

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**  
**Tenue le 27 juin 2024 à 18 h, au 555, rue Chabanel Ouest, 6<sup>e</sup> étage, Salle du conseil**

---

**Sont présents:** Madame Émilie Thuillier, mairesse d'arrondissement et présidente de l'assemblée  
Madame Julie Roy, conseillère du district de Saint-Sulpice  
Monsieur Gilles Côté, directeur du développement du territoire  
Monsieur Clément Charette, chef de division urbanisme, permis et inspections  
Monsieur Simon Therrien, conseiller en aménagement  
Madame Chantal Châteauvert, secrétaire d'arrondissement et secrétaire de l'assemblée  
Madame Linda Lajeunesse, secrétaire-recherchiste

---

### **1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée publique de consultation est ouverte à 18 h 02, sous la présidence de madame Émilie Thuillier, mairesse de l'arrondissement et présidente de l'assemblée.

### **2. Dossiers à l'étude**

La présidente présente les deux projets sur lesquels porte l'assemblée publique de consultation :

- Premier projet de résolution (CA24 09 0172) visant à modifier le projet particulier relatif à l'immeuble portant le numéro 333, rue de Port-Royal Ouest (CA22 09 0252) afin d'autoriser la surhauteur et les retraits de la construction hors-toit (1249570006); et
- Projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le Plan particulier d'urbanisme du secteur District central (1249570002).

### **3. Présentation du premier dossier**

La présidente invite le conseiller en aménagement de la direction du développement du territoire, Simon Therrien, à présenter le premier dossier.

À la suite de la présentation, madame Thuillier invite les personnes intéressées à s'exprimer sur ce dossier.

Personne n'ayant manifesté d'intérêt, la présidente invite la secrétaire d'assemblée à présenter les prochaines étapes du projet et déclare ensuite terminée la consultation publique sur ce dossier.

### **4. Présentation du second dossier**

D'abord, madame Thuillier cède la parole à monsieur Charette. Ce dernier rappelle l'évolution du dossier et énumère les différentes étapes ayant mené à la rédaction du plan particulier d'urbanisme du District central (PPU District central). Il souligne également l'excellent travail des membres de son équipe, notamment le travail du conseiller en aménagement, Simon Therrien, qu'il invite à présenter le projet.

En introduction, monsieur Therrien décrit le secteur du PPU District central, notamment en précisant que ce territoire a une superficie d'environ trois kilomètres carrés, lequel est divisé en quatre parties par deux voies ferrées perpendiculaires au centre. Il s'agit d'un secteur non homogène où se retrouve le Marché central; le quartier Saint-Simon, un secteur résidentiel de basse intensité; le projet Voltige, un projet de grande intensité; des commerces; de l'industrie plus lourde ainsi qu'un secteur d'emploi établi et à renouveler à la suite du départ de plusieurs entreprises du secteur de la mode, lesquelles ont été remplacées par des entreprises de nouveaux usages, dont l'agriculture urbaine et les nouvelles technologies.

Le projet de PPU District central vise globalement à offrir plus d'espace au transport actif et collectif dans ce secteur actuellement très minéralisé et dominé par l'usage de l'automobile ainsi qu'à tisser des liens entre les différents ensembles pour créer un milieu de vie complet et riche où une place sera faite à l'art urbain et public. Le PPU District central comprend cinq orientations, sept objectifs et trois grandes phases.

Monsieur Therrien présente ensuite un bref historique du secteur et présente les résultats de l'étude menée en 2023 qui porte sur une centaine de bâtiments et permet de brosser le portrait suivant :

- Avant 1940 : secteur occupé par des activités agricoles;
- 1940-50 : construction des premiers bâtiments industriels;
- 1950-65 : industrialisation et développement du secteur manufacturier;
- 1960-80 : construction de grands bâtiments destinés à la production textile.

Simon Therrien expose les projections de développement pour chacun des secteurs, notamment :

- Marché central nord : créer un nouveau quartier au croisement des deux gares;
- Marché central sud : consolider les activités commerciales autour d'un nouveau pôle dense, compact et diversifié;
- Chabanel : créer un secteur d'emplois diversifié qui s'articule autour d'un grand espace;
- Port-Royal : consolider le pôle d'emplois en créant une nouvelle;
- L'Acadie / Sauvé : consolider la fonction commerciale de l'axe en créant un nouveau parcours urbain partagé.

D'autres préoccupations visent le boulevard Saint-Laurent, particulièrement en vue de consolider le cadre bâti et de créer un axe de mobilité plus urbain, ainsi que la rue Meilleur et l'avenue du Parc, notamment pour consolider l'enclave économique en optimisant le cadre bâti. Il est également prioritaire de préserver le quartier Saint-Simon et de favoriser son désenclavement de même que de consolider le pôle d'emplois du secteur Charles-De La Tour.

Le PPU District central se détaille en cinq grandes orientations, soit :

- Trame verte : déployer des infrastructures vertes, un parcours d'espaces publics, générer des espaces voués à la biodiversité et à la nature spontanée, créer un couvert végétal à plusieurs échelles et réduire les îlots de chaleur et favoriser l'agriculture urbaine;
- Mobilité : créer des réseaux en continu pour la priorisation des piétons et des cyclistes par la réduction de la place de l'automobile; améliorer la visibilité et l'accessibilité aux transports en commun et encadrer le camionnage et l'aménagement des espaces de stationnement;
- Compacité, mixité et rentabilité : concevoir la ville à courtes distances, assurer la proximité par la mixité et assurer une réponse aux divers besoins de la population en matière de logements;
- Communauté : répondre aux besoins diversifiés d'une mixité sociale, définir des structures temporaires événementielles, du mobilier et de l'art urbain et prioriser l'expérience citoyenne;
- Monumentalité : réaménager des rues et leurs abords pour en faire des espaces communs habités, générer un réseau d'espaces publics et semi-privés permettant l'appréciation du caractère architectural distinctif du secteur, utiliser la grandeur des espaces publics et privés comme catalyseur de la synergie et du dynamisme des entreprises et harmoniser l'image de marque du secteur.

Quant aux modifications au Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), elles visent essentiellement l'affectation du sol et les secteurs de densité en plus de l'intégration du PPU District central.

En terminant, monsieur Therrien présente les étapes subséquentes du projet, notamment l'adoption d'un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) – Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville par le conseil municipal.

La présentation du PPU District central étant terminée, la présidente invite les personnes intéressées à s'exprimer sur ce dossier.

**Martine Peyton**, firme MOBA pour la Société de développement commercial District central

- Cheminement rapide sans préconsultations
- Bonification du document pour faciliter la compréhension citoyenne
- Court délai entre l'assemblée publique de consultation et la séance du conseil d'arrondissement à laquelle doit être adoptée une résolution demandant au conseil municipal d'adopter le projet de règlement.
- Processus d'adoption de la réglementation
- Secteur à transformer (carte 1.1)
- Affectation du sol (carte 3.1.1)
- Intention quant au boulevard Saint-Laurent (carte 1. 3.4)
- Carte des marqueurs d'identité, notamment en ce qui concerne l'arrimage entre les deux études

- Présence d'une communauté artistique dans le projet / Soutien du volet culturel
- Détails concernant la vision des interventions (intentions d'aménagement)
- Définition de « secteur établi » pour le secteur de l'Acadie
- Corridor de biodiversité;
- Organisation spatiale - espaces verts existants et à créer

**Sylvain Gariépy**, BC2 conseil pour Seagate Investments Itée

- Espace vert sur la rue de Port-Royal, à l'est de Jeanne-Mance, pour un potentiel de consolidation
- 9785, rue Jeanne-Mance et 270, rue de Louvain Ouest : nombre d'étages et COS
- PUM : alignement et cohérence avec l'usage résidentiel sur le site visé
- Entrée en vigueur du règlement de concordance (automne)

**Jean-Paul Dubreuil**

- Classement du secteur Port-Royal à redévelopper plutôt qu'à consolider puisqu'il n'est plus un secteur d'emplois, mais un secteur à haut potentiel de développement résidentiel

**Tina Khan**, Fahey et associés pour Marché central

- Limitation du nombre d'étages dans un secteur TOD avec un fort potentiel de densification comme le Marché central
- Chiffrer le redéveloppement d'un futur quartier Marché central

**Olivier Labrèche**, Association pour la Mobilité Active de Saint-Laurent

- Désenclavement du quartier aux 4 points cardinaux (liens cyclables)
- Coordination de liens structurants avec l'arrondissement de Saint-Laurent et la ville centre

**Emilie Wake**, Îlot 84

- Développement du terrain vacant de l'espace Esplanade Louvain
- Processus d'intégration d'un site extérieur animé
- Appréciation du réseau cyclable du secteur

**Jonathan Villeneuve**, Atelier Belleville, 545, rue Legendre Ouest

- Place de la culture dans le PPU, notamment en prévoyant les usages de galerie d'art, salle de spectacles, etc.
- Obligation de PPCMOI pour des occupations à des fins d'ateliers d'artistes
- Inquiétude pour l'industrie légère (atelier d'artistes) dans les secteurs d'ensemble à redévelopper et affectations projetées
- Mise en mot du volet « culture » dans le document

**Alexandre Caron**

- Enclavement donnant lieu à une connectivité limitée
- Développement d'un axe piétonnier (traverse) sur l'avenue de l'Esplanade (voie ferrée)

**Alexandre Watson**, Groupe Landerz inc. pour Seagate Investments Itée (270, rue de Louvain Ouest)

- Immeubles situés aux 50-150 et au 270, rue de Louvain Ouest sont des sites d'envergure, positionnés pour le renouveau
- Immeuble situé au 270, rue de Louvain Ouest a connu une vingtaine de phases d'expansions, les dernières datant des années 80 - importance de ne pas le considérer comme un bâtiment d'intérêt patrimonial
- Densité trop limitée - COS de 4,5 et un maximum de 15 étages trop contraignants et limiteront de façon excessive la transformation du bâtiment (270) de grand gabarit, dont le potentiel est déjà limité par son caractère monolithique, à proximité des TOD
- Secteur à usage unique - un frein au développement d'un quartier, d'où la nécessité d'une vision de développement à valeur ajoutée

**Eugénie Lévis**, Matelas Sélection, 105, rue de Port-Royal Ouest

- Cohabitation des différents usages dans le secteur Port-Royal Ouest
- Cohabitation du camionnage et des nouvelles pistes cyclables
- Gestion de la cohabitation entre les usages (secteurs mixtes proposés) et la notion de compatibilité
- Réduction de la circulation lourde et réseau de camionnage (carte 23)
- Implantation et coût du projet de mini-hub Colibri

**Jack Amirian**, propriétaire du 9855, rue Verville (350, rue Sauvé Ouest)

- Caractère patrimonial de l'immeuble

**Tony Cotroni**, secteur de l'automobile sur la rue de Port-Royal Ouest

- Besoin de nouvelles pistes cyclables sur la rue de Port-Royal Ouest

**Mina De Vincenzo**

- Ghettoïsation du quartier Saint-Simon advenant la construction d'édifices en hauteur

**Carlo Granito**, Terra café et thé, 290, rue de Port-Royal Ouest

- Cohabitation avec l'usage habitation

**Jimmy Ear**, candidat à la profession d'architecte

- Mémoire des 9000 femmes ayant travaillé à la Montreal Works
- Site du 50-150, rue de Louvain Ouest pour grands espaces extérieurs

**Érik Tremblay**, 101-111, rue de Port-Royal Ouest

- Bonification du PPU District central
- Zones « Live, Work and Play », pour la mixité et la diversité des usages compatibles
- Logement résidentiel sur toute la rue de Louvain Ouest, pour plus de densité
- Hauteur de 15 étages pour les immeubles situés le long de la voie ferrée

**Martine Peyton**, firme MOBA pour la Société de développement commercial District central

- Tracés de camionnage
- Réserves sur certaines terminologies
- Questionnements sur la mobilité, la trame verte, le verdissement, le camionnage et les voies cyclables
- Échéances et porteurs de dossiers liés aux actions
- Bornes de recharge pour vélos électriques
- Inclusion d'un plan d'ensemble
- Traitement des corridors adjacents aux voies ferrées
- Densité aux abords de l'autoroute 15
- Croquis sur les modes d'implantation
- Secteurs patrimoniaux
- Coûts associés aux actions
- Mobilité durable

**Hélène Veilleux**, directrice générale de la Société de développement commercial District central

- Précisions sur le portrait du territoire présenté dans le PPU District central

En terminant, la présidente de l'assemblée donne la parole à l'élue présente, Julie Roy, conseillère du district de Saint-Sulpice. Cette dernière adresse ses félicitations aux équipes ayant réalisé le projet et remercie les citoyens pour leur participation à cette assemblée publique de consultation.

Toutes les personnes désireuses de s'exprimer au sujet de ce projet de règlement ayant été entendues, madame Thuillier invite la secrétaire de l'assemblée à expliquer les étapes d'adoption et déclare ensuite terminée la consultation publique sur ce dossier.

## **5. Levée de l'assemblée**

Les dossiers à l'ordre du jour ayant été soumis à une consultation et les explications sur les étapes d'adoption ayant été présentées, l'assemblée publique de consultation prend fin à 22 h 06.

Chantal Châteauvert (S)

---

Secrétaire d'arrondissement  
Secrétaire de l'assemblée

## **Annexe 1 | Liste des documents déposés**

- Analyse du projet de PPU District central – MOBA (Martine Peyton/SDC District central)
- Analyse réglementaire - Plan particulier d'urbanisme du district Chabanel – BC2 (Sylvain Gariépy/Seagate Investments Itée)
- Mémoire au sujet du PPU District central en lien avec le 270, rue de Louvain Ouest – Groupe Landerz (Alexandre Watson/Seagate Investments Itée)
- Plan particulier d'urbanisme (PPU) District central - Recommandations de la Société de développement commercial (SDC) District central sur le portrait du territoire – SDC District central (Hélène Veilleux)