

Identification		Numéro de dossier : 1071462004
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Demander au Conseil municipal d'adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal, un règlement autorisant l'aménagement d'un milieu de vie à prédominance résidentielle sur le site Contrecoeur situé au nord de la rue Sherbrooke, à l'est du prolongement de la rue Aubry et aux limites de l'arrondissement d'Anjou et de la ville de Montréal-Est	

Contenu

Contexte

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a été saisi en mars 2007 d'une requête visant à demander au conseil municipal d'autoriser, en vertu du 3^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet de développement du site Contrecoeur (site).

À ce jour, le Comité d'architecture et d'urbanisme a pu apprécier à trois reprises ce projet de développement du site Contrecoeur, mais considère toujours que son encadrement tant urbanistique qu'architectural demeure à déterminer. En conséquence, il demande à le revoir à nouveau. Il est toutefois à noter que ce Comité n'a pas évalué les qualités du projet réglementaire devant encadrer le développement de ce milieu de vie.

Le comité consultatif d'urbanisme a cependant avisé le conseil d'arrondissement qu'il y aurait lieu de demander au conseil municipal d'adopter ce projet réglementaire. Ce projet réglementaire permettrait à l'arrondissement d'évaluer sur une base de critères avisés par son comité consultatif d'urbanisme chacune des demandes de permis qui en découlera.

Effectivement, le règlement 89 projeté demandera aux promoteurs de présenter au comité consultatif des plans, élévations et échantillons de matériaux pour analyse lors du dépôt de demande de permis de construction, modification, transformation, aménagement paysager et clôture.

Par ailleurs, le 10 avril, une étude de circulation a été déposée dont l'analyse n'a pas été, à ce jour, annexé au présent sommaire.

Rappelons qu'à l'automne 2004, le comité exécutif de la ville de Montréal a mandaté la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), en collaboration avec la Société de développement de Montréal (SDM), pour la gestion du projet de mise en valeur des terrains du site.

Le site, propriété de la Ville de Montréal, totalise 376 000 m² et est situé dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, aux limites de la ville de Montréal-Est, de l'arrondissement d'Anjou,

au nord de la rue Sherbrooke et à l'est du prolongement de la rue Aubry.

En décembre 2004, la SHDM a octroyé le mandat de réalisation du « Plan de développement d'ensemble du site » au Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc (GGBB). Ce mandat avait pour but d'élaborer un cadre de planification identifiant les paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et financiers à rencontrer afin de mettre en valeur cette propriété municipale. De plus, le mandat devait être élaboré en respectant la mission de la SHDM, soit celui d'offrir des logements abordables et sociaux.

Cette étude de GGBB a permis de définir un projet de développement mixte à prédominance résidentielle. Effectivement, la SHDM souhaite développer un projet mixte comprenant des logements, deux parcs totalisant quelque 39 000 m² correspondant à au moins 10 % du site et quelque 60 000 m² de terrain à vocation commerciale. Parmi les 1693 logements à construire figureront des logements sociaux et abordables dont le pourcentage surpassera les objectifs de la stratégie de la Ville en cette matière.

Plus précisément, dans ces grandes lignes, le projet de développement du site comprend les composantes suivantes :

- démantèlement d'un lieu temporaire de déversement de neiges usées;
- décontamination des sols;
- installation des services publics (égout, dont un collecteur, aqueduc, électricité, etc.);
- tracé de rues locales et d'une collectrice (prolongement de la rue Contrecoeur);
- aménagement d'un parc linéaire (le parc) (en bordure de la carrière Lafarge);
- aménagement d'un microparc linéaire est-ouest au sein du développement résidentiel (promenade);
- aménagement d'une butte entre le site et la carrière Lafarge (sur le parc);
- création d'un nouveau lien cyclable et piétonnier;
- plantation d'arbres le long des voies publiques par les futurs propriétaires ou les promoteurs;
- aménagement paysager soigné, clôture uniformisée.

La réalisation de ce projet, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal par le conseil municipal, permettra de modifier la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement et de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration. Précédemment à l'adoption du règlement modificateur en vertu de l'article 89 de la Charte, le conseil municipal est également appelé à modifier le Plan d'urbanisme (Plan) en suivant le processus prévu aux articles de la Loi sur l'aménagement de l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Montréal. Les diverses modifications requises au niveau du Plan d'urbanisme ont été préparées par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine aux fins de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (sommaire décisionnel 1071462006).

Les modifications au Plan seront soumises à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal en même temps que le présent projet de modifications réglementaires préparé en vertu de l'article 89.

Décision(s) antérieure(s)

12 décembre 2006 : CA06 270480 – autoriser la Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve à entreprendre en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, les travaux de modification au plan d'urbanisme nécessaires à l'encadrement du projet de développement du site Contrecoeur (sommaire décisionnel 1063642008).

14 mars 2007 : CE07 0327 – projet d'acte de vente par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM, et ce, à des fins de roulement d'actif (le site), et ce, pour une compensation financière représentant 70 % du produit net réalisé lors de la revente de cet immeuble de la SHDM, ce montant ne pouvant être inférieur à 2 030 000 \$ (sommaire décisionnel 1074312002).

23 mars 2007 : avis de contamination, copie certifiée no 14084770, lots 1 294 588 et 1 294 696.

23 mars 2007 : avis de contamination, copie certifiée no 14084772, lots 1 293 346, 1 293 348, 1 293 349, 1 293 414, 1 293 641, 1 295 642, 1 293 643, 1 294 015, 1 294 063, 1 294 065, 1 294 068 et 1 294 068.

Description

LE SECTEUR

Localisation

Le secteur visé par le présent projet de développement est localisé dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, au nord de la rue Sherbrooke, à l'est du prolongement de la rue Aubry, en bordure des limites de la ville de Montréal-Est et de l'arrondissement d'Anjou.

Caractéristiques du sol

À l'exception de deux terrains longeant la rue Sherbrooke où se dressent les bureaux et anciens bureaux du CSSS, le site Contrecoeur se compose pour l'instant de terrains en friche avec trois milieux humides, tous les trois de faible superficie, sans valeur écologique, selon les informations disponibles.

Une partie de la superficie du site sert de lieu temporaire de déchargement de neiges usées. Des remblais hétérogènes de matériaux secs, sauf exception, ont été mis en place sur le site vers la fin des années 1970. De plus, un oléoduc, aujourd'hui démantelé, a déjà traversé le site. Ce dernier est donc constitué de sol à requalifier selon une étude de risques déterminés en collaboration avec le ministère concerné. Une demande de certificat d'autorisation en vertu de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement est attendue.

Milieu d'insertion

Dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, les collectrices est-ouest, Rousseau et De Grosbois, peuvent lier le site au restant de son territoire. De plus, la rue Contrecoeur peut être prolongée sur le site vers le nord de façon à relier le site à l'artère Sherbrooke. Toutefois, le lotissement et le milieu bâti existant en bordure de la rue Sherbrooke interdisent le prolongement sur le site des autres rues nord-sud Aubry, Fletcher et Bilaudeau. Le milieu bâti adjacent situé à l'ouest du site est essentiellement composé de résidences.

Par ailleurs, la trame des voies publiques dans l'arrondissement d'Anjou, en marge du site, s'éloigne de la grille orthogonale montréalaise et emprunte davantage la configuration d'un développement de type banlieue, ce qui ne facilite en rien son prolongement dans le site. À titre indicatif, la rue Charles-Goulet se termine à une limite du site par un tournebride doté toutefois d'un passage piéton permettant d'accéder au site. De plus, la collectrice est-ouest Robitaille se terminant à une autre limite du site, est pourvue de dos-d'âne installés à la demande des riverains afin d'y diminuer la circulation de transit. Des clôtures municipales délimitent une partie du site. Cependant, il demeure que la collectrice Est-Ouest Chaumont permet de lier le site à l'arrondissement d'Anjou.

Aucun lien n'est possible avec le territoire de Montréal-Est puisque la carrière Lafarge longe l'ensemble de la limite est du site Contrecoeur. La carrière s'insère dans un milieu industriel accueillant, notamment Shell Canada et la Compagnie Interquisa Canada.

Ces particularités rendent difficile le prolongement d'un circuit d'autobus à l'intérieur du site. Il demeure que, depuis le site, un maximum d'environ 700 m devra être parcouru à pied avant d'atteindre l'un des deux circuits d'autobus situés dans l'environnement du site (les rues Sherbrooke et Rondeau).

Nuisances

La présence de la carrière Lafarge à l'est du site implique certaines nuisances de bruits, poussières et vibrations. La largeur du parc linéaire projeté correspond à la zone d'inconfort occasionnée par les vibrations dues aux activités de dynamitage dans la carrière. Sa largeur projetée permet d'y élever un talus acoustique de 6 mètres de hauteur avec une base de 30 mètres afin de favoriser la quiétude des futurs résidents et assurer la pérennité de la carrière Lafarge. Une collectrice localisée dans le prolongement de la rue Contrecoeur élargira de son emprise cette zone tampon devant séparer la carrière du milieu de vie projeté. Des mesures d'absorption pourront également être mises en place lors de la construction des bâtiments.

Le sol, puisque composé de remblais, risque de rendre vulnérables les constructions aux effets de secousses sismiques. Selon le Centre de la sécurité civile de la Ville (le Centre), le respect du Code de construction et des normes particulières atténuera ces risques.

La présence d'industries aux environs de la carrière incite également le Centre à suggérer la mise en place d'alternative visant à alerter et protéger la population en cas d'accident industriel majeur. Le Centre suggère également d'éloigner davantage la résidence des aînés de la Compagnie Interquisa Canada. Cependant, la direction des vents dominants du nord-ouest vers le sud-est favorise la réalisation du projet.

LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Scénario retenu

La mise en valeur de ce terrain en friche permet la création d'un milieu de vie diversifié présentant parmi ses bâtiments résidentiels des logements sociaux, des logements abordables et une maison de retraite. Sa grille de rue s'articule essentiellement le long d'un nouveau parc de quartier linéaire qui forme également une zone tampon entre le site et la carrière Lafarge. Un secteur de commerces régionaux et un secteur de commerce d'appoint figurent également dans ce projet. Ensemble, ils prolongent la zone tampon jusqu'à la rue Sherbrooke. La seule collectrice prévue dans le site prolonge la rue Contrecoeur. Elle sépare ainsi le parc et le secteur commercial du restant du site et élargit d'autant cette zone tampon.

Le scénario de développement retenu prévoit la construction de 1693 unités de logement :

- 59 unifamiliales isolées;
- 200 unifamiliales jumelées;
- 194 unifamiliales en rangée;
- 886 plex;
- 1 maison de retraite de 354 unités (logements et chambres).

Les autres fonctions sont réparties ainsi :

- ± 60 000 m² de terrain à vocation commerciale;
- ± 35 000 m² de parc;
- ± 80 000 m² de voies publiques.

Justification

Le développement du site Contrecoeur prévoit la création d'un environnement urbain diversifié. Il tente de répondre à certaines orientations du Plan d'urbanisme et aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. En conséquence, le projet présenté par la SHDM permet d'envisager tant les modifications au Plan d'urbanisme que la mise en place d'un cadre réglementaire en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour les raisons suivantes :

Le plan d'urbanisme

Le projet tente de répondre à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme :

Orientation 1 : Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

Création d'un microparc linéaire;
Création d'un parc linéaire, servant également de zone tampon;
Création de commerces régionaux et d'appoint;
Construction de logements sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle (une fois décontaminée).

Orientation 2 : Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

Dans la mesure du possible, la trame urbaine sera prolongée;
Un circuit cyclable et piéton sera aménagé;
Deux circuits d'autobus pourront être rejoints à une distance de marche d'environ 700 m (*un maximum de 500 m favorisant davantage l'utilisation du transport collectif, le prolongement d'un circuit d'autobus dans le site demeure à envisager*).

Orientation 3 : Un centre prestigieux, convivial et habité (s. o.)

Orientation 4: Des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés (s. o.)

Orientation 5 : Un paysage et une architecture de qualité

Plantation de centaines d'arbres;
Trame urbaine dans le prolongement, en partie de celle existante, mais demeurant atypique sur le territoire montréalais;
Bien que située à proximité d'entrée de ville, non signifiée;
Les circuits d'autobus, en périphérie du site, sont à environ 500 m de marche.

Orientation 6 : Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé (s. o.)

Orientation 7 : Un environnement sain

Décontamination du site
Aménagement d'un talus pour minimiser les nuisances de la carrière Lafarge.

Inclusion de logements abordables

L'ajout de ces unités sur le marché montréalais de l'habitation est donc cohérent avec les objectifs du Plan d'urbanisme et de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels puisque le développement de la portion résidentielle du site Contrecoeur, une fois complété, devrait dépasser les cibles identifiées par la stratégie d'inclusion : 15 % de logements sociaux et communautaires, 15 % de logements abordables, les pourcentages demeurent pour l'instant à déterminer.

Circulation, transport collectif et stationnement

Automobile

L'examen du réseau routier proposé et du niveau de la desserte automobile a fait l'objet d'une étude sur la circulation réalisée par le promoteur au printemps 2007 et fut déposée au bureau de la ville et de l'arrondissement le 10 avril dernier. Son contenu et ses conclusions demeurent à analyser.

Piéton

En ce qui a trait à l'aménagement urbain proposé en lien avec le réseau routier, il importe de souligner que la réalisation de ce projet devra prévoir des cheminements piétons sécuritaires et agréables (marquage au sol important, traitement paysager adéquat, passage piéton entre Anjou et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) à la limite nord du site. À ce titre, le projet répondra aux objectifs suivants du Plan d'urbanisme :

- Objectif 13 : valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics

Action 13.2 : aménager le domaine public de manière à valoriser les déplacements piétonniers.

- Objectif 14 : assurer une contribution positive des grandes infrastructures de transport à l'amélioration du paysage urbain

Action 14.2 : améliorer l'intégration des infrastructures de transport collectif au paysage urbain.

Vélo

Le projet prévoit l'aménagement d'une piste cyclable le long du parc projeté. Un plus large éventail de bâtiments que ceux visés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275) devront fournir un nombre d'unités de stationnement pour vélo.

Sur ce point, le projet répond à l'objectif suivant du Plan d'urbanisme :

- Objectif 3 : consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés

Action 3.4 : assurer la desserte aux secteurs d'activités et l'accès aux infrastructures de transport collectif en complétant le réseau panmontréalais de voies cyclables.

Stationnement

À propos de l'offre de stationnement qui demeure pour l'instant à préciser, il est opportun de souligner que le développement du site prévoit généralement ne pas atteindre les maximums prescrits d'unités de stationnement permis, et dans certains secteurs, les minimums requis ont été abaissés notamment pour celui qui accueillera une maison de retraite, et ce, en accord avec l'objectif suivant du Plan d'urbanisme :

- Objectif 3 : consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés

Action 3.5 : favoriser la mise en valeur du territoire ainsi que l'utilisation du transport collectif et du vélo en agissant sur l'offre de stationnement.

Infrastructures souterraines

À propos de la desserte en infrastructures souterraines, il est à souligner que la construction d'un collecteur est nécessaire en plus des infrastructures de desserte locale.

Concertation du milieu

En vue d'identifier et de bien répondre aux préoccupations des milieux avoisinants, l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a souhaité intégrer le point de vue des citoyens riverains du site Contrecoeur. Ainsi, la SHDM a tenu une séance d'information en décembre 2006 et a rencontré à

quelques reprises les représentants du milieu.

Il est à souligner que le processus mis de l'avant par l'arrondissement a rencontré les principes de participation publique mise de l'avant par le Plan d'urbanisme (partie I, chapitre 3). Notamment, le Plan d'urbanisme indique qu'au-delà du processus formel de consultation publique inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, la Ville soutient la mise en place d'autres mécanismes dans le but de diversifier et d'améliorer la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme.

RECOMMANDATION

L'adoption en vertu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, du Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles et visant le territoire approximativement délimité par au nord la carrière Lafarge, à l'est la rue Sherbrooke, au sud le prolongement de la rue Aubry et à l'ouest l'arrondissement d'Anjou, aura un effet structurant sur cette portion du territoire montréalais.

Les paramètres de ce règlement répondent à certaines orientations énoncées par le Plan d'urbanisme et à la Stratégie d'inclusion de logements abordables montréalaise. Parallèlement, l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte doit faire l'objet de l'adoption d'un règlement modifiant divers éléments du Plan d'urbanisme (sommaire décisionnel 1071462006).

S'appliquant sur un territoire strictement délimité géographiquement (annexe A du document juridique *Territoire d'application* – document en élaboration), le règlement à adopter en vertu de l'article 89 précise les conditions juridiques s'appliquant :

- lors d'une opération cadastrale;
- lors de la construction, de la transformation et de l'occupation de bâtiments;
- lors de l'aménagement d'espaces libres.

À cet effet, le règlement à adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte, précise les articles du cadre réglementaire de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve auxquels il est permis de déroger et précise les conditions et critères généraux à respecter ainsi que les conditions pénales. Notamment, l'adoption du présent règlement en vertu de l'article 89 de la Charte permettra de déroger à certains articles du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275). D'autres articles de ce règlement ne s'appliqueront plus sur ce territoire.

En pièce jointe au présent sommaire se trouve un tableau précisant par secteur les différents paramètres du zonage proposé par secteurs. Ces secteurs sont illustrés sur un plan également annexé.

Les dispositions de la réglementation de zonage en vigueur modifiée par le présent projet sont les suivantes :

- Usages et usages complémentaires (création d'un usage avec café-terrasse (crémérie);
- Mode d'implantation;
- Alignement de construction;
- Marge latérale et arrière;
- Taux d'implantation (taux minimal ajouté);
- Densité de construction;
- Apparence des bâtiments (forme des toitures, ouvertures, type de maçonnerie);
- Stationnement (minimum, généralement abaissé, maximum, pour les grands logements, augmenté);
- Stationnement pour vélo revu de façon à viser un plus grand nombre de logement;
- Plantation d'arbres (essences précisées en bordure des voies publiques);
- Aménagement paysager (valeur minimale et permis requis);
- Clôture (prescription et permis requis).

De plus, afin de favoriser un développement harmonieux et cohérent, l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains seraient soumis à des critères d'analyse discrétionnaires préétablis dans le projet réglementaire. Cette particularité repose sur les pouvoirs habilitants relatifs au Plan d'implantation et d'intégration architecturale résidant dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et sur délégation de pouvoir établi dans la Charte. Lors de la demande d'un permis, un avis du comité consultatif d'urbanisme sera requis afin de permettre à la Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises d'accorder les autorisations. Ledit PIIA viserait la totalité des travaux ou uniquement ceux qui sont visibles d'une voie publique, dépendamment du mode d'implantation des bâtiments autorisés dans les différents secteurs créés aux fins du présent projet. Dans les secteurs de commerces, le PIIA visera également les opérations cadastrales.

Un cadre réglementaire visant le développement d'un site ne peut prévoir et résoudre l'ensemble des irritants pouvant être rencontrés lors des mises en chantiers. La viabilité du développement du site pourra donc nécessiter un complément réglementaire permettant de faciliter la mise en oeuvre du projet. Le pouvoir habilitant relatif à la dérogation mineure permet spécifiquement de solutionner des problèmes dits mineurs qui ne peuvent être décelés d'ores et déjà. En conséquence, l'apparence et l'aménagement des aires de stationnement ont été ajoutés aux dispositions pouvant déjà faire l'objet d'une dérogation mineure en vertu de la réglementation en vigueur dans l'arrondissement. Afin de favoriser un niveau de service performant sur les rues du site, les rues ont cependant été retirées de ces dispositions.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

Suite aux séances du 9 février, 2 mars et 23 mars 2007, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont demandé de revoir le projet (pièces jointes : Annexe 1 (CAU, 9 février), Annexe 2 (CAU, 2 mars), Annexe 3 (CAU 23 mars).

Bien que ce projet réglementaire ait été présenté au CAU lors de sa séance du 23 mars, il importe de souligner qu'il n'appartient pas à ce comité d'en juger les qualités. Conséquemment aucun de ses trois ne réfère à ce projet de règlement à adopter en vertu de l'article 89.

AVIS PRÉLIMINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 13 MARS 2007

RÉSOLUTION 27-CCU2007-0500

CONSIDÉRANT que ce projet permettra la réhabilitation et la mise en valeur d'une importante propriété municipale;

CONSIDÉRANT que le développement du site Contrecoeur annonce un projet structurant qui prévoit notamment la construction de 1868 unités d'habitation;

CONSIDÉRANT que ce projet permettra l'atteinte des cibles identifiées par la stratégie d'inclusion de logements abordables;

CONSIDÉRANT que ce projet pourrait générer d'importants revenus fiscaux à la Ville de Montréal;

CONSIDÉRANT que les détails du projet doivent être connus afin d'en établir justement le projet d'ensemble et ces incidences;

CONSIDÉRANT que chacune des typologies résidentielles doit être précisée et analysée avant d'en établir le cadre réglementaire applicable.

LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME RECOMMANDE DE REVOIR LE PROJET AVANT UNE NOUVELLE PRÉSENTATION AU COMITÉ AD HOC D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 20 MARS 2007)

RÉSOLUTION 27-CCU2007-0501

CONSIDÉRANT que le document déposé semble encadrer les différents volets (usages résidentiels, commerciaux, parcs) du projet de développement du site Contrecoeur, à ce jour;

CONSIDÉRANT que la proposition réglementaire fixe des critères et des normes applicables à chacun des secteurs résidentiels et commerciaux;

CONSIDÉRANT que la proposition réglementaire assure une certaine flexibilité au développement du site tout en tenant compte de certaines des préoccupations énoncées par le Comité d'architecture et d'urbanisme, à ce jour;

CONSIDÉRANT que la proposition réglementaire tient compte des objectifs du Plan d'urbanisme notamment pour les questions de stationnement, de l'aménagement des cours avant, de la mise en valeur des percées visuelles;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement tient compte de certaines préoccupations émises par le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa réunion tenue le 13 mars 2007, notamment en ce qui concerne les hauteurs, les alignements, l'identification de l'espace parc dans le secteur C et l'accès au quai de chargement dans le secteur G et tient compte de la réduction de la classe d'usages commerciaux autorisés;

CONSIDÉRANT que le document fixe des critères et des normes pour la hauteur, l'implantation, la composition des façades, la densité, les aires de stationnement, etc., et ce, pour chacun des secteurs du site.

LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME RECOMMANDE D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE À LA PROPOSITION RÉGLEMENTAIRE ÉLABORÉE PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES INCLUANT LES MODIFICATIONS ÉNONCÉES PAR LES MEMBRES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME POURVU QU'AUCUNE MODIFICATION SUBSTANTIELLE N'INTERVIENNE AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUITE AU DÉPÔT DE L'ÉTUDE DE CIRCULATION OU SUITE À TOUTES MODIFICATIONS DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT AUQUEL CAS LA PROPOSITION RÉGLEMENTAIRE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DEVRAIENT ÊTRE REVUS PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.

Aspect(s) financier(s)

En plus du développement d'une friche industrielle, des perspectives importantes de retombées fiscales sont à prévoir. Le projet à terme pourrait générer des revenus fiscaux bruts à la Ville de Montréal de l'ordre de quelque 5 millions de dollars par année selon le demandeur. Selon la Direction des travaux publics, il faudra cependant prévoir, à même le budget actuel, déboursés environ 1 016 340 \$ par année afin d'assurer le déneigement et l'épandage, le service de la collecte de déchets et de la collecte sélective, l'entretien des rues, des trottoirs, des espaces verts, l'éclairage, la signalisation, l'aqueduc et les égouts. Ce déboursé inclut une augmentation estimée des dépenses de l'ordre de 372 000 \$ par année suite à la fermeture du site de déversement de neiges usées. L'aménagement du parc et la surveillance des travaux d'infrastructure entraîneront de leur côté des déboursés de l'ordre de 3,9 millions de dollars. Enfin, il importe de souligner que la gestion du projet par critères entraînera la création d'un nouveau poste professionnel évalué annuellement à 100 000 \$.

Selon les documents fournis à l'arrondissement, le développement du site entraînera un déboursé d'au moins 32 934 700 \$ réparti comme suit :

● Aqueduc	5 029 400 \$
● Égout	9 691 800 \$
● Trottoir-chaussé	10 277 600 \$
e	

• Éclairage	6 810 900 \$
• Feux de circulation	275 000 \$
• Arbres/gazon	850 000 \$
• Talus	non déterminé
• Décontamination	aux frais du demandeur

Il importe de souligner que la SHDM ne prévoit pas développer par phase, la réalisation de ce projet. Effectivement, afin de répondre simultanément aux divers créneaux de la demande; elle préconise, plutôt, d'exiger l'érection de diverses maisons modèles réparties sur l'ensemble du site. En conséquence, plusieurs des voies publiques et infrastructures devront être réalisées en amont de toute vente. La vente du site rapportera toutefois des taxes pour terrains vacants.

Impact(s) majeur(s)

- Réhabilitation et mise en valeur d'un site vacant soulevant certaines appréhensions, particulièrement auprès des résidents du milieu résidentiel établi à l'ouest du site dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve;
- Retombées fiscales annuelles de 5 millions de dollars pour la Ville de Montréal;
- Dépense annuelle de plus de 1 million de dollars pour l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve;
- Contribution financière de la ville centre à l'arrondissement en soutien aux coûts annuels et récurrents d'un projet de développement structurant;
- Création d'une valeur résidentielle d'environ 300 millions de dollars;
- Construction d'environ 1693 logements, dont des logements sociaux et abordables incluant 354 unités pour personnes âgées;
- Création de deux parcs aux dimensions et aux vocations variables.

La réalisation de ce projet interdira le prolongement du boulevard Bourget, à l'ouest de la carrière Lafarge. Or, les terrains à l'est de la carrière sont pour l'instant indisponibles et le prolongement dans l'emprise de la carrière ne permettrait pas la création d'un circuit de transport en commun ni le développement des terrains riverains. De plus, les terrains à l'est de la carrière Lafarge devront être acquis par l'Agglomération pour permettre le prolongement du boulevard.

Opération(s) de communication

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

13 mars 2007 – Avis du CCU;
 11 avril 2007 – Comité exécutif, dossier préliminaire;
 17 avril 2007 – Conseil d'arrondissement, résolution demandant au conseil municipal d'adopter le règlement en vertu de l'article 89;
 18 avril 2007 – Comité exécutif, demande préliminaire au conseil municipal d'adoption du premier projet;
 23 avril 2007 – Conseil municipal, adoption du premier projet/mandat à l'OCPM;
 18 juin 2007 – Dépôt du rapport de l'OCPM;
 15 août 2007 – CE : Demande au conseil municipal, adoption finale;
 27 août 2007 – Conseil municipal, adoption finale.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux procédures relatives à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et aux objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction de la planification du développement du territoire (Luc GAGNON)

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Benoit DAGENAIS)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU et CAU / CCU: avis favorable / CAU: désire revoir le projet en terme de typologie

Responsable du dossier

Robert DENIS
Conseiller en aménagement -
Aménagement urbain et services aux
entreprises

Tél. : 514 872-9635

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Michèle GIROUX
Directrice - Aménagement urbain et services aux
entreprises

Tél. : 514 868-3906

Télécop. : 514 872-6161

Date d'endossement : 2007-04-13

Numéro de dossier : 1071462004

Numéro de dossier : 1071462004

Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Sommet	-
Contrat de ville	-
Projet	-
Objet	Demander au Conseil municipal d'adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal, un règlement autorisant l'aménagement d'un milieu de vie à prédominance résidentielle sur le site Contrecoeur situé au nord de la rue Sherbrooke, à l'est du prolongement de la rue Aubry et aux limites de l'arrondissement d'Anjou et de la ville de Montréal-Est

De demander au Conseil municipal d'adopter en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal, un règlement autorisant l'aménagement d'un milieu de vie à prédominance résidentielle, sur le site Contrecoeur situé au nord de la rue Sherbrooke, à l'est du prolongement de la rue Aubry et aux limites de l'arrondissement d'Anjou et de la ville de Montréal-Est aux conditions suivantes :

- que l'étude de circulation soit approuvée par le Service des infrastructures, transport et environnement (SITE);
- que l'analyse du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal soit finalisée par la Direction du Contentieux.

Ces deux documents doivent être ajoutés au dossier avant son adoption au Conseil municipal du 23 avril 2007.

-- Signé par Josée GUY/MONTREAL le 2007-04-17 14:41:34, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Josée GUY

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

Numéro de dossier : 1071462004