

Identification		Numéro de dossier : 1123794001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme et du développement économique , Urbanisme et aménagement urbain	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet de Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES) / Adopter un projet de règlement intégrant diverses modifications au Plan d'urbanisme pour tenir compte du PDUES / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de PDUES et les modifications au Plan d'urbanisme / Mandater le service de la Mise en valeur du territoire, le service des Finances et la direction des Stratégies et transactions immobilières pour élaborer la stratégie immobilière et financière préalable à la mise en oeuvre du PDUES.	

## Contenu

### Contexte

L'élaboration d'un Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES) fait suite à l'adoption par le conseil municipal, en février 2011, du règlement autorisant l'aménagement du site Outremont de l'Université de Montréal. Le PDUES s'inscrit également dans la foulée de la démarche de planification détaillée du secteur des « Abords du CP » annoncée dans le Plan d'urbanisme adopté en 2004. En outre, ce secteur est l'un des secteurs prioritaires identifiés au Plan de développement de Montréal, dont l'adoption est prévue en 2013.

Le PDUES porte sur un territoire de 0,8 km<sup>2</sup> qui regroupe divers secteurs à vocation industrielle et commerciale des arrondissements de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et d'Outremont. L'évolution récente de ce territoire a été marquée par le déclin des activités manufacturières et l'avènement de nouvelles activités économiques, notamment dans les secteurs créatifs, institutionnels et des technologies de l'information et des communications.

Le territoire du PDUES est, sur le plan physique, fragmenté par des voies ferroviaires et traversé par plusieurs voies de circulation appartenant au réseau artériel. Il compte lui-même peu de résidants, mais il est situé à la frange de quartiers peuplés ayant chacun une identité bien affirmée et où vivent des communautés directement interpellées par son avenir.

La diversité et la nature des enjeux associés à ce territoire, ainsi que le contexte dans lequel il s'inscrit, ont mené à l'élaboration d'un document permettant d'intégrer les dimensions urbaines, économiques et sociales de son développement et de son aménagement. Ces aspects militaient également en faveur d'une démarche de planification accordant une large place à la collaboration et à la concertation.

Le PDUES a donc été élaboré en étroite collaboration avec les arrondissements concernés et en concertation avec les acteurs locaux et les citoyens. Il a fait l'objet d'une vaste démarche de planification participative dans le cadre de laquelle les citoyens et la société civile ont été invités à partager leurs expériences, leurs préoccupations et leurs idées sur un forum de discussion en ligne ainsi qu'à l'occasion

de quatre rencontres de quartier. À cette fin, 35 000 cartons d'invitation ont été distribués dans le territoire et les quartiers avoisinants. Le forum a interpellé plus de 1750 visiteurs uniques, tandis que 280 personnes ont participé aux rencontres de quartier.

Le point marquant de la démarche de concertation a été la tenue de deux ateliers regroupant une diversité d'acteurs de la société civile et du milieu des affaires, des professionnels et des gestionnaires de l'administration municipale ainsi que des représentants de l'Université de Montréal et du Canadien Pacifique (CP). À l'occasion de ces ateliers, plus de 80 participants ont pu s'exprimer sur la vision d'avenir du territoire et proposer des initiatives pour soutenir le type de développement souhaité qui ont ensuite été présentées lors d'un forum public.

En marge de cette démarche, la Ville a apporté son soutien à un atelier d'urbanisme citoyen, mis sur pied à l'initiative du milieu, portant sur l'aménagement de l'avenue du Parc.

Le PDUES s'appuie ainsi sur une vision concertée du devenir du territoire définie dans le cadre d'une démarche ouverte et inclusive. Son adoption, avec les modifications au Plan d'urbanisme qui l'accompagnent, constitue une étape importante en vue de concrétiser cette vision dont l'objectif général est de revitaliser ce territoire en tenant compte, notamment, des besoins des communautés des quartiers avoisinants.

#### Décision(s) antérieure(s)

**CE12 08466** – 24 septembre 2012 (dossier 1125268003) Imposition de réserves à des fins de parc et de rues et mandat à la Direction des stratégies et transactions immobilières pour négocier des acquisitions.

**CE12 1426** – 29 août 2012 (dossier 1120442001) Autorisation d'une dépense additionnelle de 15 000 \$, taxes incluses, pour couvrir les honoraires professionnels supplémentaires reliés à l'organisation d'une opération populaire d'aménagement (OPA) dans le cadre des activités de concertation du PDUES.

**CE12 0116** – 1<sup>er</sup> février 2012 (dossier 1110442005) Octroi d'un contrat de services professionnels à Raymond Chabot Grant Thornton pour la réalisation d'une étude de potentiel économique dans le cadre de l'élaboration du PDUES.

**CE11 2094** - 14 décembre 2011 (dossier 1110442004) - Octroi d'un contrat de services professionnels à Acertys pour la planification et l'organisation de l'ensemble des activités de concertation, d'interaction et de communication qui seront réalisées dans le cadre de l'élaboration du PDUES.

**CM11 0128** - 22 février 2011 (dossier 1110093001) - Adoption du projet d'entente sur les conditions de réalisation du campus Outremont intervenue entre la Ville et l'Université de Montréal.

**CM11 0129** - 22 février 2011 (dossier 1100524002) - Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) ». Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) ».

#### Description

##### Le projet de PDUES

Le PDUES soumis pour adoption dans le présent sommaire décisionnel a été élaboré par le Service de la mise en valeur du territoire en étroite collaboration avec les arrondissements concernés et en concertation avec les acteurs locaux et les citoyens. Dans une approche de développement durable, le PDUES s'appuie notamment sur une vision concertée du devenir du territoire définie dans le cadre d'une démarche ouverte et inclusive. Il intègre des orientations et une stratégie d'intervention ayant une portée sur l'aménagement urbain ainsi que sur le développement économique, social et culturel et s'appuie entre autres sur la vision et les principes énoncés dans le projet de Plan de développement urbain de Montréal dont l'adoption est prévue en 2013.

Les orientations de développement et d'aménagement soutenues par le PDUES sont :

- Affirmer la vocation économique du territoire;
- Soutenir la consolidation de milieux mixtes comportant une offre de logement diversifiée;
- Contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie;
- Décloisonner les quartiers et améliorer la mobilité au sein du territoire.

Les différentes stratégies d'intervention municipale visant à concrétiser ces orientations sont présentées sous les thèmes suivants :

- Aménagement du domaine public et des espaces libres;
- Diversité économique et soutien aux créateurs;
- Qualité de l'habitat et soutien aux communautés;
- Mesures d'encadrement du développement immobilier.

Parmi les principales initiatives qu'il met de l'avant, le PDUES propose notamment un positionnement économique du territoire en tant que « carrefour de la création ». Ce positionnement a été établi à la lumière des conclusions d'une étude dans le cadre d'une réflexion à laquelle les centres locaux de développement (CLD) et les corporations de développement économique et communautaire (CDEC) ont été étroitement associés. Par ailleurs, il propose diverses interventions pour améliorer l'espace public et assurer une mixité de population, dont l'acquisition de terrains aux fins de parc et pour la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Dans une perspective adaptée aux besoins de la communauté, le PDUES propose également la mise en place d'un mécanisme destiné à soutenir financièrement des projets structurants de développement social initiés par et pour le milieu. Les problématiques touchées pourraient, par exemple, concerner l'intégration des nouveaux arrivants, les services requis par les parents et les familles ou encore les besoins de la population vieillissante.

De plus, il identifie plusieurs mesures d'encadrement du développement immobilier, conséquentes avec la vision de développement et d'aménagement du territoire, complémentaires à la mise en œuvre des autres stratégies. Ces mesures sont intégrées au projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme qui fait également l'objet de ce sommaire décisionnel.

Enfin, le PDUES fait état de la planification et de la programmation des interventions prioritaires, des collaborations et des initiatives des partenaires et des mécanismes qui seront établis pour assurer, dans la foulée de son adoption, le suivi de sa mise en œuvre avec les partenaires publics et institutionnels et la poursuite du dialogue avec les citoyens et la communauté locale.

### **Les modifications au Plan d'urbanisme**

L'approbation du PDUES s'accompagne d'un projet de règlement introduisant plusieurs modifications au Plan d'urbanisme pour encadrer le développement immobilier de manière cohérente avec les orientations qu'il met de l'avant.

Les modifications touchent, à des degrés divers, les quatre arrondissements concernés par le PDUES, soit ceux de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et d'Outremont.

Elles portent sur :

- L'affectation du sol, qui accorde une reconnaissance accrue au territoire en tant que secteur d'emplois;
- Les hauteurs et les densités, qui sont généralement augmentées afin de favoriser la diversification et l'intensification des activités, notamment dans le voisinage des stations de métro qui ponctuent le territoire;
- L'introduction de principes de composition urbaine, qui fournissent des lignes guides pour la modulation plus fine des hauteurs et la répartition de certaines activités à l'échelle du territoire;

- L'intégration de règlements sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) spécifiques pour assurer un encadrement particulier des projets dans le secteur De Castelnau.

#### Justification

La Ville s'est engagée à réaliser une planification détaillée pour un territoire englobant divers secteurs au pourtour de l'ancien triage Outremont suite à l'adoption, en février 2011, du règlement autorisant sa conversion en quartier universitaire et résidentiel. Par ailleurs, ce territoire s'inscrit dans un secteur déjà identifié dans le Plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une telle planification en vue de sa requalification.

L'adoption du PDUES marque l'aboutissement de cette démarche et permettra d'orienter les interventions en matière de développement et d'aménagement de ce territoire à partir d'une vision claire, concertée et partagée, par les arrondissements et les acteurs du milieu, de son devenir.

Le Comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet de PDUES le 18 décembre 2012 (voir pièces jointes au dossier)

#### Aspect(s) financier(s)

L'élaboration d'une stratégie immobilière et financière, préalable à la mise en oeuvre du PDUES, fait l'objet d'un mandat attribué conjointement au service de la Mise en valeur du territoire, au service des Finances et à la direction des Stratégies et transactions immobilières dans le cadre du présent dossier.

#### Développement durable

La vision de mise en valeur du territoire portée par le projet du PDUES s'inscrit, à plusieurs égards, dans la perspective d'un développement durable, notamment en regard de la démarche de planification participative. Le PDUES comporte notamment des mesures et des stratégies visant à réduire la dépendance à l'automobile et les îlots de chaleur, à aménager des quartiers durables, à apaiser la circulation et à favoriser le captage, la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. À l'instar de l'approche participative déployée pour son élaboration, un processus de participation et de concertation avec le milieu est prévu dans le cadre de sa mise en oeuvre.

#### Impact(s) majeur(s)

Le PDUES établit une vision et des orientations claires qui guideront les actions d'une pluralité d'acteurs concernés par le développement et l'aménagement de ce territoire, notamment en ce qui a trait à son positionnement économique. En plus d'affirmer sa vocation économique, il ouvre la voie à la création de milieux mixtes et durables, là où les conditions y sont particulièrement propices. Sa mise en oeuvre contribuera à la qualité de vie, au décloisonnement des quartiers et à l'amélioration de la mobilité. Le PDUES fournit également des indications à partir desquelles les arrondissements pourront assurer un encadrement des projets de développement cohérent avec les interventions publiques sur le territoire.

#### Opération(s) de communication

Il a été convenu avec la Direction des communications qu'un communiqué de presse sera transmis aux médias nationaux et locaux afin de présenter les grandes orientations du PDUES. Le matériel visuel illustrant ces grandes orientations sera également mis à la disposition des médias. Une coordination avec les quatre arrondissements concernés et les partenaires institutionnels de la Ville sera requise. Le jour même de l'adoption du projet de PDUES, le communiqué sera transmis à tous ceux et celles qui ont participé à la démarche de concertation amorcée au début de l'année. Le communiqué, les illustrations et le projet de PDUES seront également déposés sur le site Internet dédié à la démarche de concertation du PDUES (forumcitoyen.ca) de même que sur l'ensemble des plateformes Internet de la Ville. Notons par ailleurs que les activités de communication relatives à la consultation publique relèvent de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de PDUES et du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et mandat de consultation à l'OCPM par le conseil municipal (janvier 2013);
- Tenue des activités de consultation publique par l'OCPM (hiver 2013);
- Adoption du PDUES et du règlement modifiant le Plan d'urbanisme (printemps 2013)

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :

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

Avis favorable avec commentaires :

Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Alain BEAULIEU)

Avis favorable avec commentaires :

Le Plateau-Mont-Royal , Direction du développement du territoire (Stéphane MORIN)

Avis favorable avec commentaires :

Infrastructures\_transport et de l'environnement , Direction des transports (Francine LEDUC)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction de l'habitation (Suzanne LAFERRIÈRE)

Avis favorable avec commentaires :

Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Pierre-Paul SAVIGNAC)

Avis favorable avec commentaires :

Qualité de vie , Direction de la diversité sociale (Chantal CROZE)

Avis favorable :

Outremont , Bureau du directeur d'arrondissement (Pierre A. CHAPUIS)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Martin C. ROY

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-3186

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 : 2012-12-13 08:30:43

Numéro de dossier : 1123794001