

Identification		Numéro de dossier : 1198416001
Unité administrative responsable	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Aménagement et design urbain	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme (PPU) Partie nord de L'Île-des-Sœurs / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement du PPU / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif aux nouvelles constructions, aux agrandissements, aux opérations cadastrales et aux morcellements de lots faits par aliénation » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire	

Contenu

Contexte

Porte d'entrée importante à la Ville de Montréal, le quartier Île-des-Sœurs de l'arrondissement de Verdun, qui compte plus de 20 000 personnes et 8 700 emplois, arrive à un tournant important en termes d'aménagement du territoire avec la venue de deux projets majeurs d'infrastructures : le remplacement du pont Champlain par le nouveau pont Samuel-De Champlain de même que la construction du Réseau express métropolitain (REM), train léger sur rail de la Caisse de dépôt et placement du Québec - Infrastructures (CDPQ Infra). L'arrivée de ces deux projets représente une occasion à saisir pour optimiser l'aménagement, mieux planifier le développement immobilier et accroître la mobilité durable et active.

Un rayon de 1 km autour de la station Île-des-Sœurs du REM est identifié au Schéma d'aménagement de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma) comme une aire TOD (Transit-oriented development), faisant écho au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de Montréal (PMAD). Rappelons que le Schéma vise à favoriser la croissance résidentielle aux abords des stations de métro et des gares de train, conformément aux orientations gouvernementales ainsi qu'à l'objectif du PMAD d'orienter 40 % des nouveaux ménages vers les points d'accès au réseau de transport collectif. Par ailleurs, la partie nord de L'Île-des-Sœurs est l'un des secteurs de planification prioritaires portés par la Direction de l'urbanisme.

Héritage d'un riche passé agricole exploité jusqu'aux années 1960, l'île est aujourd'hui un milieu de vie et de travail paisible ayant été urbanisé selon l'approche cité-jardin. La relation étroite avec la nature et le fleuve constitue l'une des caractéristiques importantes faisant partie des fondements de l'urbanisation de l'île. Toutefois, son noyau de commerces et de services, localisé dans sa partie nord, a évolué autrement à travers les dernières décennies. En effet, cette portion du territoire offre un paysage urbain davantage axé sur la mobilité tout à l'auto et présente une fracture urbaine importante : l'autoroute 10/15.

D'une superficie d'environ 79 hectares, le secteur de planification Partie nord de L'Île-des-Sœurs intègre les principales activités économiques de l'île. L'arrivée imminente du REM crée un engouement pour le développement immobilier dans le secteur. L'exercice de planification entrepris par la Ville offre une occasion de bien intégrer les nouvelles constructions, les équipements et les infrastructures pressentis pour le secteur, de maximiser les retombées du développement immobilier anticipé et d'améliorer l'aménagement du domaine public, notamment en faveur des déplacements des piétons et cyclistes. Le tout contribuera à confirmer définitivement L'Île-des-Sœurs comme porte d'entrée majeure au territoire montréalais et se vaudra profitable tant pour les résidents et travailleurs actuels de l'île que ceux à venir.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) a ainsi été l'outil retenu pour mettre en œuvre la transformation du secteur en un milieu de vie et d'emploi structurant. L'élaboration du PPU est le fruit d'une collaboration entre le Service de l'urbanisme et de la mobilité et l'arrondissement de Verdun. Une résolution et un projet de règlement de contrôle intérimaire accompagnent le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de ne pas compromettre les orientations préconisées dans le PPU.

Décision(s) antérieure(s)

Le projet de PPU en cours de planification a fait l'objet d'un premier point de passage (DAP A – Démarrage) au Comité de coordination des projets d'envergure (CCPE) de la Ville de Montréal lors de sa séance du 26 novembre 2018.

Description

Programme particulier d'urbanisme

La vision du programme mise sur la transformation du principal noyau de commerces et services de l'île en un quartier pour y vivre, travailler et se divertir. L'accroissement de la mobilité, surtout active et collective, sera au cœur des interventions sur le domaine public et privé, en cohérence avec les principes de l'aire TOD associée à la station Ile-des-Sœurs du REM. Tout en confirmant le secteur comme un milieu d'activités diversifiées, le développement de sites vacants ou le redéveloppement de sites à transformer permettront de maximiser les retombées potentielles associées à la station du REM pour l'île. Ceci se concrétisera en favorisant une meilleure offre de commerces, services et espaces pour affaires de même que la construction de nouveaux projets immobiliers mixtes arrimés aux caractéristiques du milieu, notamment la forte relation avec la nature, le fleuve et l'histoire du lieu.

La vision d'aménagement pour le secteur se décline à travers cinq orientations, soit :

1. La création d'un milieu de vie et d'emploi de type TOD aux abords de la station du REM
2. L'amélioration de la mobilité en priorisant les déplacements actifs et collectifs
3. La mise en valeur des composantes historiques, naturelles et paysagères
4. L'encadrement harmonieux de la forme bâtie
5. La performance environnementale

Le PPU offre la possibilité, à long terme (20 ans et plus), de construire près de 200 000 m² de superficie commerciale, de bureau ou institutionnelle, de même qu'un peu plus de 3 700 nouveaux logements. Pour ce faire, le présent règlement modifiant le Plan d'urbanisme prévoit la modification de la densité de construction ainsi que l'intégration de hauteurs maximales de construction afin d'assurer une cohérence avec la vision d'aménagement pour le secteur.

Mesures de contrôle intérimaire

Afin d'imposer un effet de gel jusqu'à ce que la réglementation soit modifiée pour tenir compte des modifications apportées au Plan d'urbanisme, une résolution et un règlement de contrôle intérimaire peuvent être adoptés par le conseil municipal. Cette résolution et ce règlement viseront donc à interdire, sauf exception, toute nouvelle construction, agrandissement, demande d'opération cadastrale et morcellement de lots fait par aliénation sur une portion du territoire d'application du PPU qui fera l'objet de modifications aux règlements d'urbanisme par concordance à la suite de l'entrée en vigueur du règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le PPU.

Jusqu'à ce que le règlement de contrôle intérimaire entre en vigueur, l'adoption de la résolution de contrôle intérimaire permettra de créer un gel immédiat.

Justification

Sans une planification concertée de la Ville, ce vaste secteur poursuivra sa croissance selon les

paramètres réglementaires actuels sans toutefois assurer une cohésion sociale et économique de même que la réalisation d'interventions optimales en termes d'aménagement, de mobilité et d'accessibilité. Le défi est de planifier un développement urbain diversifié, intégrant notamment une composante résidentielle, adjacent à l'axe routier fortement achalandé qu'est l'autoroute 15. Également, les enjeux paysagers et d'îlots de chaleur, dus principalement à la présence d'importantes superficies de stationnement extérieur, devront être traités dans le cadre de la démarche de planification de façon à assurer un développement respectueux de l'approche d'aménagement initiale en lien avec la cité-jardin sur l'île.

L'engouement généré par les retombées potentielles du REM suscite une forte pression immobilière sur le milieu. Des développeurs déjà présents à l'île, mais également de nouveaux développeurs ont effectué des transactions immobilières dans le but de construire des projets mixtes intégrant notamment l'usage résidentiel. Pour assurer la cohérence avec les orientations décrites précédemment, et pour permettre l'atteinte de la capacité d'accueil mentionnée, la réglementation devra être révisée dans le cadre de la présente démarche de planification de façon à favoriser une densité et une forme urbaine optimales. La pression immobilière engendre également un besoin d'adopter rapidement le PPU afin de soutenir le marché immobilier actuel tout en atteignant plus rapidement les objectifs municipaux, dans un contexte d'ouverture imminente de la station du REM. Certaines composantes de la démarche de planification sont ainsi prévues à moyen ou long terme et ne pourront être confirmées que par des ententes (servitudes, acquisitions, etc.) avec des partenaires. De plus, les types d'équipements collectifs souhaités et leur localisation précise, de même que le concept détaillé de réaménagement de certaines voies publiques telles que la place du Commerce, seront aussi à confirmer au cours des prochaines années.

En plus de s'inscrire dans le sens des orientations du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et du Plan d'urbanisme, la mise en valeur de la partie nord de L'Île-des-Sœurs contribuera à l'atteinte des objectifs poursuivis dans plusieurs politiques, plans, stratégies ou programmes de la Ville. Plus spécifiquement, les investissements visent prioritairement à créer un cadre urbain propice au développement économique et social (Stratégie de développement économique 2018-2022, mesures concernant l'amélioration de l'offre en logement social, abordable et familial, etc.). Pour y parvenir, les interventions doivent résoudre les enjeux d'accès au secteur, en permettant d'une part d'améliorer et de sécuriser les déplacements actifs et collectifs (Vision zéro, Plan de transport, Plan local de déplacements, etc.). D'autre part, la Ville doit appuyer l'émergence d'un milieu de vie (Montréal durable 2016-2020), notamment par la densification et le verdissement du secteur.

Aspect(s) financier(s)

La Direction de l'urbanisme inscrira à l'exercice 2020-2029 du PTI/PDI du conseil municipal de la Ville de Montréal les principaux investissements municipaux définis dans le PPU qui relèvent de sa compétence.

Développement durable

Le projet de PPU Partie nord de L'Île-des-Sœurs favorise un développement d'une densité importante comprenant de l'habitation et des activités économiques à distance de marche d'une station du REM. Il promeut ainsi l'établissement de zones d'emploi et d'habitations accessibles en transport actif ou collectif. Il vise aussi l'amélioration du réseau cyclable, de même que des trajets piétonniers plus conviviaux. De plus, une attention particulière sera portée au couvert végétal et aux espaces perméables, réduisant ainsi les îlots de chaleur et favorisant une gestion durable de l'eau.

Impact(s) majeur(s)

Le PPU enclenchera le processus de requalification de nombreuses propriétés dans l'aire TOD associée à la station du REM en favorisant une diversification des usages et une densification du cadre bâti, et ce, dans un secteur à restructurer qui bénéficiera grandement des transformations en cours et à venir.

Opération(s) de communication

Une stratégie de communication a été élaborée par le Service de l'expérience citoyenne et des communications.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

14 août 2019 : CE - mise à l'ordre du jour du CM des projets de règlement;

19 août 2019 : CM - avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, mandat de consultation à l'OCPM, avis de motion et dépôt d'un projet de règlement de contrôle

intérimaire, adoption de la résolution de contrôle intérimaire;

16 septembre 2019 : CM - adoption du règlement de contrôle intérimaire;

Septembre – décembre 2019 : Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport;

Janvier-Février 2020 :

- CE - mise à l'ordre du jour du CM, à la suite de la consultation publique, du règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme (PPU) Partie nord de L'Île-des-Sœurs
- CM - adoption du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Marianne CLOUTIER
Sylvain THÉRIAULT
François GODEFROY
Monique TESSIER
Isabelle LEBRUN
Chantal MUNGER
Nicole RODIER

Services

Service de l'habitation
Verdun
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service des infrastructures du réseau routier
Service de la gestion et de la planification immobilière
Service de la gestion et de la planification immobilière

Lecture :

Isabelle LEBRUN, 10 juillet 2019
Sylvain THÉRIAULT, 10 juillet 2019
François GODEFROY, 9 juillet 2019

Responsable du dossier

Maxime LEMIEUX
conseiller(ère) en aménagement
Tél. : 514 872-6958
Télécop. :

Endossé par:

Lise BERNIER
Chef de division
Tél. : 514 872-6070
Télécop. : 514 872-1598
Date d'endossement : 2019-07-09 13:42:35

Approbation du Directeur de direction

Lucie CAREAU
directrice de l'urbanisme
Tél. : 514 872-7978

Approuvé le : 2019-07-15 08:16

Approbation du Directeur de service

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél. : 514 872-5216

Approuvé le : 2019-07-15 10:20

Numéro de dossier :1198416001