

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 30 janvier 2012 à 19h à la mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, concernant un ***Règlement modifiant le plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation «secteur d'emplois» par l'affectation «secteur mixte» et d'autoriser une hauteur maximale de 44 mètres sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, par le Parc du canal de Lachine et par la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212 – 50, rue des Seigneurs***

En présence de :

Mme Véronique Fournier, conseillère de ville, district de Saint-Henri-Petite Bourgogne-Pointe-Saint-Charles, qui préside l'assemblée
Mme Huguette Roy, conseillère d'arrondissement, district de Saint-Paul-Émard
Mme Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement, district de Saint-Henri-Petite Bourgogne-Pointe-Saint-Charles

Mme Julie Nadon, chef de division urbanisme à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.
M. Patrick Bouffard, conseiller en aménagement à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.
Mme Diane Garand, secrétaire-recherchiste, division du greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée.

Nombre de citoyen(s) présent(s) : 30

Ouverture

Madame Véronique Fournier, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 19h. Elle souhaite la bienvenue aux citoyens présents et présente les membres du conseil ainsi que le personnel de la ville. Elle décrit les moyens qui ont été pris pour publiciser cette consultation publique et explique que monsieur Patrick Bouffard, conseiller en aménagement, fera la présentation du dossier à l'étude et ce, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La présidente d'assemblée indique que la consultation publique porte sur un ***« Règlement modifiant le plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation «secteur d'emplois» par l'affectation «secteur mixte» et d'autoriser une***

hauteur maximale de 44 mètres sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, par le Parc du canal de Lachine et par la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212 – 50, rue des Seigneurs».

Afin d'informer les citoyens de la tenue de cette assemblée de consultation publique, l'arrondissement a fait paraître un avis public dans *La Voix Pop*, édition du jeudi 12 janvier 2012 et près de 600 feuillets d'information ont été distribués dans les résidences et les commerces des rues du secteur concerné.

L'arrondissement a également rendu disponible l'information sur son site Internet de même qu'au bureau Accès Montréal et dans les bibliothèques de quartier. De plus, les abonnés ont reçu l'information par courrier électronique.

Madame Fournier indique que l'assemblée débutera par la présentation de la procédure d'adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Ensuite, il y aura présentation du projet puis, nous passerons aux questions et commentaires du public.

1. Présentation de la procédure d'adoption d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme

M. Bouffard, conseiller en aménagement présente la procédure d'adoption d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme. Il fait part des étapes à venir, des avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

2. Présentation du projet

Monsieur Bouffard débute la présentation en indiquant que la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu, en date du 8 mars 2011 et du 20 octobre 2011, une demande d'avis préliminaire et une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement, pour le développement de la propriété localisée au 50, rue des Seigneurs, dans le quartier Griffintown.

Les demandeurs sont en voie d'acquérir l'immeuble qui était anciennement occupé par la compagnie Sonoco. Les demandeurs envisagent de redévelopper ce site. Le projet présenté prévoit la démolition des bâtiments existants afin de réaliser un projet résidentiel, ainsi que l'intégration d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée de certains bâtiments, une mise en valeur de vestiges archéologiques, un rappel historique du lieu et un développement axé sur l'accessibilité au canal de Lachine.

La réalisation de ce projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à l'affectation du sol et à la hauteur. L'adoption subséquente d'une résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permettra de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration.

Cette modification au Plan d'urbanisme n'entraînera aucune obligation de concordance des règlements d'urbanisme de l'arrondissement.

Description du projet :

Le secteur

Situé en bordure du canal de Lachine dans le quartier Griffintown, ce projet se retrouve au cœur d'un secteur en pleine mutation. Les importants travaux qui ont été effectués en bordure du canal de Lachine entre 1997 et 2002 et qui ont, entre autres, permis de nouveau la navigation sur le canal, ont aussi contribué à rendre ses abords agréables et accessibles. La réalisation de ces travaux a, sans aucun doute, été l'élément déclencheur qui a permis à plusieurs secteurs en bordure du canal d'acquérir une nouvelle vitalité économique et sociale. Cette vitalité s'est concrétisée dernièrement dans la réalisation de plusieurs projets d'aménagement, tant publics que privés. Notons, par exemple, le projet des Bassins du Nouveau Havre localisé tout près du site. Ce projet, qui est déjà en chantier, prévoit la construction d'environ 2000 nouvelles unités d'habitation, des espaces commerciaux et des espaces récréatifs. La concrétisation de divers projets et l'arrivée de nouveaux ménages, qui ont choisi ce secteur comme milieu de vie, ne sont que quelques exemples d'événements venant appuyer la nouvelle vocation du secteur Griffintown.

Le site

Localisé sur la Rive-Nord du canal de Lachine, le site visé par la demande est associé au secteur de l'écluse Saint-Gabriel. Sur le plan historique, le site est donc intimement lié à l'industrialisation du canal et aux premiers lots hydrauliques qui y ont été créés.

La superficie totale du site est de 10 617,6 m². Une de ces particularités est qu'il est entièrement traversé par la rue Basin dans son axe est-ouest. Cette rue est sans issue (cul-de-sac) dans sa partie ouest, ce qui en fait une rue très peu achalandée. Il n'y a d'ailleurs aucun trottoir aménagé. Une passerelle se trouve au-dessus de cette rue afin de relier les deux ensembles de bâtiments. Actuellement, la majeure partie de la superficie du terrain est occupée par un complexe industriel ayant comme adresse principale le 50, rue des Seigneurs. L'occupation des bâtiments par des activités industrielles a été faite de façon continue à partir de 1853 jusqu'à tout récemment, lorsque la compagnie Sonoco a fermé ses portes en 2008. Sonoco est un fabricant d'emballages qui fabriquait à cet emplacement du papier et du carton, en y employant, avant sa fermeture, environ 43 personnes. Notons que ce complexe industriel a été occupé pendant

plusieurs décennies pour la fabrication de papier et de carton. Le site est actuellement vacant.

Les études patrimoniales et archéologiques réalisées nous permettent de constater la place importante qu'occupe ce site dans l'histoire industrielle de Montréal et du Canada. Le canal de Lachine a d'ailleurs été reconnu comme lieu historique national en 1929. Le secteur de l'écluse a, pour sa part, accueilli sa première industrie avec l'implantation de la minoterie A.W. Ogilvie en 1837, tout juste à côté du site faisant l'objet de la présente demande. Cette compagnie aurait d'ailleurs occupé une partie du site à l'étude un certain temps. En 1852, des lots hydrauliques ont été créés sur le site afin de les louer à diverses industries qui avaient besoin de l'énergie hydraulique pour leur production. La réalisation de lots hydrauliques se concrétisait par l'installation d'un système de coursiers qui puisaient l'eau de l'ancien canal de 1825, afin d'actionner des roues hydrauliques qui produisaient l'énergie voulue par les industries. Les coursiers se déversaient ensuite dans un canal de fuite qui longeait la rue Basin pour se déverser dans le canal de Lachine en aval de l'écluse Saint-Gabriel.

Ce site industriel, qui possède un intérêt patrimonial indéniable, a fait l'objet d'un exercice qui a conduit à l'élaboration d'un énoncé de valeurs. Cet exercice, effectué en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, a permis de bien saisir les valeurs du site qui sont principalement en lien direct avec l'histoire du canal de Lachine et son occupation industrielle qui remonte à 1853. Le site possède aussi une grande valeur archéologique qui repose principalement sur la possibilité de documenter la transformation de l'énergie de l'eau en énergie mécanique.

De la superficie totale du site, une partie de 410 m² fait actuellement l'objet de négociation entre le promoteur et Parcs Canada pour que soit cédée cette partie à Parcs Canada. Cette parcelle de terrain correspond à l'emplacement de l'ancien chemin de halage qui était localisé entre les bâtiments et l'ancien canal de 1825. La finalisation de cette entente doit se conclure avant le dépôt d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment, car elle a pour but de libérer les droits que détient Parcs Canada sur le site. Cette cession offrira la possibilité à Parcs Canada d'aménager l'ancien chemin de halage et les vestiges des coursiers, afin de les rendre accessibles au public.

Cadre bâti existant

Le site, qui se trouve divisé en deux par la rue Basin, accueille un ensemble de bâtiments sur chacune des parties. La complexité du cadre bâti et la diversité des volumes et des matériaux qui composent le complexe témoignent des continues transformations qu'il a subies suivant l'évolution des besoins et procédés des industries qui l'ont occupé. Bien que l'ensemble possède peu de qualité architecturale, le caractère typique de certaines façades en brique représente bien l'architecture industrielle des abords du canal de Lachine de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.

Réglementation

Règlement d'urbanisme

Le projet présenté par le promoteur n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement actuellement en vigueur. Le règlement d'urbanisme autorise des activités industrielles et de l'entreposage. Au niveau des hauteurs, le règlement prescrit une hauteur maximale de 20 mètres.

Plan d'urbanisme

Au Plan d'urbanisme, la partie du site localisée au sud de la rue Basin se retrouve dans un secteur d'emploi. La réalisation de ce projet nécessitera donc une modification au Plan afin d'identifier cette partie du site en secteur mixte. De plus, le Plan d'urbanisme prévoit une hauteur maximale de 25 mètres tandis que le projet prévoit, dans sa partie sud, des hauteurs plus élevées, soit 44 mètres. Suite aux modifications entérinées du Plan d'urbanisme, l'arrondissement autorisera par Projet particulier de construction des usages et hauteurs qui respecteront les nouveaux paramètres définis au Plan. En plus d'autoriser de nouveaux paramètres de développement, le Projet particulier exigera diverses conditions à la réalisation du projet.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants afin de construire sur le sol dégagé approximativement 484 nouveaux logements. À ce nombre sont inclus des logements communautaires. En effet, une partie du site localisée en bordure de la rue William accueillera un projet d'habitation communautaire sous forme de coopérative d'habitation. Cette partie du site pourra accueillir environ 70 unités de logements et 10 unités de stationnement qui seront localisées au sous-sol du bâtiment. Une entente a été conclue entre les promoteurs et le Groupe de ressources techniques, Bâtir son Quartier, pour le développement de ce projet. Les nouveaux bâtiments qui seront localisés sur la partie nord du site atteindront une hauteur maximale de 25 mètres (8 étages) et devront respecter un taux d'implantation maximal de 77.5 % qui sera exigé par le Projet particulier. Les bâtiments qui seront localisés sur la partie sud du site, au bord du parc du canal de Lachine, pourront atteindre des hauteurs situées entre 31 mètres (10 étages) et 44 mètres (14 étages). Sur cette partie du site, un taux d'implantation maximal de 57 % sera prévu par le Projet particulier, afin de maximiser la réalisation d'espace commun au niveau du sol et de permettre un verdissement accru du site.

Le projet :

Monsieur Bouffard indique qu'il passe en revue les grandes lignes du projet car celui-ci sera détaillé lors de la consultation publique portant sur le projet particulier. Il indique que le projet propose une structure d'implantation des bâtiments en barres perpendiculaires au canal, ceci en référence au lotissement hydraulique du site qui suivait cet axe. L'alignement des bâtiments sur les rues William et des Seigneurs sera typique du secteur Griffintown, en proposant un alignement sur rue et sans saillie sur les premiers étages. Les bâtiments

respecteront un recul par rapport à la rue Basin, ceci afin de favoriser le verdissement de cette rue et la réalisation d'aménagements qui pourront être en lien avec le rappel de l'ancien canal de fuite.

Un usage commercial est prévu à l'intersection des rues William et des Seigneurs, tandis qu'un autre est prévu dans l'une des parties de bâtiment qui fera face au canal de Lachine. L'espace commercial qui fera face au canal, permettra d'assurer une fréquentation publique en lien avec le parc du canal de Lachine. De plus, l'introduction de cet espace commercial permettra d'apprécier la valeur historique du lieu qui fera l'objet d'une réinterprétation dans les aménagements paysagers. Ces aménagements devront, entre autres, mettre en valeur l'histoire industrielle du site et exposer certains vestiges qui pourraient être trouvés lors des travaux de démolition. De plus, des fouilles archéologiques qui sont en cours de réalisation et d'autres qui sont déjà programmées permettront de localiser et de préciser davantage le potentiel patrimonial du site. Une fouille plus approfondie des vestiges souterrains est envisagée après la démolition des bâtiments et avant l'érection des nouvelles structures. Déjà, une reconstitution de l'ancien canal de fuite, localisé le long de la rue Basin dans le prolongement de sa portion existante formant la pointe des Seigneurs le long du parc archéologique, est prévue et sera exigée par le Projet particulier. Dans le but de créer un rappel historique sans tomber dans le mimétisme, le nouveau projet prévoit intégrer des volumes de gabarit similaires aux constructions anciennes dans un langage contemporain.

Le projet prévoit la construction d'environ 343 unités de stationnement qui seront toutes localisées au sous-sol des bâtiments. Un seul accès au stationnement est prévu à partir de la rue William. Pour accéder au sous-sol des bâtiments situés du côté sud de la rue Basin, un passage véhiculaire devra être aménagé sous la rue Basin pour relier les deux parties du site.

L'implantation des bâtiments permettra la création d'un passage piétonnier traversant la cour intérieure, de la rue Basin au parc linéaire du canal. Cette allée piétonne, qui passera au-dessus du rappel de l'ancien canal de fuite, permettra une plus grande perméabilité du site. Une servitude de passage public assurera la pérennité de ce passage.

La fin des activités de la compagnie Sonoco à cet emplacement confirme la tendance qui conduira à la fin des activités industrielles lourdes aux abords du canal de Lachine dans le secteur de l'écluse Saint-Gabriel. Considérant la concrétisation de plusieurs projets structurants à dominance résidentielle à proximité du site, tel le projet des Bassins du Nouveau Havre et le projet « Le William », ce site est indéniablement destiné à une requalification à court terme.

En respect avec les objectifs et orientations déclinées dans le Plan d'urbanisme et au chapitre d'arrondissement, l'étendue du secteur mixte au Plan d'affectation du sol et la mise en place d'un secteur permettant une hauteur plus élevée sur le

Plan des hauteurs désignées au Plan d'urbanisme sont nécessaires à la réalisation du projet, tel que décrit ci-dessus.

Objectifs du Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme et le Chapitre de l'arrondissement constituent les documents de référence en matière d'intervention sur le territoire en ce qui a trait à l'harmonisation des projets de développement avec le milieu. Le projet présenté répond à plusieurs objectifs et actions apparaissant à ces documents.

Au niveau du Plan d'urbanisme :

Objectif 2 - Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014

Action 2.2 - Soutenir le changement de vocation, à des fins résidentielles, de secteur et de bâtiments actuellement occupés à des fins autres que l'habitation

- Considérant l'accessibilité au transport collectif à partir du site (desserte par les lignes d'autobus 36 et 57 et à moins de 1 kilomètre d'une station de métro);
- Considérant la proximité des commerces de la rue Notre-Dame Ouest (150 mètres) et ceux de la rue du Centre (550 mètres);
- Considérant qu'à proximité du site, il n'y a pas d'activité incompatible avec l'usage résidentiel;
- Considérant que le site sera décontaminé.

Le projet présenté s'inscrit très bien dans les objectifs de cette action.

Objectif 6 - Accroître le dynamisme résidentiel du Centre

Action 6.3 - Favoriser l'épanouissement de la fonction résidentielle au centre

Afin de mettre de l'avant cette action, le secteur Griffintown a été identifié comme milieu de vie à développer au Plan d'urbanisme.

Au niveau du Chapitre d'arrondissement, le projet répond aussi à plusieurs objectifs. Tout d'abord, il soutient la mise en valeur du canal de Lachine tout en favorisant son appropriation par la population en créant des espaces d'interprétation qui seront accessibles au public. Il privilégie aussi des fonctions de nature publique aux abords du canal. Finalement, le projet a été élaboré en vue d'assurer une intégration en continuité avec le sens historique du canal.

Usages

Dans les dernières années, la multiplication des projets de développement résidentiel et mixte est venue confirmer la fin prochaine des activités industrielles lourdes dans le secteur Griffintown. Lors des différentes phases de planification qui ont accompagné la mise en valeur du canal de Lachine et de ses secteurs limitrophes, la mixité est toujours apparue comme un des éléments moteurs de la

mise en valeur du territoire. Dans le présent projet, l'implantation d'espaces commerciaux présentera une opportunité d'accueillir des activités qui seront en interaction avec le parc de canal de Lachine, mais qui pourraient aussi répondre aux besoins des résidants. Un développement incluant une certaine mixité d'usage a été identifié comme un préalable à l'équilibre et la dynamique de ce projet.

L'apport de nouveaux logements dans ce secteur localisé à proximité du centre-ville, et l'optimisation de l'occupation d'un site vacant s'inscrit aussi dans une perspective de développement durable. En plus d'aider à rendre le quartier plus animé, l'ajout de nouveaux résidants contribuera à la vitalité économique des commerces du secteur, particulièrement ceux de la rue Notre-Dame Ouest.

Hauteur et densité

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement a développé, en collaboration avec la division de l'urbanisme du Service du développement et des opérations, des critères d'évaluation afin de traiter équitablement des demandes visant à permettre des hauteurs plus élevées que celles prescrites au Plan d'urbanisme dans le secteur Griffintown. Cet exercice vise à aider les divers intervenants à avoir une vision plus éclairée de l'enjeu des hauteurs dans le secteur Griffintown et de permettre aux diverses demandes des promoteurs de cheminer, ceci avant que ne soit finalisée la planification détaillée du secteur. Le principal objectif de cet exercice vise à préserver la valeur paysagère du canal de Lachine et du quartier tout en traitant équitablement les demandes des différents développeurs.

Critères

1. Des hauteurs élevées devront être prioritairement localisées sur un site adjacent au parc du canal de Lachine. Cette partie du secteur Griffintown est plus propice aux surhauteurs, car les dégagements sur le canal permettent, au niveau du sol, un dégagement par rapport à des hauteurs élevées. Comme le secteur à proximité de la rue Notre-Dame Ouest possède un cadre bâti de plus petite échelle où des hauteurs moins élevées sont autorisées, des hauteurs élevées y sont moins propices. L'échelle de cette rue s'apparente davantage aux secteurs commerciaux typiques de l'arrondissement. Notons, toutefois, que le secteur du campus de l'ÉTS, qui est à proximité du centre-ville, est plus propice à des hauteurs élevées.
2. Des hauteurs élevées devront être localisées face à un espace vert ou face à un espace non construit offrant un certain dégagement. Ce dernier ne devra pas être disponible pour accueillir de nouvelles constructions.
3. Des hauteurs élevées ne devront pas créer d'impact majeur sur la qualité et la viabilité des rues qui sont adjacentes à un projet. Les hauteurs devraient être autorisées uniquement sur des parties de bâtiment donnant sur des rues larges. Des analyses sur les impacts reliés à l'ensoleillement des rues et aux vents devront être effectuées.

4. Des hauteurs élevées ne devraient pas nuire aux vues identifiées par le Plan de protection du Mont-Royal.

À titre justificatif de cette demande de dérogation à la réglementation en vigueur, la hauteur de 44 mètres s'inscrit bien sur le site, en modulation avec les hauteurs permises dans le projet des Bassins du Nouveau Havre et du secteur du PPU Griffintown. Ponctuellement, les installations verticales ont marqué à diverses époques le paysage du canal, comme les silos et les grues de levage. Un bâtiment de 44 mètres donnant sur le Parc de la Pointe des Seigneurs pourrait constituer une réinterprétation de cet environnement, tout en créant un "landmark" pour l'identification et la consolidation du site. La hauteur demandée permettrait aussi de répondre à un programme minimal d'unités d'habitation pour une viabilité économique, car le site comprendra des espaces semi-publics au niveau des cours. Les hauteurs aident aussi la viabilité économique du projet qui vise une contribution à la mise en valeur historique et archéologique du site. De telles initiatives nécessitent des dégagements supplémentaires au sol afin de créer des aménagements de qualité. Finalement, il est à noter que ces hauteurs seraient accordées dans le respect des densités prescrites par le Plan d'urbanisme.

Une gestion plus précise des hauteurs sera effectuée dans le cadre d'un Projet particulier de construction. La partie de bâtiment qui atteindra une hauteur de 44 mètres représente une superficie d'environ 15 % de la superficie de la partie du site localisée au sud de la rue Basin. Les autres parties de bâtiment atteindront, sur cette partie du site, une hauteur de 31 mètres.

Patrimoine

Le projet présente une belle opportunité de mettre en valeur l'histoire exceptionnelle du site. Les constructions existantes étant très endommagées et leur réaffectation ardue considérant leur implantation et leur typologie, il est difficile d'envisager une conservation des édifices. Cependant, comme le lieu est riche d'histoire et probablement en artéfacts archéologiques, le projet devra chercher à conserver la mémoire du lieu.

L'intégration de critères d'évaluation au Projet particulier de construction permettra de guider la réalisation du projet de remplacement. Dans ce sens, le raffinement des aménagements devra être approuvé selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, et ce, avant l'émission d'un permis de construction. Le Projet particulier prévoira aussi le dépôt, par le promoteur, d'une garantie financière afin de s'assurer de la réalisation des travaux.

Finalement, il est à noter que l'ancien canal de 1825, qui fut remblayé en 1975 et qui fait face au site, offre à Parcs Canada un potentiel de mise en valeur qui pourrait être en lien avec les futurs aménagements prévus sur le site.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

La question de l'habitation est un enjeu important pour l'arrondissement qui privilégie la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation. La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites (+200 logements), d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Les cibles spécifiques d'inclusion sont :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation sur le territoire de la ville devraient être des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles constructions devraient comporter des logements abordables d'initiative privée.

Dans le cadre du projet soumis, le promoteur s'engage à respecter la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Réaménagement du domaine public

La réalisation de ce projet nécessitera de porter une attention particulière aux points suivants :

- Comme la rue Basin possède un caractère lié au passé industriel du site (aucun trottoir et aucun arbre), elle est actuellement peu propice à accueillir un usage résidentiel. Un réaménagement de surface de la rue Basin, incluant la plantation d'arbres, est à prévoir;
- L'accès à l'aire de stationnement du côté sud de Basin, qui s'effectuera sous la rue Basin, nécessitera la création d'une servitude en faveur du promoteur;
- Le projet présente une opportunité de procéder à la reconfiguration de la courbe de la rue des Seigneurs pour des questions de sécurité. Une acquisition d'une partie de terrain faisant partie du site serait à prévoir, si nécessaire;
- Vu sa proximité au site et la hauteur projetée des bâtiments, le réseau de distribution électrique aérien pourrait nuire à l'implantation de nouveaux bâtiments. La partie du réseau attenante au site devrait faire l'objet d'un enfouissement sur la rue des Seigneurs et la rue Basin.

RECOMMANDATIONS

La recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

Considérant que les modifications proposées au Plan d'urbanisme permettront la réalisation d'un projet d'importance tout en permettant une mise en valeur de l'histoire du site;

Considérant que le projet proposé fera également l'objet de l'adoption d'une résolution en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui régira l'ensemble des paramètres visant la construction des immeubles, les usages autorisés, les hauteurs, les critères d'aménagement, d'architecture et de design, les délais de réalisation et les conditions de réalisation;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement les modifications apportées au Plan d'urbanisme.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le projet a été présenté aux séances du 13 juillet et du 26 octobre 2011. À la séance du 26 octobre 2011, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises sous réserve de respecter une hauteur maximale de 25 mètres sur l'ensemble du site.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

Le projet a été présenté aux séances du 2 septembre et du 14 octobre 2011. À la séance du 14 octobre 2011, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont émis un avis favorable aux modifications demandées.

Développement durable :

Sur plusieurs aspects, le projet présenté participe à mettre de l'avant des principes de développement durable. Sur le plan de l'environnement, le projet propose, en plus de recycler un site industriel vacant, l'aménagement de toits verts et d'espaces de verdure et une gestion efficace de l'eau et de l'énergie. Le projet devra aussi respecter les normes en vigueur à l'arrondissement qui visent, entre autres, la réduction des îlots de chaleur et l'utilisation accrue d'un mode de transport alternatif à l'automobile. Sur le plan social, le projet favorise la mixité sociale par le respect de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Sur le plan économique, le projet prévoit une mixité d'usages par l'implantation de commerces au rez-de-chaussée de certains bâtiments, ce qui favorisera l'implantation de commerces de proximité.

Madame Fournier rappelle que cette consultation porte sur les modifications au Plan d'urbanisme sur la question des hauteurs et des usages. Elle invite les gens présents à assister à la seconde assemblée qui suivra la présente où le projet particulier sera exposé en détails.

3. Période de questions et commentaires du public

1- John Gutpell

Monsieur constate que les bâtiments actuels ont 3-4 étages et s'inquiète que les prochains projets pourraient atteindre de 10 à 20 étages et dit craindre que le secteur devienne comme le centre-ville. Il demande où sont les espaces verts publics et demande comment la ville va gérer l'accès au Pont Des Seigneurs et toute la circulation sur la rue Des Seigneurs durant les travaux. Il demande également s'il y a un plan pour le terrain des écuries.

Madame Fournier ainsi que monsieur Bouffard indiquent que la ville profitera de ce projet pour corriger la courbe de la rue Des Seigneurs. La conseillère Fournier indique que toutes les remarques et commentaires faits par rapport à ce projet feront parties de la réflexion également de toute la planification du secteur qui est en transformation.

2-Diane Primeau

Madame indique habiter sur la rue Dominion. Elle soulève de nombreuses problématiques par rapport aux modifications proposées notamment en ce qui concerne les hauteurs. Madame fait notamment référence à la recommandation du CCU qui a émis une réserve visant le respect d'une hauteur maximale de 25 mètres. Elle demande pourquoi la ville doit procéder maintenant avec de telles modifications à la réglementation alors que la planification détaillée n'est pas complétée. Elle indique que ce que la population recherche ce sont des milieux de vie mixtes.

La conseillère Fournier remercie la citoyenne pour ses commentaires. Elle indique que certains des éléments trouveront réponse dans la consultation qui suivra sur le projet particulier. Elle indique que l'arrondissement du Sud-Ouest est le seul arrondissement qui applique systématiquement la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal laquelle est une stratégie incitative. Madame Fournier invite les citoyens à participer aux séances de l'office de consultation publique sur la planification détaillée qui est présentement en cours. Elle indique que les projets actuels sont analysés selon les critères et principes qui émaneront de l'exercice effectué par l'OCPM sur la planification détaillée du secteur Griffintown.

3-Natacha Alexandroff

Madame propose que l'arrondissement fasse un moratoire sur les projets en attendant la planification détaillée pour Griffintown. Elle soulève des problématiques de transport notamment dans le secteur de l'ÉTS. Elle se dit inquiète qu'avec des projets d'une telle hauteur on perde les vues vers le Centre-

Ville et sur le canal. Elle propose que l'arrondissement s'inspire du modèle européen «Haussman» à 6 étages.

Madame Fournier remercie madame pour son intervention. Elle indique que la STM travaille présentement à améliorer la desserte du transport dans le secteur de l'ÉTS.

4-Blandine Charbonneau

Madame se dit très étonnée de voir ce processus en marche qui selon elle ne respecte pas les orientations de l'arrondissement notamment en ce qui a trait aux hauteurs. Elle reconnaît que les activités commerciales dans les immeubles sont intéressantes cependant il ne faut pas que cela interfère ou soit en contradiction avec la revitalisation des artères commerciales de l'arrondissement.

Madame Fournier remercie madame pour ses commentaires. Elle indique que de nombreuses interrogations trouveront réponse lors de la deuxième présentation, soit dans le projet particulier.

5-Derek Robertson

Monsieur a des interrogations par rapport aux espaces verts et au stationnement indiquant que des stationnements sous-terrain sont souhaités. Il demande si les promoteurs peuvent faire de la publicité et de la promotion concernant le projet avant que celui-ci ne soit approuvé.

La conseillère Fournier indique que la question des stationnements fera partie de la 2^e consultation publique qui portera sur le projet particulier. Quant à la publicité concernant le projet monsieur Bouffard indique que des vérifications seront faites à cet égard. Madame Fournier mentionne que les élus de l'arrondissement sont préoccupés par la publicité sur les projets avant qu'ils ne soient officiellement adoptés. Elle ajoute que dans la correspondance transmise aux promoteurs lorsqu'ils déposent un projet, il est indiqué qu'il ne faut pas présumer une décision du conseil concernant leur projet avant qu'il ne soit autorisé officiellement.

6-Hugo Hallé

Monsieur se dit inquiet quant aux hauteurs de 44 mètres dont il a été question. Il indique que la circulation est déjà problématique dans le secteur et se demande quel sera l'impact d'avoir des voitures qui entrent et qui sortent du stationnement. Il demande si l'arrondissement a pensé à des modes de transport alternatif. Il trouve que le nombre de stationnements pour les logements sociaux dans le projet proposé est inéquitable envers la population.

Madame Fournier indique que le ratio pour le stationnement dans ce projet est à .8 . Pour les logements sociaux, les ratios sont moindres, le tout étant en conformité avec la réglementation. Monsieur Bouffard indique que dans le projet est prévu 1 case de stationnement pour vélo par unité de logement.

Commentaires des élus :

La conseillère Thiébaud indique qu'elle partage plusieurs des préoccupations des citoyens et donne les raisons pour lesquelles elle a voté contre dans plusieurs projets récemment. Entre autres, dans ce projet, elle s'inquiète du niveau des hauteurs. Elle souhaite que l'arrondissement attende les recommandations de la planification détaillée avant d'approuver de nouveaux projets.

La conseillère Fournier remercie les gens présents pour leur participation et les invite à demeurer sur place pour la présentation du projet particulier du 50, rue Des Seigneurs.

Levée de la séance

À 20h20 la présidente d'assemblée remercie les citoyens et fonctionnaires pour leur participation à la consultation publique et déclare l'assemblée levée.

Le 31 janvier 2012.

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée