

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTES: Mme DOMINIQUE OLLIVIER, présidente de l'Office
Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission

ÉCOLE ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS GRIFFINTOWN

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 19 octobre 2020, 19 h
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE Mme DOMINIQUE OLLIVIER..... 1

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION Mme NICOLE BRODEUR..... 5

PRÉSENTATIONS:

Vidéo explicative de la page Web de la consultation..... 8

Présentation du projet de logement social par Bâtir son quartier 10

Présentation du projet d'école par le Centre de services scolaire de Montréal..... 17

Présentation du projet de pavillon du parc du Bassin-à-Bois par le Service d'urbanisme et de la mobilité de la ville de Montréal 23

Présentation des modifications réglementaires par le Service d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest..... 30

MOT DE LA FIN 38

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE Mme DOMINIQUE OLLIVIER

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à la première partie de la séance d'information virtuelle portant sur les *Projets d'école et d'équipements collectifs dans Griffintown*.

10 Je m'appelle Dominique Ollivier, je suis la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

15 Avant de commencer, j'aimerais vous dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation, c'est destiné d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie.

20 Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

25 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

30 L'Office a pour principe de base de procéder de façon crédible, transparente, efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et même s'il est régi par la Charte de la ville, l'OCPM est une entité distincte et indépendante.

35 D'ailleurs, toutes personnes qui président une commission ou qui en fait parti s'engagent à respecter le code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code sur le site Internet de l'Office.

40 Avant de céder la parole aux membres de la commission, j'aimerais prendre quelques minutes pour vous expliquer les choix que nous avons faits à l'Office, pour permettre au plus

grand nombre de personnes possible de donner leur avis dans le contexte de pandémie qu'on connaît aujourd'hui et la nécessité de respecter les règles de distanciation sociale.

35 Depuis le 10 août dernier et après avoir sondé plusieurs centaines de participants à nos processus réguliers, l'OCPM a mis en place une méthode qui nous permet de continuer d'assurer l'accessibilité aux processus et de faciliter la participation, tout en respectant les consignes sanitaires en vigueur.

40 Chaque étape de cette nouvelle façon de faire a été l'objet d'une évaluation rigoureuse, menée à la fois par le biais de questionnaires en ligne, mais aussi d'entretiens particuliers avec les participantes et les participants, ainsi que les parties prenantes.

45 De façon générale, ce qu'on a entendu, c'est que vous nous avez réitéré en grand nombre votre confiance dans les processus de l'Office ainsi que dans la pertinence des recommandations qui sont faites par nos commissaires à partir de vos contributions.

50 Selon vos réponses, cette confiance s'étend également, à priori, aux résultats des consultations virtuelles que nous menons présentement. Et pour cela, en mon nom, au nom de l'équipe, au nom des commissaires, je voudrais vous remercier pour cette marque de confiance.

55 La participation citoyenne, elle est au cœur de notre mission et au centre de nos préoccupations. Nous sommes résolument engagés à faire en sorte que les limitations actuelles ne constituent pas un frein à la participation, que ce soit pour les personnes peu à l'aise avec l'écrit, pour les personnes qui n'auraient pas un accès adéquat à Internet ou encore pour celles qui traditionnellement préféreraient, par préférence personnelle, venir nous présenter une opinion à l'oral.

Comme la plupart d'entres vous, l'Office souhaite le plus rapidement possible qu'on revienne à des processus en présentiel. Néanmoins, on comprend que les préoccupations de

60 santé publique sont bien réelles et que dans ce contexte, la délibération en personne est
problématique.

65 Nous réalisons aussi que nous vivons de nouvelles réalités avec le télétravail, avec la
conciliation travail-famille, avec l'accroissement de l'isolement pour certaines personnes. Avec les
changements de priorités que vivent plusieurs groupes, entreprises, associations et aussi avec la
multiplication des gestes barrières qui sont nécessaires.

70 La démarche de consultation virtuelle et à distance que nous allons vous présenter ce soir
en est à la troisième expérimentation et constitue pour nous une traduction, je dirais quasi
rigoureuse de ce que vous nous avez dit le printemps dernier, durant l'enquête, et des
commentaires qu'on a entendus tout au long de l'été et au début de l'automne.

75 En ce moment où nous apprenons à vivre avec un virus pour lequel on n'a pas encore de
vaccin, où de mois en mois les directives changent, il nous a fallu nous adapter pour essayer de
garder les éléments fondamentaux qui vous tiennent à cœur dans les processus de l'Office, soit
l'accessibilité, la transparence, la prévisibilité.

80 La démarche qu'on a mise en place respecte les principes de l'Office et vous permettra, je
l'espère, tout en étant à distance, de vous informer, de poser des questions, de donner votre
opinion. Et ce, malgré les contraintes actuelles.

85 Et en ce sens ce soir, pour ceux qui sont familiers avec nos processus, nous procéderons
à la première partie de la séance traditionnelle d'information où nous entendrons la Ville et les
promoteurs nous présenter leur projet.

Vous aurez ensuite largement le temps de nous faire parvenir vos questions. Les
réponses seront données à la séance du 11 novembre prochain. La présidente de la commission
va vous en dire plus tout à l'heure.

90 C'est clair pour nous qu'on n'est plus dans le monde d'avant. Donc, plus que jamais il faut que la participation citoyenne puisse se faire sans risques, selon votre horaire, au moment où vous avez le temps, mais aussi la disponibilité d'esprit pour participer.

95 Nous croyons toujours sincèrement que les événements virtuels ne peuvent et ne doivent pas – vraiment, on est formels là-dessus – et ne doivent pas remplacer de façon pérenne les événements en présentiel. On croit qu'il y a dans l'écoute, dans la délibération collective, des éléments importants et fondamentaux qu'on ne doit pas perdre.

100 Pour nous, le présentiel et le virtuel sont des méthodes complémentaires, non pas interchangeable.

105 Mais en attendant qu'on puisse reprendre ce volet en présence et qui est vraiment important dans notre démarche, nous avons prévu plusieurs supports alternatifs pour vous permettre de participer et notamment pour accompagner les personnes qui auraient de la difficulté avec le virtuel.

110 Ainsi, pour les prochaines étapes de cette consultation, vous allez pouvoir participer également par téléphone, par la poste et si les conditions sanitaires le permettent, en groupes restreints.

115 Vous pouvez découvrir toutes ces façons de participer en téléphonant à Gilles Vézina, notre chargé de documentation au 514-872-8510 ou en allant sur la page Web de la consultation. Une courte présentation vous montrera également comment bien utiliser toutes les ressources présentes sur notre site Internet et elles sont nombreuses.

Alors sans plus tarder, je vais passer la parole à la présidente de la commission sur les *Projets d'école et d'équipements collectifs dans Griffintown*, Madame Nicole Brodeur.

120 **MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION Mme NICOLE BRODEUR :**

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information sur les *Projets d'école et d'équipements collectifs dans Griffintown*.

125 Good evening. This consultation will be conducted in French, but all participants are welcome to express themselves, ask questions or submit their opinion in English.

Je m'appelle Nicole Brodeur et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Olliver m'a confié la présidence de cette
130 commission. La commission est également composée de madame Martine Musau ainsi que de monsieur Pierre-Constantin Charles.

Martine Musau est avocate en droit municipal. Elle a notamment occupé les fonctions d'officier municipal entre 2012 et 2019 à titre de directrice des affaires juridiques et de greffière
135 des villes d'Amqui et de Kirkland. Son expertise comprend les questions d'urbanisme et d'aménagement, de gestion contractuelle et d'éthique.

Pierre-Constantin Charles possède une formation en service social ainsi qu'un MBA de l'École des sciences de la gestion de l'UQAM. Il évolue dans l'action communautaire et sociale
140 depuis plus de 30 ans et possède une expertise en analyse sociale et territoriale, en évaluation de projet et en concertation.

La commission est également appuyée dans ses travaux par monsieur Marc-André Lapointe qui agit à titre d'analyste de la commission. En leur nom, je vous remercie d'être avec
145 nous ce soir, même à distance. Nous vous remercions également de l'intérêt que vous portez à la présente consultation et nous espérons que vous y participerez en grand nombre.

En mai dernier, le conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour assurer la tenue d'une consultation publique sur des modifications réglementaires.

150 Celles-ci permettraient de réaliser deux projets dans l'arrondissement du Sud-Ouest, plus précisément dans le secteur de Griffintown.

Le premier projet est la construction d'une école de niveau préscolaire et primaire en combinaison avec un immeuble de logements social. Le Centre de services scolaire de Montréal – la CSSDM – anciennement la Commission scolaire de Montréal, en a confié la réalisation à 155 l'organisme Bâtir son quartier, une entreprise d'économie social qui coordonne la réalisation de projets d'immeubles et d'habitations communautaires.

Bâtir son quartier avait déjà l'intention de construire un immeuble de logements sociaux 160 sur la cible visée. Il a affaire d'y inclure une école pour en faire un projet mixte.

Le second projet est la construction d'un pavillon dans le parc du Bassin-à-bois. Il est piloté par le service d'urbanisme de la ville de Montréal.

165 Pour permettre la construction de ces deux projets et pour encadrer leur réalisation, l'arrondissement du Sud-Ouest propose des modifications règlementaires à deux documents. En premier, au règlement 09-004 qui régit une partie du secteur Griffintown qu'on appelle Les Bassins du Nouveau Havre. C'est là où seront implantés le projet mixte et le pavillon.

170 Ensuite, le programme particulier d'urbanisme ou le PPU de Griffintown, un document qui permet de planifier le développement de tout le secteur Griffintown.

Dans quelques minutes, nous allons vous présenter plus en détails la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente. Ensuite, les vidéos préparées par 175 les organismes responsables expliqueront les deux projets.

Auparavant, permettez-moi de vous présenter la démarche spéciale que nous avons mise en place. Il s'agit d'une démarche adaptée qui respecte les consignes gouvernementales en

180 vigueur - comme l'a expliqué la présidente – tout en offrant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de points de vue.

185 Une consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal se déroule toujours en plusieurs temps. La première partie consiste à informer les citoyens et les citoyennes sur l'objet de la consultation. Elle a pour but de donner toute l'information disponible sur l'objet de la consultation.

190 Vous pouvez revoir ces présentations et consulter la documentation sur les projets en tout temps sur notre site. À partir de ce soir, et ce jusqu'au 5 novembre, vous pourrez nous envoyer vos questions.

195 Pour cela, nous vous proposons deux méthodes. D'abord, par écrit sur notre site Internet ou encore par messagerie vocale en appelant au numéro de téléphone qui apparaît à l'écran.

200 Toutes les questions recueillies ainsi que celles des commissaires seront regroupées par thèmes et posées en direct le 11 novembre prochain à 19 h. Les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest, du Service de l'urbanisme de Montréal, de l'organisme Bâtir son quartier et du Centre de services scolaire de Montréal seront avec nous pour y répondre.

205 Notez qu'il sera également possible de poser une nouvelle question après avoir écouté les réponses aux questions reçues d'avance. D'autres questions pourront aussi être posées en direct par téléphone.

La deuxième partie de la consultation a pour but d'entendre les opinions des citoyens et des divers groupes. Cette étape est le moyen privilégié pour nous faire part de vos préoccupations et de vos commentaires.

Après la séance du 11 novembre, vous disposerez d'un mois pour donner votre opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique.

210 Finalement, à la suite des séances d'audition, la commission procédera à l'analyse de toutes les opinions qui auront été soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations.

215 C'est la présidente de l'Office qui soumettra en fin le rapport à la mairesse et au conseil municipal de la ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

220 La commission vous accompagnera tout au long du processus. À chaque phase, nous allons annoncer les dates et le déroulement des étapes suivantes de la consultation. Nous vous incitons aussi à lire le dépliant que vous avez reçu par la poste, allez sur la page Web de la consultation ou encore appelez le numéro qui apparaît à l'écran pour connaître plus en détails l'échéancier et les façons de participer.

Par ailleurs, nous aimerions vous présenter plus en détail la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente. Voici une vidéo explicative.

225 **Visionnement d'une vidéo explicative de la page Web de la consultation sur les Projets d'école et d'équipements collectifs dans Griffintown :**

230 Pour toutes ses consultations, l'Office de consultation publique de Montréal verse sur son site Web toute la documentation et tous les éléments nécessaires à une bonne participation des citoyens.

Pour la consultation sur les *écoles et les équipements collectifs dans Griffintown*, vous trouverez cette information sur la page ocpm.qc.ca/projet-griffintown.

235 La page Web de la consultation vous fournit tous les éléments nécessaires à votre participation. Un bref descriptif du projet, la diffusion en direct des séances d'information et de questions et réponses, les étapes du déroulement de la consultation, les modalités de

participation à distance, quelques documents pour commencer, des images complémentaires ainsi que la composition de la commission.

240

En raison de la situation sanitaire actuelle, les étapes de la consultation peuvent être un peu difficiles à comprendre. C'est pourquoi nous attirons votre attention sur le dépliant produit par l'Office et mis à disposition sur la page de la consultation.

245

Il résume dans un format simple les quelques dates et les modalités de participation et vous fournit également plus de précisions quand au projet lui-même.

250

Tout au long du processus de consultation, l'OCPM rend public l'ensemble de la documentation utilisé par la commission. Vous pouvez y accéder directement sur le site de la consultation.

255

Dans le cadre de cette consultation, nous souhaitons attirer votre attention sur quelques documents. Il s'agit tout d'abord de la présentation du projet mixte – faite par l'organisation Bâtir son quartier – que vous retrouverez au document 3.1 de la liste de documentation.

260

Nous vous invitons également à consulter les modifications du règlement proposées par l'arrondissement du Sud-Ouest, en document 4.1.

La présentation du projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois faite par la ville de Montréal et la présentation de la démarche « Planifions notre école », faite par la CSSDM en document 3.2.4.

265

Pour toutes questions supplémentaires sur le projet ou sur la démarche de consultation, nous vous invitons à contacter l'Office au 514-872-8510.

LA PRÉSIDENTE :

270 Les quatre vidéos d'information que nous allons voir maintenant expliquent le projet mixte qui combine école et logements sociaux. Les besoins scolaires du secteur Griffintown, le projet de pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois, de même que les modifications règlementaires demandées pour permettre la réalisation des ces projets.

275 La première présentation a été produite par l'entreprise d'économie social Bâtir son quartier qui est le...

PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER :

280 Le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est heureux de participer à la consultation publique de l'OCPM visant l'ajout d'un volet école au dernier projet d'habitation communautaire à développer sur le site des Bassins du Nouveau Havre dans Griffintown.

285 Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitations et d'immobiliers communautaires pour les ménages à faibles ou modestes revenus.

290 Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de plus de 14 000 logements communautaires en formule coopérative ou à but non lucratif, en plus de nombreux centres de la petite enfance, centres communautaires et relocalisation d'organismes.

295 Bâtir son quartier offre ses services d'accompagnement dans les phases de développement, de réalisation et de mise en opération des projets immobiliers portés par les organismes communautaires.

L'accompagnement vise le développement des compétences des organismes afin qu'ils puissent gérer leur milieu de vie de façon autonome à l'issue du projet au niveau de la gestion immobilière, de la gestion financière et de la gestion associative.

300 Bâtir son quartier vise la création de milieux de vie sains, dynamiques, solidaires et répondant aux besoins des ménages à la fois en termes de logements adéquats, mais également d'accès à des équipements publics et collectifs.

305 Le développement immobilier du secteur de Griffintown, historiquement industriel, connaît une extraordinaire croissance depuis les dernières années et les projections indiquent une augmentation soutenue de la population.

310 La reconversion de l'ancien site du tri postal offre une opportunité d'urbanisation immanquable pour répondre aux besoins des montréalais.

315 En effet, dans le quartier des Bassins du Nouveau Havre, on devrait y compter un total de plus de 3 500 logements, comme le précise l'arrondissement du Sud-Ouest, ce qui pourrait se traduire à terme par une population totale d'environ 10 000 personnes, en prenant un ratio moyen de trois personnes par ménage.

320 Le milieu communautaire s'est mobilisé dès 2003 afin que ce terrain public devienne un milieu de vie résolument tourné vers les familles. Ainsi, Coalition Petite-Bourgogne réseau et Bâtir son quartier militent pour que les développements immobiliers à venir comprennent une part importante de logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins en logements destinés aux ménages à faibles revenus.

Un rapide diagnostic sociaux-urbain du quartier de Griffintown amène à souligner les constats et enjeux suivants :

325 - Pour répondre au premier enjeu lié à la production d'une offre de logements destinés aux familles et aux ménages à faibles revenus dans un contexte de rareté du logement locatif à Montréal ; phénomène actuellement amplifié par la situation de crise sanitaire. Le projet de redéveloppement immobilier des terrains de l'ancien tri postal prévoit dès l'origine la réalisation de 2 000 logements, dont 20% de logements sociaux et communautaires à
330 réaliser avec l'accompagnement de Bâtir son quartier.

- Un deuxième enjeu a trait à l'offre de services et d'équipements collectifs. En effet, l'offre est actuellement très limitée en écoles primaires, en aires de jeux pour les 6-12 ans qui ont parfois tendance à errer dans le quartier, en équipements sportifs, culturels, de loisirs et
335 en bibliothèque. Toutefois la proximité du centre sportif de la Petite-Bourgogne constitue un atout pour le secteur.

- Le troisième enjeu porte sur la mobilité durable et la volonté de l'arrondissement du Sud-Ouest de limiter le recours à l'automobile pour les déplacements quotidiens en réduisant significativement les exigences en matière de cases de stationnement dans les nouveaux projets de développement immobilier. Sur ce point, le CSSDM ne prévoit pas de stationnement pour son personnel et l'OBNL a des besoins assez limités.
340

- Le quatrième enjeu a trait à la proximité des berges du Canal de Lachine qui constitue une rare opportunité et pourrait être exploité dans le projet, tant pour l'utilisation de la piste cyclable pour les déplacements que pour l'éducation des enfants, à la protection de la nature, la valeur et évaluation de l'environnement.
345

350 Les premières phases de construction dans le quartier ont déjà permis la réalisation de part et d'autre du parc du Bassin-à-Gravier, de nombreux projets résidentiels parmi lesquels se trouvent des projets de logements communautaires.

355 La première phase de développement immobilier communautaire compte la Coop des Bassins du Havre qui totalise 182 logements et plus de 170 enfants en 2020.

360 Les 235 logements portés par un organisme à but non lucratif - Habitations 21 et Habitations 22 - pour satisfaire les besoins de logements destinés aux familles et aux petits ménages et livrés en 2019.

365 Le projet Habitation 21 et 22 traduit bien la volonté de Bâtir son quartier de participer à la création de milieux de vie solidaires et inclusifs puisqu'il offre des locaux en rez-de-chaussée destinés à accueillir deux centres de la petite enfance, 80 places chacun. L'autorisation du ministère de la Famille a déjà été obtenue à cet effet.

370 Localisé à proximité immédiate du parc à Gravier et du Canal de Lachine, le terrain, d'une superficie totale de 3 588 mètres carrés, est une propriété de la ville de Montréal destinée à la construction de logements sociaux et communautaires, conformément à l'Accord de développement signé entre la Société immobilière du Canada et la ville de Montréal en 2009, pour le redéveloppement du terrain de l'ancienne emprise foncière dite du tri postal.

375 Le site destiné au développement du projet est la quatrième et dernière phase de l'urbanisation du secteur des Bassins du Nouveau Havre. Il offre deux façades ouvertes sur l'espace public.

Au sud sur la rue des Bassins, du côté du Canal de Lachine et à l'ouest sur l'Allée des Vraquiers qui longe le parc à Gravier.

380 La construction d'une école dans le quartier de Griffintown n'a pas été planifiée par anticipation. Si bien qu'avec la livraison de très nombreuses unités depuis 10-15 ans, le besoin en équipements et services collectifs est devenu criant.

385 Fin 2018, la Commission scolaire de Montréal lance un avis d'appel d'intérêt pour trouver
un terrain pour construire une nouvelle école publique dans le quartier. C'est avec
l'autorisation de la ville de Montréal que Bâtir son quartier a choisi de modifier son projet initial
en proposant un projet exemplaire regroupant à la fois du logement communautaire et un
établissement d'enseignement public, participant ainsi à la consolidation d'un quartier innovant
390 et audacieux, offrant un véritable milieu de vie de qualité avec des équipements collectifs
ouverts à la communauté.

395 En octobre 2019, la Commission scolaire de Montréal choisit de retenir la proposition de
Bâtir son quartier pour réaliser son école au sein d'un projet plus vaste de logements
communautaires.

400 En tant que développeur immobilier communautaire qui participe à la création de milieux
de vie, Bâtir son quartier met à profit son savoir-faire et conçoit alors un projet mixte au cœur
d'un quartier résidentiel en plein redéveloppement pour offrir des logements aux ménages à
faible revenu et participer à la rétention des familles dans le quartier, conformément à la
politique développée par la ville de Montréal.

Cette mixité d'usage permet plusieurs choses :

- 405 - D'optimiser l'occupation du sol en milieu urbain dense ;
- De répondre à une variété de besoins ;
- D'offrir la possibilité d'un parcours scolaire – on parlait tantôt du CPE – avec l'école qui
s'en vient, c'est effectivement, ça fait du sens ;
- De favoriser la convivialité et les échanges entre usagers du quartier, qu'ils soient
habitants, travailleurs, passant, tout en atteignant l'objectif de production de 20% de
410 logements communautaires.

D'un point de vue urbain, la mixité des usages favorise clairement l'animation du quartier,
une relation dynamique à la rue et l'ouverture sur la communauté.

415 La conception initiale proposée par Bâtir son quartier au moment de l'appel d'intérêt de la
Commission scolaire de Montréal, fin 2018, vise à implanter les deux programmes sur un seul
terrain.

Le volet Logement.

420 L'objectif est de viser un public de personnes seules et de petits ménages de façon à
compléter et diversifier l'offre actuelle de logements dans le quartier.

425 Les unités comprendront de une à trois chambres à coucher et le bâtiment résidentiel
aura la même hauteur que le bâtiment voisin de la Coopérative des Bassins, soit huit étages.

425 En juin 2020, le service de l'habitation de la ville de Montréal a délivré une approbation
préliminaire pour réserver le financement de ces unités.

Le volet École.

430 L'objectif est de répondre aux besoins dans l'espace disponible sur le lot à côté des
logements communautaires. Le ministère de l'Éducation a bien reconnu les besoins du quartier de
Griffintown, le Centre de services scolaire de Montréal a actualisé son programme en
conséquence au début de l'année 2020.

435 La mixité de fonction du projet invite à l'ouverture sur la communauté, à l'ancrage dans le
quartier et répond à l'exigence d'optimisation des espaces en milieux urbains denses. En effet, en
ville les terrains se font de plus en plus rares.

440 Les espaces extérieurs de l'école pourraient être éclatés pour créer des connexions avec
le parc à Gravier au niveau du sol via l'Allée des Vraquiers, offrir en toiture des cours aux
différents étages de l'école de façon à limiter les va-et-vient et les circulations au moment des
récréations et créer des points de vue intéressants et sécuritaires sur la ville et le canal.

445 Le projet a été conçu en portant une attention particulière au contexte urbain, mais aussi à l'orientation du bâtiment par rapport à la course du soleil. Ainsi, il a été décidé de positionné l'école du côté du parc et à l'angle de la rue des Bassins et de l'Allée des Vraquiers pour maximiser l'apport solaire au gymnase et aux différentes cours de récréation, ainsi qu'aux classes.

450 Tout récemment, les voisins de la coopérative Bassins du Havre 1 nous ont demandé si leur projet de mural sur le mur aveugle directement mitoyen du terrain était compatible avec notre projet. Et c'est avec plaisir qu'il leur a été mentionné que c'était également le souhait du projet que de s'intégrer dans un milieu de vie inclusif proche de ses voisins.

455 Plusieurs étapes importantes ont été franchies en 2020 pour faire avancer le dossier. Sur le plan de l'aménagement, le Comité Jacques-Viger a émis un avis favorable en mars 2020.

Sur le plan des logements, le Service de l'habitation de la ville de Montréal a autorisé la réservation d'unités pour le projet.

460 Et sur le plan de l'école, le ministère de l'Éducation a approuvé en août 2020 l'ajout de classes de maternels quatre ans au projet initial.

465 Le projet n'est clairement pas achevé, il nous reste en 2020 à poursuivre la conception détaillée des logements et de l'école. C'est pourquoi le Centre de services scolaire de Montréal et l'OBNL Place Griffintown, accompagnés de Bâtir son quartier, travailleront de concert la conception du projet mixte.

470 Ce projet audacieux reflète le souhait des parents du quartier et représente une belle expression de la mixité sociale et fonctionnelle que Bâtir son quartier cherche à promouvoir dans les projets qu'il accompagne.

Les besoins exprimés, des manques identifiés, une réponse concertée, voilà la preuve qu'une communauté peut trouver des solutions.

475 Merci à tous pour votre attention. Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier, nous
vous invitons à visiter notre site Web : www.batirsonquartier.com.

Vous pouvez également nous suivre sur les médias sociaux.

LA PRÉSIDENTE :

480

La seconde présentation a été réalisée par le Centre de services scolaire de Montréal. On y présente les besoins scolaire qui ont amené à demander au ministère de l'Éducation la construction d'une école dans le secteur Griffintown.

485

PRÉSENTATION DU CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL :

Bonsoir, bienvenue à tous. Cette capsule a été élaborée par le Centre de services scolaire de Montréal, le CSSDM, anciennement la CSDM, pour celles et ceux plus familiers avec ce nom.

490

Cette présentation a pour but de faire le bilan des principaux éléments en lien avec l'élaboration d'une école pour le quartier de Griffintown.

495

Avant de débiter, à la gauche de l'écran, vous pouvez remarquer un bandeau de texte qui va défiler tout au long de la présentation et à droite, une carte interactive qui parfois sera remplacé par une image selon les éléments présentés.

Cet outil est aussi disponible dans la documentation de la consultation sur le site Internet de l'Office.

500

Alors sans plus attendre, au niveau du secteur scolaire dans lequel s'inscrit la nouvelle école pour Griffintown, on retrouve quatre écoles primaires : l'École Saint-Zotique, avec un territoire que vous voyez en gris, l'École Ludger-Duvernay, l'École Victor-Rousselot et l'École de la Petite-Bourgogne dans lequel l'ensemble de Griffintown est situé.

505 Le territoire défini pour Griffintown n'est pas un territoire pour l'école, c'est le territoire du PPU de Griffintown qui sert aux analyses pour le secteur.

En termes d'analyse, on peut commencer au niveau encore là du secteur scolaire où on peut voir en vert, de plus pâle à plus foncé, la répartition de la population d'enfants 0-4 ans.

510 Alors, sur le territoire, ça ne donne pas d'indications sur combien d'enfants, ça donne seulement une indication sur à quel point il y a une concentration où ils sont répartis de façon plus uniforme sur le territoire.

515 On peut voir des concentrations d'élèves, entre autres dans Griffintown ou sur le territoire de la Petite-Bourgogne. Sur le reste du territoire, il y a une répartition beaucoup plus uniforme avec des concentrations un peu plus particulières complètement à l'ouest.

520 Au niveau préscolaire et primaire, situation assez différente où il y a une importante concentration entre les écoles Victor-Rousselot et De la Petite-Bourgogne et des concentrations un peu plus particulières à gauche, à droite sur le territoire. Ce qui nous intéresse.

525 Au niveau de Griffintown, avec les enfants 0-4 ans, on peut voir qu'il y a trois principales concentrations, dont une importante aussi en terme de nombre d'élèves – je le confirme - autour de l'école qui est prévue. Le projet qui est situé ; rappelons-le entre les rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et Bassins. L'école va avoir pignon sur rue sur la rue du Bassin, juste au coin du parc Bassin-à-Gravier.

530 On peut voir aussi au niveau préscolaire, primaire, un portrait un peu différent où il y a une concentration autour de l'école, mais une répartition beaucoup plus dispersée sur le territoire des élèves qui fréquentent actuellement une école du CSSDM, notamment l'École De la Petite-Bourgogne.

535 Le portrait va beaucoup évoluer avec les changements immobiliers dans le secteur. On s'attend à avoir un portrait qui va changer au courant des prochaines années. Mais dans tous les cas, l'école est bien située, en plein cœur du quartier de Griffintown, juste à côté d'un grand parc.

540 On est dans un endroit favorable pour la marche. Quasiment l'entièreté du territoire de Griffintown, sauf deux coins aux extrémités qui sont moins bien desservis, mais on est dans un emplacement vraiment optimal pour l'école.

Les distances de marche sont calculées avec les trottoirs et traversées au milieu d'un parc. Des éléments comme ça, ce n'est pas à vol d'oiseau, c'est vraiment quelque chose de plus exact comme mesure.

545 Vous avez aussi en rose un peu plus pâle l'équivalent de 1 600 mètres de marche qui se rend jusqu'à la rue Atwater, entre autres choses.

550 Comment on a pu confirmer les besoins scolaires ? Par les prévisions d'effectifs scolaires. Les prévisions d'effectifs scolaires qui sont produites par le Gouvernement du Québec permettent de comparer les éléments passés, de regarder les tendances démographiques avec les natalités, l'immigration et ça permet de voir comment on... à la maternelle, au primaire ou au secondaire, la population évolue.

555 Ici, dans tous les cas, la population augmente sur le territoire, souvent le primaire va avoir une influence sur le secondaire. L'élément du secondaire, il y a une école à proximité, l'école Saint-Henri qui a des places pour desservir les enfants du quartier et de façon plus générale le territoire à proximité offre aussi de la place au secondaire. Vu que la question m'ait souvent posée.

560 Au niveau du primaire, ce qui a été identifiée par le ministère c'est une école dite 3-3-18, c'est trois classes par niveau. La maternelle 4 ans jusqu'à la sixième année.

565 Ça permet de servir entre 500 et 575 élèves dans cette école qui serait pour Griffintown. Mais qui habite Griffintown, combien il y a d'enfants, combien il y a d'élèves ? On a entre 400 et 550 enfants de 0-4 ans qui sont estimés au terme des développements. On ne parle pas de cette année, on parle une fois que le quartier va être entièrement construit.

570 Au niveau préscolaire et primaire, on parle d'une population à terme du développement du quartier d'entre 400 et 600 élèves qui vont résider à l'intérieur de Griffintown selon les meilleurs estimés à date.

575 Ce qui nous amène finalement au projet d'école, que vous pouvez voir à l'écran, qui est une esquisse préliminaire. On est dans un projet financé par le ministère de 24 classes. Le projet qui est en consultation aujourd'hui répond à 50% du besoin, 12 classes qui peuvent desservir entre 162 enfants et 276 enfants.

580 Selon les niveaux scolaires, maternelle 4 ans puis entre sixième année, il n'y a pas le même nombre d'enfants par classe, alors ça a une influence sur combien d'enfants on peut accueillir. L'objectif c'est de desservir à proximité les élèves d'abord.

Ces critères-là vont arriver plus tard dans la planification plus détaillée qu'on va travailler dans entre autres, dans la démarche « planifier l'école » dont je vais parler un peu plus tard.

585 Evidemment, il y a 50% des besoins qui restent à répondre, qui sont identifiés et il y a des projets à l'étude pour compléter l'offre scolaire dans Griffintown. Il faut savoir que présentement et à moyen terme, les places de la première école vont permettre de desservir la population. Mais on sait qu'à long terme, il va falloir plus de places, les besoins seront identifiés et les projets sont à l'étude pour compléter l'offre scolaire en adéquation avec les besoins du quartier de Griffintown.

590 Plus particulièrement pour offrir un premier projet à l'image de la population de Griffintown. L'objectif c'est de travailler dans ce qu'on appelle la démarche « planifions notre école ». C'est une initiative du CSSDM qui a été utilisée à deux reprises jusqu'à maintenant.

595 Elle a été utilisée une première fois en 2019 avec le projet du 8075, rue Hochelaga dans
Mercier-Est, le quartier Tétréaultville et qui a été utilisée l'an passé, en fait cette année, au Centre-
ville de Montréal pour le projet de l'école, la première école du Centre-ville au 1230, rue de la
Montagne.

600 En 2021, l'objectif est d'utiliser cette démarche-là pour Griffintown afin de pouvoir identifier
plus particulièrement les besoins et les éléments propres à Griffintown qui vont permettre de faire
un projet d'école qui est beaucoup plus proche de ce que la population veut.

605 L'objectif c'est de monter une Table de quartier qui est composée de résidents, voisins et
parents de futurs élèves de cette école-là, d'organismes communautaires ou d'organismes
publics. On pense à l'université, l'ÉTS ou qu'on pense à la ville de Montréal, à l'arrondissement du
Sud-Ouest.

610 On veut faire un comité composé de ces intervenants-là, des experts de la communauté
qui vont pouvoir travailler en atelier avec des experts du milieu scolaire, que ça soit des conseillers
pédagogiques, que ce soient les architectes derrière les projets d'école pour trouver des solutions
qui vont répondre aux besoins du projet.

615 Il faut aussi savoir que ce comité-là va proposer des éléments concrets pour le projet,
mais qui permet aussi de bâtir un savoir qui sert dans l'ensemble des projets en élaborant au
CSSDM.

620 Pour toutes questions concernant la situation scolaire, des représentants du CSSDM
seront présents pour la séance de questions le 11 novembre prochain. D'ici là, n'oubliez pas que
vous pouvez consulter la carte interactive qui se trouve dans la documentation de la consultation
de l'Office de consultation publique de Montréal.

Merci pour votre écoute et bonne soirée.

LA PRÉSIDENTE :

625 La troisième présentation concerne le projet de pavillon dans le Bassin-à-Bois. Elle a été réalisée par le Service de l'urbanisme de la ville de Montréal. La dernière présentation de la soirée sera diffusée tout de suite après. Celle-ci a été produite par l'arrondissement du Sud-Ouest et explique les modifications règlementaires demandées pour chacun des projets.

630 Il est important de garder en tête que les éléments soumis à la consultation sont ceux pour lesquels les modifications règlementaires sont demandées.

635 Dans le cas de l'école, les modifications portent entre autres sur l'implantation, c'est-à-dire sur l'espace que le bâtiment occupe au sol, sur la densité, c'est-à-dire l'espace qu'il occupe en incluant les étages, sur les hauteurs permises, de même que sur l'aménagement des toitures ou encore le stationnement.

640 Dans le cas du projet de logement social, les modifications touchent uniquement au stationnement et à la possibilité que le bâtiment soit imbriqué dans celui de l'école.

En ce qui concerne le pavillon lui-même dans le parc, les modifications concernent le pavillon et sa composition.

645 Pour vous familiariser avec la question des modifications règlementaires, n'hésitez pas à consulter la page Web de la consultation où les termes qui relèvent de l'urbanisme sont expliqués.

Merci de votre attention.

650

PRÉSENTATION DU SERVICE DE L'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL :

655 Bienvenue dans la présentation du pavillon du parc du Bassin-à-Bois qui précède la
présentation des modifications règlementaires pour le secteur des Bassins du Nouveau Havre,
présentée par ma collègue Marie-Hélène Binet-Vandal, de l'arrondissement du Sud-Ouest.

660 Mon nom est Nadia Banville, je suis conseillère en aménagement à la division des projets
urbains pour le service de l'urbanisme et de la mobilité.

665 Au cours des prochaines minutes, je vous présenterai le contexte du projet et un bref
historique, l'aménagement proposé du parc du Bassin-à-Bois, le concept proposé pour le pavillon
ainsi qu'un échéancier.

670 D'abord, le parc du Bassin-à-Bois s'inscrit dans une série de parcs à aménager dans le
quartier Griffintown. Premier à être livré en 2016, le parc du Bassin-à-Gravier propose une aire de
jeux pour enfants et des jeux d'eau.

675 En 2018, le parc des Eaux-Cachées, la Place William-Dow et le parc Mary-Griffin ont fait
l'objet d'une démarche participative d'aménagement avec les citoyens où une séance de co-
design a permis l'élaboration d'esquisses qui ont été présentées par la suite lors du même
exercice de consultation.

680 À l'époque, le parc du Bassin-à-Bois n'avait pas fait partie de cet exercice puisque les
esquisses et la programmation existaient déjà.

685 L'élément fondamental du parc étant la patinoire, cette programmation se complète bien
avec les éléments existants du parc du Bassin-à-Gravier ainsi qu'avec l'aire de jeux pour enfants,
la plaine gazonnée et la fontaine proposée au parc des Eaux-Cachées, localisée à proximité.

Ce projet de conception d'aménagement du parc et de la place est exécuté par le Service des grands parcs du Mont-Royal et des sports, mandaté par le Service de l'urbanisme et de la mobilité.

685

Le SUM, tel qu'on l'appelle, est également responsable du grand projet de réaménagement du secteur Griffintown.

690

Les firmes en charge de la réalisation de ce mandat sont WAA Montréal, qui se charge des volets architecture de paysage et design urbain, en plus de la coordination du mandat et des équipes.

695

ABCP pour le volet architecture, FNX-INNOV pour les volets génie civil, structure, mécanique et électricité ainsi que PBA pour le volet réfrigération et l'expertise pour la patinoire.

Le parc du Bassin-à-Bois est localisé à l'intérieur du projet des Bassins du Nouveau Havre qui apparaît ici en rouge et qui est situé au nord du Canal de Lachine dans le quartier Griffintown.

700

La partie nord du parc va des rues William et Ottawa jusqu'à la rue des Bassins. La partie sud s'étend de la rue des Bassins jusqu'à la voie piétonnière publique et qui rejoint le parc linéaire du Canal de Lachine.

705

Et finalement, la Place des Arrimeurs adjacente au parc du Bassin-à-Bois, partie nord, est située dans l'axe de la rue Guy.

Voici un bref historique du secteur des bassins. Ils se sont développés à la suite de la construction du Canal de Lachine, construit de 1821 à 1825.

710

Afin d'offrir un point d'entrée au bois et au charbon, les premiers bassins 1 et 2 sont creusés en 1848. De 1874 à 1883, les élargissements du canal sont rendus nécessaires par

l'accroissement du trafic et l'augmentation du gabarit des navires et les bassins 3 et 4 sont creusés.

715 Fait intéressant : les quatre bassins ont été remblayés durant les années 60 par l'excès de terre généré par la construction du métro de Montréal et l'emplacement a laissé place au Centre de tri de Postes Canada par la suite démoli au cours des années 2000.

720 Depuis, le secteur a fait l'objet du développement des Bassins du Nouveau Havre dans lequel vient s'intégrer notamment le parc du Bassin-à-Gravier, localisé au numéro 3 et le futur parc du Bassin-à-Bois localisé dans l'emprunte du bassin numéro 4.

725 Cet historique relatif à la navigation commerciale, les barges, les quais, l'eau, l'embarquement et le transbordement de marchandises sont une source d'inspiration pour la conception du parc du Bassin-à-Bois et de la Place des Arrimeurs.

La commémoration et la conversion des bassins en parcs urbains sont des interventions centrales autour desquels tous les éléments d'aménagement thématique doivent graviter.

730 Sommaire, la Place des Arrimeurs est une place plus minérale, mais avec des bancs, arbres et plantations et avec l'intégration d'une œuvre d'art public.

735 Le parc du Bassin-à-Bois, coupé en son centre par la rue des Bassins, possède à sa partie nord une programmation plus intense avec des activités dynamiques en intégrant la patinoire réfrigérée.

Et sa partie sud, une programmation libre, mais conçue pour des activités plus calmes et tranquilles sur sa large plaine gazonnée.

740 Les concepteurs nous proposent un projet de parc s'inspirant fortement de l'historique des bassins et qui permet l'évocation du bassin et des barges, la mise en valeur d'un ancien bassin

numéro 4 par les vocations de ses murs et l'évocation du caractère maritime ainsi qu'une variété de modes d'appropriation.

745 Des zones pour la détente et la contemplation du parc, des espaces multifonctionnels, des espaces libres et des espaces pour des évènements.

750 Les concepteurs ont dû également travailler avec une contrainte de taille, la présence d'une conduite d'aqueduc qui traverse le parc dans sa longueur approximativement en son centre, représentée ici en tiretés.

Alors ni le pavillon, ni l'anneau de glace ne doivent être construits au-dessus et cela contraint et restreint également la plantation de grands arbres.

755 Voici une vue en coupe des deux parties du parc permettant de percevoir les élévations. Sur la coupe 1, présentant la partie nord, comme la rue des Bassins est plus ou moins trois mètres plus haute que la rue William, il est intéressant de tirer profit de cette dénivellation afin d'y intégrer le bâtiment du parc de façon subtile et adéquate en causant le moins de nuisances visibles possible.

760 Pour réduire au maximum l'empreinte au sol du bâtiment, celui-ci possède un sous-sol. Sur la coupe 2, on remarque une pente plus douce de la rue des Bassins vers le Canal de Lachine.

765 On peut se questionner sur l'utilisation de la patinoire en toutes saisons. Outre le patin l'hiver, l'espace peut se prêter notamment aux jeux libres pour les enfants du quartier, aux expositions éphémères, aux fêtes de quartier, au cinéma extérieur, et cetera.

770 Notons que la patinoire est d'une superficie d'environ 600 mètres carrés, d'une dimension de 40 mètres par 15 mètres, soit environ 40% la dimension d'une patinoire de hockey extérieur standard.

D'organisation très simple, le bâtiment comporte à son rez-de-chaussée une section dédiée aux visiteurs représentée ici en jaune, ainsi que des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite.

775 La partie bleue est dédiée aux employés. Elle comprend un bureau d'appoint qui fait aussi office de bureau de location.

La dernière partie en violet est dédiée au personnel d'entretien avec la salle de mécanique du bâtiment et un garage pouvant notamment accueillir la resurfaeuse.

780 Le sous-sol pour sa part est occupé par les équipements de réfrigération de la patinoire.

785 Ces images historiques d'empilement de madriers de bois ont été une source d'inspiration pour les concepteurs et architectes. Le pavillon d'accueil proposé avec sa forme et sa matérialité vient faire écho à l'histoire du site en s'inspirant du stockage de bois présent dans le passé industriel du site.

790 Tout en faisant un clin d'œil à l'histoire, le bois offre une texture chaleureuse en lien avec l'aspect récréatif de la patinoire.

Ainsi, la façade du pavillon présente une enveloppe de bois qui évoque des piles de bois déconstruites et qui invite les promeneurs à monter et à y découvrir une terrasse.

795 Celle-ci devient alors un belvédère pour les promeneurs ou pour les parents qui auront alors une vue plongeante vers la patinoire.

Donnant sur la rue des Bassins, cet espace devient également une placette de commémoration qui renseigne les visiteurs sur le passé industriel du site.

800 Du côté opposé, à 1.5 mètres inférieur à la rue des Bassins, les façades nord-ouest et sud-est présentent une fenestration concentrée dans la salle multifonctionnelle. Celle-ci permettra à la fois de baigner cette pièce de lumière naturelle tout en offrant des vues vers le parc et vers l'aire de glace afin d'offrir l'occasion d'observer les patineurs tout en restant au chaud.

805 Suivant l'objectif du zéro carbone de la ville de Montréal, le bâtiment est conçu pour atteindre une performance énergétique élevée afin de minimiser les impacts sur l'environnement.

810 Cette vue prise à partir de la rue des Bassins présente aussi la rampe d'accès universel subtilement intégrée au concept d'empilement.

815 Aussi certains équipements de mécanique obligatoirement extérieurs sont camouflés par un prolongement du revêtement qui devient alors ajouré. Cette stratégie permet à la fois de les dissimuler de la vue tout en jouant sur la texture de la façade du bâtiment pour en faire ressortir la légèreté.

820 Par cette proposition de conception du parc du Bassin-à-Bois et de la Place des Arrimeurs, le SUM et le Service des grands parcs du Mont-Royal et des sports souhaite insuffler un vent de fraîcheur dans le quartier et répondre aux attentes de la population qui recherchent des lieux de détente et de loisir à proximité de leur résidence.

Et voici le même espace suite à son aménagement. Nous proposons :

- Un parc propice aux familles ;
- Des espaces accueillants et sécuritaires favorisant les échanges et la socialisation ;
- 825 - Des espaces inclusifs et accessibles ;
- Des espaces polyvalents et adaptables ;
- Des aménagements écologiques et durables adaptés aux conditions des lieux et ne nécessitant pas beaucoup d'entretien et d'arrosage, tout en favorisant la bonne gestion des eaux ;

830 - Une utilisation de matériaux nobles et durables, mais rappelant le passé industriel et maritime des lieux.

C'est une vue de l'existant vers le centre-ville à partir de la rue des Bassins. Et voici le même point de vue selon la proposition des concepteurs.

835

Alors le pavillon tire partie de la topographie du site avec un décalage d'environ 1.5 mètres entre la rue et la partie nord du futur parc qui permet d'enfouir le bâtiment partiellement et atténuer la différence de hauteur pour que sa toiture agisse comme le prolongement du parc.

840

Cette stratégie permet, par ailleurs, de traiter celle-ci comme une cinquième façade par sa composition de bois, de béton et de végétation.

845

Une autre vue : ici à partir de la rue William vers la rue des Bassins et cette même vue, selon la vision proposée – je rappelle que la partie nord offre une programmation plus intense avec des activités dynamiques en intégrant la patinoire réfrigérée.

850

Voici un dernier point de vue. Celui-ci à partir de la rue des Bassins vers le Canal de Lachine. Et je rappelle que la partie sud du parc est conçue pour des activités plus calmes, plus tranquilles sur sa large plaine gazonnée, tel qu'on peut le percevoir sur l'esquisse ici.

Un mot en terminant sur l'état d'avancement du projet. Nous sommes actuellement à la fin de l'étape de la conception et nous passerons aux étapes de plans et devis sous peu.

855

Nous prévoyons être en appel d'offres au printemps 2021 pour un début des travaux à la fin de l'été.

La réalisation s'étendra sur un an pour une mise en service du pavillon et de la patinoire à l'hiver 2022-2023.

860 Ainsi se termine la présentation du pavillon du parc du Bassin-à-Bois. Je vous remercie pour votre écoute. Le Service de l'urbanisme et de la mobilité demeure disponible pour répondre à vos questions lors de la séance de questions et réponses du 11 novembre prochain.

865 **PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT 09-004 ET AU PPU DE GRIFFINTOWN PAR L'ARRONDISSEMENT SUD-OUEST:**

Bonjour. Mon nom est Marie-Hélène Binet-Vandal, je suis conseillère en aménagement à l'arrondissement du Sud-Ouest à la division de l'urbanisme et je vais vous présenter les modifications qui seront apportées au règlement 09-004 et au PPU Griffintown.

870 Donc, le secteur qui est visé c'est le secteur des Bassins du Nouveau Havre qui a fait l'objet d'un règlement, de l'adoption du règlement 09-004 en 2009. Donc ça c'est un règlement qui a été adopté en vertu de la Charte de la ville de Montréal, en vertu de l'article 89 de la charte.

875 Et ce secteur-là se situe également dans le secteur Griffintown pour lequel il y a un PPU qui a été adopté en 2013.

Donc, le secteur est ceinturé par le Canal de Lachine au sud, la rue du Séminaire, la rue Ottawa et la rue Richmond.

880 Donc les modifications qui sont apportées au règlement et au programme particulier d'urbanisme ça vise essentiellement à mettre en œuvre tout ce qui était écrit dans le PPU Griffintown et pour permettre la construction d'équipements qui serviront à répondre aux besoins de la population du quartier, soit permettre la construction d'une école par le Centre de services scolaire de Montréal, d'un projet de logements sociaux par Bâtir son quartier et d'un pavillon dans
885 le parc du Bassin-à-Bois par la ville de Montréal.

Quelques notions utiles avant de commencer. Donc, qu'est-ce que c'est un règlement adopté en vertu en troisième paragraphe de l'article 89 de la charte ? Essentiellement c'est un

890 règlement, c'est un droit que la charte de la ville nous octroie pour adopter des règlements qui
permettent la réalisation de projets d'envergure ou de nature exceptionnelle, même si ça déroge
aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement.

895 Donc, ce règlement-là vient se superposer au règlement d'urbanisme, par contre il doit
être conforme aux dispositions du plan d'urbanisme de la ville de Montréal.

900 Qu'est-ce que c'est aussi un programme particulier d'urbanisme ? Bien en fait, c'est un
plan détaillé qui est produit pour des secteurs qui font face à d'importants changements. Donc,
c'est le cas pour le secteur Griffintown pour lequel le PPU a été adoptée en 2013. Ça visait à
identifier les orientations et les outils de mise en œuvre pour permettre le développement du
quartier.

905 Je vous explique un peu brièvement aussi qu'est-ce que c'est la densité, puisqu'on y fait
référence là dans les modifications règlementaires. Donc, c'est un rapport qui est souhaité entre la
superficie totale de plancher ou le nombre de logements d'un bâtiment et la superficie totale d'un
terrain.

910 Donc si on prend par exemple une densité de 6 sur un terrain de 1 000 mètres carrés, ça
permettrait la construction d'un bâtiment de 6 000 mètres carrés de superficie de plancher sur ce
terrain-là. Donc c'est en fait, c'est six fois la superficie du terrain qui est constructible.

Plus le chiffre est élevé, plus la densité est élevée.

915 Ce qui est important de savoir aussi c'est que pour une même densité, il y a plusieurs
formes urbaines qui sont possibles en fonction de la hauteur qui est permise ou du taux
d'implantation qui est autorisé.

Donc vous voyez dans les images qui sont présentées ici, là, c'est exprimé en nombre de
logements, mais c'est la même densité, le même nombre de logements qui est autorisé pour un

920 même terrain, à l'exception que celui-ci à une plus grande hauteur est autorisée pour un plus
faible taux d'implantation, ce qui permet de dégager de l'espace au sol, versus l'exemple ici où on
a de plus petites hauteurs et une forte occupation au niveau du sol, donc très peu d'espaces
dégagées au niveau du sol.

925 Donc, revenons à notre secteur. Donc les modifications règlementaires qui sont
proposées ici visent essentiellement le secteur, le site ici pour la construction de l'école et du
projet de logement social et le parc ici pour le secteur ici pour la construction et de l'aménagement
du parc du Bassin-à-Bois et la construction du petit pavillon.

930 Donc, au niveau règlementaire qu'est-ce qui est autorisé présentement ; donc on a le plan
d'urbanisme pour lequel il y a des grandes orientations qui sont énoncées. Donc, l'affectation,
c'est un secteur mixte, la hauteur de 25 mètres, un taux d'implantation moyen et une densité de 2
à 6.

935 En 2009, ce qu'on est venu faire c'est adopter le règlement 09-004 qui a énoncé pour ce
secteur-là des usages, des hauteurs, un taux d'implantation minimum ainsi que des densités
minimums et maximales.

940 Dans les usages qui avaient été autorisées en 2009, on retrouve une variété d'usage
comme l'habitation, E.1 c'est pour les parcs et le C.1 (1), C.1 (2) c'est pour des petits commerces
de proximité.

945 Maintenant, on souhaite autoriser le projet d'école tel qu'il a été présenté par le Centre de
services. Donc, c'est la catégorie d'usage E.4 (1) qui permet la construction d'écoles préscolaires,
primaires et secondaires.

Par ailleurs, on vient aussi demander à ce qu'il y ait une hauteur minimale plus basse qui
soit autorisée pour ce secteur-là, pour l'école notamment, là, en raison de la présence d'un
gymnase de plus faible hauteur.

950 Au niveau du taux d'implantation, on est conforme à ce qui est permis. Et au niveau de la densité, on vient chercher la densité plus basse qui est autorisée au plan d'urbanisme.

 Question de superficie de plancher construite pour l'école, on comprend que les gymnases ce sont de gros volumes avec très peu de plancher, de superficie de plancher. Donc ça
955 nécessite une dérogation pour la hauteur.

 Dans le projet de règlement qui nous est proposé aussi, il y a différentes normes qui sont aussi modifiées à l'égard du règlement 09-004 et aussi du règlement d'urbanisme qui touche différents aspects, notamment le stationnement, le chargement, le revêtement des toits, l'aménagement des cours, l'aménagement des toits et les clôtures.
960

 Donc première modification que je vous présente c'est la modification du plan des secteurs d'application. Donc, on est venus créer un nouveau secteur ici, le B.1b2 qui est le site visé pour le projet d'école et logements sociaux. Donc un nouveau secteur sur lequel s'appliquera des normes plus spécifiques.
965

 Donc au niveau des usages, bien tout simplement l'article, on vient ajouter un article. Vous allez voir dans la présentation, tout ce qui est en bleu, ce sont de nouveaux articles, sinon le texte en bleu c'est une modification dans un article existant.
970

 Donc, on vient ajouter l'article 7.1, donc pour le territoire identifié par le secteur B.1b2. on vient autoriser les usages de la catégorie E.4 (1), donc l'école primaire.

 On vient également ajouter l'article 9.1 qui permet d'avoir une partie de bâtiment à une hauteur plus basse que la hauteur minimum prescrite par le règlement 09-004. Donc, on voit ici le plan préliminaire qu'on avait pour l'école. Donc, la partie du gymnase ici qui est plus basse que 12.5 mètres. Pour une superficie maximale de 50% du bâtiment, on va permettre que la hauteur soit plus basse que le 12.5 mètres prévu.
975

980 Au niveau de la densité, bien encore une fois pour le secteur B.1b2, donc pour l'école, on vient permettre une densité minimale prescrite de 2 au lieu de 3 tel que ça a été initialement prévu au règlement.

985 Pour ce qui est des matériaux de toiture, donc le règlement prévoyait d'avoir des toits recouverts d'une surface végétale ou d'un matériau réfléchissant. Par contre pour l'école, il est souhaité de pouvoir utiliser d'autres types de matériau parce qu'on souhaite aménager une cour sur une des toitures. Donc, on vient permettre de se soustraire à cette obligation-là du règlement en permettant d'autres types de matériau.

990 Pour ce qui est des normes de stationnement et de chargement, on vient ajouter une modification à l'article 17. Donc pour le projet école, logements sociaux, on permet l'aménagement d'un maximum de cinq unités de stationnement au niveau du rez-de-chaussée, alors que pour le reste du secteur, les stationnements doivent être aménagés en sous-sol.

995 Actuellement, les projets qu'on a sur la table, qui sont à l'étude ne prévoient aucun stationnement. Toutefois, on voulait laisser cette opportunité-là d'avoir des cases de stationnement qui puissent être aménagées au niveau du rez-de-chaussée pour tout ce qui est véhicule d'entretien, dépose-minute ou les livraisons, les déménagements. Donc permettre ce type de stationnement-là au niveau du rez-de-chaussée.

1000 Par ailleurs, à l'article 18, on est venus modifier l'article pour qu'aucune unité de stationnement ne soit exigée dans le secteur au grand complet, question de s'arrimer avec les orientations qui ont été prises pour l'ensemble de l'arrondissement ; d'éliminer les minimums de stationnement requis.

1005 On vient également ajouter l'article 19 et l'article 19.1. Pour l'école, on n'exigera aucune unité de chargement et on vient aussi réduire le nombre de stationnement vélo qui sont exigés, là. On veut laisser un maximum de place pour la cour d'école, pour l'école et le nombre de

1010

stationnement vélo qui auraient été requis pour l'école était somme toute assez élevé et aurait occupé une grande superficie du terrain.

1015

Donc on préférerait réduire ces exigences-là et plutôt s'assurer qu'il y aura les supports à vélo disponibles dans les aménagements sur le domaine public, autant sur la rue des Bassins que dans le parc adjacent.

1020

Pour ce qui est des aménagements sur le toit. Donc, on faisait face à une particularité ici, la volonté d'aménager une cour sur une des toitures. Donc, on vient permettre à ce qu'il y ait un parapet ou une terrasse incluant tout ce qui est garde-corps, les clôtures et tout ça, puissent être érigés sur la toiture sans limite de hauteur. Donc ça permettra d'avoir un endroit sécuritaire et bien aménagé pour les enfants.

1025

Pour ce qui est de la clôture, donc on vient permettre à ce que la clôture soit implantée plus près de la limite d'une emprise publique, à 0.5 mètres et aussi à une hauteur maximale de 2.5 mètres pour s'arrimer avec les prescriptions du Centre de services scolaire pour ce qui est des clôtures entourant les cours d'école.

1030

Enfin pour la dépendance dans un parc, donc ici pour la dépendance on fait référence au pavillon dans le parc du Bassin-à-Bois. Normalement dans les parcs de l'arrondissement, il n'y a aucune norme de zonage que ce soit en termes de hauteur et densité, taux d'implantation. Donc il n'y a rien qui a une limite ou qui contraint l'aménagement des pavillons dans les parcs.

1035

Donc, on est venus soustraire pour le territoire identifié Bassin numéro 4 sur le plan des secteurs, on est venus permettre de déroger à pratiquement l'ensemble du règlement d'urbanisme et aux articles qui avaient des normes spécifiques dans le règlement 09-004.

Donc on parle pour le règlement d'urbanisme, on est venus se soustraire aux normes concernant le cadre bâti, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, le chargement, le stationnement et la hauteur, les densités, les taux d'implantation et tout ça.

1040 Également, on vient ajouter un article qui permet que le pavillon dans le parc soit occupé par un usage activités communautaires ou socioculturelles. Donc ça permettra d'avoir une certaine animation dans le parc, parce que c'est une volonté de l'arrondissement d'avoir des parcs occupés et animés. Donc ce sera possible d'y tenir des activités.

1045 Il y a aussi une modification qui était à prévoir au PPU Griffintown. Donc au plan 18 dans le PPU on venait décrire sous le plan la liste des usages qui étaient autorisés en vertu du règlement 09-004. Donc, on est venus ajouter les usages qu'on souhaite avoir, des usages supplémentaires, soient : les activités communautaires et socioculturelles et les usages de la catégorie E.4 (1) pour permettre la construction de l'école et que le projet de règlement soit toujours conforme au plan d'urbanisme et au PPU Griffintown.

1050 Enfin, on souhaite apporter une nouvelle modification. Une modification additionnelle à la consultation. En étudiant les deux projets, les logements sociaux et l'école, on s'est rendu compte qu'il y avait une question de lotissement qui n'était pas conforme.

1055 Donc, on souhaite permettre la création d'une propriété superficielle pour le projet mixte, projet mixte d'école et de logements sociaux. Donc qu'est-ce que c'est une propriété superficielle ? C'est une propriété d'un immeuble superposé à, ou chevauché par un autre immeuble.

1060 Donc, ça peut être tant au niveau du sol que dans le sous-sol ou dans les airs. Donc on voit ici selon les projets préliminaires qui nous avaient été soumis, il y avait cette volonté là d'imbriquer les deux volumes de l'école, en rouge, et du logement social, en jaune. Donc on avait une partie de l'immeuble social qui était au-dessus de l'école.

1065 Par contre, il y a le souhait des deux parties prenantes de garder des propriétés distinctes. Donc deux propriétaires distincts. Donc pour ce faire, pour permettre la construction du logement social au-dessus de l'école, il fallait pouvoir créer une propriété superficielle.

1070

Actuellement, ce n'est pas possible de faire ça dans le cadre, de faire ce type d'opération cadastrale dans le cadre de notre règlement sur le lotissement. Donc on vient soumettre à la consultation publique un nouvel article qui permet de déroger aux articles 13 et 15 du règlement de lotissement de l'arrondissement, qui permet une opération cadastrale en droit superficiaire et qui permet également de délivrer un permis de construction pour ce type de propriété-là.

1075

Le libellé de l'article comme tel est toujours en cours de validation par le Service des affaires juridiques de la ville de Montréal. Donc il y aura peut-être des ajustements qui seront apportés éventuellement lors de l'adoption du règlement.

1080

Donc, pour ce qui est du calendrier, le calendrier d'adoption de la modification réglementaire, il y a différentes étapes qui ont déjà été menées au cours du printemps et de l'été. Donc, ça remonte au mois de mars dernier où on avait présenté les modifications réglementaires au Comité Jacques-Viger, au Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

1085

On a reçu l'avis du Comité Jacques-Viger en avril et finalement le projet a débuté les démarches d'adoption au Conseil d'arrondissement en avril dernier pour ensuite cheminer vers le Conseil municipal le 25 mai dernier.

1090

Nous en sommes aujourd'hui à l'étape de la consultation publique avec l'OCPM. Donc tout au courant de l'automne, vous êtes invités à participer aux différentes activités de l'OCPM. Et il y aura rédaction et dépôt du rapport de l'OCPM au Conseil municipal à l'hiver prochain et par la suite, nous pourrons procéder à l'adoption du règlement et à son entrée en vigueur qui devrait être fait à la fin de l'hiver 2021.

1095

Donc, c'est ce qui met fin à ma présentation. Je vous remercie beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1100

Cette dernière présentation met un terme à la soirée d'information virtuelle. Je remercie l'organisme Bâtir son quartier, le Centre de services scolaire de Montréal, l'arrondissement du Sud-Ouest et le Service de l'urbanisme de la ville de Montréal.

1105

Les présentations que vous venez de voir, ainsi que la documentation pertinente et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir sont disponibles sur notre site Internet dont l'adresse apparaît à l'écran.

1110

Je vous rappelle que vous avez jusqu'au 5 novembre pour nous faire parvenir vos questions, soit sur notre site Internet ou soit par messagerie vocale.

Je vous donne rendez-vous le 11 novembre prochain pour la soirée virtuelle de questions-réponses avec les représentants de la ville et des promoteurs.

1115

Nous espérons que cette soirée vous a permis d'en connaître davantage sur cette consultation publique et que vous serez nombreux à y participer.

Au nom de la commission, je vous remercie de votre participation.

1120

Pour toutes informations supplémentaires, je vous invite à appeler Gilles Vézina, chargé de documentation, au numéro de téléphone suivant : 514-872-8510.

For more information or support, please contact Gilles Vézina at 514-872-8510.

1125

Bonne soirée. Good evening.

AJOURNEMENT

1130

1135

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par le biais d'un enregistrement audio et vidéo, faits hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité de ceux-ci.

1140

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu s.o