

Identification		Numéro de dossier : 1124543001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire , Direction du développement économique et urbain , Urbanisme et aménagement urbain	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme pour y ajouter le programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de PPU Griffintown / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs, les densités et les usages du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire	

Contenu

Contexte

Le secteur Griffintown constitue l'un des 26 secteurs de planification détaillée identifiés par le Plan d'urbanisme adopté en 2004. Totalisant près de 84 hectares, ce vaste secteur est entièrement localisé dans l'arrondissement du Sud-Ouest, en bordure immédiate du centre des affaires, du faubourg des Récollets et de l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

Depuis 2010, le secteur jouit d'un intérêt sans précédent de la part des promoteurs immobiliers. Plus d'une vingtaine de projets immobiliers privés sont actuellement à divers stades d'analyse et d'encadrement par l'arrondissement du Sud-Ouest. Répartis sur l'ensemble du secteur, ces projets pourraient, à terme, représenter plus de 8 000 nouveaux logements et plus de 150 000 mètres carrés de superficie de plancher commerciale ou de bureau.

Considérant les démarches ponctuelles de planification et de consultation menées dans certaines parties du secteur au cours des dernières années, notamment dans le cadre des projets Griffintown et Bassins du Nouveau Havre, la Ville a reconnu l'importance d'établir une vision cohérente de mise en valeur pour l'ensemble du secteur reflétant également les intérêts d'une multitude de parties intéressées.

En septembre 2011, le comité exécutif mandatait l'OCPM pour entreprendre des échanges avec l'ensemble des acteurs intéressés en vue de dégager des orientations d'aménagement appuyées sur une vision d'ensemble du développement de Griffintown. Menés à partir de l'automne 2011, ces échanges ont notamment compris une tournée de préconsultation, un colloque et une journée portes ouvertes, une campagne d'échanges en ligne par l'entremise d'un site Internet et quatre séances d'audition de mémoires tenues en février 2012.

Cette démarche a notamment permis de faire ressortir différentes visions de développement entretenues par les intervenants à l'égard du devenir de Griffintown :

- Une extension du centre-ville vers le sud;

- Une extension du Vieux-Montréal;
- Un nouveau quartier à part entière dans l'arrondissement du Sud-Ouest;
- Un pôle d'innovation dans différents domaines;
- Un milieu de vie le plus autonome possible.

Des enjeux ont également été dégagés, touchant les thèmes de l'identité de la communauté future du secteur, de la densification, des fonctions urbaines à privilégier, de l'importance du domaine public, de la place de l'automobile et du piéton, de la gestion écoresponsable du territoire et de l'arrimage du secteur avec les quartiers limitrophes.

Au terme de cette démarche, l'OCPM rendait public son rapport de consultation le 30 avril 2012, établissant les bases de la construction du projet de PPU faisant l'objet du présent sommaire décisionnel.

L'OCPM a reconnu la création et l'innovation comme thématiques identitaires centrales et dégagé cinq grands principes d'aménagement qui ont servi de guide à la définition de la vision de mise en valeur préconisée par le projet de PPU :

- Capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier;
- Viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants;
- Voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie;
- Créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier;
- Faire de Griffintown un modèle de développement durable.

Sur ces bases, le projet de PPU présente donc une vision de mise en valeur appuyée par plus d'une soixantaine de mesures de mise en œuvre qui nécessiteront, par exemple, l'acquisition de sites stratégiques aux fins de parc, des interventions de réaménagement du domaine public, des modifications à la réglementation de zonage de l'arrondissement et des collaborations à établir avec d'autres partenaires institutionnels de la Ville.

En réponse au mandat relatif à l'examen des mesures à mettre en place pour préserver la valeur patrimoniale du site du Horse Palace et quant aux autres aspects patrimoniaux du secteur Griffintown, le projet de PPU annonce un ensemble de mesures spécifiques relatives au cadre bâti et à l'aménagement du domaine public, notamment l'acquisition de l'ancien paddock de l'écurie Horse Palace et son réaménagement en espace vert.

Un règlement de contrôle intérimaire accompagne également le projet de PPU de manière à ne pas compromettre les orientations de mise en valeur qui y sont présentées dans l'attente de son adoption finale faisant suite à la consultation publique.

Décision(s) antérieure(s)

CE12 0728 - 16 mai 2012 (1121079007) : Prendre acte du rapport de l'OCPM sur la première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré pour le secteur de planification détaillée Griffintown

CM 12 0332 - 17 avril 2012 : Mandater conjointement la Direction du développement économique et urbain, la Direction de la culture et du patrimoine et l'arrondissement du Sud-Ouest pour examiner les mesures à mettre en place pour préserver la valeur patrimoniale du site du Horse Palace et pour poursuivre cette démarche à propos des aspects patrimoniaux du rapport de l'OCPM concernant la planification détaillée de Griffintown.

CE11 1553 - 28 septembre 2011 (1114543001) : Mandater l'OCPM pour assurer la tenue des activités de la première étape de la démarche d'interaction avec le public prévue dans le cadre du parachèvement de la planification du secteur Griffintown, et ce, dans le respect des décisions déjà prises par la Ville pour le secteur du PPU Griffintown -Secteur Peel-Wellington, pour le site des Bassins du Nouveau Havre et pour

le projet Quartier Bonaventure

CE10 1239 - 11 août 2010 (1101009002) : Approuver le projet Quartier Bonaventure révisé

CM10 0336 - 19 avril 2010 (1104175001) : Approuver un projet d'accord entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - phase 1 (Intervention de l'arrondissement demandant spécifiquement de finaliser la planification détaillée du secteur Griffintown)

CM09 0029 - 24 août 2009 (1083468009) : Adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales [...] » (règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville visant le site du 1500, rue Ottawa, projet Les Bassins du Nouveau Havre)

CE09 1101 - 17 juin 2009 (1091075004) : Adopter une résolution afin de mandater l'OCPM pour tenir une consultation publique sur le projet Bonaventure, y compris sur le corridor de transport collectif Dalhousie

CM08 0282 - 28 avril 2008 (1084543001) : Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le PPU Griffintown - Secteur Peel-Wellington révisé à la suite de l'assemblée publique de consultation tenue sous la gouverne de l'arrondissement du Sud-Ouest

CE07 1860 - 21 novembre 2007 (1074543005) : Entreprendre les démarches relatives à l'élaboration d'un PPU portant sur le secteur Griffintown

Description

Le projet de PPU

Le projet de PPU est composé des éléments suivants :

- Énoncé de vision de mise en valeur;
- Projet urbain s'articulant sur cinq thématiques appuyées par des mesures de mise en œuvre;
- Modalités de réalisation et calendrier.

La vision de mise en valeur préconisée par le projet de PPU vise à faire de Griffintown un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle, un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé. Cette vision repose sur deux fondements :

- La préservation et la mise en valeur de l'héritage urbain et architectural du secteur;
- Une approche de planification et d'aménagement soutenant de nouvelles pratiques collectives durables (mobilité, densification, écologie et partage de l'espace public) et l'innovation.

Le projet de PPU reconnaît également le rôle prépondérant joué par l'espace public comme levier de transformation urbaine et comme facteur de qualité de vie. Les mesures de mise en œuvre du PPU y sont donc particulièrement centrées sur les diverses composantes de l'espace public de Griffintown (rues, trottoirs, espaces verts et places publiques) et font ressortir leur caractère incontournable pour assurer la viabilité de la requalification et de la densification du secteur.

Les interventions mises de l'avant pour soutenir la vision s'articulent en fonction des cinq thématiques suivantes qui résument les champs d'action de la Ville requis pour assurer la requalification du secteur :

1. Créer des liens;
2. Aménager un nouvel espace collectif;
3. Offrir de véritables lieux publics;
4. Fabriquer le paysage de la rue;
5. Consolider le tissu social et culturel.

Le projet de PPU entraînera également certaines modifications à la réglementation de zonage de

l'arrondissement du Sud-Ouest. Élaborés dans le respect des paramètres de développement établis dans le cadre du PPU Peel-Wellington et du règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville encadrant le projet des Bassins du Nouveau Havre sur le site de l'ancien centre de tri postal, les paramètres mis de l'avant par le projet de PPU touchent notamment les usages autorisés, les hauteurs, les densités et les taux d'implantation.

Les mesures de contrôle intérimaire

Afin de ne pas compromettre la mise en œuvre des nouvelles dispositions proposées par le PPU avant que la réglementation appropriée soit entièrement modifiée, le conseil municipal peut adopter, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une résolution et un règlement de contrôle intérimaire afin de régir les nouvelles constructions ou l'agrandissement d'un immeuble, ainsi que les nouveaux usages ou l'agrandissement d'un usage, autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) en respect du PPU qui est présenté.

La résolution de contrôle intérimaire adoptée en même temps que le projet de règlement de contrôle intérimaire permettra de créer un « effet de gel » immédiat ayant comme conséquence d'interdire l'émission de tout permis de construction ou de tout certificat d'autorisation d'usage qui ne respecterait pas le nouveau cadre réglementaire proposé.

Toute demande de permis de construction ou de transformation, ainsi que tout certificat d'autorisation ou d'occupation devra tenir compte des mesures de contrôle intérimaire contenues dans la résolution et le règlement de contrôle intérimaire. Comme les règlements d'urbanisme locaux en vigueur continuent de s'appliquer, deux séries de normes s'appliqueront simultanément, ce qui fait qu'en pratique, les règles les plus sévères seront retenues.

Justification

La Ville s'est engagée à parachever dans les meilleurs délais la planification détaillée du secteur Griffintown. Faisant suite à la première étape de consultation publique menée par l'OCPM, la Ville a entrepris la préparation d'un PPU devant préciser la vision de redéveloppement du secteur, de même que les orientations et les interventions publiques requises pour assurer la mise en œuvre de cette vision.

Le secteur Griffintown constitue un quartier industriel hérité du 19^e siècle. Avec l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004 et plus récemment par l'adoption du PPU Peel-Wellington (2008), la Ville confirmait son intention de requalifier ce vaste secteur pour en faire un milieu de vie mixte à dominante résidentielle.

Aspect(s) financier(s)

Le projet de PPU identifie un ensemble de terrains qui devront faire l'objet d'une acquisition par la Ville afin d'y aménager de nouveaux parcs et places publiques, de même qu'un ensemble d'interventions de réaménagement du domaine public existant. Ces interventions nécessiteront des investissements qui seront assurés dans le cadre du Programme triennal d'immobilisations en fonction des paramètres de financement identifiés par le Service des finances.

Développement durable

La vision de mise en valeur portée par le projet de PPU repose sur deux fondements dont l'un vise à faire du secteur un milieu de vie durable et innovant. Dans cet esprit, les interventions préconisées par le PPU répondent à l'ensemble des orientations du Plan de développement durable 2010-2015.

Impact(s) majeur(s)

L'effervescence immobilière qui caractérise le secteur Griffintown fait en sorte que l'arrondissement du

Sud-Ouest reçoit régulièrement des demandes d'avis préliminaire et de permis de construction visant des sites dans le secteur. Concurrément au démarrage de la première phase de consultation publique menée par l'OCPM à l'hiver 2012, l'arrondissement s'est engagé à suspendre, pendant toute la durée de la consultation publique, l'analyse des projets de développement dérogeant aux dispositions en vigueur dans le secteur. En conséquence, l'étude de plusieurs projets immobiliers se retrouve donc en attente du parachèvement de la démarche de consultation et de l'adoption finale subséquente du PPU.

Le PPU fournira à l'arrondissement du Sud-Ouest les indications qui lui permettront d'assurer l'encadrement des projets de développement à l'étude et assurera une planification cohérente des interventions publiques qui seront requises pour structurer le secteur et y permettre la création d'un milieu de vie de qualité. Ce document permettra également de maximiser le potentiel de valeur ajoutée associé à une mise en valeur intégrée de l'ensemble du secteur.

Opération(s) de communication

Un communiqué de presse sera publié pour annoncer le parachèvement de la démarche de planification. Une coordination avec l'arrondissement du Sud-Ouest sera requise à cet effet. Les activités de communication relatives aux assemblées publiques seront placées sous la responsabilité de l'OCPM.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de PPU, du règlement de contrôle intérimaire, de la résolution de contrôle intérimaire et mandat de consultation à l'OCPM par le conseil municipal : 22 octobre 2012
- Tenue des activités de consultation publique par l'OCPM : novembre 2012-janvier 2013 (à confirmer par l'OCPM)
- Adoption du PPU par le conseil municipal : printemps 2013

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Qualité de vie , Direction de la culture et du patrimoine (Isabelle DUMAS)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Avis favorable avec commentaires :

Finances , Direction du budget (Denis LABERGE)

Avis favorable avec commentaires :

Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Normand PROULX)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Stéphane CONANT

Charge(e) de projets - urbanisme

Tél. : 514-872-7713

Télécop. : 514 872-1598

Endossé par:

Luc GAGNON

Chef de division Urbanisme et aménagement urbain

Tél. : 514-872-4095

Télécop. : 514 872-1598

Date d'endossement : 2012-10-11 12:58:03

Numéro de dossier : 1124543001