

**Redéveloppement du site des Ateliers du CN (fins industrielles et résidentielles)  
Modification du Plan d'urbanisme  
Projet de Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal  
Arrondissement du Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 13 MARS 2009**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

**1. Un vaste territoire à redévelopper**

Le plan de développement du terrain acquis par le groupe MACH prévoit une affectation industrielle des parties nord et médiane du site. La partie nord sera vraisemblablement occupée par l'AMT qui y procédera à du transbordement et à de l'entretien de rames de trains de banlieue (jusqu'à 25 pourraient y être stationnées). La partie médiane serait occupée par des activités industrielles qui pourraient également être liées au domaine ferroviaire.

La partie sud sera redéveloppée à des fins résidentielles; une proportion de 25% des logements étant réservée à des logements sociaux et communautaires.

Le Comité se réjouit de ces intentions qui assureront d'une part le maintien et la création d'emplois dans le Sud-Ouest et d'autre part la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel dans le prolongement de la trame existante de la Pointe-St-Charles.

**2. Les interfaces**

Certaines questions subsistent quant au traitement des interfaces. La portion résidentielle sera cernée par des activités industrielles et ferroviaires; au nord, par les industries qui s'implanteront dans la zone gérée par le groupe MACH et à l'est par la cour de triage de Via Rail.

Le Comité est préoccupé des modalités de cohabitation de ces fonctions. S'il reconnaît le souci de tous les intervenants de voir à assurer leur cohabitation harmonieuse, il lui paraît néanmoins essentiel de préciser dès le départ les principes qui régiront la conception des interfaces.

Il recommande notamment de limiter les superficies asphaltées dans la zone industrielle située à proximité des logements sociaux et communautaires de la phase 1. Ainsi, on devrait verdier les abords et éliminer la circulation des véhicules le long de la limite sud de la zone industrielle. Comme la planification de cette portion du site est peu avancée et qu'elle dépendra largement des besoins des entreprises qui manifesteront de l'intérêt pour cet emplacement, il y a lieu de déterminer dès à présent que les véhicules et camions ne devraient pas pouvoir circuler le long de la

limite sud. La voie qui passe entre les bâtiments implantés au sud devrait accommoder la circulation du secteur.

La réalisation de talus le long de la frange sud de la zone centrale est un geste ingénieux qui, tout en permettant d'encapsuler les sols contaminés, créera des écrans visuels attrayants qui atténueront la présence de la zone industrielle voisine. De même, la « digue » qui suivra la limite de la cour de triage agira comme tampon entre cette dernière et la zone résidentielle. Un soin particulier devra être apporté au traitement de tous ces éléments du paysage qui se situeront aux interfaces.

Les camions qui fréquenteront la zone industrielle devront circuler le plus loin possible de la zone résidentielle. Le Comité comprend que la problématique de l'accessibilité des véhicules lourds est prise en compte dans la planification du projet; il lui importe que toutes les mesures soient prises pour atténuer les impacts de cette circulation sur le quartier résidentiel.

### **3. La zone résidentielle**

Le Comité tient à souligner son appréciation du projet résidentiel. Le projet réalisé dans la poursuite de la trame du quartier s'y intègre bien. Au plan du design urbain, le projet est réussi. La distribution judicieuse des parcs qui sont de belles dimensions et la répartition intéressante des volumes, ponctuée par l'implantation de bâtiments de plus grands gabarits qui définissent et encadrent les parcs, composent un projet structuré qui marquera l'achèvement du quartier résidentiel qu'il prolonge.

Au plan social et communautaire, il participera au développement du Sud-Ouest et donnera un nouvel essor à la vie de quartier en y amenant une clientèle qui contribuera certainement à la consolidation et au développement des commerces et des services locaux. Cependant, le Comité n'ayant pas été informé de la localisation de ces composantes qui sous-tendent la vie du quartier, il ne peut formuler des commentaires sur cet aspect particulier de l'intégration du projet. Il aurait souhaité une mise en contexte plus étendue qui aurait mieux fait ressortir la contribution possible du projet au développement de ce secteur de la ville. Inversement, il aurait pu être renseigné sur le niveau des services existants et le besoin additionnel qui sera lié à l'arrivée d'une nouvelle clientèle. Les écoles et les équipements sportifs et communautaires sont-ils suffisants? L'arrondissement, la Ville et les intervenants publics concernés devront répondre à ces questions.

Par ailleurs, le projet soulève certaines questions ou réserves qui devront mener à une révision des solutions proposées.

#### **3.1. Le stationnement**

La localisation dans les cours des stationnements des résidents n'est pas acceptable. Le Comité aurait souhaité que des coupes lui montrant la configuration des cours lui soient présentées. L'exiguïté des cours, les impacts lumineux associés aux phares des voitures et l'emprisonnement des gaz d'échappement des véhicules sont autant d'inconvénients qui découlent de la solution proposée.

**Redéveloppement du site des Ateliers du CN (fins industrielles et résidentielles)  
Modification du Plan d'urbanisme  
Projet de Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal  
Arrondissement du Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 13 MARS 2009**

Une option utilisant le domaine public est nettement à privilégier, d'autant plus que le projet comporte plus de voirie que dans un projet courant, du fait de l'aménagement par ailleurs tout à fait indiqué d'une voie de ceinture de la zone résidentielle. Les cours devraient demeurer libres et être mises à la disposition des résidents qui seront largement constitués de familles.

**3.2. L'aménagement des parcs**

On devra prévoir dans les parcs des surfaces planes que l'on pourra aménager pour répondre à la future clientèle du secteur; on devra notamment prévoir des aires de jeux pour les enfants.

Les talus qui sont associés dans le cadre de ce projet au confinement des sols contaminés, sont une forme qui ne devrait pas être employée dans les parcs du quartier d'autant plus qu'ils en limitent le potentiel d'aménagement.

**3.3. La localisation de la garderie**

L'encadrement des parcs par les édifices de plus grande hauteur est un attrait du projet. Cependant, inversement, on doit reconnaître que la surface libre du parc contribue au dégagement de ces bâtiments. Or, l'immeuble identifié comme A1 ne profite pas de ce dégagement. La garderie est implantée dans l'espace du parc, face au bâtiment.

Le Comité recommande de revoir la localisation de la garderie. Trois avenues sont possibles :

- une implantation dans l'alignement de la rue Le Ber,
- une implantation pavillonnaire dans le parc,
- une intégration de la garderie dans le bâtiment A1.

Le stationnement communautaire (en façade) qui est implanté dans le parc, dans le prolongement de la garderie, devrait lui aussi être déplacé de manière à préserver le plus possible l'intégrité de l'espace vert.

On devra prendre soin de ne pas compromettre la vocation de parc de cet espace par la multiplication des usages que l'on y prévoit.

## **En conclusion**

Le projet présente de grandes qualités. Tous les efforts de la part de l'ensemble des intervenants concernés devront être déployés pour assurer l'atteinte des objectifs exprimés.

Certaines questions soulevées dans le cadre de cet avis ne sont pas adéquatement résolues et devront faire l'objet de propositions révisées.

Le Comité est favorable aux modifications demandées.

Préparé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Le 18 mars 2009

Approuvé par :

Adrien Sheppard  
Président

Le 18 mars 2009