

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 19 août 2009 à 19h30 à la Mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, concernant une « RÉOLUTION EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE, AFIN DE MODIFIER LA RÉOLUTION CA06 220134 EN DATE DU 2 MAI 2006 AUTORISANT LA RECONVERSION DU COMPLEXE IMPERIAL TOBACCO EN UN PROJET RÉSIDENTIEL ».

En présence de :

Mme Jacqueline Montpetit, mairesse d'arrondissement qui préside l'assemblée
Mme Line Hamel, conseillère de ville, district de Saint-Henri-Petite Bourgogne-Pointe-Saint-Charles

M. Bassim Kazi-Aoual, conseiller en aménagement à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

J. Couture, chef de division urbanism, à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Mme Diane Garand, secrétaire d'assemblée

Nombre de citoyens présents : 20

Ouverture

La mairesse d'arrondissement, madame Jacqueline Montpetit, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 19h30. Elle souhaite la bienvenue aux citoyens présents. Elle explique que monsieur Kazi-Aoual, 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 « **RÉOLUTION EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE, AFIN DE MODIFIER LA RÉOLUTION CA06 220134 EN DATE DU 2 MAI 2006 AUTORISANT LA RECONVERSION DU COMPLEXE IMPERIAL TOBACCO EN UN PROJET RÉSIDENTIEL** ».

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 dans son édition du 16 juillet 2009 et près de 1000 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. Les abonnés ont également reçu l'information par courrier électronique.

La présidente explique 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. Kazi-Aoual, 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 de divers avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

2. Présentation du projet

Monsieur Kazi-Aoual explique que l'objet de la présente demande de projet particulier vise à permettre au promoteur Alliance Prevel de modifier les conditions accompagnant la résolution du Conseil d'arrondissement CA06 220134 du 2 mai 2006. Celle-ci a été adoptée en vertu du Règlement sur les projets particuliers pour autoriser la reconversion de l'Impérial Tobacco en projet résidentiel. Ce projet prévoyait un maximum de 481 logements répartis tel que sur les plans numérotés 1 à 4, estampillés par l'arrondissement spécifiant les usages, les phases de développement, les hauteurs et les places de stationnement.

La vente des 3 premières phases (Bâtiments N, G et K) et la demande en logement dans le secteur démontrent un intérêt majeur pour les petites unités. Afin de s'adapter à l'évolution du contexte et à la demande du marché, le requérant envisage d'apporter certaines modifications aux termes édictés par la résolution du Conseil d'arrondissement.

L'objet de ce projet de résolution est de modifier le projet particulier de construction déjà adopté afin d'augmenter le nombre de logements et d'étage

autorisés dans l'édifice D et la réduction de la superficie du centre sportif. Cette modification est susceptible d'approbation référendaire.

Monsieur Kazi-Aoual poursuit sa présentation en décrivant les modifications envisagées :

- L'augmentation du nombre de logements causée par la vente de plus petites unités et l'ajout d'un étage au futur édifice D. Incluant le logement social, les modifications portent le total des logements à un nombre se situant entre 580 et 630 logements. Le nombre d'unités de stationnement minimum sera de 285. Le tableau des statistiques de développement (Annexe - Planche Actualisation des statistiques et planche 5 du document daté du 2 juin 2009) décrit par îlot et par bâtiment les modifications au nombre de logements et de cases de stationnement ;

- L'ajout d'un étage sur l'édifice projeté D, celui-ci conservera toutefois la hauteur maximale prévue de 22m (Annexe - Planche 4 du document daté du 2 juin 2009);

- La réduction de la superficie du centre sportif CS: Le rez-de-chaussée du bâtiment F ne sera plus rattaché au centre sportif, l'usage de remplacement sera l'entreposage pour les résidents du bâtiment J , (Annexe - Planche 6);

Une des conditions de la résolution CA06 220134 fixait à 15% le nombre de logements sociaux, soit entre 87 et 95 logements selon les nouvelles statistiques. 78 logements sociaux ayant été fournis à l'intérieur des bâtiments E et M, les logements manquants seront localisés à l'intérieur du bâtiment J.

Monsieur Kazi-Aoual poursuit en faisant part de la recommandation du CCU. Il indique que lors de la séance du 9 juin 2009, le CCU a recommandé un avis favorable au projet de modification des conditions accompagnant la résolution CA06 220134 afin de permettre les modifications au nombre de logements, d'étages et de stationnements ainsi qu'à la superficie du centre sportif.

3. Période de questions et commentaires du public

Mme Diane Drolet

Madame indique habiter sur la rue Irène. S'inquiète qu'il y ait des problèmes de stationnement sur la rue autour du projet compte tenu de l'augmentation du nombre de condominiums.

M. Kazi-Aoual indique qu'il n'y aura aucun changement quant aux espaces ou ratio de stationnement prévus dans le projet.

M. André Bachand, Prével

Monsieur Bachand qui représente le constructeur Prével vient apporter quelques précisions et éléments de réponse à madame Drolet. Il indique qu'au départ, des espaces de stationnements additionnels avaient été prévus. En ce qui concerne le centre sportif, monsieur Bachand apporte des précisions sur le projet.

M. Antoine Lapointe

Monsieur Lapointe indique être propriétaire d'un condo de la phase IV et demande des précisions notamment en ce qui a trait au nombre de logements qui seront ajoutés et fait part d'une perte d'environ 20% par rapport à ce qui lui avait été dit lors de l'achat de son condo. Il demande si les propriétaires qui subissent une perte seront dédommagés.

Mme Line Hamel indique que par rapport à la réglementation de la Ville il n'y a aucune perte dans le projet. Madame Hamel invite le citoyen à communiquer avec le promoteur s'il croit avoir subi une quelconque perte.

Mme Michèle Laganière

Indique habiter la phase IV. S'inquiète quant à l'achalandage du centre sportif qui sera plus petit pour un plus grand nombre d'utilisateurs potentiels.

M. Philippe Vincent

Monsieur Vincent indique travailler aux ventes dans le projet de l'Imperial et affirme que les copropriétaires ne subissent pas de perte. Il précise que le gymnase est meilleur (4 saisons) que ce qui avait été planifié au départ. Il invite les gens qui ont des questions à venir le voir et consulter les plans au bureau des ventes.

Mme Maria-Anna Ruspil

Demande de précisions quant à la procédure référendaire et demande quel est l'impact des commentaires de la consultation publique sur le projet.

La mairesse propose de communiquer avec le greffe de l'arrondissement ou de consulter le site du MAMR (www.mamar.gouv.qc.ca) pour obtenir des détails. La mairesse indique que le 2^e projet pourra être voté avec ou sans changement.

M. René Hinse

Indique qu'au départ, ces lofts devaient être des habitations avec ateliers ou avec espaces commerciaux, il demande ce qui est arrivé avec cette formule.

Madame J. Couture indique que cette formule n'a pas été retenue compte tenu du marché qui n'était pas favorable à ce genre de logement.

M. Yannick Chassé

Habite la phase IV. Craint qu'une augmentation des logements crée un trop grand d'utilisateurs des espaces communs dont le gymnase.

Monsieur Kazi-Aoual, indique que selon les différents règlements, le projet reste un projet tout à fait conforme.

M. Julien Magnan

Aimerait consulter des plans avant et après les modifications au Centre sportif.

On invite monsieur à consulter certains des plans disponibles au bureau des ventes.

Mme Sylvia Hoo

Madame demande si seuls les résidants de la phase IV ont reçu le feuillet d'information sur la consultation publique de ce soir. Elle demande également des précisions sur la superficie du centre sportif.

Madame la mairesse indique que les feuillets ont été distribués également dans tout le secteur incluant les autres phases du projet. Quant à l'évolution du centre sportif, la mairesse invite madame à communiquer avec le promoteur.

M. Julien Magnan

Monsieur demande dans quels cas la loi demande de tenir une réunion publique.

La mairesse indique que dans ce cas-ci, lorsque la modification touche la résolution qui a été adoptée en conseil, donc qui modifie la décision déjà prise, on doit tenir une nouvelle consultation. Madame Hamel indique que d'autres types de modifications réglementaires requièrent des consultations publiques.

Levée de la séance

À 20h56, la mairesse remercie les citoyens présents et déclare l'assemblée levée.

Le 19 août 2009.

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée