

Une vision novatrice pour le cœur de Griffintown :

L'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne



L'avenir de Griffintown : Mémoire déposé à l'Office
de consultation publique de Montréal (OCPM)

17 août 2023

Table des matières

Présentation du Groupe Brivia	3
1. Introduction	4
1.1. Objectif du mémoire	4
1.2. Grands enjeux d'aménagement et de développement urbain.....	4
2. L'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne	6
2.1. Contexte urbain et rôle de l'îlot pour le futur de Griffintown.....	6
2.2. Historique des démarches pour le redéveloppement de la propriété	8
3. Le projet proposé et ses bénéfices pour la collectivité	9
3.1. Retissage et continuité de la trame viaire environnante	9
3.2. Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée.....	10
3.3. Animation du domaine public et mixité des usages.....	11
3.4. Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs	12
4. Enjeux et recommandations	13
4.1. Processus d'approbation des projets.....	13
4.2. Morphologie urbaine.....	15
4.3. Réseau viaire	18
4.4. Financement	19
5. Conclusion	23

Présentation du Groupe Brivia

Le Groupe Brivia est un promoteur immobilier qui compte à son actif un nombre grandissant de réalisations d'envergure à Montréal. Il réunit l'expertise, l'expérience et le réseau d'affaires nécessaires pour donner corps à des projets audacieux comme le 1 Square Phillips, le Mansfield Condos, le YUL, et le QuinzeCent en répondant aux attentes de ses diverses clientèles. Avec plus de 20 projets immobiliers dans son portefeuille, le groupe a pris également de l'expansion dans la grande région de Toronto et à Vancouver.

Actif dans plusieurs secteurs clés de l'immobilier, le Groupe Brivia se spécialise principalement dans le développement résidentiel et mixte. Au-delà du développement, le Groupe Brivia assure également la gestion immobilière de plusieurs propriétés, offrant un environnement de qualité aux résidents et locataires de ses projets. Son expertise dans le monde de l'immobilier en fait un partenaire de choix pour des projets novateurs et responsables favorisant la réalisation d'un avenir prometteur pour tous. Le Groupe Brivia se distingue par la qualité de ses espaces de vie qui portent une attention particulière à la création de communautés verticales dynamiques et bien intégrées dans son environnement.



Le One Square Phillips

Projet immobilier emblématique situé au cœur du centre-ville de Montréal. Il comprend une tour résidentielle de 61 étages avec des aménagements extérieurs et services aux occupants.



Le Mansfield

Le projet Mansfield est une résidence alliant l'élégance du design contemporain avec une attention aux détails. En plein centre de Montréal, le projet offre un cadre de vie exceptionnel à ses occupants.



Le YUL

Le YUL est un projet résidentiel combinant deux élégantes tours de verre et une série de maisons de villes.

1. Introduction

1.1. Objectif du mémoire

Le mémoire déposé par le Groupe Brivia dans le cadre de la consultation publique sur l'avenir de Griffintown vise à formuler une série de recommandations pour favoriser le développement urbain durable du quartier, en mettant l'accent sur l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne.

Le mémoire présente les particularités spécifiques au projet et les opportunités inhérentes au site. Il met ensuite en évidence les bénéfices de la vision de redéveloppement du site portée par le Groupe Brivia. Pour terminer, il aborde enfin sur les enjeux de développement en lien aux processus d'approbation des projets, à la morphologie urbaine, au réseau viaire et au financement en formulant des recommandations pour chacun de ces thèmes.

1.2. Grands enjeux d'aménagement et de développement urbain

Plusieurs grands enjeux occupent une place croissante dans l'élaboration de projets de développement immobilier et urbain. Ces enjeux concernent entre autres et notamment la crise du logement, le dynamisme du centre-ville et la crise climatique. Brivia est convaincu de l'importance capitale de l'intégration de ces enjeux au cœur du processus de réflexion en vue de la poursuite de la planification de Griffintown.

Crise du logement

La crise du logement constitue actuellement un défi de société majeur. Le marché locatif traditionnel affiche un taux très faible de vacances résidentielles, compliquant l'accès au logement. Ce manque de logements et les retards dans les mises en chantier accentuent la pression sur le marché immobilier. Les conséquences sont significatives : les loyers connaissent une augmentation continue, obligeant les ménages à allouer une part croissante de leur revenu au logement. La pénurie de logements à Montréal contraint les familles et les immigrants à s'éloigner des principaux pôles urbains, là où se concentre l'emploi. De plus, l'accès à la propriété devient un défi de taille en raison des prix croissant en immobilier résidentiel dû à de nombreux facteurs (taux hypothécaires, processus d'approbation complexes, hausse des coûts de construction, etc.).

Afin de faire face à cette situation, il est primordial d'améliorer la fluidité du processus d'approbation des projets résidentiels. Les démarches administratives complexes entravent les initiatives de développement qui sont essentielles pour résoudre cette crise. Une approche équilibrée et des mesures adaptées pour soutenir la construction de logements abordables et durables sont nécessaires pour atténuer les effets de la crise du logement et assurer à tous un accès équitable à un logement.

Les stratégies d'approbation des projets doivent d'ailleurs faire partie intégrante des réflexions entourant les enjeux de la crise du logement. En optimisant les processus de développement, en simplifiant les étapes administratives, en favorisant l'efficacité opérationnelle et en éliminant les obstacles inutiles, nous pouvons réduire les délais de réalisation des projets. Cela contribuera à diminuer les coûts indirects et à rendre les logements plus abordables pour les consommateurs. Il est essentiel de promouvoir une collaboration étroite entre les différents acteurs de l'industrie, y compris les autorités municipales, les développeurs, les entrepreneurs et les professionnels du secteur. En travaillant ensemble pour simplifier les procédures, améliorer l'efficacité et trouver des solutions novatrices, nous pourrions répondre aux besoins croissants en logements abordables de manière plus efficace. C'est en s'engageant dans cette voie que nous pourrions réduire les coûts et les délais, et ainsi rendre les logements plus accessibles à tous.

Certaines stratégies préconisées par les instances municipales en lien avec l'approbation des projets peuvent mettre un frein aux initiatives et efforts déployés pour y répondre. En guise d'exemple, une inéquation entre la vision et les paramètres applicables aux documents de planification (Plan d'urbanisme, PPU, etc.) et les paramètres parfois significativement réduits issus de la réglementation d'urbanisme peut mener à l'utilisation généralisée du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Bien que cette stratégie permet aux instances municipales un droit de regard général intéressant sur les projets proposés sur son territoire, elle complexifie et allonge la durée des processus d'approbation. Elle peut également mettre un terme aux projets proposés par les processus référendaires, et ce, même si les projets proposés s'inscrivent dans la vision issue des documents de planification.

Dynamisme du centre-ville

Le centre-ville de Montréal, comme de nombreux centres-ville nord-américains, fait face à des enjeux majeurs de dynamisme, en raison de l'impact de la pandémie et des changements qu'elle a pu apporter dans les habitudes de vie de la collectivité. La crise sanitaire a engendré des bouleversements importants, notamment avec l'essor du télétravail, entraînant une baisse significative de l'affluence dans les bureaux et une hausse du taux de vacance des espaces de travail. Parallèlement, l'attractivité des commerces du centre-ville a été affectée par les restrictions et les fermetures temporaires, entraînant une augmentation du taux de vacance des locaux commerciaux.

Face à ces défis, la présence de l'habitation dans les quartiers centraux apparaît comme une dimension incontournable pour revitaliser le centre-ville. La création de nouveaux logements attrayants et abordables contribue à redynamiser la vie urbaine, attirer de nouveaux résidents et favoriser une activité commerciale renouvelée. Pour assurer le dynamisme du centre-ville de Montréal, une approche stratégique et concertée entre les acteurs publics et privés est essentielle, afin de répondre aux besoins émergents et de promouvoir un environnement urbain résilient et attractif.

Crise climatique

Les enjeux de la crise climatique sont incontestablement importants et représentent un défi de taille pour les collectivités d'aujourd'hui et de demain ; les choix de densification dans les lieux centraux font partie des enjeux de la crise climatique et ont des répercussions significatives à l'échelle métropolitaine montréalaise et même au-delà de celle-ci. La rareté foncière dans les quartiers centraux soulève la nécessité d'une réflexion approfondie quant au redéveloppement de la ville. Selon *Vivre en ville*, chaque augmentation de 1 % de la population entraîne une consommation de 3 % du territoire. Ce mode de développement présente des défis environnementaux et économiques, notamment en ce qui concerne la préservation des terres agricoles et des milieux naturels, et impacte la biodiversité¹.

Dans le contexte de la crise climatique, il est impératif de protéger les milieux naturels et agricoles en adoptant une approche responsable à toutes les échelles d'intervention. L'optimisation des ressources foncières dans les quartiers centraux devient alors essentielle pour un développement durable du territoire. Cette crise climatique appelle des changements rapides et une transformation active de notre environnement. En prenant des mesures concrètes et réfléchies, il est possible de contribuer à limiter l'étalement urbain, préserver l'intégrité des milieux naturels, celle des terres agricoles, et ce, tout en assurant la qualité optimale des milieux de vie et un avenir durable pour les générations futures.

¹ Journal métro (9 février 2022), L'étalement urbain se poursuit, à Montréal comme ailleurs au Canada

2. L'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne

2.1. Contexte urbain et rôle de l'îlot pour le futur de Griffintown

Positionnement stratégique à l'échelle montréalaise et du quartier

L'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne, situé au cœur de Griffintown, s'accompagne d'un potentiel indéniable de redéveloppement pour répondre à différents enjeux et besoins du Grand Montréal, soit grâce à sa proximité immédiate avec le centre-ville de Montréal et l'École de technologie supérieure (ÉTS). Il bénéficie également d'une localisation stratégique au sein de plusieurs aires *Transit-Oriented Development* (TOD) – notamment la nouvelle station Griffintown – Bernard-Landry du REM, offrant un accès facile et pratique à plusieurs stations de transport en commun structurantes, notamment celles-ci à moins de dix minutes de marche :

- Bassin Peel (REM) : Ce futur lien avec le Réseau express métropolitain (REM) permettra une connexion rapide vers l'aéroport, la Rive-Sud, et le nord-ouest de l'île.
- Lucien-L'Allier (métro + train) : Cette station offre un accès au réseau de métro ainsi qu'aux trains de banlieue, facilitant les déplacements vers différentes destinations.
- Georges-Vanier (métro) : La station de métro Georges-Vanier permet un accès direct au réseau de métro de Montréal, ouvrant la porte à de multiples possibilités de déplacement dans la ville.
- Bonaventure (métro + train) : La station Bonaventure offre une connexion pratique au réseau de métro et aux trains de banlieue, permettant des déplacements aisés dans la région métropolitaine.

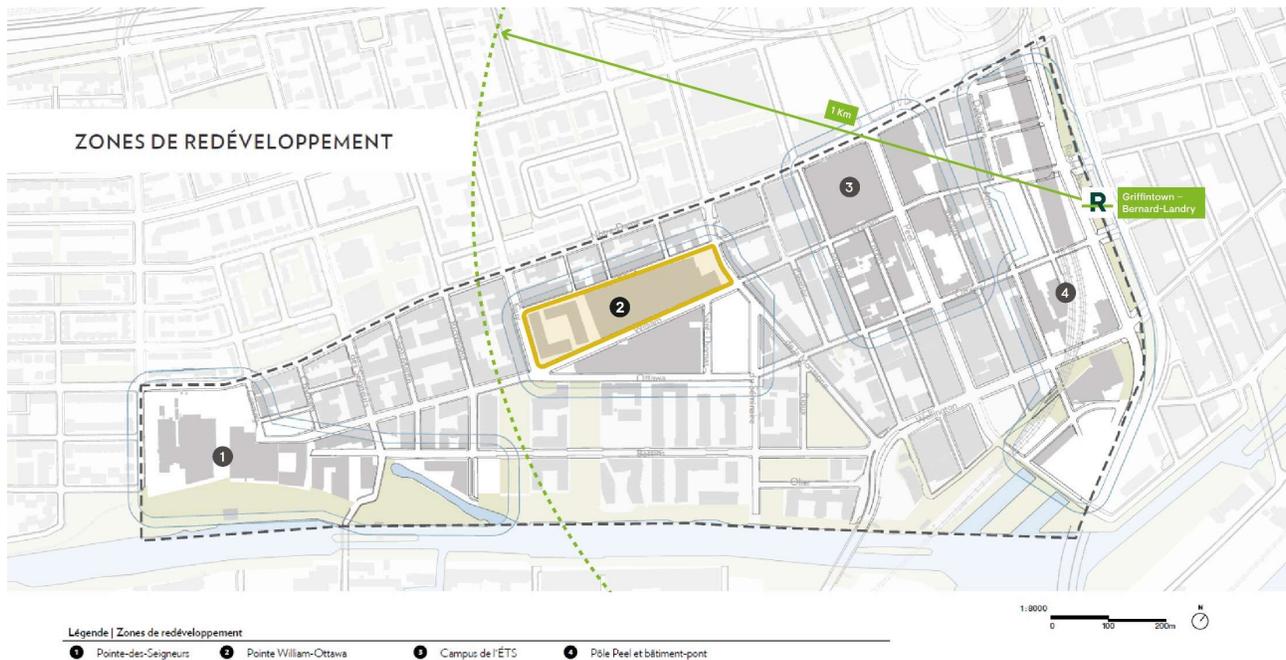


Figure 1 : Positionnement du site à l'échelle du quartier.

Référence: Bilan Griffintown (Ville de Montréal et Lemay, 2023), adapté par le Groupe Brivia.

Le site présente un contexte favorable à l'apport de solutions à des enjeux métropolitains de développement urbain et à sa contribution à la qualité de vie du quartier, notamment grâce à sa taille importante et sa localisation stratégique au cœur du quartier. Cela offre une opportunité unique de bonifier l'expérience du secteur en répondant à divers besoins par une vision réfléchie. Les terrains de cette dimension sont rares en milieux centraux, faisant de cet îlot un espace précieux pour le redéveloppement urbain.

Le Groupe Brivia se distingue en tant que promoteur responsable, ayant forgé sa réputation grâce à son expertise dans la création d'environnements propices à une qualité de vie exceptionnelle et fondée sur les meilleures pratiques de l'industrie. Son aptitude à collaborer étroitement avec les parties prenantes se traduit par la conception de projets en harmonie avec leur environnement et communautés.

Le site est ancré dans des axes de mobilité stratégiques du quartier, notamment les rues de la Montagne et William, qui le relient à diverses activités structurantes des quartiers environnants. Il représente d'ailleurs un îlot de chaleur important dans le quartier et fait état d'une canopée déficitaire, tout comme pour ses environs. Une planification attentive concernant ces enjeux se voit nécessaire.

Contexte de l'îlot à l'échelle du voisinage

Actuellement occupé par des activités industrielles et commerciales, incluant entre autres des usages liés au transport de camions de sécurité, ce site offre une opportunité incontournable pour bonifier le cadre de vie de Griffintown. La présence de Garda sur le site depuis plus de 30 ans s'accompagne du passage quotidien d'environ 120 camions. La mise en place d'usages résidentiels et mixtes s'inscrirait davantage en continuité des efforts déployés pour en faire de Griffintown un milieu de vie agréable et convivial.

Avec une implantation bâtie actuelle de plus de 80 % et un front bâti continu s'étendant sur 220 mètres, le redéveloppement du site pourrait nécessairement bénéficier d'une densification réfléchie, tout en préservant un équilibre optimal entre les bâtiments et les espaces verts.

La superficie importante de l'îlot et le gabarit important du bâti, construit préalablement à la vision de redéveloppement du quartier en milieu de vie, s'accompagnent d'un accès restreint aux rues environnantes pour la mobilité active, soit les rues Lusignan, Versailles, Aqueduc et St-Thomas. Une planification urbaine minutieuse et des aménagements bien pensés favoriseraient un meilleur maillage avec la trame environnante et permettraient une connectivité avec les quartiers de la Petite-Bourgogne, au nord, et de Saint-Henri, au sud.

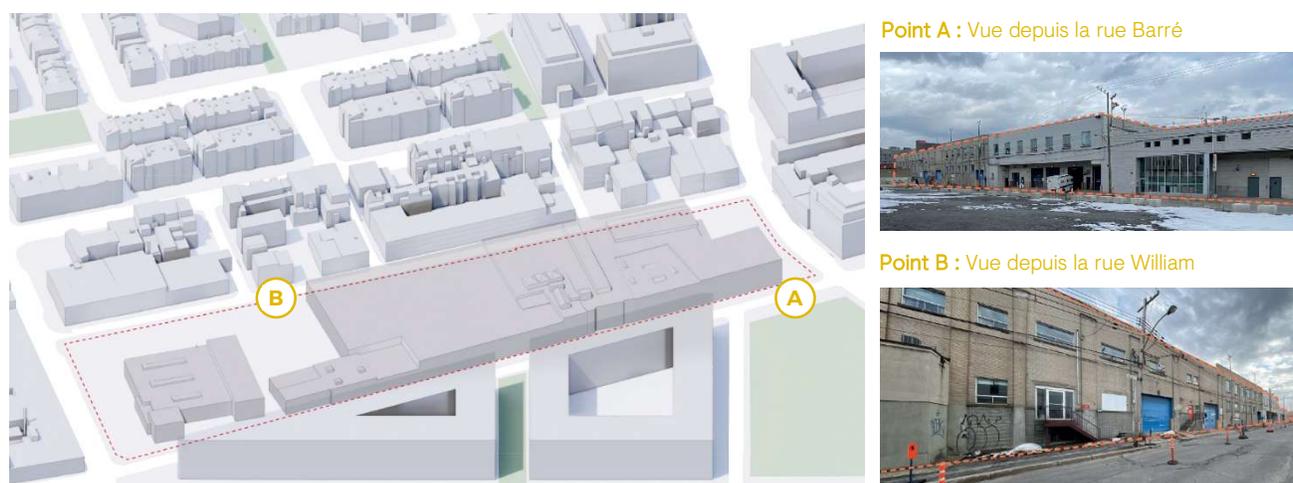


Figure 2 : Rôle du site à l'échelle du voisinage immédiat. Référence : BLTA.

2.2. Historique des démarches pour le redéveloppement de la propriété

L'historique des démarches lié au redéveloppement de la propriété a été marqué par un processus d'amélioration continue. Le site a connu une proposition de projet formelle par un ancien propriétaire avant son acquisition par le Groupe Brivia, celle-ci avait reçu un avis défavorable lorsqu'elle avait été présentée au CCU.

Suite à cela, Brivia a fait l'acquisition du site en vertu de son potentiel important et de sa localisation stratégique. Brivia s'est engagé à relever le défi d'élaborer un nouveau concept architectural répondant aux enjeux soulevés par l'arrondissement et dans la philosophie de créer un projet participant à la qualité de vie du quartier.

Malgré les défis et les importantes durées liés à la complexité des processus d'approbation, la collaboration entre l'arrondissement et le Groupe Brivia ont été exemplaires depuis le début de son implication dans le secteur. Brivia s'est activement engagé dans des réunions de concertation de longue durée, illustrant ainsi son dévouement envers un dialogue constructif et une coopération fructueuse.

Pour faciliter et accélérer le processus, Brivia s'est investi au sein d'un groupe citoyen qui a joué un rôle important dans l'accompagnement du projet et les échanges avec les parties prenantes du secteur. Un dialogue étroit avec les résidents riverains a été privilégié à travers plusieurs exercices consultatifs. Cette approche a facilité l'intégration des préoccupations locales, garantissant ainsi une conception de projet inclusive et adaptée aux besoins de la communauté. Cette stratégie de dialogue avec la communauté sera maintenue tout au long de la mise en œuvre des prochaines étapes du projet.

Rôle et potentiel de l'ilot :

En réponse aux enjeux soulevés plus haut, le redéveloppement de L'ilot Barré/William/Guy/de la Montagne présente plusieurs opportunités, notamment :

- Assurer un meilleur maillage entre les secteurs au sud et au nord de Griffintown ;
- Contribuer à la lutte contre les changements climatiques en mettant en place des stratégies durables, telles que la réduction des ilots de chaleur et le renforcement de la couverture végétale à travers des aménagements paysagers verts et des espaces de parc ;
- Favoriser un aménagement du domaine public et privé en cohésion avec le domaine bâti avoisinant ;
- Créer une programmation diversifiée favorisant la cohabitation des usages basée sur les principes de densification intelligente et de mixité sociale ;
- Apporter un traitement architectural à l'échelle humaine adapté au contexte par une modulation réfléchie de la densité.

3. Le projet proposé et ses bénéfices pour la collectivité

La vision de redéveloppement mise de l'avant par Brivia pour l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne présente de nombreux bénéfices pour le secteur. Elle s'inscrit globalement en continuité des objectifs et paramètres du PPU de Griffintown et des principes d'un milieu de vie complet. Or, cette proposition de vision inclut quelques composantes qui ne concordent présentement pas avec le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, notamment la hauteur et densité.

La présente section a pour but de présenter les principes généraux de cette vision de redéveloppement et de quelle manière ceux-ci participent à créer un projet réfléchi et adapté à son contexte. La vision sera présentée ci-dessous en fonction des thématiques suivantes :

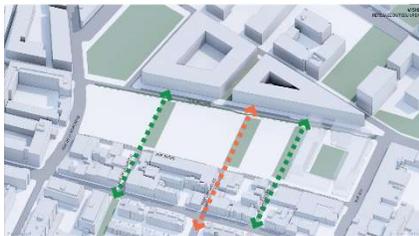
- La connectivité avec les milieux avoisinants ;
- La bonification de l'offre en espaces verts,
- L'animation du domaine public et la mixité des usages ;
- Le processus préconisé pour l'élaboration du concept de redéveloppement.

Les composantes du PPU nécessitant d'être révisées afin de permettre la réalisation de la vision présentée dans la présente section sont traitées à la section 4 du présent mémoire.

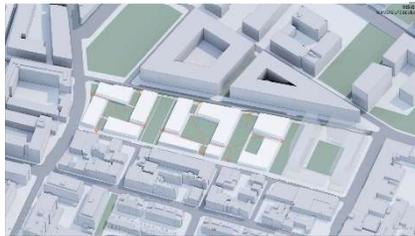
3.1. Retissage et continuité de la trame viaire environnante

La configuration actuelle de l'îlot amène une rupture dans la continuité de la trame viaire existante. La vision de Brivia pour le site favorise la continuité des axes des rues Lusignan, Versailles et de l'Aqueduc. Cette continuité se matérialise à travers l'aménagement d'espaces verts qui joueront un rôle clé dans la dynamique de déplacement au sein du quartier. Le projet favorise une mobilité active, sécuritaire, conviviale, verte et accessible à tous les résidents. L'agencement architectural des nouvelles constructions encadrera de manière optimale ces espaces, contribuant ainsi à préserver les perspectives visuelles le long de ces axes. Le concept proposé s'intègre de manière harmonieuse avec le quartier environnant et renforce la relation avec le tissu architectural existant.

Poursuite des axes de la trame environnante



Mise au point d'une implantation de bâtiments respectant les nouveaux axes



Élévation graduelle de volumes en fonction de l'implantation

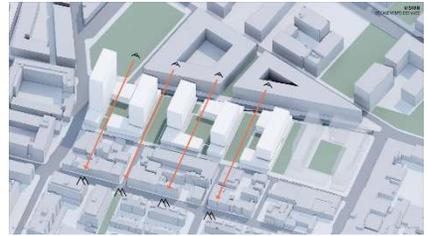


Figure 3 : Schéma illustrant la logique de déploiement de la trame au sein de l'îlot. Référence : BLTA.

3.2. Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée

La vision de redéveloppement du Groupe Brivia apporte une valeur ajoutée significative en intégrant des éléments essentiels pour améliorer la qualité de vie des résidents et contribuer à la durabilité environnementale du quartier. Tout d'abord, elle propose de créer un réseau de parcs et d'espaces verts d'environ 9 200 m², dépassant ainsi l'offre prévue par le PPU de 2013. Cette initiative démontre l'engagement de Brivia envers la l'amélioration de l'environnement urbain.



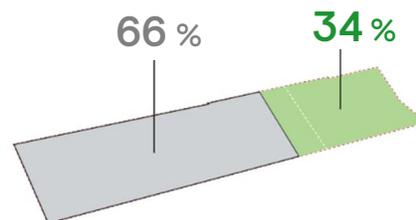
Figure 4 : Relation entre les espaces verts proposés et les volumes bâtis qui les encadrent.

Pour concrétiser cette vision, il est crucial de mettre en place une stratégie règlementaire où la hauteur des bâtiments et leur intégration urbaine optimale s'harmonisent avec l'objectif de verdir le quartier et de fournir des espaces collectifs. En ce sens, les hauteurs suggérées, variant de 16 à 80 m avec une pointe de hauteur à 120 m, offrent la possibilité de libérer plus d'espace au niveau du sol, au profit de la communauté, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le tissu environnant.

Le schéma ci-contre illustre une proposition optimale des hauteurs projetées pour le site, soit une proportion additionnelle de 13 % de l'espace leur étant dédié (un total de 34 % selon les paramètres de réglementation actuels du PPU Griffintown et de 47 % selon la vision préconisée par le Groupe Brivia).

Cette approche de verdissement joue un rôle essentiel dans la lutte contre les changements climatiques en réduisant les ilots de chaleur et le déficit de canopée du secteur. En favorisant la préservation et la création d'espaces verts, Brivia contribue à atténuer les effets néfastes des ilots de chaleurs urbains et à améliorer la qualité de l'air et de l'environnement pour les résidents.

Paramètres actuels (max. 25 m)



Vision de Brivia (max. 80 m/120 m)

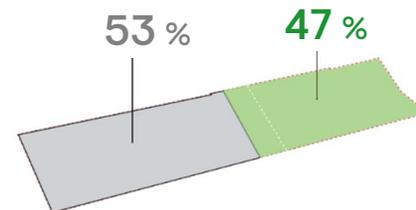


Figure 5 : Représentation schématique de la répartition espace vert/espace. Référence : BLTA.

3.3. Animation du domaine public et mixité des usages

La vision de redéveloppement proposée par le Groupe Brivia présente plusieurs atouts en termes d'animation du domaine public et de mixité des usages dans le quartier de Griffintown. Une approche clé pour réaliser cette vision consiste à encourager une mixité de fonctions, caractérisée par une cohabitation harmonieuse d'offres commerciales, résidentielles et de services. En fusionnant ces différents éléments au sein d'un même environnement, on favorise une accessibilité aisée aux commodités essentielles, renforçant ainsi la praticité et la vitalité des quartiers. En réunissant ces différents éléments dans un schéma de conception urbaine intégrée, nous pouvons créer des quartiers prospères, éclectiques et durables. Cette approche non seulement répond aux besoins présents, mais elle jette également les bases d'un avenir urbain où la qualité de vie, la durabilité et la diversité sont au cœur de chaque développement.

Tout d'abord, la révision des paramètres liés à la hauteur des bâtiments permettrait d'obtenir une réduction du taux d'implantation, ce qui offrirait davantage d'espaces à la collectivité et au verdissement. Cette approche est en parfaite adéquation avec les orientations du PPU et permettrait de créer des aménagements de qualité, améliorant l'expérience des piétons et renforçant le rapport entre les bâtiments et l'espace public.

La promotion de la mixité sociale est également un objectif primordial dans la conception urbaine moderne. En proposant une diversité de typologies d'habitations, allant des logements plus modestes aux résidences plus spacieuses, on encourage l'inclusion et la cohabitation de personnes issues de divers horizons socio-économiques. Cette variété de logements contribue à tisser un tissu social riche et à renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté. En introduisant des locaux commerciaux et des terrasses le long des rues de la Montagne, William et Guy, le projet enrichirait stratégiquement l'offre commerciale au cœur de Griffintown.

Modulation des basiliaires



Paramètres actuels



Paramètres proposés

Percées à travers l'lot



Paramètres actuels



Paramètres proposés

Ouverture sur la rue



Paramètres actuels



Paramètres proposés

Figure 6 : Les atouts de l'intégration de hauteurs plus importantes sur la forme architecturale et la relation à l'échelle du piéton.
Référence : BLTA.

Cette diversité fonctionnelle renforce l'attractivité de Griffintown en tant que lieu de vie, de travail et de loisirs. La vision de développement proposée par le Groupe Brivia se distingue par son souci de créer un environnement urbain animé, diversifié et propice à la qualité de vie des résidents. En intégrant une approche axée sur l'expérience des piétons, l'intégration stratégique des espaces commerciaux et la promotion de la mixité des usages, le projet contribue de manière significative à l'épanouissement de Griffintown en tant que quartier dynamique et accueillant.

3.4. Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs

L'engagement de Brivia envers la communauté locale se reflète dans l'élaboration d'un concept architectural de qualité. Dans cette optique, plusieurs séances d'information destinées aux citoyens ont été minutieusement orchestrées. En parallèle, le processus formel supervisé par le PPCMOI a été enrichi par des consultations publiques au niveau de l'arrondissement. Ces démarches transparentes visent à impliquer activement les résidents dans le projet et à recueillir leurs commentaires et suggestions.

Un groupe de citoyens a également été instauré pour favoriser des échanges fructueux et pour contribuer à l'amélioration continue du projet proposé. Dans une démarche intrinsèquement participative, Brivia accorde une valeur primordiale à la contribution des citoyens et encourage leurs idées afin de bâtir un projet parfaitement aligné sur les besoins et les aspirations du quartier. Cette approche collaborative permet de construire une relation de confiance avec la communauté et de favoriser une intégration harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

4. Enjeux et recommandations

Cette section présente les enjeux généraux liés au redéveloppement de la propriété et les recommandations qui en découlent sont exposées de manière détaillée. Les recommandations proposées visent à créer un projet novateur et parfaitement intégré avec son environnement immédiat, soit : l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne. Ces recommandations prennent en considération la localisation stratégique et centrale du site, tant à l'échelle de Griffintown que des quartiers centraux environnants. De plus, elles tiennent compte de la position stratégique du site au cœur du quartier de Griffintown.

Les recommandations proposées ont été élaborées dans le souci de poursuivre une collaboration fructueuse avec l'arrondissement et offrir la meilleure alternative de redéveloppement possible pour le site au bénéfice de la collectivité.

4.1. Processus d'approbation des projets

Des enjeux et défis majeurs, tels que la crise du logement, les changements climatiques et le dynamisme des quartiers centraux, doivent faire l'objet de mesures concrètes par les instances municipales, notamment dans les documents de planification en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Les réflexions doivent prendre en compte l'urgence d'agir pour répondre à ces défis, favoriser l'utilisation du sol la plus cohérente des milieux d'insertion et tendre vers un processus d'approbation des projets plus efficace.

Une inadéquation existe entre la vision et les paramètres du PPU Griffintown par rapport aux dispositions normatives prévues à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. La stratégie de réduction prononcée des paramètres autorisés au règlement d'urbanisme; « down zoning » (notamment au niveau de la hauteur et de la densité) permet à l'administration municipale d'avoir un droit de regard discrétionnaire plus général sur les projets de son territoire. Cette stratégie entraîne un recours généralisé à l'approbation par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Or, cette stratégie présente des enjeux et problématiques, tant pour les parties prenantes privées que publiques.

Un calendrier d'approbation typique est présenté à la page suivante afin d'illustrer la complexité et la durée des démarches via un processus par PPCMOI en raison de l'inadéquation entre le règlement d'urbanisme et le PPU Griffintown. De manière générale, cette prolongation des processus d'approbation et de mise en œuvre occasionne des coûts importants qui sont davantage ressentis par les futurs acheteurs que les développeurs immobiliers eux-mêmes. Dans cette perspective, il devient crucial de garantir une concordance entre les paramètres énoncés dans le PPU et ceux applicables aux projets immobiliers au moyen des dispositions réglementaires de l'arrondissement en matière d'urbanisme.

Calendrier d'approbation type pour un projet par PPCMOI

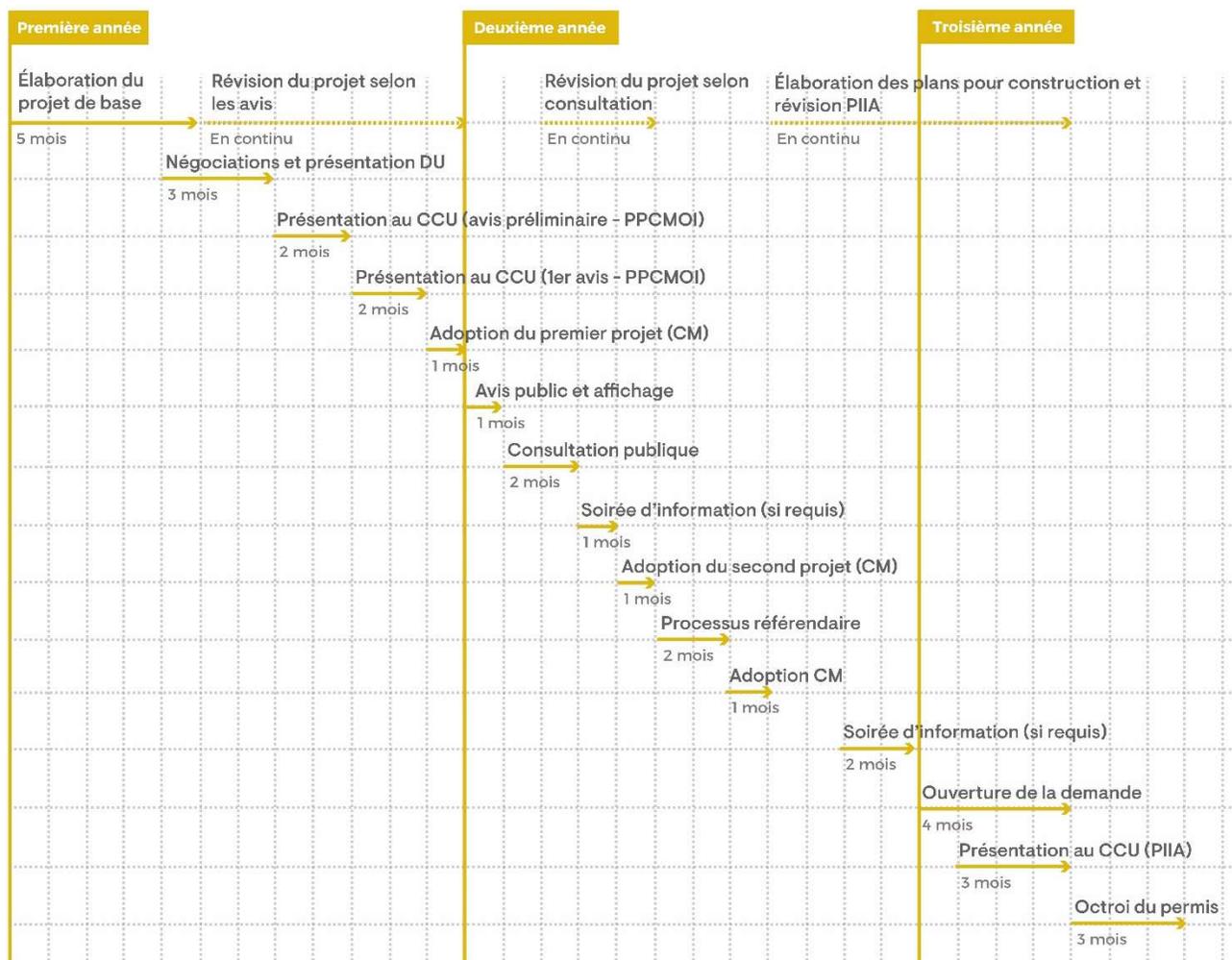


Figure 7 : Un calendrier type pour la réalisation du projet via une approbation PPCMOI.

Recommandations liées aux processus d'approbation des projets :

Afin d'assurer le bon déroulement des mises en chantiers et de combattre les effets ressentis par la crise du logement et les enjeux de dynamisme du centre-ville, Brivia recommande de :

Recommandation 1 : Ajuster les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest pour qu'ils correspondent aux dispositions du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la Ville de Montréal. L'objectif est de limiter l'utilisation répandue de l'approbation par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Recommandation 2 : Incorporer les ajustements normatifs issus de la consultation actuelle dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown directement au sein du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), afin d'éviter la duplication des processus de consultation.

4.2. Morphologie urbaine

La cadre de planification actuelle prévoit des paramètres d'encadrement de la hauteur et de la densité qui ne s'alignent pas de manière adéquate avec l'emplacement stratégique du site, que ce soit parce que les paramètres proposés sont tout simplement trop restrictifs (au niveau de la hauteur) ou en raison d'un règlement de concordance incohérent (au niveau de la densité et de l'usage).

Au niveau de la densité bâtie, le règlement d'urbanisme autorise un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 3.5 alors qu'au niveau du PPU, ce facteur est de 6.0. Cette limitation significative de la densité vise à maintenir un contrôle sur les projets de développement par les instances municipales en exigeant une approbation par PPCMOI pour tout projet susceptible de se réaliser sur ce site. Afin de favoriser un processus de planification et d'approbation des projets plus efficaces, une concordance plus cohérente entre les paramètres prévus au niveau du PPU et du règlement d'urbanisme est de mise.

Au niveau des hauteurs, le règlement d'urbanisme autorise un maximum de 16 m, alors que le PPU autorise un maximum de 25 m. Ces limites de hauteur relativement basses encouragent un développement compact et une utilisation intensive du sol. Cela entraîne la création de volumes trapus et une proportion d'espaces verts alloués à la collectivité et à la mobilité plus faible. Afin de favoriser la création davantage d'espaces verts, la vision préconisée par le Groupe Brivia nécessite l'autorisation de hauteurs modulées de 12 à 80 m avec une pointe de hauteur à 120 m.

Afin d'illustrer l'impact que présente l'inadéquation de ces paramètres de développement, les maquettes ci-dessous présentent un scénario compatible avec le cadre de planification du PPU actuel (à gauche) et un scénario suivant la vision proposée par le Groupe Brivia (à droite).

Selon les paramètres actuels

Selon la vision de Brivia



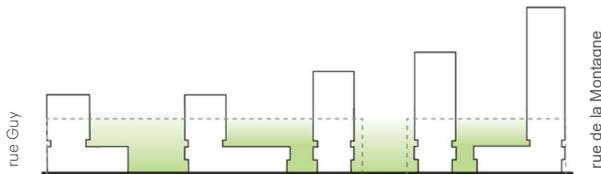
Figure 8 : Configurations volumétriques proposées en fonction des paramètres actuels (à gauche) et selon la vision de Brivia (à droite).

La vision proposée par le Groupe Brivia présente de nombreux avantages, notamment en ce qui concerne la modulation des hauteurs, le retissage de la trame environnante et l'adéquation entre l'usage et la densité. Celles-ci sont présentées dans les sous-sections suivantes.

Modulation des hauteurs

L'approche recommandée pour l'harmonisation des hauteurs au sein de l'îlot s'inscrit dans une analyse approfondie de son environnement. Des modulations de hauteur sont proposées, visant à réduire le gabarit des bâtiments en bordure des rues Guy et William (dans un gabarit comparable aux bâtiments situés du côté opposé

de la rue), assurant la cohérence et la continuité du projet avec son milieu environnant. Une gradation de la hauteur des tours, de l'ouest vers l'est, est également proposée. Cette configuration permet de concentrer les hauteurs en bordure de la rue de la Montagne. Cette rue est connectée directement à des générateurs de déplacement structurants à l'échelle métropolitaine, telle que l'ÉTS. Le secteur situé à l'est de l'îlot fait état de développements multiples avec des densités plus élevées, s'adaptant à leur localisation centrale.



Gradation des hauteurs d'ouest en est

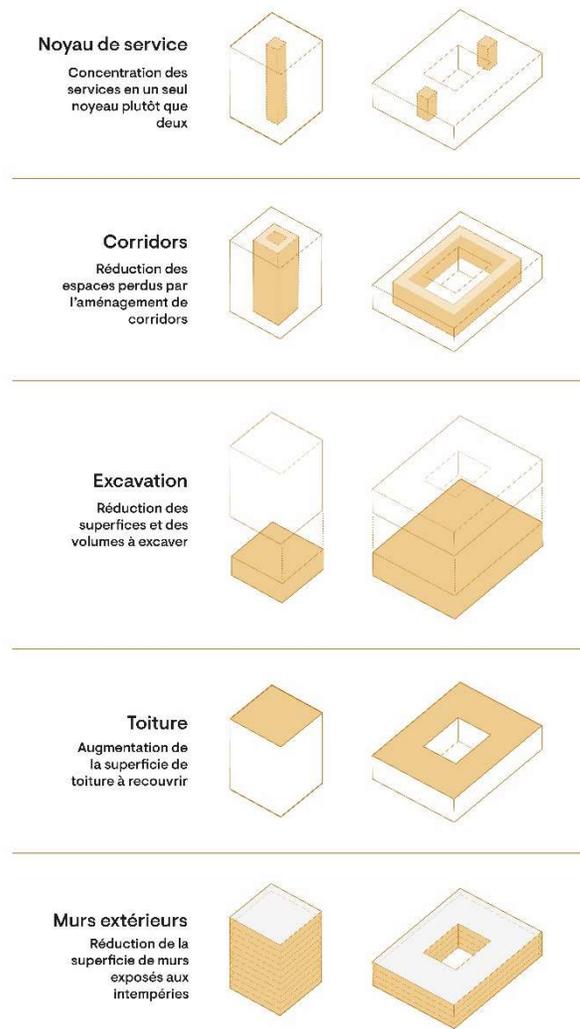
Figure 9 : Coupe illustrant la gradation des hauteurs de l'ouest vers l'est. Référence : BLTA.

Bénéfices de la densité en hauteur en termes économiques et écoénergétiques

En plus de tous les attraits que présentent les développements en hauteur au niveau d'une intégration urbaine équilibrée, il est important de prendre note que cette configuration volumétrique apporte également des avantages au niveau des performances économiques et écoénergétiques des bâtiments.

Ceci permet de réduire les coûts engendrés lors de la construction (qui seront en bout de ligne assumés par les acheteurs) ainsi que de réduire l'empreinte carbone des nouveaux bâtiments par une réduction de la quantité de matériaux nécessaires.

Les illustrations ci-contre démontrent en quoi un profil de bâtiment effilé permet de réduire la quantité de matériaux.



Les apports de la densification en hauteur

Figure 10 : Série de schémas illustrant les apports de la densité en hauteur en termes économiques et écoénergétiques.

Retissage de la trame environnante

La poursuite de la trame environnante au sein du site constitue l'un des principaux avantages d'un projet avec des hauteurs plus importantes. En augmentant les hauteurs des bâtiments de manière réfléchie, il devient possible de dégager l'espace au sol et de créer des espaces verts ouverts qui se prolongent naturellement dans le tissu urbain environnant. Cette continuité de la trame environnante offre de multiples bénéfices. Elle permet une meilleure intégration du projet dans son quartier, en créant une transition fluide entre les zones de différentes hauteurs et en préservant l'identité architecturale et visuelle du quartier.

Adéquation entre l'usage et la densité

Un défi général se présente quant à la gestion des hauteurs et des densités entre le Plan d'urbanisme/PPU et la réglementation d'urbanisme. En plus des enjeux de concordance traités précédemment, la régulation de la densité par le biais de restrictions basées sur l'usage, en imposant par exemple des typologies bâties par un nombre de logements autorisés, peut occasionner un obstacle au développement du site. Cette approche limite le nombre de logements permis au sein d'un même édifice, même lorsque le site est bien adapté pour une telle configuration.

Le règlement d'urbanisme situe présentement le site à l'intérieur d'une zone « H.6 – Habitations de 12 à 36 logements ». Tenant compte de la situation hautement stratégique et centrale du site, ainsi que des besoins urgents en logements dans la région métropolitaine, la vision préconise d'autoriser la construction de logements comprenant 36 unités et plus. En répondant de manière proactive à la crise du logement, la vision proposée contribue à améliorer la disponibilité de logements dans le quartier de manière équilibrée et durable.

Recommandations liées à la morphologie urbaine :

Afin d'assurer un développement cohérent et adapté à la localisation stratégique du site, Brivia recommande de :

Recommandation 3 : Augmenter les hauteurs prévues au PPU et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement à une hauteur maximale de 80m avec une pointe pouvant aller jusqu'à 120 m.

Recommandation 4 : Assurer la concordance entre le PPU et le règlement d'urbanisme de l'arrondissement au niveau de la densité afin de permettre une densité de 6.0.

Recommandation 5 : Utiliser des critères qualitatifs à la réglementation visant à assurer l'intégration optimale des volumes de bâtiments dans leur milieu d'insertion plutôt que de limiter les hauteurs et densités de manière normative.

Recommandation 6 : Permettre les habitations de 36 logements et plus sur le site et plus largement, éviter de régir la densité bâtie via l'usage (éviter un clivage entre la densité de construction autorisée et la typologie bâtie).

4.3. Réseau viaire

La vision de l'aménagement du domaine public véhiculé dans le PPU Grifintown de 2013 a permis l'élaboration de concepts d'aménagement innovants, tant pour les parcs et espaces verts que pour les rues du secteur. Les configurations de rues présentées s'alignent sur les principes de la ville à 15 minutes, favorisant ainsi un environnement propice à la mobilité active et amplifiant la part des espaces verts.

Malgré l'exemplarité des concepts d'aménagement proposée pour les rues, il est toutefois important de repenser certains aspects de cette vision, afin d'accorder une place plus importante aux enjeux opérationnels. La distribution de l'espace au sein de l'emprise publique de certaines rues met en évidence une sous-représentation de l'espace consacré aux modes véhiculaires.

En raison des configurations standard de certains axes qui se composent d'une seule voie de circulation, l'impossibilité de réaliser des déviations pour les véhicules de service se fait sentir. Cela conduit à une insuffisance d'espace pour les manœuvres nécessaires aux véhicules de service et d'urgence (comme les collectes de déchets, les livraisons, les ambulances et les pompiers), et peut engendrer des risques potentiels de conflits entre les divers modes de transport.



Figure 11 : Coupe de rue «Hybride» issue des lignes directrices de Griffintown.

Pour résoudre ces problématiques, il devient inévitable de prévoir des allées de service au sein des aménagements privés, même si cela signifie empiéter sur les surfaces disponibles pour la construction et restreindre les espaces partagés ou végétalisés. Étant donné les multiples contraintes inhérentes aux terrains disponibles pour le développement au sein du quartier, il serait judicieux de proposer une répartition plus équilibrée de l'espace de la chaussée, ce qui facilite le déplacement opérationnel des véhicules de secours et de service au sein même de l'espace public.

Recommandations liées à l'aménagement du domaine public :

Afin d'améliorer la convivialité pour la circulation des différents modes et de ne pas assujettir les projets immobiliers à des contraintes additionnelles, Brivia recommande de :

Recommandation 7 : Ne pas sous-estimer la part de la chaussée nécessaire pour garantir le fonctionnement efficace des véhicules de services, de transport public, de livraison ou de secours, permettant ainsi que le domaine public puisse supporter l'ensemble de ces fonctions urbaines et de rehausser la qualité de vie des résidents de la zone, quel que soit leur mode de déplacement.

Recommandation 8 : Prévoir une interdiction de stationnement pour certaines cases situées à des emplacements stratégiques pour certaines plages horaires afin de faciliter les livraisons, les déménagements, etc.

4.4. Financement

L'évolution des tendances actuelles intégrant les meilleures pratiques de développement, la croissance du cadre réglementaire, l'augmentation de la taxation et l'optimisation des exigences de construction se traduisent par des modalités de réalisation plus complexes, entraînant une augmentation des coûts des unités. L'accumulation des coûts de développement, ainsi que la multiplication des obstacles constituent des défis aux entreprises dans la réalisation de projets immobiliers. Ces projets pourraient pourtant jouer un rôle crucial en atténuant les répercussions des divers enjeux sociaux actuels, tels que la crise du logement, la transition écologique et la vitalité du centre-ville.

Accumulation des contraintes de développement : ligne du temps

Depuis l'adoption du PPU Griffintown, de nombreux changements ont eu lieu en ce qui concerne les contraintes de développement applicables aux projets immobiliers. En raison de nouvelles redevances et charges publiques ainsi que de nouveaux enjeux macro-économiques à l'échelle canadienne (tel que la hausse des coûts de construction) les coûts requis pour la réalisation réussie de projets immobiliers sont en progression continue.

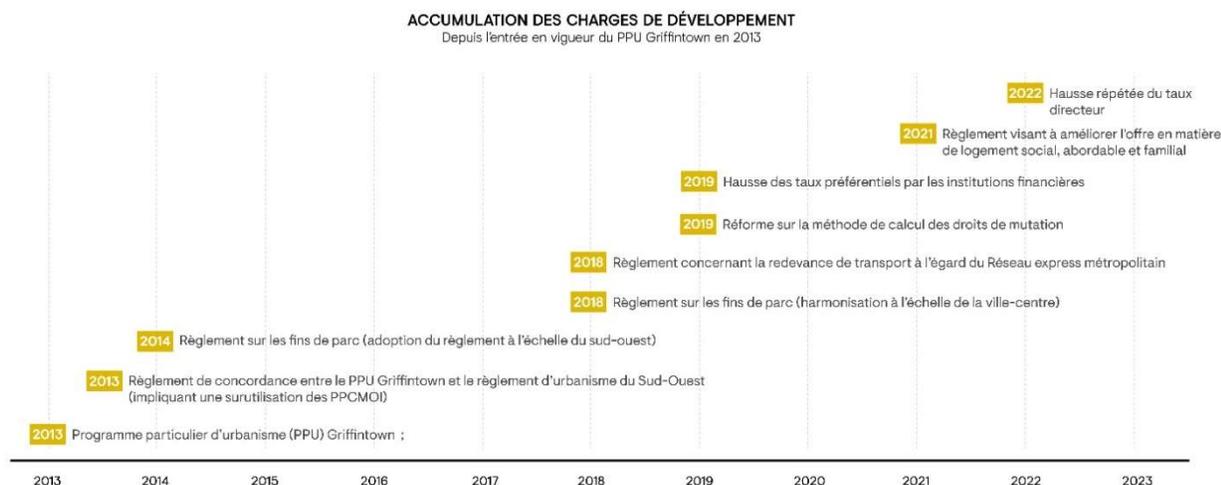


Figure 12 : Ligne du temps illustrant l'accumulation des contraintes de développement

Les événements suivants permettent de comprendre la séquence de l'évolution des frais applicables :

2013 : Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown²

L'année 2013 marque l'entrée en vigueur du PPU Griffintown. Le document prévoit des paramètres adaptés aux réalités de cette période au moment où peu de frais de développement étaient applicables.

2013 : Règlement de concordance au PPU Griffintown pour le Règlement d'urbanisme du Sud-Ouest

Suite à l'adoption du PPU Griffintown, la procédure de concordance avec le règlement d'urbanisme de l'arrondissement a eu lieu. La stratégie employée a résulté en l'utilisation récurrente de PPCMOI, occasionnant une augmentation de la durée des processus de planification de projet.

2014 : Règlement relatif à la cession aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest (adoption du règlement à l'échelle du sud-ouest)³

² http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20GRIFFINTOWN%20%20MAI%202013.PDF

³ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PARCS_23-09-14_DOC_INFO.PDF

Le règlement sur les fins de parc n'étant pas en vigueur au moment où le PPU a été adopté, les parcs prévus au sein du quartier ont fait l'objet d'exercices budgétaires de la part de l'arrondissement en amont. Au moment de l'arrivée du règlement sur les fins de parc, les charges fiscales applicables aux projets immobiliers ont connu une augmentation.

2018 : Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (harmonisation des règlements à l'échelle de la ville-centre)⁴

Les règlements sur les fins de parcs des arrondissements de Montréal ont connu une harmonisation par la ville centre en 2018. Les paramètres ont été modifiés entraînant par le fait même une augmentation des montants perceptibles par l'arrondissement.

2018 : Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain⁵

Suite à l'annonce de l'arrivée du Réseau express métropolitain en 2015, l'élaboration des outils de financement pour permettre la réalisation des infrastructures s'est traduite par un règlement sur les redevances. Celui-ci ajoute à la charge de développement de nouveaux projets immobiliers en fonction de plusieurs facteurs, notamment la superficie de plancher construite.

2019 : Réforme sur la méthode de calcul des droits de mutation⁶

Une réforme sur les méthodes de calculs pour les droits de mutation a eu lieu en 2019. Cette nouvelle méthode a eu comme effet d'augmenter les montants perceptibles par l'administration municipale.

2019 : Hausse des taux préférentiels par les institutions financières⁷

La hausse des taux préférentiels se traduit par une augmentation des hypothèques applicables aux futurs acheteurs. Cet enjeu macro-économique s'ajoute aux redevances et charges publiques ayant pour effet d'exacerber le coût des unités de logement.

2020 : Hausse des coûts de construction⁸

Avec le début de la pandémie, les marchés d'approvisionnement à travers le monde ont été déstabilisés. Ceci a eu un impact sur de nombreuses industries, notamment le milieu de la construction. La hausse des coûts des matériaux de construction a un effet indéniable sur la valeur de vente des projets immobiliers.

2021 : Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial⁹

Au même titre que le règlement sur les redevances du REM, ce règlement prévoit le prélèvement d'une somme selon des facteurs tels que la superficie de plancher et le nombre d'unités des nouveaux projets immobiliers.

2022 : Hausse du taux directeur¹⁰

La hausse du taux directeur au niveau national est le résultat d'enjeux macro-économiques qui opèrent à grande échelle. Celle-ci a des effets sur de nombreuses questions liées au financement, notamment les taux d'intérêt applicables tant aux grandes entreprises qu'au particulier. Ceci cause en ce sens une augmentation des pressions financière tant au niveau du développement des projets que des emprunts par les acheteurs.

Depuis 2013, une multitude d'obligations financières se sont ajoutées aux coûts de réalisation des projets immobiliers. Certaines de ces nouvelles charges sont issues de politique de l'administration municipale alors que d'autres proviennent d'enjeux macro-économiques. Dans tous les cas, il est crucial de reconnaître que toutes ces augmentations sont finalement transférées aux acheteurs, diminuant ainsi l'abordabilité, la viabilité des projets, ainsi que l'accessibilité au logement.

4 <https://montreal.ca/articles/frais-de-parcs-20103>

5 <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/a-33.3.%20r.%202>

6 <https://www.dwpv.com/fr/insights/publications/2019/augmentation-des-droits-de-mutation>

7 <https://www.ledevoir.com/economie/794347/hypothèque-une-nouvelle-hausse-du-taux-directeur-redoutée>

8 [https://leadershipavise.rbc.com/point-cle-la-flambee-des-coûts-de-construction-nuira-aux-ambitions-du-canada-en-matiere-de-construction-residentielle/#:~:text=Les%20co%20C3%BBts%20de%20construction%20ont%20explos%C3%A9&text=En%20hausse%20de%2051%20%25%20depuis,l'IPC%20\(%2B13%20%25\)](https://leadershipavise.rbc.com/point-cle-la-flambee-des-coûts-de-construction-nuira-aux-ambitions-du-canada-en-matiere-de-construction-residentielle/#:~:text=Les%20co%20C3%BBts%20de%20construction%20ont%20explos%C3%A9&text=En%20hausse%20de%2051%20%25%20depuis,l'IPC%20(%2B13%20%25))

9 <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

10 <https://www.ledevoir.com/economie/794430/annonce-taux-directeur-banque-du-canada>

Contributions et charges publiques

La ligne du temps présentée à la section précédente illustre les nouveaux facteurs ayant une incidence sur le financement des projets immobiliers.

Le graphique ci-contre illustre l'évolution des contributions et charges publiques basées sur les projets réalisés par Groupe Brivia au cours des dernières années. Depuis 2018, ces montants ont augmenté de plus de huit (8) points de pourcentage, représentant en moyenne 10,3 % du coût total d'un projet.

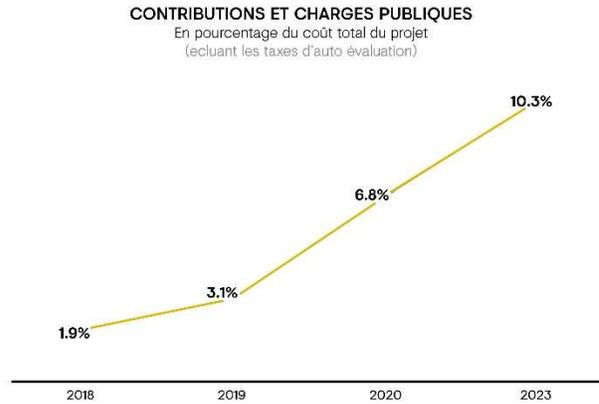


Figure 13 : Graphique illustrant l'évolution des redevances et charges publiques entre 2018 et 2023.

Répartition des coûts d'un projet type

Le schéma ci-contre illustre la répartition typique des coûts au sein d'un projet immobilier, classé selon leurs domaines respectifs, soit : les redevances et charges publiques, les coûts directs, les coûts indirects et le coût du terrain. Les données sont basées sur les projets types réalisés par Groupe Brivia au cours des dernières années.

D'une part, celle-ci permet de constater qu'en moyenne 9 % à 13 % des investissements sont utilisés pour répondre aux différentes redevances et charges publiques.

D'autre part, les coûts indirects, comprenant entre autres les honoraires de professionnels, connaissent une augmentation qui est partiellement liée à l'utilisation répétée et l'expérience passée de gestion des mécanismes de PPCMOI. Cette situation se répercute par la croissance de la durée des calendriers et entraînant une hausse des efforts déployés par les équipes de conception. Par ailleurs, comme nous le savons déjà, les coûts de construction et de matériaux, qui sont inclus dans les coûts directs, ont augmenté de manière drastique au cours des dernières années.

Entre 2018 et 2023, les coûts totaux liés à la construction d'un bâtiment ont augmenté d'approximativement 50 %.

RÉPARTITION DES COÛTS DU PROJET

Ventilation thématique en pourcentage (2023)

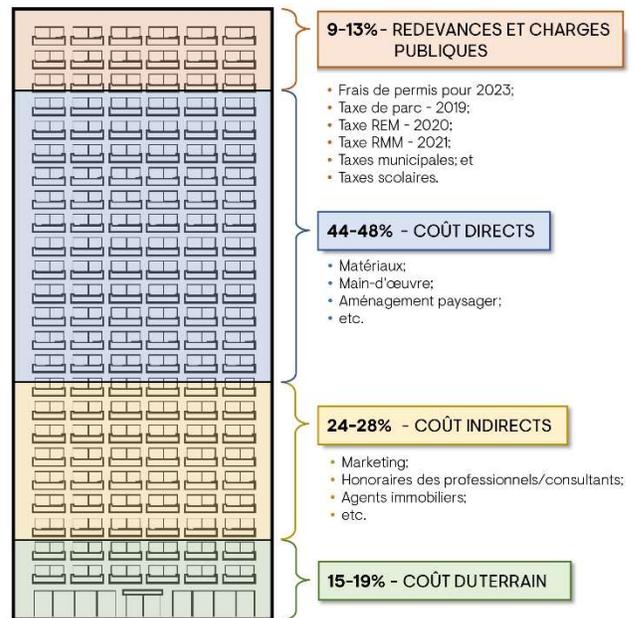


Figure 14 : Illustration présentant la répartition thématique des coûts associés à un projet de développement immobilier type.

Demandes additionnelles

En plus des différentes exigences présentées précédemment, le développement de projets majeurs au sein du quartier de Griffintown est assujéti à des particularités et exigences additionnelles. À titre d'exemple, les parcs proposés dans le cadre de la vision de développement de l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne pourrait être assujéti non seulement à une cession des terrains, mais également une exigence de contribution par Brivia pour leur aménagement.

Il apparaît évident qu'avec l'ensemble des événements survenus au cours des 10 dernières années, depuis l'adoption du PPU en 2013, les charges de développement ont augmenté de manières significatives. L'ajout progressif d'exigences supplémentaires a entraîné une augmentation de la valeur de vente des unités, ce qui à son tour a nui à l'accessibilité au logement dans le secteur.

Recommandations liées aux enjeux de financement :

Afin d'atténuer les effets causés par l'augmentation des diverses charges de développement des dernières années et de favoriser l'abordabilité du logement, Brivia recommande de :

Recommandation 9 : Permettre l'aménagement d'infrastructures privées (tels que des stationnements souterrains) en tréfonds des parcs cédés à la Ville de manière à réduire les coûts de construction et de vente aux acheteurs, tout en augmentant la superficie d'espaces verts ;

Recommandation 10 : Prévoir les budgets nécessaires (au niveau de la ville centre) pour l'aménagement de parcs excédentaires à ceux prévus dans la vision d'aménagement du domaine public du PPU Griffintown de 2013 pour les sites de grandes superficies. Ceci permet d'éviter de reléguer les frais d'aménagement des parcs aux développeurs immobiliers étant donné qu'ils auront une incidence sur l'abordabilité des logements.

Recommandation 11 : Assurer la concordance entre le PPU Griffintown et le règlement d'urbanisme du Sud-Ouest, de manière à réduire le recours à l'approbation par PPCMOI, accélérant ainsi le rythme de mise en chantier et diminuant les coûts associés à la prolongation des échéanciers.

Recommandation 12 : Bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation règlementaires de manière à accélérer le rythme de la construction d'unités de logement, contribuant ainsi à combattre les effets de la crise du logement.

Recommandation 13 : Étant donné que le concept de *Transit-Oriented Development* (TOD) est un élément majeur du développement durable, les projets conçus dans des aires TOD ne devraient pas faire l'objet d'un processus de référendum. Le recours à l'approbation par PPCMOI devrait, à cet effet, être une exception plutôt que la norme.

Recommandation 14 : Comme dans les villes de Hull et de Toronto, des incitations fiscales devraient être accordées lorsque les développements obtiennent certaines certifications/critères de durabilité.

5. Conclusion

Les bénéfices présentés par la vision avancée par Brivia pour le redéveloppement de l'îlot Barré/William/Guy/de la Montagne souligne la nécessité d'une réévaluation du PPU Griffintown de 2013, notamment en augmentant les hauteurs de construction et en intégrant des actions prioritaires. Cette démarche de réexamen permettrait d'adapter le cadre de planification aux problématiques actuelles, favorisant ainsi une densification intelligente, tout en atténuant l'effet des différents enjeux sociétaux tels que la crise de logement, la transition écologique et le dynamisme du centre-ville.

En adoptant une modulation réfléchie des hauteurs, Brivia s'engage à intégrer harmonieusement le projet dans le tissu urbain existant. Cette approche favorise également la création d'espaces verts au sol, propices à la détente et aux rencontres, tout en contribuant à améliorer l'environnement urbain en luttant contre les îlots de chaleur et en favorisant une meilleure canopée.

Sommaire des recommandations du Groupe Brivia

En somme, afin de bonifier les paramètres d'encadrement applicables au PPU Griffintown permettant l'élaboration de concepts architecturaux innovants et adaptés à leur environnement, Brivia met de l'avant les recommandations suivantes :

Recommandation 1 : Ajuster les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest pour qu'ils correspondent aux dispositions du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la Ville de Montréal. L'objectif est de limiter l'utilisation répandue de l'approbation par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Recommandation 2 : Incorporer les ajustements normatifs issus de la consultation actuelle dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Griffintown directement au sein du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), afin d'éviter la duplication des processus de consultation.

Recommandation 3 : Augmenter les hauteurs prévues au PPU et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement à une hauteur maximale de 80m avec une pointe pouvant aller jusqu'à 120 m.

Recommandation 4 : Assurer la concordance entre le PPU et le règlement d'urbanisme de l'arrondissement au niveau de la densité afin de permettre une densité de 6.0.

Recommandation 5 : Utiliser des critères qualitatifs à la réglementation visant à assurer l'intégration optimale des volumes de bâtiments dans leur milieu d'insertion plutôt que de limiter les hauteurs et densités de manière normative.

Recommandation 6 : Permettre les habitations de 36 logements et plus sur le site et plus largement, éviter de régir la densité bâtie via l'usage (éviter un clivage entre la densité de construction autorisée et la typologie bâtie).

Recommandation 7 : Ne pas sous-estimer la part de la chaussée nécessaires pour garantir le fonctionnement efficace des véhicules de services, de transport public, de livraison ou de secours, permettant ainsi que le domaine public puisse supporter l'ensemble de ces fonctions urbaines et de rehausser la qualité de vie des résidents de la zone, quel que soit leur mode de déplacement.

Recommandation 8 : Prévoir une interdiction de stationnement pour certaines cases situées à des emplacements stratégiques pour certaines plages horaires afin de faciliter les livraisons, les déménagements, etc.

Recommandation 9 : Permettre l'aménagement d'infrastructures privées (tels que des stationnements souterrains) en tréfonds des parcs cédés à la Ville de manière à réduire les coûts de construction et de vente aux acheteurs, tout en augmentant la superficie d'espaces verts.

Recommandation 10 : Prévoir les budgets nécessaires (au niveau municipal) pour l'aménagement de parcs excédentaires à ceux prévus dans la vision d'aménagement du domaine public du PPU Griffintown de 2013 pour les sites de grandes superficies. Brivia propose déjà de céder les parcs selon la réglementation en vigueur et ne devrait pas être sujet à financer l'aménagement des terrains de surcroît. Ceci permet d'éviter de reléguer les frais d'aménagement des parcs aux développeurs immobiliers étant donné qu'ils auront une incidence sur l'abordabilité des logements.

Recommandation 11 : Assurer la concordance entre le PPU Griffintown et le règlement d'urbanisme du Sud-Ouest, de manière à réduire le recours à l'approbation par PPCMOI, accélérant ainsi le rythme de mise en chantier et diminuant les coûts associés à la prolongation des échéanciers.

Recommandation 12 : Bonifier les actions de mise en œuvre du PPU de manière à améliorer l'efficacité et la prévisibilité des processus d'approbation réglementaires de manière à accélérer le rythme de la construction d'unités de logement, contribuant ainsi à combattre les effets de la crise du logement.

Recommandation 13 : Étant donné que le concept de *Transit-Oriented Development* (TOD) est un élément majeur du développement durable, les projets conçus dans des aires TOD ne devraient pas faire l'objet d'un processus de référendum. Le recours à l'approbation par PPCMOI devrait, à cet effet, être une exception plutôt que la norme.

Recommandation 14 : Comme dans les villes de Hull et de Toronto, des incitations fiscales devraient être accordées lorsque les développements obtiennent certaines certifications/critères de durabilité.