

Ville de Montréal  
Système de gestion des décisions des instances  
**Sommaire décisionnel**

Identification		Numéro de dossier : 1074543005
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction de la planification du développement du territoire , Développement urbain	
Niveau décisionnel	Comité exécutif	<b>Au plus tard le</b> 2007-12-12
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Entreprendre les démarches relatives à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) portant sur le secteur Griffintown et prévoyant les modalités d'encadrement et de réalisation du projet Griffintown - Mettre sur pied une équipe de projet chargée de coordonner ces démarches et la réalisation d'études afférentes	

## Contenu

### Contexte

Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest étudient conjointement depuis plusieurs mois le projet "Griffintown", une proposition de mise en valeur présentée par la firme Devimco comprenant des vocations commerciales, résidentielles, de bureau et récréotouristiques. S'inscrivant dans le secteur Griffintown, le projet est plus particulièrement délimité par la rue Ottawa au nord, par le canal de Lachine au sud, par le viaduc ferroviaire et une portion de l'autoroute Bonaventure à l'est et par la rue Du Séminaire à l'ouest. Le secteur Griffintown constitue également l'un des 26 secteurs de planification détaillée identifiés par le Plan d'urbanisme de Montréal.

Le projet, tel que présenté dans la version finale du Plan directeur d'octobre 2007, présente les caractéristiques suivantes:

- Deux commerces de grande surface totalisant 211 182 pi<sup>2</sup>;
- Des commerces de moyenne surface totalisant 342 132 pi<sup>2</sup> principalement localisés au deuxième étage des grandes surfaces;
- Des commerces de petite surface et des restaurants regroupés pour former un ensemble commercial de type "Life Style Center" totalisant 456 170 pi<sup>2</sup>;
- Deux hôtels totalisant environ 400 chambres;
- Une salle de spectacles de 3 000 places;
- Une tour à bureaux de 208 580 pi<sup>2</sup>;
- Un complexe de salles de cinéma de 116 220 pi<sup>2</sup>;
- Un potentiel de 3 860 logements (résidences pour étudiants et pour personnes âgées, copropriétés, logements sociaux et abordables répondant aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logement abordable de la Ville de Montréal);
- Un réseau de places publiques et d'espaces verts composés de certains parcs existants et de nouveaux lieux publics totalisant plus de 600 000 pi<sup>2</sup>;
- Plus de 5 000 places de stationnement en souterrain;
- Une desserte potentielle par tramway dans l'axe de la rue Peel.

Depuis son dépôt, le Plan directeur du projet a fait l'objet d'une analyse préliminaire menée conjointement par la Direction de la planification du développement du territoire du SMVTP et la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest. Des études complémentaires touchant diverses facettes du projet ont également été produites par le promoteur ou par la Ville de Montréal: étude d'impact sur la circulation, note technique relative à la desserte du projet par un tramway, analyse sommaire des impacts commerciaux, étude de marché résidentiel et études patrimoniales.

La Direction de la planification du développement du territoire a également sollicité l'avis de l'ensemble des instances municipales sur la base des documents déposés par le promoteur. Plusieurs rencontres de travail et de coordination ont également été tenues entre le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, l'arrondissement du Sud-Ouest et les représentants du promoteur.

En juillet 2007, une version modifiée du projet a fait l'objet d'une présentation au comité exécutif pour fins d'orientation. Cette présentation a permis au comité exécutif de réitérer l'intérêt de la Ville de Montréal pour ce projet, mais également d'exprimer un certain nombre de préoccupations:

- Cohérence du projet avec les politiques et les stratégies municipales en vigueur;
- Intégration urbaine optimale du projet;
- Impacts commerciaux du projet sur le centre-ville et les arrondissements limitrophes;
- Offre en espaces verts répondant aux besoins des résidents et usagers actuels et futurs du secteur;
- Impacts du projet sur la circulation;
- Offre du projet en matière de stationnement;
- Desserte du secteur en transport collectif;
- Garanties de réalisation de l'ensemble du projet.

Afin d'assurer une évolution du projet visant à résoudre ces préoccupations, le SMVTP s'est vu confier la mise en place d'un "Task force" travaillant conjointement avec le promoteur du projet, l'arrondissement du Sud-Ouest et les services municipaux interpellés. Le mandat de ce groupe de travail visait plus particulièrement à atteindre les objectifs suivants avant la fin du mois de septembre 2007:

- Revoir le projet et le faire évoluer en vue de faire converger la vision de développement du promoteur et celle de la Ville;
- Échanger avec le promoteur sur tous les aspects du projet;
- Obtenir des compléments d'information sur les impacts commerciaux et le marché résidentiel en confiant des mandats à des experts indépendants.

Les échanges menés par le groupe de travail ont permis de faire évoluer le projet sur les points suivants:

- La diminution du nombre global de commerces de grande surface (qui ne comptent plus que pour 4% de la superficie de plancher totale du projet);
- La diminution de la superficie de plancher commerciale totale du projet (passée de 1,5 M de pieds carrés à 1 M de pieds carrés comptant dorénavant pour 18% de la superficie totale du projet);
- Une hausse substantielle du nombre de logements (de 1 400 à plus de 3 800 logements);
- Une augmentation du nombre de bâtiments patrimoniaux conservés, relocalisés ou restaurés;
- Une ouverture du projet sur le canal de Lachine, notamment par la relocalisation de la salle de spectacles de 3 000 places aux abords du bassin Peel;
- L'implantation d'un pôle résidentiel aux abords du parc du Faubourg-Sainte-Anne.

Parallèlement aux actions du groupe de travail, le promoteur a mené une pré-démarche de concertation

avec les principaux intervenants socio-économiques interpellés par le projet (RÉSO, Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Chambre de commerce et de l'industrie du Sud-Ouest de Montréal, Héritage Montréal, communauté irlandaise et divers experts externes issus de la communauté universitaire et d'affaires). Dans les phases à venir, le promoteur procédera à l'assemblage des terrains requis pour le projet avec l'objectif de devenir propriétaire de 80 à 90% de ces terrains.

#### Décision(s) antérieure(s)

Le projet Griffintown n'a fait l'objet d'aucune décision antérieure par le comité exécutif ou le conseil municipal.

#### Description

L'encadrement du projet nécessite la préparation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) auquel sera assortie une entente de développement Ville - promoteur comprenant la réalisation d'analyses complémentaires afférentes à être menées par la Ville. Ce PPU identifiera notamment les principaux paramètres de requalification du secteur et comprendra également un programme d'acquisition de terrains. Parallèlement à l'élaboration du PPU, la Ville devra également entreprendre la préparation d'un plan directeur de circulation visant la partie est de l'arrondissement, de même que d'un plan de gestion des déplacements visant à assurer la performance du projet en matière de circulation et de transport.

Conformément à la Loi, le projet de programme particulier d'urbanisme devra par la suite être soumis à un processus de consultation publique initié par l'arrondissement du Sud-Ouest, au terme duquel il pourra être soumis pour adoption par le conseil municipal.

La mise en concordance de la réglementation d'arrondissement pourra par la suite assurer le traitement des demandes de permis et l'amorce de la construction du projet.

#### Justification

Les échanges tenus avec le promoteur dans le cadre du groupe de travail ont permis de faire évoluer le projet Griffintown eu égard aux préoccupations exprimées pour enclencher une phase de planification formelle du projet comprenant notamment l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme et d'une entente de développement assortie de garanties de réalisation.

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

Considérant l'envergure des interventions requises pour la planification subséquente du projet, le SMVTP affectera jusqu'à 1,0 M\$ pour la réalisation d'études, d'analyses et d'expertises reliées aux prochaines étapes de mise en oeuvre du projet.

D'autres investissements municipaux devront également être précisés subséquemment dans le cadre de la construction des infrastructures du projet.

Il est par ailleurs à signaler que le promoteur est prêt à consentir une contribution de 10M\$, en argent ou dans le cadre d'un échange de terrains, pour la réalisation du projet de tramway desservant notamment le site visé par le projet.

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

Selon les données fournies par le promoteur, le projet devrait générer les retombées suivantes:

- Un investissement privé de 1,3 milliard de dollars;
- 4 330 emplois en période d'exploitation;
- 10 250 emplois années-personnes en période de construction;
- Des recettes fiscales au terme du projet de 33 M\$ annuellement;

- Des travaux de décontamination sur 1,1 M de pieds carrés de terrain estimés à 29 M\$.

Les paramètres du montage financier du projet et les scénarios de retombées présentés par le promoteur devront faire l'objet d'une validation par les services municipaux concernés.

#### Opération(s) de communication

Les équipes de communication de la Ville, de l'arrondissement du Sud-Ouest et du promoteur travailleront de concert tout au long du processus de planification et de mise en oeuvre du projet afin de s'assurer que la population concernée dispose de l'ensemble de l'information requise.

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

- Mise en place d'une équipe de projet: Novembre 2007
- Élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) et de l'entente de développement: Novembre 2007 à février 2008
- Assemblée publique d'information visant le programme particulier d'urbanisme conformément à la Loi: Février 2008
- Bonification du programme particulier d'urbanisme faisant suite à l'assemblée publique d'information: Mars 2008
- Adoption du programme particulier d'urbanisme par le conseil municipal et mise en concordance de la réglementation d'arrondissement: Avril 2008
- Mise en oeuvre d'un programme d'acquisition d'immeubles par la Ville dans le cadre des expropriations prévues par le PPU: dès l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme conformes à ce PPU
- Demandes de permis et amorce de la construction du projet: à déterminer

#### Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

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

L'analyse détaillée de la conformité du projet sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme.

#### Validation

<b>Intervenant</b> (Gilles ROBILLARD) (Sylvie TREMBLAY) (Normand PROULX)	<b>Sens de l'intervention</b> Avis favorable avec commentaires Avis favorable Avis favorable
<b>Autre intervenant</b>	<b>Sens de l'intervention</b>

<b>Responsable du dossier</b> Luc GAGNON Chef de division Tél. : 514 872-4095 Télécop. : 514 872-1598	<b>Endossé par:</b> Arnold BEAUDIN Directeur Tél. : 872-0068 Télécop. : 872-0049 Date d'endossement : 2007-10-25
---	---

Numéro de dossier : 1074543005