

MÉMOIRE RELATIF AU PROJET DE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ASSOMPTION NORD

par **lemay**

Soumis à l'**Office de consultation publique de Montréal**

Le jeudi 09 mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. LIBRAIRIE RENAUD-BRAY : ACTIVITÉS ET CONTEXTE DE SON IMPLANTATION DANS MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE	3
1.1 MISE EN CONTEXTE	3
Choix du 5655, avenue pierre-de coubertin	4
Investissements réalisés depuis 2014 :	4
Centre de distribution	5
Droit de passage en faveur du 5655, De Marseille	5
Activités administratives	5
1.2 LE SECTEUR ASSOMPTION NORD	6
TISSU URBAIN	7
UTILISATIONS DU SOL	7
RÉGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE	9
2. LE PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD	11
2.1 RAPPEL DE CE QU'EST UN PPU	11
Composantes du PU	11
Les pouvoirs d'un PPU	11
2.2 ÉNONCÉ DE VISION DU PPU ASSOMPTION NORD	12
Balises d'aménagement	12
Interventions sur le domaine public	13
Modifications réglementaires	13
Faits saillants	14
2.3 SÉANCE D'INFORMATION DU 15 FÉVRIER 2017	14
Retour sur certaines interventions :	15
Faits saillants	16
3. PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX.....	17
3.1 UNE COHABITATION PRÉOCCUPANTE AVEC LA FONCTION RÉSIDENTIELLE	17
3.2 UNE TRANSFORMATION PROBLÉMATIQUE DE LA RUE DE MARSEILLE	18
3.3 UN PROJET DE RÉSEAU VIAIRE ENTRAVANT LA FONCTIONNALITÉ DES ENTREPRISES	24
3.4 UN RÉGIME RÉGLEMENTAIRE INCONNU	31
4. SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS ET REVENDICATIONS DE RENAUD-BRAY	33
5. CONCLUSION.....	35
ANNEXES	38
Permis de transformation no. 3000359681-14	38
Permis de transformation no. 3000449519-15	38
Certificat d'occupation émis en date du 02 juin 2015	38
L'analyse des principales dispositions du règlement d'urbanisme numéro 01-275	38

Dans le cadre de la consultation publique organisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), une analyse approfondie du projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption nord a soulevé certaines inquiétudes quant au bon fonctionnement des opérations du centre de distribution de Librairie Renaud-Bray situé au 5655, avenue Pierre-De Coubertin. Nous souhaitons profiter de la présente pour vous présenter les activités de Librairie Renaud-Bray, notre compréhension du projet de PPU, les incidences anticipées sur les activités de notre cliente ainsi que des pistes de solutions afin d'apporter des précisions au PPU Assomption nord.

1. LIBRAIRIE RENAUD-BRAY : ACTIVITÉS ET CONTEXTE DE SON IMPLANTATION DANS MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Librairie Renaud-Bray est le plus important réseau de librairies francophones en Amérique du Nord et participe au rayonnement de la culture depuis 1965, année d'ouverture de la première librairie sur le chemin Côte-des-Neiges, à Montréal.

La mission de l'entreprise : contribuer à l'expansion et à la diversification de l'offre de produits culturels de langue française et jouer un rôle de premier plan dans la promotion et la diffusion de la culture.

Toujours en tête de file, Librairie Renaud-Bray a su, grâce à son esprit novateur, introduire en librairie de nouveaux services et de nouveaux produits culturels de langue française; car tout en étant une librairie de qualité. Renaud-Bray offre également une large sélection d'objets cadeaux pour tous.

Avec près de 50 librairies (Renaud-Bray, Archambault, Olivieri), d'est en ouest du Québec, Renaud-Bray est encore et toujours la librairie francophone la plus importante et la plus dynamique en Amérique du Nord. En novembre 2010, le journal Les Affaires a d'ailleurs classé Renaud-Bray au 14^e rang des entreprises préférées des consommateurs (parmi 100 enseignes évaluées).

1.1 MISE EN CONTEXTE

À la recherche d'un local afin d'y établir son siège social et son centre de distribution, dont le bail venait à échéance, la compagnie Librairie Renaud-Bray s'est vu proposer en 2013 la propriété correspondant au 5655, avenue Pierre de Coubertin, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal.

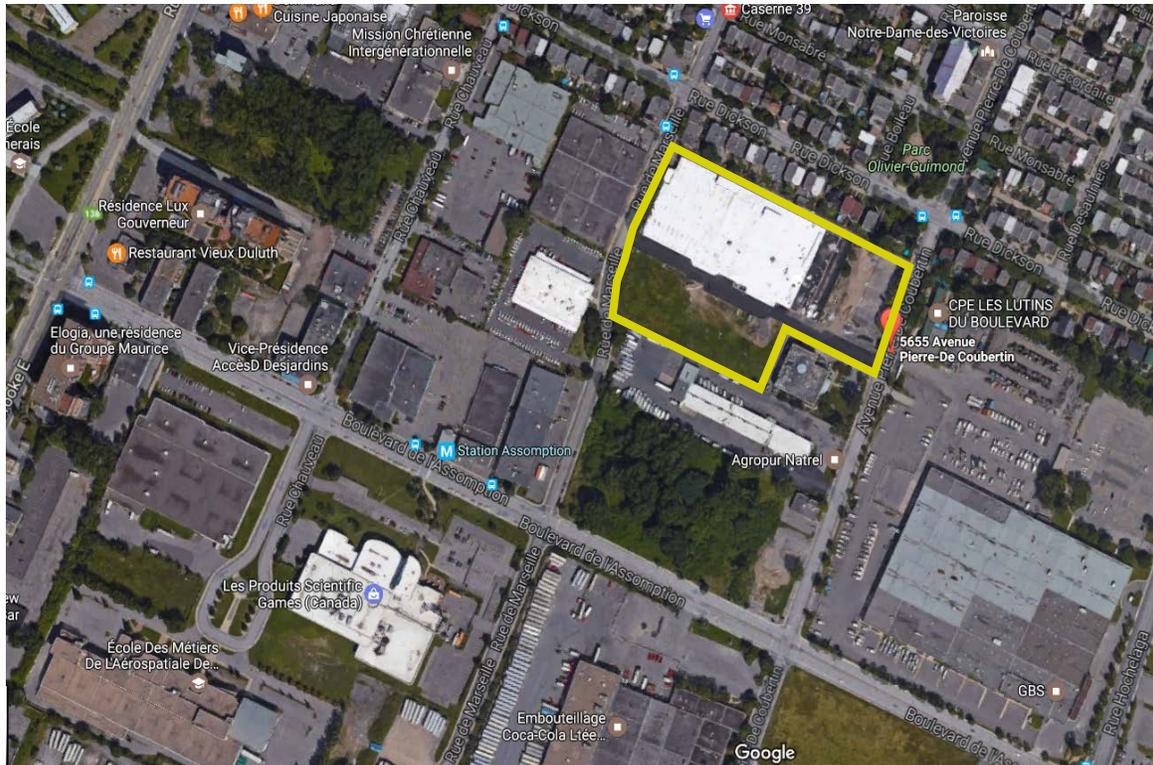
Le bâtiment, une ancienne cartonnerie abandonnée depuis 5 ans, correspondait alors aux principaux critères recherchés par l'entreprise :

- Être **facilement accessible des principaux axes routiers de transport de marchandises** afin de ne pas nuire aux activités de livraison de marchandises (vers et depuis le centre de distribution);
- Être propriétaire d'un immeuble pouvant répondre à la croissance de l'entreprise à moyen et long termes;
- Pouvoir éventuellement accueillir les activités de centre de distribution et administratives de Librairie Renaud-Bray à l'intérieur d'un même bâtiment.

La compagnie est devenue légalement propriétaire du bâtiment le 3 avril 2014. Toutefois, afin de pouvoir être éligible à l'un des programmes *réussir@montréal* (PR@M), une demande de permis de construction pour un réaménagement du bâtiment a été déposée en décembre 2013. L'aide accordée par un PR@M s'est traduite

sous la forme d'une réduction des taxes municipales pour une période de 5 ans. **Des permis de transformation furent délivrés le 23 avril 2014** (permis no. 3000359681-14) et **le 03 mai 2014** (permis no. 3000449519-15) alors qu'**un certificat d'occupation a été émis le 02 juin 2015 pour les usages Entrepôt, Transport et distribution et Marchandise en gros**. L'émission de ce certificat d'occupation est venue ainsi attester la conformité des activités avec les catégories d'usages autorisés à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur.

Localisation du 5655, avenue Pierre-De Coubertin



Source : Google Earth

CHOIX DU 5655, AVENUE PIERRE-DE COUBERTIN

Outre un accès rapide au réseau de transport routier, des incitatifs financiers (PR@M) et la disponibilité du bâtiment, le choix du bâtiment a aussi été motivé par les facteurs suivants :

- Une localisation du bâtiment à l'intérieur d'un secteur industriel établi où l'entreprise pourrait croître, sans que ses activités de camionnage ne soient une cause de nuisance pour le voisinage;
- La superficie du bâtiment et du terrain;
- La proximité avec le port de Montréal;
- La **proximité avec la station de métro Assomption**, permettant aux employés d'accéder facilement à leur lieu de travail.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DEPUIS 2014 :

Au total, l'implantation de Librairie Renaud-Bray au 5566, avenue Pierre-De Coubertin représente un **investissement de près de 10 millions de dollars** à raison de 5 000 000,00\$ pour l'acquisition de la propriété

et de 4 942 889,00\$ millions en travaux de transformation et de l'aménagement initial de la propriété. Par ces investissements, la valeur de l'immeuble est désormais d'environ 14 millions de dollars.

CENTRE DE DISTRIBUTION

Le centre de distribution est desservi par six (6) quais de chargement / déchargement, soit cinq (5) quais en cour latérale ouest et un quai donnant sur la rue De Marseille.

Les camions accèdent au site en empruntant la rue De Marseille et quittent la propriété par l'avenue Pierre-De Coubertin. La manœuvre des camions se fait à l'intérieur de l'aire de manœuvres aménagée en cour latérale ouest. La manœuvre nécessaire pour atteindre le quai donnant sur la rue de Marseille doit être exécutée sur le domaine public.

Plus précisément, le camionnage engendré par les activités du centre de distribution correspond à :

- Petit « camion courrier » : moyenne de 75 / semaine
- Camions de 20-26 pieds : moyenne de 80 / semaine
- Camions-remorques de 53 pieds : moyenne de 30 / semaine

Les activités de camionnage précitées augmentent à près du double pour la période allant de septembre à décembre, auxquelles s'ajoutent la livraison d'une centaine de conteneurs, ce qui correspond à la plus importante livraison de conteneurs dans l'année.

Actuellement, les opérations de livraisons se font en journée, de 7h00 à 15h00, du lundi au vendredi et occupent ±30 employés. Il est envisagé d'éventuellement ajouter un groupe de travail au fonctionnement du centre de distribution, pouvant ainsi offrir la possibilité de prolonger l'horaire des livraisons jusqu'à 23h30.

DROIT DE PASSAGE EN FAVEUR DU 5655, DE MARSEILLE

Une entente sous la forme d'un droit de passage existe entre Librairie Renaud-Bray et l'occupant du 5655, rue de Marseille (Hydro-Québec), afin que les camions de ce dernier puissent utiliser l'aire de manœuvres des camions de jour, soir et la fin de semaine. Le rayon de braquage des camions de livraison de 53 pieds est trop grand pour permettre l'accès direct aux quais de chargement d'Hydro-Québec uniquement à partir de la rue de Marseille.

Ce droit de passage est actuellement utilisé en moyenne une fois par semaine, mais il peut parfois y avoir des fluctuations à la hausse, selon les activités de ses clients internes.

ACTIVITÉS ADMINISTRATIVES

Aujourd'hui, Librairie Renaud-Bray compte près de **230 employés** au 5655, avenue Pierre-De Coubertin, comprenant les ±30 employés pour le centre de distribution. Ainsi, ±200 employés sont affectés aux différentes tâches administratives reliées aux opérations de Librairie Renaud-Bray et de ses filiales. La fonction administrative occupe 20% de la superficie de plancher du bâtiment.

1.2 LE SECTEUR ASSOMPTION NORD

Le secteur Assomption est divisé en deux (2) secteurs, Assomption Sud et Assomption Nord, où la rue Hochelaga fait office de limite afin de diviser ces deux secteurs industriels.

Le territoire d'intervention du PPU Assomption Nord s'étend sur plus de 94 hectares. Il est délimité au nord par la rue Sherbrooke Est, au sud par la rue Hochelaga, à l'est par la ruelle à l'ouest de la rue Dickson et à l'ouest, par la rue Viau.

Territoire d'application du PPU



Source : Projet de PPU Assomption Nord, adopté le 26 octobre 2016

TISSU URBAIN

Le secteur est caractérisé par de grands îlots d'une largeur moyenne de 300 mètres occupés par des bâtiments industriels de grand gabarit et dont le nombre d'étages excède rarement 2 étages. L'architecture est en grande partie celle de grands entrepôts composés d'une structure simple de maçonnerie ou de clins d'aluminium. Des aires de stationnements, souvent en front de rue, et des aires de chargement occupent généralement de grandes superficies des terrains.

Au nord de la rue Chauveau, la dimension des lots diminue alors que la hauteur des bâtiments est beaucoup plus importante. C'est d'ailleurs à l'intérieur de cette portion du territoire que l'on retrouve majoritairement les fonctions « habitation », « commerce » et « bureau ».

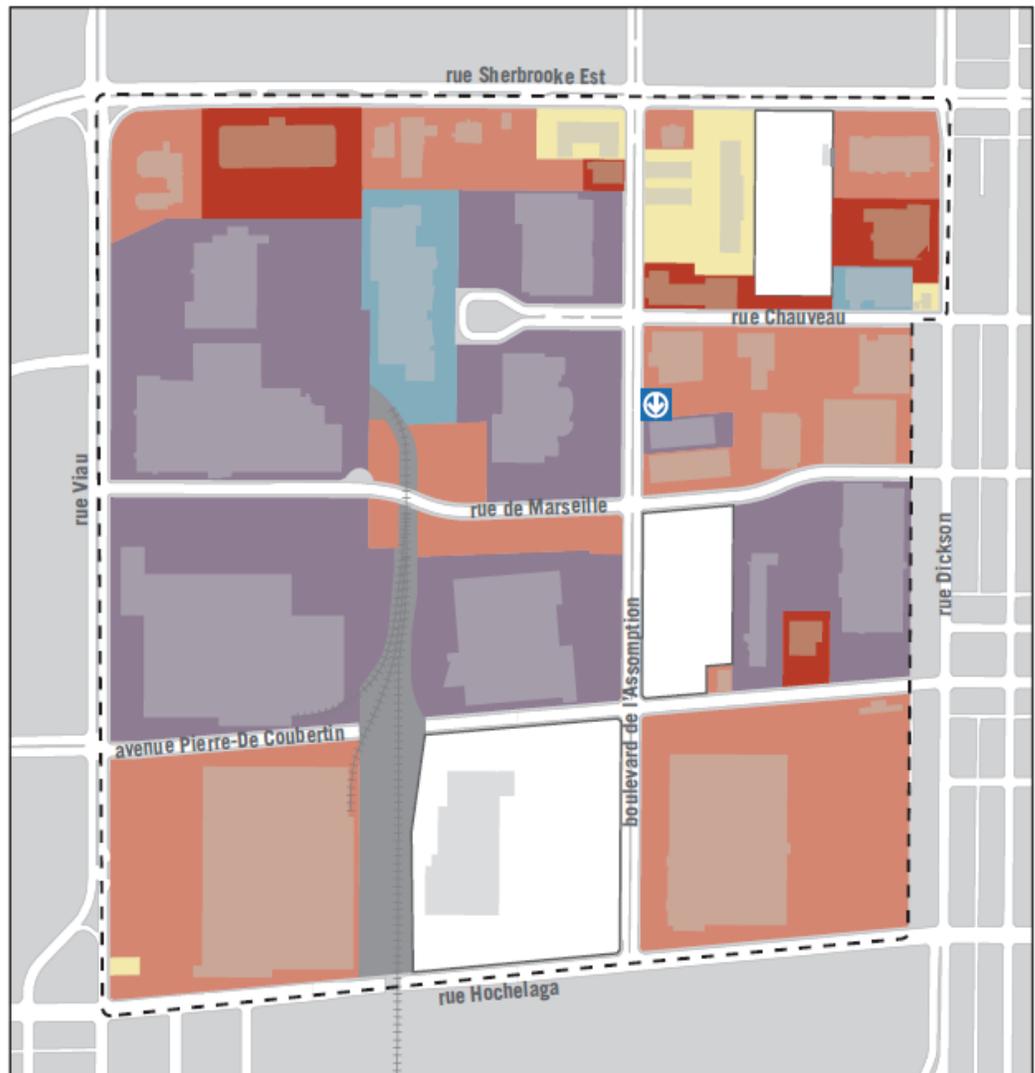
Le secteur est traversé par l'axe nord-sud qu'est le boulevard Assomption. Une voie ferrée parcourt aussi le secteur pour se terminer au centre, au nord de la rue de Marseille.

UTILISATIONS DU SOL

Plus de la moitié du territoire est occupée par les fonctions « industriel léger » et « commerce lourd », majoritairement au sud de la rue Chauveau. Les fonctions « résidentielle » et « commerce et services » sont, quant à elles, majoritairement concentrées en bordure de la rue Sherbrooke Est. Quelques commerces et bureaux sont aussi présents à proximité de la station de métro Assomption.

Finalement, trois (3) grands terrains vacants sont répartis en bordure de la rue Sherbrooke Est (au nord), à l'intersection du boulevard l'Assomption et la rue Pierre-De Coubertin (au centre) et à l'intersection du boulevard l'Assomption et de la rue Hochelaga (au sud).

Occupation actuelle du territoire couvert par le PPU Assomption Nord



Source : Projet de PPU Assomption Nord, adopté le 26 octobre 2016

FAITS SAILLANTS :

- Présence de grands lots logeant un bâti de grande superficie, à l'architecture « industrielle ».
- Présence de surfaces asphaltées : aires de stationnement et aires de manœuvres pour le camionnage.
- Fonction industrielle au sud de la rue Chauveau.
- Fonctions résidentielle et commerciale au nord de la rue Chauveau.
- Réseau routier principalement aménagé pour la circulation des camions lourds.

RÉGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE

Le 5655, avenue Pierre-De Coubertin se trouve à l'intérieur de la zone 0077 du règlement d'urbanisme numéro 01-275 applicable. L'analyse des principales dispositions du règlement numéro 01-275 est présentée en annexe.

À l'intérieur de cette zone sont autorisées les catégories d'usages suivantes :

- La catégorie I.4 : usages qui peuvent occuper de grandes superficies de production et dont l'activité est susceptible de provoquer certaines nuisances à l'intérieur même du secteur industriel. La catégorie I.4 comprend :
 - Les usages spécifiques de la catégorie I.1 (usages qui génèrent peu de nuisances et aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique);
 - Les usages spécifiques de la catégorie I.2 (usages qui génèrent des nuisances légères mais aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique).
- La catégorie d'usages C.7A : activités d'entreposage et de commerce de gros :
 - Entrepôt;
 - Marchandise en gros;
 - Transport et distribution.

Les hauteurs minimale/maximale d'un bâtiment principal sont établies à 4,0m et 16m.

Actuellement, la réglementation d'urbanisme applicable traite de la notion de droits acquis, tant pour un usage qu'une construction :

- Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis si à un moment de son existence il était conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est possible d'agrandir un usage dérogatoire, jusqu'à 100% de sa superficie (superficie existante au moment où l'usage est devenu dérogatoire), selon différents contextes.
- Les travaux visant à réparer, maintenir ou entretenir une construction dérogatoire sont autorisés.
- Une construction dérogatoire peut être agrandie conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable.
- Les droits acquis à un usage dérogatoire se perdent si l'usage est remplacé par un usage conforme ou a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de 12 mois.
- Une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 50 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause doit être reconstruite en conformité avec le présent règlement.

Règlement de contrôle intérimaire

D'ici à ce que le PPU entre en vigueur et que la concordance à la réglementation d'urbanisme soit complétée, adoptée et entrée en vigueur, un règlement de contrôle intérimaire (RCI) s'applique. Ce règlement stipule aux articles 2 et 3 :

« 2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, les nouveaux usages, les nouvelles constructions, les agrandissements, les opérations cadastrales et les morcellements de lots faits par aliénation sont interdits.

3. Le présent règlement ne s'applique pas aux travaux relatifs à l'entretien et à la réparation d'un immeuble. »

FAITS SAILLANTS :

- Les activités de Renaud-Bray (entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution) et pour lesquelles un certificat d'occupation a été délivré par l'Arrondissement sont conformes au règlement d'urbanisme 01-275.
- Les hauteurs minimale et maximale permises correspondent à la hauteur nécessaire pour un usage industriel d'un étage.
- Des dispositions portant sur les usages et constructions dérogatoires permettent l'agrandissement, sous certaines conditions, d'un usage ou d'une construction bénéficiant de droits acquis.
- Un bâtiment ayant perdu plus de 50 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause doit être reconstruite en conformité avec le présent règlement.
- Un RCI actuellement en vigueur limite les interventions, sur une propriété privée à l'intérieur du territoire d'application du PPU, à l'entretien et à la réparation d'un immeuble.

2. LE PROJET DE PPU ASSOMPTION NORD

La réalisation du programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption nord est issue d'une démarche participative amorcée en 2012, par l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, devant mener en 2015 à la démarche de participation citoyenne « *Dessine-moi un quartier!* ». Ces ateliers de discussions ont servi de base à l'élaboration du projet de PPU Assomption Nord, adopté le 26 octobre 2016.

2.1 RAPPEL DE CE QU'EST UN PPU

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Alors que le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal, **le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs pouvant susciter une attention toute particulière**. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville¹.

COMPOSANTES DU PU

Un PPU peut comprendre les éléments ci-après :

- L'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- Le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
- La nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- La nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- Les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- La séquence de construction des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
- La durée approximative des travaux;
- Les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

LES POUVOIRS D'UN PPU

Le recours à un PPU comporte des avantages importants, dont la possibilité d'utiliser des moyens d'intervention directe sur le cadre bâti, notamment en termes d'acquisition d'immeubles. L'adoption d'un PPU offre ainsi la possibilité à une Municipalité, dans le cadre d'un programme de revitalisation les pouvoirs suivants :

- Exproprier un immeuble;
- Détenir et administrer l'immeuble;
- Exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble.

¹ D'après *La prise de décision en urbanisme* - <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>

2.2 ÉNONCÉ DE VISION DU PPU ASSOMPTION NORD²

Le projet de PPU Assomption Nord soutient la **création d'un nouveau quartier urbain dense combinant habitations et lieux d'emploi** autour de la station de métro Assomption, en plein coeur de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et à proximité des sites d'intérêt que sont le parc Maisonneuve, le Parc olympique et le pôle Espace pour la vie.

En misant à la fois sur la présence d'activités économiques prospères, sur l'emplacement central de la station de métro, et sur les possibilités que représentent les terrains vacants et sous-utilisés, le PPU **contribuera à répondre aux besoins en logements, à rendre les abords de la station de métro plus conviviaux et à dynamiser l'activité économique.**

L'emplacement du secteur Assomption Nord, le long de la ligne verte du métro, à proximité de pôles d'emploi et de secteurs résidentiels, en fait **un site privilégié à la fois pour l'établissement de nouveaux résidents et pour l'intensification et la diversification des activités économiques.**

De plus, la densification du secteur et l'introduction d'habitations contribueront à la **création d'une continuité urbaine entre les quartiers Maisonneuve et Mercier-Ouest.**

- LE PPU VISE LA CONSTRUCTION DE PRÈS DE 3 000 LOGEMENTS AU COURS DES 20 PROCHAINES ANNÉES, GÉNÉRANT LA VENUE D'ENVIRON 4 400 NOUVEAUX RÉSIDENTS. LA DENSIFICATION DES ACTIVITÉS POURRAIT PERMETTRE D'ACCUEILLIR 1 600 NOUVEAUX TRAVAILLEURS.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur d'application du PPU a été découpé en 4 secteurs possédant des caractéristiques qui leur sont propres. Pour chacun de ces secteurs, des balises visant à encadrer le développement, la consolidation et l'aménagement du territoire ont été développés.

Le 5655, avenue Pierre-De Coubertin, se trouve à l'intérieur du secteur désigné comme le secteur Pierre-De Coubertin. Dans ce secteur, la priorité est accordée à la consolidation et au développement d'activités économiques plus intensives, compatibles avec les milieux de vie environnants. La subdivision des îlots de grandes dimensions par le réseau de sentiers permettra l'implantation de bâtiments de petit et moyen gabarits, pouvant notamment accueillir des activités de bureau, des services ou encore des équipements collectifs.

Des balises d'aménagement, découlant de l'énoncé de vision, ont été définies pour le secteur Pierre-De Coubertin. Parmi ces balises notons :

- Valoriser l'installation de nouvelles entreprises et le maintien des activités compatibles avec l'habitation;
- Orienter l'installation de commerces et services de petite surface en rez-de-chaussée sur la rue de Marseille;
- Favoriser une implantation près de la voie publique;
- Minimiser l'effet d'îlot de chaleur et inclure des mesures de gestion des eaux pluviales lors de la mise en valeur ou du réaménagement des espaces extérieurs : revêtement poreux, fossés de rétention, bandes végétales, arbres à grand déploiement, etc.;
- Aménager un réseau de sentiers piétonniers et cyclistes à travers les îlots, dans le prolongement des rues et des sentiers réalisés ou prévus dans les secteurs environnants.

² D'après le projet de PPU Assomption Nord, adopté le 26 octobre 2016.

INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Des interventions visant à réaménager les rues l'Assomption et De Marseille sont annoncées. Ces mesures visent à augmenter le degré de convivialité de ces artères par un élargissement des trottoirs, la plantation d'arbres et l'ajout de bandes cyclables à l'intérieur des emprises existantes.

- Le degré de détail des coupes de rues présentées ne permet pas de connaître s'il s'agit réellement d'une bande cyclable avec marquage au sol ou en site propre et comment sera assurée la sécurité des cyclistes et la cohabitation avec la circulation de camions, notamment sur la rue De Marseille.

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les modifications réglementaires proposées visent dans un premier temps le plan d'urbanisme, puis les règlements d'urbanisme que sont les règlements de zonage, lotissement, PIIA et PPCMOI.

PLAN D'URBANISME :

Au niveau du plan d'urbanisme, alors que pratiquement l'ensemble du territoire d'intervention est sous l'affectation du sol « secteur d'emplois » de 1 à 3 étages, **plus de la moitié du secteur passerait sous l'affectation du sol « Secteur d'activités diversifiées », de 2 à 4 étages.**

Secteur d'activités diversifiées : Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. Elle peut comprendre des commerces, des bureaux, de l'industrie légère, des équipements collectifs ou institutionnels, et de l'habitation (si compatible).

RÈGLEMENTS D'URBANISME :

Au niveau des dispositions normatives, aucune précision n'est indiquée à propos des usages à être autorisés ou prohibés dans le secteur.

Il est envisagé de soumettre le secteur au **Règlement à caractère discrétionnaire sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** afin de conférer une ambiance urbaine au boulevard de l'Assomption et aux rues situées à l'est, assurer la convivialité des sentiers et espaces publics, de même que l'aspect privé des bâtiments résidentiels et diminuer les surfaces pavées, asphaltées et les îlots de chaleur d'une aire de stationnement.

Le **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)** serait modifié de façon à y inclure un encadrement spécifique des projets dérogatoires situés sur le territoire correspondant au secteur Sherbrooke Est / de l'Assomption. Des critères d'évaluation seront élaborés à l'égard des thématiques suivantes :

- La cohabitation avec les usages existants et les nuisances potentielles pour les futurs occupants;
- La contribution à la qualité de l'espace public et du paysage urbain;
- La présence d'un espace vert commun à l'intérieur du projet;
- La diversité des unités à même le projet, notamment la proportion significative de logements répondant aux caractéristiques des logements pour familles;
- La contribution à l'atteinte des objectifs des politiques municipales, dont la production de logements abordables, sociaux et communautaires;
- L'impact environnemental du projet.

FAITS SAILLANTS

Le PPU Assomption nord :

- **Le passage d'un secteur d'emplois en un secteur d'activités diversifiées. Selon la définition de l'affectation « Secteur d'activités diversifiées », un centre de distribution pourrait être un usage associé à cette affectation.**
 - ✓ L'usage « centre de distribution » pourrait ne plus être autorisé de plein droit, rendant ainsi dérogatoire l'usage pratiqué au 5655, Pierre-De Coubertin;
- **Un nombre d'étages min./max. autorisé passant de 1 à 3 vers 2 à 4;**
 - ✓ **Le 5655, Pierre-De Coubertin a un seul étage. Le bâtiment pourrait devenir dérogatoire;**
- **Absence d'information au niveau des usages autorisés et proscrits;**
- **L'usage habitation serait désormais autorisé;**
- Le Règlement sur le PIIA s'appliquera au secteur;
- Le Règlement sur les PPCMOI apportera la possibilité d'un encadrement spécifique des projets dérogatoires;
- Proposition d'une perméabilité de la trame urbaine et une réduction de la dimension des terrains par l'aménagement d'un réseau de places et de sentiers publics, permettant de parcourir aisément le territoire tout en convergeant vers l'édicule de la station de métro l'Assomption. Ces sentiers sont proposés dans un axe nord-sud sont entrecoupés de liens est-ouest, à distance régulière l'un de l'autre;
 - ✓ **Un des liens proposé vient diviser la propriété de Librairie Renaud-Bray en deux, en longeant l'aire de manœuvres des camions;**
 - ✓ **La proposition d'un tel sentier a pour effet de restreindre tout projet d'expansion des activités, de compliquer, ou même interdire, les manœuvres des camions sur la propriété;**
- Une requalification de la rue De Marseille en une rue de commerces et services de proximité sur laquelle sont proposées deux bandes cyclables. Absence d'information concernant la forme que prendra l'aménagement de ces bandes cyclables;
 - ✓ **Il est possible que le réaménagement de la rue nuise à la circulation des camions lourds;**
- Réduction des îlots de chaleur créés par les surfaces asphaltées et augmentation de la canopée.

2.3 SÉANCE D'INFORMATION DU 15 FÉVRIER 2017

Dans le cadre du processus de consultations en trois (3) étapes mené par l'OCPM, une assemblée d'information a été tenue le 15 février 2017, à 19h00, au Plaza Antique situé au 6086, rue Sherbrooke Est. Cette séance avait pour objectif d'informer sur le projet de PPU Assomption Nord. Faisant suite à la présentation du PPU, des citoyens et représentants d'organismes (privés et publics) ont pu poser des questions auxquelles des membres de la Ville de Montréal (Division de la planification urbaine de la ville de Montréal et Division de l'urbanisme de l'Arrondissement) ont pu répondre.

Des représentants de Librairie Renaud-Bray ont assisté à cette séance d'information sans toutefois poser de questions devant la Commission.

Plusieurs questions, touchant différents aspects du projet de PPU, ont été soulevées lors de la séance d'information. Des représentants des compagnies Natrel et Coca-Cola, également touchées par le projet de PPU, ont pu s'exprimer et obtenir des éclaircissements à leurs interrogations. Les interventions ont principalement porté sur l'horizon de réalisation du PPU, les notions de cohabitation ainsi que sur la circulation

de véhicules lourds. Une copie de la transcription des interventions de Natrel et Coca-Cola se trouve en annexe.

RETOUR SUR CERTAINES INTERVENTIONS :

Horizon de mise en œuvre :

- L'horizon de développement du PPU est de 15-20 ans. C'est une planification, c'est une vision, il n'est pas question de court terme. (Natrel, lignes 1176 à 1198. Coca-Cola, lignes 2268 à 2271)

Cohabitation :

- Des discussions devront avoir lieu afin de trouver un terrain d'entente entre les diverses parties. (Natrel, lignes 1265 à 1271)
- L'élargissement des trottoirs, la plantation d'arbres et une réglementation concernant l'insonorisation des logements en bordure du boulevard l'Assomption contribueront à réduire les nuisances reliées au bruit causé par le camionnage. (Natrel, lignes 1513 à 1319)
- Il devra y avoir une adaptation entre les activités de Coca-Cola et les activités qui pourront potentiellement s'implanter à proximité. (Coca-Cola, lignes 2283 à 2284)

Droits acquis :

- Les activités de Natrel et de Coca-Cola, comprenant notamment l'usage « centre de distribution » seront en droits acquis. (Natrel, lignes 1200 à 1205 et 1233 à 1242. Coca-Cola, lignes 2268 à 2271 et 2279 à 2284)
- Les entreprises d'embouteillage ou de distribution ne seraient pas considérées comme faisant partie de l'industrie légère en raison de la superficie de l'aire de stationnement et de l'aire de manœuvres des camions de livraison. Ces industries pourraient poursuivre leurs activités puisqu'elles bénéficieraient de droits acquis. (Coca-Cola, lignes 2366 à 2376)
- Vous avez le droit de continuer vos activités sans problème en droits acquis. (Coca-Cola, lignes 2360 à 2362)
- Malgré la présence de droits acquis, il serait possible pour un industriel d'apporter des modifications, tel un agrandissement, à sa propriété (bâtiment, aménagement de terrain) en fonction de la réglementation applicable. Si un projet n'était pas conforme à la réglementation, un projet pourrait être autorisé en vertu du processus d'approbation d'un projet particulier (PPCMOI). (Coca-Cola, lignes 2391 à 2398)

Camionnage :

- Le boulevard L'Assomption est une voie de camionnage reconnue et faisant partie du réseau de camionnage pour l'île de Montréal. Aucune modification à cet effet ne pourra être apportée à court terme. (Natrel, lignes 1282 à 1284)
- Le déplacement de véhicules lourds à l'extérieur du réseau de camionnage est autorisé sur des rues locales pour se rendre à destination. (Natrel, lignes 1308 à 1327)
- La transformation progressive du milieu va faire en sorte qu'il y aura de moins en moins dans le secteur des activités diversifiées, où l'industrie sera autorisée. Il y aura de moins en moins d'activités qui nécessiteront du camionnage, sauf éventuellement l'activité de livraison pour les commerces. (Natrel, lignes 1310 à 1313)
- Il est possible que certaines manœuvres de véhicules lourds ne puissent plus se réaliser sur la rue De Marseille, suite au réaménagement de son emprise. (Coca-Cola, lignes 2420 à 2444)

Création d'un réseau de sentiers et îlots de plus petites dimensions :

- Il y a une volonté de redévelopper, la subdivision des îlots est favorisée de façon à y introduire des rues, des sentiers. (Coca-Cola, lignes 2343 et 2344)
- Dans un redéveloppement futur, les terrains tels qu'ils sont seraient conservés, mais l'Arrondissement préconisera une construction en front de rue pour encadrer le boulevard L'Assomption. (Coca-Cola, lignes 2345 à 2349)

FAITS SAILLANTS

- Alors qu'au niveau des balises proposées du projet de PPU on fait mention que l'habitation devra s'intégrer au milieu, en fonction des activités industrielles en place, il ressort de l'assemblée d'information que **ce sera surtout aux activités industrielles générant des nuisances liées au camionnage à s'adapter.**
- Les mesures de mitigation entre les fonctions résidentielles et industrielles (ou commercial lourd) consisteraient pour l'instant en l'aménagement de sentiers pour piétons et la plantation d'arbres.
- Des discussions seraient à prévoir entre les industriels en place et la Ville sur la façon d'assurer une cohabitation entre les usages.
- Il est annoncé que l'usage (centre de distribution), correspondant à l'activité principale d'industriels en place, ne sera plus autorisé et pourrait alors bénéficier de droits acquis.
 - ✓ **Bien que le projet de PPU soit vague au niveau des usages autorisés dans le secteur d'intervention, rien d'indique que l'usage « centre de distribution » puisse ne plus être autorisé pour l'ensemble du secteur. Est-ce un aperçu des usages qui seront retirés lors de la concordance réglementaire ?**
- Il est annoncé que **les bâtiments et aménagements de certains industriels en place pourraient ne plus être conformes à la réglementation d'urbanisme applicable et bénéficieraient alors de droits acquis.**
- **Il est annoncé que la transformation du milieu devrait faire en sorte que les commerces et industries, générateurs de trafic lourd, quitteront le secteur.**
- **Il est aussi indiqué que les prolongements annoncés du boulevard L'Assomption vers la rue Notre-Dame et de l'avenue Souigny vers le boulevard L'Assomption amélioreront les déplacements de marchandises par camions lourds.**
 - ✓ **Ce secteur d'emplois sera donc davantage accessible au grand réseau de camionnage de l'île de Montréal.**
- **Des bâtiments de plus petit gabarit en front de rue seront préconisés.**
- Aucune réponse n'a pu permettre d'indiquer si le réaménagement du boulevard L'Assomption et de la rue De Marseilles permettront le camionnage.
- Aucune information n'a été fournie comment sera traitée la cohabitation du trafic lourd avec les piétons et les cyclistes.

3. PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX

Un programme particulier d'urbanisme peut s'avérer efficace pour revoir ou effectuer la planification détaillée d'un secteur. Cependant, compte tenu des pouvoirs, notamment d'acquisition, auquel l'instrument est assorti et compte tenu aussi du mécanisme de concordance réglementaire subséquent à l'adoption d'un PPU, il nous apparaît important que les autorités de l'arrondissement Mercier-Hochelaga, Maisonneuve soient sensibilisées aux préoccupations et enjeux que soulève l'adoption prochaine de ce programme particulier d'urbanisme.

3.1 UNE COHABITATION PRÉOCCUPANTE AVEC LA FONCTION RÉSIDENIELLE

La tendance actuelle en urbanisme est à l'effet de créer des milieux de vie mixtes et conviviaux autour des points d'accès au réseau de transport en commun structurant. Si l'introduction de la fonction résidentielle au cœur de secteurs d'emplois constitués de bureaux et de commerces s'articule relativement bien, il en va tout autrement lorsque ces milieux sont le berceau d'activités industrielles, au demeurant, parfois lourdes.

L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve prévoit par son nouveau PPU, réintroduire la fonction résidentielle dans ce secteur en transformation qu'il qualifie de « secteur d'activités diversifiées. »

Librairie Renaud-Bray est préoccupée par cette intention en raison des problèmes de compatibilité et de cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielle et industrielle. Considérant d'une part les multiples projets de construction en cours sur le territoire municipal et considérant d'autre part, la décroissance démographique anticipée à compter de l'horizon 2031 (d'ici 15 ans), Renaud-Bray s'interroge aussi quant au réel potentiel et à la capacité du marché immobilier d'absorber de nouvelles unités résidentielles dans le secteur de même que des usages commerciaux et de bureaux.

Dans ce contexte, Librairie Renaud-Bray demande à l'arrondissement de :

- 1. Réaliser une étude de marché visant à établir les assises du véritable potentiel de redéveloppement urbain du secteur quant aux segments de marchés envisagés;**
- 2. Reconsidérer sérieusement la pertinence de l'introduction de la fonction résidentielle dans le secteur;**
- 3. Dans l'éventualité où l'arrondissement déciderait néanmoins d'aller de l'avant avec cette intention, d'identifier et de communiquer les mesures de mitigation qu'elle entend mettre en place à son programme particulier d'urbanisme pour atténuer les éventuels problèmes de cohabitation avec la forte présence de l'activité industrielle dans le secteur;**
- 4. D'évaluer la possibilité d'introduire une clause réglementaire prévoyant l'obligation faite au demandeur d'un permis de construction résidentielle d'introduire une clause contractuelle aux contrats de ventes ou de location précisant le fait que l'unité résidentielle se situe dans un secteur où la fonction industrielle est existence et est susceptible de générer des nuisances potentielles.**

3.2 UNE TRANSFORMATION PROBLÉMATIQUE DE LA RUE DE MARSEILLE

Bien qu'il soit dans l'air du temps d'encourager les modes de transport actif, le réaménagement envisagé de la rue de Marseille suscite de réelles préoccupations compte tenu du flot important de véhicules lourds qui y circulent.

UN ACCROISSEMENT ANTICIPÉ DE LA CIRCULATION LOURDE DANS LE SECTEUR QUI SOULÈVE DES ENJEUX DE SÉCURITÉ

L'aménagement de bandes cyclables à même la chaussée, plutôt qu'en site propre, soulève un enjeu important de cohabitation des différents types de circulations appelés à utiliser la rue de Marseille.

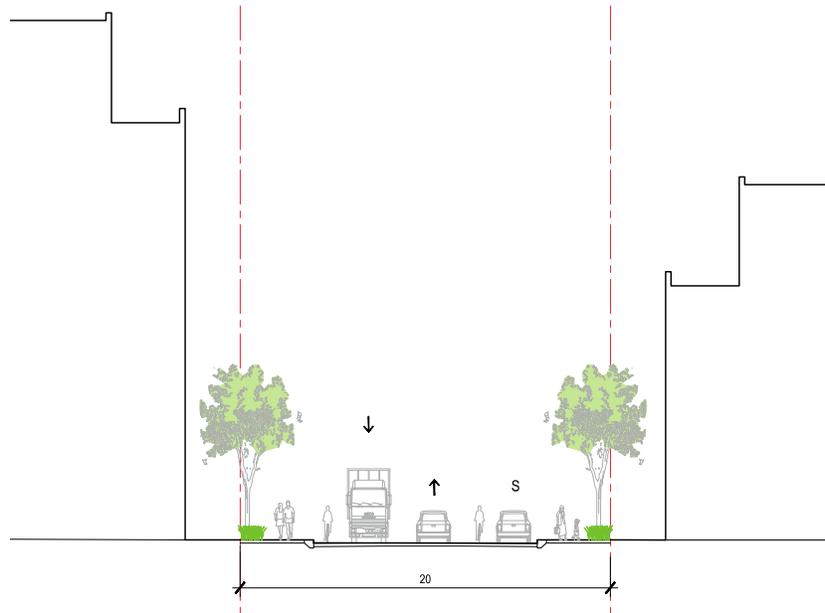
De nombreux véhicules lourds, desservant l'entreprise, circulent dans le secteur et empruntent la rue de Marseille et ce, à toute heure de la journée. Étant inhérente à un « Centre de distribution » dont les activités sont en pleine expansion, il est à prévoir que la circulation lourde sera appelée à s'accroître au cours des prochaines années. Des conflits potentiels de circulation entre usagers de la voie publique aussi bien que d'importants enjeux de sécurité, pourraient alors survenir, ce qui préoccupe grandement Librairie Renaud-Bray.

UN RÉAMÉNAGEMENT QUI COMPROMET LES MANŒUVRES DES VÉHICULES LOURDS

Le projet de PPU L'Assomption Nord, propose un réaménagement de la rue de Marseille :

« Des bandes cyclables seront intégrées en chaussée sur la rue de Marseille, permettant de relier les aménagements cyclables de la rue Viau et de la rue de Cadillac. L'enfouissement du réseau électrique sera également réalisé sur cette rue, afin d'améliorer la valeur paysagère liée à la vue sur la tour du Stade olympique et de permettre une nouvelle plantation d'arbres. » (p.39)

Coupe proposée de la rue de Marseille



Source : Extrait du Projet de Programme particulier d'urbanisme, Assomption Nord, arrondissement Mercier, Hochelaga, Maisonneuve, p. 39, 26 octobre 2016.

Aussi louables soient-elles, les interventions proposées posent problème. L'emprise de la rue de Marseille, qui fait actuellement 20 mètres de largeur, est déjà trop étroite et rend problématique dans l'état actuel des choses, les manœuvres des véhicules lourds qui l'empruntent pour accéder aux zones de chargement/déchargement des immeubles du secteur.

À titre d'exemple, une entente de droit de passage entre Hydro-Québec et Librairie Renaud-Bray, permet aux véhicules de l'entreprise d'État, sise au 5655, rue de Marseille d'utiliser une portion de l'aire de manœuvres de Renaud-Bray. Le rayon de braquage des camions de livraison de 53' est en effet trop grand pour permettre l'accès direct de ceux-ci aux quais de chargement de l'immeuble à partir de la rue de Marseille.

Les camions utilisent donc le droit de passage de la propriété de Renaud Bray afin de pouvoir par la suite bien se positionner pour l'accès aux quais.

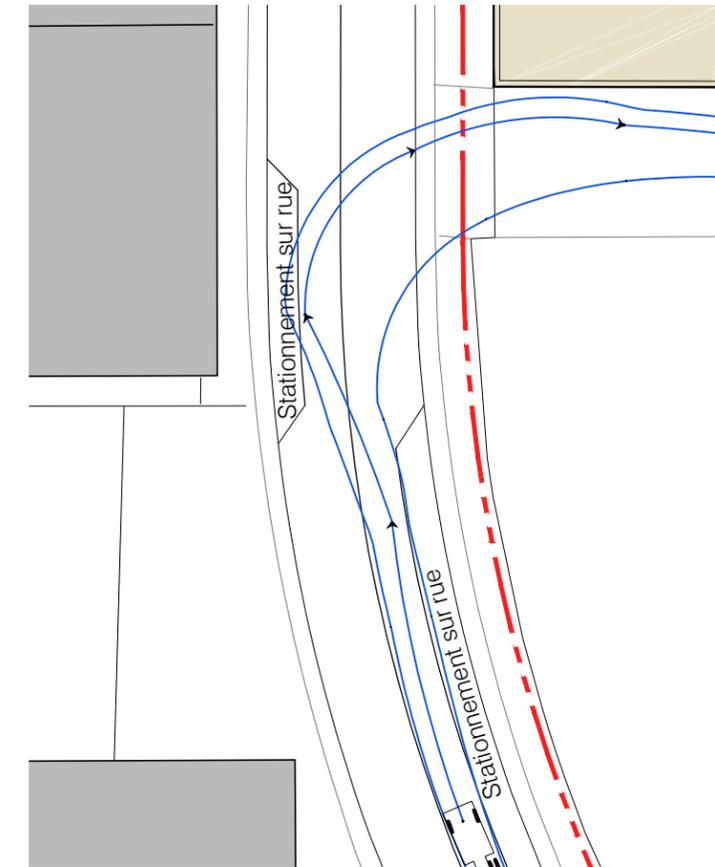
Le croquis à la page suivante illustre la manœuvre, déjà difficile à l'intérieur de cette emprise de 20 mètres, sans obstacles, que doivent effectuer les véhicules lourds à partir de la rue de Marseille pour accéder aux zones de chargement/déchargement des immeubles du secteur et ce, dans les conditions actuelles qui prévalent pour cette voie de circulation.



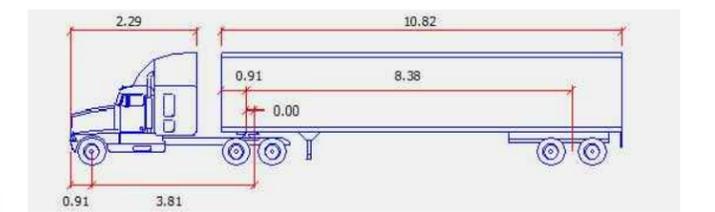
Projet : 000000 Fichier : I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppluassompt\xxxx.encours\urbanisme\dessin\cad17-0116-upp-plan de travail-v2.dwg



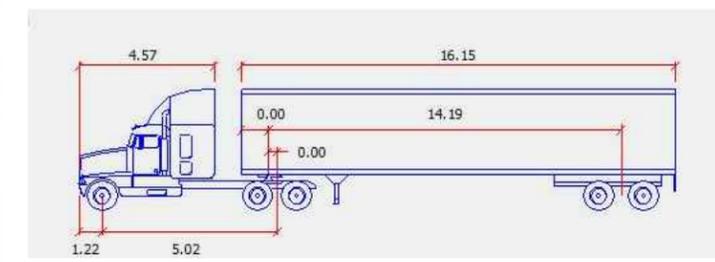
N
Agrandissement : Accès des véhicules lourds par la rue de Marseille



Légende de Camions



Camion 35.5', pour accès au quai sur la rue De Marseille



Camion 53'

MANOEUVRES DES CAMIONS : LE CONTEXTE EXISTANT
RENAUD-BRAY

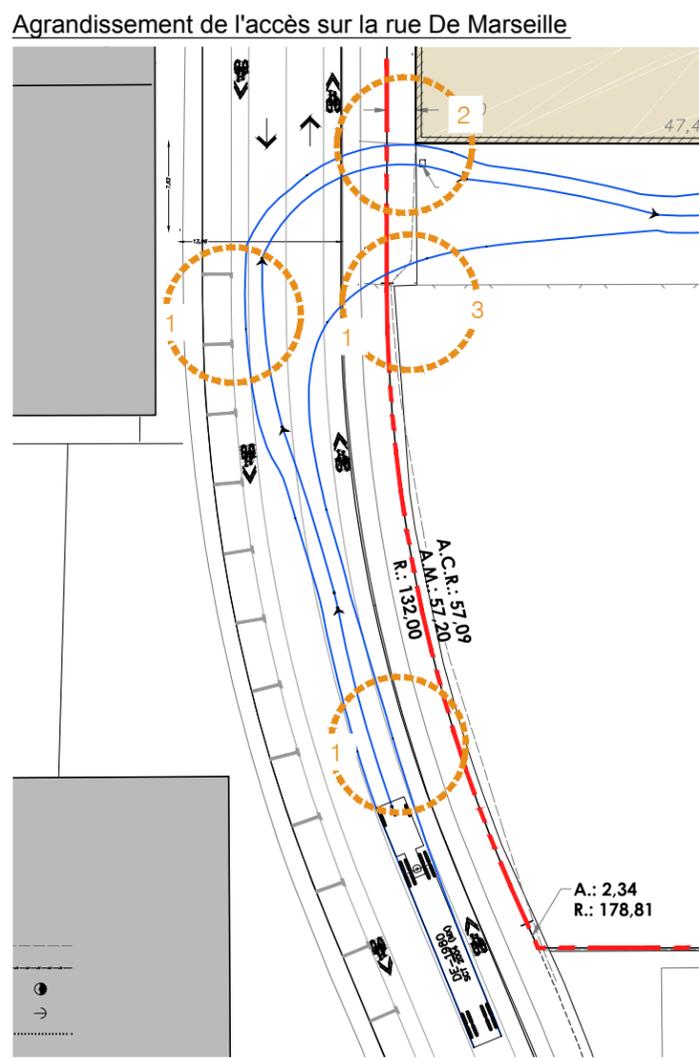
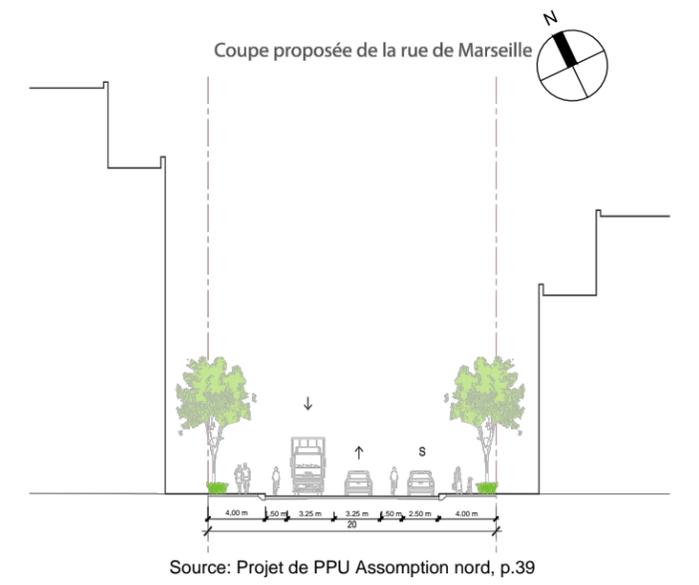
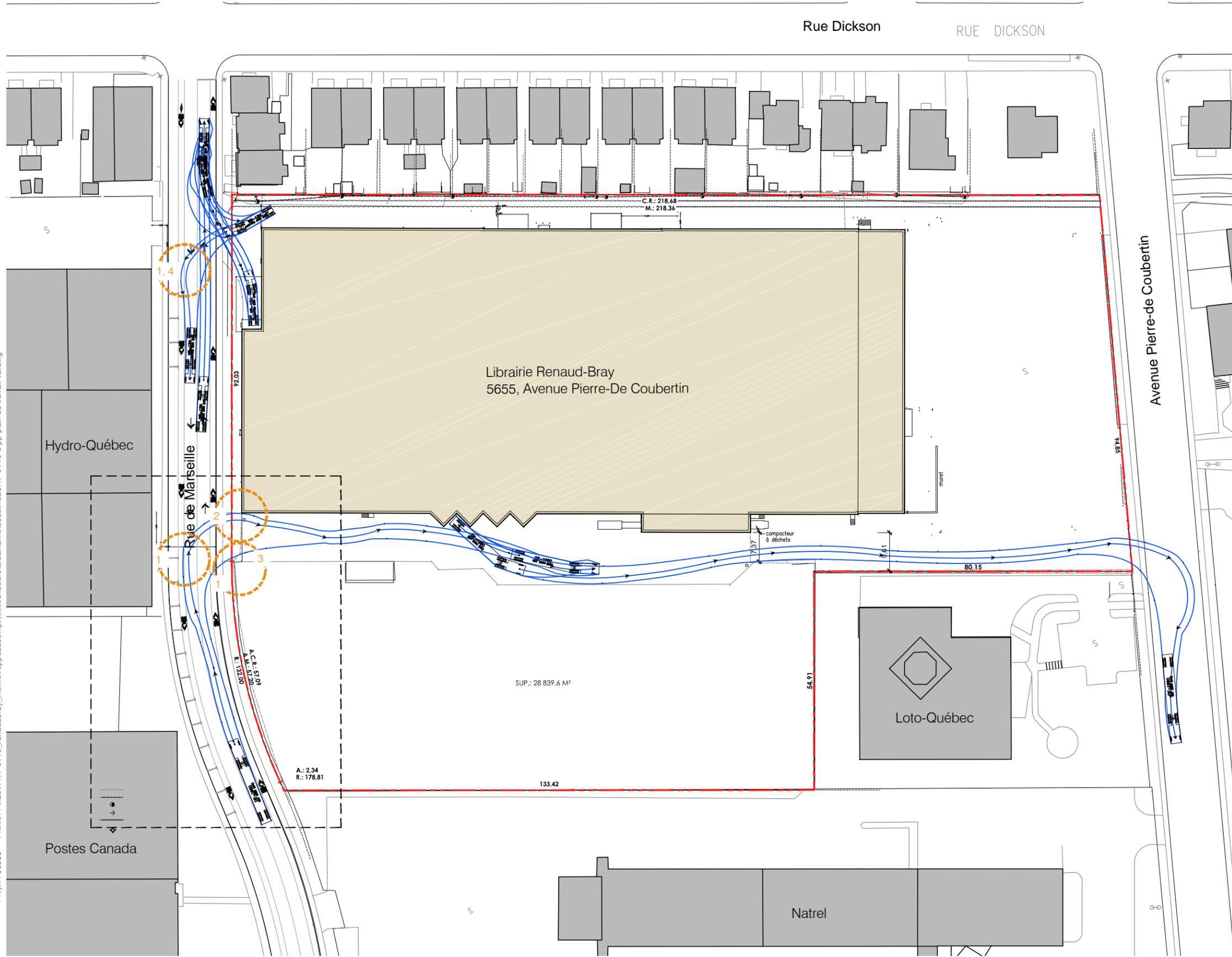
Projet : 17-0116 08 mars 2017

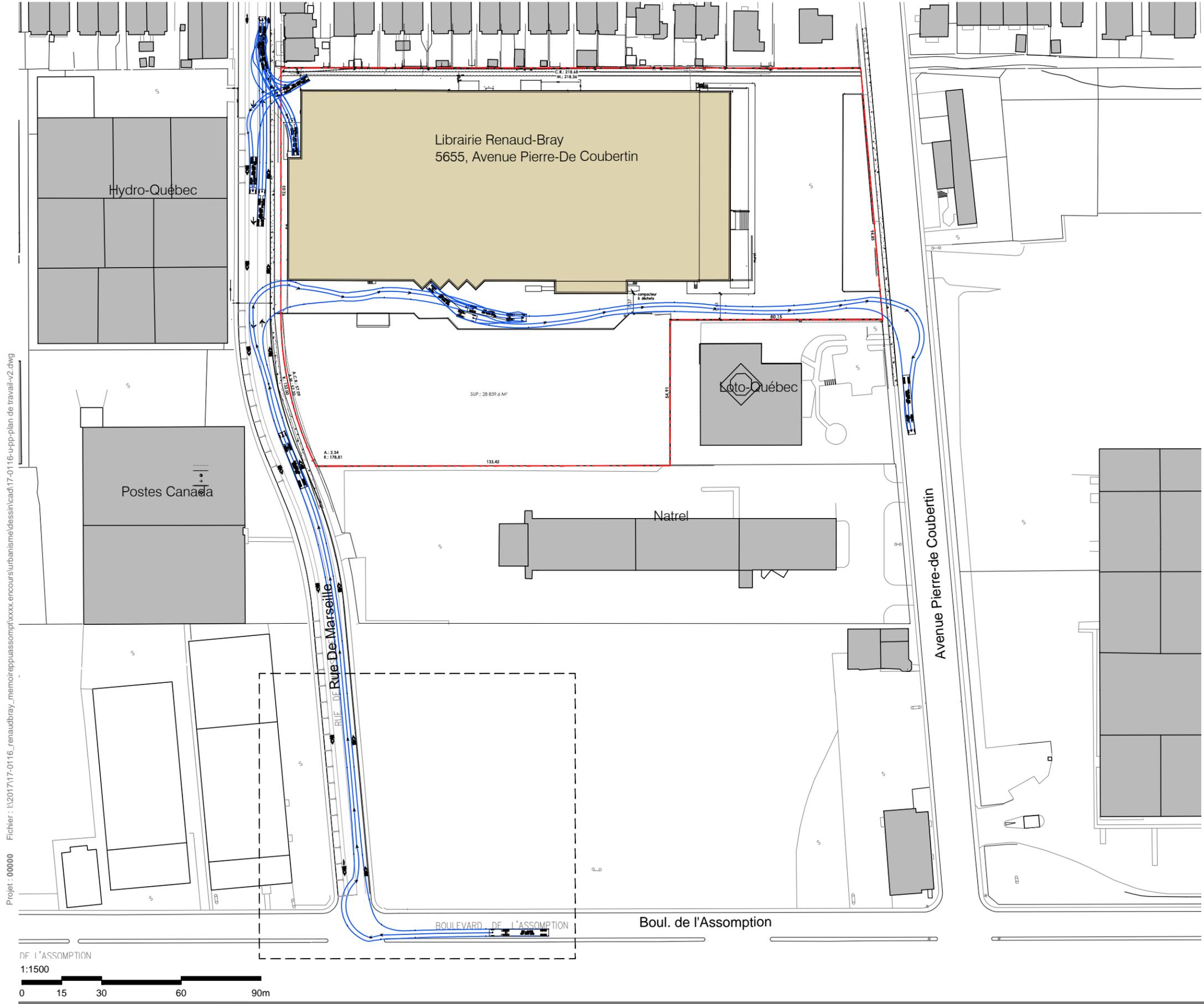


Le croquis suivant démontre, dans des conditions théoriques optimales c'est-à-dire sans neige et sans entrave aucune, l'inopérationnalité du réaménagement anticipé de la rue de Marseille qui entravera les manœuvres des véhicules lourds, déjà difficiles et compromettra la sécurité des cyclistes. En effet, la simulation illustre que les véhicules lourds :

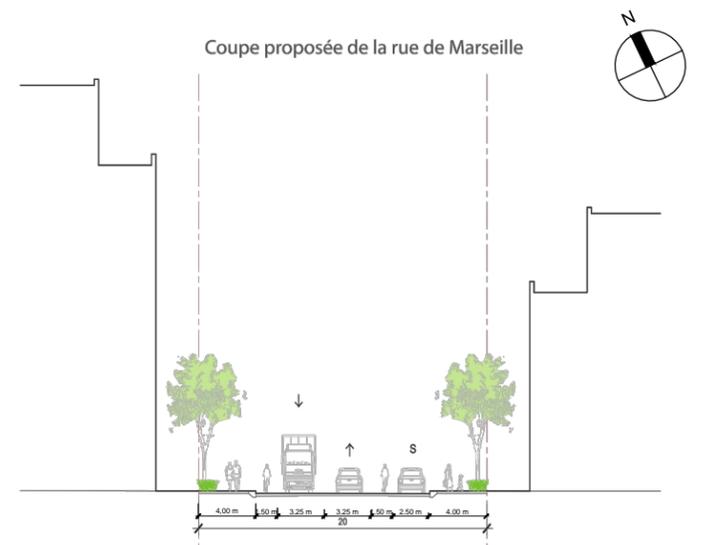
- ✓ Ne pourraient accéder à la propriété de Renaud-Bray sans empiéter à l'intérieur de la piste cyclable (Voir no. 1);
- ✓ Heurteraient le coin du bâtiment (voir no. 2);
- ✓ Empièteraient et endommageraient la bordure de béton délimitant l'accès à l'aire de manœuvres, ce qui obligerait l'entreprise à élargir la largeur de l'accès en question à plus de 7,5 mètres, soit la largeur maximale autorisée au règlement d'urbanisme (voir no.3);
- ✓ En quittant le quai donnant sur la rue de Marseille (ne pouvant utiliser la rue Dickson) les camions frôleraient alors les véhicules stationnés en plus de devoir circuler un moment à l'intérieur de la bande cyclable. (voir no.1 et 4)

Fichier: I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppuasompt\xxx\encours\urbanisme\dessin\cad17-0116-upp-plan de travail-v2.dwg
Projet : 00000





Projet : 000000 Fichier : I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppuasompt\xxxx.encours\urbanisme\dessin\cad17-0116-upp-plan de travail-v2.dwg



Source: Projet de PPU Assomption nord, p.39

Agrandissement de l'intersection de l'Assomption et De Marseille



Considérant que la Ville de Montréal considère ce secteur comme en étant un d'emploi, Librairie Renaud-Bray demande expressément à l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve :

- 1. De sursoir aux travaux de réaménagement de la rue de Marseille dans sa forme actuelle et, plus spécifiquement, en ce qui a trait à l'aménagement de bandes cyclables à même la chaussée, tant pour des raisons de sécurité que de fonctionnalité;**
- 2. Dans l'éventualité où l'arrondissement décidait néanmoins d'aller de l'avant avec ces travaux, de limiter le stationnement sur rue à proximité des accès des véhicules lourds aux immeubles industriels et de reconsidérer l'aménagement de bandes cyclables à même la chaussée sur de Marseille ou du moins, de n'en prévoir que d'un seul côté de la rue, là où le moins d'entrées/sorties de véhicules sont présentes, de sorte à :**
 - ✓ Conférer plus d'amplitude et faciliter les manœuvres des véhicules lourds;**
 - ✓ Rendre les lieux plus sécuritaires.**

Interventions sur le domaine public – séquence de réalisation (carte 9)



Source : Extrait du *Projet de Programme particulier d'urbanisme, Assomption Nord, arrondissement Mercier, Hochelaga, Maisonneuve*, p. 36-37, 26 octobre 2016.

Ces cartes sont particulièrement révélatrices de l'incidence que les interventions projetées auront sur le milieu. Elles permettent de constater que le réseau envisagé, bien qu'améliorant sans conteste la fluidité des transports actifs, aura toutefois des impacts dévastateurs sur les propriétés du secteur : bâtiments existants (ex. Industrie Natrel) scindés par le passage de sentiers publics, utilisation de voies de manœuvres de véhicules lourds à des fins de passages piétonniers, etc.

L'immeuble de Librairie Renaud-Bray est particulièrement touché par les interventions projetées : le passage d'un sentier public qui longe le tracé de son allée destinée à la circulation et aux manœuvres des véhicules lourds inquiète particulièrement l'entreprise. Non seulement l'aménagement projeté (sur le domaine privé, impliquant une cession de terrain ou l'octroi d'une servitude à la Ville de Montréal?) entraverait le bon fonctionnement des manœuvres des véhicules lourds mais il aurait de plus pour conséquence de scinder le terrain en deux.

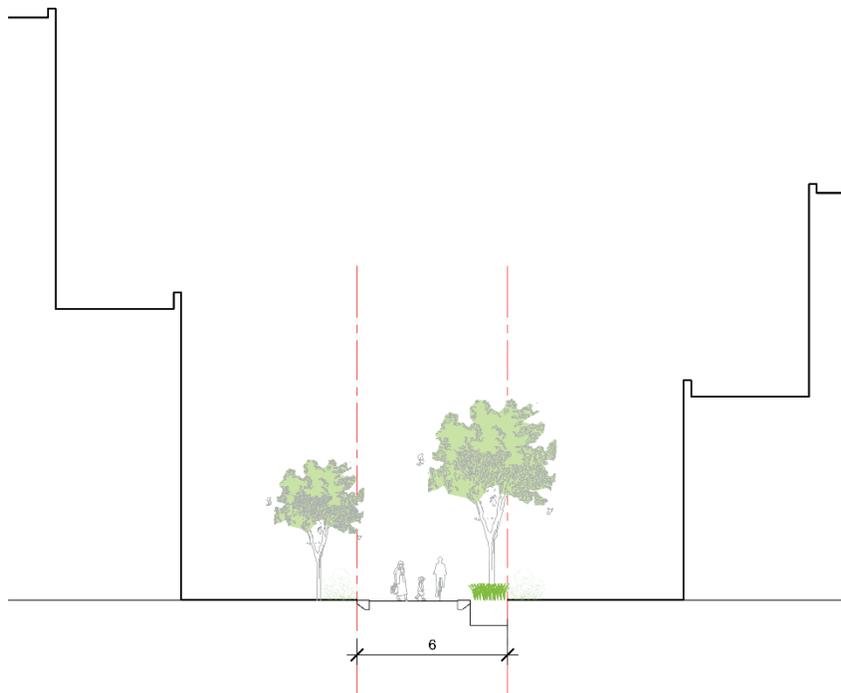
DES IMPACTS IMPORTANTS SUR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE L'IMMEUBLE

Le tracé projeté du sentier public identifié au projet de PPU est préoccupant. Au-delà de la question de la cohabitation des divers types de circulation sur le site, il met aussi en péril une exploitation optimale de la zone de chargement/déchargement de l'entreprise. En effet, Librairie Renaud-Bray a fait l'acquisition de cette propriété à fort prix en 2014, non seulement pour y établir son siège social et ses activités actuelles de centre de distribution mais aussi, en prévision qu'elle puisse y déployer sa stratégie d'expansion au cours des prochaines années. Ce faisant, l'établissement du passage d'un tronçon du réseau de « sentiers publics » de

l'arrondissement à l'endroit projeté vient compromettre une utilisation optimale de la zone de chargement/déchargement de l'entreprise dans le cadre des projets d'expansion prochains de l'entreprise.

Le tracé projeté du réseau de « sentiers publics » grève de plus, de façon importante, le potentiel d'exploitation du site. En effet, l'immeuble de Librairie Renaud-Bray est constitué d'un imposant bâtiment qui repose sur un terrain dont une partie est actuellement inexploitée. Le sentier projeté serait d'une largeur de 6 mètres d'emprise, selon la coupe figurant à cet effet au projet de PPU.

Coupe proposée d'un sentier public

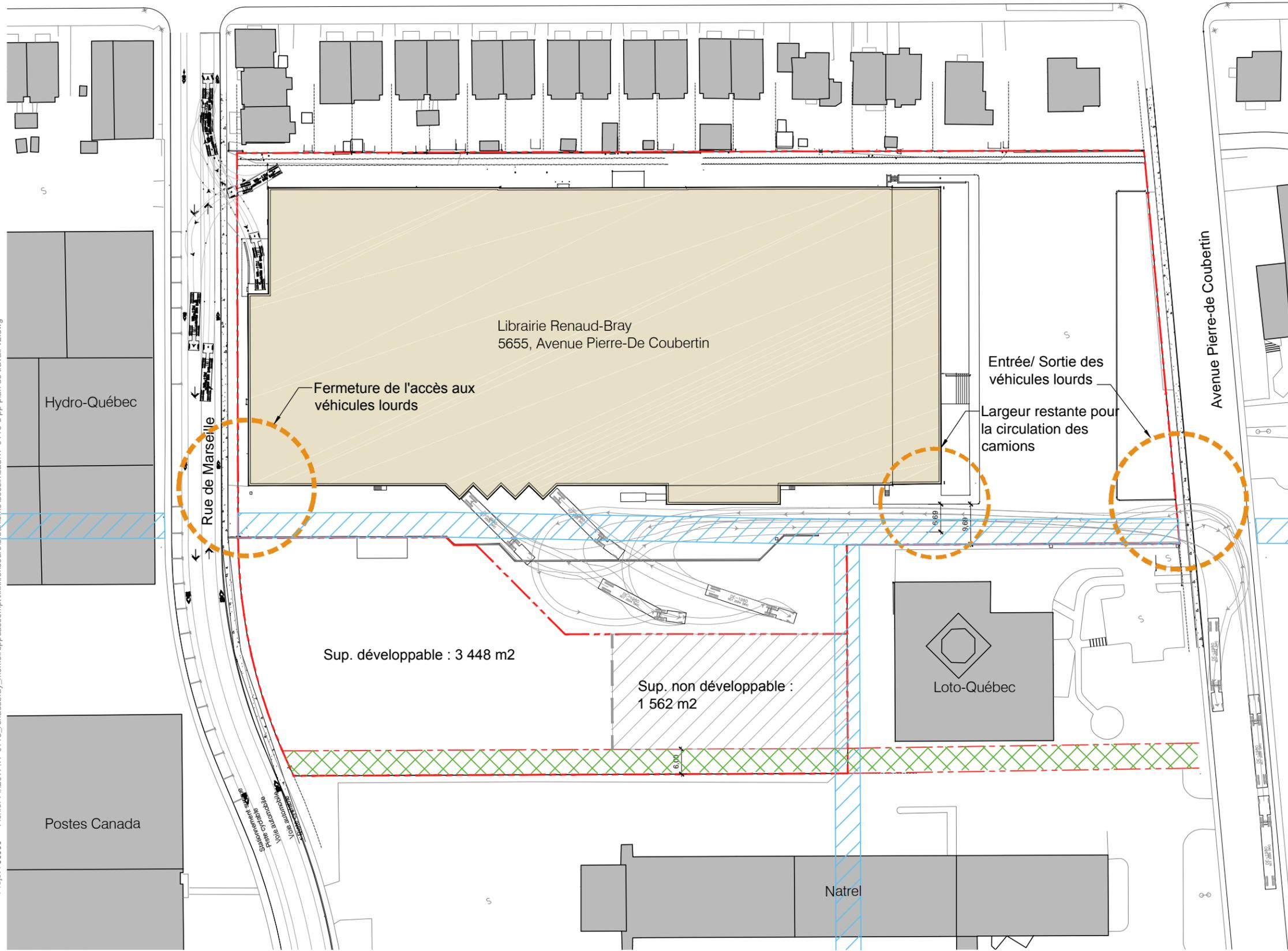


Source : Extrait du Projet de Programme particulier d'urbanisme, Assomption Nord, arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, p. 41, 26 octobre 2016.

Il amputerait le terrain résiduel de son potentiel d'utilisation dans le contexte des projets futurs d'expansion de l'entreprise ou, dans celui d'une revente de la parcelle excédentaire de l'immeuble. La fermeture éventuelle à la circulation lourde de la rue de Marseille rendrait nécessaire une reconfiguration de l'aire de manœuvres des camions en raison d'un accès alors obligatoire au site, via l'avenue Pierre-de Coubertin. Dans un tel contexte, la manœuvre des véhicules lourds, telle qu'illustrée au croquis (Fermeture de l'accès à la rue de Marseille) figurant ci-après, devrait alors nécessairement s'effectuer sur une large portion du terrain résiduel dont la mise en valeur serait alors compromise.

Nous avons également exploré la possibilité d'une inversion des quais de chargement/déchargement, telle qu'illustrée à la figure (Fermeture de l'accès à la rue de Marseille et inversion des quais) ci-après, de sorte à faciliter les manœuvres advenant la fermeture à la circulation lourde sur de Marseille.

Fichier : I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppuasompt\xxxx.encours\urbanisme\dessin\cad17-0116-upp-plan de travail+2.dwg
Projet : 00000



Librairie Renaud-Bray
5655, Avenue Pierre-De Coubertin

Fermeture de l'accès aux
véhicules lourds

Entrée/ Sortie des
véhicules lourds
Largeur restante pour
la circulation des
camions

Sup. développable : 3 448 m²

Sup. non développable :
1 562 m²

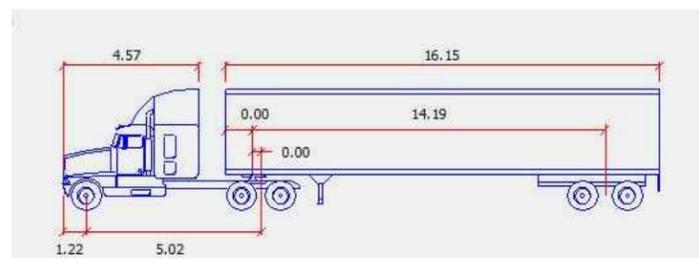
Loto-Québec

Natrel

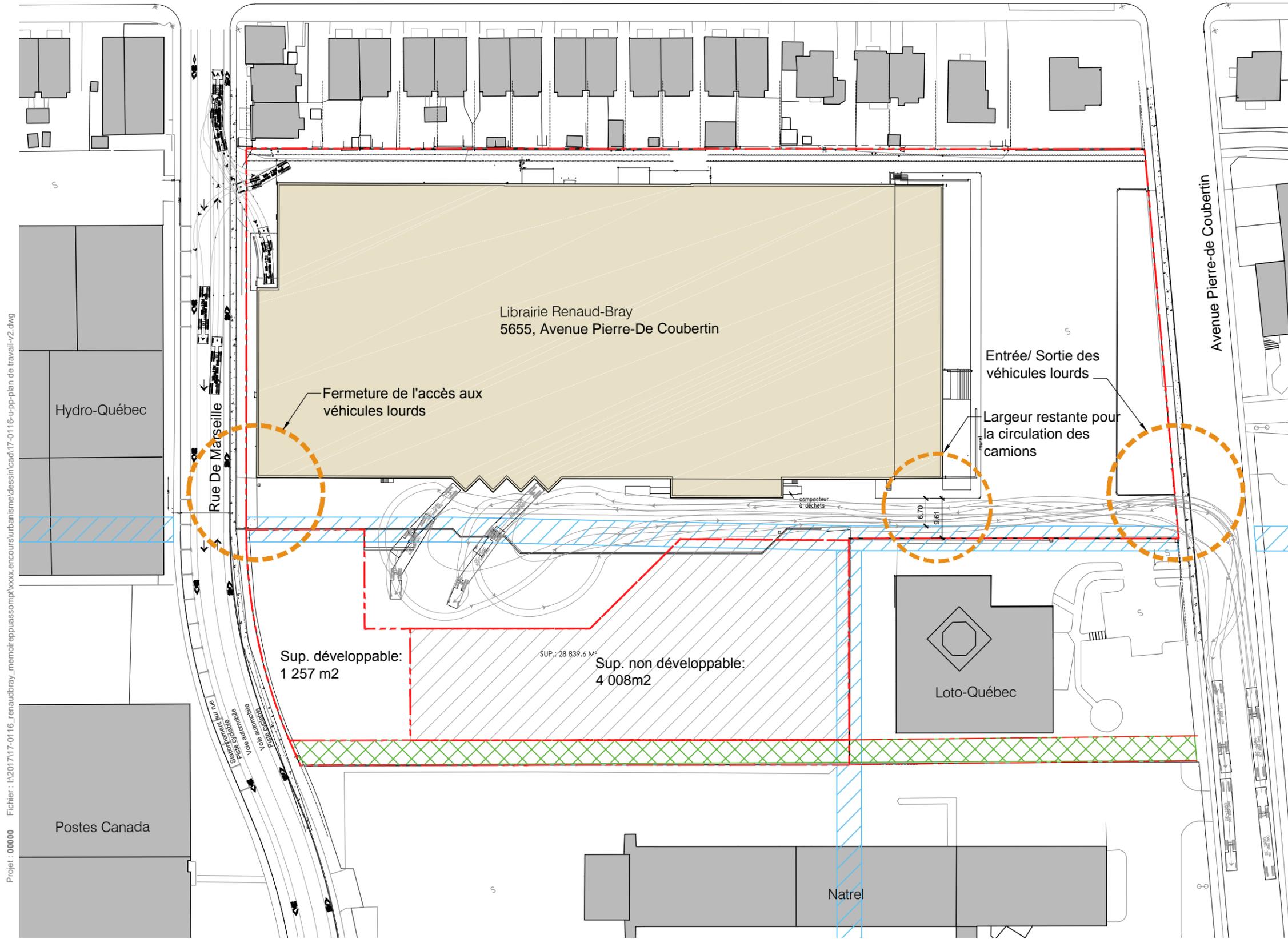
Légende

-  Sentier public proposé au PPU
-  Sentier public proposé par Renaud-Bray

Légende de Camions



type de camion 53'



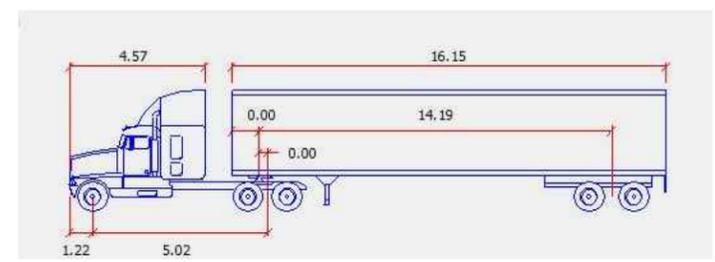
Sup. développable:
1 257 m2

SUP.: 28 839,6 M²
Sup. non développable:
4 008m2

Légende

-  Sentier public proposé au PPU
-  Sentier public proposé par Renaud_Bray

Légende de Camions



type de camion 53'



Projet : 000000 Fichier : I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppuasompt\xxxx.encours\urbanisme\dessin\cad17-0116-upp-plan de travail-v2.dwg

Force est de constater qu'en plus d'être financièrement très coûteux, ce scénario élimine tout potentiel de développement du terrain résiduel qui ne serait alors plus utilisé qu'à des fins de manœuvres des véhicules lourds, d'où à la fois, une perte financière importante pour Librairie Renaud-Bray mais aussi l'absence de retombées fiscales pour la Ville.

Au-delà d'exprimer des balises d'aménagement, le programme particulier d'urbanisme l'Assomption Nord est muet quant aux intentions réelles de l'arrondissement. **Ainsi, considérant les interventions proposées au projet de PPU de l'arrondissement eu égard à l'aménagement d'un réseau viaire, considérant aussi le pouvoir d'acquisition d'immeubles associé à un programme particulier d'urbanisme en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1, articles 85.0.1 et suivants), considérant finalement l'absence de toute indication quant aux modifications réglementaires prévues pour assurer la mise en œuvre du projet de PPU, non plus que les interventions projetées sont « à titre indicatif seulement », Librairie Renaud-Bray :**

1. **S'interroge quant aux intentions de l'arrondissement relatives aux acquisitions d'immeubles (de gré à gré ou par voie d'expropriations) qui seront nécessaires pour mener à bien son programme prévu au PPU, considérant les divers horizons de temporalité exprimés;**
2. **Interpelle l'arrondissement quant au cadre réglementaire de concordance qu'elle entend mettre en place pour assurer la mise en œuvre de son PPU, notamment en ce qui a trait aux usages qui seront désormais autorisés ou non dans le secteur et demande des précisions à cet effet;**
3. **Demande à l'arrondissement de revoir le tracé du réseau viaire projeté puisqu'il est susceptible de compromettre sinon la pérennité du moins, le bon fonctionnement des activités des entreprises du secteur. En ce sens, elle soumet donc une proposition alternative de relocalisation du sentier public actuellement prévu à même l'aire de manœuvres de véhicules lourds, de sorte à maintenir la fonctionnalité des lieux et d'assurer la sécurité des usagers.**

Fichier : I:\2017\17-0116_renaudbray_memoireppuascomp\xxxx.encours\urbanisme\dessin\cad\17-0116-upp-plan de travail-v2.dwg
Projet : 00000



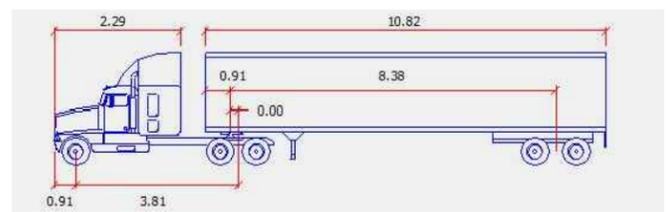
PROPOSITION DE RELOCALISATION DU SENTIER PUBLIC RENAUD-BRAY

Projet : 17-0116 08 mars 2017

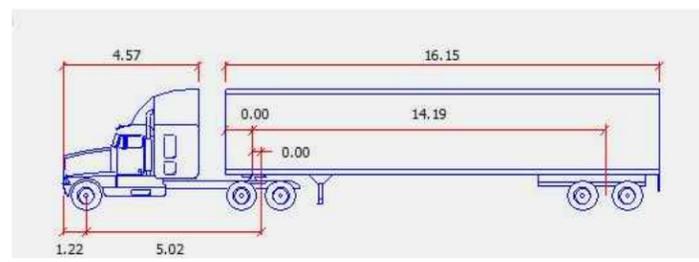
Légende

-  Sentier public proposé au PPU
-  Sentier public proposé par Renaud_Bray

Légende de Camions



Camion 35.5', pour accès au quai sur la rue De Marseille



Camion 53'



3.4 UN RÉGIME RÉGLEMENTAIRE INCONNU

Pour mener à bien son programme particulier d'urbanisme et les diverses interventions qui y sont projetées, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve peut décider de maintenir de plein droit les activités actuellement existantes à l'intérieur de ce secteur d'emplois...ou les remplacer par de nouvelles fonctions, plus compatibles avec la vocation attendue pour ce secteur en transformation.

Les activités existantes mais non compatibles avec la nouvelle vocation du secteur revêtent dès lors, le caractère *d'usages dérogatoires protégés par droits acquis*. À priori, cela ne les empêche pas de se maintenir mais le message communiqué par la mise en place d'un tel régime signifie que l'usage n'est donc plus compatible avec la nouvelle vocation arrêtée pour le secteur ce qui pourrait se traduire par un départ éventuel des entreprises industrielles.

D'ailleurs, lors de la soirée d'information tenue le 15 février dernier, Mme Charlotte Horny, conseillère en aménagement mentionnait :

« Juste pour dire qu'actuellement, le réseau de transit où le camionnage est autorisé, c'est les grands axes, donc Hochelaga, Viau, Assomption et Sherbrooke. Et donc sur les petites rues, ce n'est pas autorisé sauf pour se rendre. Ensuite, **la transformation progressive du milieu va faire en sorte qu'il y aura de moins en moins dans le secteur des activités diversifiées où l'industrie ne sera plus autorisée.** Il y aura de moins en moins d'activités qui nécessiteront du camionnage, sauf éventuellement l'activité de livraison pour les commerces. »

Librairie Renaud-Bray s'est établie dans le secteur en 2014 et y a consenti des investissements de l'ordre de quelque 10 millions\$, pour l'acquisition, la requalification et le réaménagement de l'immeuble sis au 5655, Pierre-De Coubertin, qui était jusqu'alors désaffecté et clandestinement occupé à toutes sortes de fins plus ou moins occultes. Librairie Renaud-Bray a également bénéficié d'un programme PRAM qui consentait un crédit de taxes sur 5 ans de la Ville pour mener à bien son projet de transformation.

L'entreprise exploite l'immeuble à titre de « Centre de distribution », les usages y étant autorisés, conformément au certificat d'occupation émis le 2 juin 2015 (Voir en annexe) qu'elle a obtenu de plein droit, étant :

- Entrepôt;
- Transport et distribution;
- Marchandises en gros.

Le PPU de l'Assomption Nord est muet quant aux usages qui demeureraient compatibles avec la nouvelle vocation arrêtée pour le secteur. Dans l'éventualité où les usages précités deviendraient dérogatoires mais protégés par droits acquis, cela ne serait pas sans conséquences pour l'entreprise.

Rappelons que plus de 1000 emplois dans le secteur dépendent du maintien des activités industrielles du secteur à long terme.

DES IMPACTS FINANCIERS IMPORTANTS À CONSIDÉRER

– **sur le financement des entreprises**

Les sociétés prêteuses sont parfois réticentes à financer des projets ou renouveler les prêts hypothécaires d'immeubles dérogatoires protégés par droits acquis.

– **sur l'assurabilité des immeubles**

Les compagnies d'assurances imposent généralement des conditions difficiles ou des primes supplémentaires importantes pour assurer le risque que représente un immeuble dérogatoire protégé par droits acquis.

– **quant à la possibilité de réaliser des travaux d'agrandissement et/ou de transformation**

Le régime réglementaire relatif aux usages dérogatoires protégés par droits acquis compris au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275)*, (codification administrative du mois de juillet 2016) prévoit la possibilité d'agrandir 100% de la superficie du bâtiment mais restreint cette possibilité au rez-de-chaussée et au premier niveau inférieur.

Par ailleurs, s'il s'avérait que le bâtiment devienne dérogatoire à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau cadre réglementaire découlant de l'adoption du PPU, seul un agrandissement maximum de 40% de la largeur totale de la façade serait alors permis.

– **Quant aux impacts en cas de sinistre**

Des modifications réglementaires rendant impossible toute reconstruction de l'immeuble après un sinistre, dépendamment de son niveau de destruction, constituent aussi une possibilité qui insécure les propriétaires de l'entreprise.

Rappelons que l'article 664 du susdit règlement prévoit qu'une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse **ou ayant perdu 50 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause doit être reconstruite en conformité avec le présent règlement.**

Considérant les importants investissements réalisés depuis peu par l'entreprise, Librairie Renaud-Bray requiert de l'arrondissement Mercier, Hochelaga, Maisonneuve de :

1. **Maintenir de plein droit les activités d'entrepôt, de transport et distribution et de marchandises en gros, dans le cadre de la requalification du secteur;**
2. **De rassurer les investisseurs quant aux intentions de l'arrondissement à cet égard, en les précisant au PPU de l'Assomption Nord.**

4. SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS ET REVENDICATIONS DE RENAUD-BRAY

Une analyse détaillée du projet de PPU Assomption Nord et une lecture de la transcription des échanges, tenus lors de la séance d'information tenue le 15 février dernier, soulèvent de sérieux questionnements. Quelle sera la place accordée aux activités économiques existantes (usages en droits acquis ou de plein droit)? Quels sont les usages projetés pour le secteur? Comment s'effectuera la cohabitation (mesures de mitigation) entre les fonctions existantes et projetées? Quelle place sera accordée au trafic de véhicules lourd et aux activités génératrices de camionnage? Ces inquiétudes sont notamment basées sur les données suivantes :

- Le PPU vise pour son secteur d'intervention la construction de près de 3 000 logements au cours des 20 prochaines années, générant la venue d'environ 4 400 nouveaux résidents. La densification des activités pourrait permettre d'accueillir 1 600 nouveaux travailleurs.
- Près de la moitié du secteur d'intervention passerait d'un secteur d'emploi en un secteur d'activités diversifiées où l'habitation y serait permise.
- Absence de précision quant aux usages qui seraient autorisés de plein droit.
- Aucune mesure de mitigation concrète n'est proposée afin de garantir une cohabitation harmonieuse entre les fonctions
- Proposition d'un réseau viaire (volonté de réduire les dimensions des terrains) venant scinder des bâtiments existants et des aires de manœuvres de camionnage.
- Aménagement d'un réseau cyclable sur des axes routiers où s'effectuent des activités de camionnage.
- Aucune information n'est fournie sur les moyens préconisés venant assurer une cohabitation sécuritaire entre le trafic lourd et les piétons / cyclistes.
- Il a été mentionné, lors de la séance d'information du 15 février, que les activités, constructions et aménagements de certains industriels en place pourraient ne plus être conformes de plein droit à la réglementation d'urbanisme applicable et bénéficieraient alors de droits acquis.
- Il a été annoncé lors de la séance d'information du 15 février que la transformation du milieu devrait faire en sorte que les commerces et industries, générateurs de trafic lourd, quitteront le secteur, réduisant ainsi les nuisances découlant de la présence du trafic de véhicules lourds.
- Il a aussi été indiqué, le 15 février dernier, que les prolongements annoncés du boulevard L'Assomption vers la rue Notre-Dame et de l'avenue Souigny vers le boulevard L'Assomption amélioreront les déplacements de marchandises par camions lourds, rendant le secteur davantage accessible au grand réseau de camionnage de l'île de Montréal
- Absence d'information quant à l'impact sur le camionnage qu'aurait un réaménagement du boulevard L'Assomption et de la rue de Marseille.

À cet effet, Librairie Renaud-Bray :

- **S'interroge quant aux intentions de l'arrondissement relatives aux acquisitions d'immeubles (de gré à gré ou par voie d'expropriations) qui seront nécessaires pour mener à bien son programme prévu au PPU.**
- **Interpelle l'arrondissement quant au cadre réglementaire de concordance qu'elle entend mettre en place pour assurer la mise en œuvre de son PPU.**
- **Demande à l'arrondissement de revoir le tracé du réseau viaire projeté puisqu'il est susceptible de compromettre la pérennité du moins, le bon fonctionnement des activités des entreprises du secteur.**

- De sursoir aux travaux de réaménagement de la rue de Marseille dans sa forme actuelle et, plus spécifiquement, en ce qui a trait à l'aménagement de bandes cyclables à même la chaussée, tant pour des raisons de sécurité que de fonctionnalité;
- Souhaite que soient maintenues de plein droit les activités d'entrepôt, de transport et distribution et de marchandises en gros, dans le cadre de la requalification du secteur.
- Demande que soit réalisée une étude de marché visant à établir les assises du véritable potentiel de redéveloppement urbain du secteur quant aux segments de marchés envisagés par l'arrondissement.
- Souhaite que la pertinence de l'introduction de la fonction résidentielle dans le secteur soit reconsidérée. Dans l'éventualité où l'arrondissement déciderait néanmoins d'aller de l'avant avec cette intention, d'identifier et de communiquer les mesures de mitigation qu'elle entend mettre en place pour atténuer les éventuels problèmes de cohabitation avec la forte présence de l'activité industrielle dans le secteur.
- Demande d'évaluer la possibilité d'introduire une clause réglementaire prévoyant l'obligation faite au demandeur d'un permis de construction résidentielle d'introduire une clause contractuelle aux contrats de ventes ou de location précisant le fait que l'unité résidentielle se situe dans un secteur où la fonction industrielle est existante et est susceptible de générer des nuisances potentielles.

5. CONCLUSION

Librairie Renaud-Bray n'est pas à priori « contre » un projet de PPU applicable au secteur l'Assomption Nord. Ce qui pose problème, ce sont les fins pour lesquelles l'actuel projet de PPU a été élaboré.

La planification enchâssée au PPU l'Assomption Nord s'inscrit dans le concept en vogue des aires TOD qui mise sur une formule doctrinale, sans égard aux caractéristiques intrinsèques du milieu d'insertion où la seule présence d'une station de métro jumelée à un nombre substantiel de logements, la plantation d'arbres et un réseau de transport actif pour qu'automatiquement viennent s'installer les fonctions génératrices d'emplois que sont le commerce et le bureau!

Or une analyse attentive du milieu d'insertion, pour lequel la planification a été arrêtée au projet de PPU montre bien que le tissu urbain, malgré une certaine déstructuration, n'est pas mur pour une telle transformation :

- ✓ Des entreprises d'importance (Coke, Natrel, Renaud-Bray, Hydro-Québec, Postes Canada, Bell, etc.) y sont encore très actives;
- ✓ La valeur des bâtiments est, dans la plupart des cas, supérieure à celle des terrains;
- ✓ Les bâtiments sont relativement en bon état;
- ✓ Le taux de vacance y est relativement faible;
- ✓ Etc.

D'ailleurs, la planification arrêtée au projet de PPU semble complètement déconnectée de son diagnostic qui figure en page 16 du document :

« Les entreprises présentes dans le secteur Assomption Nord et à ses abords immédiats rassemblent près de 5 000 emplois.

Près du tiers des entreprises sont reliées aux services publics et administratifs. Pour le reste, elles sont réparties entre les activités reliées au transport, à l'entreposage et à la fabrication (16%), aux services professionnels, scientifiques et techniques (13%) et les services en restauration (13 %).

Selon un sondage effectué auprès des entreprises du secteur, **la moitié d'entre elles se sont établies dans le secteur pour la situation géographique stratégique, soit l'accès direct au réseau routier supérieur (autoroutes 25 et 40 via l'avenue Souigny).**

(...)

Les entreprises situées le long de la rue Viau œuvrent dans les domaines de la fabrication et de la distribution et témoignent d'une vitalité économique. »

Le projet de PPU prévoit la construction de 3000 unités de logements et la création potentielle de 1600 emplois. Ces données, faute d'étude de marché, semblent issues d'un estimé complètement théorique basé sur les densités prescrites, les terrains vacants exploitables et le nombre de pieds carrés de bureaux et commerces qui pourraient potentiellement s'y loger.

Pour imaginer l'ampleur de cette vision quelque peu ampoulée, c'est l'équivalent de 3 fois les pyramides du Village olympique qui totalisent près de 1000 unités de logements que l'on souhaite introduire dans le milieu d'insertion!

Les pyramides du Village olympique



Source : Groupe CCI, www.ccigroupinc.ca/fr/projets/village-olympique

Tenant compte de la décroissance démographique anticipée à partir de 2031 (soit dans seulement 15 ans!), des nombreux projets de construction, toutes fonctions confondues, en cours ou à l'étude sur le territoire montréalais, de l'attractivité manifeste pour les quartiers du centre-sud avec l'avènement prochain du projet du REM force est de constater que ces conditions vont rivaliser sérieusement avec un quartier où la rente foncière ne justifie sans doute pas tous les coûts et investissements que commande la transformation d'un tissu urbain au lourd passé industriel. En effet, contrairement au quartier Griffintown où la désaffectation des immeubles constituait un problème majeur, où la valeur des terrains surpassait celle du cadre bâti, conditions qui ont largement présidé à sa transformation, le secteur l'Assomption Nord offre un contraste important, dans la mesure où il est encore occupé par plusieurs entreprises encore très actives, comme le démontre d'ailleurs le diagnostic figurant au projet de PPU. Des recherches au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, pour la majorité des propriétés situées au sud de la rue Chauveau, ont d'ailleurs démontré que la valeur moyenne du bâtiment est de 2,32 fois plus élevée que la valeur du terrain sur lequel il est implanté.

Évaluation foncière d'immeubles situés à l'intérieur du territoire du projet de PPU Assomption Nord

adresse	valeur du terrain	valeur du bâtiment	valeur de l'immeuble	ratio valeur bâtiment / terrain
3155, boul. Assomption	1 231 000,00 \$	7 919 000 \$	9 150 000,00 \$	6,4
310, boul. Assomption	2 317 800,00 \$	4 758 000 \$	7 075 800,00 \$	2,1

adresse	valeur du terrain	valeur du bâtiment	valeur de l'immeuble	ratio valeur bâtiment / terrain
3000-3026, boul. Assomption	3 229 300,00 \$	7 420 700 \$	10 650 000,00 \$	2,3
3055, rue Viau	3 951 800,00 \$	5 937 200 \$	9 889 000,00 \$	1,5
5050, avenue Pierre-de-coubertin	6 533 900,00 \$	5 540 100 \$	12 074 000,00 \$	0,8
5151, rue Hochelaga	6 063 900,00 \$	10 616 100 \$	16 680 000,00 \$	1,8
2750, boul. Assomption	3 779 900,00 \$	4 007 100 \$	7 787 000,00 \$	1,1
5400, avenue Pierre-De-Coubertin	5 618 100,00 \$	3 413 800 \$	9 031 900,00 \$	0,6
5575, rue Hochelaga	6 345 200,00 \$	6 438 800 \$	12 784 000,00 \$	1,0
5635, avenue Pierre-de-Coubertin	1 182 000,00 \$	1 258 200 \$	2 440 200,00 \$	1,1
3015, Boul. Assomption	389 400,00 \$	1 062 600 \$	1 452 000,00 \$	2,7
5555, rue de Marseille	889 200,00 \$	2 842 400 \$	3 731 600,00 \$	3,2
5655, rue de Marseille	785 400,00 \$	4 439 600 \$	5 225 000,00 \$	5,7

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, consulté le 09 mars 2017

Dans un tel contexte, il est à se demander comment l'arrondissement parviendra à s'accaparer des parts de marché suffisantes pour rencontrer les cibles de construction annoncées.

Le PPU qui vise la disparition des activités liées au camionnage s'inscrit en contradiction avec le projet de consolidation du réseau routier de camionnage dans le secteur l'Assomption.

Ce projet de PPU sème l'inquiétude quant à l'avenir des entreprises déjà établies, génératrices d'emplois, dans un secteur dont les caractéristiques correspondent aux facteurs traditionnels de localisation recherchés : accessibilité rapide au réseau routier supérieur, proximité des installations portuaires et de centres ferroviaires et de la chaîne de fournisseurs.

Librairie Renaud-Bray comprend mal comment dans un tel contexte, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a-t-il pu justifier l'octroi de crédits de taxes sur 5 ans, dont a d'ailleurs bénéficié l'entreprise, pour l'établissement de son centre de distribution il y a à peine 2 ans, alors qu'elle prône maintenant la disparition de cette activité en rendant l'immeuble dérogatoire. Le message envoyé aux investisseurs est, à tout le moins contradictoire et ce, sans mentionner le fait que ce crédit de taxes pourrait être perçu comme un mauvais usage des fonds publics.

Enfin, nous soumettons respectueusement que plutôt que de tabler sur un projet fictif et théorique d'une mixité fondée sur le résidentiel et l'emploi tertiaire, à l'instar de ce qui est prévu dans les 155 aires TOD décrétées au PMAD de la CMM », le PPU l'Assomption Nord se distinguerait en misant sur la transformation d'un tissu industriel d'une autre époque à celui d'un tissu industriel moderne axé sur les besoins des entreprises du 21^e siècle. Le PPU gagnerait à être revu et soutenu par une étude misant sur les nouvelles chaînes de valeurs industrielles des entreprises d'aujourd'hui...et de l'avenir.

Le projet de PPU devrait miser sur les caractéristiques intrinsèques du milieu et être assorti d'un plan d'action visant à accompagner les investisseurs potentiels dans le passage d'une activité industrielle manufacturière traditionnelle à celui d'une fonction et d'un tissu industriel moderne et renouvelé.

Dans un tel contexte, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve peut être assuré de la collaboration de Librairie Renaud-Bray qui, par ses investissements récents dans le milieu a fait la démonstration qu'elle croyait en l'avenir du secteur l'Assomption Nord.

ANNEXES

PERMIS DE TRANSFORMATION NO. 3000359681-14

PERMIS DE TRANSFORMATION NO. 3000449519-15

CERTIFICAT D'OCCUPATION ÉMIS EN DATE DU 02 JUIN 2015

L'ANALYSE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME NUMÉRO 01-275

24 février 2017

**Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Ville de Montréal**

6854, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H1N 1E1

Objet : Pouvoir d'agir.

5655, avenue Pierre-De Coubertin

Projet : B17-0116

Madame, Monsieur,

Par la présente, j'autorise tout représentant de la firme Lemay à effectuer toute requête relative à une propriété sise au *5655, avenue Pierre-De Coubertin* dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



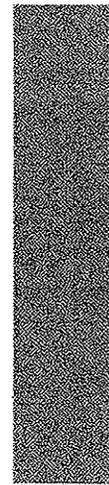
Luc Lavallée

Vice-Président Infrastructure et administration
Librairie Renaud-Bray
5655, avenue Pierre De Coubertin
Montréal (Québec) H1N 1R2

c.c. : David Poiré, Lemay

4453417 CANADA INC.

a obtenu un permis pour:



Transformation

selon la description des travaux suivants :

AMÉNAGER DANS UN BÂTIMENT EXISTANT CENTRE DE TRANSPORT ET DISTRIBUTION, L'ENTREPÔT ET USAGE ACCESSOIRE DE BUREAU. CRÉATION D'UNE MEZZANINE, DANS VOLUME EXISTANT. MODIFICATION DE LA FAÇADE. RÉAMÉNAGEMENT DU STATIONNEMENT EN FAÇADE EN RÉDUISANT LE NOMBRE À 93 CASES.

portant le No de lot au cadastre 1361160

situé 5655, avenue Pierre-De Coubertin

à l'adresse principale 5655 avenue Pierre-De Coubertin
Montréal le 2014-04-23



 23 AVR. 2014 Approuvé

Date: 23 AVR. 2014

ZONAGE CONSTRUCTION

Am. Desjardins

Directrice

Ce permis deviendra périmé et nul le **2014-10-20** si les travaux ne sont pas commencés ou s'ils ne sont pas complétés dans une période de 12 mois ou 24 mois pour un bâtiment de plus de trois étages ou 600 mètres carrés.

Ce placard doit être affiché de façon à ce qu'il soit bien visible de la voie publique.

9297-9947 QUÉBEC INC.

a obtenu un permis pour:

Transformation

selon la description des travaux suivants:

MODIF. DES FAÇADES.. FAÇADE GAUCHE, NOUV. REVÊTEMENT MÉTALLIQUE. MODIF. DES OUV. EN FAÇADE MARSEILLE, NOUVEAU REVÊTEMENT MÉTALLIQUE ENTRÉE LIVRAISON. FAÇADE OUEST, MODIF. OUV. INSTALLER NOUV. ESCALIERS. FAÇADE COUBERTIN, AJOUT 1 PORTE DE GARAGE. AJOUT ÉCRAN ACCOUSTIQUE TOIT. (VOIR REMARQUES)

portant le No de
lot au cadastre

1361160

situé 5655, avenue Pierre-De Coubertin

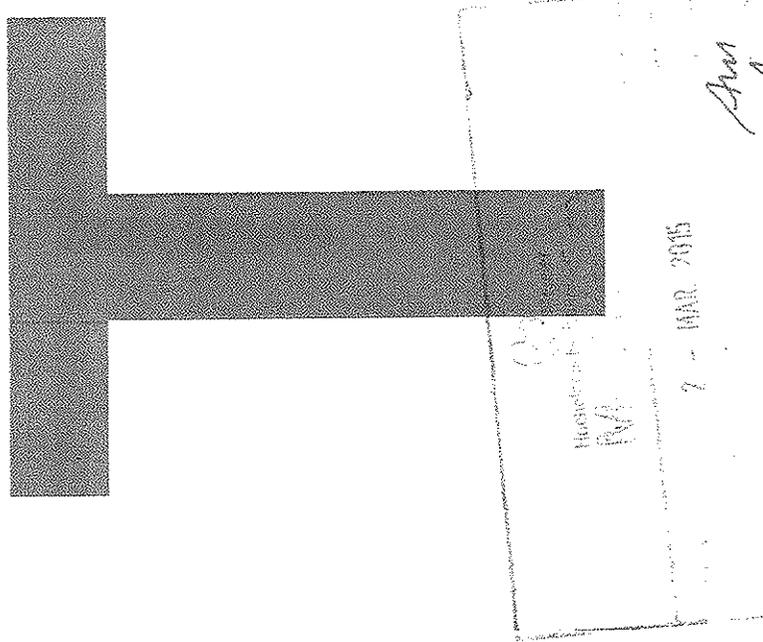
à l'adresse
principale
Montréal le 2015-03-02

5655 avenue Pierre-De Coubertin



Directrice

Ce permis deviendra périmé et nul le **2015-08-29** si les travaux ne sont pas commencés ou s'ils ne sont pas complétés dans une période de 12 mois ou 24 mois pour un bâtiment de plus de trois étages ou 600 mètres carrés. **Ce placard doit être affiché de façon à ce qu'il soit bien visible de la voie publique.**



CERTIFICAT D'OCCUPATION

Exploitant

Librairie Renaud-Bray inc.
Librairie Renaud-Bray inc.

Dossier: 3000737522

Émis le: 2015-06-02

Emplacement

5655 AVENUE PIERRE DE COUBERTIN BÂTIMENT

Usage(s) autorisé(s)	FAM	Spécificité(s)
Entrepôt	C	
Transport et distribution	C	
Marchandise en gros	C	
3 Usage(s)		

Catégorie(s) d'usage(s) autorisé(s) dans ce secteur au **02 Juin 2015**
I.4A / C.4A

Page 1 de 1



Montréal

Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises
6854, rue Sherbrooke Est, RC
Montréal (Québec) H1N 1E1

Huguette Béland
Directrice

Il est obligatoire d'afficher ce certificat. Tout changement d'exploitation, d'usage ou toute transformation du local entraîneront l'annulation du certificat d'occupation.