

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 4 février 2009 à 19h à la mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, concernant un «Projet particulier autorisant la construction d'un immeuble résidentiel dans la partie sud du terrain situé au sud-ouest de l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques», en dérogation à certaines dispositions du règlement d'urbanisme de l'arrondissement

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

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

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

M. Normand Proulx, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

M. Sylvain Thériault, conseiller en aménagement à la Direction de
l'aménagement urbain et des services aux entreprises

M. François Goulet, Direction de l'habitation

M. François Beaulieu, architecte, représentant le promoteur

M. Pierre Guillot-Hurtubise, consultant

Mme Diane Garand, secrétaire d'assemblée

Nombre de citoyens présents : 28

Ouverture

La mairesse d'arrondissement, madame Jacqueline Montpetit, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 19h. 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 22 janvier 2009 et près de 700 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

M. Sylvain Thériault, conseiller 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*. Il fait part des divers avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

Le conseiller J. Y. Cartier quitte son siège.

2. Présentation du projet

Monsieur Thériault explique que la présente consultation publique est tenue pour la portion «projet particulier» du projet à l'étude et que ce projet nécessite trois différentes autorisations réglementaires, soit le projet particulier, une modification au plan d'urbanisme et un article 89.4. Il explique qu'il débutera par une brève mise en contexte du projet, il fera une description du projet lui-même, puis, il traitera des autorisations réglementaires requises.

Monsieur Thériault décrit l'emplacement du projet soit un terrain situé à l'angle des rues St-Jacques et De Courcelle où se situait l'Église Ste-Élizabeth du Portugal. Cet emplacement historique du quartier St-Henri comporte un terrain avec un certain potentiel mais aussi des contraintes en terme de développement.

Actuellement, un règlement adopté en vertu de l'Art. 89.4 de la charte de la Ville de Montréal autorise du logement social pour l'ensemble du site.

Le requérant souhaite subdiviser le terrain pour y ériger un complexe comportant deux bâtiments, un bâtiment pour du logement social (bâtiment A) et un autre destiné à du logement abordable (bâtiment B). Le volet privé du projet, nécessite une résolution autorisant une «Projet particulier», tandis que le volet social nécessite une autorisation en vertu de l'article 89.4 de la Charte de la Ville de Montréal. Le bâtiment A, un bâtiment de 6 étages, situé angle Saint-Jacques et De Courcelle, abriterait entre 86 et 92 unités sociales, principalement des unités à une chambre à coucher et le 2^e bâtiment, (bâtiment B), un bâtiment qui comporterait 8 étages et qui représente le volet privé du projet, est un immeuble qui pourrait comprendre de 113 à 117 unités de condominiums abordables réalisés dans le cadre du programme Accès Condos (SHDM) et comprendrait principalement des unités à 2 chambres à coucher.

Monsieur Thériault poursuit la présentation en décrivant les caractéristiques architecturales des deux bâtiments du projet. Il décrit les hauteurs, les distances par rapport aux immeubles déjà existants, il fait également un survol de l'aménagement paysager et des aires de stationnement. Compte tenu de l'importance du volet historique du projet, monsieur Thériault indique qu'une placette commémorative du lieu de culte sera érigée. Il ajoute que de nombreux matériaux ont été récupérés et seront réutilisés dans le projet.

Par la suite, monsieur Thériault décrit les 3 différentes démarches requises pour la réalisation du projet :

Actuellement le règlement 04-129 (art. 89.4⁰), pas plus que des dispositions tels les usages prévus par le règlement d'urbanisme (E.5(1) - Lieux de culte) ou les hauteurs prescrites (2 à 3), ne permettent la réalisation du projet résidentiel visé. Ces démarches sont le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, l'article 89.4 de la Charte de la Ville de Montréal et une modification au Plan d'urbanisme. Monsieur Thériault précise que le Projet particulier est de compétence d'arrondissement, l'article 89.4 (logement social) est de compétence d'agglomération bien que la démarche ait été initialisée par l'arrondissement et la modification au Plan d'urbanisme, visant à retirer l'église de la liste des immeubles patrimoniaux, relève du conseil municipal.

Afin de pouvoir autoriser dans la partie sud du terrain anciennement occupée par l'église Sainte-Élisabeth-du-Portugal la construction d'un bâtiment prévu pour abriter entre 113 à 117 unités Accès Condos (SHDM), une résolution autorisant un projet particulier de construction est nécessaire afin de permettre des dérogations au règlement d'urbanisme et d'assortir ces autorisations de conditions particulières :

- Permettre de déroger à l'art. 137 du règlement d'urbanisme en autorisant un usage de la classe d'usage H.7 (36 logements et plus)
- Permettre de déroger à l'art. 43 du règlement d'urbanisme en autorisant la construction d'un bâtiment qui déroge à la densité maximale prescrite, sans excéder 3.5
- Permettre la construction d'un bâtiment dont la marge arrière est supérieure à 4.5 m.
- Permettre de déroger aux articles 9 et 24 du règlement d'urbanisme en autorisant la construction d'un bâtiment dont les hauteurs excèdent la hauteur maximale prescrite de 3 étages, ou de 12.5 m. Cette dérogation à la hauteur maximale prescrite doit être modulée de la façon suivante :
 - une hauteur maximale de 4 étages à l'arrière (ou d'un maximum de 14 mètres) ;
 - une hauteur maximale de 6 étages (ou d'un maximum de 19 mètres) à plus de 10 mètres de la ligne arrière de propriété ;
 - une hauteur maximale de 8 étages (ou de 24,5 mètres) à plus de 17 mètres de la ligne arrière de propriété.

Monsieur Thériault indique qu'il y aura également des conditions particulières qui seront rajoutées au projet :

- Qu'un plan d'aménagement paysager détaillé visant la préservation des végétaux existants soit déposé et validé par la DAUSE et fasse l'objet d'un avis du CCU ;
- Qu'une lettre de garantie bancaire, au montant correspondant à l'évaluation des travaux, soit déposée à l'arrondissement afin d'assurer la réalisation de l'aménagement paysager ;
- Qu'une proposition détaillée en matière de commémoration, portant sur le territoire couvert par le présent projet ainsi et par le terrain à être subdivisé situé à l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques, soit déposée et validée par la DAUSE et fasse l'objet d'un avis du CCU ;
- Qu'une lettre de garantie bancaire, au montant correspondant à l'évaluation des travaux, soit déposée à l'arrondissement afin d'assurer la réalisation des aménagements commémoratifs.
- Que le terrain fasse l'objet d'une opération cadastrale afin de créer un lot distinct tel qu'illustré au plan annexé au sommaire décisionnel.

Le projet respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier. Aussi, afin de pouvoir autoriser et encadrer le projet, des dérogations au règlement

d'urbanisme sont nécessaires, lesquelles sont autorisées à certaines conditions dans la résolution autorisant le projet particulier.

Pour ce qui est du deuxième volet d'approbation réglementaire, monsieur Thériault indique qu'il s'agit du règlement en vertu de l'art. 89.4 de la charte, visant à permettre le logement social, ce règlement autorisera :

- La construction et l'occupation d'un bâtiment à des fins de logement pour des personnes ayant besoin d'aide ;
- La dérogation aux articles 9 (*hauteurs*), 26 (*bâtiment de coin*), 43 (*densités*), 137 (*usages*) et 576 (*unités de stationnement*) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) ;
- La démolition du bâtiment et ses annexes situés au 662, rue De Courcelle.

Les conditions :

- La hauteur maximale est de 6 étages (19 m), sur une distance de 8 m de la ligne formant la limite sud-ouest du bâtiment et de 8 étages (24,5 m), pour la partie excédentaire du bâtiment.
- La densité maximale est de 3.5
- Seul l'usage H.7 « Habitation de 36 logements et plus » est autorisé.
- Le nombre minimal d'unités de stationnement requises est de 1 unité par groupe de 5 logements. Elles doivent être situées à l'intérieur du bâtiment.
- La délivrance d'un permis aux fins permises par le présent règlement est conditionnelle :
 - *Au dépôt d'un plan détaillé d'aménagement paysager;*
 - *Au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable, de 80 000 \$ et émise par une institution financière, autorisée pour les travaux d'aménagement paysager;*
- La délivrance d'un permis aux fins permises par le présent règlement est conditionnelle :
 - *Au dépôt d'un contrat avec une firme accréditée pour l'évaluation du potentiel archéologique du site lors des travaux de démolition et d'excavation du site;*
 - *Au dépôt d'une lettre d'engagement avec une firme spécialisée dans la démolition sélective, identifiant les éléments architecturaux et les matériaux d'intérêt à récupérer, leur réutilisation, ainsi qu'un échéancier des travaux.*
- La délivrance d'un permis aux fins permises par le présent règlement est conditionnelle :

- *Au dépôt d'un plan de commémoration de l'histoire du site;*
- *Au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant correspondant à l'évaluation du coût des travaux de commémoration afin d'en garantir la réalisation.*

Le conseiller J.Y. Cartier reprend son siège.

Par la suite, monsieur Thériault indique que la dernière démarche requise est une modification au Plan d'urbanisme. Compte tenu que l'église figure sur la liste de bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural annexée au plan d'urbanisme de l'arrondissement, il est requis de retirer l'église de cette liste, puisque cela a comme conséquence actuellement que seule l'affectation «lieu de culte» est autorisée au Plan d'urbanisme.

Monsieur Pierre Guillot-Hurtubise prend ensuite la parole et présente les partenaires impliqués dans ce projet ainsi que leur rôle respectif, soit SOLIM, l'OMHM, le groupe Marton, la SHDM et l'atelier Chaloub-Beaulieu, architectes. Il indique les étapes qui ont été franchies par ces partenaires pour mettre ce projet sur pieds et mentionne que le projet préliminaire a été présenté à divers organismes du milieu afin de prendre leurs commentaires en considération.

3. Période de questions et commentaires du public

Mme Christina Xydous

Indique qu'elle représente le POPIR et qu'ils auraient souhaité avoir accès à la présentation de ce soir avant la consultation. Elle souligne que le POPIR n'a pas été consulté sur ce projet et aimerait connaître le type de logement social qu'on pense offrir dans ce projet. Enfin, elle indique qu'en ce qui concerne le projet tel qu'il est présenté, n'ayant aucun logement subventionné à 25 % du revenu, le POPIR n'est pas favorable à ce projet. Enfin, elle demande que la présentation faite par l'arrondissement, soit versée sur le site Internet de l'arrondissement.

M. Goulet indique qu'il s'agit du programme «Logements abordables Québec – volet social» et non d'un programme de logements subventionnés à 25%. Il indique que le projet à l'étude répond aux besoins de nombreuses personnes dans le quartier.

M. Hurtubise indique avoir eu des rencontres avec un certain nombre d'organismes dont des rencontres avec Solidarité St-Henri, avec messieurs Forget et Louis Cyr et que le sujet des logements subventionnés avait déjà été abordé.

La mairesse remercie la citoyenne et indique que pour ce qui est du dépôt de documents sur Internet, les services vont voir à faire un suivi à ce sujet.

M. Manuel Johnson et Sylvie Trudel

M. Johnson représente le POPIR et madame Trudel, Solidarité St-Henri. Un mémoire est déposé. On suggère une 2^e soirée de consultation publique. Monsieur Johnson indique que le projet tel que présenté ne répond pas aux besoins du quartier. Il s'objecte au fait que les logements ne soient pas de véritables logements subventionnés. Il fait appel aux intervenants dans le dossier afin que plus d'efforts soient faits pour que le projet réponde aux besoins réels des gens du quartier. Enfin, il indique que la recommandation de Solidarité St-Henri est à l'effet que 20 unités soient subventionnées et offertes à la population locale dans les projets de cette envergure.

Madame Trudel souligne la présence de plusieurs personnes et intervenants sociaux dans la salle, lesquelles appuient le mémoire déposé. Elle indique que la documentation concernant la consultation publique n'était disponible que quelques jours avant la consultation et demande qu'une deuxième soirée de consultation ait lieu, compte tenu des enjeux environnementaux et sociaux importants dans ce projet. Elle dépose le mémoire et demande qu'il soit versé sur le site de la Ville.

La mairesse remercie monsieur Johnson et madame Trudel. Elle demande des précisions quant au programme «Logements abordables Québec-volet social» à monsieur Goulet des services centraux.

Le conseiller R. Bossy quitte son siège.

Mme Marie-Jeanne Chauret

Indique qu'elle est venue à la consultation en tant que propriétaire d'un immeuble locatif dans le secteur du projet et qu'elle est venue à la consultation publique afin d'en savoir plus sur le projet et plus précisément quel genre de construction, le nombre d'étages etc...Elle veut également s'assurer que sa propriété ne sera pas expropriée.

La mairesse remercie la résidante.

M. Guy Giasson

Indique être à la consultation publique en tant que citoyen et président de la Société historique de St-Henri. Se dit déçu et inquiet du peu de place qui est faite pour la commémoration du site historique. Il se dit très déçu qu'il y ait si peu de mesures concrètes quand à cette commémoration et que la Société historique

n'ait pas été consultée à cet effet et qu'aucune information ne leur a été transmise. Enfin, il demande que le rapport des fouilles archéologiques ainsi que le mémoire de Solidarité St-Henri soient déposés à la Société historique de St-Henri.

M. Sylvain Thériault répond que l'aspect commémoratif est très important mais que le projet n'est pas rendu à cette étape, cependant celle-ci ne pourra pas être négligée puisqu'il s'agit d'une condition obligatoire à l'émission du permis.

Le conseiller P. Fréchette demande à monsieur Hurtubise de consulter monsieur Giasson et la Société Historique de St-Henri pour ce qui est de la partie historique et commémoration du site dans ce projet compte tenu de l'expertise de monsieur Giasson dans l'histoire de St-Henri.

Le conseiller J. Y. Cartier quitte son siège.

Mme Jody Negley

Mme Negley se dit satisfaite du processus de consultation publique concernant le projet. Elle souligne qu'en laissant une partie du lot pour des condos il s'agit d'une perte pour le logement social. Indique être agacée par les différences architecturales entre la partie condo et la partie logement abordable. Demande s'il y a un inventaire des pièces et matériaux conservés pour usage ultérieur. Elle demande qui sera propriétaire de quoi dans ce projet. Enfin elle souligne qu'il y a également un besoin pour des services dans ce secteur.

La mairesse indique qu'il y a déjà eu un projet pour des résidences de personnes âgées qui n'est plus sur la table. Au sujet des matériaux, elle indique que le tout est entreposé au clos de voirie de l'arrondissement.

M. Goulet indique que le projet à l'étude contient plus de logements présentement qu'à sa version initiale. Il indique que la formule condos/logement social a été développée afin de permettre la viabilité de ce projet.

M. Hurtubise indique que SOLIM est propriétaire et l'OMHM l'achètera par la suite.

Le conseiller J. Y. Cartier reprend son siège.

M. John Burcombe

M. Burcombe se dit impressionné par le mémoire de Solidarité St-Henri et demande qu'il soit versé sur le site Internet de l'arrondissement. Demande s'il y aura des avis du département de la santé publique sur ce projet. Il ajoute que l'arrondissement devrait faire des démarches pour obtenir un tel avis.

Monsieur Goulet indique qu'il ignore s'il y aura des avis de la Direction de la santé publique sur ce projet mais il y en aura certainement concernant l'échangeur Turcot.

Le conseiller P. Fréchette quitte son siège.

Mme Andrea Findlay

Madame demande précisions sur les espaces entre le projet et les immeubles voisins ainsi que sur le nombre d'étages prévus.

Monsieur Thériault donne les précisions demandées.

Le conseiller P. Fréchette reprend son siège.

M. Derek Robertson

Demande à verser les documents sur le site internet. Désire s'inscrire sur la liste des abonnés. Prévoit qu'il y aura des problèmes de stationnement aux alentours du projet.

La mairesse remercie le citoyen et l'invite à ajouter son nom sur la liste des abonnés du conseil d'arrondissement.

Levée de la séance

À 22h28, 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 5 février 2009

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée

