'urbanisme. L'exercice a suscité la participation d'une centaine de citoyens et dix mémoires ont été déposés.

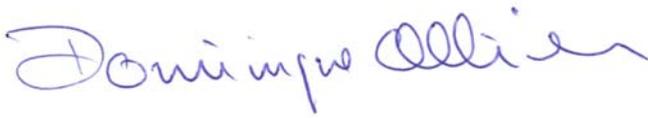
Bien que très technique, le projet reçoit un accueil généralement favorable des participants et de la commission qui est d'avis, considérant le développement général du site et du secteur, que la demande de l'arrondissement est justifiée.

Plus largement, les commissaires ont profité de l'occasion pour aborder d'autres préoccupations et attentes des citoyens visant certains aspects du cadre urbain ou de la vie quotidienne dans le Faubourg Contrecoeur, qui font aussi l'objet de recommandations.

L'Office rendra ce rapport public le 21 décembre 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Éric Allan Caldwell, responsable de l'OCPM
Monsieur Pierre Lessard-Blais, maire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 1

1. Le projet de modification réglementaire 3

 1.1 Contrecoeur aujourd’hui : état d’avancement et problématique..... 3

 1.2 Le processus en cours et les étapes à venir..... 6

 1.3 Les avis des instances consultatives 6

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants 7

 2.1 L’accueil général de la modification réglementaire proposée 7

 2.2 L’aménagement de la zone commerciale 8

 2.3 L’intégration du contenu du règlement 07-017 dans le
règlement d’urbanisme 9

 2.4 Autres préoccupations des participants 10

 2.4.1 La circulation dans le Faubourg et les quartiers voisins 10

 2.4.2 Les équipements communautaires..... 11

 2.4.3 Les nuisances associées à la carrière 11

3. L’analyse et les recommandations de la commission 13

 3.1 L’objet de la consultation 14

 3.1.1 Genèse et cheminement du règlement 07-017..... 14

 3.1.2 Les suites de la consultation de 2007 15

 3.1.3 Une proposition d’abrogation bien accueillie 15

 3.2 Les modifications au règlement 07-017 et
les demandes des participants 17

 3.2.1 Le développement de la zone commerciale..... 17

 3.2.2 Les autres volets de la réglementation..... 21

 3.3 Les autres préoccupations, demandes et suggestions des participants .. 23

 3.4 La suite et le suivi du processus..... 30

 3.4.1 Les prochaines étapes..... 30

3.4.2 L'implication de l'abrogation d'un règlement sous l'article 89 de la Charte.....	31
Conclusion.....	35
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	37
Annexe 2 – La documentation	39
Annexe 3 – Le projet de règlement P-07-017-1	41
Annexe 4 – Les avis, les constats et les recommandations de la commission	43

Introduction

Le 22 août 2017, le conseil municipal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une consultation publique sur le projet de règlement intitulé « *Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017)* », dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve.

Le projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique pour laquelle une séance d'information a été tenue le 13 septembre 2017 et une séance d'audition des opinions le 11 octobre 2017. La présentation des représentants de l'arrondissement durant la séance d'information a été diffusée sur Facebook et YouTube. La vidéo a été vue 147 fois en direct ou en différé. La commission a reçu un total de 10 mémoires, dont 6 ont fait l'objet d'une présentation.

Ce rapport rend compte de la consultation publique et de l'analyse de la commission. Le premier chapitre décrit et explique le projet de règlement qui fait l'objet de la consultation. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants. Le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission ainsi qu'aux avis et recommandations qu'elle en dégage.



1. Le projet de modification réglementaire

Depuis 2007, le développement urbain du Faubourg Contrecœur est régi par le *Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecœur (07-017)*, un règlement de la Ville de Montréal adopté en vertu de l'article 89 de la Charte. Dans le reste de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, c'est le règlement d'urbanisme 01-275 qui s'applique.

Après dix ans, désireux de reprendre la pleine gestion du cadre réglementaire du Faubourg Contrecœur, le conseil d'arrondissement souhaite que le règlement 07-017 soit abrogé et son contenu transféré au règlement d'urbanisme. À cette fin, il a demandé à la Ville de modifier le règlement 07-017 en y incluant un article qui l'abrogerait dès que le transfert des dispositions relatives au Faubourg Contrecœur entrerait en vigueur.

1.1 Contrecœur aujourd'hui : état d'avancement et problématique

Le territoire de ce qu'on appelle aujourd'hui le Faubourg Contrecœur est délimité au nord par l'arrondissement d'Anjou, au sud par la rue Sherbrooke Est, à l'ouest par les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard et à l'est par les terrains de la carrière Lafarge (voir Carte 1).

Résultat de la mise en œuvre, depuis 2007, des projets de développement d'un domaine foncier inoccupé jusqu'alors, le Faubourg Contrecœur est aujourd'hui réalisé dans sa quasi-totalité. 90 % des unités résidentielles prévues ont été bâties. Il resterait à construire deux bâtiments de 80 unités sur la rue De Contrecœur. Le parc projeté a été aménagé voici quelques années sous le nom de Carlos-D'Alcantara. Il est adossé à la carrière Lafarge. Un centre de la petite enfance est prévu entre le parc et la zone commerciale qui, elle aussi, reste à développer.

Selon l'arrondissement, le règlement 07-017 n'est plus adapté au contexte d'aujourd'hui. Plusieurs de ses dispositions seraient devenues difficilement applicables ou ne le seraient plus, ne reflétant ni les besoins ni les intérêts des habitants.

L'arrondissement veut disposer de plus de flexibilité pour modifier le cadre réglementaire du Faubourg Contrecoeur en fonction du contexte actuel. Il souhaite le rendre mieux adapté au site, particulièrement quant à la vocation commerciale. Il déclare vouloir faire davantage place à la participation des citoyens, en fonction de leurs intérêts¹.

À cette fin, l'arrondissement entend non seulement transférer les dispositions du règlement 07-017 vers le règlement d'urbanisme, mais aussi modifier plusieurs d'entre elles. Le tableau 1 présente les intentions de l'arrondissement à cet égard.

Tableau 1 : dispositions du règlement 07-017 à abroger ou modifier et dispositions à ajouter au règlement d'urbanisme de l'arrondissement

Articles du règlement 07-017	Nature des modifications projetées
6 et 7	Abolition de l'obligation d'obtenir un permis pour l'installation d'une clôture ou pour un aménagement paysager
8	Abolition de l'obligation d'approbation d'un PIIA pour une clôture, un aménagement paysager ou une dépendance
39	Diminution de la marge minimale arrière de 25 m à 10 m dans la zone commerciale (secteurs G et G-1)
254	Abolition de l'interdiction d'installer un appareil de climatisation de petite taille sur un balcon
256	Abolition de l'interdiction, en vigueur dans certains secteurs, de construire une piscine creusée
260 à 264	Harmonisation des dispositions relatives aux clôtures avec les dispositions du règlement général de l'arrondissement
261 et 262	Abolition de l'interdiction, en vigueur dans certains secteurs, d'installer une clôture
268	Conversion des dispositions normatives régissant les conteneurs à déchets dans certains secteurs en critères de PIIA
270	Abolition de l'interdiction d'installer un étalage extérieur et autorisation d'en installer à certaines conditions
276	Abrogation de l'obligation de planter un arbre sur la limite avant d'un terrain
277	Abrogation de l'obligation de planter des arbres d'un type d'essence spécifique selon le secteur
279 à 284	Abrogation des dispositions relatives à un aménagement paysager concernant la valeur de l'aménagement et le délai d'exécution
286	Abrogation de l'interdiction d'installer un abri temporaire d'automobile
n.a.	Création d'une nouvelle catégorie d'usages spécifique à la zone commerciale, la catégorie C.3(11), en vue d'y autoriser les commerces de proximité et les commerces à plus grande portée
n.a.	Ajout, dans les critères d'évaluation d'un PIIA pour la zone commerciale, de critères relatifs à l'aménagement des équipements mécaniques sur un toit, à l'aménagement d'un toit vert, à l'aménagement des stationnements pour vélos et à l'aménagement des aires de rebuts.

Source : OCPM, adapté du document 3.2, p. 1-2

¹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

1.2 Le processus en cours et les étapes à venir

Le projet de règlement soumis à la consultation publique ne contient que la disposition abrogative du règlement 07-017. D'autres interventions seront nécessaires pour fixer le nouveau cadre réglementaire du Faubourg Contrecoeur.

En termes précis, à la suite du dépôt du présent rapport, le conseil de la Ville décidera du sort du projet de règlement modifiant le règlement 07-017. S'il est adopté, avec ou sans modifications, le conseil d'arrondissement entamera alors le transfert des dispositions relatives au Faubourg Contrecoeur avec un éventuel projet de règlement 01-275-113 modifiant le règlement d'urbanisme de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le cheminement de ce projet de règlement comprendra d'autres assemblées de consultation des citoyens.

Par la suite, le promoteur du développement de la zone commerciale pourra demander à bénéficier des dispositions du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ici aussi, la Loi prévoit une assemblée publique durant l'examen d'un tel projet.

1.3 Les avis des instances consultatives

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement et le Comité Jacques-Viger (CJV) de la Ville de Montréal ont été appelés à se prononcer sur le projet d'abrogation du règlement du Faubourg Contrecoeur. Les deux instances consultatives ont émis des avis favorables au projet².

Le CJV a toutefois formulé des réserves sur certaines des nouvelles dispositions envisagées par l'arrondissement. Il s'inquiète notamment de la perte possible « *de la qualité globale par la multiplication de petites interventions ne respectant pas les principes de design adoptés en 2007*³. »

Concernant la zone commerciale, le CJV insiste sur le maintien des principes fondamentaux du plan directeur et souhaite qu'une éventuelle proposition de développement à venir lui soit soumise. Il suggère qu'elle passe par un nouveau projet de règlement en vertu de l'article 89 ou par un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Il insiste pour qu'à tout le moins, les principes directeurs du plan d'origine soient enchâssés dans la nouvelle réglementation.

² Avis du comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.3.2, p. 1; Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.3.3, p. 4-5

³ Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.3.3, p. 4

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants à la consultation publique. Près de 100 personnes ont assisté ou participé à la séance d'information et à la séance d'audition des opinions. La commission a reçu 10 mémoires, dont 6 ont fait l'objet d'une présentation.

Le thème le plus souvent traité dans les mémoires et les présentations des participants a été l'aménagement de la zone commerciale de la rue De Contrecoeur. Les participants ont aussi abordé plusieurs autres éléments, concernant notamment les modifications règlementaires proposées, la circulation et les nuisances attribuées à la proximité de la carrière Lafarge.

2.1 L'accueil général de la modification règlementaire proposée

La proposition d'abrogation du règlement 07-017 afin d'adapter la réglementation au contexte actuel du Faubourg Contrecoeur ne semble pas soulever d'objections pour la plupart des participants qui se sont exprimés à ce sujet. Selon eux, la modification règlementaire simplifierait les processus administratifs, rétablirait l'équité règlementaire sur le territoire de l'arrondissement et accélérerait l'aménagement de la zone commerciale de la rue De Contrecoeur et le développement du secteur⁴.

Certains ont émis des réserves concernant la modification règlementaire et ont proposé des conditions en vue d'assurer un aménagement exemplaire pour la zone commerciale à développer. Par exemple, une participante considère que « *le changement est normal et l'évolution souhaitable*⁵ », mais pense que les choses doivent être bien faites. À cette fin, elle énumère trois conditions :

- « *Prendre les moyens nécessaires pour diminuer l'impact des aspects négatifs évidents à venir;*
- *Protéger les acquis et préserver la qualité de vie des résidents;*
- *Améliorer ce qui peut l'être*⁶. »

Une participante estime, pour sa part, que le règlement 07-017 doit rester en vigueur et sous l'autorité de la Ville. Selon elle, il permet d'encadrer le développement du Faubourg Contrecoeur en assurant la conformité aux objectifs. De plus, par l'entremise des audiences

⁴ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 7.3, p. 1; Le Groupe Maurice, doc. 7.8, p. 2; Sobeys Developments, doc. 7.9, p. 1; Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 2

⁵ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 3

⁶ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 3

publiques nécessaires à sa modification, son maintien stimule la création de liens entre les différents organismes impliqués dans l'amélioration de la qualité de vie des résidents⁷.

2.2 L'aménagement de la zone commerciale

L'abrogation du règlement 07-017 faciliterait, selon plusieurs participants, le développement de la zone commerciale. À leur avis, le règlement en vigueur bloque le développement proposé, qui serait créateur d'emplois et de valeur, tout en répondant aux besoins des résidents⁸.

L'entreprise Sobeys, principale intéressée dans le développement de la zone commerciale, a fait part de ses attentes dans son mémoire. Elles concernent notamment la possibilité de localiser les commerces sur toute l'étendue du terrain, y compris en fond de lot, ainsi que l'inclusion de la catégorie d'usages C.4C autorisant les commerces de grande surface, et l'augmentation du nombre maximum de cases de stationnement⁹. Par ailleurs, selon Sobeys, l'exigence du règlement actuel voulant que les commerces aient leur façade sur la rue est difficile à gérer, puisque les commerçants estiment avoir besoin d'une autre entrée donnant sur le stationnement¹⁰.

Tout en se disant en accord avec l'aménagement de la zone commerciale, les participants ont formulé des préoccupations et des suggestions. Ainsi, pour le Comité citoyen Faubourg Contrecoeur, « *le développement du Faubourg Contrecoeur et sa partie commerciale pourraient devenir un véritable laboratoire et un exemple inspirant pour le reste de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (MHM) et la ville de Montréal en ce qui a trait au respect de l'environnement en milieu urbain et à l'intégration des transports actifs et durables*¹¹. »

Dans cet esprit, plusieurs participants ont formulé des suggestions telles que :

- des toits verts sur tous les commerces, pas seulement sur le toit de l'épicerie;
- un stationnement répondant aux normes de stationnement écoresponsable du Conseil régional de l'environnement de Montréal telles qu'un indice de réflectance plus élevé, une couverture végétale accrue, des aires de biorétention pour la gestion *in situ* des eaux de pluie;
- un minimum de 10 % d'espaces de stationnement pour vélos qui soient accessibles, sécuritaires et munis d'une borne « *biciborne* » avec outils pour des réparations mineures;

⁷ Sylvie Moisan, doc. 7.10, p. 7-8

⁸ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 7.3, p. 1; Le Groupe Maurice, doc. 7.8, p. 1; Sobeys Developments, doc. 7.9, p. 2

⁹ Sobeys Developments, doc. 7.9, p. 2-3

¹⁰ Sobeys Developments, doc. 7.9, p. 2

¹¹ Comité citoyen Faubourg Contrecoeur, doc. 7.2, p. 2

- des bornes de recharge de 400 volts pour les véhicules électriques;
- une offre en restauration qui ne se réduit pas à la restauration rapide¹².

Une participante se préoccupe des mouvements de camions que générerait la zone commerciale. Tout indique, selon elle, que les camions qui entreraient par l'arrière le long de la carrière ressortiraient nécessairement par la rue De Contrecoeur. Elle considère qu'afin de protéger la quiétude du quartier, la réglementation devrait obliger les camions à ressortir par la rue Sherbrooke, peu importe leur taille. Par ailleurs, elle aimerait obtenir la certitude que le projet de zone commerciale se réalisera au complet pour que le terrain ne devienne pas un immense stationnement¹³.

Une autre participante s'est dite opposée au projet de zone commerciale. Elle considère que les commerces qui y sont prévus ne sont pas nécessaires dans le quartier et que le projet comprend trop de cases de stationnement¹⁴.

2.3 L'intégration du contenu du règlement 07-017 dans le règlement d'urbanisme

Réagissant aux modifications que le processus d'abrogation du règlement 07-017 apporterait à certaines dispositions de celui-ci, plusieurs participants ont fait part à la commission des aspects qui les préoccupent ou d'éléments qu'ils aimeraient voir dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement une fois le processus complété.

Un participant s'oppose à l'autorisation d'installer les unités de climatisation sur les balcons, ce qu'interdit le règlement 07-017. Il fait valoir qu'une telle modification pourrait compromettre l'homogénéité visuelle du Faubourg Contrecoeur, en plus de générer du bruit¹⁵.

Concernant les abris temporaires que l'arrondissement prévoit autoriser à l'avenir, un participant qui y est favorable a fait signer une pétition à cette fin par ses voisins. Il disait craindre que l'arrondissement change d'idée à la suite de l'avis défavorable émis par le Comité Jacques-Viger¹⁶.

Au sujet de la plantation d'arbres, le Comité citoyen Faubourg Contrecoeur a demandé des précisions dans son mémoire pour savoir à quoi s'en tenir sur le ratio d'arbres à planter par

¹² Comité citoyen Faubourg Contrecoeur, doc. 7.2, p. 2-4, doc. 6.2, L. 385-386 et L. 395-398; Yan St-Hilaire, doc. 7.5, p. 1;

Huguette Guilhaumon, doc. 7.7, p. 2

¹³ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 3-4

¹⁴ Sylvie Moisan, doc. 7.10, p. 16-17

¹⁵ Alexandre Bernard, doc. 7.4, p. 1

¹⁶ Olivier Soleimani, doc. 7.1, p. 1-2

unité de superficie une fois le règlement 07-017 abrogé. Le Comité citoyen désire que le ratio en vigueur reste inchangé¹⁷.

Une participante se préoccupe, quant à elle, du corridor visuel vers les monts Saint-Bruno et Saint-Hilaire. La protection de ce corridor fait l'objet d'une disposition dans le règlement actuel et cette citoyenne souhaite qu'elle soit maintenue¹⁸.

2.4 Les autres préoccupations des participants

Diverses préoccupations et propositions des participants concernent plus généralement la qualité de vie des résidents du Faubourg et des quartiers avoisinants. Elles sont regroupées sous trois thèmes : circulation, équipements communautaires, nuisances liées à la présence de la carrière.

2.4.1 La circulation dans le Faubourg et les quartiers voisins

La circulation actuelle, tout comme l'augmentation éventuelle liée au développement de la zone commerciale, en préoccupe plusieurs. Les inquiétudes face à la fluidité de la circulation, autant en périphérie que dans le Faubourg Contrecoeur proprement dit, ressortent aussi bien des mémoires que des questions posées lors de la séance d'information¹⁹.

L'intersection Sherbrooke et De Contrecoeur, entre autres, serait particulièrement problématique. Ces propos d'une participante résument bien les préoccupations exprimées : *« Les résidents disent eux-mêmes qu'ils évitent le plus possible cette intersection, car il faut attendre trop longtemps. Les gens qui viendront au IGA et dans les autres commerces penseront la même chose et passeront par les autres rues, ce qui n'est pas souhaitable pour ceux qui y habitent²⁰. »*

De l'avis de cette citoyenne, *« [la] configuration de l'intersection et le feu de circulation doivent être revus afin que cet accès vers les commerces devienne le plus favorable pour les automobilistes et les camions. Un deuxième accès vers Sherbrooke dans le prolongement de la rue Duchesneau serait aussi grandement souhaitable²¹. »*

Plusieurs participants invoquent des raisons de sécurité et demandent qu'en prévision de l'augmentation de la circulation, des mesures d'apaisement soient prises : arrêts supplémentaires, saillies de trottoir, passages piétons. On a notamment demandé

¹⁷ Comité citoyen Faubourg Contrecoeur, doc. 7.2, p. 5 et doc. 6.2, L. 226-237

¹⁸ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 4

¹⁹ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 3; Micheline Aumais, doc. 6.1, L. 1686-1688; Marc-André Lépine, doc. 6.1, L. 2182-2189

²⁰ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 3-4

²¹ Idem

l'aménagement d'une traversée piétonne à profil surélevé à l'intersection des rues Marie-Ange-Bouchard et De Contrecoeur, à l'intention des personnes âgées qui habitent la résidence Station Est²².

Enfin, pour une participante, il est important que les connexions piétonnes prévues entre le Faubourg et les rues voisines soient aménagées comme prévu. Il s'agit ici du lien entre la rue Eugène-Achard et l'avenue Riendeau, et de celui entre les rues Eugène-Achard et Anne-Courtemanche par la petite rue d'Anjou²³.

2.4.2 Les équipements communautaires

Deux participantes ont souligné que le parc Carlos-D'Alcantara était déjà très utilisé par des jeunes qui jouent au soccer et au basketball. S'interrogeant sur les lieux de loisirs accessibles durant l'hiver, l'une d'elles a suggéré d'agrandir le parc et de considérer installer un centre à vocation sociocommunautaire dans la zone commerciale²⁴.

2.4.3 Les nuisances associées à la carrière

L'exploitation de la carrière Lafarge, séparée du Faubourg Contrecoeur par un talus, préoccupe les résidents du Faubourg et des environs. Ils y associent des nuisances telles que le bruit, les vibrations, l'émission de poussières. À cet effet, une participante souhaite que *« l'arrondissement, en collaboration avec le ministère de l'Environnement, travaille à améliorer les choses pour les citoyens, avec des contrôles de la qualité de l'air, de la poussière et aide à favoriser la survie des arbres sur la butte²⁵. »*

Une autre participante estime que le nombre d'arbres plantés sur le talus est insuffisant. Elle demande, par ailleurs, l'installation de stations d'échantillonnage dans le Faubourg Contrecoeur afin de vérifier la qualité de l'air en temps réel. Les données de ces stations devraient, selon elle, être publiques et disponibles en tout temps²⁶.

Le Comité citoyen Faubourg Contrecoeur réclame, quant à lui, des toits verts sur tous les futurs bâtiments de la zone commerciale. Selon le Comité, *« des toits dits "blancs" ne suffisent pas pour contrer les îlots de chaleur et la chaleur anthropique en raison de la proximité des activités industrielles de la Carrière Lafarge et des raffineries. De plus, les végétaux sur les toits agissent*

²² Le Groupe Maurice, doc. 6.2, L. 1482-1489; Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 4

²³ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 4-5

²⁴ Huguette Guilhaumon, doc. 7.7, p. 2 et doc. 6.2, L. 900-910; Véronique Pivetta, doc. 6.2, L.2060-2063

²⁵ Véronique Pivetta, doc. 7.6, p. 5

²⁶ Huguette Guilhaumon, doc. 7.7, p. 3-5

comme un écran protecteur en fixant les poussières et les divers polluants atmosphériques provenant de la carrière et des raffineries²⁷. »

²⁷ Comité citoyen Faubourg Contrecoeur, doc. 7.2, p. 2

3. L'analyse et les recommandations de la commission

La consultation publique dont ce rapport rend compte portait sur un projet de règlement de la Ville de Montréal visant à abroger le *Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017)*, adopté en 2007 par le conseil municipal en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Le processus d'abrogation du règlement 07-017 a été amorcé à la demande de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve.

Le contenu du projet de règlement est on ne peut plus simple : il consiste en une disposition abrogative qui deviendra exécutoire dès l'entrée en vigueur d'un amendement du règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Prévu au feuillet du conseil d'arrondissement, cet amendement aura pour effet d'intégrer au règlement d'urbanisme le contenu du règlement 07-017. À l'occasion de ce transfert de contenu, diverses modifications lui seront apportées. Elles visent à corriger des lacunes, résoudre certains problèmes, répondre à des besoins nouveaux ou rendre possibles des projets immobiliers différents de ceux qui avaient été prévus à l'origine.

Le projet d'amendement du règlement d'urbanisme n'a pas été déposé durant la consultation publique puisqu'il est en cours d'élaboration. Les représentants de l'arrondissement ont cependant produit une liste détaillée des modifications projetées, reprises dans le tableau 1. Plusieurs des mesures prévues ont alimenté les interventions des participants. L'audience a aussi donné lieu à l'expression d'autres préoccupations ou attentes des résidents du Faubourg Contrecoeur et des quartiers voisins.

Pour les fins de son analyse, la commission a effectué des recherches complémentaires, autant à partir des documents déposés qu'en fonction des préoccupations entendues en audience. À cela s'ajoutent les observations glanées notamment à l'occasion d'une visite du Faubourg Contrecoeur peu avant la première séance publique.

L'analyse de la commission se décline en trois volets principaux :

- L'accueil réservé à la proposition d'abrogation du règlement 07-017.
- Les réactions, demandes et commentaires relatifs aux propositions de modification du contenu du règlement 07-017.
- Les préoccupations et attentes visant d'autres aspects du cadre urbain ou de la vie quotidienne dans le Faubourg Contrecoeur.

3.1 L'objet de la consultation

3.1.1 Genèse et cheminement du règlement 07-017

Le règlement 07-017 est un règlement de la Ville qui balise le processus d'approbation des permis de construction dans le Faubourg Contrecoeur. Tant qu'il est en vigueur, ce règlement suspend le recours référendaire prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* dans le périmètre du Faubourg. Il empêche aussi de recourir au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui permet de déroger au règlement d'urbanisme selon un processus établi.

Le règlement 07-017 a été adopté en octobre 2007, en application de l'article 89 de la Charte de la Ville qui permet au conseil municipal de se substituer à un conseil d'arrondissement, dans certaines situations et selon certaines modalités, pour modifier le plan et la réglementation d'urbanisme sur une partie du territoire. Le cheminement d'un tel dossier comprend obligatoirement une consultation publique devant l'OCPM.

Tel que présenté à la consultation de 2007, le projet de développement du site Contrecoeur prévoyait 1693 unités d'habitation, dont 453 résidences unifamiliales, 886 unités dans des bâtiments de type *plex* et 354 unités dans une résidence pour personnes âgées, ainsi qu'un parc, une esplanade et une zone commerciale. Les hauteurs permises varieraient de deux à huit étages dans des secteurs de faible, moyenne ou forte densité. Il était aussi prévu que 39 % des unités résidentielles bénéficieraient des programmes d'accès à la propriété et que 24 % seraient des logements sociaux.

La consultation de 2007 avait principalement mis en lumière les préoccupations des citoyens qui habitaient en périphérie du site Contrecoeur. Ces préoccupations touchaient le parti d'aménagement et les dispositions réglementaires. Les participants avaient aussi exprimé leur appréhension face à l'augmentation de la circulation dans le quartier, ainsi que leurs attentes en matière d'équipements collectifs. Enfin, ils s'étaient inquiétés de la proximité de la carrière Lafarge et des industries lourdes de Montréal-Est.

Dans son analyse, la commission de l'OCPM avait abordé non seulement le projet de règlement original, mais aussi les autres préoccupations des participants. Cela l'avait conduite à recommander que le site fasse l'objet de mesures visant, par exemple, à réduire les sources de bruits et vibrations, et qu'on inclue l'ensemble du site dans la planification des mesures d'urgence en cas d'accident industriel majeur.

De même, dans le but d'optimiser l'intégration du projet aux quartiers d'alentour, la commission proposait d'adopter une grille de rues favorisant l'accès par la rue De Contrecoeur et limitant la circulation de transit. Elle se prononçait aussi en faveur des parcs de proximité et

des équipements collectifs, ainsi que de liens cyclables et piétonniers entre Contrecoeur et les quartiers voisins.

Au sujet de la zone commerciale, la superficie à potentiel commercial s'étendait sur 50 000 m². La commission notait qu'il était prévu de répondre aux besoins des futurs résidents sans nuire aux commerces existants et de favoriser les petits établissements le long de la rue De Contrecoeur. Elle avait jugé important « *[qu']un effet d'ambiance et d'animation²⁸* » s'y fasse sentir.

3.1.2 Les suites de la consultation de 2007

Après le dépôt du rapport de l'OCPM en août 2007, le projet de règlement a été révisé, puis présenté pour adoption dès octobre de la même année. La lecture comparée du projet original et du règlement 07-017 montre les modifications apportées à la suite de la consultation : découpage du territoire en secteurs plus petits, normes ou paramètres plus précis, dispositions relatives au contrôle de la ventilation et au confinement des usagers d'un bâtiment en cas d'accident industriel, autorisation de murs antibruits, précision des exigences relatives aux cases de stationnement, pour ne citer que les plus significatives.

D'autres volets du projet Contrecoeur ont aussi été revus. La grille de rues a été ajustée pour atténuer les parcours propices à la circulation de transit et canaliser le trafic vers la rue De Contrecoeur. La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), gestionnaire du site, et Lafarge, exploitant de la carrière, ont signé une lettre d'entente relative au contrôle des ondes de vibration et à l'atténuation du bruit. La STM a ajouté un parcours d'autobus sur la rue De Contrecoeur. Les projets de parc, de pistes cyclables et de promenades piétonnes ont été étendus et raffinés.

3.1.3 Une proposition d'abrogation bien accueillie

Bien que certaines composantes, notamment la zone commerciale, restent à compléter, le Faubourg Contrecoeur apparaît aujourd'hui comme le résultat d'une mise en œuvre cohérente du plan de développement original, bénéficiant du règlement 07-017 et des autres mesures que la consultation publique de 2007 a suscitées. L'expérience de la mise en œuvre a aussi mis en lumière, selon l'arrondissement, les lacunes ou les difficultés d'application du règlement 07-017, d'où la demande d'abrogation assortie du transfert de son contenu vers le règlement d'urbanisme avec des modifications corrigeant les problèmes ou répondant aux besoins d'aujourd'hui.

²⁸ Plan directeur de développement du site Contrecoeur, rapport de consultation publique, OCPM, 2007, p. 27

L'abrogation du règlement 07-017 a été soutenue principalement par les intervenants économiques tels la Chambre de commerce de l'Est de Montréal, et les citoyens corporatifs tels Sobeys et le Groupe Maurice, qui ont repris à leur compte l'argumentation des représentants de l'arrondissement. Chez les citoyens, qu'ils soient intervenus à titre personnel ou au nom de groupes de résidents, l'abrogation du règlement 07-017 n'a pas suscité d'objections, à une exception près. Ils se sont plutôt prononcés sur les dispositions que l'arrondissement entend modifier et ont exprimé d'autres attentes relatives au Faubourg.

À l'encontre de l'abrogation du règlement 07-017, une citoyenne estime que les objectifs d'encadrement du développement seraient mieux servis si la Ville conservait l'autorité décisionnelle en la matière. L'intérêt des citoyens lui paraît également mieux servi avec le maintien d'un règlement issu de l'article 89 de la Charte.

Cette opinion fait écho, au moins partiellement, à l'avis du Comité Jacques-Viger. Tout en se disant favorable à l'abrogation du règlement 07-017, le CJV formule des attentes précises à propos de la zone commerciale, au nom des objectifs fondamentaux et des principes directeurs du projet Contrecoeur. Craignant l'éparpillement des interventions et la perte de la qualité globale du cadre bâti, le CJV suggère d'assurer un encadrement robuste du développement des commerces en exigeant du promoteur immobilier un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou en recourant de nouveau à l'article 89 pour la zone commerciale.

À ce propos, il convient de rappeler que, même si la demande d'abrogation du règlement 07-017 constitue un précédent, il est déjà arrivé qu'un secteur couvert par un règlement adopté en vertu de l'article 89 fasse de nouveau l'objet d'un projet de règlement et revienne devant l'OCPM. Ce fut le cas pour la mise en valeur de l'édifice Nordelec et de ses abords, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, avec des consultations en 2006²⁹ puis en 2012³⁰.

Aujourd'hui encore, la décision de recourir à l'article 89 de la Charte pour encadrer la mise en valeur du site Contrecoeur apparaît justifiée. La commission partage le souci du CJV de préserver la qualité générale qu'affiche l'ensemble des bâtiments et des espaces déjà aménagés.

En même temps, constatant l'avancement du projet et la cohérence générale de ce qui a été réalisé jusqu'à maintenant, la commission considère normal que l'arrondissement veuille récupérer la gestion du Faubourg Contrecoeur pour mener le développement à bonne fin et réguler les lieux à long terme avec les mêmes moyens que le reste de son territoire. L'accueil positif des participants à la consultation publique confère un surcroît de légitimité à la démarche de l'arrondissement.

²⁹ Transformation de l'édifice Le Nordelec, Rapport de consultation publique, OCPM, 2006

³⁰ Transformation de l'édifice Le Nordelec-2, Rapport de consultation publique, OCPM, 2012

Avis 1

La commission est d'avis que, sous réserve des recommandations qu'elle formule plus loin, il est justifié et opportun d'abroger le règlement 07-017 de la Ville de Montréal et d'appliquer dorénavant au Faubourg Contrecoeur le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve une fois que les dispositions pertinentes du règlement 07-017 y auront été transférées avec les modifications appropriées.

3.2 Les modifications au règlement 07-017 et les demandes des participants**3.2.1 Le développement de la zone commerciale**

Au cœur de la demande de modification réglementaire relative au Faubourg Contrecoeur, on retrouve la volonté de l'arrondissement de se donner un cadre mieux adapté au développement de la zone commerciale. Quant à Sobeys, propriétaire du terrain, elle veut le faire d'une manière qui réponde de façon adéquate aux besoins de la population.

Les usages

Le règlement en vigueur divise la zone commerciale en deux secteurs ayant chacun leur catégorie d'usages propre : le secteur G, le plus petit, borde la rue Sherbrooke et reçoit les usages de catégorie C.4, en l'occurrence les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale. Le secteur G-1, beaucoup plus vaste, longe la rue De Contrecoeur. Il est limité aux usages de la catégorie C.2, permettant les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale. La superficie des locaux généralement occupés par des commerces de proximité est limitée à 200 m².

Sobeys demande de pouvoir bénéficier des usages de la classe C.4 à la grandeur du site. Elle prévoit aussi demander que la superficie d'un futur grand marché d'alimentation soit supérieure au maximum autorisé, qui est de 4 000 m². L'entreprise fait valoir que le contexte urbain et les besoins des résidents ont évolué depuis 2007. Les abords du Faubourg Contrecoeur sont dépourvus de grands magasins d'alimentation, les établissements les plus proches n'étant pas aisément accessibles. L'offre en commerces de proximité et en restauration de qualité est faible.

Si le volet commercial du projet Contrecoeur a été conçu à l'origine pour répondre principalement aux besoins locaux, la venue d'une variété de commerces qui, en plus de répondre à ces besoins, sont susceptibles de desservir un plus grand bassin de clientèle semble pertinente. Plusieurs des types de commerces envisagés ont besoin d'une superficie de plancher plus grande que celle permise par le règlement 07-017.

Pour sa part, l'arrondissement est prêt à autoriser des usages et des superficies autres que ce qui est prescrit par le règlement 07-017. Il propose de le faire en attribuant à la zone commerciale une catégorie d'usages spécifiques, la catégorie C.3(11), susceptible d'accueillir à la fois les commerces de proximité et les commerces à plus grande portée. Cette catégorie permettrait à l'arrondissement de définir avec davantage de précision le profil d'usages du territoire auquel elle s'applique. Les objectifs de développement du Faubourg Contrecoeur et les principes directeurs qui l'encadrent toujours appellent cette approche ciblée.

Avis 2

Considérant que la catégorie d'usage C.2, actuellement en vigueur sur la plus grande partie de la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur, risque de ne plus suffire aux besoins et attentes de la population, la commission est d'avis que la révision des classes d'usages, avec les superficies maximales qui les caractérisent, est justifiée.

Avis 3

La commission est également d'avis que l'attribution d'une catégorie d'usages C.3 à la zone commerciale est la plus adaptée aux circonstances, considérant la typologie de commerces visée et les principes d'aménagement du Faubourg Contrecoeur.

L'aménagement des lieux

Le règlement 07-017 favorise la disposition de commerces le long des rues Sherbrooke et De Contrecoeur. L'esprit de cette implantation est d'affirmer le caractère urbain des lieux et de créer un effet d'ambiance et d'animation, particulièrement le long de la rue De Contrecoeur. Ce modèle d'implantation réduit toutefois le potentiel de développement de la zone commerciale. Il ne permet pas l'utilisation maximale du terrain.

Selon les esquisses présentées à l'occasion d'assemblées publiques et dans son mémoire, Sobey's met de l'avant un concept de « village urbain » commercial. Il se caractérise par une dizaine de bâtiments de tailles variées logeant une vingtaine de commerces, situés tant en fond de terrain qu'en bordure de la rue De Contrecoeur. Il serait parcouru par un réseau piétonnier relié aux rues avoisinantes par des passages traversant la rue De Contrecoeur. Sobey's prévoit aussi favoriser l'animation du site en y aménageant des terrasses, des placettes et un espace de vente de produits frais.

Les espaces de stationnement seraient répartis entre les îlots commerciaux et le réseau piétonnier. Sobey's entend y intégrer des plantations et des ouvrages de biorétention. Elle prévoit, par ailleurs, demander que le ratio fixant le nombre maximum de cases de stationnement soit modifié pour lui permettre d'en aménager un plus grand nombre.

L'accueil général au concept proposé apparaît implicitement favorable. Les commentaires visent surtout la cohérence, l'intégration et la continuité. Les participants rejettent le modèle

de la grosse épicerie solitaire au fond du stationnement. Ils souhaitent trouver sur place qualité et diversité dans l'offre alimentaire, la restauration et les commerces de proximité. Ils insistent aussi pour que le projet soit réalisé jusqu'au bout.

Pour plusieurs, les commerces ne doivent pas se limiter aux succursales des grandes bannières qu'on voit partout. Les commerces locaux doivent aussi y être présents. Certains émettent des réserves quant à la station-service et à l'établissement de restauration rapide envisagés en façade de la rue Sherbrooke.

Pour sa part, l'arrondissement entend préciser les paramètres d'aménagement de la zone commerciale en ajoutant des critères pour l'évaluation d'un éventuel plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du projet. Il prévoit ajouter une disposition relative à l'aménagement de toits verts. Il veut aussi revoir l'aménagement des stationnements vélo.

Considérés dans leur ensemble, le concept préliminaire de Sobeys, les paramètres proposés par l'arrondissement et les attentes des citoyens convergent vers l'aménagement d'une zone commerciale qui combinerait avec succès deux impératifs : répondre aux besoins actuels et prévisibles des consommateurs et cela, dans un environnement convivial, inclusif, en harmonie avec le milieu de vie qu'est devenu le Faubourg Contrecoeur.

Recommandation 1

La commission est d'avis que l'aménagement de la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur constitue une rare occasion de réaliser un projet exemplaire en matière de développement commercial intégré. Considérant que l'ébauche de projet est déjà prometteuse, elle recommande que les perspectives de bonification apportées par les participants soient prises en compte, d'autant plus qu'elles s'inscrivent dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement.

Cela dit, même si l'abrogation du règlement 07-017 apparaît comme un préalable au développement de la zone commerciale, certaines attentes de Sobeys ne seront pas couvertes par les dispositions générales du règlement d'urbanisme. Tant pour la superficie du futur marché d'alimentation que pour le nombre de cases de stationnement, Sobeys demande des dérogations lui permettant d'aller au-delà des maximums autorisés par le règlement d'urbanisme.

Il faut pour cela que le projet devienne un projet particulier, soumis aux dispositions relatives aux PPCMOI. Tout en étant tenu de se conformer au Plan d'urbanisme, un projet particulier peut se voir accorder des dérogations au règlement. En audience, le représentant de l'arrondissement a d'ailleurs ouvert la porte sur la possibilité d'un tel projet particulier³¹.

³¹ François Mihos, doc. 6.1, L. 293-296

S'agissant plus particulièrement du stationnement, le maximum de cases autorisé en zone commerciale est de 1 case par 75 m² de superficie de plancher des commerces. Réduire l'unité de superficie permettrait d'augmenter proportionnellement le nombre de cases.

La commission n'entend pas s'immiscer dans le calcul d'un nombre optimal de cases. Elle note cependant que dans le discours de Sobeys comme dans les commentaires des citoyens, l'aménagement des espaces extérieurs de la zone commerciale revêt une grande importance. Le parc de stationnement, en particulier, inclurait des passages piétonniers et cyclables sécuritaires et aisés à parcourir. Il se caractériserait aussi par une verdure abondante et des dispositifs de rétention des eaux de ruissellement. Cette perspective sourit au Comité citoyen Faubourg Contrecoeur qui propose que le modèle *Stationnement écoresponsable* proposé par le Conseil régional de l'environnement de Montréal et ses partenaires y soit appliqué³².

Pour la commission, les attributs des espaces extérieurs sont de première importance. Ils devraient être privilégiés dans l'évaluation éventuelle des demandes de dérogation de Sobeys en vertu des dispositions relatives à un projet particulier.

Recommandation 2

La commission recommande à l'arrondissement et à Sobeys de concevoir l'aménagement et la gestion du parc de stationnement selon le modèle Stationnement écoresponsable proposé par le Conseil régional de l'environnement de Montréal.

D'autres attentes visent le rôle social qu'une aire commerciale bien conçue peut avoir. Ce rôle est spontanément joué par les artères commerciales des quartiers établis, comme en témoignent plusieurs secteurs de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Pour la commission, la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur devrait, en plus de répondre aux besoins de consommation des résidents, offrir un lieu de rencontre, de socialisation et de détente pour tous, tout au long de l'année.

La commission considère important que le site commercial développé par Sobeys affiche un design de qualité et qui respecte la signature visuelle caractéristique du Faubourg Contrecoeur. La toponymie des rues du Faubourg rend déjà hommage à la créativité artistique montréalaise. La zone commerciale devrait, tant par sa conception que par la perméabilité de la rue De Contrecoeur, faire partie intégrante du Faubourg. Son design pourrait également contribuer à renforcer l'identité du quartier, à l'exemple d'espaces commerciaux originaux et signifiants comme celui du marché Métro de Val-David.

³² Stationnement écoresponsable, Conseil régional de l'environnement de Montréal : <https://stationnementecoresponsable.com/>

Recommandation 3

La commission recommande que la réalisation du projet d'aménagement de la zone commerciale combine une réponse adéquate aux besoins de consommation de la population et la création d'un lieu convivial où une gamme d'interactions sociales pourra prendre place.

Recommandation 4

La commission recommande également que l'aménagement de la zone commerciale s'inscrive dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement et contribue par son design à renforcer l'identité du Faubourg Contrecoeur.

3.2.2 Les autres volets de la réglementation

Les modifications à apporter au contenu du règlement 07-017 en le transportant vers le règlement d'urbanisme touchent une bonne douzaine d'éléments précis, comme le montrait le tableau 1. Outre la zone commerciale traitée dans la sous-section précédente, les participants ont abordé quelques-unes de ces propositions de modification.

Les climatiseurs

Les climatiseurs constitués d'un petit compresseur installé à demeure sur un mur extérieur ou un balcon et d'une soufflerie d'air refroidi à l'intérieur sont de plus en plus populaires. Toutefois, en vertu des articles 253 et 254 du règlement 07-017, il est interdit de les installer sur les balcons dans le Faubourg Contrecoeur. L'arrondissement veut les y autoriser. Un citoyen s'y est opposé à cause de leur impact visuel et par crainte que le bruit du climatiseur en marche soit source d'ennuis pour les voisins.

L'arrondissement souhaite que l'installation des climatiseurs soit désormais régie par le règlement d'urbanisme, dont les dispositions en la matière se retrouvent principalement au titre IV, *Occupation et aménagement des espaces extérieurs*. Les articles 342.1 et 342.2, en particulier, énoncent les conditions et restrictions qui s'appliquent à ces appareils en secteur résidentiel.

Avis 4

Considérant que le règlement d'urbanisme encadre de façon précise l'installation des appareils de climatisation et des thermopompes, la commission estime que l'abolition de l'interdiction de tels appareils sur les balcons est justifiée dans le Faubourg Contrecoeur.

Les abris temporaires

Les abris d'auto saisonniers sont interdits par l'article 286 du règlement 07-017. L'arrondissement entend lever cette interdiction et étendre au Faubourg Contrecoeur les dispositions du règlement d'urbanisme en la matière. En audience, un participant s'est fait le

porte-parole d'un groupe de résidents qui ont signé une pétition pour appuyer cette intention. Ils craignent que l'arrondissement revienne sur son intention parce que le Comité Jacques-Viger a formulé une objection.

Dans son avis, le CJV estime que la qualité de l'espace résidentiel du Faubourg Contrecoeur risque d'être compromise par l'installation d'abris temporaires. Le CJV « *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.*³³ »

En pratique, autoriser les abris temporaires faciliterait la vie aux personnes qui ont des entrées de garage privées. Bon nombre de ces entrées sont en pente descendante depuis la rue jusqu'à la porte de garage. Elles deviennent glissantes durant l'hiver, ce qui rend difficiles, voire périlleuses, les manœuvres d'entrée et de sortie.

En audience, la commission a rappelé que l'avis du CJV, comme le sien d'ailleurs, est de caractère consultatif et qu'il appartiendra aux élus de prendre les décisions relatives au régime réglementaire du Faubourg Contrecoeur. La commission est, par ailleurs, sensible aux difficultés que pose aux résidents l'interdiction des abris temporaires. Elle note aussi que le règlement d'urbanisme les encadre dans le reste de l'arrondissement par les articles 413.15 à 413.20.

Avis 5

La commission considère que les avantages pratiques des abris d'automobile saisonniers justifient l'abandon de l'article 286 du règlement 07-017 et l'application, dans le Faubourg Contrecoeur, des dispositions générales du règlement d'urbanisme relatives à ces abris.

La plantation d'arbres

Les exigences relatives à la plantation d'arbres dans le Faubourg Contrecoeur sont visées par quelques allègements, comme le droit de choisir entre plusieurs essences. Les participants qui se sont prononcés là-dessus accueillent bien ces allègements. Ils ont toutefois relevé une affirmation du CJV selon laquelle les exigences quant au ratio d'arbre par unité de superficie seraient réduites, passant de 1/150 m² à 1/200 m².

Dans une réponse écrite³⁴ à une question relayée par la commission, le porte-parole de l'arrondissement a clarifié les intentions en affirmant que les ratios fixés par l'article 274 du règlement 07-017, soit 1/150 m² ou 1/200 m² selon les secteurs, resteraient les mêmes une fois le règlement abrogé.

³³ Avis du Comité Jacques-Viger, doc. 1.3.3, p. 3

³⁴ Réponses de l'arrondissement, doc. 5.2.1

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement de maintenir dans le Faubourg Contrecoeur les ratios d'arbres par unité de superficie qui sont prescrits par le règlement 07-017.

Le corridor visuel vers les montérégiennes

À cause de sa localisation, le Faubourg Contrecoeur offre une perspective remarquable vers les monts Saint-Bruno et Saint-Hilaire, sur la Rive-Sud. La préservation de cette perspective fait partie du règlement 07-017. Les articles 172 et 192 en font un critère d'analyse des projets dans les secteurs G et G-1, soit la zone commerciale. Le règlement établit aussi les hauteurs maximales dans ces secteurs, soit 20 m ou 5 étages dans le secteur G qui borde la rue Sherbrooke, et 12,5 m ou 3 étages dans le secteur G-1. Les limites de hauteur prescrites par le Plan d'urbanisme sont essentiellement les mêmes.

Des participantes se sont dites inquiètes. Elles craignent que les bâtiments qui seront édifiés dans la zone commerciale altèrent la vue vers les deux montérégiennes, notamment à partir des hauteurs du parc Carlos-D'Alcantara. La commission reconnaît l'importance de préserver le corridor visuel vers les montagnes de la Rive-Sud, assuré par la cohérence entre la préservation du corridor comme critère d'analyse et les limites de hauteur fixées par le règlement 07-017. Ceci devrait être maintenu dans le règlement d'urbanisme.

Recommandation 6

La commission recommande à l'arrondissement que l'évaluation des projets immobiliers de la zone commerciale se fasse selon le même encadrement que celui établi par le règlement 07-017, en prenant en compte la préservation du corridor visuel vers les monts Saint-Bruno et Saint-Hilaire.

3.3 Les autres préoccupations, demandes et suggestions des participants

Durant l'audience, plusieurs participants ont soulevé des questions débordant de l'objet premier de la consultation, en l'occurrence l'abrogation du règlement 07-017. La commission considère néanmoins important de prendre en compte les préoccupations contenues dans ces interventions et de les relayer à l'arrondissement. En effet, pour toutes les parties prenantes, le dossier à l'étude permet de dresser un bilan du « vécu » du Faubourg Contrecoeur et de mettre à contribution l'expertise citoyenne, qui reste l'un des fondements de tout processus consultatif.

La circulation

La circulation des voitures et camions constitue l'un des principaux sujets de préoccupation des participants. Ce thème est d'ailleurs récurrent dans la plupart des consultations puisqu'il touche des enjeux de proximité reliés à l'augmentation du nombre de voitures, à la congestion et à la sécurité des déplacements.

Ces enjeux ne sont pas directement visés par l'abrogation du règlement 07-017. Ils sont néanmoins mis en cause par le développement de la fonction commerciale, avec la perspective d'un achalandage accru et du passage des camions. À cela s'ajoute la venue de nouveaux résidents avec les phases résiduelles de construction et l'occupation progressive de la résidence pour personnes âgées Station Est.

L'état des lieux, en matière de circulation véhiculaire, s'évalue à la lumière de trois facteurs principaux :

- La stabilité de la trame de rues du Faubourg Contrecoeur
- Les interventions ponctuelles
- Les prévisions et le suivi pour l'avenir

La trame de rues du Faubourg est, à toutes fins utiles, définitive. C'est ce qui ressort notamment de deux documents publiés en septembre 2017 par l'arrondissement. Le premier est une présentation sur la circulation et le stationnement pour une assemblée publique tenue le 21 septembre³⁵, une semaine après la séance d'information de l'OCPM. Le second document est un dépliant³⁶ sur l'état d'avancement du développement résidentiel et commercial.

En termes précis, aucun autre lien automobile ne serait créé vers les quartiers voisins. Entre la rue Eugène-Achard et la rue Anne-Courtemanche, la petite rue d'Anjou sera aménagée pour les piétons et vélos uniquement. Il en sera éventuellement de même pour un passage entre la rue Eugène-Achard et l'avenue Rondeau. Enfin, l'arrondissement renonce à prolonger la rue Duchesneau vers le sud pour la faire déboucher sur la rue Sherbrooke. Il fait valoir que les données de circulation ne justifient pas une voie d'accès en plus de la rue De Contrecoeur.

Par ailleurs, l'arrondissement a réalisé diverses interventions ponctuelles de sécurisation entre juin et septembre 2017 : amélioration du repérage de la traversée piétonne entre l'allée Norman-McLaren et le parc Carlos-D'Alcantara, signaux d'arrêt toutes directions au carrefour

³⁵ Présentation de l'arrondissement sur la circulation et le stationnement dans le Faubourg Contrecoeur, doc. 3.5

³⁶ Dépliant de l'arrondissement présentant l'état d'avancement du développement résidentiel et commercial du Faubourg Contrecoeur, doc. 4.7

De Grosbois-De Contrecoeur, réparation de la boucle de détection contrôlant les virages au carrefour des rues Sherbrooke et De Contrecoeur.

Pour l'avenir, il faut signaler que l'impact du développement de la zone commerciale sur la circulation locale a fait l'objet d'une étude prévisionnelle réalisée pour le compte de Sobeys. Cette étude n'a malheureusement pas été rendue publique durant la consultation, l'arrondissement étant à la réviser avant d'en autoriser la diffusion.

Mis à part la zone commerciale, le développement du Faubourg en est à ses dernières phases. En temps utile, l'arrondissement prévoit faire de nouveaux comptages qui permettront de dresser un portrait avancé de la situation et des tendances relatives à la circulation. Cela pourrait déboucher sur de nouvelles mesures, incluant des éléments de signalisation.

La commission constate que la question de la circulation est activement prise en compte par l'arrondissement, qui a posé des gestes significatifs pour remédier à certains problèmes et en prévenir d'autres. Les propos tenus en audience par les citoyens et les représentants d'organismes révèlent cependant des préoccupations persistantes et l'émergence de nouvelles situations. La commission a ainsi été amenée à pousser sa réflexion et à constater que plusieurs problématiques touchent la rue De Contrecoeur, surtout le segment compris entre la rue Myra-Cree et la rue Sherbrooke. La Carte 2 illustre les éléments problématiques, dont l'impact se fait déjà sentir ou pourrait prendre de l'ampleur.

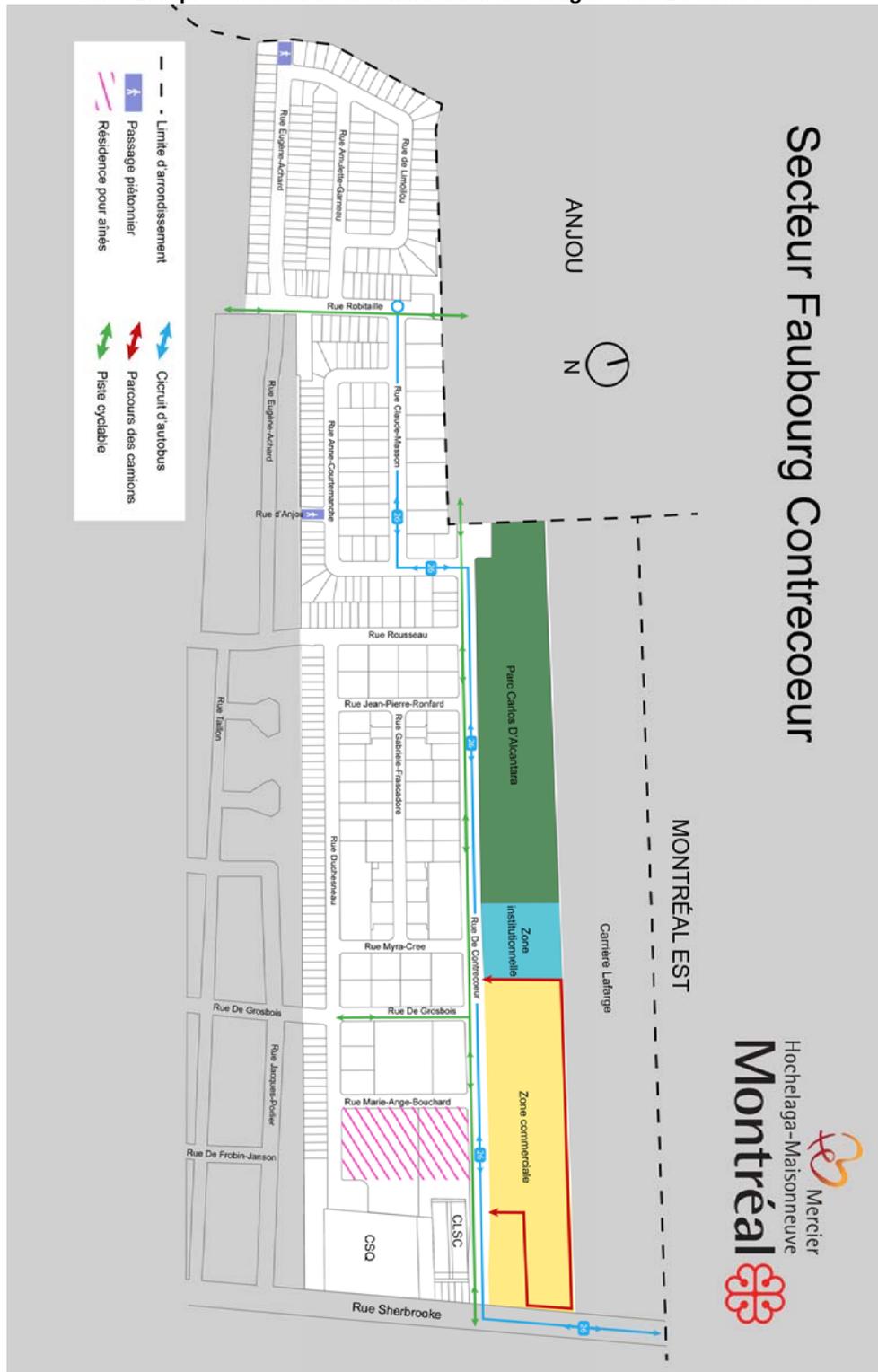
Ce qui saute d'abord aux yeux, c'est que le côté ouest de la rue De Contrecoeur est à vocation essentiellement résidentielle, alors que le côté est accueille les usages communautaires et commerciaux. Pour passer de l'un à l'autre, il faut traverser la principale rue du Faubourg.

Dès le début, la rue De Contrecoeur a été conçue comme collectrice destinée à drainer la circulation des rues locales, reliant le Faubourg au réseau artériel par la rue Sherbrooke. Pour assurer la fluidité de la circulation, elle comprend deux voies de circulation, une allée de stationnement et des trottoirs relativement étroits.

Le débit de la collectrice est important aux heures de pointe. Il l'est beaucoup moins le reste du temps. La largeur de la chaussée prédispose cependant les automobilistes à rouler vite. Cela a déjà conduit l'arrondissement à limiter la vitesse à 30 km/h. De plus, outre les automobiles, la rue De Contrecoeur accueille les autobus de la ligne 26. Enfin, selon un document de présentation de Sobeys³⁷, les camions de livraison de la zone commerciale entreront par la rue Sherbrooke pour quitter par la rue De Contrecoeur.

³⁷ Présentation du projet de développement commercial du Faubourg Contrecoeur faite par Sobeys Developments le 21 juin 2017, doc. 4.6, p. 10

Carte 2: représentation de la cohabitation des usages – rue De Contrecoeur



Source : OCPM; doc. 4.6; doc. 3.4; doc. 3.7

Or, avec le parachèvement du développement résidentiel, la construction d'équipements comme un centre de la petite enfance et le développement de la zone commerciale, il faut s'attendre à une augmentation des déplacements, ceux des automobiles autant que ceux des piétons et des cyclistes. Il faut aussi prendre en compte les allées et venues des personnes âgées entre la résidence Station Est et la zone commerciale. En audience, les citoyens ont communiqué leurs préoccupations à cet égard, réclamant des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des traversées piétonnes.

Imposés par le parti d'aménagement établi au départ, les croisements entre les véhicules circulant sur la rue De Contrecoeur et les piétons ou cyclistes sont devenus indissociables de la vie de quartier dans le Faubourg. En un mot, c'est de perméabilité entre les deux côtés de la rue De Contrecoeur qu'il s'agit ici.

Pour la commission, il est de première importance d'assurer la perméabilité de la rue De Contrecoeur, particulièrement aux endroits névralgiques tels que les abords de la zone commerciale, du parc et du futur CPE. Les trottoirs de la rue De Contrecoeur devraient aussi être améliorés et embellis pour devenir des parcours piétonniers attirants.

L'arrondissement dispose d'une marge de manœuvre puisque quelques aménagements demeurent à compléter. Des mesures d'apaisement de la circulation peuvent s'y greffer, avec une signalisation appropriée. La perméabilité de la rue De Contrecoeur doit aussi être incluse dans le suivi et la mise à jour périodique des données sur la circulation.

Recommandation 7

La commission recommande à l'arrondissement de dresser et de tenir à jour un portrait intégré de la problématique de la circulation en vue de préparer un plan d'action concret.

Recommandation 8

La commission recommande à l'arrondissement de prendre les mesures appropriées pour assurer la perméabilité de la rue De Contrecoeur et la sécurité des piétons et des cyclistes, en tenant compte des clientèles particulières telles que les personnes âgées et les adultes avec enfants.

Recommandation 9

Étant donné que le Faubourg Contrecoeur est un quartier avant tout résidentiel et que les objectifs qui sous-tendent sa planification et sa réalisation visent à en faire un milieu de vie de qualité, la commission recommande que les citoyens et les organismes locaux soient associés à l'élaboration du plan d'action en matière de gestion de la circulation.

La documentation du Plan d'intervention de sécurité routière en milieu municipal (PISRMM)³⁸ du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports a retenu l'attention de la commission, notamment le *Guide méthodologique d'élaboration* publié en 2016. Les volets sur la démarche de concertation, le diagnostic et le plan d'action paraissent particulièrement utiles, avec les adaptations nécessaires, à des fins de communication et de participation.

Les équipements communautaires

Si le développement résidentiel du Faubourg Contrecoeur est aujourd'hui complété à 90 %, les besoins en espaces et équipements communautaires ne sont pas encore comblés. Depuis quelques années, le quartier dispose tout de même d'un remarquable espace vert, le parc Carlos-D'Alcantara, qui est doté de promenades, d'aires de repos et d'espaces de jeu destinés aux enfants.

Par ailleurs, sur une portion du secteur G-1 contiguë au parc, juste au nord de la zone commerciale, un centre de la petite enfance (CPE) devrait être construit dans un proche avenir. Le même terrain pourrait accueillir d'autres fonctions communautaires, comme le signale un dépliant de l'arrondissement³⁹.

Les citoyens se réjouissent des réalisations dont ils peuvent maintenant bénéficier. Plusieurs d'entre eux ont néanmoins évoqué des besoins à combler sur les plans communautaire, socioculturel et sportif. Aucun équipement spécifique n'a été suggéré, à part un centre à vocation sociocommunautaire.

Ces interventions montrent que le Faubourg Contrecoeur arrive en quelque sorte à maturité comme milieu de vie. Des familles s'y sont installées. Une grande résidence pour aînés accueille des locataires depuis quelques semaines. D'ici peu, des établissements s'ouvriront dans la zone commerciale. Les familles, les jeunes, les aînés sont autant de parties prenantes du cycle de vie dont le Faubourg Contrecoeur est maintenant le lieu. Au-delà de besoins spécifiques qui sont en voie d'être comblés, c'est à des lieux d'interaction que les citoyens aspirent.

Avis 6

Pour la commission, le volet social du projet Contrecoeur est nécessaire à sa pleine réussite comme milieu de vie. Outre les restaurants et autres établissements propices aux rencontres

³⁸ Plan d'intervention de sécurité routière en milieu municipal : <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/aide-finan/municipalites/amelioration-reseau-routier-municipal/Pages/pisrmm.aspx>

³⁹ Dépliant de l'arrondissement présentant l'état d'avancement du développement résidentiel et commercial du Faubourg Contrecoeur, doc. 4.7, p. 2

qui sont prévus en zone commerciale, il apparaît nécessaire de pourvoir le Faubourg Contrecoeur de lieux de récréation, d'interaction sociale et d'échanges intergénérationnels.

L'exploitation de la carrière

La mise en valeur du site Contrecoeur était, d'entrée de jeu, conditionnée par le voisinage immédiat d'une carrière en exploitation. Une bonne partie des échanges de la consultation publique de 2007 avait d'ailleurs porté sur les craintes reliées aux nuisances, notamment le bruit, les vibrations et les émissions de poussières.

Par la suite, au moment de l'adoption du règlement 07-017, la SHDM, gestionnaire du site, et l'exploitant de la carrière ont signé une lettre d'entente établissant une norme relative aux vibrations générées par les dynamitages et confirmant leur engagement à coopérer en vue de réduire les autres nuisances.

La question des nuisances a resurgi au cours de la récente consultation. Tout en reconnaissant que l'exploitant de la carrière avait adopté des pratiques d'atténuation, une participante a fait valoir que les émissions de poussières, en particulier, n'étaient pas complètement contrôlées. Une autre participante s'est inquiétée des répercussions de ces poussières sur la santé des résidents.

Le contrôle des nuisances associées à la carrière ne concerne pas directement l'objet de cette consultation. Par contre, la présence de la carrière peut être prise en compte dans l'établissement des normes d'aménagement du Faubourg Contrecoeur, notamment dans les secteurs les plus rapprochés comme le parc, la zone institutionnelle et la zone commerciale. En parallèle, les autorités, incluant l'arrondissement, la Ville et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, doivent voir au monitoring de l'exploitation de la carrière et s'assurer que l'exploitant respecte les engagements qu'il a pris.

Recommandation 10

Constatant que la carrière demeure une source d'appréhension et de nuisances pour les résidents du Faubourg Contrecoeur et des alentours, la commission recommande à la Ville et à l'arrondissement, en coopération avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de veiller au respect des lois, règlements et engagements relatifs à son exploitation.

3.4 La suite et le suivi du processus

3.4.1 Les prochaines étapes

L'adoption éventuelle du règlement abrogeant le règlement 07-017 n'est que la première phase d'un processus qui, dans le cas du Faubourg Contrecoeur, en comprendra vraisemblablement deux autres. La prochaine phase consistera pour l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à amender son règlement d'urbanisme pour y inclure le contenu du règlement 07-017, en y apportant les modifications jugées nécessaires ou opportunes. La population sera convoquée à une assemblée publique de consultation sur ce projet d'amendement.

Une fois cela fait, l'abrogation du règlement 07-017 deviendra en vigueur. En même temps, le recours référendaire sera rétabli sur le territoire du Faubourg Contrecoeur, de même que le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

La phase additionnelle à prévoir par la suite concerne précisément un projet particulier pour la zone commerciale. Cette phase est un passage obligé dans la mesure où Sobey's demande à être autorisé à construire une épicerie de plus grande taille que le maximum permis par le règlement d'urbanisme. Elle veut également pouvoir aménager plus de cases de stationnement.

Les dérogations au règlement d'urbanisme peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet particulier, dont le processus donne à l'arrondissement une marge de manœuvre discrétionnaire. Dans son avis, le Comité Jacques-Viger rappelle que parmi les instruments de gestion du développement qui comportent une telle marge, il existe aussi les plans d'aménagement d'ensemble (PAE). La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* exige toutefois que l'administration municipale compétente se soit dotée d'un règlement à cette fin. Ce n'est pas le cas pour l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Aux fins d'être informés sur un éventuel projet particulier et de pouvoir le commenter, les citoyens seront convoqués une nouvelle fois à une assemblée publique. La participation continue des citoyens est hautement souhaitable. Elle constitue en même temps un défi de taille, puisqu'il faut leur rappeler qu'il est de leur intérêt d'être attentifs aux perspectives d'évolution de leur quartier.

La présence d'un comité de citoyens en plein essor dans le Faubourg Contrecoeur pourrait faciliter une telle participation. Tous les acteurs du milieu devraient s'associer pour travailler ensemble à la création d'un milieu qui soit une fierté pour les citoyens, une carte de visite pour les entreprises et un stimulant pour le pouvoir d'attraction du Faubourg et de Mercier-Est.

À cet égard, tout en reconnaissant qu'il est opportun pour la Ville de repasser le flambeau à l'arrondissement en abrogeant le règlement 07-017, la commission se fait le porte-parole des attentes des participants et aussi l'écho du CJV sur deux volets importants pour la suite des choses.

Recommandation 11

La commission recommande que l'évaluation d'un éventuel projet particulier de mise en valeur de la zone commerciale soit guidée par le souci d'assurer l'atteinte des objectifs du projet Contrecoeur dans le respect des principes directeurs d'origine, et par la volonté de mener à terme l'établissement d'un quartier urbain attrayant, convivial, sécuritaire et de grande qualité par son cadre bâti et ses aménagements extérieurs.

Recommandation 12

La commission recommande également que la population soit étroitement associée aux prochaines phases du processus réglementaire, que l'arrondissement prenne tous les moyens pour entretenir l'intérêt des citoyens, qu'une information complète leur soit accessible en temps utile et que les assemblées publiques requises par la loi soient tenues selon les meilleures pratiques.

3.4.2 L'implication de l'abrogation d'un règlement sous l'article 89 de la Charte

Le projet d'abrogation du règlement 07-017, issu du recours à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, constitue un précédent, à la fois pour la Ville et pour l'OCPM. Cela a conduit la commission à porter attention aux facteurs entourant la décision d'amorcer un tel processus, ainsi qu'aux conditions de réussite.

Ce précédent prend un relief particulier dans le contexte du cheminement de deux lois adoptées récemment, la *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (L.Q. 2017 c. 16, issue du projet de loi 121) et la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (L.Q. 2017 c. 13, issue du projet de loi 122). L'entrée en vigueur de ces lois a institué une période de transition en matière de consultation et de participation citoyenne, entre les règles encadrant le recours référendaire en matière d'urbanisme et un éventuel régime sans référendum, fondé sur une politique municipale d'information et de consultation dont les paramètres seront fixés par un règlement gouvernemental. Le projet de ce règlement a du reste été publié dans la Gazette officielle du Québec le 15 novembre 2017⁴⁰.

⁴⁰ Partie 2, Gazette officielle du Québec, 15 novembre 2017, p. 5157 - 5159

Dans le cas de la Ville de Montréal, cette période de transition est elle-même fonction des orientations que la Ville prendra quant au maintien ou à l'abolition des référendums. La loi issue du projet de loi 122 définit le processus particulier qui s'applique à elle si elle décide de prendre la voie de l'abolition.

Entretemps, le dossier de l'abrogation du règlement 07-017 a inspiré à la commission sept facteurs susceptibles d'éclairer la décision d'amorcer le processus d'abrogation d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 :

1. Le recours à 89 a été choisi à l'origine pour favoriser et encadrer la réalisation d'un grand projet de développement.
2. La mise en œuvre du projet est terminée ou très avancée, avec des résultats généralement fidèles aux objectifs d'origine et conformes aux dispositions du règlement, ici le 07-017. Dans le cas d'un grand projet resté en plan, le règlement sous 89 qui devait l'encadrer ne devrait pas être abrogé, mais remplacé, au besoin, par un autre 89.
3. Le moment est venu, pour l'arrondissement concerné, de reprendre sa pleine juridiction sur l'aménagement du territoire visé et de soumettre celui-ci au régime général du règlement d'urbanisme et des autres instruments de planification et de gestion du développement urbain.
4. L'abrogation du règlement sous 89 est arrimée au transfert des dispositions de celui-ci dans la réglementation d'arrondissement, avec les modifications, additions ou abolitions appropriées pour répondre à des besoins nouveaux, corriger des problèmes ou gérer les projets plus efficacement.
5. Le projet de règlement appelé à modifier le règlement d'urbanisme ou, à tout le moins, l'information relative aux dispositions à transférer et aux ajustements que l'arrondissement a l'intention d'y apporter est disponible au moment de la consultation publique sur le projet d'abrogation, de même que les éléments essentiels d'un éventuel projet particulier subséquent dans le territoire couvert par le règlement sous 89.
6. Les assemblées de consultation en arrondissement qui sont prescrites par la loi pour les étapes ultérieures du processus, que ce soit pour amender le règlement d'urbanisme ou pour un éventuel projet particulier, sont préparées et menées selon les meilleures pratiques en la matière.
7. Les parties prenantes, incluant les citoyens, sont associées à la poursuite du processus à travers un comité de suivi.

Nonobstant ces facteurs, la commission rappelle que chaque dossier demeure un cas d'espèce, à examiner à son mérite propre. Elle souligne, par ailleurs, que sa réflexion vise avant tout les 89 adoptés aux fins de la réalisation d'un grand projet, et non ceux qui avaient pour but de contourner un recours référendaire.



CONCLUSION

Depuis 2007, le développement du site Contrecoeur, en bordure est de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, est encadré par un règlement de la Ville de Montréal, le *Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017)*. Ce règlement avait été adopté par le conseil municipal en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville.

À l'exception de la zone commerciale, la mise en valeur de ce qui est maintenant le Faubourg Contrecoeur est pratiquement terminée. Désireux de reprendre pleine autorité sur la gestion du développement, l'arrondissement souhaite faire abroger le règlement 07-017. S'agissant d'un règlement adopté sous l'empire de l'article 89, cette demande constitue une première, tant pour la Ville que pour l'OCPM.

Le Faubourg Contrecoeur apparaît aujourd'hui comme le résultat d'une mise en œuvre cohérente du plan de développement original. Les participants à la consultation publique sont généralement favorables à la demande de l'arrondissement. La commission considère qu'il est justifié et opportun d'abroger le règlement 07-017 et d'appliquer dorénavant au Faubourg le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

Une zone commerciale exemplaire

Au cœur de la demande d'abrogation, on retrouve la volonté de l'arrondissement de se donner un cadre réglementaire mieux adapté au développement de la zone commerciale. Les dispositions en vigueur risquent, en effet, de ne plus correspondre aux besoins actuels et prévisibles. La révision des classes d'usages, avec les superficies maximales qui les caractérisent, apparaît justifiée.

Sobeys Developments, propriétaire du terrain, met de l'avant un concept de « village urbain » commercial, parcouru par un réseau piétonnier, jalonné de terrasses, de placettes et d'un espace de vente de produits frais. Les cases de stationnement seraient réparties entre les îlots commerciaux et le réseau piétonnier, avec des plantations et des ouvrages de biorétention.

Le concept d'aménagement, les paramètres proposés par l'arrondissement et les attentes des citoyens convergent vers une zone commerciale répondant aux besoins des consommateurs, dans un environnement convivial, inclusif, en harmonie avec le milieu de vie qu'est devenu le Faubourg Contrecoeur. En bref, l'aménagement de la zone commerciale du Faubourg constitue une rare occasion de réaliser un projet exemplaire en matière de développement intégré.

La rue De Contrecoeur : perméabilité et sécurité

La circulation s'est avérée l'un des principaux sujets de préoccupation durant la consultation; la rue De Contrecoeur apparaît comme le lieu le plus problématique, surtout dans le segment compris entre la rue Myra-Cree et la rue Sherbrooke. Conçue comme collectrice drainant la

circulation des rues locales vers le réseau artériel, elle connaît aux heures de pointe un débit important, qui l'est beaucoup moins le reste du temps. La largeur de la chaussée prédispose cependant les automobilistes à rouler vite.

Or, avec le parachèvement du développement résidentiel du côté ouest et du côté est, la construction d'équipements comme un CPE et le développement de la zone commerciale, il faut s'attendre à une augmentation des déplacements, autant ceux des automobiles que ceux des cyclistes et des piétons, incluant les personnes âgées de la résidence Station Est.

Pour la commission, la perméabilité de la rue De Contrecoeur et la sécurité des traverses doivent être renforcées. Elle recommande à l'arrondissement de dresser et de tenir à jour un portrait intégré de la problématique de la circulation en prévision d'un plan d'action à l'élaboration duquel les citoyens et les organismes locaux devraient être associés.

Prochaines étapes et participation citoyenne

L'abrogation éventuelle du règlement 07-017 est la première phase d'un processus qui en comprendra vraisemblablement deux autres. La prochaine consistera pour l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à amender son règlement d'urbanisme. La population sera convoquée à une assemblée publique de consultation sur ce projet d'amendement.

La phase suivante concernerait un projet particulier pour la zone commerciale. Il s'agit d'un passage obligé, dans la mesure où Sobey's demande à déroger au règlement d'urbanisme quant à la superficie d'un futur marché d'alimentation et au nombre de cases de stationnement. Les citoyens seront de nouveau convoqués à une assemblée publique.

La participation continue des citoyens est hautement souhaitable. Elle constitue aussi un défi de taille, puisqu'il faut leur rappeler qu'il est de leur intérêt d'être attentifs aux perspectives d'évolution de leur quartier. À cette fin, il faut donner au public accès à une information complète en temps utile et mener les assemblées de consultation selon les meilleures pratiques. La commission en appelle à la bonne volonté de tous pour mener à terme l'avènement d'un quartier urbain attrayant, convivial, sécuritaire et de grande qualité.

Fait à Montréal, le 8 décembre 2017.



Jean Paré
Président de commission



Danielle Casara
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de *Règlement modifiant le règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecoeur (07-017)* conformément aux résolutions CA17 27 0146 du 2 mai 2017, CE17 1387 du 9 août 2017 et CM17 1058 du 22 août 2017. Le projet de règlement porte le numéro P-07-017-1. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

La consultation publique sur le projet de règlement a fait l'objet d'un avis public paru dans le journal *Métro* le 28 août 2017. Plus de 10 000 dépliants ont été distribués aux portes des propriétés sur le territoire du Faubourg Contrecoeur et aux alentours.

Des annonces ont également été placées sur Facebook. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve a eu lieu le 6 septembre 2017 aux bureaux de l'OCPM.

La commission a tenu une séance d'information le 13 septembre 2017 à l'église Saint-Justin. La commission a également tenu une séance d'audition des opinions le 11 octobre 2017, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président de la commission
Mme Danielle Casara, commissaire
Mme Élise Naud, secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
Mme Brunelle Amélie Bourque, attachée à la logistique
Mme Lizon Levesque, adjointe administrative
Mme Élisabeth Doyon, designer multimédia

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

M. Réjean Boisvert, chef de division – urbanisme

M. François Mihos, conseiller en aménagement

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

Nicolas Gagnon

Véronique Pivetta

Yves Leblanc

Daniel Chartier

Micheline Aumais

Pierre Drouin

Marc-André Lépine

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
 - 1.3.1.1. Règlement
 - 1.3.2. Comité consultatif d’urbanisme
 - 1.3.3. Comité Jacques-Viger
- 1.4. Résolutions
 - 1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – Séance ordinaire du mardi 2 mai 2017 – CA17 27 0146
 - 1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 9 août 2017 – CE17 1387
 - 1.4.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 août 2017 – Séance tenue le 22 août 2017 – CM17 1058

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par l’arrondissement

- 3.1. Faubourg Contrecoeur–Règlement en vigueur
- 3.2. Modifications dans l’application de la réglementation du Site Contrecoeur (règlement 07-017)
- 3.3. Cartes de l’arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve
- 3.4. Présentation de l’arrondissement – séance d’information du 13 septembre 2017
- 3.5. Présentation de l’arrondissement sur la circulation et le stationnement dans le Faubourg Contrecoeur
- 3.6. Lettre de l’arrondissement concernant l’étude de circulation réalisée pour la compagnie Sobeyes
- 3.7. Carte du réseau cyclable projeté 2016-2017

4. Documents et liens utiles

- 4.1. Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve (01-275)
- 4.2. Chapitre de l’arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve du Plan d’urbanisme de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_CHAPITRE_14.PDF
- 4.3. Règlement sur les dérogations mineures - Mercier—Hochelaga-Maisonneuve

- 4.4. Règlement sur les clôtures et les haies - Mercier—Hochelaga-Maisonneuve
 - 4.5. Projet de Sobey's pour la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur
 - 4.6. Présentation du projet de développement commercial du Faubourg Contrecoeur faite par Sobey's Developments le 21 juin 2017
 - 4.7. Dépliant de l'arrondissement présentant l'état d'avancement du développement résidentiel et commercial du Faubourg Contrecoeur – septembre 2017
- 5. Travaux de la commission**
- 5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve
 - 5.2. Lettre de la commission – 16 octobre 2017
 - 5.2.1. Réponses de l'arrondissement – 18 octobre 2017
 - 5.3. Questions de la commission – 10 novembre 2017
 - 5.3.1. Réponses de l'arrondissement – 14 novembre 2017
- 6. Transcriptions**
- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 13 septembre 2017
 - 6.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 11 octobre 2017
- 7. Mémoires**
- 7.1. Olivier Soleimani et Jean-Yves Roy
 - 7.1.1. Transcription
 - 7.2. Comité citoyen Faubourg Contrecoeur
 - 7.2.1. Présentation PowerPoint
 - 7.2.2. Transcription
 - 7.3. Chambre de commerce de l'Est de Montréal
 - 7.4. Alexandre Bernard
 - 7.5. Yan Saint-Hilaire
 - 7.6. Véronique Pivetta
 - 7.6.1. Transcription
 - 7.7. Huguette Guilhaumon
 - 7.7.1. Annexe au mémoire
 - 7.7.2. Transcription
 - 7.8. Groupe Maurice
 - 7.8.1. Transcription
 - 7.9. Sobey's Developments
 - 7.9.1. Présentation
 - 7.9.2. Transcription
 - 7.10. Sylvie Moisan



OCPI de consultation publique de la
Municipalité Régionale de Montréal

OCPI
OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL
OCPI.OC.CA
PONDANCE

OCPI de consultation publique de la
Municipalité Régionale de Montréal

Annexe 4 – Les avis, le constat et les recommandations de la commission

Avis 1

La commission est d'avis que, sous réserve des recommandations qu'elle formule plus loin, il est justifié et opportun d'abroger le règlement 07-017 de la Ville de Montréal et d'appliquer dorénavant au Faubourg Contrecoeur le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve une fois que les dispositions pertinentes du règlement 07-017 y auront été transférées avec les modifications appropriées.

Avis 2

Considérant que la catégorie d'usage C.2, actuellement en vigueur sur la plus grande partie de la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur, risque de ne plus suffire aux besoins et attentes de la population, la commission est d'avis que la révision des classes d'usages, avec les superficies maximales qui les caractérisent, est justifiée.

Avis 3

La commission est également d'avis que l'attribution d'une catégorie d'usages C.3 à la zone commerciale est la plus adaptée aux circonstances, considérant la typologie de commerces visée et les principes d'aménagement du Faubourg Contrecoeur.

Avis 4

Considérant que le règlement d'urbanisme encadre de façon précise l'installation des appareils de climatisation et des thermopompes, la commission estime que l'abolition de l'interdiction de tels appareils sur les balcons est justifiée dans le Faubourg Contrecoeur.

Avis 5

La commission considère que les avantages pratiques des abris d'automobile saisonniers justifient l'abandon de l'article 286 du règlement 07-017 et l'application, dans le Faubourg Contrecoeur, des dispositions générales du règlement d'urbanisme relatives à ces abris.

Avis 6

Pour la commission, le volet social du projet Contrecoeur est nécessaire à sa pleine réussite comme milieu de vie. Outre les restaurants et autres établissements propices aux rencontres qui sont prévus en zone commerciale, il apparaît nécessaire de pourvoir le Faubourg Contrecoeur de lieux de récréation, d'interaction sociale et d'échanges intergénérationnels.

Recommandation 1

La commission est d'avis que l'aménagement de la zone commerciale du Faubourg Contrecoeur constitue une rare occasion de réaliser un projet exemplaire en matière de développement commercial intégré. Considérant que l'ébauche de projet est déjà prometteuse, elle recommande que les perspectives de bonification apportées par les participants soient prises en compte, d'autant plus qu'elles s'inscrivent dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement.

Recommandation 2

La commission recommande à l'arrondissement et à Sobey's de concevoir l'aménagement et la gestion du parc de stationnement selon le modèle Stationnement écoresponsable proposé par le Conseil régional de l'environnement de Montréal.

Recommandation 3

La commission recommande que la réalisation du projet d'aménagement de la zone commerciale combine une réponse adéquate aux besoins de consommation de la population et la création d'un lieu convivial où une gamme d'interactions sociales pourra prendre place.

Recommandation 4

La commission recommande également que l'aménagement de la zone commerciale s'inscrive dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement et contribue par son design à renforcer l'identité du Faubourg Contrecoeur.

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement de maintenir dans le Faubourg Contrecoeur les ratios d'arbres par unité de superficie qui sont prescrits par le règlement 07-017.

Recommandation 6

La commission recommande à l'arrondissement que l'évaluation des projets immobiliers de la zone commerciale se fasse selon le même encadrement que celui établi par le règlement 07-017, en prenant en compte la préservation du corridor visuel vers les monts Saint-Bruno et Saint-Hilaire.

Recommandation 7

La commission recommande à l'arrondissement de dresser et de tenir à jour un portrait intégré de la problématique de la circulation en vue de préparer un plan d'action concret.

Recommandation 8

La commission recommande à l'arrondissement de prendre les mesures appropriées pour assurer la perméabilité de la rue De Contrecoeur et la sécurité des piétons et des cyclistes, en tenant compte des clientèles particulières telles que les personnes âgées et les adultes avec enfants.

Recommandation 9

Étant donné que le Faubourg Contrecoeur est un quartier avant tout résidentiel et que les objectifs qui sous-tendent sa planification et sa réalisation visent à en faire un milieu de vie de qualité, la commission recommande que les citoyens et les organismes locaux soient associés à l'élaboration du plan d'action en matière de gestion de la circulation.

Recommandation 10

La commission constate que la carrière demeure une source d’appréhension et de nuisances pour les résidents du Faubourg Contrecoeur et des alentours. Elle recommande à la Ville et à l’arrondissement, en coopération avec le ministère du Développement durable, de l’Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de veiller au respect des lois, règlements et engagements relatifs à l’exploitation de la carrière.

Recommandation 11

La commission recommande que l’évaluation d’un éventuel projet particulier de mise en valeur de la zone commerciale soit guidée par le souci d’assurer l’atteinte des objectifs du projet Contrecoeur dans le respect des principes directeurs d’origine, et par la volonté de mener à terme l’établissement d’un quartier urbain attrayant, convivial, sécuritaire et de grande qualité par son cadre bâti et ses aménagements extérieurs.

Recommandation 12

La commission recommande également que la population soit étroitement associée aux prochaines phases du processus règlementaire, que l’arrondissement prenne tous les moyens pour entretenir l’intérêt des citoyens, qu’une information complète leur soit accessible en temps utile et que les assemblées publiques requises par la loi soient tenues selon les meilleures pratiques.







LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca