

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 3 mai 2010 à 18h30 à la Mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, concernant un « Projet particulier autorisant la construction d'un projet résidentiel sur le site formé des lots 1 179 698 et 1 179 730 – Projet Lowney 8 – 300, rue Ann ».

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
M. Daniel Bélanger, conseiller de ville, district de Saint-Paul-Émard

M. Patrick Bouffard, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
M. Gilles Benoit, conseiller en développement, service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
Mme Diane Garand, secrétaire-recherchiste, division du greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée.

Nombre de citoyens présents : 18

Ouverture

Madame Véronique Fournier, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 18h30. 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 une «Résolution visant à autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site

formé des lots 1 179 698 et 1 179 730 – Projet Lowney 8 – 300, rue Ann ».

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 et dans Le Devoir, édition du jeudi 15 avril 2010 et près de 800 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'une résolution

M. Patrick Bouffard, conseiller en aménagement à la Direction de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises, présente 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*. 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 explique que la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande d'autorisation en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* afin de permettre la construction d'un ensemble résidentiel sur une propriété où est actuellement érigé un complexe industriel, propriété de la compagnie Ross Ellis Corporation. Ce complexe a comme adresse principale le 300, rue Ann dans le quartier Griffintown. Cette demande peut être accordée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), car elle implique des dérogations au *Règlement d'urbanisme* de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage, la hauteur et la densité.

Description du projet

Monsieur Bouffard poursuit la présentation en décrivant les divers éléments constituant le projet.

Le Site

Localisé dans la partie est du quartier Griffintown, le site, qui est composé des lots 1 179 698 et 1 179 730, est bordé des rues Shannon, William et Ann. Vu la proximité de lieux importants, tels le centre des affaires, la Cité du multimédia, le Vieux-Montréal, le parc du Canal de Lachine, le campus de l'ETS et les commerces de la rue Notre-Dame Ouest, celui-ci bénéficie d'une localisation avantageuse et offre une opportunité de densification intéressante.

Actuellement, la partie nord du site est occupée par une aire de stationnement d'environ 90 cases. La présence de cette aire de stationnement explique en partie le fait qu'il y a très peu de végétation sur le site. Du côté sud, le site est occupé par 4 bâtiments de 1 ou 2 étages. Ces bâtiments sont actuellement occupés par les compagnies Transcontinental et TailGate Zone, qui y exercent des activités reliées à l'entreposage en plus d'y avoir installé des espaces à bureaux. Les bâtiments existants, qui ont été construits entre 1909 et 1985, possèdent peu de qualité architecturale, mais leur état physique est relativement bon. Par contre, leur potentiel de reconversion et de valorisation est considérablement faible.

Vu la présence de contaminant sur le site, la réalisation du changement d'usage devra respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Le Projet

Le projet consiste dans un premier temps à démolir les 4 bâtiments localisés sur la propriété, pour procéder à la construction d'un projet résidentiel d'environ 500 logements. Les espaces de stationnement seront localisés uniquement au niveau des sous-sols. Ceci permettra d'éliminer le stationnement extérieur existant. Le nombre minimal de cases requises par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement sera respecté.

Le projet proposera 15% de logements abordables sur le site. Ces logements seront disponibles aux futurs acheteurs. Le promoteur s'engage aussi à fournir 15% de logements sociaux et communautaires sur un site localisé au coin nord-ouest des rues Murray et Wellington dans le quartier Griffintown. Ce site, qui se trouve à moins de 5 minutes de marche du projet, permettra la construction des logements requis.

Les usages

Le projet prévoit l'usage habitation pour la construction d'environ 500 logements. Le nombre de logements sur le site sera régi par l'indice de superficie de plancher maximal et le taux d'implantation maximal. Ceci permettra d'adapter la superficie des logements au courant des différentes phases de construction sans augmenter la superficie construite du projet. La superficie de plancher permise sera donc 5 fois celle du terrain soit 35 458 m² (le terrain a une superficie 7 091.6 m²). Une fonction commerciale sera exigée au niveau du rez-de-chaussée face à la rue William. Il pourra donc y avoir des commerces de proximité qui s'y implanteront afin de desservir les résidents du secteur. Les ateliers d'artiste et d'artisan seront autorisés au rez-de-chaussée de toutes les parties du bâtiment.

La densité

Une densité (indice de superficie de plancher) maximale de 5 et un taux d'implantation maximal de 60% sont prévus sur l'ensemble du site. Ces paramètres permettront de contrôler la dimension du projet, dont la superficie de plancher. Le taux d'implantation maximal permettra d'assurer la présence d'espaces libres afin d'effectuer les aménagements paysagers et d'assurer la présence de percées visuelles.

La hauteur

Les nouveaux bâtiments pourront atteindre une hauteur maximale de 25 mètres. Les détails concernant l'apparence des bâtiments seront déterminés lors de l'approbation PIIA requise pour chaque phase de construction.

Les dérogations

Règlementation	Paramètres du projet
Usage: I4a = Industriel C2, C6, C7=Commercial	Usage: Résidentiel et Commerce en secteur résidentiel
Hauteur maximale : 12.5 mètres	Hauteur maximale : 25 mètres
Densité maximale (c.o.s.) : 4.5	Densité (c.o.s.) : 5

Plan d'urbanisme
Usage : Secteur Mixte (logements, commerce, bureaux, industrie légère)
Hauteur : 25 mètres
c.o.s. minimal = 3 / c.o.s. maximal = 9

Les exigences

- Que le promoteur respecte la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables de la Ville de Montréal;
- Que des cases de stationnement, qui seront offertes gratuitement à un organisme d'autopartage, soient incluses sur le site du projet;
- Que des principes de construction et d'aménagement écologique soient inclus au projet;
- Que le promoteur effectue l'inventaire archéologique du site;
- Que le projet prévoit l'implantation d'une fonction commerciale sur la rue William.

L'outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, et ce, pour les raisons suivantes:

- Viser à permettre la réalisation de ce projet à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme;
- Faciliter le développement d'emplacements problématiques (ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de ses complexités inhérentes;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

L'utilisation du Règlement sur les projets particuliers de construction :

- Faire en sorte que le nouveau zonage soit rattaché au projet lui-même et non à toute la zone;
- Permettre que soit réalisé un projet à certaines conditions;
- Permettre de déroger aux normes du Règlement d'urbanisme en respectant le milieu où il s'implante;

Phasage

La réalisation du projet comportera 4 phases de développement sur une période d'environ 4 ans. La première phase de développement est prévue pour l'automne 2011.

Justification

Monsieur Bouffard poursuit sa présentation en indiquant que le projet présenté s'inscrit dans la revitalisation du secteur qui a déjà été amorcée, entre autres, par l'établissement du campus de l'ETS et par la réalisation des premières phases de construction des lofts Lowney. Le fait que le voisinage immédiat au projet ne comporte pas d'activité pouvant être nuisible à la fonction résidentielle, lui permet de s'intégrer adéquatement dans son milieu. Finalement, la volumétrie qui est proposée s'inscrit correctement dans le voisinage immédiat et une partie du rez-de-chaussée du bâtiment, qui aura une fonction commerciale, permettra l'implantation de commerces de proximité.

Au Plan d'urbanisme, le terrain est localisé dans un secteur à transformer ou à construire et une forte densité de construction y est prescrite. La hauteur maximale de 25 mètres qui est permise par le Plan d'urbanisme est l'une des plus basses du secteur avoisinant le projet Lowney 8. La densité prévue par le projet, qui est de 5, est en dessous de celle prévue au Plan d'urbanisme qui est de 9. Les paramètres du projet respectent les exigences du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Démolition

Monsieur Bouffard indique que la démolition des bâtiments existants offre une opportunité intéressante de densification et d'amélioration du cadre bâti. Vu le faible potentiel de reconversion de ces bâtiments et le peu de valeur patrimonial qu'ils possèdent, la démolition de ceux-ci est essentielle pour permettre la réalisation du projet proposé.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

Monsieur Bouffard indique que 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 telle qu'adoptée par l'administration municipale. À cet effet, le projet prévoit offrir au moins 15% de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs) et 15% de logements sociaux et communautaires qui seront localisés sur le terrain localisé au coin nord-ouest des rues Murray et Wellington et identifié par les numéros de lots 1 854 016, 2 925 349 et 2 925 350. Il est à noter que le terrain offert par le promoteur a largement la capacité d'accueillir les logements requis.

Transport

Les conclusions de l'étude d'impacts sur la circulation et de stationnement qui a été effectuée par le Groupe Dessau pour le compte du promoteur, révèlent que le projet ne créera pas de problématique de circulation particulière dans le secteur. Il est par contre recommandé dans l'étude, de prévoir des cases de stationnements réservées à un organisme d'autopartage, ceci afin de réduire la demande en stationnement sur rue. Le projet comportera donc 2 cases de stationnement qui seront offertes gratuitement à un organisme d'autopartage. De plus, des espaces de stationnement intérieur et extérieur pour vélos sont prévus à raison d'une unité par logement. Ceci a pour but d'encourager les modes de transports actifs. Le projet comportera aussi un ratio de stationnement d'une case de stationnement par groupe de 2 logements, ce qui répond aux exigences normatives de l'arrondissement, ainsi qu'à des principes d'aménagement écologique.

Principes de construction écologique

L'arrondissement préconise une approche qui favorise l'intégration d'aménagements écologiques dans l'élaboration des nouveaux projets de construction. Pour ce faire, le projet a été élaboré afin qu'il respecte des principes de construction écologique, par exemple, en y intégrant une gestion efficace de l'eau, ainsi que des éléments favorisant l'efficacité énergétique des bâtiments. Un ensemble de composantes environnementales furent négociées et devront faire partie de la réalisation du projet. La liste des composantes est jointe en annexe du présent sommaire. De plus, par la densité qu'il offre, le projet s'inscrit parfaitement en fonction des objectifs de développement durable recherché par l'arrondissement.

LES RECOMMANDATIONS :

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable au Projet particulier autorisant la démolition des bâtiments à vocation industrielle existants et à la construction d'un ensemble résidentiel sur le site du 300, rue Ann.

Comité consultatif d'urbanisme :

Le projet a été présenté à la séance du Comité consultatif d'urbanisme le 19 janvier 2010, lors de cette séance, le Comité a demandé de modifier le projet selon les commentaires qui ont été émis par les membres. Le projet a par la suite été modifié selon les commentaires émis.

À la séance du 23 mars 2010, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la démolition des bâtiments à vocation industrielle existants et à la construction d'un ensemble résidentiel sur le site du 300, rue Ann.

3. Période de questions et commentaires du public

1. Arnaud Bessière

Mentionne que suite aux inquiétudes des résidents du Complexe Lowney's, par rapport à ce nouveau projet, Prével a invité les résidents à des rencontres. Monsieur demande comment la Ville entend protéger et mettre en valeur les immeubles patrimoniaux du quartier.

Monsieur indique que les citoyens du Lowney's sont des citoyens ouverts au développement de leur quartier et soucieux de leur environnement mais demandent que le développement de leur quartier soit fait dans le respect de ceux qui y habitent et demande à la Ville de réfléchir à tous les impacts de ce nouveau projet sur les résidents actuels et aussi à inclure des unités plus grandes afin d'y accueillir des familles.

Madame Fournier mentionne que ce projet est situé dans un quartier en grande transformation et que le souhait de l'arrondissement est de se doter d'une planification détaillée de ce secteur et elle ajoute que tous les citoyens seront informés de cette démarche. Madame Fournier indique que le logement «familial» est définitivement une préoccupation pour l'arrondissement et demeure un enjeu important. Elle ajoute que dans ce projet, le CCU a demandé de réserver des espaces commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble.

2. **Harvey Lev**

Trouve déplorable de mettre les 15 % de logements abordables tous ensemble, à l'écart des autres. Indique qu'il n'y a aucun service à proximité pour que des familles s'y installent et trouve qu'il n'y a pas de qualité de vie pour ceux qui habitent ce secteur. Monsieur ajoute que la Ville ne respecte pas l'histoire et le patrimoine du secteur. Il termine en indiquant qu'avec toutes les modifications qui s'en viennent, la circulation sera très difficile dans ce secteur.

Madame Fournier fait part du positionnement de l'arrondissement par rapport au corridor Dalhousie. Elle explique que l'arrondissement travaille avec le promoteur pour ajouter divers éléments «verts» dont des espaces verts, des parcs et des espaces de stationnement sous-terrain. En ce qui concerne la stratégie d'inclusion, beaucoup de travail a été fait avec tous les groupes concernés et il s'agit d'une exception d'avoir de telles habitations hors site.

3. **Yacine Chérif**

Monsieur indique qu'il y a un problème de cloisonnement à cause des hauteurs des bâtiments dans ce projet et demande ce qui peut être fait à ce niveau. Il évoque des modifications qui ont déjà été faites dans ce projet par Prével mais fait part des préoccupations qui demeurent. Il se questionne à avoir comment on pourrait déroger au règlement tout en en minimisant les conséquences sur les résidents actuels.

Madame Fournier indique qu'il reste beaucoup de travail à faire avec le promoteur afin d'en arriver à un meilleur projet. Elle indique que le dossier sera également revu et étudié par le CCU. Quant à la hauteur, le 25 mètres est une des plus petites hauteurs, lesquelles sont notamment déterminées en fonction des bâtiments environnants.

4. **Jocelyn Rochette**

Monsieur indique qu'il est heureux que le secteur soit en développement mais que cela ne doit pas se faire à n'importe quel prix. Il indique qu'il souhaiterait une plus grande mixité et que les futures unités attirent des jeunes familles. À cet effet, il fait part que le secteur ne contient aucun parc ou terrain de jeux. Souligne qu'il y a de nombreux bâtiments à valeur historique dans le secteur lesquels ne sont pas très hauts et qu'il ne faudrait pas qu'ils se retrouvent étouffés. De plus, il souhaite que des rappels historiques du secteur soient inclus dans le projet notamment, en ce qui concerne le bâtiment de la «New City Gas».

Madame Fournier remercie le résident et indique que toutes ces préoccupations sont prises en compte dans l'évolution du projet et que le promoteur est bien au fait que des familles souhaitent habiter le secteur. Des discussions à cet effet

seront à prévoir avec le promoteur.

5. **Véronique Statham**

Madame indique habiter le Lowney's 2 et se dit très préoccupée par la question des hauteurs prévues dans le projet et que les immeubles autour qui ont 25 mètres ont un effet d'étouffement sur le bâtiment qu'elle habite. Elle se dit inquiète du nouveau projet et demande pourquoi on n'y inclut pas des parcs, des espaces verts et des marchés publics. Elle trouve qu'il y a un manque de vision urbanistique dans le secteur.

Madame Fournier remercie la citoyenne pour sa participation et indique qu'une mise à jour du plan d'urbanisme est attendue et ce sera une occasion pour tous de partager à cet exercice car c'est de cette façon que les grandes orientations sont prises. Toutes ces démarches urbanistiques ainsi que les outils réglementaires permettent à de tels projets de s'intégrer dans leur environnement.

Monsieur Daniel Bélanger indique que la consultation faite au près du publique permet justement de se rendre compte de certains éléments à prendre en considération dans le cheminement et l'évolution des dossiers comme dans ce cas-ci par exemple, les espaces verts et la préoccupation pour des logements répondant aux besoins des familles.

La conseillère Sophie Thiébaud indique que toute la planification du secteur devra être repensée vu le potentiel du secteur et les projets proposés.

Levée de la séance

À 20h05, la présidente d'assemblée remercie les citoyens et fonctionnaires pour leur participation à la consultation publique et déclare l'assemblée levée.

Le 4 mai 2010.

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée