

Identification		Numéro de dossier : 1114543001
Unité administrative responsable	Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Comité exécutif	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue d'activités d'interaction avec le public visant à dresser un état de situation du secteur Griffintown, à préciser les enjeux relatifs à sa mise en valeur et à formuler des orientations préliminaires répondant à un énoncé de vision	

Contenu

Contexte

Le secteur Griffintown constitue l'un des 26 secteurs de planification détaillée d'intérêt pan montréalais identifiés par le Plan d'urbanisme adopté en novembre 2004. Occupé à des fins industrielles dès le 19^e siècle, une occupation dont le déclin sera précipité par la fermeture du canal de Lachine en 1970, le secteur offre aujourd'hui un grand potentiel de requalification et de développement immobilier, en plus de présenter une valeur patrimoniale significative.

Griffintown fait également partie du grand sud-ouest du centre-ville, un secteur névralgique recelant de vastes terrains disponibles. Bien que ce secteur ait suscité un attrait s'étant notamment traduit par la réalisation de nombreux projets au cours des dernières années (campus de l'ÉTS, Cours Chaboillez et Jardins Windsor, etc.), la poursuite de son développement nécessite la définition d'une vision d'ensemble qui sera garante d'une meilleure intégration des projets à venir et des différentes portions du territoire qui les accueillent.

D'autres projets majeurs sont effectivement attendus dans ce secteur – Quartier Bonaventure, Quartier de l'Innovation, développement de l'îlot Windsor par le groupe Cadillac Fairview. Ces projets soulèvent des enjeux majeurs quant à la vocation de cette partie du centre-ville et requièrent un arrimage de ces différents projets de nature privée, institutionnelle ou publique. Le secteur Griffintown est appelé à profiter des retombées de ces projets majeurs qui sont attendus à l'intérieur même du secteur ou à sa périphérie immédiate.

Au cours des dernières années, certaines portions du secteur Griffintown ont fait l'objet de démarches de planification visant à y préciser les paramètres de développement ou à les doter d'un encadrement réglementaire spécifique. Toutes ces démarches ont comporté un important volet de consultation publique mené par l'Office de consultation publique de Montréal ou par l'arrondissement du Sud-Ouest conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

À partir de 2006, l'annonce du vaste projet immobilier Village Griffintown du promoteur Devimco a notamment monopolisé l'attention publique sur la partie est de Griffintown et a mené à l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur compris entre la rue Ottawa et le canal de Lachine à l'est de la rue du Séminaire (secteur Peel-Wellington) en avril 2008.

En août 2009, l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, visant le projet Les Bassins du Nouveau Havre de la Société immobilière du Canada sur le site de l'ancien centre de tri postal, a également fourni un instrument réglementaire additionnel pour encadrer la mise en valeur d'une autre partie du secteur Griffintown.

À l'hiver 2009-2010, la consultation publique menée par l'OCPM sur le projet Quartier Bonaventure proposé par la Société du Havre de Montréal a également soulevé des préoccupations et des enjeux qui interpellent le développement du secteur Griffintown. Les conclusions de cette consultation publique ont alimenté une démarche de bonification du projet Quartier Bonaventure réalisée conjointement par la Société du Havre et la Ville de Montréal. Cette démarche a mené à l'approbation d'un concept révisé du projet par le comité exécutif en août 2010.

Le secteur Griffintown jouit présentement d'un intérêt sans précédent de la part des promoteurs immobiliers. Plus d'une vingtaine de projets immobiliers privés sont actuellement à divers stades d'analyse et d'encadrement par l'arrondissement du Sud-Ouest. Répartis sur l'ensemble du secteur, ces projets pourraient, à terme, représenter plus de 7 000 nouveaux logements et plus de 150 000 mètres carrés de superficie de plancher commerciale ou de bureau.

Les retombées associées aux projets à l'étude par l'arrondissement sont susceptibles de générer à terme des revenus fiscaux récurrents de l'ordre de 29 M\$ par année, pour une augmentation nette de la valeur au rôle d'évaluation de l'ordre de 2,2 G\$ au cours des 15 prochaines années.

Le secteur recèle également un important potentiel de requalification associé aux terrains vacants, à d'autres sites sous-développés et à des bâtiments d'intérêt patrimonial. Les retombées additionnelles potentielles associées à la mise en valeur de ces sites représentent une augmentation nette de la valeur au rôle d'évaluation de 2,1 G\$, pour des revenus fiscaux récurrents de l'ordre de 35 M\$ par année.

L'ensemble de ces projets, combiné à la localisation stratégique du secteur à proximité immédiate du centre des affaires et du canal de Lachine, requièrent l'établissement d'une vision cohérente de mise en valeur reflétant aussi les intérêts d'une multitude de parties intéressées.

Cette vision doit également s'inscrire en continuité des orientations retenues pour les projets ayant déjà fait l'objet d'une consultation publique (PPU Griffintown - Secteur Peel-Wellington, Bassins du Nouveau Havre et Quartier Bonaventure) et tenir compte des acquis que représentent, entre autres, les outils réglementaires adoptés par la Ville pour assurer la mise en oeuvre de ces projets.

Décision(s) antérieure(s)

CE10 1239 - Comité exécutif du 11 août 2010 : Approuver le projet Quartier Bonaventure révisé

CM10 0336 - Conseil municipal du 19 avril 2010 (1104175001) : Approuver un projet d'accord entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - phase 1 (Intervention de l'arrondissement demandant spécifiquement de finaliser la planification détaillée du secteur Griffintown)

CE09 1101 - Comité exécutif du 17 juin 2009 : Adopter une résolution afin de mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation publique sur le projet Bonaventure, y compris sur le corridor de transport collectif Dalhousie

CM09 0029 - Conseil municipal du 24 août 2009 (1083468009): Adopter, avec changements, le règlement intitulé "Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales ..." (règlement en vertu de l'article 89 visant le site du 1500 Ottawa, projet Les Bassins du Nouveau Havre)

CM08 0282 - Conseil municipal du 28 avril 2008 (1084543001): 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

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

Description

La Ville désire établir les orientations qui baliseront le redéveloppement du secteur Griffintown de manière à ce qu'il se réalise de la façon la plus harmonieuse possible et qu'il tiennent compte des aspirations d'une multitude de parties intéressées. Le redéveloppement du secteur doit également s'inscrire en continuité des orientations retenues pour le secteur Peel-Wellington, pour les projets des Bassins du Nouveau Havre et du Quartier Bonaventure, dans la mesure où ces projets ont déjà fait l'objet de consultations publiques ou d'autorisations par le comité exécutif et le conseil municipal.

Pour ce faire, il est opportun que la Ville mandate l'OCPM pour entreprendre une démarche ouverte d'échanges avec les parties prenantes. Cette démarche doit s'articuler sur deux étapes-clés, chacune faisant l'objet d'un rapport distinct déposé par l'OCPM.

En outre, pour chacune de ces étapes, l'OCPM collaborera étroitement à la définition des documents devant être mis à la disposition des parties prenantes et qui seront préparés par la Direction du développement économique et urbain, en collaboration avec la DAUSE de l'arrondissement du Sud-Ouest.

La première des deux étapes de cette démarche fait l'objet du présent mandat:

Étape 1:

En fonction d'un programme établi par l'OCPM, tenue d'activités permettant l'interaction avec les acteurs du milieu et la population et visant à atteindre les objectifs suivants:

- présenter un état de situation sur le secteur et en valider les conclusions quant à un diagnostic commun;
- préciser les enjeux de mise en valeur du secteur, notamment:
 - création d'un milieu de vie, de travail et de divertissement unique de grande qualité assurant une cohabitation harmonieuse avec les activités existantes aussi bien dans le secteur qu'à sa périphérie;
 - préservation et intégration du caractère du secteur (valeurs historiques et patrimoniales, architecture, échelle, etc.);
 - diversification et intensification de l'occupation du secteur;
 - desserte du secteur en services de proximité et en équipements;
 - desserte du secteur en transport collectif;
 - gestion de la circulation et du stationnement;
 - définition d'un réseau d'espaces verts et de lieux publics;
 - affirmation de la vocation récréotouristique des abords du canal de Lachine;
 - interface du secteur avec le projet Quartier Bonaventure tel qu'approuvé dans sa forme révisée;
 - consolidation du campus universitaire de l'École de technologie supérieure (ÉTS) et arrimage avec la vision du Quartier de l'Innovation préconisée par l'institution;
 - arrimage avec la mise en valeur du secteur Peel-Wellington telle que balisée par le programme particulier d'urbanisme en vigueur et avec le projet Les Bassins du Nouveau Havre;
 - arrimage avec les quartiers limitrophes et leurs projets respectifs.
- formuler et valider un énoncé de vision touchant l'ensemble du secteur;

- formuler des orientations préliminaires répondant aux enjeux retenus.

Étape 2:

Tenue d'une consultation publique sur un plan de développement urbain intégré pour l'ensemble du secteur élaboré à partir des conclusions de l'étape précédente. Ce plan de développement urbain devrait notamment comprendre les éléments suivants:

- identification des vocations et des usages privilégiés;
- répartition des hauteurs et des densités de construction;
- réseau d'espaces verts et de places publiques;
- plan de gestion des déplacements et du stationnement;
- interventions publiques structurantes et programme d'investissements;
- modifications réglementaires (le cas échéant).

Justification

La transformation du secteur Griffintown est appelée à connaître d'autres jalons importants au cours des prochaines années avec la planification et la mise en oeuvre de projets majeurs au sein même du secteur de planification détaillée ou à sa périphérie.

Le parachèvement de la planification détaillée doit donc permettre de compléter une vision d'ensemble intégrée pour:

- encadrer la requalification du secteur;
- tirer profit de son plein potentiel de mise en valeur;
- préserver ses caractéristiques uniques afin d'en maximiser le potentiel de valeur ajoutée au développement;
- maximiser les synergies et les retombées des projets publics et privés qui y sont attendus.

Les exercices de consultation publique menés précédemment dans le cadre des projets Les Bassins du Nouveau Havre, Quartier Bonaventure et Griffintown (Devimco) ont clairement fait ressortir la nécessité de définir une vision d'ensemble du développement de ce secteur à la frontière du centre des affaires. Le nombre et l'envergure des projets attendus dans le secteur requièrent qu'une attention immédiate soit portée à la définition de cette vision.

En confiant à l'OCPM la responsabilité du volet public de la démarche, la Ville souhaite favoriser l'adhésion du milieu aux orientations de développement et répondre aux attentes qui sont notamment suscitées par les projets d'envergure prévus dans le secteur. La Ville souhaite également établir un climat de confiance à l'égard du processus de planification en favorisant une démarche objective et inclusive qui accordera une large place à l'expression des préoccupations du milieu.

Il importe de mentionner que la définition d'une vision de développement pour le secteur Griffintown, qui répond à des enjeux plus immédiats, permettra également de mieux l'inscrire dans la dynamique de développement du grand sud-ouest du centre-ville, traçant les pistes d'une vision de développement plus large qui devra éventuellement être élaborée à plus long terme pour ce vaste secteur.

Aspect(s) financier(s)

Les coûts relatifs à la démarche d'interaction avec le public seront assumés par l'OCPM dans le cadre de son budget de fonctionnement.

Impact(s) majeur(s)

Les deux étapes de la démarche soutenue par l'OCPM conduiront à l'adoption d'un plan de développement urbain pour l'ensemble du secteur Griffintown. Celui-ci fournira à l'arrondissement du Sud-Ouest des indications qui lui permettront d'assurer un encadrement cohérent des nombreux projets de développement à l'étude et assurera une planification cohérente des interventions publiques qui seront requises pour structurer le secteur et y permettre la création d'un milieu de vie de qualité. Ce document permettra également de maximiser le potentiel de valeur ajoutée associé à une mise en valeur intégrée de l'ensemble du secteur.

Opération(s) de communication

Production d'un communiqué de presse annonçant la démarche d'interaction. Les activités de communication relatives aux assemblées publiques seront placées sous la responsabilité de l'Office de consultation publique de Montréal.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

La démarche d'interaction avec le public devra être menée par l'Office de consultation publique de Montréal de manière à permettre l'adoption du plan de développement urbain du secteur par les instances appropriées au cours de l'année 2012. Dans le respect de ce calendrier, la démarche devrait s'articuler sur les activités suivantes :

Étape 1:

- Septembre 2011: Échanges entre l'OCPM et les intervenants du milieu et tenue d'événements publics visant à dresser un état des lieux et à préciser les enjeux de mise en valeur du secteur;
- Octobre 2011: Tenue d'événements publics (forums thématiques ou autres) visant à soumettre à la discussion un énoncé de vision et à formuler des orientations préliminaires répondant aux enjeux soulevés;
- Janvier 2012: Dépôt du rapport de l'OCPM sur la première étape.

Étape 2:

- Février 2012: Mandat du Comité exécutif à l'OCPM visant la deuxième étape de la démarche (consultation sur le plan de développement urbain);
- Février-mars 2012: Consultation publique formelle sur le plan de développement urbain élaboré par la Ville sur la base des conclusions de l'étape précédente;
- Avril 2012: Dépôt du rapport de consultation de l'OCPM;
- Juin 2012: Adoption du plan de développement urbain par les instances appropriées.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Office de consultation publique de Montréal , Direction (Louise ROY)

Avis favorable avec commentaires :
Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Julie NADON)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Stéphane CONANT

Chargé de projets - Urbanisme

Tél. : 514 872-7713**Télécop.** : 514 872-1598**Endossé par :**

Luc GAGNON

Chef de division - Urbanisme

Tél. : 872-0068**Télécop.** : 872-0049**Date d'endossement** : 2011-04-15 11:12:44**Numéro de dossier** : 1114543001