

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-004 ET P-04-047-72

**PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DU 1500, RUE OTTAWA -
LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 20 MAI 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-43-0 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-44-7 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-004 ET P-04-047-72

**Projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa -
Les Bassins du Nouveau Havre**

Rapport de consultation publique

Le 20 mai 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 20 mai 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa-Les Bassins du Nouveau Havre (Projets de règlements P-09-004 et P-04-047-72). Le promoteur, la Société immobilière du Canada (SIC) propose de redévelopper le site de l'ancien centre de tri postal, adjacent au pôle de l'écluse Saint-Gabriel, une composante importante de l'ancien port intérieur de Montréal, en bordure du canal Lachine, dans le quartier Griffintown.

Le Plan directeur présenté en consultation publique propose d'aménager les enceintes des anciens bassins en plans d'eau peu profonds ou en aires publiques et de développer un secteur résidentiel de près de 2 000 unités d'habitation, un secteur mixte avec des commerces d'appoint et un secteur d'emploi comprenant une auberge pour de l'hébergement abordable, un complexe d'ateliers-résidences d'artistes, ainsi que des espaces réservés à des organismes d'économie sociale. Évalué à 750 millions de dollars, le projet devrait se réaliser sur une période de 10 à 12 ans.

Près de 250 personnes ont participé aux séances publiques. La commission a reçu 24 mémoires et 1 présentation orale. Certains participants se sont opposés au redéveloppement du site tandis que d'autres ont proposé de le bonifier. Tous souhaitent que la requalification de cette ancienne propriété industrielle et portuaire contribue à améliorer la qualité de vie des résidents du Sud-Ouest.

.../2

La mise en œuvre a suscité beaucoup de commentaires concernant l'intégration du projet au quartier, le maintien du caractère identitaire du secteur associé au canal de Lachine et à son ancien port intérieur, concernant aussi le développement communautaire et l'emploi.

Au chapitre de l'intégration au quartier, rappelons que le site est situé dans un secteur qui est appelé à se transformer considérablement sur les dix ou vingt prochaines années et qui comporte actuellement de nombreuses usines et entrepôts. Les nouveaux arrivants devront composer avec des nuisances importantes associées à la présence d'industries et à la circulation de véhicules lourds. La commission recommande à l'arrondissement de prévoir dès maintenant l'implantation de mesures permettant d'atténuer les nuisances associées à la cohabitation des fonctions dans le voisinage du projet.

Au chapitre du maintien du caractère identitaire du secteur, la commission recommande de rappeler plus fortement l'histoire du port intérieur de Montréal notamment en exposant davantage les vestiges archéologiques constitués des anciens bassins. La commission estime que la volumétrie, la hauteur et l'agencement des bâtiments devraient être assujettis à une évaluation plus fine des impacts du projet sur le paysage urbain dans le but de maintenir les vues et les perspectives d'intérêt, entre le mont Royal, le fleuve et le canal de Lachine. Du même coup, la commission propose que le projet soit optimisé au plan de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel des espaces.

Au chapitre du développement communautaire et de l'emploi, de nombreux intervenants ont souligné le travail du RESO pour développer un pôle d'emploi axé sur la culture, le récréotourisme et l'économie sociale. Le projet de création d'une centaine d'ateliers-résidences destinés à contrer l'exode des artistes des quartiers centraux de Montréal a soulevé beaucoup d'enthousiasme. La commission recommande à la SIC de conclure une entente avec le RESO afin de réserver, pour une période de deux à trois ans, les terrains dédiés au développement du pôle d'emploi.

La commission a également formulé plusieurs autres recommandations concernant notamment la présence d'un Centre de la petite enfance et de ressources en matière de santé et de services sociaux, la sécurité des enfants à proximité des plans d'eau, le développement d'un corridor culturel entre le Vieux-Montréal et le secteur de l'écluse Saint-Gabriel.

Signalons toutefois que le plan directeur de la SIC ne comprend aucun engagement formel de la part de Parcs Canada portant sur la réalisation de travaux dans le lieu historique du canal de Lachine. De plus, la programmation de l'arrondissement concernant l'aménagement des espaces publics et récréatifs qui seront cédés à la Ville n'a pas encore été établie. Ce contexte confère un caractère préliminaire au Plan directeur et appelle à des précisions quant aux modalités et garanties de réalisation de concept de mise en valeur des anciens bassins.

Le 20 mai 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

3

L'Office rendra ce rapport public le 3 juin 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. M. André Lavallée, vice-président du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

Table des matières

Introduction.....	1
1 Le projet.....	1
1.1 Le plan directeur	1
Le programme de développement.....	2
Le concept d'aménagement	4
La certification LEED-ND.....	9
1.2 Les inventaires et analyses d'impact.....	9
L'impact sur l'ensoleillement	10
L'impact visuel	10
L'impact sur les déplacements.....	12
La gestion des sols contaminés	12
Les inventaires archéologiques	13
1.3 Le cadre réglementaire et contractuel	13
Les avis des comités	13
La modification au plan d'urbanisme	14
Le règlement autorisant la réalisation du projet.....	14
L'accord de développement.....	14
2. Préoccupations et opinions des participants.....	17
2.1 L'accueil du projet	17
2.2 Le programme de développement.....	18
Pôle d'emploi et services de proximité.....	19
2.3 Le patrimoine industriel & portuaire	20
Le quartier environnant.....	20
Le patrimoine archéologique du site et sa mise en valeur	21
2.4 Le Plan directeur	23
Densité et hauteur des bâtiments sur le site	23
Qualité de vie	24
Vues et perspectives.....	25
Espaces verts.....	25
Espaces bleus	25
Équipements collectifs	26
2.5 L'intégration dans le quartier.....	27
Paysage urbain	27
Réseau cyclable.....	28
Transports collectifs et actifs	28

	Circulation automobile	29
	Stationnement	30
2.6	La gestion de projet et la mise en œuvre.....	30
	La préparation et la réalisation des travaux	30
	Le développement durable.....	32
2.7	Le cadre réglementaire.....	33
	La requalification du secteur.....	33
	Les exigences de la Ville	33
	Les projets de règlements.....	34
	L'accord de développement.....	35
3	L'analyse et les recommandations de la commission.....	37
3.1	Le Plan directeur	38
	Le contexte.....	38
	La mise en valeur des anciens bassins	39
	Le cadre bâti.....	41
	Le logement	42
	Le pôle d'emploi.....	43
	Les commerces et services de proximité	44
	Les espaces publics et récréatifs	45
	La gestion des déplacements.....	46
	Le design écologique et la certification LEED-ND	48
3.2	La mise en œuvre du projet.....	49
	L'intégration du projet au quartier.....	50
	Le maintien du caractère identitaire du secteur	51
	Le cadre réglementaire.....	53
	L'accord de développement.....	54
	Conclusion	59
	Annexe 1	
	Annexe 2	
	Annexe 3	

Introduction

La Société immobilière du Canada (SIC) a acquis de la Société canadienne des postes en 2007 la propriété du 1500, rue Ottawa. Cette propriété est située au Plan d'urbanisme dans un secteur à transformer, de valeur patrimoniale exceptionnelle et d'intérêt archéologique à fort potentiel. Elle fait partie du secteur de planification détaillée pan montréalais de Griffintown.

Le projet de redéveloppement du site proposé par la SIC a été élaboré en collaboration avec la Ville, l'arrondissement et des représentants du milieu. Il comprend une mixité de fonctions et favorise la prédominance du logement pour stimuler le repeuplement du quartier. Sa mise en œuvre nécessite d'apporter des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest.

À cette fin, le conseil municipal a adopté à son assemblée du 26 janvier 2009 le projet de règlement P-04-047-72 modifiant le Plan d'urbanisme et le projet de règlement P-09-004 visant à encadrer la réalisation du projet. Au même moment, il mandatait l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne la consultation requise en application de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'avis annonçant la consultation a été publié le 3 février 2009. La consultation publique s'est déroulée du 17 février au 11 mars 2009 et a accueilli près de 250 personnes. La commission a reçu 24 mémoires et 1 présentation orale. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont présentés en annexe.

Ce rapport comprend trois chapitres. Le premier résume les informations sur le projet présentées par le promoteur ainsi que par la Ville et l'arrondissement dans le cadre de la consultation publique. Le second fait une synthèse des interventions des participants. Dans le troisième chapitre, la commission rend compte de son analyse et des conclusions qu'elle en tire.

1 Le projet

En janvier 2009, le conseil municipal de Montréal a adopté deux projets de règlements visant à permettre à la Société immobilière du Canada (SIC) de réaliser le projet *Les Bassins du Nouveau Havre* dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Le projet propose l'aménagement d'un éventail d'habitations, de services et d'espaces publics sur le site d'un ancien centre de tri postal localisé au 1500, rue Ottawa, aux abords du canal de Lachine dans le quartier Griffintown.

Ce chapitre propose un résumé des informations présentées par la SIC et par la Ville de Montréal dans le cadre de la consultation publique portant sur ces projets de règlements. Elles concernent le plan directeur d'aménagement, les inventaires et études d'impact ainsi que le cadre réglementaire et contractuel.

1.1 Le plan directeur

La SIC est une société d'État fédérale dont la mission est d'optimiser la valeur financière et communautaire de propriétés dont le gouvernement n'a plus besoin. Financé par l'entremise de ses revenus, elle acquière les propriétés excédentaires à leur juste valeur marchande et ne reçoit aucune subvention¹.

La SIC s'efforce d'intégrer les principes d'aménagement durable et d'adopter une démarche participative pour réaliser ses projets. Elle forme des partenariats avec les autres instances gouvernementales, les municipalités et les organismes du milieu pour établir des consensus quant à la vocation des terrains à réaménager et pour contribuer au développement de logements abordables ainsi qu'à diverses politiques sociales².

¹ M. Basil Cavis, doc. 6.1, p. 3

² Rapport annuel 2007-2008, Comment créer de la valeur financière et communautaire?, SIC, p. 10-15

En 2007, le gouvernement du Canada a confié à la SIC la responsabilité de diriger le réaménagement de cinq propriétés situées dans le havre de Montréal. Ces propriétés sont liées à l'histoire de la ville et de son port intérieur, dont la géographie a fait de Montréal la porte d'entrée du continent nord-américain pendant près de deux siècles. Les terrains excédentaires à réaménager totalisent environ 5 millions de pieds carrés, dont un million pour l'ancien centre de tri postal (cf. figure 1).

La SIC a acquis la propriété du 1500, rue Ottawa en avril 2007, au coût de 18 millions de dollars. Dans les mois suivants, elle a créé un comité de suivi comprenant des représentants de la SIC et de ses consultants, de la Ville de Montréal, de l'arrondissement du Sud-ouest ainsi que des groupes communautaires locaux afin d'établir les priorités d'aménagement du site et de guider le processus d'élaboration du plan directeur.

En 2008, deux ateliers ont été tenus au mois d'avril pour discuter des enjeux liés aux exigences des familles en milieu urbain, dans le cadre de projets favorisant une densité et une mixité plus élevées que celles du voisinage. La vision de développement a été présentée au public en mai lors d'une fête familiale organisée en bordure du canal de Lachine, et un scénario d'aménagement a été présenté en novembre lors de portes ouvertes. Une version préliminaire du Plan directeur a été déposée à l'arrondissement en décembre.

La SIC prévoit ajuster le plan directeur à la suite de la consultation publique tenue par l'OCPM, obtenir les autorisations requises de la part de la Ville et procéder à la déconstruction du centre de tri postal en 2009. La mise en vente des lots débutera en 2010, après la construction des infrastructures et les opérations cadastrales. Le projet, évalué à 750 millions de dollars, sera réalisé sur une période de 10 à 12 ans.

Le programme de développement

Le programme de développement accorde une place de choix aux familles et cherche à répondre aux besoins du quartier sur le plan du logement, de la création d'emplois, de l'accessibilité au parc du canal de Lachine, de services de proximité, d'espaces verts et d'équipements récréatifs.



Figure 1 Propriétés fédérales excédentaires situées dans le havre de Montréal et vue du secteur du 1500, rue Ottawa en 2006 (tirées du doc. 3.6, p. 7, 12).

Le programme prévoit un projet mixte à dominance résidentielle comprenant ³ :

- à l'est, un secteur résidentiel avec des logements sociaux et communautaires ainsi que des unités abordables et au prix du marché;
- au centre, un secteur mixte avec des commerces d'appoint au rez-de-chaussée et à l'étage et des unités d'habitation sur les étages supérieurs ;
- à l'ouest, un secteur d'emploi comprenant une auberge pour de l'hébergement abordable, un complexe d'ateliers-résidences d'artistes ainsi que des espaces réservés à des organismes d'économie sociale. Ce secteur sera développé par l'organisme Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO).

Le volet résidentiel prévoit 2 000 unités d'habitation, dont 650 comprennent de deux à quatre chambres à coucher. Il inclut 10% de logements abordables et 20% de logements sociaux. La moitié de ces logements ainsi que le quart des unités vendues au prix du marché seront dédiées aux familles.

Le programme comprend par ailleurs la cession de 29% du terrain à la Ville : 9% pour le prolongement de la rue Basin, 3% pour le marais filtrant et 17% pour les espaces récréatifs et les allées piétonnes.

Le concept d'aménagement

Le site a une superficie de 9,6 hectares et est délimité par les rues Ottawa, du Séminaire et Richmond. Il est accessible par les rues Guy et de la Montagne et borde le parc linéaire du canal de Lachine, sur près d'un demi-kilomètre, à l'est du parc archéologique de Pointe-des-Seigneurs et de l'écluse Saint-Gabriel.

³ M. Aldo Sylvestre, doc. 6.1, p. 9

Le bâtiment du centre de tri postal, construit en 1978 et vacant depuis 2003, occupe environ la moitié du terrain. Les aires de circulation et de stationnement occupent l'autre moitié. La faible hauteur des bâtiments avoisinants, qui se trouvent en contrebas du centre des affaires dans le quartier Griffintown, permet de dégager des vues prenantes depuis le secteur sur le profil du centre-ville et du mont Royal (cf. figure 1).

L'histoire du site est marquée par l'intensification puis le déclin des activités commerciales sur le canal de Lachine, ouvert à la navigation entre 1825 et 1970 puis ré-ouvert en 2002. La propriété comprend quatre anciens bassins qui étaient utilisés pour le transbordement de marchandises. Ces bassins ont été creusés entre 1848 et 1883 puis remblayés entre 1966 et 1971, à l'instar de plusieurs autres ouvrages aménagés entre les écluses du canal.

Le concept d'aménagement s'articule autour de quatre gestes⁴ :

- la mise en valeur de la partie supérieure des murs des anciens bassins et l'aménagement de leurs enceintes en plans d'eau peu profonds ou en aires publiques ;
- l'aménagement d'allées piétonnes, le long des anciens bassins dans l'axe nord-sud, pour relier le parc du canal de Lachine au site et au quartier ;
- la construction de la rue Basin, selon son tracé d'origine dans l'axe est-ouest, pour permettre les déplacements entre le site et les secteurs limitrophes ;
- l'habitation des îlots ou des quais délimités par l'empreinte des bassins avec 2,7 millions de pieds carrés (260 000 mètres carrés) de constructions.

Une vue aérienne du quartier Griffintown et une carte historique montrant les anciens bassins sur la propriété de la SIC sont présentées aux figures 2 et 3. Le plan d'ensemble, les affectations et quelques statistiques sur le projet sont présentés à la figure 4.

⁴ M^{me} Josée Bérubé, doc. 6.1, p. 7

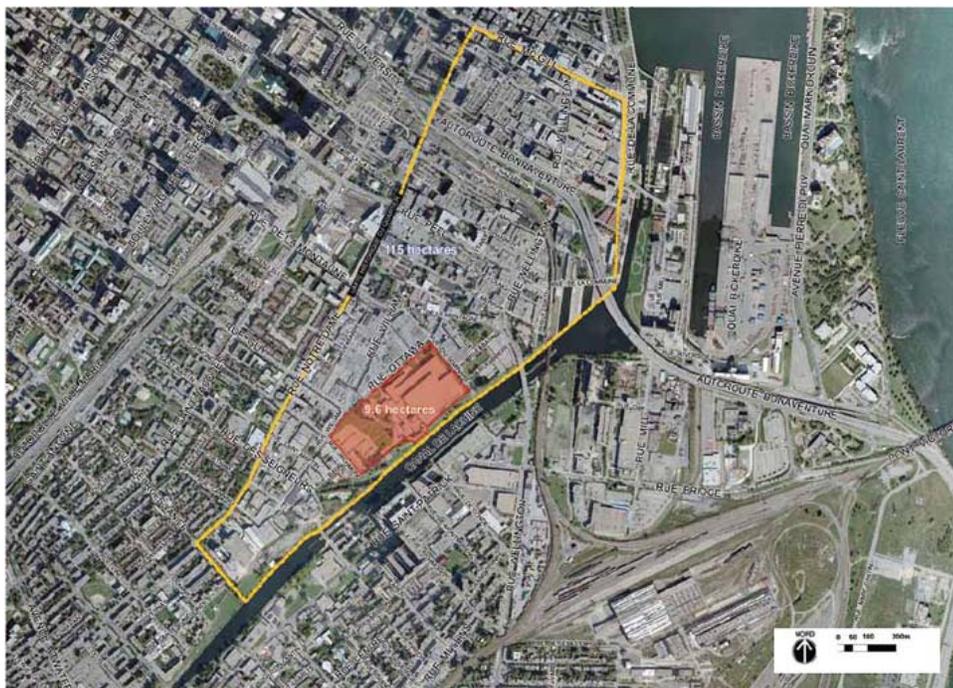


Figure 2 Vue aérienne du quartier Sainte-Anne (Griffintown) (tiré du doc. 3.1, p. 16).



Figure 3 Carte historique (Pinsonneault, 1907) montrant les quatre bassins aménagés sur le site entre 1853 et 1883 (tiré du doc. 3.1, p. 7).



Figure 4 Plan d'ensemble et affectations du projet (tiré du doc. 3.1, p. 44, 55).

Les bassins 1 et 2 prennent une forme semblable à celle de l'ancien bassin Saint-Gabriel, qui a été agrandi puis scindé en deux, avec des immeubles construits au centre d'une zone ennoyée. Les emprises libres de construction sont aménagées en plans d'eau peu profonds de tenure privée. Ces plans d'eau ne sont pas navigables et participent au drainage des eaux pluviales.

Les bassins 3 et 4 conservent leurs emprises d'autrefois et seront cédés à la Ville. Ces vestiges libres de construction permettent de dégager des percées visuelles, d'accueillir des équipements publics et d'aménager des passages nord-sud pour les promeneurs. Le bassin 3 comprend une aire de jeux ainsi qu'un marais filtrant pour la rétention des eaux de ruissellement, tandis que le bassin 4 doit être aménagé en espace public.

Des bâtiments résidentiels ou à usages mixtes de sept ou huit étages (25 m) seront construits entre les bassins et articulés de façon à créer des cours communes. Quatre bâtiments de plus fort gabarit seront aussi été intégrés au projet : trois immeubles résidentiels de 20 étages (60 m) longeant la rue du Séminaire et un bâtiment à usage mixte de 14 étages (44 m) localisé à l'intersection des rues Guy, Ottawa, et William. Deux édifices de commerces et bureaux de sept étages sont aussi construits en bordure de la rue Richmond.

Les toitures des bâtiments comprendront des jardin-terrasses de même que des toits verts. Les eaux de pluie seront gérées à même le site sans augmenter la capacité des infrastructures du quartier. Les eaux des toitures seront canalisées vers des ouvrages de rétention, tandis que les eaux de ruissellement sur les allées et sur la rue Basin seront canalisées vers le marais filtrant. Ces ouvrages pourront déborder dans les eaux du canal lors de pluies exceptionnelles.

La rue Basin aura un caractère de rue de quartier avec 18 mètres d'emprise, des trottoirs larges de 3,5 m par endroits et de la plantation sur tout son parcours. Des mesures d'apaisement de la circulation sont prévues, en particulier aux croisées des cinq allées piétonnes qui relient le site et le quartier au parc du canal. Ces allées piétonnes auront 6 m de large et donneront accès aux bureaux et aux commerces de même qu'aux unités d'habitation dédiées aux familles.

Les unités d'habitation dédiées aux familles seront construites sur les quatre premiers étages des immeubles, avec des logements de type traversant donnant accès à l'avant sur une voie publique et à l'arrière sur une cour commune. Les 400 logements sociaux seront répartis dans deux bâtiments situés de part et d'autre de l'aire de jeux aménagée dans la partie nord du bassin 3. Les 200 unités abordables et les 1400 unités vendues au prix du marché seront réparties dans les autres immeubles mixtes ou résidentiels.

Les cases de stationnement privées seront aménagées au sous-sol des bâtiments. Le projet prévoit environ 300 cases pour les espaces commerciaux et 1 600 cases pour les unités d'habitation. La cession de la rue Basin permettra d'ajouter 83 espaces de stationnement sur la voie publique.

Le projet prévoit quatre passerelles au-dessus des anciens bassins, dans le parc du canal de Lachine. Les modalités de réalisation des travaux, qui devront être coordonnés entre la SIC et Parcs Canada, ne sont toutefois pas encore établies. Il est cependant prévu que la piste cyclable et l'allée piétonne seront réaménagées dans une bande large de six mètres.

La certification LEED-ND

La SIC souhaite obtenir une certification LEED-ND (Neighbourhood Development) platine pour le projet. Ce système d'évaluation est en cours d'élaboration et porte sur l'aménagement de nouveaux quartiers. La SIC pourra aussi intégrer des exigences précises dans les appels de soumissions pour la réalisation des travaux, afin de favoriser l'obtention de certifications LEED-NC (New Construction) pour une partie ou la totalité des bâtiments qui seront construits. Ce processus de certification sera toutefois sous la responsabilité des maîtres-d'œuvre.

1.2 Les inventaires et analyses d'impact

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur concernent l'ensoleillement du site, l'impact visuel du projet, la gestion des déplacements, les vestiges archéologiques et la gestion des sols contaminés.

L'impact sur l'ensoleillement

L'étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée selon les critères d'évaluation du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest décrits dans le fascicule d'intervention concernant les secteurs de surhauteur. Ces critères sont établis à l'équinoxe et prévoient :

- pour les parcs et lieux publics, une durée minimale d'ensoleillement de 8 heures consécutives entre 9 h et 15 h sur au moins 50% de leur superficie ;
- pour les rues, une durée minimale d'ensoleillement d'au moins 1 h 30 consécutive, qui doit être observée entre 12 h et 15 h sur les rues orientées d'est en ouest.

Le projet permet de respecter les critères d'ensoleillement des rues. En ce qui a trait aux lieux publics qui seront aménagés à même les emprises des anciens bassins 3 et 4, l'ensoleillement atteint 50% des espaces au sol pendant 6 heures consécutives seulement entre 9 h et 15 h. Ces espaces bénéficient toutefois d'un ensoleillement maximal (100%) entre 11 h et 13 h.

L'impact visuel

Les aires de circulation et de stationnement offrent actuellement une vue dégagée sur le profil de la montagne et du centre-ville, tandis que le bâtiment désaffecté du centre de tri camoufle certaines percées visuelles. L'impact visuel du projet a été présenté à l'aide de simulations comprenant :

- des vues au niveau du sol dans l'axe des anciens bassins, vers la montagne ;
- des vues au niveau du sol dans l'axe du canal de Lachine depuis le pont des Seigneurs et le pont Wellington ;
- des vues aériennes depuis et vers le belvédère du mont Royal (cf. figure 5).

Ces simulations montrent les percées qui seront dégagées par le projet, avec les ouvertures créées par la mise en valeur des bassins. Elles montrent également l'encadrement du paysage du canal apporté par la construction de bâtiments de 25 m de haut en bordure du parc linéaire.



Figure 5 Simulation visuelle de l'impact du projet sur le paysage urbain, vue vers le belvédère du parc du Mont-Royal (tiré du doc. 3.10, p. 5, 6).

L'impact sur les déplacements

Le Plan de gestion des déplacements proposé pour le projet prévoit réduire de 12 % le nombre de déplacements auto par rapport à un projet conventionnel. Les éléments clés proposés comprennent le suivi auprès de la STM selon les phases de développement du projet, les aménagements conviviaux pour les piétons et les cyclistes ainsi que divers incitatifs à l'utilisation du transport en commun, au covoiturage et à l'adhésion à Communauto.

Le projet du 1500, rue Ottawa de même que ceux du Nordelec et du Village Griffintown entraîneront une augmentation des débits de circulation dans le quartier. Les conditions actuelles sont relativement fluides en période de pointe AM mais sont difficiles dans le secteur de la rue des Seigneurs en période de pointe PM, à cause des déplacements vers le pont Victoria.

Plusieurs mesures sont proposées afin de maintenir des conditions de circulation semblables à la situation actuelle. Ces mesures comprennent l'optimisation des feux de circulation du secteur, l'installation de panneaux d'arrêt sur la rue Basin et l'interdiction de stationnement en périodes de pointe à divers endroits sur les rues Saint-Patrick et Notre-Dame.

La gestion des sols contaminés

La propriété recèle une quantité relativement importante de sols contaminés, comme à peu près tous les sites bordant le canal de Lachine. Les remblais les plus contaminés se retrouvent principalement dans les bassins, à une profondeur de 4 à 8 m, tandis qu'à l'extérieur des bassins ils sont plutôt localisés en surface jusqu'à une profondeur de 4 m.

Deux approches pourront être utilisées pour la réhabilitation du site selon les critères du ministère du Développement durable de l'environnement et des parcs : l'excavation et la gestion hors site des sols contaminés, ou encore leur confinement sur le site à l'aide de membranes ou de couches de sols propres.

Les inventaires archéologiques

Le site du 1500, rue Ottawa est compris dans les limites du Lieu historique national du Canal-de-Lachine et, à la demande de Parcs Canada, une étude de potentiel archéologique a été réalisée en 1995. Deux mandats d'inventaire archéologique ont également été réalisés en 2005 et en 2008 à la demande de la SIC. Ces mandats ont permis de localiser et de caractériser les murs des anciens bassins et d'élaborer une stratégie d'inventaire des ressources archéologiques conservées autour des bassins et sous le bâtiment du tri postal.

Les murs des bassins 1 et 2 sont des empilements de pièces de bois avec un couronnement de béton. Il s'agit du même genre d'ouvrage que le canal de fuite longeant le parc de Pointe-des-Seigneurs. Les murs des bassins 3 et 4 sont constitués de blocs de pierre calcaire jointoyés et sont comparables au bassin Peel. Seul le bassin 4 serait assez intègre.

1.3 Le cadre réglementaire et contractuel

Le Plan directeur a fait l'objet d'avis favorables de la part des diverses instances de la Ville et de l'arrondissement en décembre 2008 et les projets de règlement permettant la réalisation du projet ont été adoptés par le conseil municipal en janvier 2009. Ces avis et projets de règlement sont résumés ci-après.

Les avis des comités

Le comité consultatif d'urbanisme, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) ainsi que le Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) ont émis des avis favorables sur le plan - directeur. Le CAU et le CPM ont souligné l'importance d'aménager les espaces publics et les cours et de prévoir des équipements collectifs favorisant une vie de quartier propice aux familles.

Le CAU a aussi émis une réserve à l'égard de la hauteur du bâtiment prévu à l'intersection des rues Guy et William et a suggéré de revoir le traitement urbain dans la perspective de la rue Guy.

La modification au plan d'urbanisme

Le site du 1500, rue Ottawa est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur à transformer, de valeur patrimoniale exceptionnelle et d'intérêt archéologique à fort potentiel. Il est compris dans le secteur de planification détaillée pan-montréalais de Griffintown.

Les paramètres de développement établis par le Plan sont une affectation du sol « Mixte », un coefficient d'occupation du sol de 2 à 6, une hauteur maximale de bâtiment de 25 m et un taux d'implantation moyen à élevé (35% et plus). Le projet est conforme aux orientations d'aménagement. Le Plan d'urbanisme doit toutefois être modifié pour ajouter un secteur de 44 m et un autre de 60 m sur le site. Le projet de règlement P-04-047 adopté par le conseil municipal prévoit les ajustements requis.

Le règlement autorisant la réalisation du projet

Le règlement d'urbanisme spécifie des paramètres de construction et d'aménagement pour deux lots distincts sur la propriété, délimités par l'axe de la rue Guy. Le projet de règlement définit de nouveaux paramètres pour l'ensemble de la propriété (cf. tableau 1).

Le projet de règlement comprend des exigences sur l'aménagement paysager et des critères d'aménagement, d'architecture et de design qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis. Il prévoit l'obligation d'aménager les unités de stationnement en sous-sol et spécifie que le toit d'un bâtiment doit être recouvert d'une surface végétale ou d'un matériau réfléchissant⁵.

L'accord de développement

L'accord de développement est un document contractuel devant être entériné par la Ville et par le promoteur d'un projet. Il est généralement adopté par le conseil municipal en même temps que les règlements requis pour permettre la réalisation du projet.

⁵ M^{me} Julie Nadon, doc. 6.2, p. 29

Tableau 1 Résumé des dérogations au règlement d'urbanisme pour le projet du 1500, rue Ottawa

Paramètres		Règlement d'urbanisme 01-280 Paramètre prescrits		Projet de Règlement P-09-004 Dérogations
Usages		Industrie et commerce		Habitation, commerce et bureau
Densité (COS)	max	Lot ouest Lot est	4,5 3	4,5
Hauteur	max	Lot ouest Lot est	20 m 12,5 m	25 m 1 tour de 44 m 3 tours de 60 m
Taux d'implantation	min	35%		minimum de 30% dans le secteur des tours de 60 m
Nombre de cases de stationnement par logement	min	0,5		0,25
	max	1,5		1

L'accord de développement entre la SIC et la Ville n'a pas encore été conclu mais son contenu a été exposé en cours de séance⁶. Il comprendra plusieurs dispositions concernant l'application du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Ce règlement oblige les promoteurs à signer une entente avec la Ville pour le partage des coûts des infrastructures. La Ville effectue les travaux pré-requis pour soutenir le développement tandis que le promoteur assume le coût des infrastructures locales.

Dans le cas du présent projet, la Ville devra remplacer deux égouts et apporter des modifications au réseau d'aqueduc et au réseau électrique bordant le site. Il est à noter que depuis 2008, la Ville s'engage aussi à contribuer au coût des infrastructures locales desservant les logements sociaux et les ensembles familiaux.

⁶ M. Christian Lalonde, doc. 6.1, p. 17-20

L'accord de développement comprend aussi plusieurs dispositions permettant de répondre aux diverses politiques municipales. On peut ainsi y spécifier :

- les modalités de cession des terrains pour fins de parc et les garanties de mise en valeur des murs des anciens bassins ;
- le prix du terrain pour les logements sociaux et les garanties de réalisation des logements abordables ;
- les conditions spécifiques au développement communautaire et de l'emploi ;
- les initiatives de développement durables comme les certifications LEED, la performance énergétique des bâtiments, l'aménagement de toits verts et la gestion des eaux pluviales ;
- les mesures incitatives concernant le transport collectif et le covoiturage ainsi que les aménagements favorisant les déplacements à pied et à vélo ;
- des dispositions spécifiques à la sécurité publique ;
- des dispositions techniques sur la cession des droits, étant donné que plusieurs entrepreneurs vont acquérir des lots pour construire les bâtiments prévus au Plan directeur.

La mise en œuvre du projet nécessitera également la conclusion d'ententes entre le promoteur et des tiers comme le groupe de ressources techniques Bâtir son Quartier pour la construction des logements sociaux et communautaires, l'organisme Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) pour le développement du pôle d'emplois et Parcs Canada pour la coordination des travaux requis dans le lieu historique du canal de Lachine.

2. Préoccupations et opinions des participants

Environ 240 personnes ont participé aux différentes étapes de la consultation publique menée par l'Office sur le projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. La commission, responsable des séances, a reçu 24 mémoires et 1 a été présenté oralement.

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions des participants, telles qu'elles ont été exprimées dans les mémoires et durant les séances publiques. Les propos ont été regroupés sous six thèmes :

- l'accueil du projet
- l'affectation mixte
- le patrimoine industriel et portuaire
- le plan directeur
- l'intégration dans le quartier
- la mise en œuvre du projet

2.1 L'accueil du projet

L'ensemble des participants est favorable à l'idée de réaménager l'ancien site du centre de tri de Postes Canada. Selon plusieurs d'entre eux, ce projet est structurant pour le centre-ville et permettra de revitaliser un secteur industriel qui est aujourd'hui en désuétude. Sa réalisation offrira divers types de logements résidentiels, des aires ouvertes ainsi que des espaces de travail. Dans ce contexte, le projet *Les Bassins du Nouveau Havre*, promu par la Société immobilière du Canada (SIC), a été bien reçu⁷.

⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 9.9, p. 2; Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 9.8, p. 1, École de technologie supérieure, doc. 9.2, p. 8, Héritage Montréal, doc. 6.4, l. 370; Culture Montréal, doc. 9.6, p. 4, M. Joseph Baker, doc. 6.1, l. 2114-2116.

La concertation en amont a été signalée comme un aspect positif. Le respect, le professionnalisme et l'ouverture qui ont marqué le processus de préparation du plan directeur de la SIC sont retenus comme un gage de valeur du projet⁸. Par ailleurs, Héritage Montréal et un citoyen ont souligné que cette démarche se distingue avantageusement de celle qu'ont choisie l'administration de la Ville de Montréal et le promoteur du Village Griffintown⁹.

Si le principe de ce projet est accueilli avec enthousiasme, il n'en suscite pas moins des interrogations et des préoccupations sur le plan de la densité, des hauteurs, et du patrimoine. Il en ressort un fort malaise, attribuable au contraste entre le gabarit du projet et le quartier environnant. Connaissant le processus et les appels d'offres à venir, les participants s'interrogent sur ce qui sera finalement construit.

2.2 Le programme de développement

Habitation

Selon les organismes communautaires et les OSBL qui se sont prononcés sur le logement social, la SIC devrait augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires prévus dans son programme résidentiel. La forte demande dans l'arrondissement – et l'augmentation à venir découlant de la crise économique – justifieraient dans ce cas un dépassement de l'objectif de 15 % de logement social et communautaire de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal¹⁰.

De son côté, la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal estime que les quartiers de la Petite-Bourgogne et de Pointe-Saint-Charles accueillent déjà un fort taux de logements sociaux, et s'interroge sur la pertinence d'en ajouter davantage dans l'arrondissement¹¹.

⁸ CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 6.5, l. 1380; Culture Montréal, doc. 9.6, p. 4;

⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8; M. Joseph Baker, doc. 6.1, l. 2284-2286.

¹⁰ FRAPRU, doc. 9.3, p. 2; Le RESO, doc. 6.5, l. 2000; CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 6.5, l. 1420; Coalition de la Petite Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 3; POPIR – Comité logement, doc. 8.4, p. 6.

¹¹ Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 9.8, p. 3.

Dans une autre perspective, un participant est d'avis que le débat ne doit pas porter sur le nombre de logements sociaux offerts, mais bien sur la structure de la stratégie. Ce participant propose que la Ville suive les tendances actuelles et œuvre en terme d'accès universel au logement ou à la propriété¹².

Pour d'autres participants, il faut assurer la stabilité de la population résidant dans le quartier afin que se développe un sentiment de fierté et un sens de responsabilité chez ces résidents. Comme solution, le groupe Bâtir son quartier propose la création de coopératives d'habitation où les locataires seront directement impliqués dans la gestion associative et immobilière¹³.

Enfin, une participante a évoqué le vieillissement progressif de la population montréalaise. Pour répondre à cette demande éventuelle, elle propose d'ajouter au projet une forme de logement supervisé qui permettrait aux personnes âgées de demeurer indépendantes et actives aussi longtemps que possible tout en ayant accès à des ressources et des équipements adaptés¹⁴.

Pôle d'emploi et services de proximité

Afin de faciliter le développement d'emplois dans le secteur, Le RESO conseille de créer un pôle récréotouristique et culturel dans la partie exclusivement commerciale du site. L'idée est basée sur quatre volets, notamment une auberge de jeunesse, des ateliers-résidences pour artistes, des locaux pour des entreprises d'économie sociale et un centre d'interprétation du Canal de Lachine. Le volet des ateliers-résidences pour artistes a fait l'objet d'une explication détaillée par l'organisme *Cité des Artistes* à la commission, et a rappelé l'importance du soutien aux artistes¹⁵.

De multiples associations du milieu appuient l'initiative du RESO et de ses partenaires, qui encouragent les services d'économie sociale et les activités culturelles¹⁶. Ces associations ont aussi rappelé que les artistes ont participé, par leur présence, à la revitalisation des quartiers

¹² Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 2.

¹³ M. Joseph Baker, doc. 6.1, l. 2235-2239, M. Ron Diamond, doc. 6.3, l. 815-822; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 4.

¹⁴ Mme Barbara Dylla, doc. 9.4, p. 7.

¹⁵ Le RESO, doc. 6.5, l. 2010; Cité des Artistes, doc. 8.7.

¹⁶ Table des acteurs culturels du Sud-Ouest, doc. 8.3, p. 2; POPIR-Comité logement, doc. 8.4, p. 8; Coalition de la Petite Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 5; FRAPRU doc. 9.3, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 4; CSSS du Sud-Ouest-Verdun doc. 6.5, l. 1400; Culture Montréal, doc. 9.6, p. 5-6; Fonderie Darling, doc. 9.7; Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8.

anciens. De ce fait les artistes ne devraient pas être contraints à l'exode par la hausse marquée des coûts des espaces locatifs découlant du renouveau.

Par ailleurs, les organismes communautaires ainsi que la Chambre du Sud-Ouest ont insisté pour qu'une partie des locaux dans les lots au centre du site soient réservés aux services de proximité adaptés à une clientèle familiale. L'offre devrait inclure au moins un bureau de poste, une épicerie, un dépanneur, un centre de la petite enfance ou des services de garde, ainsi qu'une clinique. Ils soulignent aussi l'importance de leur accessibilité financière pour tous les futurs résidents¹⁷.

2.3 Le patrimoine industriel & portuaire

Le quartier environnant

Le Canal de Lachine, avec ses écluses, ses jetées, ses ponts et ses bâtiments industriels, représente un repère irremplaçable du paysage montréalais. Une intervenante rappelle qu'une grande partie de l'histoire canadienne y est liée, de l'ouverture du canal par Dollier de Casson jusqu'aux interventions de John Redpath et autres visionnaires. Plusieurs participants jugent que cet ensemble patrimonial est important d'autant plus qu'il est situé entre le Vieux-Montréal et le Marché Atwater, et qu'il offre une vue splendide sur le mont Royal.¹⁸

Héritage Montréal rappelle qu'en 1985, l'organisme avait publié une étude sur le secteur des écluses Saint-Gabriel visant la création d'un arrondissement historique. Depuis, et bien que la demande déposée alors soit restée lettre morte, plusieurs interventions de valorisation du patrimoine du secteur ont eu lieu. À titre d'exemple, mentionnons la réouverture du Canal de Lachine à la navigation, la réparation des écluses Saint-Gabriel et le réaménagement de l'ancienne raffinerie Redpath¹⁹.

¹⁷ CSSS Sud-Ouest doc. 8.15, p. 5-7; Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé doc. 8.6, p. 4; Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 9.8 p. 4; POPIR-Comité Logement doc. 8.4, p. 8; FRAPRU, doc. 9.3, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5.

¹⁸ Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 8.9, p. 4; Mme Hélène Dansereau, doc. 8.5, p. 3; Compagnie Immobilière Gueymard et associées ltée, doc. 9.1, p. 4; Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 9.8, p. 2; Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 6; M. Harvey Lev, doc. 8.1, p. 1.

¹⁹ Héritage Montréal, doc. 6.4, l. 310.

Plus récemment, les débats sur le projet Griffintown du promoteur Devimco ont encore une fois démontré que le patrimoine bâti du quartier, bien qu'il soit constitué de constructions modestes, s'avère d'un grand intérêt et d'une grande vulnérabilité. Héritage Montréal a exprimé sa préoccupation face à l'absence de mesures qui préviendraient la disparition de ce patrimoine environnant le Canal de Lachine²⁰.

Dans cette perspective, une résidente a expliqué que ce quartier qui semble être en friche pour certains recèle, en fait, un patrimoine industriel de valeur, tels l'édifice de la *New City Gas*, le Gazomètre sur la rue Ann, le parc de l'église Sainte-Anne et enfin les écuries du quartier, tous témoins de l'histoire de Griffintown. À son avis, la rue Ottawa et ses environs devraient former un corridor culturel reliant Griffintown au Vieux-Port, où l'on retrouverait studios d'art, galeries, petits cafés et autres services de quartier. Cet ensemble pourrait être relié par un système de calèche-taxi qui transporterait les touristes d'est en ouest²¹.

Le patrimoine archéologique du site et sa mise en valeur

Les vestiges de quatre bassins, partie intégrale du port intérieur de Montréal, sont enfouis sur le site. Pour plusieurs participants, leur fonction et leur statut antérieur de propriété fédérale font que le site appartient à la communauté, comme l'explique un résident : « *The site has belonged in one form or another to the government of Canada or one of various crown corporations for many years and as such really belongs to us.* »²²

Cette même perception porte le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath à demander que soient effectuées des recherches exhaustives sur le droit de propriété, afin de distinguer la transformation et la mutation du domaine public en domaine privé au cours des transactions immobilières. D'après un autre participant, l'acquisition du site par la SIC est discutable et selon lui, Parcs Canada, qui déjà présent à proximité du site, aurait dû être impliqué dans le dossier²³.

²⁰ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 6.

²¹ Mme Judith Bauer, doc. 8.12; doc. 6.5, l. 1265.

²² Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 6.2, l. 695-955; M. Harvey Lev, doc. 8.1, p. 2, 3.

²³ Compagnie Immobilière Gueymard et Associées Ltée, doc. 9.1, p. 2; Le syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p.11.

Pour une autre citoyenne, ce site historique n'appartient pas à une communauté particulière. Puisqu'il a joué un rôle dans l'histoire du pays, le site appartient à tous les Canadiens ainsi qu'aux générations futures. L'idéal serait donc de remettre en valeur les quatre bassins. Tout au moins, les bassins n° 3 et 4, ou seulement le bassin n° 4, devraient être restaurés et raccordés au canal²⁴.

Pour le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, puisque le statut patrimonial du site est inscrit au plan d'urbanisme, tout acquéreur doit être au courant et conscient de la valeur des bassins. Par conséquent, si la mise en valeur des bassins ne peut se réaliser aujourd'hui, le promoteur doit veiller à ce que la superficie des bassins ne soit pas utilisée à des fins de construction permanente²⁵.

Plusieurs citoyens et organismes ont signalé qu'il faudrait avoir une mise en valeur *in situ*, c'est-à-dire de manière à réellement voir les parois des murs des bassins. Comme l'indique Héritage Montréal : « [...] au-delà de l'évocation des tracés anciens, le patrimoine archéologique du site mérite d'être reconnu comme un élément réel du site et exposé davantage dans le cadre du projet d'aménagement afin de marquer, dans le nouveau quartier, la présence de cette matière patrimoniale qui explique et justifie le concept d'aménagement. »²⁶

Par ailleurs, des citoyens évoquent la difficulté, à la suite des séances d'information, d'évaluer les avantages de la mise en valeur des bassins par rapport aux coûts. Deux résidents estiment que la restauration des quatre bassins devrait être facultative parce qu'elle est très coûteuse. Selon eux, les bassins Peel ont déjà été excavés et sont un témoignage suffisant de l'histoire du Canal de Lachine²⁷.

De manière plus générale, la Chambre de commerce du Sud-ouest est d'avis que la préservation du caractère des abords du Canal de Lachine dans certains endroits est une composante

²⁴ Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 6.4, l. 2235, doc. 8.9, p. 10.

²⁵ Le syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 8, 9.

²⁶ Héritage Montréal, doc. 6.4, l. 400; Culture Montréal, doc. 9.6, p. 5.

²⁷ Mme Barbara Dylla, doc. 9.4, p. 2; M. Denis Munger, doc. 6.4, l. 2565; Mme Judith Bauer, doc. 8.12, p. 10.

indissociable de la mise en valeur du site²⁸. Le groupe Bâtir son quartier, pour sa part, indique que la mise en valeur par la thématique de l'eau semble judicieuse.

2.4 Le Plan directeur

Densité et hauteur des bâtiments sur le site

La hauteur et la densité proposées dans le plan directeur n'ont pas fait consensus parmi les participants. Une citoyenne a exprimé son appui à la présence de tours d'habitation pourvu que cela libère des espaces à verdir. Certains organismes constatent que l'augmentation des hauteurs permettrait d'assurer la rentabilité du projet et, de ce fait, cela autoriserait plus de flexibilité pour ce qui est du programme social²⁹.

D'autres intervenants, la Coalition de la Petite-Bourgogne notamment, se demandent s'il n'y aurait pas possibilité de moduler davantage les hauteurs pour assurer une meilleure qualité de vie aux familles. Pour sa part, la Compagnie Immobilière Gueymard favorise une densification au nord de la rue Basin, ce qui permettrait l'implantation de grands espaces verts le long du canal³⁰.

Selon plusieurs intervenants, la logique de la rentabilité financière évoquée à de multiples reprises par les représentants de la SIC ne justifie pas à elle seule une densité de deux mille logements et des hauteurs excédant les limites prescrites au plan d'urbanisme. Bien que cela puisse répondre au besoin de la Ville et du promoteur, ce n'est pas nécessairement dans l'intérêt du plus grand nombre dans la communauté³¹.

Héritage Montréal admet qu'il y a des hauteurs semblables à Montréal, mais souligne qu'il faut bien situer ces hauteurs et avoir d'abord la possibilité de commenter le positionnement des volumes avant de pouvoir déterminer s'ils sont acceptables ou s'ils mériteraient d'être modifiés.

²⁸ Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 9.8, p. 4.

²⁹ Mme Karine-Ter-Stepanian, doc. 6.4, l. 2115; LE RESO, doc. 6.5, l. 2030; Table des acteurs culturels du Sud-Ouest, doc. 6.5, l. 1847.

³⁰ Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 4.

³¹ Mme Hélène Dansereau, doc. 8.5, p. 2; M. Bernard Girard, doc. 6.4, l. 105, 205; Mme Barbara Dylla, doc. 9.4, p. 5, 6; M. Harvey Lev, doc. 8.1, p. 2; La Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 2, 5.

Cependant, certains citoyens et résidents s'opposent aux hauteurs proposées. Par exemple, le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath pense que ces hauteurs nuiront à la qualité des environnements offerts aux futurs résidents. D'autres encore observent qu'il n'y a aucun précédent dans le quartier Griffintown pour des surhauteurs de ce genre et que chaque cas d'exception enlèvera du charme à ce quartier historique³².

Qualité de vie

Le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath a tenté de démontrer à la commission que le complexe immobilier proposé ne pourra pas offrir des conditions de vie et de convivialité répondant aux objectifs du plan directeur. Trois motifs ont été présentés.

Premièrement, d'après leurs simulations d'ensoleillement, pendant une période de trois mois et demi, soit du 1^{er} novembre au 20 février, les résidents devront s'accommoder d'espaces extérieurs où l'ensoleillement sera pratiquement inexistant. Plus spécifiquement ils indiquent : « Lorsqu'on vérifie l'état de la situation des cours intérieures au moment où les enfants qui reviendront de l'école sont le plus susceptible d'y jouer, soit à partir de 15 h, on observe que du 13 septembre au 23 mars, la plupart des surfaces communes et publiques seront dans l'ombre. »

Deuxièmement, les effets éoliens qui seront probablement générés par l'agencement des bâtiments entre les quais n^o 1 et 2 nuiront à la qualité de vie des résidents, ainsi qu'au confort des utilisateurs des espaces publics qui les bordent.

Enfin, l'alignement proposé des bâtiments résidentiels porte à croire qu'une grande partie des occupants ne disposeront pas d'une très grande intimité, ce qui pourrait causer des difficultés de cohabitation³³.

³² Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 11; M. Harvey Lev, doc. 8.1, p. 4; Mme Hélène Dansereau, doc. 8.5, p. 3; Mme Judith Bauer, doc. 8.12, p. 10.

³³ Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 14-17.

Vues et perspectives

La Table des acteurs culturels du Sud-Ouest ainsi qu'une citoyenne souhaitent que la SIC tienne compte de la perspective de la rue Guy vers le site. Selon eux, le choix de placer un édifice à l'extrémité sud de la rue Guy enlèvera toute possibilité d'ouverture vers les berges du canal³⁴.

Le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath et la Compagnie Immobilière Gueymard précisent que la notion de cône visuel dans le plan d'urbanisme ne fait pas référence aux « vues cadrées » que propose le plan directeur, mais bel et bien à la « vue panoramique » qui constitue un événement unique le long du canal. La Compagnie propose que les masses des bâtiments soient diminuées et disposées de façon à éviter l'effet de barres parallèles au canal qui viennent bloquer les vues des promeneurs³⁵.

Espaces verts

Selon trois organismes, les espaces verts et les allées piétonnières proposées sont de qualité.³⁶ Ils créent une perméabilité donnant aux résidents du quartier et du site accès au Canal de Lachine. D'autres participants ont des visions contraires des espaces verts. D'une part, Le RESO se réjouit de la présence des espaces verts, car ils offriront la possibilité de créer des événements d'animation, une valeur ajoutée pour la communauté. D'autre part, Mme Karine Ter-Stepanian indique que ces espaces, prévus entre des édifices résidentiels, sont plutôt destinés à un usage résidentiel. De ce fait, selon elle, ces espaces seraient disproportionnés et indéfinissables, car ils ne sont ni des parcs, ni des ruelles, ni de réels espaces verts. Ils ne peuvent qu'accueillir des cages à grimper et des balançoires et non de véritables terrains de jeux³⁷.

Espaces bleus

La Coalition de la Petite-Bourgogne exprime des inquiétudes à l'égard de la division de l'espace par rapport au revenu des futurs résidents. Selon l'organisme, le concept de mise en eau des

³⁴ Table des acteurs culturels du Sud-Ouest, doc. 6.5, l. 1831; Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 6.4, l. 2100.

³⁵ Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 12; Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 6.

³⁶ POPIR-Comité logement, doc. 8.4, p. 8; CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 8.15, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5.

³⁷ Le RESO, doc. 6.5, l. 2350; Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 6.4, l. 2106, 2205.

bassins n° 1 et 2 à l'est du site crée un espace qui devient une sorte de « château fort » interdisant l'accès public à environ 30 % du secteur résidentiel. De plus, comme plusieurs autres participants, l'organisme considère que ces plans d'eau constituent un risque à la sécurité des enfants, car ils sont en milieu résidentiel et non dans de grands parcs comme le lac des Castors sur le mont Royal³⁸. Il y aurait lieu, selon la Coalition, de prêter une attention particulière à leur aménagement.

Équipements collectifs

Selon deux participants, la place publique située au coin des rues Guy et Ottawa constitue un élément du concept de base qui pourrait être amélioré. Bien que Le RESO ne s'oppose pas à la place publique proposée, il souligne que dans le plan d'aménagement qu'il avait proposé, la rue Guy s'étend jusqu'au Canal de Lachine³⁹.

Mme Karine Ter-Stepanian, architecte de formation, remarque que la place publique est trop petite et trop loin du Canal de Lachine. Selon elle, la rue Guy étant une des principales artères nord-sud de Montréal, il faudrait plutôt l'allonger jusqu'au canal. L'idée architecturale de terminer sur un point de repère majeur ne s'applique pas à la petite place, mais plutôt aux berges du Canal de Lachine⁴⁰.

Deux autres participantes recommandent que l'ouest du site soit transformé en un parc relié au site historique de la Pointe des Seigneurs, et enfin au parc linéaire. Ce parc urbain serait situé en bordure du bassin n° 4 entièrement restauré, et offrirait des programmes de loisirs en été comme en hiver pour les enfants et les adultes. Il comporterait aussi un élément éducatif pour démontrer l'importance de ce lieu aux générations futures⁴¹.

Quel que soit l'aménagement final des espaces ouverts, le Centre de santé et de services sociaux du Sud-Ouest-Verdun souligne qu'ils ne peuvent être laissés libres, mais devraient être animés et

³⁸ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 3, 4; CSSS - Sud-Ouest-Verdun, doc. 6.5, l. 1620; M. Denis Munger, doc. 8.13, p. 2.

³⁹ Le RESO, doc. 8.8, p. 4.

⁴⁰ Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 8.9, p. 6.

⁴¹ Mme Judith Bauer, doc. 8.12, p. 10; Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 6.4, l. 2145.

bien planifiés, et être dotés de barboteuses, jeux d'eau, équipements culturels ou sportifs. Dans cette même perspective, Le RESO recommande l'installation d'une piscine publique dans la section sud du bassin n° 4⁴².

2.5 L'intégration dans le quartier

Paysage urbain

L'impact du projet sur le paysage du Canal de Lachine et sur le profil du centre-ville inquiète plusieurs participants. Ainsi, la distance entre le canal et la ligne de construction des nouveaux bâtiments, d'après certains participants, serait à revoir. On suggère d'adapter la volumétrie pour éviter l'effet imposant des bâtiments vis-à-vis du canal⁴³.

Deux autres suggestions plus élaborées et précises ont été déposées à la commission. La première, du Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, présente un projet alternatif. Quatre lignes directrices en forment la base :

- favoriser l'accès au Canal de Lachine et valoriser la valeur patrimoniale du site en alignant le front sud des bâtiments situés sur le parc linéaire;
- revitaliser la mémoire du lieu en déblayant les bassins sur une distance accrue en remontant vers le nord et en rétablissant le bassin n° 4 à ses fonctions d'origine;
- respecter les cônes visuels et les vues donnant sur le mont Royal et le centre-ville, en limitant les hauteurs; et,
- améliorer la qualité de l'environnement bâti en réduisant significativement la hauteur des immeubles, ce qui favoriserait un meilleur ensoleillement des espaces extérieurs.

Enfin, la Compagnie Immobilière Gueymard propose quelques changements au projet de la SIC. Quatre affirmations visent à encourager la SIC à réviser certains aspects liés au paysage :

⁴² CSSS du Sud-Ouest-Verdun, doc. 6.5, l. 1590-1596; doc. 8.15, p. 5; Le RESO, doc. 6.5, l. 1955.

⁴³ Mme Pauline Normand, doc. 6.1, l. 2765-3064; M. Alain Delahaie, doc. 6.3, l. 2099-2282.

- densifier davantage la partie est en ajoutant une ou deux tours uniquement au nord de la future rue Basin, en vue d'alléger le programme à l'ouest;
- éliminer les bâtiments perpendiculaires au canal et à la future rue Basin qui viennent refermer les cours et obstruent les perspectives;
- les bâtiments entre les bassins n° 3 et 4 au sud de la rue Basin devraient faire place à un espace vert; et,
- la masse des bâtiments entre les bassins n° 3 et 4 au nord de la rue Basin devrait être diminuée et les bâtiments, disposés de façon à éviter les barres parallèles au canal et à la future rue Basin qui viendraient bloquer les vues des promeneurs.

Réseau cyclable

Trois citoyens et l'organisme Vélo Québec sont venus poser des questions lors des séances d'information sur l'aménagement de la piste cyclable – très fréquentée – du parc linéaire. Leurs préoccupations portaient sur les infrastructures existantes. Actuellement, elles comportent un sentier piétonnier distinct de la piste cyclable, ce qui permet une circulation sécuritaire pour tous les utilisateurs. Selon eux, l'idée du promoteur de rattacher les futurs quais avec des passerelles à usage commun n'est pas recommandée pour le déplacement des cyclistes et des piétons le long des berges du Canal de Lachine⁴⁴.

Un autre citoyen soumet trois recommandations supplémentaires dans son mémoire à la commission : prolonger la piste cyclable entre la rue des Seigneurs et le marché Atwater sur la rive nord du canal; placer la passerelle indiquée dans le plan directeur dans l'axe de la rue du Séminaire; et, dans une phase ultérieure, prévoir une nouvelle passerelle au-dessus de l'ancien canal de fuite pour relier la voie cyclable à la rue Richmond⁴⁵.

Transports collectifs et actifs

Deux organismes, le groupe Bâtir son quartier et Culture Montréal, ont insisté sur l'importance d'améliorer la desserte des transports en commun dans le secteur afin d'encourager les résidents,

⁴⁴ M. Denis Harvey, doc. 6.1, l. 1279-288; M. Pierre Marcoux, doc. 6.1, l. 2639-2641; Mme Hélène Dansereau, doc. 6.2, l. 1762-1767; Vélo Québec, doc. 6.3, l. 1574-1582.

⁴⁵ M. Jude Levasseur, doc. 9.5, p. 6.

travailleurs et visiteurs, à minimiser les déplacements en automobile. D'après ces organismes, la desserte en transports collectifs est insuffisante et a été qualifiée de lacune dans le plan de développement. Par ailleurs, le CSSS du Sud-Ouest–Verdun a insisté sur l'accès sécuritaire pour les piétons au transport en commun et aux éventuels services du quartier, surtout à l'intersection des rues Guy, William et Ottawa⁴⁶.

Le groupe Bâtir son quartier appuie aussi la dominante piétonnière qui, à son avis, assurera un milieu de vie paisible et sécuritaire. De fait, plusieurs organismes ont souligné que l'aménagement des allées piétonnières reliant les rues Ottawa et William permettent une belle ouverture du site vers le reste du quartier⁴⁷.

Circulation automobile

Le groupe Bâtir son quartier note que la prolongation de la rue Basin vient désenclaver le site tout en faisant un rappel historique. Néanmoins, le groupe ainsi que la Coalition de la Petite-Bourgogne conseillent la mise en place de mesures sécuritaires de contrôle et d'apaisement de circulation afin d'éviter le transit inter-quartier. Le CSSS du Sud-Ouest–Verdun renchérit et recommande de diminuer davantage la présence des automobiles en vue de redonner la ville à ses habitants⁴⁸.

Un résident a fait une observation au sujet des problèmes de circulation à l'heure de pointe de l'après-midi, se disant préoccupé de l'impact combiné des projets Bonaventure, *Village Griffintown*, *Les Bassins du Nouveau Havre* et des opérations de camionnage déjà présentes dans le quartier. Il a également demandé l'effet de l'intensification du trafic sur les calèches qui font le transit de Griffintown au Vieux-Montréal. D'autres intervenants se préoccupent du refoulement des véhicules causé par l'accès au pont Victoria et par le pont des Seigneurs⁴⁹.

⁴⁶ Culture Montréal, doc. 9.6, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6; CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 8.15, p. 6.

⁴⁷ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5; Le RESO, doc. 8.8, p. 7; POPIR- Comité-logement, doc. 8.4, p. 8.

⁴⁸ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 7; CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 8.15, p. 6.

⁴⁹ M. Harvey Lev, doc. 8.1, p. 2; M. Marc Boucher, doc. 6.3, l. 2744-2749.

Stationnement

Deux citoyens ont exprimé leur opposition au nombre d'espaces de stationnement prévus sur le site, et ce, même s'ils seront aménagés en sous-sol. À leur avis, la circulation, la pollution et le bruit causés par les automobiles vont à l'encontre du principe piétonnier du plan directeur⁵⁰.

2.6 La gestion de projet et la mise en œuvre

La préparation et la réalisation des travaux

Chantier à phases multiples

Héritage Montréal a remarqué et apprécié la volonté du promoteur de faire preuve de patience en ce qui a trait aux différentes phases de construction et au temps de réalisation du projet. Pour cet organisme, c'est là un gage de qualité. Par ailleurs, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain est d'avis que le découpage du projet en différentes étapes devrait permettre au promoteur de minimiser la vulnérabilité de l'ensemble du développement⁵¹.

Par contre, la Compagnie Immobilière Gueymard désapprouve l'idée d'échelonner le projet sur une période de douze à treize ans. La Compagnie rappelle que les projets de Faubourg Québec et du Faubourg des Récollets n'ont pas été rentables en matière de développement durable en raison de la faible demande du marché⁵².

Concours et qualité architecturale

Culture Montréal recommande fortement la tenue de concours d'architecture et de design, pour assurer la qualité des installations et garantir le respect des normes environnementales énoncées dans le plan directeur du projet⁵³.

⁵⁰ M. Denis Munger, doc. 6.4, l. 2270; Mme Barbara Dylla, doc. 9.4, p. 6.

⁵¹ Héritage Montréal, doc. 6.4, l. 465; La Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 9.9, p. 2.

⁵² La Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 3.

⁵³ Culture Montréal, doc. 9.6, p. 5.

Héritage Montréal, le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath ainsi qu'une citoyenne, se préoccupent de la garantie de qualité architecturale. Héritage Montréal demande si la Ville a prévu qu'une équipe soit affectée à l'évaluation de la réalisation du projet. Le Syndicat suggère pour sa part que chaque étape fasse l'objet d'une évaluation, et que l'obtention des permis pour les étapes suivantes soit fonction de la qualité des phases précédentes⁵⁴.

Services et équipements

Bon nombre de participants estiment positive la volonté de la SIC d'intégrer les familles et les ménages avec enfants dans la programmation. Toutefois, selon eux, ce type de ménage a des besoins particuliers en matière d'infrastructures et de services. À cet égard, le groupe Bâtir son quartier demande de garantir leur construction dès les premières phases de développement⁵⁵.

De plus, la Coalition de la Petite-Bourgogne et le groupe Bâtir son quartier jugent qu'il est pertinent d'impliquer la population locale dans les décisions d'aménagement afin d'assurer que les installations répondent réellement aux besoins du milieu. D'après eux, les choix concernant les espaces publics, notamment ceux du bassin n° 3 encadré par des projets d'habitations, devraient faire l'objet de décisions concertées⁵⁶.

Gestion de chantier

Les citoyens s'inquiètent de l'ampleur et de la durée des effets négatifs des travaux sur la qualité de l'air et de l'environnement sonore. Ils songent en particulier à la présence du camionnage lourd et des embouteillages liés à l'intensification de la circulation. Ces citoyens estiment que des mesures concrètes d'atténuation de ces nuisances doivent être inscrites dans l'accord de développement, et communiquées de façon intelligible à la population à chaque étape du projet.

⁵⁴ Héritage Montréal, doc. 6.4, l. 470; Le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 8.10, p. 24; Mme Karine Ter-Stepanian, doc. 9.8, p. 9.

⁵⁵ Mme Hélène Dansereau doc. 8.5, p. 1; Table des acteurs culturels du Sud-Ouest doc. 8.3, p. 3; Bâtir son quartier doc. 8.11, p. 5.

⁵⁶ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 5; Bâtir son quartier, doc. 6.5, l. 510.

Un citoyen recommande en outre à la Ville d'exiger du promoteur un document exposant les mesures temporaires prévues pour maintenir une circulation fluide et sécurisée sur le réseau de pistes cyclables durant les travaux de construction⁵⁷.

Le développement durable

Certification LEED

Plusieurs organismes appuient le modèle de gestion environnementale et la volonté du promoteur d'inscrire le projet dans une perspective dite durable. L'obtention projetée d'une certification *LEED for Neighbourhood Design*, accroît également l'attrait du projet. Cependant, le RESO souhaite que le modèle écologique de développement n'entraîne pas d'augmentation des coûts d'aménagement pour le logement social et communautaire, ainsi que le pôle d'emploi.

Pour sa part, l'École de technologie supérieure et ses chercheurs voudraient contribuer activement aux efforts de la SIC en ce qui a trait au développement de nouvelles techniques de conception intégrée et de construction en développement durable. L'École trouve que le projet *Les Bassins du Nouveau Havre* offre de multiples possibilités de projets de recherche et de stages pour étudiants⁵⁸.

Recyclage du bâtiment

Un autre citoyen a souligné que l'édifice de Postes Canada est l'unique grand bâtiment en très bon état à Griffintown, avec ses panneaux solaires et son espace vert devenu un vrai parc communautaire. Dans son mémoire, ce citoyen propose de multiples visions pour réutiliser ou transformer l'édifice : centre communautaire, maison de la culture, centre avec logement pour personnes âgées, ou centre international de paix⁵⁹.

⁵⁷ Coalition de la Petite-Bourgogne/Quartier en santé, doc. 8.6, p. 5, M. Denis Munger, doc. 8.3, p. 2; M. Jude Levasseur, doc. 9.5, p. 6, 7.

⁵⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 9.9, p. 3; CSSS Sud-Ouest-Verdun, doc. 8.15, p. 2; Le RESO, doc. 8.8, p. 9; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6; École de technologie supérieure, doc. 9.2, p. 7.

⁵⁹ M. Harvey Lev, doc. 8.1.

Art public

Culture Montréal considère que les futurs promoteurs privés devraient, comme les administrations publiques, investir une partie du budget de construction pour la création d'œuvres d'art publiques afin de rejoindre les citoyens et d'enrichir leur environnement immédiat⁶⁰.

2.7 Le cadre réglementaire

La requalification du secteur

Un résident du secteur souligne que le gel des permis liés au projet du Village Griffintown a déjà causé beaucoup de difficultés dans le secteur. Il propose que les critères pour l'octroi des permis soient allégés afin de permettre la réutilisation des vieux entrepôts dans le secteur. De manière créative, grâce à des petites galeries, ateliers, une boutique de livres et autres idées, le quartier pourrait se revitaliser et se transformer en incubateur d'entreprises qui ne peuvent pas défrayer les coûts d'un nouveau local au centre-ville.

Les exigences de la Ville

Plusieurs participants se sont reportés aux études et orientations préparées pour et par la Ville dans l'optique de guider le réaménagement du site de Postes Canada avant 2007. À leur avis, ces études respectaient les exigences du plan d'urbanisme et les participants ne comprennent pas pourquoi les orientations ont changé depuis⁶¹.

Par ailleurs, le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath et La Compagnie Immobilière Gueymard prétendent que la Ville crée du zonage parcellaire pour le projet de la SIC et qu'elle contrevient à l'impartialité à laquelle l'application du plan d'urbanisme devrait être soumise. Ils rappellent que la Ville n'a pas accordé de dérogation à la hauteur des bâtiments au projet des Lofts Redpath pour la construction d'un étage additionnel. La Ville a obligé le promoteur à respecter le plan d'urbanisme.

⁶⁰ Culture Montréal, doc. 9.6, p. 6.

⁶¹ Mme Barbara Dylla, doc. 9.4, p. 4,7; M. Alain Delahaie, doc. 6.1, l. 2405-2625.

Le cadre réglementaire avancé par la Ville permet d'admettre la réalisation du projet de la SIC, car selon le Syndicat, il a été calqué sur le projet lui-même. Pourtant, l'appréciation des impacts qu'entraînera le projet de la SIC ne doit pas être façonnée relativement à une réglementation en voie d'approbation, mais par rapport aux exigences en vigueur.

Par conséquent, le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath exige que la SIC procède à une étude d'impact éolien à l'extrémité sud des corridors créés par les bassins. Selon le Syndicat, le fait de vérifier les effets réels du vent ne peut que constituer un gage de qualité.

De plus, vu la clientèle familiale ciblée, le Syndicat recommande que la SIC se conforme non seulement aux normes minimales, mais dépasse les exigences des durées d'ensoleillement appropriées aux rues, parcs, espaces communs, lieux publics et privés⁶².

Les projets de règlements

Héritage Montréal⁶³ suggère des amendements à cinq articles du projet de règlement P-09-004.

- Premièrement, la section des usages devrait inclure les activités liées aux ateliers-résidences (voir section 3, sous-section 1).
- Deuxièmement, les hauteurs devraient être assujetties à une évaluation d'impact sur le paysage urbain et sur les vues d'intérêt dans le secteur, à partir d'un cadre qui prend en considération le caractère du Canal de Lachine et sa relation aux environs (voir article 9).
- Troisièmement, la qualité des vues qu'offrent les cours aux utilisateurs du canal devrait être prise en compte (voir article 23.1 d).
- Quatrièmement, les mesures qui visent à créer un effet d'ouverture dans les cours des résidences doivent aussi s'appliquer au Canal de Lachine, pour éviter l'effet d'enfermement que causerait une série de bâtiments de 25 mètres de hauteur en bordure de ce dernier. (voir article 23.1 g).

⁶² Compagnie Immobilière Gueymard et Associés ltée, doc. 9.1, p. 3; Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath, doc. 6.4, l. 1510; doc. 8.10, p. 15, 16.

⁶³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 9.

- Cinquièmement, la contribution réelle de tout bâtiment en hauteur au paysage urbain du secteur devrait être démontrée, et un mécanisme d'évaluation devrait aussi être établi (voir articles 23.1 j et k).

L'accord de développement

Transparence du processus

Afin d'assurer une compréhension continue du projet et de la démarche de la SIC, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain demande que les ententes entre le promoteur et les constructeurs soient transparentes et que des rapports étroits soient établis avec les riverains et les partenaires du milieu⁶⁴.

Économie sociale

Dans une optique d'économie sociale, la rentabilité s'évalue non seulement en terme monétaire, mais aussi par la contribution au développement démocratique, par le soutien d'une citoyenneté active et par la promotion de valeurs et d'initiatives de prise en charge individuelle et collective. Aussi la SIC est-elle appelée par Le RESO, la Cité des Artistes et ses autres partenaires à réserver certains lots pour une période de 24 à 36 mois. Cette allocation de temps leur permettrait d'obtenir le montage financier nécessaire à la réalisation de leurs projets, car les organismes œuvrant en économie sociale ne travaillent pas dans la même optique de concurrence que les entreprises traditionnelles⁶⁵.

⁶⁴ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 9.9, p. 3.

⁶⁵ Le RESO, doc. 6.5, l. 2021; Cité des artistes, doc. 8.7, p. 5, 6.

3 L'analyse et les recommandations de la commission

Le projet *Les Bassins du Nouveau Havre* proposé par la Société immobilière du Canada (SIC) a été intégré au programme *Imaginer – Réaliser Montréal 2025* de la Ville, qui met de l'avant des grands projets susceptibles d'avoir des effets structurants sur leur milieu.

Ce projet vise le redéveloppement d'un site d'une grande valeur pour le Sud-Ouest. Situé en bordure du canal de Lachine, dans le quartier Griffintown, à proximité du centre-ville, voisin de l'écluse Saint-Gabriel et du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, ce site est au cœur de l'histoire et du patrimoine montréalais. Cette propriété constituait une composante essentielle de l'ancien port intérieur de Montréal, avec ses quatre bassins et les quais qui les bordaient.

La SIC, propriétaire du site depuis 2007 et promoteur du projet, s'est engagée dans un processus de concertation avec la municipalité et les acteurs du milieu afin d'intégrer leurs préoccupations dans le concept d'aménagement. Le Plan directeur présenté en consultation publique propose de mettre en valeur les anciens bassins en aménageant leurs enceintes en plans d'eau peu profonds ou en aires publiques. Il prévoit une mixité de fonctions et favorise la prédominance du logement, avec un pôle d'emplois et de commerces d'appoint.

Les participants à la consultation publique ont soulevé plusieurs enjeux d'intégration du projet au quartier. Certains se sont opposés au redéveloppement du site tandis que d'autres ont proposé des modifications visant à mieux encadrer la réalisation du projet. Tous souhaitent que la requalification de cette ancienne propriété industrielle et portuaire contribue à améliorer la qualité de vie des résidents du Sud-Ouest.

La commission présente dans ce chapitre son analyse du projet en regroupant les préoccupations soulevées par les participants selon deux thèmes : le Plan directeur proposé par la SIC et la mise en œuvre du projet.

3.1 Le Plan directeur

Cette section comprend une description du contexte ayant mené à l'élaboration du projet proposé par la SIC ainsi qu'une évaluation des diverses composantes de Plan directeur présenté en consultation publique.

Le contexte

Entre 1997 et 2002, le canal de Lachine a fait l'objet d'un programme majeur d'investissements fédéraux et municipaux de 100 millions de dollars. Ce programme a permis de réaménager le parc linéaire en une voie de promenade de près de 15 kilomètres reliant le Vieux-Port et le lac Saint-Louis. Il a aussi permis de restaurer les écluses et plusieurs bassins qui avaient été remblayés pour permettre à nouveau la navigation de plaisance.

Parallèlement, la Ville de Montréal a adopté une stratégie de revitalisation urbaine de façon à faire revenir une population résidente et pour attirer de nouvelles activités économiques. Plusieurs projets immobiliers, notamment dans le Sud-Ouest, ont permis de requalifier les friches industrielles en introduisant des fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux et d'ateliers d'artisans en bordure du canal.

La Société canadienne des Postes a mis en vente la propriété du 1500 rue Ottawa en 2002, après avoir transféré ses activités de tri postal à Ville Saint-Laurent. La communauté du Sud-Ouest et ses principaux acteurs socioéconomiques se sont alors mobilisés et ont manifesté à plusieurs occasions leurs attentes par rapport au redéveloppement du site.

Un large consensus s'est établi en faveur d'un projet mixte comprenant un secteur résidentiel, des commerces de voisinage et des services de proximité ainsi qu'un pôle d'emplois lié à la présence du canal de Lachine et axé sur la culture et le récréotourisme. Ce pôle d'emplois sera développé par le RESO et ses partenaires dans une optique d'économie sociale.

On peut rappeler que le site de l'ancien tri postal est adjacent au pôle de l'écluse Saint-Gabriel, est un des rares sites au Canada à posséder une concentration importante de bâtiments industriels datant de la fin du XIX^e siècle.

Le site est également voisin du secteur Peel-Wellington, pour lequel la Ville a adopté un plan particulier d'urbanisme (PPU) prévoyant une densification plus élevée que celle prescrite au Plan d'urbanisme en particulier aux abords du bassin Peel. Ce PPU de même qu'un important projet immobilier ont fait l'objet de consultations publiques menées respectivement par l'arrondissement et par le promoteur Devimco en 2008.

Le Plan directeur proposé par la SIC a été élaboré en concertation avec les représentants du milieu. Il comprend une mixité de fonctions et favorise la prédominance du logement pour stimuler le repeuplement du quartier Griffintown. La place allouée aux commerces d'appoint, aux espaces verts et aux lieux publics de même que la création d'un pôle d'emploi visent à créer un environnement convivial pour les résidents du quartier et répondant aux besoins des familles. Le projet est donc très attendu dans la communauté.

La mise en valeur des anciens bassins

La mise en valeur des anciens bassins constitue un élément-clé du concept d'aménagement. Les bassins 1 et 2 seront aménagés en plans d'eau peu profonds et seront de tenure privée. Les bassins 3 et 4 seront cédés à la Ville et comprendront des aires de jeux, des espaces récréatifs et un marais filtrant.

Le site sera aménagé de façon à ce que le sommet des murs soit au même niveau que la rue Basin et les passages piétonniers. Les enceintes des bassins seront aménagées à environ 1,5 m en contrebas, pour donner un point de vue en surplomb. Le plan prévoit aussi la construction de passerelles au-dessus des anciens bassins, sur la propriété de Parcs Canada. La transition et l'arrimage des aménagements entre le canal, les bassins, les voies piétonnes et les rues sont toutefois présentement à l'étude.

La proposition de la SIC n'est donc pas détaillée quant aux travaux requis pour restaurer les murs des bassins et construire les passerelles, à la fois sur son site et dans le parc du canal. La commission note par ailleurs que le plan directeur ne comprend aucun engagement formel de la part de Parcs Canada portant sur la réalisation de travaux dans le lieu historique du canal de Lachine. De plus, la programmation de l'arrondissement concernant l'aménagement des espaces publics et récréatifs qui seront cédés à la Ville n'a pas encore été établie.

- *La commission considère que l'absence d'engagement de la part de Parcs Canada et de la Ville de Montréal donne un caractère préliminaire au Plan directeur et appelle des précisions quant aux modalités et garanties de réalisation du concept de mise en valeur des anciens bassins.*

Plusieurs participants auraient préféré que la requalification du site s'inscrive davantage dans la continuité des efforts de mise en valeur du canal de Lachine et de ses abords, en prévoyant la restauration des bassins à des fins de navigation. Cette approche rejoint celle proposée par la Société du Havre en 2004, qui prévoyait que le plan de développement des terrains de Postes Canada comprenne l'obligation d'excaver, en tout ou en partie, les bassins originaux.

D'autres participants ont salué le souci du promoteur de rappeler l'histoire du site tout en proposant un développement urbain qui réponde aux besoins d'aujourd'hui. Toutefois, selon plusieurs, le projet devrait exposer davantage les murs des anciens bassins afin de mieux marquer leur présence dans l'aménagement du nouveau quartier.

- *La commission recommande à la SIC de rappeler plus fortement l'histoire du port intérieur de Montréal en exposant davantage les vestiges archéologiques constitués des anciens bassins. Elle recommande aussi que le projet de règlement encadrant la réalisation du projet reconnaisse explicitement la présence sur le site de ces vestiges archéologiques.*

Le cadre bâti

Le Plan d'urbanisme prévoit depuis 2004 une densification du cadre bâti aux abords du canal de Lachine afin de soutenir la revitalisation des friches industrielles. À cet effet, l'affectation du sol a été changée à résidentielle ou mixte dans plusieurs secteurs. Ces nouvelles affectations ont permis le déploiement de plusieurs projets immobiliers notamment aux environs du pont Monk, de la rue Saint-Ambroise et du marché Atwater.

La SIC justifie la densification du site sur la base de la rentabilité financière du projet. Ainsi, la construction de 2 000 logements assurerait la viabilité du programme de développement et ne pourrait être révisée à la baisse. Les études de rentabilité n'ont cependant pas été rendues publiques dans le cadre de la consultation pour des raisons de compétitivité commerciale.

Plusieurs résidants du quartier se sont opposés à la densification du site. Certains ont déploré la construction d'immeubles en hauteur dans le quartier, comme sur la rue de la Montagne, ainsi que la densification proposée pour le redéveloppement du secteur Peel-Wellington. Selon eux, les prescriptions de hauteur de bâtiment et de densité de construction sont beaucoup trop élevées et ne permettent pas de préserver le caractère identitaire du quartier. Ce caractère serait lié à la prédominance de bâtiments de faibles hauteurs dans le secteur de l'ancien port intérieur.

Plusieurs citoyens et organismes ne s'opposent pas à une densification du site mais considèrent que les dérogations au Plan d'urbanisme doivent être accompagnées de mécanismes assurant que toute construction en hauteur contribue réellement au paysage urbain. Certains participants ont demandé que ces dérogations soient compensées par une diminution de la densité de construction sur la partie ouest du site, pour mettre en valeur le pôle de l'écluse Saint-Gabriel et ses perspectives vers le mont Royal. Ils ont aussi suggéré d'éliminer les bâtiments parallèles au canal afin de ne pas bloquer les vues des promeneurs et pour assurer un ensoleillement adéquat des cours intérieures et des espaces publics. Plusieurs résidants du voisinage ont par ailleurs proposé que la partie ouest du site, actuellement libre de construction, soit aménagée en parc urbain.

- *La commission note que les orientations d'aménagement de la Ville pour le redéveloppement du site visent la protection du caractère du canal de Lachine et de sa relation avec le mont Royal et le centre-ville. À cet égard, elle estime que la volumétrie, la hauteur et l'agencement des bâtiments devraient être assujettis à une évaluation plus fine des impacts du projet sur le paysage urbain en particulier pour les utilisateurs du canal.*

Par ailleurs, certains participants ont souligné que la mixité proposée à travers l'intégration de différentes typologies résidentielles et commerciales est une formule peu présente à Montréal. Selon eux, une telle intégration est souhaitable mais ne saurait être réussie sans une qualité architecturale de premier plan pour tous les types de bâtiments construits sur le site.

Le logement

Le programme de développement s'inscrit dans les orientations de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville et prévoit 20 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Il s'inscrit aussi dans les orientations de la Politique familiale en offrant plus de 30 % de logements familiaux, un effort sans précédent pour un projet à proximité du centre-ville.

La plupart des participants ont appuyé l'approche de mixité des fonctions et des activités ainsi que l'inclusion de logements communautaires et abordables dans le volet résidentiel. Certains estiment cependant que le projet devrait favoriser la construction de logements abordables car la Petite Bourgogne et Pointe-Saint-Charles comportent déjà plus de 40 % de logements sociaux.

Il existe toutefois un consensus au sein de la communauté du Sud-Ouest à l'effet que les projets immobiliers d'envergure doivent inclure un pourcentage plus élevé de logements sociaux que celui visé par la stratégie de la Ville, afin de tenir compte du profil socioéconomique des résidents de l'arrondissement. Plusieurs organismes ont par conséquent demandé que ce pourcentage soit augmenté à 25 % dans le cas du projet proposé par la SIC.

La commission note par ailleurs que sur le plan de la rentabilité financière du projet, certains considèrent que l'inclusion de 30 % de logements sociaux et abordables n'est pas souhaitable car elle introduit un manque à gagner qui doit être compensé par une densification des constructions sur le site. D'autres estiment à l'inverse que l'inclusion de logements dont le financement est assuré par divers paliers de gouvernement permet au promoteur de démarrer le projet sur des bases plus solides, surtout dans un contexte d'incertitude du marché immobilier.

- *La commission souligne l'effort consenti par la SIC pour offrir plus de 30% de logements destinés aux familles et estime que le consensus établi dans le Sud-Ouest concernant l'inclusion de 25 % de logements sociaux et communautaires dans les grands projets immobiliers mérite d'être considéré.*

Le pôle d'emploi

Le RESO et ses partenaires souhaitent conclure une entente avec la SIC afin de réserver les terrains requis pour le développement d'un pôle d'emploi pendant une période de temps suffisamment longue pour compléter le montage financier des projets (24 à 36 mois). Ils demandent aussi que le prix de vente des terrains tienne compte des objectifs d'abordabilité des projets ainsi que de leur vocation culturelle et sociale.

De nombreux intervenants ont souligné le travail du RESO et ses efforts de collaboration avec la SIC pour développer un pôle d'emploi axé sur la culture, le récréotourisme et l'économie sociale. Ce projet répond aux besoins exprimés par le milieu en favorisant la création d'emplois et la formation de la main-d'œuvre. Il générera de plus un réseautage entre les acteurs culturels et communautaires et contribuera à la mise en valeur de l'histoire des lieux.

Le projet d'une centaine d'ateliers-résidences a soulevé beaucoup d'enthousiasme car il permettrait de contrer l'exode des artistes des quartiers centraux de Montréal en offrant des espaces abordables pour la création, la production et la diffusion artistiques, une priorité identifiée dans la Politique culturelle de la Ville de Montréal.

- *Le développement d'un pôle d'emploi par le RESO offre le potentiel d'accueillir en priorité des activités liées au secteur culturel et artistique. À cet égard, la commission considère que le projet de règlement devrait reconnaître de façon plus formelle ces nouvelles fonctions.*
- *La commission estime important de relier le pôle d'emploi à l'animation des espaces publics qui seront aménagés sur le site, afin d'assurer qu'il contribue à la mise en valeur historique et patrimoniale de port intérieur du canal de Lachine.*

Les commerces et services de proximité

Les participants ont appuyé l'implantation de commerces de voisinage et de services de proximité car ils estiment que leur présence est une condition de succès au développement d'un milieu de vie dynamique et convivial. Ils souhaitent que ces commerces et services soient accessibles financièrement et adaptés à la clientèle familiale.

Plusieurs intervenants sociocommunautaires ont insisté sur la nécessité de prévoir l'implantation sur le site d'un Centre de la petite enfance. Selon la représentante du Centre de santé et de services sociaux du Sud-Ouest-Verdun, le promoteur devrait aussi réserver les espaces nécessaires pour offrir aux familles des services de santé, car le quartier Petite-Bourgogne ne comprend pas de clinique médicale.

- *La commission estime que les demandes des intervenants sociocommunautaires sont fondées et recommande au promoteur de réserver sur le site les espaces nécessaires pour l'implantation d'un Centre de la petite enfance ainsi que des ressources en matière de santé et de services sociaux. Ces services, dont la planification relève du gouvernement du Québec, seraient actuellement requis dans le quartier.*

Les espaces publics et récréatifs

Les participants ont demandé à ce que la population soit impliquée dans les décisions concernant l'aménagement des espaces publics en vue d'assurer qu'ils répondent aux besoins du milieu et contribuent à l'attraction et la rétention de nouveaux résidants. Plusieurs ont rappelé l'importance de prévoir des équipements adaptés aux familles comme des parcs pour tout-petits, des barboteuses et des jeux d'eau. D'autres ont souligné que la densité d'occupation du site entraînera une fréquentation accrue des équipements sportifs, culturels et communautaires du quartier et estiment que de nouveaux investissements seront requis pour leur mise à niveau.

En réponse à ces préoccupations, l'arrondissement a indiqué que les services de loisirs ont coutume de travailler en collaboration avec les comités, les organismes et les citoyens concernés pour planifier l'ajout d'équipements dans les lieux publics. Il y aurait par ailleurs déjà une réflexion sur l'aménagement et l'animation des espaces qui seront cédés à la Ville dans le cadre du projet de la SIC afin d'assurer qu'ils soient conviviaux, sécuritaires et adaptés aux besoins des familles.

La proximité de plans d'eau en milieu résidentiel a par ailleurs soulevé des inquiétudes quant à la sécurité des jeunes enfants dans un développement résidentiel à prédominance familiale. Certains ont suggéré de prévoir des barrières architecturales ou des aménagements paysagers permettant de limiter l'accès à l'eau.

L'arrondissement a indiqué que le règlement d'urbanisme n'exige de clôtures qu'au pourtour de plans d'eau qui sont utilisés pour la baignade. Dans le cadre du projet de la SIC, la réglementation municipale applicable est la même que celle prévue pour les grands parcs. L'obligation d'installer des garde-corps serait requise lorsque la différence de niveau entre la surface de l'eau et les surfaces horizontales adjacentes est supérieure à 600 mm soit généralement vis-à-vis des passerelles, ponts et belvédères. Quant aux lois et règlements du Québec, le Code de construction ne traite pas des bassins extérieurs tandis que le Règlement sur la sécurité dans les bains publics ne concerne que les lieux aménagés pour la baignade.

- *À l'instar de plusieurs participants, la commission estime que la sécurité des jeunes enfants à proximité de plans d'eau en milieu résidentiel doit faire l'objet d'une réflexion plus approfondie de la part du promoteur et des autorités municipales. À cet égard, la commission invite la SIC, l'arrondissement et les services municipaux concernés à créer un comité de travail conjoint avec les représentants du milieu de la santé et des services sociaux.*

La gestion des déplacements

Plusieurs participants ont souligné que l'arrivée d'environ 5 000 nouveaux résidents et de plusieurs centaines de travailleurs entraînera inévitablement une augmentation de la circulation dans le secteur. Ils ont invité le promoteur à mettre en œuvre tous les moyens et initiatives possibles pour inciter les ménages à réduire leur utilisation de l'automobile. Certains ont également demandé de réduire le nombre de cases de stationnement autorisées en sous-sol, de façon à encourager encore davantage les modes de transports actifs et collectifs dans le cadre de grands projets immobiliers.

En ce qui a trait au transport collectif, de nombreux intervenants ont souligné que la desserte en transport en commun est insuffisante dans le quartier et ont demandé d'augmenter la fréquence et la diversité des trajets afin de réduire l'utilisation de l'automobile par les résidents, les travailleurs et les visiteurs.

- *La commission constate que le promoteur consent un effort tangible pour ne pas encourager les ménages à posséder plus d'une voiture en allouant 0,8 case de stationnement par logement dans son projet. Cet effort doit cependant être accompagné d'une planification appropriée de la part de la Société de transport de Montréal afin d'assurer des services efficaces en matière de transport collectif et permettre une réelle réduction de l'utilisation de l'automobile, en particulier pour les déplacements liés au travail.*

Selon plusieurs participants la construction d'une seule rue sur le site, dans le prolongement de la rue Basin, offre l'avantage de limiter la circulation locale. Des mesures particulières doivent toutefois être planifiées par le promoteur et par l'arrondissement de façon à limiter la circulation de transit, en particulier vers le pont des Seigneurs en période de pointe.

Le passage d'un usage industriel à un usage mixte a par ailleurs soulevé la question de la sécurité des déplacements aux alentours du site. Les représentants sociocommunautaires ont demandé des aménagements efficaces pour ralentir la circulation automobile et limiter le camionnage ainsi que des mesures de sécurité accrues pour les enfants. L'intersection des rues Guy, William et Ottawa représenterait à cet égard un défi important, surtout aux heures de pointe.

En ce qui a trait aux transports actifs, les participants ont apprécié le concept d'aménagement car les cinq allées piétonnes prévues sur le site créent des liens entre le secteur, les quartiers avoisinants et le parc linéaire. La présence de commerces et d'entrées des garages souterrains donnant accès à la rue Basin commanderait cependant des mesures d'apaisement de la circulation et des aménagements adéquats en regard de la sécurité des piétons et des cyclistes.

- ***La commission recommande au promoteur, à la Ville et à l'arrondissement de prévoir dès maintenant l'implantation de mesures de contrôle de la circulation véhiculaire afin d'assurer la sécurité des déplacements à pied et à vélo sur la rue Basin de même qu'aux alentours du site.***

Plusieurs intervenants se sont inquiétés du fait que le projet prévoit la construction de quatre passerelles au-dessus des anciens bassins dans le parc linéaire du canal de Lachine, obligeant les piétons et les cyclistes à partager les mêmes infrastructures pour leurs déplacements. La rive nord du canal comprend actuellement un sentier piétonnier distinct de la piste cyclable, ce qui offre un niveau de sécurité beaucoup plus adéquat et comparable à celui du réseau de la Ville de Montréal.

- *La commission rappelle l'affluence importante de visiteurs au parc du canal de Lachine en période estivale. Dans ce contexte, la commission estime que les travaux qui seront réalisés dans le parc linéaire doivent prévoir des voies piétonne et cyclable distinctes, afin d'assurer la sécurité des personnes et la fluidité des déplacements utilitaires et récréatifs.*

Le design écologique et la certification LEED-ND

Le plan directeur de la SIC propose une série de mesures et d'initiatives en matière de développement durable et de gestion écologique en vue d'obtenir une certification LEED-ND platine pour le projet.

La commission note que le projet de la SIC obtient plusieurs crédits de par son insertion dans une trame urbaine dense, sur un site contaminé et déjà desservi comprenant des accès au transport collectif ainsi que des aménagements favorisant les transports actifs. Il obtient des crédits pour la densité d'occupation résidentielle et commerciale, la mixité des usages, l'inclusion de logements abordables, l'adoption de mesures d'apaisement de la circulation et l'aménagement des espaces de stationnement en sous-sol.

Le projet obtient aussi des crédits pour la gestion des eaux pluviales, l'inclusion de toits verts et d'espaces verts et bleus permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur, la mise en valeur de vestiges archéologiques ainsi que l'adoption de normes concernant l'efficacité énergétique des bâtiments et les économies d'eau.

Le projet de la SIC n'obtient toutefois pas de crédit pour l'orientation solaire, en raison notamment du fait que la majorité des îlots construits ne sont pas disposés à plus ou moins 15 degrés de l'axe géographique est-ouest.

- *La commission recommande que le promoteur optimise le projet sur le plan de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel des espaces intérieurs et extérieurs.*

La commission note que le projet prévoit plusieurs bâtiments comportant une surhauteur et estime que l'agencement des constructions pourrait entraîner par endroits une accélération des vents au niveau du sol. La commission note également que les bâtiments comprendront 50% de toits verts dont certains seront utilisés comme milieu de vie. À cet égard, elle considère que leur aménagement doit en permettre une utilisation à la fois conviviale et sécuritaire.

- *La commission recommande au promoteur de réaliser une étude d'impact éolien afin de guider l'orientation et la localisation des toits verts ainsi que pour assurer le confort et la sécurité des personnes au niveau du sol et sur les toits-terrasses.*

Il paraît important de souligner que l'École de technologie supérieure souhaite contribuer aux efforts du promoteur en matière de développement écologique et de développement durable. En effet, le projet de la SIC offre de multiples possibilités de stages et de projets de recherche dans toutes les disciplines de génie.

3.2 La mise en œuvre du projet

Presque tous les participants ont tenu à féliciter la SIC pour la qualité du processus d'élaboration du Plan directeur. Selon plusieurs, la collaboration entre les promoteurs et les acteurs du milieu est au cœur de la réussite de projets en milieu urbain. Tous souhaitent que cette collaboration soit maintenue et même élargie dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

La réalisation du projet a néanmoins suscité beaucoup de commentaires de la part des participants. Leurs préoccupations concernent l'intégration du projet au quartier ainsi que le maintien du caractère identitaire du secteur, associé au canal de Lachine et à son ancien port intérieur. Leurs commentaires concernent aussi le projet de règlement, l'accord de développement et le suivi des travaux.

L'intégration du projet au quartier

Le remplacement de l'activité industrielle par les fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux et d'ateliers d'artisans est de plus en plus marqué dans le Sud-Ouest. Depuis une vingtaine d'années, plusieurs secteurs adjacents au quartier Griffintown ont connu des transformations comme la Petite-Bourgogne, les environs du marché Atwater et le pôle de l'écluse Saint-Gabriel. Parallèlement, l'implantation de l'École de technologie supérieure et la réalisation de plusieurs projets immobiliers ont permis d'augmenter la population et le nombre d'emplois dans le quartier.

Le quartier Griffintown présente généralement une trame de rues régulière au nord de la rue Notre-Dame, ce qui facilite les déplacements piétonniers. La trame de rue a par contre été modifiée en plusieurs endroits, entre le canal et la rue Notre-Dame, pour permettre la construction d'entrepôts, d'usines et de manufactures sur de très grands îlots. La requalification de ces ensembles industriels devrait permettre, à plus ou moins long terme, de recomposer une trame régulière afin de mieux relier l'ensemble du quartier aux berges du canal.

Le site de l'ancien tri postal est situé au sud de la rue Notre-Dame, dans le secteur William du quartier Griffintown. Plusieurs citoyens ont rappelé que ce secteur est peu habité et comporte de nombreuses usines et entrepôts de même que plusieurs terrains vacants utilisés à des fins de stationnement. Selon eux, la vocation industrielle du secteur est peu compatible avec l'insertion d'un quartier résidentiel car les nouveaux arrivants devront composer avec des nuisances importantes associées à la présence d'industries et à la circulation de véhicules lourds.

- ***La commission rappelle que la revitalisation du quartier Griffintown entraînera au cours des prochaines années un ensemble d'interventions visant la transformation de bâtiments et la réfection des infrastructures. Dans ce contexte, elle recommande à l'arrondissement de prévoir dès maintenant l'implantation de mesures permettant d'atténuer les nuisances associées à la cohabitation des fonctions dans le voisinage du projet, notamment sur le plan du camionnage.***

Le maintien du caractère identitaire du secteur

Le paysage du canal de Lachine constitue un élément identitaire du site, avec les perspectives qu'il offre sur le profil du centre-ville et de la montagne. Selon de nombreux participants, les simulations visuelles mises à la disposition du public dans le cadre de la consultation ne permettent pas d'apprécier véritablement l'impact du projet sur le paysage urbain. Plusieurs craignent que les constructions proposées auront pour effet non pas « d'encadrer » mais plutôt « d'enfermer » le paysage du canal.

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest comprend des critères de qualité architecturale concernant la construction de bâtiments comportant une surhauteur. Ces critères prévoient qu'un projet de construction doit tendre à maintenir les vues et les perspectives d'intérêt de manière à assurer des relations visuelles entre le mont Royal, le fleuve, le canal de Lachine, les immeubles d'intérêt patrimonial localisés à proximité ainsi que les quartiers environnants. Plusieurs participants ont demandé que ces critères soient intégrés au projet de règlement visant à permettre le redéveloppement du site par la SIC.

- *La commission recommande d'inclure au projet de règlement P-09-004 les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest visant à encadrer la construction des bâtiments comportant une surhauteur, afin que chaque demande de permis soit accompagnée d'études visant à maintenir les vues et perspectives d'intérêt.*

La propriété de la SIC est adjacente au pôle de l'écluse Saint-Gabriel qui est un des rares sites au Canada à posséder une concentration importante de bâtiments industriels datant de la fin du XIX^e siècle. Plusieurs édifices d'intérêt patrimonial ont été épargnés de la démolition et ont été transformés ou sont en voie de l'être comme ceux de la Belding Corticelli, de la Redpath Sugar Refinery, de la Robin and Salder Company et de la Northern Electric Company (Nordelec). Ce secteur est rehaussé par la présence du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, aménagé sur une presqu'île entourée de l'écluse et d'un canal de fuite.

- *La commission estime que le secteur de l'écluse Saint-Gabriel constitue un lieu privilégié pour accueillir des infrastructures liées à l'interprétation de l'histoire du canal et de son port intérieur. À cet égard, elle invite le promoteur, la Ville et l'arrondissement à appuyer le RESO et ses partenaires dans leurs démarches auprès de Parcs Canada afin d'intégrer au pôle d'emploi le futur centre de l'interprétation de l'histoire du canal de Lachine.*

Certains participants ont soulevé l'enjeu de la conservation du patrimoine du quartier environnant qui comprend plusieurs constructions modestes témoignant de la vocation ouvrière et industrielle du secteur. Selon eux, les paramètres de densité de construction et de hauteur de bâtiment prescrits au Plan d'urbanisme semblent vouer ce patrimoine à la démolition. Le récent débat sur le projet proposé par Devimco dans le secteur Peel-Wellington a d'ailleurs contribué à révéler la grande vulnérabilité de ces bâtiments d'intérêt.

Plusieurs participants ont demandé que des démarches de citation ou de classement soient étudiées par exemple pour l'ensemble de la « New City Gas of Montreal », l'un des plus remarquables complexes industriels à Montréal sur le plan architectural et historique, de même que pour le « Griffintown Horse Palace », un ensemble datant du milieu du XIX^e siècle comprenant une maison typique du quartier, une petite auberge, une écurie et une cour intérieure.

Une résidente du quartier a aussi proposé de mettre en valeur le caractère identitaire du quartier en développant un « corridor culturel » entre le pôle récréotouristique du projet et le musée d'archéologie et d'histoire de Montréal Pointe-à-Callière. Ce corridor culturel permettrait de renouveler le lien entre Griffintown et le Vieux Montréal en mettant l'accent sur les sites culturels et historiques existants.

- *La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement d'étudier les possibilités de citation et de classement des bâtiments d'intérêt patrimonial du quartier Griffintown, incluant les constructions modestes, afin de préserver et mettre en valeur le caractère ouvrier et industriel du secteur.*

- *La commission estime que le développement d'un « corridor culturel » entre le Vieux-Montréal et le secteur de l'écluse Saint-Gabriel semble très prometteur et devrait être intégré au volet éducatif du projet de la SIC.*

Le cadre réglementaire

La commission a formulé dans les pages précédentes les trois recommandations suivantes concernant le projet de règlement visant à encadrer le redéveloppement du site :

- *Le projet de règlement devrait reconnaître la présence sur le site des vestiges archéologiques constitués des quatre anciens bassins.*
- *Le projet de règlement devrait identifier les fonctions et les usages liés au développement d'un pôle d'emploi à vocation culturelle et récréotouristique.*
- *Le projet de règlement devrait inclure les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest visant à encadrer la construction des bâtiments comportant une surhauteur.*

La commission note par ailleurs que les critères d'aménagement, d'architecture et de design inclus au projet de règlement sont de nature qualitative.

- *La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement d'inclure au projet de règlement des critères d'aménagement, d'architecture et de design à caractère plus normatif, afin de faciliter l'évaluation des moyens proposés par le promoteur pour atteindre la qualité architecturale souhaitée.*

La commission note également que la documentation déposée dans le cadre de la consultation ne comprend pas de description du bâtiment de la Société canadienne des Postes.

- *Considérant l'intérêt collectif en regard du patrimoine industriel moderne, la commission estime que les exigences de la Ville et de l'arrondissement devraient inclure l'obligation pour le promoteur de documenter l'histoire, l'architecture et la déconstruction du bâtiment existant.*

L'accord de développement

La commission discute dans cette section des éléments concernant l'accord de développement qui ont été abordés au cours de la consultation publique : les infrastructures locales, l'aménagement des espaces publics, la tenue de concours architecturaux, la construction des logements sociaux, le développement communautaire et de l'emploi, les garanties de réalisation du projet et les mesures de contrôle des nuisances durant les travaux de construction.

Les infrastructures locales

La Ville a modifié sa réglementation en 2008 de manière à contribuer au coût de construction des infrastructures locales pour les logements sociaux et pour les ensembles familiaux. Le règlement devrait toutefois être ajusté pour en permettre l'application dans le cas du projet de la SIC en regard des unités réservées aux familles.

- *La commission recommande à la Ville de modifier le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux de façon à pouvoir contribuer au coût des infrastructures locales pour les logements dédiés aux familles. Elle encourage aussi la Ville à contribuer au coût des infrastructures locales requises pour le pôle d'emploi, afin de soutenir les projets d'économie sociale proposés par le RESO.*

Le Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux prévoit par ailleurs que la Ville contribuera au coût d'aménagement du marais filtrant en fonction de la superficie de plancher allouée dans le projet pour la construction de logements sociaux et d'ensembles familiaux.

L'aménagement des espaces publics

La SIC prévoit céder à la Ville les bassins 3 et 4. Les modalités de réalisation des travaux requis pour aménager le marais filtrant, les aires de jeux et les espaces publics n'ont toutefois pas été présentées dans le cadre de la consultation publique.

Les citoyens et organismes ont demandé que la Ville de Montréal et ses partenaires contribuent financièrement à l'aménagement des espaces publics prévus sur le site, en raison de leur localisation en bordure du canal de Lachine et de leur caractère historique et patrimonial.

- ***La commission considère que des espaces publics et récréatifs de qualité doivent être offerts à la population dès les premières étapes de réalisation du projet et recommande que les autorités municipales prévoient dès maintenant les budgets requis pour leur aménagement.***

La commission souligne que la Ville, en acceptant la cession des bassins 3 et 4, deviendra propriétaire de lots situés dans le lieu historique national du canal de Lachine et contigus au parc linéaire. Considérant la complexité des ouvrages proposés par la SIC pour la mise en valeur des bassins et l'aménagement de passerelles, il paraît pour le moins surprenant que Parcs Canada ne soit pas partie prenante à l'accord de développement.

- ***La commission recommande à la Ville de prévoir, dans l'accord de développement ou dans une entente particulière avec Parcs Canada, des dispositions spécifiques concernant la cession à la Ville des terrains qui appartiennent à la SIC et qui sont contigus au parc du canal de Lachine.***

La tenue de concours architecturaux

Plusieurs intervenants ont demandé que la construction des bâtiments et l'aménagement des espaces publics fassent l'objet de concours architecturaux et de design qui viendront assurer la qualité des installations et garantir le respect des propositions énoncées dans le Plan directeur.

Certains ont de plus suggéré que les promoteurs privés, à l'instar des administrations municipales, réservent 1 % du budget de construction pour la création d'œuvres d'art public qui jalonnent les espaces publics et les cours intérieures des immeubles à logement.

- ***La commission souligne que le projet est localisé à l'intérieur du lieu historique du canal de Lachine et est voisin de l'écluse Saint-Gabriel, qui constitue un pôle d'intérêt historique et patrimonial. Dans ce contexte, elle recommande à la SIC de tenir des concours d'architecture et de design pour réaliser son projet et de réserver 1 % du budget de construction par la création d'œuvres d'art public.***

Les logements sociaux

Tel que mentionné précédemment, la commission estime que le consensus établi dans le Sud-Ouest concernant l'inclusion de 25 % de logements sociaux dans les grands projets immobiliers mérite d'être considéré. La Ville propose par ailleurs de subventionner la construction d'environ 150 logements dès 2011, ce qui répond aux attentes exprimées par le milieu. Les 250 autres logements seront construits en 2012-2013, selon la progression des travaux.

Le développement communautaire et de l'emploi

De nombreux participants ont demandé au promoteur de réserver sur le site les terrains dédiés au développement du pôle d'emploi ainsi que les espaces nécessaires pour l'implantation d'une garderie et d'une clinique médicale, afin de faciliter le montage financier de ces projets.

- ***La commission recommande à la SIC de conclure une entente avec le RESO afin de leur réserver, pour une période de deux à trois ans, les terrains dédiés au développement du pôle d'emploi. Elle recommande aussi à la SIC à réserver les espaces requis pour assurer que les services de proximité répondent aux besoins des familles et comprennent un Centre de la petite enfance de même que des ressources en matière de santé et de services sociaux.***

Les garanties de réalisation du projet

Certains participants se sont dits inquiets des garanties de réalisation du Plan directeur, compte tenu du contexte économique actuel. Certains craignent que le projet ne soit pas complété selon l'échéancier prévu mais soit plutôt développé au gré des aléas du marché immobilier.

En réponse à ces préoccupations, la SIC a indiqué que le contexte économique pourrait avoir un impact sur l'échéancier de réalisation du programme de développement mais que l'ajout d'un délai de quelques années, le cas échéant, n'aurait pas pour effet de compromettre la viabilité financière du projet.

Le contrôle des nuisances durant les travaux

Les résidants du quartier sont très préoccupés par le nombre de chantiers en cours ou prévus dans le Sud-Ouest, incluant ceux de la SIC, de Devimco et du Nordelec de même que ceux de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec pour la réfection majeure des autoroutes.

Selon plusieurs, le secteur compose déjà avec de sérieux problèmes d'embouteillage, de bruits et de qualité de l'air et des mesures de contrôle des activités de chantier doivent être intégrées à l'accord de développement et communiquées à la population.

La SIC prévoit informer les résidants du quartier de l'état d'avancement des travaux sur une base régulière et mettre en œuvre plusieurs mesures d'atténuation visant le contrôle du bruit, de la poussière et de la circulation. La Ville souhaite aussi coordonner les divers chantiers qui seront en cours dans le secteur afin d'assurer, d'une part, que les entrepreneurs respectent les normes et directives prévues et ne se nuisent pas entre eux et, d'autre part, que les résidants et les travailleurs ne subissent pas des nuisances inacceptables.

Conclusion

Le Plan directeur proposé par la SIC s'appuie sur le consensus établi au sein de la communauté du Sud-Ouest en faveur d'un projet mixte comprenant un secteur résidentiel, des commerces et des services d'appoint ainsi qu'un pôle d'emplois lié à la présence du canal de Lachine et développé dans une approche d'économie sociale. Il a été élaboré en collaboration avec les intervenants du milieu et est généralement bien accueilli par la population.

La consultation publique a toutefois mis en lumière certains enjeux qui méritent une attention particulière. Ces enjeux portent sur l'impact du projet sur le paysage urbain, sur la mise en valeur des vestiges archéologiques constitués des anciens bassins du port intérieur et sur l'intégration du projet au quartier Griffintown, pour lequel la Ville souhaite une intensification et une diversification des activités.

En ce qui a trait à l'impact du projet sur le paysage, la volumétrie des bâtiments et la densité des constructions ont soulevé un certain malaise car les paramètres du Plan d'urbanisme visent une densification du site et le promoteur propose d'ajouter quatre bâtiments comportant une surhauteur. Or le voisinage de l'ancien port intérieur est caractérisé par la présence de bâtiments de faible hauteur et le site offre présentement une perspective dégagée sur la silhouette du centre-ville et du mont Royal. Dans ce contexte, la commission recommande que la volumétrie, la hauteur et l'agencement des bâtiments soient assujettis à une évaluation plus fine des impacts du projet sur le paysage.

Dans le secteur mixte adjacent à l'écluse Saint-Gabriel et au parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, cette évaluation devrait viser la protection de la qualité du paysage offert aux utilisateurs du canal et mettre en valeur le tracé fondateur de la rue Guy vers le parc linéaire. Dans le secteur résidentiel donnant sur la rue du Séminaire, elle devrait permettre d'optimiser l'éclairage naturel des espaces intérieurs et extérieurs et tenir compte des facteurs climatiques pour faciliter l'aménagement des toits verts et assurer le confort des piétons.

En ce qui a trait à la mise en valeur des vestiges archéologiques, la proposition d'évoquer les enceintes des anciens bassins n'a pas fait l'unanimité. À l'instar de plusieurs intervenants, la commission estime qu'un rappel plus marqué de l'histoire du port intérieur de Montréal est souhaitable, avec une restauration plus près de l'authentique des murs des bassins. Le promoteur devra aussi préciser le concept d'aménagement car une partie des travaux de restauration sera effectuée dans le parc du canal de Lachine. La construction de passerelles au-dessus des anciens bassins a d'ailleurs suscité beaucoup d'inquiétudes de la part des usagers du parc.

Les participants ont par ailleurs rappelé le besoin d'améliorer la desserte en transport collectif dans le secteur ainsi que l'importance d'instaurer des mesures efficaces de contrôle de la circulation véhiculaire pour atténuer les nuisances liées à la cohabitation des fonctions résidentielle et industrielle. Ils ont aussi soulevé l'enjeu d'intégration du projet au quartier Griffintown, appelé à être transformé au cours des prochaines années. Plusieurs souhaitent que cette transformation permette de préserver les bâtiments témoins de l'histoire, souvent de construction modeste et associés au caractère ouvrier et industriel du secteur.

La commission estime qu'il y aurait lieu de développer une vision d'ensemble pour le redéveloppement par la SIC des cinq propriétés excédentaires du gouvernement du Canada situées dans le havre de Montréal. Cette vision d'ensemble permettrait notamment d'assurer la complémentarité des moyens proposés par la SIC pour répondre aux exigences et aux diverses politiques de la Ville de Montréal.

La commission estime aussi que la SIC, la Ville, le RESO et Parcs Canada doivent élaborer une vision commune afin que le développement d'activités récréotouristiques, artistiques et culturelles sur le site contribue au dynamisme du quartier ainsi qu'à son intégration aux pôles du Vieux-Montréal et du Vieux-Port.

Fait à Montréal, le 20 mai 2009

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Peter Jacobs
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM09 0030 et CM09 0029 du 26 janvier 2009. Ce mandat est encadré par l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4).

La consultation publique

Le 3 février dernier, l'Office annonçait la tenue de la consultation publique et rendait disponible dans son site Web la documentation relative au projet. Entre le 3 et 5 février, des annonces sont parues dans l'hebdomadaire *La Voix Populaire* et les quotidiens 24 heures, *Métro*, *Le Devoir* et *The Gazette*.

Près de 7705 dépliants ont été distribués dans le quartier de la Petite-Bourgogne et le nord de Pointe-Saint-Charles. Aussi, des courriels informant la tenue de la consultation ont été envoyés à près de 200 institutions et organismes communautaires et de loisirs, ainsi qu'aux listes de distribution du réseau interuniversitaire *Villes, Régions, Monde* et du site web *Kollectif.net*.

Une rencontre préparatoire a eu lieu le 9 janvier 2009, dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants de la Société Immobilière du Canada. Quelques semaines plus tard, le 3 février une seconde rencontre préparatoire a eu lieu dans les mêmes locaux avec les représentants chargés du projet à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Sud-Ouest.

La documentation de référence a été rendue accessible au bureau de l'OCPM et dans son site Internet, au bureau de l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi qu'au bureau du Greffe de la Ville de Montréal.

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente de la commission

M. Peter Jacobs, commissaire

Mme Catherine Vandermeulen, analyste et secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique

M. Alexis Musanganya, web mestr

M. Nhat tan Le, responsable de l'accueil

Mme Delphine Dusabe, responsable de l'accueil

Mme Christelle Lollier, responsable de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour la Ville de Montréal

Anne-Marie Balac, coordinatrice, Patrimoine et relations avec la direction du patrimoine, Direction Montréal, Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

François Bélanger, conseiller en aménagement, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise

Stéphane Conant, chargé de projets, SMVTP, Direction de la planification du développement du territoire, Division urbanisme

Johanne Couture, chef de division urbanisme, arrondissement - Le Sud-Ouest, Direction aménagement urbain et services aux entreprises, Division de l'urbanisme

Julia Davies, conseillère en aménagement, SMVTP, Direction de projet, Développement du logement social et abordable, Direction de l'habitation

Christian Lalonde, chef de projet, SMVTP, Direction de la planification du développement du territoire, Division gestion des grands projets

Gilles Lalonde, Ingénieur – chef d'équipe, Service des infrastructures / transport et environnement (SITE) Direction des transports, sécurité et aménagement du réseau artériel

Jean Lewis, chef de division études techniques, arrondissement- Le Sud-Ouest, Direction des travaux publics, Division des études techniques

Normand Lucas, conseiller en aménagement, SMVTP, Direction de la planification du développement du territoire, Division gestion des grands projets

Julie Nadon, conseillère en aménagement, arrondissement - Le Sud-Ouest, Direction aménagement urbain et services aux entreprises

Stéphane Tremblay, chef de section circulation, arrondissement – Le Sud-Ouest, Direction des travaux publics, Division des études techniques, Section circulation et inspections

Pour la Société Immobilière du Canada

M. Basil Cavis, directeur général, Immobilier, Québec, Société immobilière du Canada

Mme Josée Bérubé, architecte-urbaniste, professionnels agréés LEED, associée, Groupe Cardinal Hardy

M. André-Martin Bouchard, ingénieur, Directeur, Environnement, Génivar

M. François Riopel, ingénieur, directeur de projet, Infrastructures urbaines, Genivar

M. Jean-François Rouillon, ingénieur, chef de service, Planification des transports et circulation, Tecsuit

M. Aldo Sylvestre, directeur, Immobilier, Québec, Société immobilière du Canada

M. François Veronneau, archéologue, Société d'archéomatique Chronogramme-Lauverbec Inc.

Les participants aux séances d'information

17 février

Alain Delahaie
Denis Harvey
Denis Munger
Diane Dastous
Gilles Maillé
Joseph Baker
Karina Montambeault
Pauline Normand
Pierre Marcoux

18 février

Alain Delahaie
André Landry
Daniel Legault
Gille Maillé
Harvey Lev
Hélène Dansereau
John Burcombe
Karian Ter-Stepanian

19 février

Alain Delahaie
Barbara Dylla
Bernard Girard
Denis Munger
Derek Robertson
Gilles Maillé
Harvey Lev
Hervé Gueymard
Ian Rose
John Burcombe
Manuel Johnson
Marc Boucher
Mira Cliché
Ron Diamond
Vincente Perez

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 8, 9 & 10.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine.
 - 1.1.1. Annexe A -Territoire d'application
 - 1.1.2. Annexe B – Réaménagement du 1500 rue Ottawa
- 1.2. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 1.2.1. Annexe 1 – Les limites de hauteur

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Sommaire décisionnel
 - 2.3.1. Sommaire décisionnel - Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de modifier les limites de hauteur par l'ajout de certains secteurs de 44 mètres et 60 mètres dans le quadrilatère correspondant au site du 1500 Ottawa – Les Bassins du Nouveau Havre – Modification Plan d'urbanisme
 - 2.3.1.1. Recommandation
 - 2.3.2. Sommaire décisionnel – Adopter en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement permettant l'occupation, la transformation et la construction du lot 1 852 819 – 1500 Ottawa – Les Bassins du Nouveau Havre
 - 2.3.2.1. Recommandation
 - 2.3.2.2. Recommandation - addenda
- 2.4. Interventions
 - 2.4.1. Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain – modification au plan d'urbanisme
 - 2.4.1.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 5 décembre 2008
 - 2.4.1.2. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal – 11 décembre 2008
 - 2.4.1.3. Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – 1^{er} décembre 2008
 - 2.4.2. Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain – Projet de règlement
 - 2.4.3. Intervention – Affaires corporatives, Direction du contentieux

2.5. Résolutions

- 2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 13 janvier 2009 – CA09 -22 0031
- 2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 13 janvier 2009 – CA09 -22 0032
- 2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009 – CE09 – 0090
- 2.5.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009 – CE09 – 0091
- 2.5.5. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009 - CM09 0030
- 2.5.6. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009 – CM09 0029

2.6. Formulaire de dépôt (version anglaise)

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Plan directeur – Les Bassins du Nouveau Havre – version finale 12 janvier 2009
- 3.2. Étude d'impact sur l'ensoleillement – décembre 2008
- 3.3. Étude d'impact sur les déplacements
- 3.4. Inventaire archéologique
- 3.5. Réponses aux questions adressées à la Société Immobilière du Canada (SIC) par l'OCPM
- 3.6. Présentation faite par la SIC lors de la séance du 17 février
- 3.7. Présentation faite par la SIC lors de la séance du 18 février
- 3.8. Activités d'information et de consultation sur le projet des Bassins du Nouveau Havre
- 3.9. Présentation faite par la SIC lors de la séance du 19 février
- 3.10. Perspectives visuelles demandées lors des séances d'information
- 3.11. Réponses aux questions additionnelles de la commission
- 3.12. Complément d'information sur la répartition de la superficie totale du terrain et sur l'étude d'ensoleillement

4. Documentation déposée par la Ville et l'arrondissement du Sud-Ouest

- 4.1. Présentation au comité exécutif pour la mise en valeur du site de l'ancien centre de tri postal – 13 décembre 2006
- 4.2. Présentation faite par l'arrondissement du Sud-Ouest à la séance du 17 février
- 4.3. Présentation faite par la Ville de Montréal à la séance du 17 février

- 4.4. Étude préparée pour la Ville en 2003 en vue du développement éventuel du site de l'ancien tri postal
- 4.5. Présentation faite par l'arrondissement du Sud-Ouest à la séance du 19 février
- 4.6. Réponses de l'arrondissement du Sud-Ouest aux questions de la commission
- 4.7. Réponses de l'arrondissement du Sud-Ouest aux questions additionnelles de la commission

5. Documentation déposée par la commission

- 5.1. Compte-rendu de la réunion préparatoire de la commission avec l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.
- 5.2. Compte-rendu de la réunion préparatoire de la commission avec le promoteur.
- 5.3. Questions à la Ville et à l'arrondissement du Sud-Ouest (voir 4.6)
- 5.4. Questions à la Société Immobilière du Canada
- 5.5. Questions additionnelles à la Société Immobilière du Canada (voir 3.11)
- 5.6. Questions additionnelles à l'arrondissement du Sud-Ouest (voir 4.7)

6. Transcriptions

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 17 février 2009
- 6.2. Transcriptions de la séance d'information du 18 février 2009
- 6.3. Transcriptions de la séance d'information du 19 février 2009
- 6.4. Transcriptions de la séance d'audition du 9 mars 2009
- 6.5. Transcriptions de la séance d'audition du 10 mars 2009

7. Documents de références et liens utiles

- 7.1. Programme d'aide financière – Habitations urbaines pour famille
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15865620&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.2. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15917571&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.3. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale – Arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019)
 - 7.3.1. Règlement modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale – Arrondissement du Sud-Ouest (RCA08 22014)
- 7.4. Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales C-1.1

- 7.5. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.6. Les bassins du Nouveau Havre <http://www.lesbassins.ca/>
- 7.7. Lieu historique national du Canada du Canal-De-Lachine – Plan directeur
- 7.8. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest - amendements et annexes.
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=81,7425645&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.9. La mixité sociale en habitation – rapport de recherche réalisé pour le service de l'habitation de la ville de Montréal – mai 2002

8. Mémoires avec présentation orale

- 8.1. Harvey Lev
- 8.2. La Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal (CCISOM) (voir 9.8)
- 8.3. Table des acteurs culturels du Sud-Ouest
- 8.4. POPIR – Comité logement
- 8.5. Mme Hélène Dansereau
- 8.6. Coalition de la Petite-Bourgogne
- 8.7. La Cité des Artistes
- 8.8. RESO-Regroupement économique et social du Sud-Ouest
- 8.9. Mme Karine Ter-Stepanian
- 8.10. Syndicat des copropriétaires des lofts Redpath
 - 8.10.1. Présentation Power Point
 - 8.10.2. Ensoleillement Midi
 - 8.10.3. Ensoleillement 15h
- 8.11. GRT Bâtir son quartier
- 8.12. Mme Judith S Bauer
 - 8.12.1. Présentation Power Point
- 8.13. M. Denis Munger
- 8.14. Héritage Montréal
- 8.15. C.S.S.S. Sud-Ouest-Verdun

9. Mémoires sans présentation orale

- 9.1. Cie Immobilière Gueymard et Associée Ltée
- 9.2. L'École de technologie supérieure

9.3. FRAPRU

9.4. Mme Barbara Dylla

9.5. M. Jude Levasseur

9.6. Culture Montréal

9.7. Fonderie Darling

9.8. La Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal (CCISOM)

9.9. Chambre de commerce du Montréal métropolitain

9.10. Mme Nancy Dowd

10. Présentation orale sans dépôt de mémoire

10.1. Bernard Girard

Annexe 3 – Le projet de règlement P-09-004

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LE TERRAIN PORTANT LE NUMÉRO DE LOT 1 852 819 DU CADASTRE DU QUÉBEC ET BORDÉ DES RUES RICHMOND, OTTAWA, DU SÉMINAIRE ET DU PARC LINÉAIRE DU CANAL DE LACHINE

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine est autorisée.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 8 à 10, 43, 81 à 86, 137 et 399 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

SECTION III CONDITIONS

SOUS-SECTION 1 USAGES

4. Seuls les usages de la famille habitation et de la catégorie d'usage E.1, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) sont autorisés.

5. Malgré l'article 4, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs C-1a, C-1b1 et C-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, aux rez-de-chaussée et aux 2^e étage des

unités ayant front sur la rue Basin, la rue Ottawa et les bassins no 4 identifiés sur ce plan, les usages suivants sont autorisés :

- 1° usages C.1(1) et C.1(2), tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), sauf l'usage carburant;
- 2° bureau, sans superficie de plancher maximale.

6. Malgré l'article 4, sur la partie de territoire identifiée comme secteur C-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, l'usage bureau est autorisé à tous les étages.

7. Malgré l'article 4, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs D-1 et D-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les usages suivants sont autorisés :

- 1° usages C.2, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), sauf les usages carburant, débit de boissons alcooliques, salle de billard et pièces, accessoires d'automobiles (vente);
- 2° salle d'exposition;
- 3° salle de réception;
- 4° salle de réunion;
- 5° salle de spectacle;
- 6° restaurant, sans superficie de plancher maximale.

SOUS-SECTION 2

HAUTEUR

8. La hauteur minimale prescrite est de 12,5 m.

9. La hauteur maximale prescrite est de 25 m.

Malgré le premier alinéa, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs A-1a et A-2a sur le plan joint en annexe B au présent règlement, la hauteur maximale prescrite est de 60 m sur au plus 30 % de la superficie de chacun de ces secteurs et sur la partie de territoire identifiée comme secteur C-1b1 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, la hauteur maximale prescrite est de 44 m.

SOUS-SECTION 3

IMPLANTATION

10. La densité minimale prescrite est de 3,0 et la densité maximale prescrite est de 4,5.

11. Le taux d'implantation minimal prescrit est de 35 %.

Malgré le premier alinéa, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs A-1a, A-1b, A-2a et A-2b sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le taux d'implantation minimal prescrit est de 30 %.

12. Les balcons ne sont autorisés que dans les cours intérieures.

13. Un bâtiment doit avoir un toit recouvert d'une surface végétale ou d'un matériau réfléchissant.

14. Pour un secteur A-1a, A-2a et A-2b, le mur avant le plus rapproché de l'emprise de la rue du Séminaire doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 20 m à partir de cette emprise.

15. Les bâtiments implantés de part et d'autre des bassins no 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement doivent être distancés d'au moins 20 m.

SOUS-SECTION 4 **STATIONNEMENTS**

16. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé au niveau sous-sol d'un bâtiment uniquement.

17. Malgré l'article 576 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un usage de la famille habitation, le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est d'une unité de stationnement pour 2 unités de logement et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est d'une unité de stationnement pour une unité de logement.

18. Malgré l'article 17, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs B-1b et C-1a sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est d'une unité de stationnement pour 4 unités de logement et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est d'une unité de stationnement pour une unité de logement.

SOUS-SECTION 5 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

19. Une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

20. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager visé à l'article 19 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

21. L'aménagement paysager d'au moins 50 % de chacune des cours de chaque secteur doit être réalisé au plus tard lorsque 50 % des unités de ce secteur sont complétées et l'aménagement

intégral de ces cours doit être réalisé au plus tard lorsque toutes les unités de ce secteur sont complétées.

SOUS-SECTION 6

AMÉNAGEMENT D'UN BASSIN DE RÉTENTION

22. Malgré l'article 89.28 du Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales (C-1.1), un bassin de rétention peut être aménagé en cour avant.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

23. En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement :

1° à l'égard de l'architecture :

- a) l'implantation d'un bâtiment doit favoriser une interaction avec une cour et assurer un bon encadrement du domaine public et des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement;
- b) un bâtiment longeant les bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les allées piétonnières et les rues doit tendre à offrir des façades principales présentant un caractère public, en favorisant un maximum d'ouvertures et d'accès de manière à cadencer le parcours des usagers du domaine public et à assurer un meilleur sentiment de sécurité et permettre, à partir du troisième niveau hors-sol du bâtiment, l'avancée de volumes en porte-à-faux en direction du domaine public;
- c) dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le volume d'un bâtiment doit tendre à conférer à l'ensemble résidentiel un caractère insulaire au cœur de ces deux bassins;
- d) au sud de la rue Basin, une cour formée par l'implantation des bâtiments doit tendre à assurer une ouverture vers le canal de Lachine permettant de maximiser l'ensoleillement et les vues offertes sur ce canal à partir des unités donnant sur ces cours;
- e) à l'ouest des bassins 4 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, un bâtiment peut présenter une emprise au sol plus importante assurant une transition entre l'échelle des bâtiments industriels existants plus à l'ouest et celle des autres bâtiments situés sur le territoire;

- f) la hauteur d'un bâtiment doit tendre à assurer un bon encadrement des rues, des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement et des cours;
 - g) le volume d'un bâtiment doit tendre à présenter des variations de hauteurs et des retraits aux étages supérieurs selon des agencements qui contribuent à créer un sentiment d'ouverture dans les cours et à maximiser leur ensoleillement. Au-delà du sixième étage d'un bâtiment, le volume du bâtiment doit tendre à présenter des retraits permettant l'aménagement de toits-terrasses;
 - h) dans les secteurs B-1b et B-2b tels qu'identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une unité du rez-de-chaussée doit privilégier un accès direct à un espace extérieur donnant sur une rue, une allée piétonnière ou une cour;
 - i) une ouverture donnant sur le domaine public peut prendre la forme de loggias, de balcons français ou de vérandas;
 - j) un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages doit tendre à se distinguer des autres bâtiments du territoire de manière à créer de nouveaux repères architecturaux de grande qualité dans le paysage urbain du secteur et du canal de Lachine;
 - k) le volume d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages localisé dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, doit tendre à bénéficier d'un traitement architectural privilégiant la transparence des façades, de manière à procurer aux logements une luminosité naturelle maximale de jour et à animer les rives du canal de Lachine le soir. Ce volume doit être traité de manière à présenter des avancées ponctuelles dans l'emprise de ces bassins;
 - l) la façade principale d'un bâtiment marquant l'intersection des rues Ottawa, William et Guy doit tendre à présenter un traitement architectural particulier et à favoriser l'intégration d'une installation artistique significative marquant l'entrée sur le territoire;
 - m) la localisation des accès aux stationnements souterrains et aux autres aires de services desservant un bâtiment doit être privilégiée à partir des rues Basin, Ottawa et Richmond, en évitant toutefois de générer une concentration de ces accès pouvant nuire au caractère et à la convivialité du parcours piétonnier de ces rues;
- 2° à l'égard des cours :
- a) le redéveloppement du territoire doit tendre à assurer la mise en valeur de l'empreinte des quatre anciens bassins initialement aménagés sur le territoire;

- b) l'aménagement des cours avant doit tendre à favoriser l'ouverture et les liens entre le canal de Lachine et le quartier, tout en assurant le caractère public des lieux;
- c) une cour intérieure doit tendre à présenter des agencements diversifiés de surfaces végétales et minérales, pouvant inclure des trottoirs de bois et des terrasses, et des variations de niveaux, afin de favoriser la création de sous-espaces aisément appropriables et distinguer les espaces extérieurs communs des espaces extérieurs privés.

SECTION V
DISPOSITIONS FINALES

24. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 689 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B
SECTEURS D'APPLICATION

GDD 1083468009

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.