
**Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
tenue le jeudi 15 mars 2012 à 19 h 30
815, rue Bel-Air, salle 02-101**

PRÉSENCES :

Benoit Dorais, Maire d'arrondissement
Véronique Fournier, conseillère de ville
Huguette Roy, conseillère d'arrondissement
Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement

AUTRES PRÉSENCES :

Érick Santana, Directeur d'arrondissement
Jules Ostiguy, Directeur - Services administratifs
Stéphane Bernaquez, Chef de division - Aménagement urbain et services aux entreprises
Sébastien Lévesque, Directeur - Travaux publics
Caroline Fiset, Secrétaire d'arrondissement

Le maire indique que l'on devra malheureusement retirer le dossier des terrains et CN et qu'il en expliquera la raison plus tard dans la séance. Il indique que le conseiller Daniel Bélanger est attendu sous peu.

CA12 22 0087

Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Sophie Thiébaud

ET RÉSOLU :

Que l'ordre du jour de la séance soit adopté avec le retrait de l'item 40.02 intitulé :

Abrogation de la résolution CA11 220236 adoptée le 13 juin 2011 (dossier 1113468001) et demande au conseil municipal d'adopter le nouveau projet d'accord de développement entre la Ville de Montréal et Les Cours Pointe Saint-Charles inc. dans le cadre du projet de développement et de mise en valeur des Ateliers du CN sis au 1830-1880, rue Le Ber dans l'arrondissement du Sud-Ouest (dossier 1125843001)

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.01

Le maire indique que c'est un dossier attendu depuis longtemps tant par l'arrondissement, la communauté, les promoteurs, dont Bâtir son quartier, et les organismes du milieu, que l'on se félicitait qu'il soit maintenant possible de le présenter mais le comité exécutif a retiré le dossier pour le retravailler. Il indique que nous avons travaillé fort à l'arrondissement et que l'on avait réussi à amenuiser les difficultés, que l'on avait un produit intéressant avec un accord de développement complet et tous y trouvaient leur compte mais que pour une raison inconnue, la ville centre nous a avertie mardi que le dossier ne serait pas présenté au comité exécutif. Il indique que l'on va essayer de mieux comprendre et qu'il réalise que le promoteur attend depuis longtemps. Il indique que collectivement on va travailler fort, que le maire de Montréal doit y trouver son compte car c'est un projet très rentable pour la Ville et qu'il ne faut pas se décourager. Il rappelle que tant les élus que les fonctionnaires vont continuer à faire les représentations nécessaires mais que c'est un triste constat.

10.02 Période de commentaires des élus

Le maire souligne que le dossier du 2365, rue Saint-Patrick inscrit en 40.01 est l'une des deux exceptions prévues lors du moratoire sur le Canal de Lachine. Il indique qu'il ne fera pas l'historique du projet mais que le projet présenté est un bon projet dans lequel ont été intégrés une grande partie des demandes des

citoyens dont les accès publics au canal, la cession du terrain en faveur de la ville et qu'il croit que collectivement nous allons y gagner. Il indique que le terrain sera décontaminé et gazonné, qu'il y aura un maximum de 145 unités d'habitations et que le projet fait place à des normes importantes de développement durable (novoclimat). Il indique que malgré que ce soit un projet de plein droit, la stratégie d'inclusion a été respectée et que deux projets de plein droit intègrent cette stratégie. Il indique que pour ce dossier, cela représente près d'un million de dollars d'investissement pour la collectivité. Il demande à l'ensemble des membres du conseil de voter en faveur du projet.

Il indique que le dossier inscrit en 40.03 vise à l'encaissement d'une somme de 59 000\$ versés en frais de parcs et que la Ville de Montréal avait un litige avec un promoteur, que le dossier a été approuvé en conseil municipal malgré que les deux oppositions aient voté contre et que le dossier de frais de parcs fait suite à la division de terrains.

Le conseiller Daniel Bélanger prend son siège.

Le maire indique que le dossier du 173, rue Peel avait été retiré de l'ordre du jour la semaine dernière, que le projet représente 60% de logements locatifs et 30 à 35% de logements abordables et que les négociations sont terminés et que le promoteur remettra un montant de 188 000\$. Il indique que ce montant et celui de l'autre projet seront mis à la disposition du GRT pour faire du logement social et il demande aux élus de pouvoir adopter ce projet pour lesquels la communauté aura des gains.

La conseillère Sophie Thiébaud indique qu'elle votera contre le 40.01 malgré ce qui est consenti par le promoteur car le dossier n'est pas de plein droit et que l'on n'a pas l'obligation de modifier le zonage et qu'elle considère que l'on a déjà fait un compromis avec le dossier Seracon et l'acquisition du terrain pour en faire un parc. Elle indique que les orientations énoncées n'ont pas été discutées et qu'elle n'est pas d'accord avec les orientations mises en ligne, elle souligne les efforts de l'administration, des élus et des promoteurs mais que la preuve n'a pas été faite de l'obligation du propriétaire à modifier l'usage de son terrain et situé au bord du Canal et que le passage de l'industriel au résidentiel vient très sensiblement augmenter la valeur du terrain du propriétaire. En ce qui concerne la création d'un fonds pour le logement social, elle indique qu'elle n'est pas rassurée jusqu'à maintenant sur le retour réel à la communauté et précise que donner une somme d'argent n'est pas faire de l'inclusion. Elle s'interroge sur quel est le message et si le canal c'est trop bien pour installer des coops avec des résidents actuels. Elle indique qu'une planification d'ensemble est urgente et reste la première demande du mémoire déposé par Action Gardien. Elle considère que la zone industrielle se fait grappiller par des projets particuliers, que les problématiques de camionnage et de circulation vont survenir alors que l'étude arrivera par la suite. Elle rappelle que dans le mémoire déposé par Projet Montréal sur la planification de Griffintown, il était proposé d'inclure également le nord de Pointe-Saint-Charles. Elle indique que la ville doit aussi participer comme partenaire financier et qu'elle a d'énormes intérêts dans le développement du résidentiel par l'augmentation des taxes foncières. Elle indique qu'elle votera donc contre le dossier et indiquera pourquoi en détail tout à l'heure.

10.03 Période que question du public

1) Monsieur John Bradley

Fait des comparaisons dans les dossiers des terrains du CN et celui de Carpet Art-Déco sur le nombre de logements sociaux et communautaires indiquant que dans le dossier de la rue St-Patrick, le nombre d'unités est nettement insuffisants. Il explique la méthode de calculs utilisée pour avancer ce nombre.

Le maire indique que sur un projet de grande envergure comme celui des terrains du CN, les données sont différentes. Dans le projet Carpet Art-Déco, il rappelle la contribution pour des logements sociaux et communautaires ainsi que le terrain cédé, aménagé et décontaminé. Il rappelle aussi que l'entreprise préserve des emplois montréalais et que comme élus, ils doivent regarder la situation non seulement avec les impacts pour le Sud-Ouest mais aussi pour les montréalais. Il indique que leurs vues sur le dossier sont divergentes et remercie le résidant pour ses interventions.

2) Madame Karine Triollet

Indique qu'elle est encore sous le choc de l'annonce faite mardi soir concernant les terrains du CN. Elle indique que les résidents et organismes sont prêts à travailler à nouveau pour en arriver à un accord de développement.

Sur le dossier de Carpet Art-Déco, elle reconnaît les efforts fait pour aller chercher des compensations mais indique que c'est trop peu et qu'il y a une trop grande place faite à l'automobile. Elle indique que le propriétaire est capable de beaucoup plus puisque sa marge de profit est plus grande et que l'on pourrait collectivement aller chercher encore plus. Elle demande si des modifications ont été faites au projet depuis la consultation publique concernant la circulation et la contribution au logement social. Elle demande aussi des précisions sur le fonds créé pour le logement social et comment les sommes seront gérées.

Le maire indique que les sommes seront injectées dans des projets dans le Sud-Ouest et qu'il n'y a pas de lien présentement entre les ententes conclues dans ce dossier et le fonds qui sera créé par le conseil

municipal. Il rappelle les demandes faites par son parti politique concernant le fonds et indique qu'il n'est pas en mesure de donner plus d'informations sur cette question puisque le dossier n'est pas présenté au prochain conseil municipal comme il le croyait.

CA12 22 0088

Adoption du deuxième projet - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser la démolition d'un bâtiment industriel et de permettre la construction d'un bâtiment respectant une hauteur maximale prescrite de 23 m et comportant des usages résidentiels et commerciaux sur le terrain situé au 2365, rue Saint-Patrick (lot 1 380 725) (dossier 1114243019)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 23 novembre 2011;

Considérant la consultation publique tenue le 1er février 2012;

Considérant que le promoteur remettra une contribution monétaire au montant de 150 000 \$ pour la construction de logements sociaux ou communautaires;

Considérant que le promoteur cédera une partie de son terrain située dans le prolongement de la rue Roperly, décontaminée et gazonnée à ses frais, à des fins de parc à la Ville de Montréal;

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Huguette Roy

ET RÉSOLU :

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant la construction d'un bâtiment situé au 2365, rue Saint-Patrick (lot 1 380 725), selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

D'autoriser la démolition du bâtiment industriel existant;

D'autoriser l'usage «parc» de la catégorie E.1(1);

D'interdire les catégories d'usages I.4A et C.7A;

D'autoriser l'usage «habitation» au-dessus du niveau rez-de-chaussée;

D'autoriser l'usage «habitation» au niveau du rez-de-chaussée sur un tiers maximum de la superficie de plancher de cet étage;

D'autoriser un maximum de 145 logements;

D'autoriser, au niveau rez-de-chaussée, les usages commerciaux suivants :

- a) Restaurant/traiteur;
- b) Atelier d'artiste et d'artisan;
- c) Bureau;
- d) Centre d'activités physiques;
- e) École d'enseignement spécialisé;
- f) Galerie d'art;
- g) Épicerie;
- h) Services personnels et domestiques, sauf blanchisserie et buanderie automatique;
- i) Soins personnels;
- J) Activité communautaire ou socioculturelle.

D'autoriser, dans une suite occupée à des fins «d'atelier d'artiste et d'artisan», de «bureau», «d'école d'enseignement spécialisé» et de «soins personnels», un espace habitable d'au plus 50 % de la superficie de plancher de la suite;

D'autoriser l'aménagement d'un café-terrace rattaché à un restaurant dans toutes les cours;

D'exiger que la superficie totale de plancher occupée à des fins de «restaurant/traiteur» ou «d'épicerie» soit d'au plus 499 m²;

D'exiger que toute suite faisant face à la rue Saint-Patrick ou toute suite adjacente à un passage permettant d'accéder au parc du canal de Lachine à partir de la rue Saint-Patrick, soit occupé par un usage commercial;

D'exiger que les établissements situés au rez-de-chaussée puissent être accessibles directement à partir de l'extérieur;

D'exiger un taux d'implantation maximal de 55 %. Est exclu du calcul du taux d'implantation, une aire de stationnement intérieure située sous le niveau rez-de-chaussée;

D'exiger que toute unité de stationnement soit aménagée dans un bâtiment, sous le niveau rez-de-chaussée;

D'autoriser une hauteur maximale de 23 mètres;

D'exiger qu'une construction hors toit respecte un retrait d'au moins une fois sa hauteur par rapport au mur latéral de l'étage qu'elle surmonte;

D'interdire toute clôture ou toute barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, à l'exception du bâtiment;

D'exiger qu'un rapport d'expertise soit déposé par un expert en arboriculture afin d'inventorier les arbres situés à proximité de la construction projetée et de recommander des mesures visant à assurer leur protection maximale et leur remplacement s'il y a lieu;

D'exiger que les mesures identifiées dans le rapport d'expertise réalisé par un expert en arboriculture soient respectées, à moins qu'elles empêchent la construction projetée;

D'exiger que tout logement respecte les normes acoustiques et les exigences prévues à l'annexe A du sommaire décisionnel;

D'exiger qu'une aire d'entreposage extérieure et temporaire des déchets soit aménagée afin d'éviter l'obstruction du trottoir;

D'exiger que la distribution câblée (électricité, téléphone et câblodistribution) du projet soit entièrement souterraine;

D'exiger qu'aucun bâtiment ne soit implanté dans le passage identifié à l'annexe B du sommaire décisionnel, prévu dans l'axe de la rue Roperly;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation inscrits à l'annexe C du sommaire décisionnel s'additionnent à ceux déjà applicables au projet;

D'exiger que la superficie maximale d'une enseigne soit de 2 m² par établissement;

D'exiger que soit déposé un plan de disposition et de réutilisation des matériaux du bâtiment existant avant l'émission du permis de démolition;

D'exiger que le bâtiment soit construit selon les principes de base du programme NOVOCLIMAT;

D'exiger qu'aucun bâtiment ne soit implanté dans le passage identifié à l'annexe D du sommaire décisionnel;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

Et d'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent.

VOTE

Votent en faveur: Véronique Fournier, Daniel A Bélanger, Huguette Roy

Vote contre: Sophie Thiébaud

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

40.01 1114243019

La conseillère Sophie Thiébaud indique qu'elle vote contre le dossier car on crée ainsi un précédent, que tout le reste de cet abord du Canal sera par la suite en résidentiel 6 étages alors que les orientations sur

le développement du Canal n'ont pas été validées, qu'il y a trop de stationnements dans le projet (141 unités pour 139 logements) et qu'elle trouve cela incohérent avec les orientations de développement durable souhaitées et rappelle que le transport est responsable à Montréal de 49% de la production des gaz à effets de serre. Elle rappelle que l'emplacement est situé près du métro Charlevoix et que cela fait partie des responsabilités de la ville de mettre en place le transfert modal. Elle indique que les hauteurs contribueront à créer une barre et met une pression supplémentaire sur l'accès au canal pour tous, que les constructions hors toit viennent ajouter au luxe des résidences et que l'on aurait pu négocier un accès public aux toits. Elle mentionne que l'usage commercial qui y sera permis fera concurrence aux commerçants de la rue Centre et que cela est incohérent avec les investissements que l'on fait sur les artères commerciales. Elle indique qu'il y aura plus des nuisances générées par la circulation accrue sur la rue St-Patrick et le bruit et qu'elle ne croit pas que c'est un endroit propice pour une terrasse. Elle précise que 2000 unités de logements déjà prévues sur St Patrick en plus des 8000 dans Griffintown. Et que c'est encore un projet qui vient ajouter de la pression sur les taxes foncières de tous.

Le conseiller Daniel Bélanger indique qu'il salue le travail critique de la conseillère Thiébaud qui est préoccupée par le développement aux abords du canal. Il indique que l'on se retrouve dans le contexte de développement de Griffintown, que l'on est présentement dans un processus de planification détaillée et que les signaux que l'on reçoit nous indiquent que le travail de développement aux abords du canal doit être arbitré et discipliné. Dans le présent dossier, il indique que les avantages pour la communauté ne coutent rien collectivement comparativement à celui qui est tout à côté (dossier de la Seracon). Il précise que le projet se limite à un taux d'implantation mesuré à 55%, ce qui procure plus d'espace vert. Il mentionne que ça n'a pas été un dossier facile, qu'il a été retiré de l'ordre du jour de la dernière séance et que cela a permis de négocier et que le promoteur n'avait pas à accepter de nouvelles règles mais qu'il y a consenti avec un montant financier en plus ce qui a permis des retombées positives pour le logement social pour la communauté. Il indique qu'il ne croit pas que notre politique inclusive sur le logement pour les projets de plus de 200 logements tient encore la route, il souligne l'exemple de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et indique que l'on devrait revoir nos bases pour en arriver à une meilleure politique inclusive. Il indique qu'il est préoccupé par les places de stationnements et la circulation sur St-Patrick mais qu'il est en faveur de l'accord obtenu.

La conseillère Véronique Fournier rappelle les différentes démarches et indique qu'en regard du taux d'implantation, le taux habituel pour un particulier est habituellement entre 70 et 80%. Elle rappelle tous les critères qui ont été étudiés et souligne les critères supplémentaires du PIIA, que les fonctions commerciales ont été précisées dans les usages permis et qu'il y a la volonté de maximiser les accès au canal. En lien avec les commentaires de la conseillère Thiébaud, elle indique que les études d'Acertys ont été réalisées avant les consultations et qu'il faut être précis pour bien les situer dans le temps et dans les orientations données. Elle rappelle la pratique systématique d'inclure des mesures de développement durable dans les projets présentés sur notre territoire. Elle soulève aussi le fort déclin de l'industrie manufacturière et qu'il ne faut pas oublier lors de prises de décisions que les élus sont des élus montréalais et qu'il faut regarder les retombées des projets dans une perspective montréalaise.

La conseillère Thiébaud indique que l'utilisation du rapport d'Acertys était pour dire qu'entre ce qu'elle a entendu et que ce qui a été rapporté par Acertys, une synthèse de l'atelier du 11 mai et les orientations présentées par l'administration du maire, elle trouve que ce n'est pas la même chose.

Le maire donne des précisions sur la superficie commerciale permise de 499 m² et rappelle que l'usage épicerie visé est loin d'une superficie de supermarché mais plutôt de type dépanneur et café.

CA12 22 0089

Opération cadastrale - frais de parc de 59 000\$ - lot 4 167 192 situé au nord de la rue Augustin-Cantin et à l'ouest de la rue Shearer (dossier 1121228002)

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Huguette Roy

ET RÉSOLU :

D'accepter la somme de 59 000 \$ à des fins de parc, que le propriétaire du lot 4 167 192 du cadastre du Québec situé au nord de la rue Augustin-Cantin et à l'ouest de la rue Shearer, doit transmettre à la Ville en satisfaction du 2e paragraphe de l'article 6 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c.O-1)

Et d'imputer la recette au compte de fonds de parc, conformément aux informations inscrites à l'intervention financière.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.03 1121228002

CA12 22 0090

Approbation de plans (PIIA) - Projet de construction de l'immeuble situé au 173, rue Peel (dossier 1114824027)

Il est proposé par Véronique Fournier

appuyé par Huguette Roy

ET RÉSOLU :

D'approuver, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans préparés par Eric Huot - Architecte, déposés et estampillés en date du 6 et 17 février 2012 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, accompagnant une demande de permis de construction de l'immeuble situé au 173, rue Peel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1114824027

70.01 Période de questions et d'informations réservée aux conseillers

À 20h 45, tous les points à l'ordre du jour ayant été traités, le maire déclare la séance levée.

Je donne mon assentiment au contenu de ce procès-verbal.

BENOIT DORAIS
Maire d'arrondissement

CAROLINE FISETTE
Secrétaire d'arrondissement