

**RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**

**Projet de résolution CA21 220243 visant à autoriser la construction d'un projet mixte, résidentiel et commercial pour le bâtiment portant le numéro 287-289 et 311, rue Eleanor (dossier 1214334006)**

La consultation publique écrite, pour le projet ci-haut mentionné, s'est tenue, en conformité avec les arrêtés ministériels en vigueur et la résolution CA21 220243.

Un avis public annonçant la consultation écrite a été publié sur le site internet de l'arrondissement le 11 août 2021. La consultation s'est déroulée jusqu'au 26 août 2021 inclusivement.

À l'expiration de la période prévue pour la consultation, les commentaires suivants ont été reçus.

**Document 1 – Coopérative d'habitation l'Esperluette** : opinion écrite

**Document 2 - Commentaires reçus via le formulaire mis en ligne**

Coopérative d'habitation l'Esperluette  
100-315 rue Eleanor  
Montréal, QC H3C 0T7

Montréal, le 24 août 2021

Division du greffe de l'arrondissement du Sud-Ouest  
815, rue Bel-Air, 1<sup>er</sup> étage  
Montréal, QC H4C 2K4

**Objet: Consultation publique écrite pour le projet de construction d'un projet mixte, résidentiel et commercial situé au 287-289 et 311, rue Eleanor (dossier 1214334006)**

Chèr.e.s élu.e.s de l'Arrondissement Sud-Ouest,

**Opposition citoyenne**

Nous vous écrivons au nom de la Coopérative d'habitation l'Esperluette située au 315 Eleanor dans Griffintown. Notre immeuble regroupe 70 logements et environ 150 citoyen-ne-s de votre arrondissement. Nos ménages comportent autant des familles avec des jeunes enfants, que des aînées et des personnes à mobilité réduite.

Nous sommes les voisins immédiats du projet susmentionné et nous voulons vous signifier notre opposition aux dérogations demandées pour le projet tel que présenté. Quoique nous apprécions qu'un projet résidentiel ait vu le jour sur ce terrain, plusieurs arguments que nous exposerons ici justifient, à notre avis, une seconde opposition à ce projet.

**Introduction**

Le projet particulier d'urbanisme (PPU) dans Griffintown prévoyait initialement permettre à tout nouveau projet de se soumettre à un processus d'approbation citoyenne si celui-ci dérogeait à certaines normes issus du plan d'urbanisme, dont la hauteur des bâtiments, leur densité ainsi que la qualité de la protection du patrimoine bâti. Tel que mentionné dans cette consultation, l'idée initiale était de doter les citoyen.ne.s et les élu.e.s d'un outil qui favoriserait un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte d'enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (la procédure du PPCMOI).

De plus, rappelons-nous que, historiquement, lors de la rédaction du PPU Griffintown il y a plus de huit ans (mai 2013), il n'y avait presque aucun bâtiment de construit dans le quartier. L'idée du processus d'approbation citoyenne issu du PPU

était donc de permettre d'adapter les projets en fonction de la pratique réelle et l'expérience vécue par les résidentes et les résidents sur le terrain. En d'autres mots, comme il s'agissait d'un projet de très grande envergure - la création d'un tout nouveau quartier résidentiel à Montréal - et comme le PPU restait un document d'orientation « conceptuel » ou « théorique », il était souhaitable que les futurs résident.e.s du quartier puissent aiguiller les orientations du PPU une fois la réalité vécue de manière pratique.

Nous tenterons donc dans ce document de vous exposer certaines problématiques importantes vécues actuellement dans le secteur résidentiel William/Eleanor - secteur que nous habitons depuis trois ans maintenant - qui justifient, à notre avis, une opposition au projet tel que présenté.

Nous sommes également convaincus que ce nouveau projet (comme d'autres dans le secteur) devrait respecter à présent ce qui était prévu initialement dans le quartier, c'est-à-dire une hauteur maximale de 5 étages et une implantation moins grande au sol pour permettre la création d'îlots de fraîcheur et d'ensoleillement dans le secteur, ainsi qu'un milieu de vie plus humain.

### **Ensoleillement, îlots de fraîcheur et implantation au sol des bâtiments du secteur visé**

Ainsi, la pratique montre que le secteur résidentiel William/Eleanor devient trop densément construit et « bétonné ». Comme les rues ne sont pas très larges dans notre secteur, la grande hauteur des bâtiments (9 étages, 25 m) ainsi que la densité d'implantation au sol des nouveaux projets présentés ces dernières années (+/- 70%) font en sorte qu'il n'y a pratiquement plus aucune lumière naturelle qui traverse les rues et aires de vie sur le territoire. Le secteur ne respire plus assez: il faut lui donner de l'air pour en faire un milieu de vie dans lequel il est bon de vivre dans toute sa mixité et pour que la verdure pousse!

C'est pourquoi dans un premier temps, à notre avis, le projet présenté n'est pas acceptable d'un point de vue urbanistique et humain. Il ne permet pas de faire respirer le secteur qui en a grandement besoin et d'apporter une lumière naturelle pour en faire un milieu de vie agréable où vivre. Au contraire, en ajoutant un bâtiment de plus de grande hauteur et de grande implantation au sol dans ce milieu de vie, on coupe le peu de lumière encore présent et participe à la réalisation d'un quartier sombre où le soleil **ne** se fait **que** trop rare. Peu de matières végétales peuvent survivre et prospérer entre les développements de ce type de projet immobilier très hermétique.

D'autre part, le manque de lieux communs extérieurs dans les projets immobiliers est aussi une façon de concevoir l'espace qui contribue selon nous à la solitude (pas ou peu de contacts entre voisins, peu de rencontres impromptues, peu de solidarité et d'esprit de communauté, etc).

De plus, encore d'un point de vue écologique, si la Ville a pour objectif de verdir le milieu urbain et susciter la création d'îlots de fraîcheur dans notre secteur qui en a grandement besoin, il nous apparaît évident qu'elle doit exiger qu'une lumière naturelle puisse traverser l'ensemble du quartier pour nourrir ces îlots<sup>1</sup>.

### **Le cas de l'Esperluette: enjeux importants d'ensoleillement**

Selon nous, la Ville doit s'assurer de **soutenir les projets de verdissement et d'îlots de fraîcheur déjà en cours dans le quartier.**

À cet effet, en collaboration avec différents partenaires communautaires et parapublics, ainsi qu'**avec la Ville** (Écoquartier du Sud-Ouest, Centre de formation horticole, etc.), la Coopérative l'Esperluette est actuellement en phase de réalisation d'un projet gouvernemental subventionné pour la création d'un îlot de fraîcheur dans le quartier (horticulture urbaine) et la mise sur pied d'un projet de sécurité alimentaire (jardin communautaire) dans sa cour.

Voici l'un des volets important de la subvention octroyée par la Société d'habitation du Québec :

*« Participer à la réduction des îlots de chaleur dans un quartier très urbanisé ; Offrir une aire de repos et de détente, du calme et de la verdure en milieu urbain (espaces verts inexistant dans le quartier) ; Fournir fruits et légumes aux membres ; Mettre en place une expérience pratique alliant écologie, inclusion sociale et éducation. Bref, faire de notre milieu un laboratoire d'alimentation et de verdure urbaine; en partenariat avec le Centre de formation horticole et l'Écoquartier du Sud-Ouest. »<sup>2</sup>*

Par ailleurs, selon les plans d'ensoleillement présentés dans cette consultation, la cour de notre Coopérative, nos coursives ainsi que notre jardin communautaire - bref, notre milieu de vie et nos appartements - se verront complètement coupés de tout rayon du soleil approximativement de la mi-août à la mi-mai de chaque année (9 mois par année) et pratiquement entièrement durant l'été (les 3 autres mois).

Il nous apparaît donc illogique et contradictoire d'appuyer l'édification d'un immeuble dense qui aurait pour effet d'enlever la lumière naturelle nécessaire à la réalisation

---

<sup>1</sup> À ce sujet, nous savons qu'il existe de nombreux projets où la ville réfléchit l'urbanisme et la densification des territoires tout en considérant l'enjeu de la lumière naturelle et du milieu de vie adéquat pour les résident.e.s. Par exemple, le projet Louvain-Est dans le quartier Ahuntsic est un projet qui deviat inspiré notre secteur du quartier Griffintwon en ce qui concerne plusieurs des enjeux soulevés dans ce document (voir notamment la page 67 de ce document : [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1\\_louvaindocumentinfo\\_20210308.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1_louvaindocumentinfo_20210308.pdf)).

<sup>2</sup> Il s'agit entre autre d'un projet qui apporte de la nourriture fraîche dès le mois de mai (plantation et semis dès le mois de mars) jusqu'en octobre et vise à permettre une sécurité alimentaire auprès d'une clientèle vulnérable (personnes âgées, enfants, immigrants, foyers avec des moyens modiques, personnes à mobilité réduite, etc.). À noter qu'il est impossible pour un projet horticole qui n'a que peu de soleil en matinée durant le solstice d'été de produire un nombre de fruits/légumes raisonnable (la saison d'ensoleillement est coupée presque entièrement avec une demi-saison de croissance).

d'un projet communautaire cher au quartier, et dont la mission première est de contribuer à l'amélioration des conditions de vie de ses habitant.e.s.

De plus, la lumière est reconnue pour ses effets psychologiques positifs chez l'humain. Le manque de lumière impactera directement les résident.e.s actuel.le.s.

En d'autres mots, les membres de la coopérative demandent à ce que le projet soit reconsidéré non seulement pour favoriser le bien être psychologique des résident.e.s, mais également, pour rendre possible à ce qu'un projet d'îlot de fraîcheur - bénéfique à l'ensemble du quartier - et de sécurité alimentaire communautaire voit le jour avec l'appui financier du gouvernement et une collaboration déjà active d'acteurs de la Ville.

### **D'autres enjeux importants**

#### **La crainte d'un projet d'Hôtel déguisé et le manque de projets pour familles**

Sur un autre sujet, nous nous inquiétons que, par soucis de profit, ce projet très dense ne soit pas approprié pour des familles ou des ménages composés de plus d'une ou de deux personnes qui souhaiteraient s'installer dans Griffintown. De plus, ce sont notamment les familles qui vivent difficilement la pénurie de logements à Montréal et qui auraient grandement besoin d'une plus grande offre. Les 3 1/2 et 4 1/2, malheureusement, finissent par servir de location courte-durée du type « Airbnb » (comme on peut le voir chez d'autres projets immobiliers du secteur), ce qui ne contribue pas à la vie de quartier. Nous aimerions que le projet d'immeuble soit réfléchi en fonction de ces considérations importantes pour la dynamique et la mixité souhaité chez les résident.e.s du quartier.

Nous aurions aimé par ailleurs avoir plus d'informations sur la typologie des 112 unités proposés (3 1/2; 4 1/2; 5 1/2; 6 1/2 etc.). Nous aurions aussi aimé savoir comment le projet allait s'assurer de favoriser l'usage « résidentiel » souhaité (personnes qui habitent réellement le quartier), attirant une mixité de résident.e.s dont les familles. Le manque d'information sur le sujet nous pousse à craindre un projet d'hôtel du type « Airbnb » déguisé en projet résidentiel, ce qui ne contribue évidemment pas à la confiance que nous avons vis à vis celui-ci. Tout nouveau projet dans Griffintown devrait servir à dynamiser la vie sociocommunautaire, culturelle, familiale ou la mixité; un manque important dans le développement actuel du secteur William-Eleanor. Les projets devraient également contribuer à résoudre la crise de logement vécue actuellement au Québec.

Enfin, nous voulons rappeler l'engagement de la mairesse Plante ainsi que de son administration en ce qui concerne l'augmentation de logements sociaux et abordables à Montréal ainsi que la **rétenion des familles** sur l'île, enjeux que nous soutenons évidemment avec vigueur. Vous conviendrez avec nous qu'il ne faut pas seulement bâtir ces projets, mais aussi les soutenir après la livraison afin qu'ils

soient durables. Nous avons parmi nos membres plusieurs familles qui ont fait le pari de s'installer dans ce quartier au centre de la ville. La dynamique engendrée par le voisinage dans le quartier, et les espaces de vie et communautaires, est un enjeu important pour favoriser la rétention.

### **Manque d'information sur la façade Nord du projet et dynamiques de voisinage à prévoir**

Malheureusement, les plans d'architectes tels que présentés dans la consultation ne permettent pas de visualiser la façade nord de l'immeuble adjacent au bâtiment de l'Esperluette. Étrangement, aucun plan architectural reflétant ce point de vue n'est soumis à la consultation. Est-ce une paroi vitrée? un mur aveugle? Quel impact sur nos coursives, nos logements, notre intimité, nos projets culturels, notre cour? Ce manque d'information nous rend inconfortable et ne nous permet pas de nous positionner positivement face à ce volet de la proposition architecturale.

À ce sujet, nous aimerions que le projet puisse garantir l'intimité des membres qui font usage des coursives et de la cour de la Coopérative l'Esperluette. Les habitant.e.s des lieux ne veulent pas sentir qu'ils dérangent le voisinage. Il ne veulent également pas se sentir « observés » par celui-ci. De plus, il arrive que la coopérative organise des événements publics ainsi que des activités culturelles ou artistiques dans ses airs de vie. Les plans architecturaux devraient prendre en considération ces aspects liés à la dynamique socioculturelle de la coopérative afin de limiter les effets négatifs potentiels dans les dynamiques de voisinage à moyen terme.

### **Protection du patrimoine bâti**

La demande de dérogation concernant le dégagement minimal de 10 m pose également problème pour nous. Le PPU prévoyait initialement des règles assez strictes afin de s'assurer que le patrimoine bâti soit protégé dans le quartier. Le dégagement de 10 m était une condition importante pour protéger notre patrimoine. Nous croyons donc que le projet présenté ne met pas assez en valeur les édifices historiques du secteur.

Pour ce faire, nous aimerions :

- que le projet mette en valeur les immeubles patrimoniaux et s'assure de leur préservation (et la préservation de leur structure). Que cela soit une considération importante des promoteurs.
- qu'un dégagement supplémentaire soit prévu pour bien faire ressortir le *St. Ann's Day Nursery* et l'immeuble résidentiel adjacent (1887), en plus d'en assurer la sécurité et l'intégrité.

## **Enjeux parallèles**

Nous voulons porter à l'attention de la Ville ces autres enjeux importants quant à tout projet futur sur ce terrain:

- La ventilation du garage ou la ventilation du bâtiment ne devrait pas causer une nuisance sonore dans la cour de l'Esperluette ou sur ses coursives en hauteur.
- Le traitement de la façade sud et arrière du bâtiment devrait prévoir minimiser au maximum l'impact de l'éclairage sur la cour et sur le bâtiment de l'Esperluette.
- Il faudrait s'assurer que l'aire d'entreposage temporaire des déchets n'occasionne pas une nuisance olfactive, visuelle et sonore pour l'Esperluette.

Enfin, pour conclure notre réflexion de façon plus générale, l'urbanisme et la conception de l'espace habité dans notre secteur mériteraient selon nous d'être actualisés pour permettre une plus grande aération entre les bâtiments et ainsi, permettre des initiatives citoyennes telles que les cours extérieures, les jardins, l'aménagement paysager, des projets communautaires... bref, tout lieu où les résidents pourraient se réunir à l'extérieur pour profiter, entre autres, des rayons du soleil si précieux dans le centre-ville.

Nous aimerions également réitérer que nous apprécions qu'un projet résidentiel ait vu le jour sur ce terrain. Par ailleurs, nous voulons réaffirmer que plusieurs problématiques observées sur le projet, en tenant compte d'enjeux plus larges de son insertion dans le secteur, justifient pour nous une seconde opposition à celui-ci.

Nous voulons donc exhorter nos élu-e-s de l'arrondissement du Sud-Ouest à se saisir de ce dossier. Il est temps de mettre à jour certaines orientations à Griffintown pour refléter une réalité qui existe déjà sur le terrain. Ce faisant, vous travaillerez au réel et nécessaire encadrement d'un milieu de vie qui comprend de plus en plus de citoyennes et citoyens.

Agréez, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

La Coopérative d'habitation l'Esperluette

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
1	2021-08-12	Est-ce que la garderie sera un CPE? Est-ce que des places en garderie seront offertes en priorité aux résidents du quartier? La présence d'une cours pour la garderie est intéressante, mais il serait d'autant plus bénéfique pour le quartier d'avoir un parc avec des aires de jeux disponibles pour tous les résidents et pas seulement pour la garderie. D'ailleurs, l'inclusion d'une œuvre d'art est intéressante d'un point de vue culturel, mais encore une fois, il serait beaucoup plus intéressant pour le quartier d'avoir un air de jeux pour les enfants. Également, les photos du projet semblent illustré un bâtiment extrêmement dense qui ne vise qu'à maximiser l'espace de condo. Des aires "vertes" plus importantes devraient être prévues, non seulement pour améliorer la qualité de vie du quartier, mais également pour assurer que le projet n'anéantisse pas l'ensoleillement des propriétés voisines (il y a pour l'instant une luminosité intéressante provenant de l'espace de stationnement actuel). La quartier n'a pas besoin d'un autre immeuble à condo imposant. Nous devons insister pour que les promoteurs investissent d'avantage dans le quartier et non pas seulement dans un nombre élevé de condo à vendre. Pour les mêmes raisons, il ne devrait d'ailleurs pas y avoir de dérogation pour la hauteur permise ou la densité.	L'arrondissement n'a pas le pouvoir de régir le mode de gestion de la garderie, ni les critères d'admissibilité des enfants. La Ville travaille à la planification de nouveaux parcs dans Griffintown dont le parc du Bassin-à-Bois dont les travaux d'aménagement commenceront prochainement. L'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines est limité en début de matinée. Selon la course du soleil, c'est le bâtiment de la coopérative qui a le plus grand impact sur l'ensoleillement de sa propre cour. Des ajustements seront apportés au projet afin de limiter l'impact sur l'ensoleillement de la cour de la coopérative en début de journée.
2	2021-08-12	Zonage ne devrait pas être 5 étages max - gardons le zonage !!!	
3	2021-08-12	Je dis non à ce projet. Ça suffit les condos! Où sont les parcs et espaces verts dont Griffintown a tant besoin pour contrer les ilots de chaleur????	La Ville travaille à la planification de nouveaux parcs dans Griffintown, dont le parc du Bassin-à-Bois et dont les travaux d'aménagement commenceront prochainement.
4	2021-08-12	Vu que le conseil permet plusieurs étages de plus au constructeur, pouvons nous envisager un corridor vert entre la coop l'esperluette et ce nouveau bâtiment?	Une modification sera apportée au projet de résolution afin de moduler l'implantation du bâtiment pour limiter l'impact sur l'ensoleillement de la cour de la coopérative en début de journée et permettre le verdissement de cette portion de la cour.
5	2021-08-12	Chaque superficie de bâtiment devrait comprendre une part de végétation importante pour éviter les îlots de chaleur en ville et pour redonner aux résidents des espaces verts de vie. Ce projet semble maximiser le pied carré pour la bâtisse mais pas pour des aires de vie extérieures pour les résidents du quartier comme le fait si bien Arbora par exemple. Est-ce possible de réduire pour créer un passage vert? Par exemple entre ce bâtiment et L'esperluette?	Une modification sera apportée au projet de résolution afin de moduler l'implantation du bâtiment pour limiter l'impact sur l'ensoleillement de la cour de la coopérative en début de journée et permettre le verdissement de cette portion de la cour.
6	2021-08-12	Commentaires	
7	2021-08-12	Je suis contre ce projet. Le projet n'apporte pas assez de plus value à la qualité de vie du quartier pour mériter une dérogation d'hauteur.	
8	2021-08-12	Je suis contre ce projet. Une garderie ce n'est pas assez pour une dérogation d'hauteur de 9 étages.	



#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
9	2021-08-12	How many residents will it have and how will the city accommodate residential street parking which is very limited for the existing population.	Nous ne pouvons prédire le nombre de résidents, cela dépend de la taille des ménages qui occuperont les logements. L'arrondissement collabore avec la Ville de Montréal et l'Agence de stationnement de Montréal pour mettre en place des solutions à la problématique du stationnement sur rue.
10	2021-08-12	<p>Je suis totalement contre. Comme la large majorité des résidents du périmètre. Hôtel ou résidentiel, le problème reste le même.</p> <p>À ce stade de densité dans le quartier, nous croyons humblement que les résidents veulent avant tout voir se réaliser des projets qui vont leur servir et comptent sur la Ville et ses CCU pour mettre les freins lorsque ça n'est pas le cas. En signant L'agenda 2030, la Ville s'est engagée à hisser la qualité de son cadre bâti et ses milieux de vie. Un énième édifice à condos ça ne va pas dans ce sens, ça n'a aucune valeur ajoutée pour les résidents et cela envoie aux oubliettes l'opportunité d'un potentiel projet en cohérence avec les besoins des résidents et le bâtiment à valeur patrimoniale; un projet qui aurait pu être utile et identitaire pour le quartier, et pour Montréal.</p> <p>Ce ne sont pas quelques places de stationnement publics tarifés et l'inclusion d'une œuvre d'art et d'un jardin de rue (comme il y en a un en face déjà; jardin qui, en passant, finira totalement dans l'ombre) qui vont faire passer la pilule pour les résidents, d'autant que le projet déroge à la hauteur maximale permise dans ce périmètre déjà dense et dynamique, le point à notre avis le plus questionnable étant la hauteur. Un immeuble à 5 étages, ce serait probablement déjà un peu plus raisonnable, mais encore. La seule retombée positive de ce projet serait donc le CPE, quoique les garderies ne sont pas un si gros problème du secteur actuellement, il est bien d'anticiper cependant. Tout cela est bien décevant en somme et nous envisageons de déménager.</p>	
11	2021-08-12	Je suis opposé à ce projet pour de multiples raisons. À ce stade de densité dans le quartier, les résidents veulent avant tout voir se réaliser des projets qui vont améliorer leur qualité de vie et comptent sur la Ville et ses CCU pour mettre les freins lorsque ça n'est pas le cas avec les promoteurs. Un énième édifice à condos n'a aucune valeur ajoutée pour les résidents comme pourraient l'avoir un CLSC, une école, un centre culturel, une bibliothèque ou même un parc. Il y a déjà tellement d'ombre à cause de l'Arbora. Pensez aux résidents et aux piétons! D'autant que le projet déroge à la hauteur maximale permise dans ce périmètre déjà dense et dynamique, même un immeuble à 5 étages, c'est trop d'ailleurs et quel dommage pour l'édifice patrimonial non mis en valeur et même mis en danger avec la dérogation de distance demandée (comme c'est arrivé dans le passé sur De la Montagne et l'évacuation des résidents).	
12	2021-08-12	Les plans montrent parking pour 50 places - dont 36 à usage pour les résidents à long terme. La ville compte faire de la rue Eleanor une rue apaisée. La question est donc - où vont garer les résidents du bâtiment?	L'arrondissement collabore avec la Ville de Montréal et l'Agence de stationnement de Montréal pour mettre en place des solutions à la problématique du stationnement sur rue.

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
13	2021-08-12	Par rapport au projet, je vois que le toit va être couvert de 40% de végétation. Est ce que il y a un plan de mettre une piscine ou zone de fête sur le toit? Étant un résident du 9ieme étage directement en face, je suis concerné par la possibilité des bruits excessifs le soir comme peut arriver aux tours à Griffintown. Une piscine au toit d'une bâtiment de 25 étages est moins dérangeant à distance. Une piscine ou lieu publique directement en face et beaucoup plus proche de la rue sera plus bruyante.	Le projet soumis ne prévoit pas d'occupation sur le toit. S'il y en avait, un Règlement sur le bruit existe à l'arrondissement et s'applique pour tout cas de nuisance sonore.
14	2021-08-13	<p>Vous venez de perdre mon vote au prochaine élection et on voit très bien que votre intérêt est pour le promoteur et non pour le citoyen quand vous permettez, encore une fois, une dérogation de hauteur. C' est non pour moi, la densité du quartier est devenue invivable.</p> <p>De plus, M. Lachance (le promoteur) ne devrait plus avoir le droit de construire dans le quartier suite à ses projets précédents reconnus pour ses vices cachés et sa piètre qualité de construction. Certains de vos concitoyens en subissent de lourdes conséquences et ont perdus leurs investissements. Mais vous vous en foutez probablement, tant que les taxes rentrent et que vous pouvez continuer à construire plus haut, encore plus haut!</p> <p>Je veux pas voter Coderre, mais vous me laissez pas le choix. Bye.</p>	
15	2021-08-13	9 étage c'est trop, non seulement ça va nuit à la jouissance des résidents des immeubles voisins mais en plus cela va diminuer la valeurs de nos logements, 5 étages gros maximum	
16	2021-08-13	Le projet est trop élevé. Le PPU initial du secteur recommandait des bâtiments de 5 étages au plus. Griffintown est un quartier avec un très bon potentiel de qualification de vie si la verdure et la lumière y ont leur place. Il est bon de densifier dans une certaine mesure car cela est nécessaire pour plus de durabilité : plus de commerces de proximité, plus de transports actifs, etc. Dans ce cas-ci, toutefois, le quartier est déjà très dense. Le bâtiment proposé est par conséquent beaucoup trop massif et surtout trop haut. Les voisins de ce type de projet doivent-ils renoncer à toute lumière directe dans leur logement et dans la rue ? Les rues dans Griffintown sont de plus, plutôt étroites. Bref, oui à la densité mais non aux projets qui évacuent la qualité de vie et donc, tirent une balle dans le pied des villes et quartiers durables. Qui voudra vivre à l'ombre de buildings créant de sombres corridors autour d'eux ? Oui à la vie au quartiers centraux, mais oui aussi aux parcs, aux espaces verts, à la lumière.	
17	2021-08-14	Est-ce que ce sera une garderie privée ou un CPE ? Quel sera le ratio d'espaces alloués à cette "garderie" par rapport au reste de l'immeuble ? Est-ce qu'il y aura une cours ? Aussi, pourquoi un autre immeuble "à condos" ? Le quartier a BESOIN d'une école, d'un centre culturel et communautaire, d'une bibliothèque. Le bon voisinage et la vie de quartier n'existera réellement que lorsque de telles installations seront construites.	L'arrondissement n'a pas le pouvoir de régir le mode de gestion de la garderie. L'espace occupé par cet usage doit être d'au moins 225 m2. Une première école est en cours de planification par le CSSDM sur la rue des Bassins. L'arrondissement lancera prochaine une étude sur les besoins en équipements collectifs pour le quartier.

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
18	2021-08-15	<p>Comment se fait-il que les dérogations se succèdent dans Griffintown? (Bass 3, Amati, la tour noire sur Peel...)</p> <p>Ce nouveau projet va complètement écraser les petites maisons patrimoniales. Conserver le patrimoine, c'est aussi conserver la qualité de vie du quartier et cet immeuble de neuf étages va obscurcir la rue dont la largeur a été pensée pour des habitations de trois étages. À vouloir densifier Griffintown à outrance, comme c'est le cas présentement, vous allez asphyxier le quartier. Plus de soleil, espaces verts dans l'ombre (parc Sainte-Anne), rues sombres. On a l'impression d'être dans les années 70! Tout pour le promoteur et rien (ou pas grand-chose) pour la qualité de vie des citoyens. C'est vraiment dommage quand on pense que tout était à faire et que Griffintown aurait pu être un modèle.</p>	<p>Les 3 projets nommés sont conformes au zonage en vigueur. Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, l'arrondissement du Sud-Ouest privilégie la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. Intégrant un mécanisme de consultation, cette approche favorise également une validation publique plus large de ce type de projet.</p>
19	2021-08-15	<p>J'aimerais qu'on exige également en échange des dérogations proposées que le projet ne soit pas collé directement sur la coopérative l'Esperluette, et d'ajouter une ruelle verte entre le projet et la coopérative.</p>	<p>Une modification sera apportée au projet de résolution afin que le projet inclut un minimum de 10% de logements de 3 chambres et plus. Ce faisant, l'arrondissement s'assure d'une meilleure production de logements adaptés aux besoins des familles.</p> <p>Une modification sera apportée au projet de résolution afin de moduler l'implantation du bâtiment pour limiter l'impact sur l'ensoleillement de la cour de la coopérative en début de journée et permettre le verdissement de cette portion de la cour.</p>
20	2021-08-16	<p>Projet qui densifie le secteur. Bloque la luminosité et étouffe la rue Eleanor et ses habitants. Pas assez d'espace de verdure. Pas de corridor pour aider à alléger la lourdeur de ce nouveau building. Est ce que le projet prévoit une débarcadère pour la garderie, car il y aura des parents qui vont se stationner pour déposer et ramasser leurs enfants... Des espaces pour les camions de livraison? Des espaces privés pour les bacs de recyclages et les vidanges pour que les gros camions puissent les ramasser? Est ce qu'il prévoit assez de stationnement pour les propriétaires et leurs locataires?</p>	<p>Lors du réaménagement de la rue Eleanor, des espaces de stationnement sur rue seront aménagés et pourront servir pour du stationnement courte durée. Des dispositions sont prévues dans le projet particulier pour la gestion des matières résiduelles dans l'objectif d'améliorer l'entreposage extérieur le jour des collectes. Bien que l'arrondissement ait éliminé les ratios minimum de stationnement requis, le projet prévoit la construction de 50 stationnements pour 112 logements, soit 1 stationnement pour près de 2 logements.</p>
21	2021-08-16	<p>Pourquoi continuer à autoriser de tels projets d'envergure pour un promoteur immobilier avec une si mauvaise réputation? Je m'oppose à ce projet. Griffintown a besoin d'école! De parcs!</p>	

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
22	2021-08-16	<p>D'emblée, je suis très contente que ce projet soit devenu un projet résidentiel. J'aurais toutefois aimé savoir, avec 112 unités, combien de logements de chacune des typologies (3 1/2; 4 1/2; 5 1/2; 6 1/2 etc.) formeront cet immeuble? J'ai bien peur que par soucis de profit, ce projet soit très dense et ne soit pas approprié pour des familles ou des ménages de plus d'une ou deux personnes qui souhaitent s'installer dans Griffintown. En plus, ce sont notamment les familles qui vivent difficilement la pénurie de logements à Montréal et qui auraient grandement besoin d'une plus grande offre. Les 3 1/2 et 4 1/2, malheureusement, finissent malheureusement par servir de Airbnb (comme on peut le voir chez Arbora, en face du présent projet) et ne contribuent pas vraiment à la vie de quartier. Je souhaiterais que les promoteurs pensent leur bâtiment en fonction de ces besoins et considérations.</p> <p>Je ne peux également m'empêcher de constater que la cour et le jardin communautaire de la coopérative L'Esperluette, adjacente au présent projet, se verront complètement coupés de tout rayon du soleil du 21 septembre au 21 juin de chaque année. Sachant que le jardin communautaire présentement en construction depuis début 2021 grâce à une subvention gouvernementale de 45 000\$ sur 3 ans, en collaboration avec différents partenaires (Écoquartier du Sud-Ouest, Centre de formation en horticulture, etc.) apporte de la nourriture fraîche dès le mois de mai (plantation et semis dès le mois de mars) jusqu'en octobre et permet une sécurité alimentaire auprès d'une clientèle vulnérable (personnes âgées, enfants, immigrants, foyers avec des moyens modiques, personnes à mobilité réduite, etc.), et sachant qu'il est presque impossible pour un jardin qui n'a que du soleil en matinée durant le solstice d'été de produire un nombre de fruits/légumes raisonnable si sa saison d'ensoleillement est coupée et qu'il ne peut bénéficier que d'une demi-saison de croissance. Je ne peux que demander que le projet soit reconsidéré pour réduire son impact d'ensoleillement sur la cour extérieure de la coopérative L'Esperluette (que ce soit moins de densité en termes de hauteur, ou de prévoir un espace entre les deux bâtiments pour réduire l'ombre créée par le nouveau projet : ce pourrait être un espace vert qui pourrait être adjacent à la cour de la coopérative d'habitation, ce qui permettrait aux résidents du nouveau projet de se réunir, de se faire eux-mêmes un jardin ou de bénéficier d'un îlot de fraîcheur). Si le projet demeure tel qu'il est présenté, la subvention reçue aura été gaspillée puisque la coopérative devra fermer ce jardin communautaire faute d'ensoleillement.</p> <p>De façon plus générale, l'urbanisme et la conception de l'espace habité dans le quartier mériteraient selon moi d'être repensé pour permettre une plus grande aération entre les bâtiments et ainsi, permettre des initiatives citoyennes telles que les cours extérieures, les jardins, l'aménagement paysager... bref, tout lieu où les résidents peuvent se réunir à l'extérieur pour profiter des rayons du soleil si précieux dans le centre-ville et recharger leurs batteries grâce à la luminothérapie! Tel que le quartier est conçu actuellement, peu de soleil perce entre les constructions et peu de matières végétales peuvent survivre et prospérer entre les développements immobiliers, ce que je trouve très dommage. Le manque de lieux communs extérieurs dans les projets immobiliers est aussi une façon de concevoir l'espace qui contribue selon moi à l'individualisme et la solitude (pas ou peu de contacts entre voisins, peu de rencontres imprévisibles, peu de solidarité et d'esprit de communauté, etc).</p>	<p>Une modification sera apportée au projet de résolution afin que le projet inclut un minimum de 10% de logements de 3 chambres et plus. Ce faisant, l'arrondissement s'assure d'une meilleure production de logements adaptés aux besoins des familles.</p> <p>Une modification sera apportée au projet de résolution afin de moduler l'implantation du bâtiment pour limiter l'impact sur l'ensoleillement de la cour de la coopérative en début de journée et permettre le verdissage de cette portion de la cour.</p>

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
23	2021-08-22	<p>Bonjour,</p> <p>Je ne suis pas d'accord avec la dérogation de hauteur (à 9 étages/25 mètres) et le changement d'usage en vocation résidentiel au lieu de commercial/institutionnel/industriel.</p> <p>Un PPU a été voté pour limiter la hauteur à 16 mètres pour protéger les bâtiments d'intérêts patrimoniaux (p. 62) et de limiter l'usage à une vocation commerciale (p. 67), je cite :</p> <p>"D'une part, le PPU propose de réduire la hauteur maximale autorisée par la réglementation d'urbanisme dans certaines zones de manière à protéger le patrimoine bâti, de même qu'à favoriser la mise en place d'un cadre de vie et la production d'une variété de typologies résidentielles propices à la vie familiale."</p> <p>Je suis attaché à ce qu'il y ait une variété de typologie au lieu d'un bloc uniforme de bâtiments de 9 étages (arbora juste en face). Je suis aussi attaché à ce que les règles soient respectées quand elles ont été votées. Griffintown n'est pas un quartier dortoir.</p> <p>De plus, je trouve qu'il y a une inflation de demandes dérogatoires dans le quartier qui me fait douter de l'attachement de l'actuelle équipe municipale à suivre les règles votées de PPU.</p>	

#	Horodatage	Quelles sont vos questions ou commentaires en lien avec ce projet?	Réponses de l'arrondissement
24	2021-08-22	<p>Je suis voisin de ce projet et je m'y oppose. Je me mobiliserai s'il le faut comme citoyen, car j'ai la conviction qu'il ne répond pas aux besoins des résident.e.s actuels du quartier.</p> <p>Tout d'abord, il s'agit à mon sens d'un projet d'hotel déguisé qui prendra la forme d'un projet de location d'appartement courte durée du type airbnb. Les familles du quartier sont très perdantes par ce type de projet.</p> <p>Ensuite, je trouve que le projet ne prévoit pas adéquatement la protection de l'immeuble patrimoniale tel que prévu dans le PPU. (Le PPU prévoyait des garanties pour s'assurer que le quartier mettrait en valeur les édifices patrimoniales dont le 10m de dégagement. L'idée était également de diversifier le type d'habitation / hauteur de bâtiment dans le quartier.)</p> <p>En effet, sur ce point, le projet particulier d'urbanisme (PPU) dans Griffintown prévoyait initialement permettre à tout nouveau projet de se soumettre à une validation référendaire si celui-ci dérogeait à certaines normes, dont la hauteur des bâtiments et leur densité. L'idée initiale était de permettre aux élu-es et citoyen-es d'avoir un outil pour permettre de s'opposer/améliorer les projets proposés par les promoteurs dans le quartier. Ainsi, selon moi, la pratique montre que le secteur résidentiel William/Eleanor devient trop densément construit. Comme les rues ne sont pas si larges, la grande hauteur des bâtiment (9 étages) ainsi que la densité d'occupation des bâtiments au sol font en sorte qu'il n'y a pratiquement aucun soleil qui traverse le territoire et les rues. Le secteur ne respire pas assez, il faut lui donner de l'air pour en faire un milieu de vie sur lequel il est bon de vivre. C'est pourquoi, à mon avis, le projet présenté n'est pas acceptable. Il ne permet pas de faire respirer ce secteur résidentiel de Griffintown, mais au contraire, il densifie encore plus, coupe le peu de lumière encore présent et participe à la réalisation d'un quartier sombre ou trop ombragé. De plus, si l'on souhaite verdir le secteur et construire des îlots de fraîcheur, il nous faut des espaces verts plus grands, et il un minimum de lumière pour les nourrir... Bref, je crois que ce nouveau projet (comme d'autres dans le secteur) devrait respecter à présent ce qui était prévu initialement dans le quartier c'est-à-dire une hauteur maximale de 5 étages et une densité moins grande pour permettre de créer des îlots verts de fraîcheur à l'intérieur des projets.</p> <p>Enfin, je crois fermement qu'il s'agit d'un mauvais projet, et je suis persuadé qu'il ne passerait pas dans un processus référendaire, car les citoyen.ne.s du quartier souhaite un quartier plus vivant, communautaire, familiale, qui respecte son patrimoine historique et qui se démarque au niveau de l'urbanisme écologique, humain, qui favorise le bien vivre ensemble.</p> <p>Merci et en espérant une réflexion de la ville sur un modèle d'urbanisme et d'architecture à défendre pour notre quartier!</p>	