

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

Identification		Numéro de dossier : 1084543001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain , Division urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2008-05-26
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme Griffintown - Secteur Peel-Wellington révisé à la suite de l'assemblée publique de consultation tenue sous la gouverne de l'arrondissement du Sud-Ouest	

Contenu

Contexte

En 2005, le promoteur immobilier Devimco présentait à la Ville de Montréal un projet immobilier à forte composante commerciale (de type grandes surfaces) dans le quartier Griffintown, plus précisément dans le secteur délimité par la rue Ottawa au nord, la rue du Séminaire à l'ouest, le Canal de Lachine au sud et l'autoroute Bonaventure à l'est.

En juillet 2007, un comité de travail conjoint réunissant le promoteur, le GIST et l'arrondissement était formé afin de revoir les composantes du projet soumis par Devimco. Les travaux du comité ont conduit le promoteur à modifier la configuration de son projet de manière à ce qu'il corresponde aux politiques et aux stratégies municipales. Ainsi, la fonction résidentielle, dont une part significative en logement social et abordable, devenait beaucoup plus importante. En contrepartie, les commerces de grande surface avaient été réduits de moitié. Le stationnement en sous-sol, qui devait être gratuit, devenait tarifé et le nombre de cases de stationnement était réduit. Enfin, le nombre de bâtiments patrimoniaux conservés, restaurés ou relocalisés était revu à la hausse.

Sur cette base, le comité exécutif confiait, le 21 novembre 2007, au SMVTP le mandat d'élaborer, en collaboration avec l'arrondissement du Sud-Ouest, un projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) dans le but d'encadrer la revitalisation d'un secteur partiellement désaffecté du quartier Griffintown pour lequel un projet de développement immobilier - le projet Griffintown - avait été discuté avec Devimco.

Le 5 février 2008, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest adoptait la version préliminaire du PPU Griffintown - Secteur Peel-Wellington et annonçait la tenue d'une assemblée publique de consultation conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Montréal. Présidée par la mairesse de l'arrondissement du Sud-Ouest, cette assemblée publique, qui a été tenue selon les règles de l'art, s'est déroulée du 21 février au 14 mars 2008. Cette consultation a suscité une très large participation. Tous les citoyens et tous les organismes montréalais qui le souhaitaient ont pu exprimer leurs préoccupations. Quelque 1 200 personnes ont assisté à l'une ou l'autre des sept séances. Quatre-vingt-quatre mémoires ont été déposés. Un membre du comité exécutif, les élus de l'arrondissement du Sud-Ouest et les professionnels de la Ville chargés de l'élaboration de ce PPU et de l'accord de développement qui s'y rattache, ont assisté à chacune des séances de la

consultation publique. L'exercice d'amélioration du PPU a été amorcé dès le lendemain de la dernière audience. Le 16 avril 2008, la mairesse de l'arrondissement déposait le rapport de consultation au comité exécutif, rapport qui expose de manière détaillée l'ensemble des points de vue exprimés.

Décision(s) antérieure(s)

CA08 220083 - Conseil d'arrondissement du 5 février 2008 (1070960026): Approuver le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme du secteur Peel-Wellington.

CM08 0017 - Conseil municipal du 28 janvier 2008 (1070870004) - Imposer une réserve, pour fins de réserve foncière sur les lots : 1 179 777, 1 179 783, 1 179 856, 1 179 857, 1 853 595, 1 853 640, 1 853 641, 1 853 642, 1 853 647, 1 853 648, 1 853 649, 1 853 756, 2 160 276, 2 296 223, 2 659 534 et 2 973 726, du cadastre du Québec, situés dans le secteur Griffintown.

CE07 1860 - Comité exécutif du 21 novembre 2007 (1074543005) : 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.

Description

La version préliminaire du programme particulier d'urbanisme a été modifiée par suite des préoccupations formulées dans le cadre de l'assemblée publique de consultation. La version finale du PPU présente donc plusieurs modifications. Ces modifications visent notamment à créer un milieu de vie sain et à favoriser la présence des familles dans le secteur Peel-Wellington. Elles se déclinent de la manière suivante:

- Augmentation de l'offre en nouveaux espaces verts et places publiques et verdissement accru dans les limites du secteur, notamment par l'implantation de toits verts.
- Reconnaissance de l'importance de l'exemplarité de la mise en valeur du secteur en matière de développement durable par l'ajout d'une nouvelle orientation et de mesures spécifiques à cette thématique.
- Reconnaissance de l'importance de l'identité culturelle du secteur dans les grandes orientations du PPU.
- Réduction à 25 mètres des hauteurs permises dans le secteur pour assurer, d'une part, un meilleur respect des bâtiments patrimoniaux des rues Ottawa et de la Montagne et, d'autre part, créer une offre plus diversifiée (une partie de l'îlot délimité par les rues de la Montagne, Ottawa et Murray).
- Réduction de 14 mètres à 9 mètres des hauteurs minimales sur rue exigées dans la majorité des secteurs de manière à assurer une échelle mieux adaptée aux piétons.
- Augmentation de 60 mètres à 70 mètres des surhauteurs permises dans une partie du secteur située au sud de la rue Wellington.
- Augmentation du nombre de tronçons de rues conservés dans la grille de rues du secteur (maintien de la rue Smith et des rues Murray et du Shannon au sud de la rue Wellington).
- Conservation *in situ* et mise en valeur du bâtiment du *Horse Palace* et de l'ensemble de ses composantes.
- Conservation *in situ* du chalet du Square Gallery et mise en valeur au sein d'un espace public.

Justification

Le contenu du projet de programme particulier d'urbanisme a été modifié de manière à refléter les préoccupations exprimées dans le cadre de l'assemblée publique de consultation, de même que l'évolution récente des paramètres du projet proposé par le promoteur Devimco. Son adoption assurera la mise en place, par l'arrondissement du Sud-Ouest, des divers outils réglementaires requis pour encadrer les demandes de permis de construction et diverses interventions de mise en valeur du secteur relevant notamment de la Ville de Montréal.

En complément au programme particulier d'urbanisme, un projet d'accord de développement propose des principes et modalités d'exécution sur le développement résidentiel, les opérations immobilières entre la Ville et le promoteur, le partage des coûts et les modalités de réalisation des infrastructures et des parcs, des modalités relatives au commerce de détail, au développement durable, au transport, à la concertation et au développement communautaire, à la sécurité et au patrimoine, à l'archéologie et à la culture.

Aspect(s) financier(s)

L'investissement privé annoncé par le promoteur est de 1,3 milliards de dollars. Une simulation préliminaire des entrées de fonds pour la Ville permet d'observer, qu'une fois complété, le projet génèrera des revenus annuels bruts de l'ordre de 26,5 M\$. Le sommaire décisionnel relatif à l'adoption de l'accord de développement du projet Griffintown (1084175001) présente en détails les aspects financiers liés au projet.

En fonction des données fournies par le promoteur, on peut également ajouter que le projet devrait générer les retombées suivantes:

- Recettes municipales de l'ordre de 26,5 M\$ annuellement comparativement 1,1 M\$ actuellement.
- Permis de construction : 6,2 M\$
- Droits de mutation de 1,9 M\$
- Recettes de 200 M\$ pour le gouvernement du Québec et de 120 M\$ pour celui de Ottawa

Impact(s) majeur(s)

L'adoption du programme particulier d'urbanisme permettra d'amorcer la mise en oeuvre du projet Griffintown qui constitue un projet majeur de développement immobilier et de revitalisation urbaine s'inscrivant dans le cadre de la stratégie *Imaginer - Réaliser Montréal 2025*.

Opération(s) de communication

Le Service des communications et des relations avec les citoyens, en étroite collaboration avec le SMVTP et l'arrondissement, collabore à la préparation de l'ensemble des documents requis au dévoilement de la version finale du PPU.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Mai 2008 : adoption des outils réglementaires par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest (règlement de concordance, règlement sur la démolition et plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le programme particulier d'urbanisme modifie les dispositions du Plan d'urbanisme; la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement sera modifiée pour assurer sa conformité aux nouvelles règles établies par le PPU.

Validation

Intervenant (Véronique BELPAIRE) (Normand PROULX)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Luc GAGNON

Endossé par:

Arnold BEAUDIN

Chef de division

Tél. : 514 872-4095

Télécop. : 514 872-1598

Directeur

Tél. : 872-0068

Télécop. : 872-0049

Date d'endossement : 2008-04-04

Numéro de dossier : 1084543001