

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 6 mai 2009 à 19h30 à la mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, concernant un «Projet particulier autorisant la construction d'habitations et commerces sur la propriété du 2985, rue Saint-Patrick »

En présence de :

Mme Jacqueline Montpetit, mairesse d'arrondissement qui préside l'assemblée
M. Pierre E. Fréchette, conseiller d'arrondissement, district de Saint-Henri-Petite
Bourgogne-Pointe-Saint-Charles

Mme Line Hamel, conseillère de ville, district de Saint-Henri-Petite Bourgogne-
Pointe-Saint-Charles

Absences :

M. Jean-Yves Cartier, conseiller de ville, district Saint-Paul/ Émard

M. Ronald Bossy, conseiller d'arrondissement, district Saint-Paul/ Émard

Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement pour l'arrondissement du Sud-
Ouest

Mme Diane Garand, secrétaire d'assemblée

Nombre de citoyens présents : 12

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, présente les membres du conseil et souligne la participation des fonctionnaires et des invités. Elle explique ensuite le déroulement de la soirée au cours de laquelle prendra place, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'assemblée de consultation publique.

Afin d'informer les citoyens de la tenue de cette assemblée de consultation publique, l'arrondissement a fait paraître un avis dans *La Voix Populaire* du jeudi

16 avril 2009, près de 200 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 dans le cadre 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

Madame Julie Nadon, conseillère en aménagement à la Direction de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises, présente la procédure d'adoption d'une résolution dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Elle fait part des divers avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

2. Présentation du projet

Madame Nadon explique qu'une demande a été faite à La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003) en mars 2008 pour la construction d'unités d'habitation et de commerces. La propriété est sise au 2985, rue Saint-Patrick, mieux connue sous le vocable de Seracon, soit son ancien occupant, fabricant de chandelles. Le site est localisé en bordure sud du canal de Lachine, à l'est de la Passerelle Atwater menant au Marché Atwater.

Madame Nadon décrit l'emplacement du projet. Elle indique que le terrain visé est localisé au coeur du Pôle du Marché Atwater, à l'intersection des rues Saint-Patrick et Thomas-Keefer (Atwater), tout juste au sud du canal de Lachine. Sur cet emplacement de près de 3 700 m² (40 000 pi²), on retrouve un bâtiment industriel de 1 860 m² (20 000 pi²), d'un étage et de peu de valeur patrimoniale. Le bâtiment est vacant depuis juin 2008. Aujourd'hui, les présents propriétaires souhaitent optimiser l'occupation du site avec deux bâtiments d'occupation mixte.

Localisé aux abords de la voie principale de transport qu'est la rue Saint-Patrick, le site est localisé à un carrefour d'activités commerciales et récréo-touristiques avec entre autres le Marché Atwater et les activités sportives et culturelles sur le canal. Également, la rue Saint-Patrick est désignée à la fois voie principale de

camionnage mais aussi désignée voie panoramique au Plan d'urbanisme, et donne accès autant à une mixité d'activités commerciales et industrielles qu'à des ensembles résidentiels. Cette mixité reflète d'ailleurs l'affectation mixte « Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et d'habitations » identifiée au Chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.

Madame Nadon poursuit la présentation en donnant une description du projet à l'étude. Elle indique qu'il s'agit d'un projet de développement à des fins principalement résidentielles avec rez-de-chaussée commercial. La réglementation de zonage actuelle ne permet pas ces usages sur le site. Cependant, le plan d'urbanisme identifie ce secteur avec l'affectation "Secteur mixte" et ses alentours comme "secteur mixte à développer" en terme d'emplois.

Madame Nadon présente la réglementation en vigueur et applicable au projet :

Plan d'urbanisme : Affectation : Secteur mixte / Densité : bâti de 2 à 6 étages hors-sol. Taux d'implantation au sol moyen.

Règlement d'urbanisme :

zone:	0007
usages:	I.4A (Industriel) et C7A (Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution)
hauteur en étage:	-----
hauteur en mètres:	minimum 7 mètres et maximum 20 mètres
taux d'implantation:	maximum de 100%
densité:	COS maximal de 3.0

Le projet proposé déroge aux usages autorisés, à la hauteur et à la densité.

Madame Nadon explique que l'objectif des promoteurs est de présenter l'implantation d'un projet résidentiel de qualité avec un complément d'usages commerciaux et de services au rez-de-chaussée de chacun des bâtiments. Ce projet mettra sur le marché 900 m² (10 000 pi²) de commerces et 54 nouvelles unités de condominiums dans la Phase I et 1570 m² (17 000 pi²) de commerces et 93 nouvelles unités de condominiums dans la Phase II pour des unités d'une et de deux chambres à coucher. La nouvelle réglementation pourrait permettre l'occupation de locaux à des fins de bureau ou d'atelier d'artiste ou d'artisan au second étage.

Les promoteurs adhèrent à un ensemble de critères de développement durable pour le re-développement de ce site; - densification en milieu urbain, - réhabilitation d'un site contaminé, - rendement énergétique élevé du bâtiment, - aménagement de terrasses-jardins et de toits écologiques, - valorisation des modes alternatifs de transport à proximité du site.

Madame Nadon indique qu'il y aura une exigence de céder en terrain un 10% à des fins de parc et ce, en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce qui contribuera à ajouter un îlot de verdure ainsi qu'à créer un lien public piétonnier dans l'alignement de la rue d'Argenson.

La proximité du site au canal de Lachine crée un environnement attrayant pour un développement résidentiel et un marché concurrentiel pour de nouveaux bureaux et commerces. Aussi, le projet présente une vingtaine d'unités d'habitations dont les acheteurs pourront se prévaloir des programmes municipaux d'aide financière pour habitations abordables. Le programme pour l'accession à la propriété offre une aide financière aux premiers acheteurs pour leur permettre d'acquérir une propriété à prix abordable à Montréal. Les prix maximum pour l'achat d'une propriété neuve sont de 180 000 \$ ou de 235 000 \$ selon le nombre d'enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat. Si le logement est certifié et conforme au programme Novoclimat de l'Agence d'efficacité énergétique du Québec (AEE), le prix d'achat maximum pour le logement est majoré de 2 500 \$. Le promoteur-propriétaire a d'ailleurs l'intention de se qualifier au programme Novoclimat.

L'emplacement des bâtiments de six étages, construits en deux phases, est configuré de manière à: - respecter l'ampleur du passage public menant à la passerelle Atwater en offrant un dégagement suffisant; - offrir un rez-de-chaussée "transparent", créant un lien visuel entre le canal et la rue; - offrir deux nouveaux passages piétonniers, dont un public et l'autre privé, créant un lien entre le canal et le quartier au sud; - offrir des activités commerciales au rez-de-chaussée, propices à animer le secteur Saint-Patrick / Canal de Lachine / Marché Atwater. L'architecture privilégiée sera en respect des critères qui caractérisent les constructions en bordure du canal dont notamment la brique d'argile rouge.

Le projet prévoit l'aménagement de 86 unités de stationnement intérieur aménagées sur 2 niveaux souterrains. Une attention particulière est portée à l'aménagement intérieur des différentes fonctions et les normes de construction, de façon à limiter l'impact de la circulation automobile sur les occupants des bâtiments. Aussi, des terrasses-jardins seront aménagées. La construction du site s'effectuera en 2 phases rapprochées, débutant en 2009.

Madame Nadon poursuit la présentation en faisant lecture des termes et conditions rattachées au projet particulier :

Le Projet particulier autorise les usages suivants :

- Autoriser l'usage "habitation" aux 2e, 3e, 4e, 5e et 6e étage seulement.

- Autoriser la catégorie d'usage C2 de la famille commerce, au rez-de-chaussée seulement, à l'exception des usages suivants:
 - 19. carburant
 - 20. débit de boissons alcooliques
 - 25. pièces, accessoires automobiles (vente)
 - 40. salle de billard.
- Autoriser au 2e étage les usages "Bureau" et "Atelier d'artiste et d'artisan" de la catégorie d'usage C2 et les conditions s'y rattachant.
- Interdire les catégories d'usage I4A et C7A

Le Projet particulier autorise :

- Démolition
 - Autoriser la démolition du bâtiment existant portant le numéro civique 2985 Saint-Patrick.
- Implantation
 - Exiger une marge latérale Ouest (adjacente au lot no 1 380 731) de 2.5 mètres min. (Phase I)
 - Autoriser une marge latérale Est (adjacente au lot 1 380 729) d'un minimum de 0 mètre. (Phase II)
- COS
 - Autoriser un Coefficient d'occupation au sol maximal de 4.7
- Hauteur
 - Autoriser une hauteur maximale prescrite de 22.0 mètres.

Le Projet particulier exige :

- Enfouissement des fils
 - Que la distribution câblée (électricité, téléphone et câblodistribution) de toutes les phases du projet soit entièrement souterraine et respecte la réglementation de l'arrondissement qui interdit la présence d'équipement en façade des bâtiments. Les équipements de toute nature sont également interdits dans les parcs ou sur les façades de bâtiment faisant face à un parc.
 - Que l'exigence de distribution souterraine s'applique à toutes les composantes requises pour desservir le projet, notamment les équipements de distribution, de transformation, de sectionnement et autres. Les équipements utilisés pour les services de téléphone et de câblodistribution, devront également être adaptés pour le souterrain.

Cadre bâti

En raison des différents usages et de la nature des bâtiments existants et projetés en bordure du canal, l'arrondissement a commandé une étude visant à orienter l'aménagement en bordure sud du canal, entre les rues Thomas-Keefer (Atwater) et Wellington. Le réaménagement du site pose un défi en terme d'intégration urbaine et architecturale et repose sur des principes dégagés de

cette étude; particulièrement de favoriser une densité de construction sur le canal avec des bâtiments pouvant atteindre 6 étages, tout en conservant ou créant une "porosité" entre Saint-Patrick et le canal afin de favoriser les percées visuelles et le passage physique entre le canal et le quartier. Le projet doit veiller à harmoniser les fonctions proposées avec son environnement immédiat, soit la rue Saint-Patrick d'un côté et le canal de Lachine et ses vastes espaces verts de l'autre.

Dans ce contexte, le projet présente un rez-de-chaussée commercial très fenestré avec des étages résidentiels qui limitent les interfaces avec la rue. Des exigences sont énoncées par rapport à la construction afin de limiter l'impact des nuisances sonores générées par la circulation intense de la rue Saint-Patrick.

Le Projet particulier exige:

- *Exiger un climat sonore confortable répondant aux normes pour la construction résidentielle et d'affaires en zone exposée au bruit routier. Aux fins de l'application de la présente exigence, les normes sont édictées à l'annexe C de la présente résolution.*

Politique d'inclusion de logements abordables

La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés et à stimuler la production de propriétés à prix abordable. Bien que le projet ne soit pas soumis aux règles d'application de la politique d'inclusion de logements abordables en raison du nombre total d'unités d'habitation de moins de 200, privilégier la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation est un des objectifs de l'arrondissement. Le promoteur prévoit réaliser 12% de ses unités en logements à coûts abordables pour ainsi participer aux objectifs d'accessibilité au logement dans l'arrondissement.

Le Projet particulier exige une approche favorisant la mixité sociale dans la réalisation du projet:

- *Assurer la réalisation d'au moins 10% des unités d'habitation en logements abordables d'initiative privée.*

Développement durable

Le projet doit favoriser la mise en oeuvre du Plan de développement durable adopté récemment par la Ville de Montréal, et qui nous amène à préconiser une approche intégrée des différents systèmes pour atteindre des objectifs de gestion communautaire de l'environnement et de l'énergie.

a) Aménagement écologique

Le réinvestissement des friches industrielles constitue un premier pas vers le développement durable de nos villes. En développant le site en ensemble mixte commercial et résidentiel, il y a contribution directe à la vitalité du quartier. La construction d'édifices et l'aménagement de terrasses-jardins et passages publics verdis éliminent les grandes superficies de stationnement en surface puis augmentent le couvert végétal (réduction des îlots de chaleur). Particulièrement dans le projet visé, la conservation du couvert végétal et d'arbres matures aux limites du site ainsi que l'exigence de toits écologiques contribuent à atteindre ces objectifs.

Aussi, l'exigence de céder en terrain le 10% à des fins de parc en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, contribuera à ajouter un îlot de verdure ainsi qu'à créer un lien public dans l'alignement de la rue d'Argenson.

b) Qualité des environnements intérieurs

Le projet tentera de rencontrer un maximum de critères répertoriés pour l'obtention de l'accréditation Novoclimat. Ci-après certains moyens proposés pour les atteindre:

- Électricité "verte"
- Optimiser la performance énergétique
- Réduction de la consommation d'eau
- Confort thermique
- Lumière naturelle
- Aménagements pour la collecte sélective
- Qualité de l'air

c) Qualité des sols

Le propriétaire s'est qualifié pour le programme Climatsol visant à soutenir la réhabilitation des sols.

Le Projet particulier exige une approche environnementale:

- *Exiger l'aménagement de toits écologiques (membrane de couleur pâle ou toit-vert) et de terrasses-jardins ;*
- *Intégrer une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques reliés à la construction et à l'aménagement du projet.*
- *Qu'un plan de conservation d'arbres, arbustes et autres plantations soit déposé et approuvé préalablement à l'émission des permis de construction et que dépôt soit fait de garanties bancaires pour assurer la réalisation des travaux*

d'aménagement paysager lors des demandes de permis. Ces garanties bancaires couvrant un pourcentage des coûts d'aménagement du terrain devront accompagner la demande de permis et le montant devra être approuvé par le Directeur de la DAUSE.

- *Que la cession de 10% du terrain ou de sa valeur, à des fins de parc en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, se fasse en terrain dans l'alignement de la rue d'Argenson.*

Transport

Le nouveau projet présente 133 espaces de stationnement intérieurs aménagés sur 2 niveaux souterrains, qui rencontre les normes minimales édictées au règlement. Les permissions de stationnement sur rue seront revues à la lumière des activités générées par le nouveau projet. En plus, il y a un service de transport en commun sur Saint-Patrick ainsi que la proximité de la station de métro Charlevoix, sans compter le réseau cyclable du canal de Lachine.

Pour faciliter une meilleure intégration au site, l'unité de chargement exigée par le règlement d'urbanisme devra être intérieure.

Le Projet particulier exige :

- *Exiger une unité de chargement intérieure pour chaque bâtiment.*

Enseignes

La superficie et l'emplacement des enseignes devront faire l'objet d'une approbation préalable en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme 01-280.

Le Projet particulier exige:

- *Que l'émission des permis d'enseigne soit soumis à l'approbation en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-280 selon les critères énoncés à l'article 684 dudit règlement.*

Madame Nadon termine sa présentation en faisant un rappel des étapes à venir, soit, adoption du 2^e projet de résolution et l'avis public dans le journal.

3. Période de questions et commentaires du public

1. M. Gary Conrath

Monsieur indique habiter dans le secteur du projet, rue D'Argenson. Il souligne une problématique avec la hauteur du projet, compte tenu que les habitations de l'autre côté de la rue St-Patrick, sont plus bas, ce qui créera un effet de mur et diminuera la circulation d'air mais aussi l'ensoleillement. Il indique qu'il n'y a aucune harmonie entre ce projet et ce qui existe dans le quartier. Indique que dans les zones incluses dans le projet il y a peu de résidants, donc peu de

signatures à un éventuel registre et demande des précisions à ce sujet.

La mairesse remercie le citoyen pour son intervention et demande des précisions sur les hauteurs du projet à madame Julie Nadon. Celle-ci indique que le plan d'urbanisme autorise des bâtiments de 25 mètres ou 6 étages dans ce secteur, soit le long du canal et c'est dans cet esprit que le projet actuel a été travaillé. Mme Nadon indique que la délimitation des zones est faite depuis plusieurs années et celles-ci regroupent, règle générale, plus d'une propriété. Mme Nadon donne également des précisions sur le terme «personnes habiles à voter» et donne des précisions sur les conditions à remplir pour déclencher un processus référendaire.

2. M. Mario Arsenault

Il indique habiter sur Saint-Patrick mais souligne le fait que son adresse ne fait pas partie des zones visées ou contigües et demande comment ces zones sont établies. Il demande également des précisions sur le nombre de signatures requises pour demander la tenue d'un registre. Il propose à la Ville et à Parcs Canada de conserver cet espace comme parc. Il souligne une problématique de circulation automobile, de camionnage et de stationnement dans le secteur et se questionne par rapport à l'ajout de 200 voitures dans le secteur. Il se questionne également sur la question des arbres existants indiquant qu'il y a peu d'espace alloué dans le projet pour des arbres.

Madame Nadon donne des précisions sur la tenue de registre et le processus référendaire. La mairesse remercie le citoyen.

3. Geneviève Grenier

Madame Grenier indique représenter l'organisme Action Gardien. Elle soulève plusieurs problématiques par rapport au projet présenté, notamment la porosité (effet de mur) et le volume du projet par rapport à ce qui existe déjà, la problématique du camionnage sur St-Patrick et la revitalisation de la rue Centre. Elle soulève le fait que ce projet ne fasse pas partie de la politique d'inclusion de logements sociaux de la Ville. Elle propose que la Ville change ses règles à cet effet. Concernant le camionnage, elle indique qu'il y a une densification des habitations sur St-Patrick alors que cette rue est dédiée au camionnage, de là le besoin de réévaluer tout projet d'habitation dans le secteur et la nécessité d'un plan de transport.

Concernant la revitalisation de la rue Centre, madame Nadon ajoute que le propriétaire semble vouloir offrir majoritairement des espaces à bureaux au rez-de-chaussée, ce projet étant plus en lien avec le marché Atwater et non avec la rue Centre.

4. M. Yvan O'Connor

Indique habiter en face du projet à l'étude. Demande à connaître l'identité du promoteur. Demande également des précisions sur le processus référendaire et plus précisément qui est habile à voter lors d'un référendum. Demande s'il y a eu des pourparlers avec Parcs Canada concernant le projet.

Madame Nadon indique que le promoteur est Axxys Construction et donne des précisions sur les personnes habiles à voter dans le cadre d'un référendum. Madame Line Hamel demande à mettre les informations concernant le processus référendaire sur le site Internet de l'arrondissement, dans la section concernant les consultations publiques. Madame Nadon confirme que Parcs Canada a été consulté par le promoteur et informé par l'arrondissement.

5. M. Sylvain Beaulieu

Monsieur indique habiter sur St-Patrick depuis plus de 20 ans et qu'il a participé à de nombreux groupes de travail sur diverses problématiques et projets dans le secteur. Il manifeste son désaccord par rapport à un tel projet à cet endroit compte tenu des effets sur la qualité de vie et la santé des résidents du secteur. Il déplore également qu'un tel projet bloque l'accès au canal compte tenu que le canal joue le rôle de «poumon» pour ce quartier et que le canal demeure le seul attrait du secteur. Il soulève le fait que la rue St-Patrick est constamment congestionnée. Il demande que tous les éléments du dossier soient validés par le contentieux de la Ville. Monsieur remet copie d'un courriel adressé aux membres du conseil à la secrétaire d'assemblée.

La mairesse remercie le citoyen.

6. M. Yvan Martineau

Indique être un résidant de la rue St-Patrick et dénonce la pollution qui existe dans le secteur. Il ajoute que depuis les dernières années, la qualité de l'air dans le secteur a beaucoup diminuée et ajoute que sa santé personnelle est affectée par cette problématique de pollution. Indique que le projet lui-même est intéressant mais pas à cet endroit. Il s'inquiète du sort des nombreux arbres présents sur ce site. Il dit que le projet présenté ne s'adresse pas aux familles ce qui va à l'encontre de la récente campagne publicitaire que fait la Ville de Montréal afin d'attirer les familles. Monsieur indique souhaiter voir des projets dans le secteur d'une autre dimension et s'adressant aux familles.

7. Mme Micheline Lauzon

Madame indique habiter rue D'Argenson et déplore la volumétrie du projet à l'étude. Elle s'inquiète des pertes que subiront les résidents du secteur en rapport à la luminosité, les vues sur le canal, les arbres et la montagne. Elle soulève le fait qu'il y a déjà beaucoup de circulation dans le secteur dû au camionnage et craint l'avènement de nouveaux véhicules.

La mairesse remercie la citoyenne.

Demande des précisions sur la délimitation des zones contigües et questionne le fait que son bâtiment soit exclu des zones contigües, compte tenu qu'il se sent directement concerné par ce projet.

Madame Nadon apporte les précisions sur la façon dont sont définies les zones. La mairesse remercie le citoyen.

9. M. Sylvain Beaulieu

Propose d'enlever la désignation de «route de camionnage» sur St-Patrick et aimerait que le service d'urbanisme lise le Plan particulier d'aménagement du secteur de la Sherwin Williams, qui avait été fait il y a quelques années.

La mairesse remercie le citoyen.

10. M. Gary Conrath

Demande aux élus de bien évaluer ce projet selon la réglementation mais également selon les commentaires émis par les résidents du secteur. Dénonce le fait que plusieurs citoyens sont concernés par ce projet mais sont exclus des zones visées et contigües.

La mairesse remercie le résident et l'assure que tous les commentaires entendus seront pris en considération.

11. M. Éric Giard

Demande des précisions sur le processus référendaire et les avis publics à venir. Indique qu'il habite le secteur et qu'il est parent de jeunes enfants et utilisateur des parcs du secteur et que l'ajout de nouveaux véhicules dans le secteur

n'améliorera pas la sécurité dans le quartier.

Madame Nadon fournit les explications concernant les avis publics à venir.

Levée de la séance

À 21h45, la mairesse d'arrondissement remercie les gens pour leur présence et pour tout l'intérêt manifesté pour le développement de l'arrondissement et elle déclare l'assemblée levée.

Le 7 mai 2009

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée