

## Questions adressées à la Ville et à l'arrondissement du Sud-Ouest

### Cadre réglementaire et contractuel

1. Est-ce que les usages « commerce » et « bureau » sont autorisés au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage des unités ayant front sur la portion sud du bassin no. 4? [cf. article 5 du projet de règlement autorisant le projet, doc 1.1]

Lors de la présentation du 17 février, il fut mentionné le souhait de poursuivre ces usages en bordure sud-est du bassin no. 4.

2. Sur quel pourcentage du secteur C-1b1 la hauteur maximale de 44 m est-elle autorisée? [cf. article 9 du projet de règlement autorisant le projet, doc 1.1]

Aucun pourcentage ne fut déterminé puisque la configuration exacte du bâtiment qui prendra place dans ce secteur n'est pas définitive. L'aménagement de ce secteur sera revu à la lumière des consultations publiques et des avis des divers comités.

3. Est-ce qu'un accord de développement doit être conclu entre la Ville et la SIC? Pouvez-vous déposer cet accord de développement ou encore spécifier les exigences et conditions qu'il comporterait, en particulier en ce qui a trait aux mesures de développement durable ainsi qu'aux délais et garanties de réalisation des travaux?

Cette question a été répondue lors de la présentation du 17 février.

4. Quels sont les modes de financement, les coûts de réalisation et les délais prévus pour l'aménagement des espaces publics qui seront cédés à la Ville?

Ces items feront l'objet d'une entente de développement à intervenir entre la Ville et la SIC. La Ville privilégie la réalisation des espaces publics dans les premières phases de développement du projet.

5. La réalisation du projet nécessite un investissement de la part de la Ville :

- pour l'aménagement de la rue Basin;
- pour la modification ou la réfection des infrastructures de services publics au voisinage du projet?

Le partage des responsabilités et des coûts relatifs aux infrastructures sont déjà contenues dans le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels (02-193).

6. La Ville ou l'arrondissement ont-ils élaboré des devis d'étude spécifiant au promoteur les éléments à considérer pour l'élaboration du projet sur le plan de l'architecture du paysage ainsi que sur le plan de la conservation des ressources archéologiques?

Non pas un devis, mais un encadrement de la part de la Ville et de l'arrondissement a été fait et guide le promoteur et ses consultants. Plus particulièrement pour les ressources archéologiques, le Ministère de la culture assure également un suivi à cet égard.

7. Le site du 1500, rue Ottawa est localisé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel et le Plan directeur propose la mise en valeur de l'ancien tracé des bassins. Une partie des travaux proposés devront être réalisés sur des terrains appartenant à Parcs Canada. Ces terrains sont

localisés en bordure du canal de Lachine et sont exclus du territoire d'application présenté à l'annexe A du projet de règlement autorisant le projet.

Une première étude de potentiel archéologique des bassins a été réalisée par Archemi en 1995 à la demande de Parcs Canada. Deux mandats d'inventaire archéologique ont également été réalisés par SACL, en 2005 et en 2008, à la demande de la SIC. Ces mandats ont permis de localiser et de caractériser les murs des bassins et d'élaborer une stratégie d'inventaire des ressources archéologiques bâties conservées autour des bassins et sous le bâtiment du tri postal.

- Quelles sont les modalités d'autorisation des travaux d'aménagement et de supervision archéologique des excavations de masse, sur les terrains de la SIC et de Parcs Canada?

[Ces travaux sont suivis par le Ministère de la culture.](#)

- Quels sont les travaux prévus sur les terrains de Parcs Canada, dans le parc linéaire du canal de Lachine, concernant la réouverture des bassins? Est-ce que les travaux d'excavation et l'aménagement de passerelles doivent être autorisés par la Ville ou par le gouvernement du Québec?

[Bien que de juridiction fédérale, les travaux font l'objet d'une coordination entre la Ville et les divers paliers gouvernementaux.](#)

8. Comment est-ce que la Ville veille à assurer l'intégrité du parc linéaire du canal Lachine entre le pont Wellington et le site archéologique de la Pointe des Seigneurs, sur la rive nord du canal?

[Le projet prévoit de préserver la continuité de la piste cyclable de la rive Nord du Canal Lachine et prévoit d'ailleurs de permettre une meilleure pénétration vers et du Canal dans son secteur immédiat, par le développement de la rive et de la piste cyclable elle-même. Par ailleurs, le lien vers la Pointe des Seigneurs qui sera développé partiellement en 2009 sera maintenu et permettra de connecter ce futur parc archéologique au projet par le biais de la voie cyclable aussi.](#)

## **Concept d'aménagement et intégration au quartier**

9. Pouvez-vous déposer les orientations de mise en valeur du site soumises au comité exécutif en décembre 2006 et dont il est fait mention dans l'intervention de la Direction du développement économique et urbain?

[Transmis à l'OCPM le 17 février.](#)

10. Quels sont les objectifs d'aménagement paysager dans le modèle écologique du projet ainsi que pour l'intégration des bâtiments et des aménagements au quartier, incluant le parc linéaire du canal de Lachine et le site archéologique de la Pointe des Seigneurs?

[La Ville et l'arrondissement s'assurent de l'intégration de l'aménagement paysager du site dans son contexte environnemental, soit en lien avec les équipements majeurs en bordure du site.](#)

11. Comment la Ville et l'arrondissement ont-ils pris en compte les préoccupations soulevées par le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme concernant :

- la possibilité d'avoir pénétration des fonctions de commerces et de bureaux à l'intérieur du projet, sur la rue Basin et la rue Ottawa?

[Certaines fonctions commerciales ont été introduites au projet de règlement pour ces rues, dans les parties à l'ouest du bassin no. 3. Il n'est pas souhaité de poursuivre plus à l'est ces](#)

activités commerciales afin de favoriser l'achalandage sur l'artère commerciale de la rue Notre-Dame située à proximité.

- la possibilité de revoir la configuration du projet à la croisée des rues Guy, William et Ottawa afin de mettre en valeur les vues sur les bassins et le canal de Lachine dans le traitement de la perspective dans l'axe de la rue Guy ?

L'aménagement de ce secteur sera revu à la lumière des consultations publiques et des avis des divers comités.

12. Comment la Ville et l'arrondissement ont-ils pris en compte les préoccupations soulevées par le Conseil du patrimoine de Montréal concernant :

- les relations du nouveau quartier avec la zone environnante ainsi qu'à l'avenir de celle-ci, avec ses entrepôts et ateliers?

L'avenir de la zone environnante du site et les relations qu'elle entretiendra avec le projet des Bassins du Nouveau Havre sont en grande partie encadrées par le contenu du Plan d'urbanisme adopté en novembre 2004. Celui-ci fixe déjà les grands paramètres encadrant l'avenir du secteur. Le Plan établit d'entrée de jeu qu'il s'agit d'un secteur à transformer où sont autorisées des activités mixtes et une densification du cadre bâti (COS maximal de 6). Le Plan d'urbanisme reconnaît également que le secteur doit faire l'objet d'une planification détaillée et il identifie à cet égard un certain nombre d'orientations et de balises d'aménagement. Plusieurs études ont, jusqu'à présent, été réalisées dans le cadre de cette planification détaillée (diagnostic, évaluation du cadre bâti, archéologie, design urbain). Les résultats de ces études ont notamment servi à encadrer la planification du projet des Bassins du Nouveau Havre.

Les préoccupations soulevées par le Conseil du patrimoine, de même que celles soulevées par la présente consultation, seront intégrées dans le cadre du parachèvement de la planification détaillée du secteur élargi de Griffintown. Cette planification sera éventuellement soumise à la réflexion des intervenants du milieu.

- la possibilité de donner une vocation de « rue principale » à la rue Basin, maximisant la proximité des commerces et services de proximité avec l'ensemble des logements ?

Il n'est pas souhaité de permettre ces activités commerciales sur l'ensemble de la rue Basin afin de favoriser l'achalandage sur l'artère commerciale de la rue Notre-Dame située à proximité. Aussi, la rue Basin ne doit pas devenir une rue principale de transit et de grand achalandage.

- le besoin d'assurer l'aménagement d'équipements collectifs et d'espaces adaptés aux familles?

La question de l'aménagement de ces espaces sera prise en charge par les services municipaux responsables de ces équipements. Ces services sont déjà en lien avec les organismes du milieu et les besoins des populations en place et futures.

13. Quelles sont les critères d'admissibilité et les modalités de subventions offertes par la Ville pour les unités de logement social et abordable?

Logements sociaux et communautaires

Ces logements seront réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis, financé par la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal, pour des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif avec l'aide du Groupe de ressources techniques, Bâtir son quartier.

Il s'agit de logements neufs dont les loyers sont légèrement inférieurs aux loyers du marché, soit en 2008 :

studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	5 chambres à coucher
412 \$	502 \$	578 \$	663 \$	873 \$	958 \$

La moitié des locataires payeront ces loyers. L'autre 50 % des locataires pourraient bénéficier d'un supplément au loyer et donc ne paieront que 25 % de leur revenu pour le nouveau logement. Pour être admissible à un supplément au loyer, les revenus du ménage doivent être inférieurs aux revenus indiqués ci-après :

Couple ou personne seule	2 ou 3 personnes, sauf couple	4 ou 5 personnes	6 personnes
24 000 \$	28 000 \$	33 000 \$	43 000 \$

La sélection des locataires se fera à partir de règles d'attribution déterminées par les coopératives ou OBNL impliqués.

Logements abordables privés

La Ville de Montréal a mis sur pied le Programme d'accession à la propriété pour encourager les jeunes ménages à rester sur l'île. Une subvention est accordée aux accédants à la propriété d'une unité neuve qui se vend pour un prix maximum déterminé, tel qu'indiqué dans le tableau ci-après :

Acheteurs	Prix d'achat maximal	Aide financière
Ménage sans enfant	180 000 \$	6 500 \$
Ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans	235 000 \$	10 000 \$

14. Comment la Ville intègre-t-elle l'offre en services de santé et d'éducation dans la planification des secteurs à redévelopper à des fins mixtes ou résidentielles?

Les usages autorisés sur le site et à proximité permettent l'implantation de services de santé et d'éducation tels que cliniques médicales ou établissements d'enseignement privés. Les équipements tels les centres de petite enfance peuvent également être localisés en fonction des besoins et sans égard aux usages autorisés par le zonage en vertu des dispositions législatives en vigueur. Toutefois, l'implantation d'équipements publics de santé ou d'éducation est régie en fonction des normes et des pratiques des ministères ou organismes concernés selon une logique d'implantation qui leur est propre. Ainsi, l'offre actuelle en établissements d'enseignement de niveau primaire ou secondaire (français et anglais) ne semble pas justifier l'implantation de nouvelles écoles dans le secteur considérant les taux d'occupation observés dans les écoles existantes (plus de 3000 places disponibles dans un rayon de 6 km du projet en 2008).

15. Comment la Ville intègre-t-elle l'offre en équipements collectifs (centres communautaires, maisons de la culture, centres de sports et loisirs, parcs et aires de jeux, bibliothèques, etc.) dans la planification des secteurs à redévelopper à des fins mixtes ou résidentielles?

L'adéquation entre l'offre et les besoins est en révision continue par l'arrondissement en collaboration avec les organismes et comités en place dans le milieu.

16. Le Plan de gestion des déplacements suggère que les futurs résidents du 1500 rue, Ottawa seront davantage portés à se déplacer vers le centre-ville que ceux de l'arrondissement Sud-Ouest. Les résidents du nouveau quartier pourront-ils avoir accès aux équipements collectifs et communautaires situés dans l'arrondissement Ville-Marie? Est-ce que la Ville prévoit un certain arrimage entre les services de proximité offerts à l'ensemble des nouveaux résidents du quartier Sainte-Anne, incluant ceux du projet « Les bassins du Nouveau Havre » et ceux du projet « Village Griffintown »?

Les équipements collectifs et communautaires sont accessibles à l'ensemble des montréalais, peu importe leur arrondissement d'origine.

La réglementation permettra l'implantation de nouveaux services en lien avec les besoins des résidents actuels et futurs, et seront complémentaires aux services de proximité existants des quartiers environnants.

Des mesures d'apaisement de la circulation sont-elles prévues sur la rue Basin, afin d'éviter que cette voie ne devienne un axe de transit entre le centre-ville et le pont des Seigneurs?

La rue Basin comportera des élargissements de trottoirs à certains endroits, ce qui décourage la pratique de vitesses excessives. De plus, la configuration de la trame urbaine environnante ne laisse pas entrevoir de problématique de transit sur Basin. En effet, il n'y aurait pas de gain au

niveau des temps de parcours d'emprunter la rue Basin pour accéder au pont des Seigneurs plutôt que de continuer sur Wellington.

## Design écologique du milieu urbain

17. Est-ce que la Ville ou l'arrondissement a des exigences règlementaires concernant la gestion et l'entretien des bâtiments et des infrastructures, notamment en ce qui concerne les toits verts extensifs, les bassins d'eau et le bassin de rétention (marais filtrant)?

Le projet d'accord de développement prévoira des dispositions qui viseront ces aspects spécifiques. À ces égards le projet devra aussi répondre à tous les règlements et toutes les normes en vigueur. La position mise de l'avant par la Ville est de s'assurer que les systèmes proposés sauront s'intégrer adéquatement aux réseaux existants sans imposer de charge induite à la Ville.

18. Est-ce que la Ville ou l'arrondissement a des exigences particulières en ce qui concerne les infrastructures de collecte des eaux usées et la gestion des eaux de ruissellement? Le système devra-t-il être de type séparatif ou pourra-t-il être de type combiné?

Le système destiné à desservir le projet sera de type séparatif. De plus il permettra une certaine économie par le déversement direct des eaux de ruissellement dans le Canal de Lachine après un traitement mineur de décantation et de filtration. Les eaux de ruissellement des toits seront quant à elles déversées directement au Canal.

## Gestion des déplacements

19. Est-ce que l'Étude d'impact sur les déplacements (doc 3.3) réalisée par Tecslut a été validée par la Ville?

L'étude a été réalisée en conformité avec les exigences de la ville de Montréal relativement aux études d'impact sur les déplacements. Des rencontres de travail se sont tenues entre le promoteur, son consultant, la Ville centre (SMVTP et division de l'arrondissement ont participé.

20. Est-ce que le réseau de camionnage permettra aux petits camions de sortir du secteur Peel-Wellington de Griffintown par la rue de la Montagne, comme recommandé par Tecslut (doc. 3.3, p. 33) pour réduire la circulation lourde sur la rue Ottawa, au nord du site?

Le réseau de camionnage comprend entre autres les rues William, Ottawa, de la Montagne et Guy ce qui signifie que les camions pourront sortir du secteur soit par Guy, soit par de La Montagne, en fonction de leur destination.

21. Le Plan de gestion des déplacements propose une infrastructure commune pour les projets du 1500, rue Ottawa et du « Village Griffintown ». Quelles sont les implications d'une telle proposition pour la ville, notamment en ce qui concerne :

- les modifications proposées sur le réseau routier;

Outre les modifications énoncées plus bas, il n'y a pas d'autres modifications prévues au réseau routier.

- l'optimisation du minutage à tous les feux de circulation;

La Ville de Montréal prévoit procéder à la mise aux normes de tous les feux de circulation sur son territoire dans un horizon de 4 ans. Cette mise aux normes prévoit la modernisation des équipements, l'optimisation du minutage et la synchronisation des feux de circulation.

- l'installation de nouveaux panneaux d'arrêt sur la rue Basin;

Les panneaux arrêt seront installés sur la rue Basin suite à la construction du nouveau tronçon de cette rue.

- l'interdiction de stationnement sur les rues Notre-Dame et Saint-Patrick en périodes de pointe du matin et de l'après-midi.

Sur la rue St-Patrick, de part et d'autres de Des Seigneurs, l'arrondissement procèdera dans les prochaines semaines à l'implantation de nouvelles restrictions sur quelques dizaines de mètres qui augmenteront la fluidité à ce carrefour.

Pour ce qui est de la rue Notre-Dame, l'étude recommande effectivement, pour des considérations de fluidité, de restreindre le stationnement pendant les périodes de pointe. Toutefois, toujours selon l'étude, cette intervention est souhaitable lorsque 100% de ce projet et des autres projets environnants seront réalisés, incluant entre autre le Nordelec et le Village Griffintown. La nécessité de mettre en application cette recommandation sera réévaluée selon l'évolution des conditions de circulation sur cet axe à long terme tout en s'assurant de considérer le caractère commercial de la rue Notre-Dame.