



Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1083023002
Unité administrative responsable	Arrondissement Villieray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu des dispositions de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement visant la construction et l'aménagement d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques sur le site de l'ancienne carrière Saint-Michel	

Contenu

Contexte

Le conseil municipal a approuvé, lors de l'assemblée du 25 février 2008, un accord de développement par lequel la Ville s'engage à vendre à Les Développements Cité Saint-Michel inc., la partie ouest de l'ancienne carrière Saint-Michel, d'une superficie approximative de 371 612 mètres carrés, en vue de permettre la réalisation d'un projet de développement commercial et d'espaces verts thématiques.

Afin de rendre possible la mise en valeur de cette portion de l'ancienne carrière Saint-Michel, un nouvel encadrement réglementaire relatif à certains paramètres de zonage est requis. La nouvelle réglementation applicable notamment au terrain vendu par la Ville fait l'objet du présent dossier. De plus, des ajustements nécessaires au Plan d'urbanisme font l'objet d'un projet de règlement et d'un sommaire décisionnel distinct, portant le numéro 1083023001.

Décision(s) antérieure(s)

CE05 2014 – 5 octobre 2005 - Confirmer l'intérêt de la Ville à développer la partie ouest de la carrière Saint-Michel à des fins commerciales et d'espaces verts thématiques.

CE06 0462 - 12 avril 2006 – Approbation d'un accord de principe visant la conclusion d'un accord de développement pour la mise en valeur de la carrière Saint-Michel.

CM07 0626 – 17 septembre 2007 – Prolongation de la validité de l'accord de principe jusqu'au 31 janvier 2008.

CM08 0084 – 25 février 2008 – Approbation de l'accord de développement définissant les conditions de vente du terrain de la carrière Saint-Michel à Les Développements St-Michel inc.

Description

Le site

L'emplacement visé par le projet de développement commercial occupe 40% de la superficie totale de l'ancienne carrière Saint-Michel (approximativement 371 612 m²); localisé dans la partie ouest de la carrière, le projet voisinera un site de dépôt à neige exploité par la Ville. Compris à l'intérieur d'un

quadrilatère formé par le boulevard Pie-IX à l'est, la rue Jarry au sud, le boulevard Saint-Michel à l'ouest et le boulevard Industriel au nord, l'accessibilité au site est assurée notamment par la présence de l'autoroute métropolitaine.

La principale particularité du site à développer est évidemment d'être situé en contrebas par rapport au quartier environnant ; de fait, la partie de la carrière vouée à un développement commercial comprend 3 plateaux, présentant des dénivellations du sud vers le nord de 10, 40 et 70 mètres sous le niveau des rues adjacentes. Ce site en dépression, ceinturé de parois rocheuses, constitue un environnement unique dont le promoteur du projet compte tirer profit pour l'aménagement d'un projet commercial novateur intégrant notamment les attraits du site.

Le projet

- Projet qui se structure à partir de l'aménagement d'un axe de circulation nord/sud ;
- Programme immobilier prévoyant la construction de bâtiments commerciaux de moyenne et grande surface totalisant un minimum de 800 000 pi² de superficie de plancher et se distribuant sur les 3 plateaux de la carrière ;
- Aménagement d'espaces de stationnement totalisant environ 3 200 unités ;
- Aménagement d'espaces verts intégrés, incluant la présence d'un réseau cyclable et piétonnier, reposant sur la mise en valeur des attraits naturels de la carrière ;
- Rappel de l'ancienne vocation du site et de ses particularités géologiques par l'aménagement d'un espace extérieur voué à ces fins ;
- Construction d'un funiculaire devant relier le projet commercial au sommet de l'escarpement, dans l'optique d'assurer un lien piéton au quartier résidentiel situé immédiatement à l'ouest de la carrière ;

Modifications réglementaires proposées

Le projet de règlement initié en vertu de l'article 89. 3^o de la Charte, prévoit trois (3) emplacements distincts, avec des dispositions réglementaires spécifiques. Clairement, le développement de ce projet s'inscrit de façon non conventionnelle dans l'application usuelle des dispositions réglementaires et divers ajustements sont nécessaires, en plus de ceux permettant d'instrumenter la décision du conseil municipal concernant l'accord de développement. Les dispositions suivantes y sont proposées:

Emplacement 1 - site des 3 paliers existants et portion de terrain à l'est de l'actuel chemin menant au site, partie du site d'entassement des neiges usées à exclure du certificat d'autorisation provincial à ces fins (voir dossier 1083023001)

- usages commerciaux C.4C autorisés sur le site sans limite de superficie et à tous les niveaux d'un bâtiment (usages commerciaux de vente au détail et services - moyenne intensité commerciale);
- parcs et espaces verts, promenades et esplanades autorisés;
- hauteur de bâtiment entre 5,5 et 16 mètres;
- non application sur le site des dispositions réglementaires visant l'insertion en alignement de construction, l'insertion en hauteur, les distances latérales et arrières requises selon la hauteur des bâtiments;
- non application des dispositions relatives à la hauteur dans le cas d'une construction érigée à même la paroi ouest du site afin de rejoindre la section ouest du quartier Saint-Michel;
- ratio maximal de stationnement à une case par 23 mètres carrés de superficie de plancher;
- implantation de bâtiment isolée, jumelée ou contiguë permise;
- occupation dans les cours (café terrasse, entreposage et vente extérieure de produits saisonniers)

Emplacement 2 - lot 2 214 534 acquis par le promoteur, en conformité avec les exigences de l'accord de développement

- usages commerciaux de la classe C.2C autorisés, sans limite de superficie et à tous les niveaux d'un bâtiment (usages commerciaux de vente au détail et services - légère intensité commerciale);
- hauteur de bâtiment entre 5,5 et 11 mètres;

Emplacement 3 - lots 2 213 418, 2 213 419, 2 217 340 et partie du lot 2 213 309

- usages parc et promenade autorisés seulement.

Des objectifs et critères d'aménagement, architecture et design sont également proposés pour bonifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale déjà en vigueur à l'arrondissement, directement reliés à la mise en valeur de ce site particulier. La réglementation actuelle de l'arrondissement prévoit déjà des objectifs et critères relatifs aux commerces de moyenne et grande surface, aux secteurs d'emplois et aux bois identifiés par le plan d'urbanisme, selon les dispositions actuelles du document complémentaire.

Il est également proposé de soumettre les travaux relatifs à l'aménagement des espaces verts thématiques prévus dans le projet à l'émission de permis de transformation afin de rendre applicables ces bonifications.

Justification

Aspect(s) financier(s)

La vente du terrain générera un revenu de 10 M\$; à terme, le projet entraînerait des retombées fiscales annuelles nettes de l'ordre de 2,6 M\$.

Par ailleurs, sur la base d'une valeur immobilière de 150 M\$, les revenus générés par les demandes de permis de construction seront de l'ordre de 1,25 M\$.

D'autre part, le promoteur du projet s'est engagé, dans le cadre de la signature de l'accord de développement, à remettre à la Ville un montant de 1,6 M\$ à des fins communautaires.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Processus de consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Consultation publique.
Adoption du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Marie-Hélène GABOURY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Marie-Claude BESNER
Chef de division - Urbanisme et services aux entreprises

Tél. : 868-3512

Télécop. : 868-3515

M. Gilles Benoit, conseiller en aménagement, est associé étroitement au dossier

Endossé par:

Marie-Claude BESNER
Chef de division - Urbanisme et services aux entreprises

Tél. : 514 868-3512

Télécop. : 514 868-3517

Date d'endossement : 2008-03-26 13:43:31

Numéro de dossier : 1083023002