
AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Réuni le 15 décembre 2023

5227, rue Notre-Dame Est
C23-MHM-05

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin de diminuer le taux d'implantation et le coefficient d'occupation du sol minimum, et autorisation d'un projet de construction en vertu de l'alinéa 1, paragraphe 2°, de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal
Localisation :	5227, rue Notre-Dame Est Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
Statut patrimonial :	Municipal : aucun Provincial : aucun Fédéral : aucun
Demandeur :	Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la ville de Montréal 12-022). Il émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal.

OBJET DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a rencontré, lors de sa réunion par vidéoconférence du 15 décembre 2023, les représentants de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, le propriétaire du terrain ainsi que la firme engagée par celui-ci.

La présente demande est relative à l'aménagement du site portant l'adresse civique 5227, rue Notre-Dame Est, qui requiert une modification au Plan d'urbanisme afin de diminuer le taux d'implantation et le coefficient d'occupation du sol (COS) minimum en y créant un nouveau secteur de densité.

DESCRIPTION DU PROJET ET LOCALISATION

Le terrain visé est situé du côté nord de la rue Notre-Dame Est, à l'extrémité ouest de l'Écoparc industriel de la Grande Prairie, dans le secteur Assomption-Sud-Longue-Pointe. Il est bordé à l'ouest par les voies ferrées du CN, de l'autre côté desquelles se trouve le quartier résidentiel de Viauville.

C'est en 2016 que l'entreprise Ray-Mont Logistiques a acquis le terrain de l'ancienne Canadian Steel Foundries afin d'y relocaliser ses activités de Pointe-Saint-Charles. Le site est déjà en exploitation, servant à la manutention et au transbordement de marchandises et de conteneurs. Les usages et activités sont conformes à l'affectation « industrie » du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et à l'affectation « secteur d'emplois » du Plan d'urbanisme. Ils sont également conformes aux permis déjà émis par l'Arrondissement.

Quelques équipements, tel un élévateur à grains, sont en projet en vue d'optimiser les activités. Une demande d'autorisation a déjà été déposée à l'Arrondissement en vue de permettre la construction de bâtiments abritant des bureaux, un garage et des aires d'entreposage ainsi que l'aménagement d'un stationnement. Compte tenu de la nature et de l'étendue des travaux requis, il est nécessaire de modifier le Plan d'urbanisme pour réduire le taux d'implantation et le COS minimum. L'Arrondissement souhaite créer un nouveau secteur de densité, le secteur 14-T3, dont les limites seraient celles du terrain visé, et faire passer le taux d'implantation de moyen à faible et le COS minimum de 0,3 à 0.



ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger voit d'un œil positif certaines des intentions du projet, comme la diminution du camionnage sur le réseau routier ainsi qu'en direction ou en provenance du Port de Montréal. Il entretient toutefois des préoccupations relatives à l'insertion urbaine du projet et à la cohabitation avec son voisinage.

Ainsi, le CJV reconnaît le bien-fondé des modifications demandées en vue d'optimiser les activités de Ray-Mont Logistiques. Il note aussi que le projet sera encadré par un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la ville et qu'à ce titre, il fera l'objet d'une consultation publique devant l'OCPM. Le CJV est tout de même d'avis que l'entreprise a tout intérêt à bonifier son projet et à continuer à travailler sur les facteurs susceptibles d'améliorer son insertion et de favoriser une cohabitation harmonieuse avec Viauville.

Mesures de mitigation et cohabitation avec la communauté

De prime abord, le CJV demeure d'avis que les activités de gare et de cour de triage ne font pas bon voisinage avec un secteur résidentiel. Il déplore notamment le manque d'information relative à des enjeux importants comme le bruit des activités de Ray-Mont Logistiques et ses heures d'opération. Il n'est pas convaincu que les exigences de l'Arrondissement et les efforts de l'entreprise pour rendre ses activités le plus discrètes possible suffiront à atténuer significativement les nuisances pour les résidents de Viauville.

Notant qu'en vertu du projet de règlement d'encadrement, le verdissement minimum du site serait réduit à 4 % au lieu de 25 %. Le CJV estime que Ray-Mont Logistiques devrait bonifier la bordure végétalisée proposée du côté est, le long de l'éventuel prolongement de la rue Souigny. Il estime surtout que l'entreprise devrait s'efforcer de renaturaliser l'interface avec le secteur Viauville, par exemple en y plantant le plus d'arbres possible, et cela sans attendre.

Certes, l'espace entre le terrain de Ray-Mont Logistiques et Viauville appartient au CN. Pour le CJV, il est souhaitable d'en arriver ultimement à déplacer les voies ferrées pour y aménager un véritable espace tampon végétalisé. Le CJV encourage l'Arrondissement et la Ville à poursuivre la négociation avec le CN pour acquérir la propriété à cette fin.

Le CJV est également d'avis que le projet devrait chercher à mieux s'arrimer aux priorités de la Ville en matière de transition écologique, ainsi qu'aux dispositions du Règlement sur les PIIA qui concernent l'Écoparc industriel de la Grande Prairie. À cette fin, Ray-Mont Logistiques pourrait prendre l'initiative de proposer des mesures de réduction de l'impact sonore, d'intégrer davantage de verdissement autour de son terrain et de s'associer à des projets au bénéfice de la communauté. En somme, le CJV s'attend à ce que Ray-Mont Logistiques se montre exemplaire autant quant à l'insertion de son entreprise dans le milieu environnant que quant au respect de la réglementation relative à ses opérations.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger est favorable à la modification du Plan d'urbanisme pour diminuer le taux d'implantation et le coefficient d'occupation du sol minimum sur le terrain du 5227, rue Notre-Dame Est, et à l'autorisation d'un projet de règlement en vertu de l'alinéa 1, paragraphe 2°, de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal.

Il émet les recommandations suivantes, tout d'abord à l'intention de Ray-Mont Logistiques :

1. Bonifier la zone végétale proposée à l'est, le long de l'éventuel prolongement de la rue Souigny;
2. Renaturaliser l'interface avec le secteur Viauville en vue de créer un espace tampon végétalisé de qualité;
3. Prendre l'initiative de proposer des mesures de réduction de l'impact sonore, d'intégrer davantage de verdure et de s'associer à des projets au bénéfice de la communauté.

Le CJV recommande par ailleurs à l'Arrondissement et à la Ville de poursuivre la négociation avec le CN afin d'acquérir l'emprise de ses voies ferrées et de faire déplacer celles-ci.

Note adressée au demandeur : veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
11 janvier 2023

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.