

Identification		Numéro de dossier : 1071462006
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 un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme dans le cadre du développement du site Contrecoeur par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)	

Contenu

Contexte

Le site Contrecoeur, localisé dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, est un terrain vacant d'environ 380 000 mètres carrés, propriété de la Ville de Montréal. Un oléoduc et un dépôt de neiges usées ont déjà occupé ce terrain précédemment. Ce site est approximativement délimité au nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou, au sud par la rue Sherbrooke, à l'ouest par un quartier résidentiel existant et à l'est par les terrains de la carrière Lafarge.

En août 2004, le comité exécutif de la Ville de Montréal mandatait la SHDM (Société d'Habitation et de développement de Montréal), en collaboration avec la SDM (Société de développement de Montréal), pour élaborer une stratégie de développement du site Contrecoeur. À la suite de cette décision et d'un premier appel de proposition, la SHDM préparait un plan de développement de l'ensemble du site Contrecoeur, lequel fut déposé en avril 2006.

Le 1er mai 2006, le comité exécutif prenait connaissance du « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur » et confiait à la SHDM la gestion et la réalisation du projet de développement. Le comité exécutif s'engageait de même à céder à la SHDM l'ensemble des terrains du site Contrecoeur. Un deuxième appel d'offres relatif aux conditions de développement du site a été lancé par la SHDM le 13 décembre 2006 et un promoteur fut sélectionné au début de 2007.

Une version préliminaire du concept d'aménagement a été présentée aux représentants de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), en août 2006. Une résolution du conseil d'arrondissement mandatait, en décembre 2006, la Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve à entreprendre les travaux de modification du Plan d'urbanisme nécessaires à l'encadrement du projet de développement du site Contrecoeur, en collaboration avec le SMVTP.

Dans le cadre de cette collaboration, un comité de travail interservices a été mis sur pied. Le plan directeur de développement du site a été présenté à ce comité en décembre 2006. Le plan a également été présenté lors de rencontres de travail avec des représentants du milieu, de l'arrondissement d'Anjou et de la Ville de Montréal-Est.

Enfin, diverses versions du plan directeur de développement ont été discutées à trois reprises au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU) les 9 février, 2 mars et 23 mars 2007. Ces présentations ont permis au CAU de soulever plusieurs enjeux relatifs au projet et de demander des modifications au plan de développement de la SHDM (voir avis du CAU en pièces jointes).

Les composantes du plan directeur de développement proposé par la SHDM sont présentées dans le sommaire décisionnel relatif à l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, lequel doit être adopté en parallèle du présent projet de règlement.

La réalisation de ce projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme pour permettre la mise en valeur du site. Des ajustements doivent être effectués sur les composantes suivantes du Plan d'urbanisme :

- La carte « les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer » (carte 1.1 et extrait de la carte 1.1 – arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve);
- Le schéma des secteurs d'emplois (carte 2.4.1) et conséquemment, les illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3;
- Les parcs et les espaces verts (carte 2.5.1 et extrait de la carte 2.5.1 – arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve);
- L'affectation du sol (carte 3.1.1 et extrait de la carte 3.1.1 – arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve);
- La densité de construction (carte 3.1.2 et extrait de la carte 3.1.2 – arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve).

L'adoption en parallèle d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permettra de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'intégration du projet.

Décision(s) antérieure(s)

CE04 0778 — Adoption du plan d'intervention de la SHDM en matière de création de nouveaux logements abordables et approbation de la « Planification pour la mise en marché de nouvelles unités de logement » en soutien aux actions de la Ville en matière d'habitation ;

CE04 1644 — Résolution mandant la SHDM, en collaboration avec la SDM, pour l'élaboration d'une stratégie de développement du site Contrecoeur;

SMCE060303001 — Mandat donné à la SHDM pour compléter le montage du développement de l'ensemble du site Contrecoeur et pour la gestion et la réalisation dudit projet;

CM06 0714 — Reconfirmation à la SHDM de son mandat de maître d'oeuvre du projet de développement du site Contrecoeur/Autorisation à la SHDM de procéder à un appel de qualification public pour la sélection d'entrepreneurs-promoteurs susceptibles de se voir confier la charge de développement et de mise en marché du projet/Réservation, à des fins de réserve foncière, les lots numéro 1 294 006 et 1 294 007 du cadastre du Québec;

CA06 27 0480 — Autorisation à 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;

CE06 2241 – Approuver le principe de vendre de gré à gré à la Société d'habitation et de développement de Montréal, un terrain vacant d'environ 38 hectares, délimité par le quadrilatère formé par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites de Montréal-Est à l'est, les limites de l'arrondissement Anjou au nord et par un voisinage résidentiel des rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest, situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, connu comme étant le site Contrecoeur;

CE07 0327 – Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), un terrain vague connu comme étant le site Contrecoeur, situé dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites territoriales de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest. N/Réf. : 02-203-002.

Description

Localisé dans la portion est de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, le site Contrecoeur représente l'un des derniers grands sites vacants à développer de l'arrondissement. Il est approximativement délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge à l'est, les limites de l'arrondissement Anjou au nord et les arrière-cours du quartier résidentiel à l'ouest. Actuellement vacant, le terrain a déjà abrité un dépôt de neiges usées, un oléoduc dont l'emprise a partiellement été décontaminée à la suite de son démantèlement, de même qu'un dépôt de matériaux secs en cours de décontamination par le promoteur du projet de développement.

Le site Contrecoeur est adjacent à la carrière Lafarge dont les activités d'extraction, menées de plein droit sur le territoire de Montréal-Est, pourraient constituer une contrainte importante à l'établissement d'un nouveau milieu de vie résidentiel de qualité, notamment lors d'un déplacement éventuel des activités d'extraction dans la partie ouest de la carrière.

En regard des orientations du Plan d'urbanisme, la mise en valeur du site Contrecoeur soulève des enjeux importants qui doivent être résolus pour assurer la faisabilité du projet et la création d'un nouveau milieu de vie de qualité sur le territoire de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve :

- la prise en compte des impacts environnementaux liés à l'exploitation de la carrière Lafarge (activités reconnues par le Plan d'urbanisme de Montréal et menées de plein droit sur le territoire de Montréal-Est);
- la mitigation des nuisances associées aux opérations de la carrière Lafarge (vibrations, bruits et poussière) afin d'en limiter les impacts sur la qualité des nouveaux milieux de vie;
- la prise en compte de mesures de gestion de risques en cas d'accidents industriels majeurs (proximité d'une industrie dotée d'un rayon d'impact touchant le site). Ces mesures de protection sont demandées par le Centre de Sécurité civile pour les constructions résidentielles se trouvant dans le rayon d'impact (voir avis en pièce jointe). Les mesures préconisées sont : le contrôle des ouvertures et des systèmes de ventilation en cas d'accident ou la relocalisation des bâtiments visés hors du rayon d'impact;
- la desserte du secteur par transport collectif peu performante et le raccordement de la collectrice prévue par le projet dans l'arrondissement d'Anjou;
- les impacts du projet sur la circulation, notamment sur le réseau artériel (rue Sherbrooke) et sur le réseau local de l'arrondissement d'Anjou;
- l'encadrement du développement en termes d'architecture et de design urbain.

Par ailleurs, la performance du projet eu égard à ses impacts sur la circulation et à sa desserte en transport collectif fait actuellement l'objet d'une analyse par le SITE, l'étude d'impact sur la circulation ayant été déposée en date du 10 avril 2007.

Justification

Le Plan d'urbanisme constitue le document municipal de référence en matière d'intervention sur le territoire et vise l'harmonisation des projets de développement avec leur milieu d'accueil. En respect des

orientations et des objectifs du Plan d'urbanisme, certaines de ses composantes doivent être modifiées en vue de la réalisation du projet de développement proposé par la SHDM.

1. Affectation du sol

Affectation « Secteur d'emplois » et « Secteur résidentiel »

Le programme de développement du site Contrecoeur prévoit la création d'un environnement urbain comprenant des activités commerciales, l'aménagement d'un espace vert et la connexion à la trame résidentielle des arrondissements d'Anjou et de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. À l'heure actuelle, la moitié est du site Contrecoeur est affectée « Secteur d'emplois ».

Cette catégorie d'affectation se destine aux aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue. Compte tenu des caractéristiques du projet de développement proposé par la Société d'habitation et de développement de Montréal et considérant la volonté du promoteur de permettre une mixité des usages, les limites du secteur d'emplois doivent être modifiées tel qu'indiqué à l'annexe A du présent sommaire. Conséquemment, la limite est du secteur résidentiel s'étendra jusqu'au nouveau secteur d'emplois, en bordure de la nouvelle collectrice.

Particulièrement, cette modification permet de répondre aux objectifs suivants du Plan d'urbanisme :

Objectif 1 : Améliorer la qualité des milieux de vie existants

Action 1.2 : Aménager des espaces verts publics ou privés qui contribuent à enrichir les milieux de vie;

Action 1.4 : Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation des équipements collectifs ou institutionnels locaux dans les milieux de vie.

Objectif 2 : Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014

Action 2.1 : Stimuler la construction de logement sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle.

Parallèlement, la modification à la carte de l'affectation du sol permettra aussi de mettre en œuvre certaines actions de la *Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal*, notamment :

Action 4.3.1 Valoriser les terrains vacants et les zones industrielles;

Action 4.3.2 Développer les espaces à vocation résidentielle;

Action 4.3.3 Favoriser le développement des artères commerciales traditionnelles.

Aussi, cette démarche permettra d'atteindre certains objectifs de la politique *Imaginer-Réaliser Montréal 2025* :

Développer les terrains vacants, réhabiliter certains édifices industriels et reconverter des espaces;

Augmenter l'offre et la gamme de logements;

Assurer une vie de quartier animée;

Soutenir le développement social.

Enfin, le développement du site Contrecoeur permettra d'atteindre l'objectif 2 du chapitre de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve du Plan d'urbanisme qui souhaite l'amélioration de la cohabitation entre les secteurs d'emplois et les secteurs résidentiels et notamment l'arrêt de l'utilisation du site Contrecoeur comme site de dépôt à neige.

2. Schéma des secteurs d'emplois et illustrations

Conséquemment aux modifications réalisées à la carte de l'affectation du sol au Plan d'urbanisme, le schéma des secteurs d'emplois (carte 2.4.1) doit être modifié afin de refléter ces changements. En particulier, les modifications suivantes doivent être apportées à la carte :

3.1 – Catégorie « Secteur industriel »

Conformément à la modification proposée à la carte de l'affectation du sol (carte 3.1.1.), les limites du secteur d'emploi doivent être modifiées au schéma des secteurs d'emplois. La désignation au niveau de la catégorie « Secteur industriel » doit être modifiée pour « Secteur d'emplois diversifiés ». La modification de ce secteur au schéma des secteurs d'emplois assurera la cohérence d'ensemble du Plan d'urbanisme.

3.2 – Catégorie « Secteur industriel extensif »

Conformément à la modification proposée à la carte de l'affectation du sol (carte 3.1.1.), les limites du secteur d'emploi doivent être modifiées au schéma des secteurs d'emplois. La désignation au niveau de la catégorie « Secteur industriel extensif » doit être modifiée pour « Secteur d'emplois diversifiés ». La modification de ce secteur au schéma des secteurs d'emplois assurera la cohérence d'ensemble du Plan d'urbanisme.

3.3 – Illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3

Conformément à la modification proposée à la carte de l'affectation du sol (carte 3.1.1.), les limites du « Secteur d'emplois » doivent être modifiées aux illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3. Ces modifications aux illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3 assureront la cohérence d'ensemble du Plan d'urbanisme.

3. Les parcs et les espaces verts

Considérant que l'aménagement d'une allée piétonne au coeur du projet et d'un espace vert comprenant un talus à la limite est du site représentent des éléments de mise en valeur pour la zone résidentielle, il est opportun de formaliser l'existence de ces espaces à la carte « Les parcs et les espaces verts » (carte 2.5.1) ainsi qu'à l'extrait de cette carte, présente dans les documents relatifs au chapitre de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Du même coup, le développement du projet entraîne la modification du réseau d'espaces verts dans cette portion de l'arrondissement.

Il est à noter que les transactions immobilières relatives au parc feront l'objet d'une entente entre la Ville et le promoteur dans le cadre d'un accord de développement.

4. Densité de construction

La vision de développement de ce secteur de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve de la SHDM propose l'aménagement d'un secteur résidentiel et l'implantation d'une zone commerciale de desserte locale. Conséquemment, les paramètres de la densité de construction pour la partie est du site, actuellement liés dans le Plan d'urbanisme à la création d'un secteur d'emploi, doivent être modifiés afin de permettre l'implantation de bâtiments répondant au programme de développement de la SHDM.

Actuellement, les secteurs de densité de construction 14-C2 et 14-C3 couvrent le site visé par le projet. Les paramètres en place sont les suivants :

Secteur 14-C2 :

Bâti d'un à trois étages hors sol;
Taux d'implantation au sol faible ou moyen;
C.O.S. minimal : 0,2;
C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 14-C3 :

Bâti d'un à trois étages hors sol;
Implantation isolée ou jumelée;
Taux d'implantation au sol moyen;

C.O.S. minimal : 0,2;
C.O.S. maximal : 2,0.

Considérant le concept et le programme visé par la SHDM, il est opportun de modifier les secteurs et les paramètres de densité de la façon suivante :

Secteur 14-09 :
Limites telles qu'illustrées à l'Annexe A;
Bâti d'un à trois étages hors sol;
Taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 14-11 :
Limites telles qu'illustrées à l'Annexe A;
Bâti de trois à huit étages hors sol;
Implantation isolée ou jumelée;
Taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 14-15 :
Limites telles qu'illustrées à l'Annexe A;
Bâti de un à cinq étages hors sol;
Taux d'implantation au sol faible ou moyen.

La concentration des densités les plus fortes à proximité de la rue Sherbrooke permet de répondre au programme fonctionnel tout en respectant les paramètres du plan de développement de la SHDM. De plus, les densités plus faibles sur l'autre portion du site permettent un meilleur raccordement avec le milieu existant.

Recommandation

L'ensemble des modifications proposées au Plan d'urbanisme aura un effet structurant sur cette portion du territoire montréalais. Ces modifications répondent aux grandes orientations énoncées par le Plan d'urbanisme. Parallèlement, le projet proposé fait l'objet de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (sommaire décisionnel 1071462004).

À la lumière de cette analyse et sous réserve de la résolution des enjeux associés au projet dont fait état la partie « Description » du présent sommaire, il apparaît comme recevable et réalisable :

- que la carte « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer » (carte 1.1 et extrait de la carte 1.1 - arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) soit modifiée afin de refléter la construction du site tel que prévu par le concept de développement proposé;
- que le « Schéma des secteurs d'emplois » (carte 2.4.1) et les illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3 soient modifiés de façon à refléter la nouvelle affectation du sol proposée pour ce secteur;
- que la carte « Les parcs et les espaces verts » (carte 2.5.1 et extrait de la carte 2.5.1 – arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) soit modifiée afin de refléter le concept de développement proposé;
- que la carte d'« Affectation du sol » (carte 3.1.1 et extrait de la carte 3.1.1 – arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) soit modifiée afin de refléter le concept de développement proposé;
- que les paramètres et la carte de la « Densité de construction » (carte 3.1.2, extrait de la carte 3.1.2 – arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et fiche de la densité de construction – arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) soient modifiés afin de

refléter le concept de développement proposé.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

Suite aux séances du 9 février, du 2 mars et du 23 mars 2007, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont émis des avis préliminaires qui ne permettent pas de statuer définitivement sur le projet (voir avis en pièces jointes).

Aspect(s) financier(s)

À terme, le développement du site Contrecoeur, selon le plan de développement présenté par la SHDM permet de générer des recettes fiscales annuelles d'environ 5 millions \$ pour la Ville de Montréal.

Parallèlement, il générerait des dépenses de fonctionnement annuelles supplémentaires d'environ 1,016 million \$ pour l'arrondissement.

Impact(s) majeur(s)

Retombées fiscales annuelles de 5 millions \$;
Décontamination, viabilisation et valorisation d'un terrain vacant municipal;
Construction d'environ 1693 unités de logement de typologies et de gammes variées;
Aménagement d'un nouveau parc local;
Création d'un nouveau lien cyclable.

Opération(s) de communication

Consultation publique à mener par l'Office de consultation publique de Montréal.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Résolution du conseil d'arrondissement au conseil municipal : avril 2007
Recommandation par le comité exécutif : avril 2007
Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal : avril 2007
Consultation publique par l'OCPM : mai 2007
Adoption du règlement par le conseil municipal : août 2007

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux politiques prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de la Ville 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 (Josée RACICOT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CAU / Désir revoir

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 : 2007-04-16

Numéro de dossier :1071462006

Numéro de dossier : 1071462006

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 un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme dans le cadre du développement du site Contrecoeur par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

De demander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme dans le cadre du développement du site Contrecoeur par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) 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 14:42:07, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Josée GUY

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

Numéro de dossier : 1071462006