

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 3 MARS 2017

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.*

Modification du Règlement 07-017 – Faubourg Contrecoeur

Libellé du projet :	Ajouter une disposition abrogative et transférer les dispositions du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) adopté en vertu de l'article 89 de la Charte dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275)
Localisation :	Extrémité Nord-Est de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que la demande implique l'abrogation du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017), adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

LE CONTEXTE

Le Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) a été adopté en 2007 en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (Charte) suite à une consultation tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Ce règlement visait à encadrer la réalisation du plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur, sur un terrain d'environ 380 000 m² délimité au nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou, au sud par la rue Sherbrooke Est, à l'ouest par un quartier résidentiel et à l'est par les terrains de la carrière Lafarge situés sur le territoire de la Ville de Montréal-Est. Le projet résidentiel et commercial comprenait environ 1876 unités d'habitation de typologies et de gammes variées, l'aménagement d'un nouveau parc local et de 50 000 m² de locaux commerciaux. Les modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (PU) nécessaires à l'encadrement du projet ont également été adoptées en 2007 (Règlement 04-047-40). Aucune modification supplémentaire ne sera requise au PU dans le cadre de la présente demande. Le Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) a contribué à l'élaboration du plan directeur, qui lui a été présenté à trois reprises en février et mars 2007.

Aujourd'hui, plus de 90 % des terrains destinés au volet résidentiel sont construits ou en construction et le parc a été aménagé. Le secteur commercial (comprenant une zone institutionnelle), situé en bordure de la rue De Contrecoeur, reste à développer. L'Arrondissement considère que plusieurs dispositions du Règlement 07-017 sont difficilement ou non applicables ou ne reflètent pas les besoins et intérêts des habitants du secteur. Il souhaite modifier ce règlement afin d'y inclure une disposition abrogative. Ceci constitue la première étape d'un processus qui conduira au transfert des dispositions de ce règlement dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275). Cette démarche a pour effet d'abroger l'article 89 et nécessite donc l'adoption par le conseil municipal et une consultation publique à l'OCPM.

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

LA PROPOSITION

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et des services centraux lors de sa réunion du 3 mars 2017. Le CJV accorde une importance particulière à la présente demande, qui est le premier cas d'abrogation d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte à lui être présenté. À ce titre, elle constitue un précédent qui a suscité beaucoup de questions.

Les limites de l'application de l'article 89

Le CJV a pu constater à plusieurs reprises les limites de l'application à long terme des règlements adoptés en vertu de l'article 89 de la Charte. Lorsque trop précis ou prescriptif, le règlement peut contraindre inutilement l'évolution inévitable d'un projet et empêche de profiter de certaines nouvelles opportunités que le contexte n'offrait pas au moment de sa rédaction. Cela est d'autant plus problématique qu'il est souvent rattaché à des sites de grande envergure et à des projets multi-phases, dont le développement s'échelonne sur plusieurs années. Dans ce cadre, il recommande aux services centraux de la Ville de Montréal d'entamer une réflexion sur la teneur et les implications de ce processus d'encadrement, qui selon lui devrait définir des balises d'aménagement tout en permettant l'évolution du projet.

Dans le présent cas de figure, le comité partage l'avis que le Règlement 07-017 actuel est très rigide, trop précis et qu'il ne peut être modifié ou adapté aisément.

Secteur résidentiel

L'Arrondissement indique que l'application du Règlement 07-017 au cours des dix dernières années a permis d'atteindre adéquatement les objectifs de planification du plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur conçu en 2006. La presque totalité des superficies vouées à la fonction résidentielle ont été développées tel que prévu. Les infrastructures sont complétées, le tracé des rues a été respecté et les usages et typologies correspondent aux objectifs de planification initiaux. Néanmoins, il apparaît qu'en raison de la précision des prescriptions, des modifications au règlement auraient été requises afin d'encadrer une série d'interventions à plus petite échelle sur les bâtiments et les aménagements du secteur. Considérant que toute modification à un article 89 implique des procédures administratives importantes, comme une consultation publique à l'OCPM, l'Arrondissement n'en a entreprise aucune. Il a plutôt procédé par l'adoption de dérogations mineures afin d'autoriser certaines interventions qu'il jugeait souhaitables. L'Arrondissement désire aujourd'hui abroger le Règlement 07-017 et en inclure les dispositions à son Règlement d'urbanisme, tout en les adaptant afin :

- d'autoriser de nouvelles interventions (ex. : piscines en cour arrière, clôtures, appareils de climatisation, plantation d'essences d'arbres variées...);
- d'uniformiser certaines dispositions à grandeur du territoire (ex. : exigences de plantation d'arbres);
- et d'en retirer (ex. : normes régissant les aménagements paysagers).

Considérant que la partie résidentielle du secteur est presque entièrement réalisée, et ceci dans le respect des fondements du plan directeur, le CJV comprend qu'une adaptation de la réglementation est souhaitable afin d'encadrer

plus adéquatement les interventions plus fines. Bien qu'il ne revient pas au CJV de se prononcer sur la plupart de ces objets très précis, il est néanmoins inquiet du fait que plusieurs éléments pourraient compromettre la qualité d'ensemble de l'architecture et des aménagements du site. Il recommande à cet effet de bien mesurer les impacts qui en découlent et de les justifier adéquatement. À ce titre, il est préoccupé par l'installation d'abris temporaires pour auto durant la période hivernale. Il regrette que cet enjeu d'adaptation au climat nordique n'ait pas été pris en compte lors de la conception des bâtiments résidentiels. Il encourage à le prendre en considération pour les unités d'habitation qui restent à développer. Par ailleurs, considérant le grand déficit d'arbres dans ce secteur de la ville et les impacts à grande échelle que cette situation peut générer, le CJV s'oppose à la réduction des exigences de plantation d'arbres dans le secteur Contrecoeur, qui passeraient de 1/150 m² à 1/200 m².

Secteur commercial

L'Arrondissement énonce qu'il est pressant de desservir le quartier Contrecoeur avec une offre commerciale adaptée et que le Règlement 07-017 ne permet pas de prendre en compte les besoins et les préoccupations des résidents. Selon le promoteur qui s'est porté acquéreur du secteur commercial, le contexte urbanistique et la dynamique commerciale avoisinante requièrent l'implantation d'une épicerie dont la superficie de plancher et, par conséquent, le nombre d'espaces de stationnement excèdent les paramètres de la réglementation en vigueur. L'abrogation du Règlement 07-017 permettrait à l'Arrondissement d'encadrer le développement du secteur commercial par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Des dérogations seraient accordées afin d'augmenter la superficie autorisée pour l'épicerie de 4000 m² à 4400 m² et d'augmenter le ratio de cases de stationnement de 1/75 m² à 1/30 m². On permettrait également l'implantation de bâtiments en fond de lot.

Le secteur commercial est la seule partie du quartier qui reste réellement à développer et qui soulève de ce fait des enjeux importants. Au regard des intentions présentées, le CJV est préoccupé par le projet qui a été présenté, bien que l'Arrondissement soit déjà intervenu afin de le bonifier. L'épicerie prévue excèderait par sa taille les besoins de la population locale, elle serait implantée en fond de lot et présenterait beaucoup de stationnement. Le projet, dans son ensemble, ne présente pas de façades urbaines. En bordure de la rue Sherbrooke, il prévoit l'implantation d'une station essence et d'un établissement de restauration rapide, séparés par une grande ouverture donnant vue sur un stationnement.

Le CJV est d'avis que cette partie du projet est beaucoup moins intéressante que ce que suggérait le plan directeur qui avait été soumis au CAU en 2007 et qui présentait des bâtiments en front de rue, possiblement sur plusieurs niveaux, offrant une certaine densité et encadrant la rue de manière convaincante. Il considère que le développement du secteur commercial doit continuer de s'appuyer, comme cela a été le cas pour le secteur résidentiel, sur les principes fondamentaux qui ont été développés à l'époque pour l'aménagement du site Contrecoeur, telles la structure de trame de rue, la frontalité sur rue et la qualité et l'urbanité de l'architecture. À cet effet, ces principes devraient être retranscrits dans la nouvelle réglementation.

Le CJV accorde une importance particulière à la partie du projet commercial qui borde la rue Sherbrooke, une artère d'importance régionale. Bien qu'il comprenne que les négociations avec le promoteur puissent être difficiles, le CJV juge que la qualité de la frontalité sur la rue Sherbrooke est fondamentale. Il préconise l'application d'un encadrement adapté au contexte de la rue Sherbrooke, dont la vocation est métropolitaine. Considérant le faible niveau d'avancement de cette partie du projet, le CJV émet donc le souhait de continuer à être impliqué dans son

développement.

À cet effet, il suggère qu'après l'abrogation du Règlement 07-017, un nouvel article 89 pourrait être développé pour le secteur commercial. D'autres outils d'encadrement pourraient aussi être envisagés, comme le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), qui est rarement employé, mais qui constitue un outil intéressant qui définit les principes de base nécessaires à ce type de développement. Quel que soit l'encadrement préconisé et même si la mise en place de celui-ci ne requiert pas son avis, le CJV croit justifié de demander à ce qu'un engagement moral soit pris par l'Arrondissement afin que le projet lui soit représenté.

Consultations publiques

La présente demande constitue la première abrogation d'un article 89. À ce titre, ce cas soulève de nombreux enjeux et sera probablement invoqué comme référence pour d'éventuels cas analogues. Tel qu'indiqué précédemment, cette demande requiert une consultation publique à l'OCPM. Une seconde consultation publique sera menée par l'Arrondissement dans le cadre de la modification du Règlement d'urbanisme, et celle-ci permettrait un processus d'approbation référendaire. Le CJV craint que cette double consultation, par la perception de gaspillage de temps et d'argent qu'elle peut induire chez le citoyen, soit perçue négativement par la population. Ce processus demande également aux citoyens concernés de redoubler leur effort d'implication en augmentant le nombre de séances d'information auxquels ils devront assister et de commentaires à présenter et rédiger afin de donner leur avis sur le développement d'un même site.

Bien que le CJV comprenne les arguments en faveur de l'abolition de l'article 89, il se serait attendu à ce que le nouveau cadre réglementaire qui remplacera le Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017) lui soit présenté. Il a conscience que l'Arrondissement est aux prises avec des délais procéduraux très serrés, mais il est d'avis qu'il est essentiel que le projet de règlement, ou tout au moins l'énoncé factuel de ses principales composantes, soit présenté à l'OCPM.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à l'ajout d'une disposition abrogative et au transfert des dispositions du Règlement du Faubourg Contrecoeur (07-017), adopté en vertu de l'article 89 de la Charte, dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275). Il s'agit de la première abrogation d'un article 89, ce qui constitue un cas de référence très important. Le CJV est d'avis que les règlements adoptés en vertu de l'article 89 sont très souvent rédigés de façon trop restrictive pour des projets réalisés à long terme et que le présent règlement n'est plus approprié à l'encadrement du secteur résidentiel Contrecoeur, aujourd'hui presque entièrement constitué.

Il émet cependant des réserves importantes sur les exigences réglementaires qui le remplaceront. Il pressent en effet une perte de la qualité globale par la multiplication de petites interventions ne respectant pas les principes de design adoptés en 2007. Le CJV est par ailleurs très préoccupé par le secteur commercial qui reste à développer. Il insiste à cet effet pour que les principes fondamentaux qui ont été énoncés dans le plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur soient enchâssés dans la nouvelle réglementation. Le présent avis favorable est donné avec l'espoir que l'arrondissement représente au CJV un projet plus adapté au besoin de frontalité sur la rue Sherbrooke, même si

son avis n'est pas obligatoire. Enfin, il recommande que la teneur du projet de règlement de remplacement, même si celui-ci n'est pas abouti, soit présentée lors de la consultation publique de l'OCPM.

Original signé

Pierre Corriveau

Président

Le 23 mars 2017

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.