

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA15 170107 approuvant le projet particulier PP-83 visant le redéveloppement du site de l'ancien hippodrome de Montréal situé au 7440, boulevard Décarie, consistant en la démolition des principaux bâtiments, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA15 170107 approuvant le projet particulier PP-83 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 13 avril 2015 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **jeudi 14 mai 2015 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4^{ième} étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à permettre la démolition des bâtiments se trouvant sur le site de l'ancien hippodrome de Montréal, situé au 7440, boulevard Décarie et de permettre l'occupation par une dépendance et un équipement mécanique sans qu'il n'y ait d'usage ou de bâtiment principal sur la propriété.

QUE ce projet particulier vise la zone 0003, ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 29 avril 2015.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

Identification		Numéro de dossier : 1151378001
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant une première intervention visant le redéveloppement du site de l'ancien hippodrome de Montréal situé au 7440, boulevard Décarie, consistant en la démolition des principaux bâtiments, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Les discussions entre le gouvernement du Québec, propriétaire du site, et la Ville de Montréal ont conduit en 2012 à une proposition d'entente de cession du site de l'ancien hippodrome de Montréal qui prévoit diverses obligations pour le gouvernement et la Ville. Parmi celles-ci, le gouvernement doit notamment démolir les bâtiments existant sur le site et la Ville doit développer et mettre en valeur le terrain (projet d'acte de cession en pièce jointe).

Le permis de démolition des bâtiments ne peut être délivré de plein droit puisque certaines normes, dont notamment le taux d'implantation et la densité, ne sont pas conformes à la Réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Cette obligation de démolition intervient dans un contexte où le Service de la mise en valeur du territoire (SMVT), en collaboration avec l'arrondissement, a entrepris en 2014, une démarche de planification du secteur Namur/De la Savane, qui inclut le site de l'ancien hippodrome, afin de déterminer des orientations d'aménagement. Dans les circonstances, la démolition constitue une étape transitoire dans la mise en valeur du site. Pour ce faire, l'adoption d'un projet particulier de construction ou de modification de l'occupation d'un immeuble (PPCMOI) constitue la solution réglementaire privilégiée dont le projet de remplacement, compte tenu de l'étape de planification en cours du secteur, devra intervenir dans un délai de 60 mois. D'ici là, aucune modification au Plan d'urbanisme ne serait requise.

Décision(s) antérieure(s)

CG13 0233 - 20 juin 2013 : Approbation du projet d'acte de cession du site de l'hippodrome par la SONAC, à la Ville de Montréal (résolution et acte de cession en pièce jointe)

Description

Les premiers aménagements relatifs aux courses de chevaux sur le site de l'hippodrome de Montréal datent de 1907. Depuis l'ouverture de l'hippodrome, divers réaménagements ont été réalisés. La majorité des bâtiments existants ont été construits à la fin des années 50. L'arrêt des activités hippiques est

survenu en 2009.

Évaluation des bâtiments et du site de l'hippodrome

Le site de l'hippodrome, incluant ses bâtiments, n'est pas répertorié dans les registres publics traitant du patrimoine ("Répertoire du patrimoine culturel du Québec", "Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal"). Il ne fait pas parti des secteurs et des immeubles présentant une valeur patrimoniale au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Dans la foulée de l'entente de cession, le Service de la mise en valeur du territoire (SMVT), en collaboration avec l'arrondissement, a entrepris une évaluation des bâtiments et du site (voir la note technique du SMVT en pièce jointe). Certaines caractéristiques du site ont alors été reconnues et mériteraient d'être prises en compte dans le projet de mise en valeur de ce terrain, notamment :

- la toponymie du lieu et le symbole associé aux activités hippiques et à l'anneau de course;
- le dégagement et les perspectives visuelles qu'offre le site sur la ville et le mont Royal;
- la présence d'éléments naturels, notamment une lisière boisée.

Parallèlement à la démarche entreprise par le SMVT, le Service de la gestion et de la planification immobilière (SGPI) a fait une évaluation physique des bâtiments. Ce dernier juge qu'il ne serait pas envisageable de réhabiliter les bâtiments à des fins municipales. Il constate notamment que :

- la portion des immeubles aménagée en gradins est difficilement récupérable;
- il serait complexe d'aménager les volumes au-dessus et en dessous des gradins pour un autre usage à moins d'y consacrer un investissement considérable.

La planification du secteur de l'hippodrome

Dès 2009, la Ville de Montréal a entamé une réflexion sur la vocation future du site de l'ancien hippodrome. En 2012, la Ville tenait une démarche de concertation sur la mise en valeur du site et de ses abords (bilan de la démarche de concertation disponible en pièce jointe).

Tel qu'identifié au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté récemment, le site de l'ancien hippodrome est inclus dans le secteur de planification stratégique Namur/De la Savane (carte du concept d'aménagement spatiale du Schéma et celle du territoire d'étude du secteur Namur - De la Savane, en pièce jointe). Pour le site de l'ancien hippodrome, il y est prévu une vocation résidentielle (habitation, commerce, bureau et équipement récréatif, culturel ou institutionnel). Les études quant au prolongement du boulevard Cavendish, compris dans le secteur Namur/De la Savane, sont présentement en cours.

Dans une perspective de renouvellement urbain du secteur, la Direction de l'urbanisme du SMVT a amorcé une planification d'ensemble. Un diagnostic du secteur a été posé ainsi que les enjeux de mise en valeur soulevés. Ceux-ci se présentent de la façon suivante :

- la vocation des différentes composantes du territoire;
- les déplacements et la desserte en transport dans un contexte de morcellement du territoire et de haut niveau de congestion routière;
- la qualité de l'aménagement du domaine public pour les piétons et les cyclistes, particulièrement pour accéder aux stations de métro;
- le développement immobilier;
- la vétusté et la saturation, voire parfois l'absence d'infrastructures souterraines;
- la présence d'importants îlots de chaleur et la nécessité d'améliorer le verdissement.

Pour les prochaines étapes, la Direction de l'urbanisme (SMVT) entend établir les orientations d'aménagement pour le secteur, incluant le site de l'ancien hippodrome. Elle entend aussi prioriser les interventions pour amorcer la mise en valeur du secteur, et ce, dans une vision à long terme.

Dispositions réglementaires à prendre en compte

La présente approbation vise à autoriser la démolition des bâtiments situés sur le site, sauf pour

l'occupation d'une station électrique ou de pompage, et ce, même s'il n'y a pas un usage ou un bâtiment principal.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande la présente demande pour les raisons suivantes :

- la démolition des bâtiments de l'ancien hippodrome est requise en vertu de l'entente de cession intervenue entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal;
- la démolition des bâtiments constitue une étape transitoire dans la mise en valeur du site. Une démarche formelle de planification est en cours et vise la réalisation d'un projet de remplacement;
- certaines caractéristiques du site ont été reconnues et seront prises en compte dans le projet de mise en valeur du site (notamment : la toponymie et la forme singulière de l'anneau associé au lieu, les perspectives visuelles vers la Ville et la présence d'éléments naturels);
- le Service de la gestion et de la planification immobilière de la Ville n'envisage pas la réhabilitation des bâtiments à des fins municipales;
- à sa séance du 12 mars 2015, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement a recommandé favorablement la demande. Le CCU a également exprimé l'intérêt que soit étudiée une réutilisation temporaire du site, dans l'attente de la réalisation d'un projet de remplacement.

La direction considère essentiel, en plus, que soient pris en compte :

- la démolition sélective des matériaux de démolition, de manière à en optimiser la réutilisation ou la récupération;
- le nettoyage et le nivellement des sites de démolition en conformité avec les niveaux du sol du site et leur verdissement;
- la sécurité du site.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

13 avril 2015 : adoption du projet de résolution par le CA
avril 2015 : consultation publique
4 mai 2015 : approbation du second projet de résolution par le CA;
mai 2015 : processus d'approbation référendaire;
1^e juin 2015 : approbation de la résolution.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La demande requière une approbation de démolir, de déroger aux dispositions sur les densités et aux taux d'implantation ainsi que d'autoriser la présence de dépendances et peut être autorisée en vertu du règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable :

Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme (Sylvain DUCAS)

Avis favorable avec commentaires :

Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction (Sylvie DESJARDINS)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-3389

Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Sylvia-Anne DUPLANTIE

Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Tél. : 514 872-2345

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2015-03-19 14:15:32

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1151378001

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 13 avril 2015

Résolution: CA15 170107

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-83

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-83 visant à autoriser sur le site de l'ancien hippodrome de Montréal, au 7440, boulevard Décarie :

- la démolition de tous les bâtiments;
- l'occupation par une dépendance et un équipement mécanique sans qu'il n'y ait d'usage ou de bâtiment principal sur le site.

Le tout, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 2 648 223 et 2 384 988 du cadastre du Québec tels qu'ils sont illustrés sur le plan accompagnant le certificat de localisation joint à son annexe A.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition de tous les bâtiments ainsi que l'occupation du site par une dépendance et un équipement mécanique, sans qu'il n'y ait d'usage ou de bâtiment principal, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 5 (quant à la définition de dépendance), 34, 40 et 340 (quant à la localisation d'une dépendance dans les cours) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

**SECTION III
CONDITIONS**

3. Une dépendance et un équipement mécanique destinés au raccordement aux services publics d'électricité ou relatifs au pompage des eaux sont autorisés, et ce, même si le site n'est pas occupé par un usage ou un bâtiment principal.
4. La hauteur maximale d'une dépendance et d'un équipement mécanique visés à l'article 3 est de 4 m.
5. Dans les 60 mois de la délivrance du premier permis de démolition, au moins un projet de remplacement doit être réalisé. Tout projet de remplacement doit respecter un COS minimal de 1,0 et un taux d'implantation minimal de 35 %.
6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation des déchets de démolition doit être déposé.
7. Dans les 90 jours de la démolition de chacun des bâtiments, le site de démolition doit être :
 - a) entièrement libéré de tous matériaux résultant de la démolition;
 - b) nivelé de manière à empêcher la création d'un bassin pouvant accumuler de l'eau;
 - c) recouvert d'une terre végétale et verdi.

Annexe A

Certificat de localisation daté du 25 février 2010 et préparé par M. Richard Mc Clish, arpenteur-géomètre

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

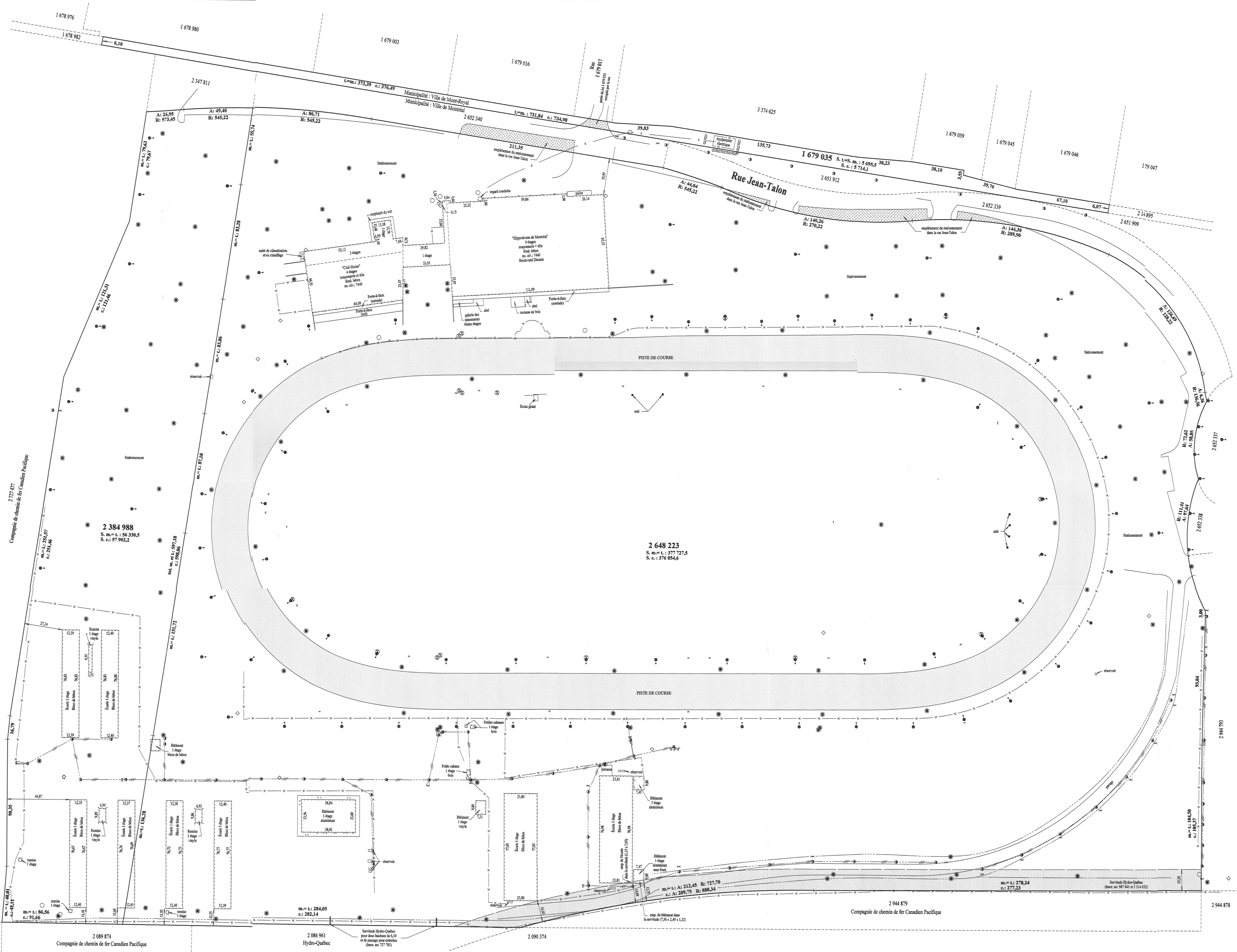
40.08 1151378001

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 avril 2015

ANNEXE - A



Notes : Les données indiquées sur ce document sont en mètres (M).
 Les zones de bâtiment principal qui dépassent une limite de propriété ont été prises à partir de photos.
 Les zones des bâtiments annexes ne sont pas indiquées sur cet plan à titre de référence.
 Ce plan est un document informatif et ne constitue pas un document officiel. Il est soumis à la validation de la Ville de Montréal. Toute erreur ou omission de ce plan est la responsabilité de l'utilisateur et non celle de la Ville de Montréal.

<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ligne de propriété — Ligne de servitude ○ Borne fontaine — clôture — Ligne électrique aérienne — Ligne électrique souterraine (position approximative) haie — passage — poteau électrique — égout pluvial — égout sanitaire — communication / éclairage 	<p>Meunier Fournier Bernard Mc Clish inc ARPENTEURS-GÉOMÈTRES 940 montée Masson, suite 100, Terrebonne, Qc, J3W 2K9 Téléphone : 450-471-0188</p>	<p>Date de levé : 4.5.8 et 9 février 2010 Echelle : 1 : 1 000</p>
	<p>Certificat de Localisation Cadastre : Cadastre du Québec Circonscription Foncière : Montréal Municipalité : Ville de Montréal Lot(s) : 2 384 988 et 2 648 223 Municipalité : Ville de Mont-Royal Lot(s) : 1 679 035 Signé à Terrebonne le : 25 février 2010 Par : <i>Richard Mc Clish</i> Richard Mc Clish arpenteur-géomètre</p>	