

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 22 mars 2024

**Modification du PPU Secteur Griffintown
(C24-SO-01)**

Libellé du projet :	Modification du PPU Secteur Griffintown
Localisation :	Le territoire défini par l'Arrondissement du Sud-Ouest est bordé par la rue Notre-Dame au nord, le canal de Lachine au sud, le boulevard Robert-Bourassa à l'est et le boulevard Georges-Vanier à l'ouest.
Demandeur :	Arrondissement du Sud-Ouest

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest, conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE²

En novembre 2022, le comité exécutif a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest, pour réaliser un exercice de réflexion sur l'état d'avancement du développement du quartier. Cette consultation s'est déroulée du 23 mai au 24 août 2023. Le rapport a été déposé le 30 octobre 2023. La commission responsable de la consultation y recommandait notamment ce qui suit :

- Recourir à l'approche par projet particulier (PPCMOI) de façon exceptionnelle plutôt que systématique pour l'évaluation des projets dans le secteur Griffintown;
- Assurer la concordance des outils urbanistiques, notamment entre le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown et les règlements de l'arrondissement ainsi qu'avec le Plan d'urbanisme et les politiques de la ville.

Pour mettre fin à l'approche par PPCMOI préconisée lors de l'adoption du PPU en 2013 et arrimer les hauteurs et les densités autorisées au Règlement d'urbanisme aux paramètres prévus par le Plan d'urbanisme, il est nécessaire de modifier le PPU afin d'en retirer les plans 13, 14, 16, 17 et 18. Une nouvelle version du plan 15 intitulé « Densité maximale » remplace le plan intitulé « Densités du Plan d'urbanisme ». Enfin, la carte « La densité de construction » du Plan d'urbanisme est modifiée afin d'ajouter une hauteur minimale et de réviser les coefficients d'occupation du sol minimaux pour les secteurs 12-T2, 12-T5, 12-T8 et 12-T11. Cela entraînera la modification du Règlement d'urbanisme

¹ Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

² Description basée sur la documentation fournie par l'Arrondissement du Sud-Ouest

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

par concordance. Ces modifications appuient notamment la volonté d'accélérer l'autorisation des projets immobiliers vis-à-vis des enjeux d'accessibilité et d'abordabilité des logements.

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire du PPU Secteur Griffintown est bordé par la rue Notre-Dame au nord, le canal de Lachine au sud, le boulevard Robert-Bourassa à l'est et le boulevard Georges-Vanier à l'ouest.



Le territoire de Griffintown, en bleu, tel que défini dans le PPU Secteur Griffintown (Image : Ville de Montréal)

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 22 mars 2024 où des représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest ont présenté les modifications au PPU Secteur Griffintown. Le CJV remercie les requérants pour leur présentation claire et précise ainsi que pour la documentation fournie.

Modifications au Plan d'urbanisme

Les modifications souhaitées pour le PPU Secteur Griffintown sont de nature technique. Considérant qu'elles ont pour objectif d'en simplifier la mise en œuvre et de réduire les PCCMOI, le CJV y est favorable. Sensible aux enjeux de densification et de protection du patrimoine, il préconise la modulation des volumes, la qualité architecturale et la libération d'espaces au sol de façon à favoriser le verdissement et l'ensoleillement.

Le CJV s'inquiète tout de même de la disparition des cartes de hauteurs. Considérant que le prochain Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) pourrait modifier les approches relatives à la hauteur et à la densité, il craint que les avantages souhaités par ces modifications, dont l'ensoleillement et la protection de certains bâtiments de Griffintown, ne diminuent.

Adoption de critères de design

Bien qu'il souscrive à l'abandon du PPCMOI comme approche préférentielle, le CJV émet quelques réserves vis-à-vis les approches par PIIA ou par usages conditionnels, considérant que les modifications demandées ne sont pas accompagnées de critères de design qui guideraient d'entrée de jeu l'élaboration des projets. De tels critères pourraient faire gagner du temps et accélérer les projets.

L'absence de critères de design demeure assez répandue à Montréal et le CJV souhaite que le PUM conduise à combler cette lacune. Il donne en exemple le Campus MIL où des critères de design prédéfinis ont guidé les projets. Aussi, le CJV suggère à l'Arrondissement d'intégrer dès maintenant une définition plus claire de la vision des espaces publics, des rues et du verdissement pour guider les développeurs et favoriser l'aménagement d'espaces publics de qualité, qui contribueront à créer des milieux de vie attrayants avec les densités proposées. Ce travail est essentiel pour assurer le succès des changements de réglementation.

Vues et patrimoine

On parle avec raison des vues vers et depuis le mont Royal. Les vues autour du canal de Lachine revêtent également une grande importance tant du point de vue urbanistique que du point de vue patrimonial. Le CJV réitère sa préoccupation à leur égard et souhaite qu'elles soient mises en valeur. Il est d'avis que les modalités proposées devraient également favoriser la célébration du paysage et de l'héritage industriel du quartier.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable aux modifications du PPU Secteur Griffintown visant à abroger certains plans et à prescrire de nouveaux paramètres de densité dans certaines zones. Il souscrit à l'idée de ne plus privilégier le recours systématique aux PPCMOI, pour autant que l'Arrondissement encadre les projets conformément aux recommandations qui suivent :

1. Adopter des critères de design en vue de guider d'entrée de jeu les projets pour en assurer la qualité architecturale ainsi que la qualité d'aménagement des espaces extérieurs;
2. Assurer la protection et la mise en valeur des vues vers le mont Royal et vers le canal de Lachine;
3. Favoriser la célébration du paysage et de l'héritage industriel de Griffintown.

Note adressée au demandeur : Veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
Le 26 avril 2024

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.

ANNEXE

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Modification du PPU Secteur Griffintown

C24-SO-01 (AVIS)

Fiche adressée au demandeur de l’avis

Note : Cette grille a pour but d’informer le Comité Jacques-Viger (CJV) (et le conseil municipal ou d’arrondissement, si vous le souhaitez), des mesures entreprises par le demandeur à la suite des recommandations du présent avis. Ce tableau est un outil de travail facultatif, afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l’évolution du projet. Veillez remplir le tableau ci-contre et en transmettre une copie par courriel à la permanence du CPM ou au CJV, pour information.

	Recommandations (thèmes) *	Suivi effectué <i>(texte à inclure, si applicable)</i>
01	Adopter des critères de design en vue de guider, d’entrée de jeu, les projets pour en assurer la qualité architecturale ainsi que la qualité d’aménagement des espaces extérieurs.	Lors de la poursuite de ses analyses en vue d’assurer la conformité de la réglementation d’urbanisme au prochain Plan d’urbanisme et de mobilité, l’Arrondissement veillera à introduire de tels critères de design à sa réglementation si ceux déjà existants sont jugés insuffisants.
02	Assurer la protection et la mise en valeur des vues vers le mont Royal et vers le canal de Lachine.	Afin d’être conforme au Plan d’urbanisme, la réglementation d’urbanisme inclut déjà des normes et critères visant à assurer la protection et la mise en valeur des vues vers le mont Royal et vers le canal de Lachine.
03	Favoriser la célébration du paysage et de l’héritage industriel de Griffintown.	Bien que ce soit un exercice délicat dans le cadre de la transformation du secteur, la célébration du paysage et de l’héritage industriel de Griffintown est l’un des fondements de la vision du Programme particulier d’urbanisme. L’Arrondissement veille continuellement à poursuivre le développement du secteur en respect de cette recommandation, notamment lors de la révision architecturale des projets immobiliers (PIIA).

* Vous référer aux recommandations intégrales à la section « Avis et recommandations du Comité Jacques-Viger » de l’avis.