

**PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
DE LA ZONE PEEL-WELLINGTON
ET PROJET GRIFFINTOWN**

**MÉMOIRE DU
REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST**
Adopté par le conseil d'administration le 19 février 2008

**PRÉSENTÉ PAR
PIERRE MORRISSETTE
DIRECTEUR GÉNÉRAL**

**À LA CONSULTATION PUBLIQUE
TENUE PAR L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST
10 MARS 2008**

Introduction

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) qui œuvre depuis une vingtaine d'années à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest de Montréal (Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Émard et Côte-Saint-Paul). La mission du RESO est de *«regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques»*. Le RESO est une corporation autonome administrée par un conseil élu par les principaux acteurs socioéconomiques (entreprises, organismes communautaires, syndicats, institutions de la santé, de l'éducation et de la culture, citoyens participants, arrondissement). Pour réaliser sa mission, le RESO est soutenu financièrement par la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. Le RESO exerce notamment le mandat de Centre local de développement (CLD) pour le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Les grands projets de développement et d'aménagement, tel celui de Griffintown, soulèvent des enjeux importants pour l'avenir social, culturel et économique du Sud-Ouest. Le RESO analyse ces grands projets et se positionne par rapport à ceux-ci en se référant aux orientations du Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) du Sud-Ouest pour la période 2007-2010, adopté par le conseil d'administration du RESO en janvier 2007 et entériné par la suite par le conseil d'arrondissement. En privilégiant une approche de développement durable, qui vise à trouver un équilibre fonctionnel entre les préoccupations économiques, sociales et environnementales, le PALÉE propose notamment les grandes orientations suivantes :

- Valorisation de la main-d'œuvre du Sud-Ouest;
- Mise en valeur du canal de Lachine;
- Promotion d'une image renouvelée du Sud-Ouest;
- Rétention et attraction d'entreprises;
- Développement récréotouristique;
- Développement culturel;
- Amélioration de la qualité de vie et accessibilité au logement et au transport.

À la lumière des orientations du PALÉE, notre intervention portera à la fois sur le projet de développement proposé par la firme Devimco et sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la zone Peel-Wellington élaboré par la Ville afin d'encadrer la réalisation de ce projet.

Le RESO est en relation avec le promoteur depuis près de deux ans. En septembre 2006, à la suite d'une première présentation du projet par le promoteur, le conseil d'administration du RESO adoptait une position préliminaire dans laquelle il signifiait son intérêt pour ce projet qui a un «potentiel structurant» sur plusieurs plans, tout en posant des questions sur différents volets de celui-ci. Un an plus tard, en septembre 2007, le conseil d'administration du RESO prenait acte du fait que les modifications apportées au projet initial répondaient en partie aux préoccupations déjà exprimées. En octobre dernier, le RESO ratifiait une entente de principe avec le promoteur sur l'emploi, l'embauche locale, la formation de la main-d'œuvre et la relocalisation des entreprises affectées par le projet. Dans les derniers mois, le RESO a eu plusieurs échanges avec le promoteur, notamment sur le volet culturel du projet.

Tout le long de ce processus le promoteur a été en interaction avec divers organismes montréalais et du Sud-Ouest. Il a adopté une approche proactive, en amont des consultations publiques réglementaires, afin de présenter son projet, de répondre aux questions et de recueillir critiques et suggestions. Il a révisé de façon importante les principales composantes de son projet au cours de ce processus. D'autre part, le promoteur est soutenu financièrement par des capitaux québécois et manifeste de multiples façons son désir de s'engager à long terme dans la réalisation et l'exploitation de son projet. Cette approche nous apparaît sérieuse, crédible et responsable.

Enfin, pour le RESO, il est clair que les aspects réglementaires du projet relèvent des négociations entre le promoteur et l'administration municipale.

Nous aborderons maintenant divers volets du projet et de la proposition de PPU.

1. Requalification d'un secteur stratégique déstructuré

Ce projet immobilier majeur est au cœur du secteur de planification détaillée Griffintown, une désignation reconnaissant qu'il s'agit d'un territoire à requalifier et qui exige un traitement particulier. La partie sud-est de Griffintown, visée par le projet, est passablement déstructurée (très peu de résidants, bâtiments et entrepôts de faible qualité architecturale, souvent vacants, entreprises et emplois dispersés, densité d'occupation très faible) même s'il s'agit d'un secteur stratégique au pied du centre-ville.

Les orientations générales retenues dans le plan d'urbanisme pour ce secteur visaient un redéveloppement fondé sur une mixité de fonctions urbaines (activités économiques et résidentielles), de même que sur le renforcement de la vocation récréotouristique des abords du canal de Lachine et du bassin Peel. C'était donc un secteur voué à une transformation majeure à plus ou moins brève échéance. Et, de fait, la pression de redéveloppement sur le secteur Griffintown n'a pas attendu l'exercice de planification détaillée prévu par le plan d'urbanisme pour se manifester, de telle sorte que la zone Peel-Wellington qui

est visée par le projet de PPU est au centre d'un secteur qui est déjà engagé dans un processus de revitalisation accéléré :

- À l'est, la cité du multimédia pratiquement terminée, le projet résidentiel dans l'ancienne Lowney's engagé dans sa dernière phase de développement et le futur réaménagement de l'autoroute Bonaventure par la Société du Havre qui devrait commencer d'ici deux ans;
- Au sud, la réouverture du canal de Lachine et l'excavation du bassin Peel, terminées depuis 5 ans;
- À l'ouest, le projet de redéveloppement du site des Postes (le 1500 Ottawa) dont la Société immobilière du Canada, propriétaire depuis le printemps dernier, prévoit la mise en œuvre à partir de 2009;
- Et au nord, la formidable expansion du campus de l'École de technologie supérieure dont la troisième phase de travaux est présentement en cours.

Avec ce tourbillon sans précédent de revitalisation urbaine en cours ou à venir autour du secteur Griffintown, à un jet de pierre du centre-ville, il était inévitable que la valeur marchande des terrains de la zone Peel-Wellington visée par le PPU augmente de façon importante. Comme la zone du PPU est déjà construite et passablement contaminée, en raison d'une occupation industrielle de près de deux siècles, avec des valeurs foncières plus élevées à proximité du centre-ville, seuls un investissement d'envergure et des densités d'occupation plus fortes vont permettre la réalisation d'un projet rentable économiquement, équitable et acceptable sur le plan social et responsable sur le plan environnemental.

Le RESO reconnaît que le projet présenté par Devimco a l'envergure et le potentiel pour requalifier ce secteur de Griffintown. Que ce soit ce projet ou un autre, il est clair que le redéveloppement de ce secteur commandera un investissement massif. Le projet Griffintown est un projet multifonctionnel qui, par son envergure, permet de recréer un milieu de vie, de travail et de divertissement de qualité et offre des opportunités pour répondre à plusieurs préoccupations portées par le RESO et exprimées dans le PALÉE 2007-2010 du Sud-Ouest, notamment :

- ***Opportunités d'emploi pour la main-d'œuvre du Sud-Ouest;***
- ***Opportunités d'affaires pour les entreprises du Sud-Ouest;***
- ***Opportunités de logements communautaires et abordables;***
- ***Opportunités de ramener des résidents dans le Sud-Ouest et au centre de Montréal;***
- ***Opportunités de mise en valeur des abords du canal de Lachine;***
- ***Opportunités d'animation culturelle;***
- ***Opportunités de mise en valeur du patrimoine;***
- ***Opportunités d'améliorer le transport en commun;***
- ***Opportunités de reconnecter le canal de Lachine et le Sud-Ouest au Vieux-Montréal et au centre-ville.***

La mixité de fonctions répond à une préoccupation du RESO; elle s'inscrit dans une approche de développement urbain durable et intégré. Il y a lieu de noter que, à la suite de divers commentaires sur l'ampleur du volet commercial du projet initial, le promoteur a décidé de réduire ces espaces du tiers et de mettre davantage l'accent sur le volet habitation en visant une grande diversité de ménages et de statuts socioéconomiques, ce qui contribuera à ramener au cœur de la métropole une plus grande mixité de population, alors que la plupart des projets résidentiels au centre-ville visent presque exclusivement les ménages à revenus élevés.

Par ailleurs, les modifications au plan d'urbanisme proposées par le projet de PPU pour permettre la réalisation du projet Griffintown nous apparaissent justifiées dans la mesure où il y aura des garanties de réalisation suffisamment musclées pour les éléments qui rendent ce projet acceptable et souhaitable pour la communauté du Sud-Ouest, tels que l'inclusion de logements communautaires et abordables, la stratégie d'embauche locale et de préparation de la main-d'œuvre, l'aménagement et l'animation de parcs et d'espaces publics, l'accès et la revitalisation des abords du canal de Lachine, etc.

2. Habitation

La version révisée du projet Griffintown accorde une nette priorité à l'habitation. On vise la construction de 3 860 unités de logement, ce qui représente 65 % de l'ensemble du projet. Les créneaux visés sont les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, les logements abordables (15 %), les logements sociaux et communautaires (15 %) et les condos de moyenne et haute gammes. C'est une densité importante avec des édifices dont la hauteur varie de 25 à 60 mètres (de 8 à 20 étages). Si tout le programme résidentiel se réalise, cela signifie près de 10 000 nouveaux résidents dans le Sud-Ouest. C'est à la fois une bonne nouvelle (le Sud-Ouest se repeuple progressivement) et un défi d'intégration de taille.

Le RESO appuie l'approche de mixité de clientèles visées par le projet et salue la volonté de respecter les cibles de la stratégie d'inclusion de logements abordables et sociaux de la Ville de Montréal (à cet effet, nous demandons que soit clarifié le calcul des 15 % de logements sociaux et communautaires et des 15 % de logements abordables afin que ces proportions soient effectivement respectées). Nous demandons qu'une entente formelle sur la réalisation des logements sociaux et communautaires soit conclue entre le promoteur et le groupe Bâtir son quartier avant l'adoption du PPU par le comité exécutif de la Ville et nous recommandons que dans l'entente de développement qui sera conclue entre la Ville et le

promoteur, on garantisse la réalisation des 15 % de logements sociaux et communautaires le plus tôt possible dans le projet.

Le RESO demande que soit prévu dans le projet et inclus dans l'entente de développement un nombre significatif de logements destinés à des familles avec enfants; nous craignons que ce besoin criant de logements familiaux ne trouve pas une réponse satisfaisante dans le projet. Nous sommes conscients que l'inclusion de logements familiaux dans un projet d'aussi grande densité représente un défi important et qu'il faut bien identifier les conditions de réussite d'une telle inclusion en s'inspirant d'expériences réalisées en Europe ou ailleurs. Nous invitons la Ville et le promoteur à explorer la possibilité de moduler davantage les hauteurs afin de permettre la construction d'un secteur ou îlot de logements mieux adaptés aux familles dans la partie ouest du site (voisin du site des Postes).

3. Création d'un milieu de vie

La densité du projet pose la question de la qualité du milieu de vie. C'est une préoccupation majeure dans la communauté : comment accueillir près de 10 000 nouveaux résidents et un million de pieds carrés d'espaces commerciaux tout en créant un milieu où il fait bon vivre et travailler et qui est bien intégré à la trame urbaine environnante? Lorsqu'il s'agit de redévelopper des friches industrielles ou des secteurs plus ou moins déqualifiés, le défi est immense.

Plusieurs éléments du projet et du PPU vont dans le sens souhaité : la mixité sociale; la priorité de l'habitation sur le volet commercial, même si ce dernier demeure très important; la limitation du nombre d'espaces de stationnement à environ 6 300 et le fait qu'ils soient en sous-sol; l'implantation d'un tramway; la création ou la mise en valeur d'espaces verts et de places publiques; un meilleur accès public au canal de Lachine; des hauteurs sur rue et en bordure du canal limitées entre 14 et 25 mètres (les surhauteurs étant prévues en retrait).

Le RESO demande qu'une attention particulière soit accordée aux services de proximité (commerces locaux, services de santé et d'éducation, services communautaires, etc.) qui sont essentiels à la création d'un milieu de vie de qualité. À ce sujet, le promoteur a exprimé publiquement son intention de moduler ses taux de location pour permettre à de petits commerces indépendants de s'installer dans son projet. Nous proposons que cette modulation soit appliquée aussi à des entreprises ou commerces d'économie sociale qui pourraient contribuer à une offre de services diversifiée et de qualité. Il y a lieu que cette préoccupation soit traitée dans l'entente de développement à intervenir entre la Ville et le promoteur et que

soient précisées dans cette entente l'ampleur (superficie) et la localisation de l'offre en services et commerces de proximité.

Le RESO offre aussi sa collaboration pour la planification et la mise en place d'un mix commercial de services et commerces de proximité, en se basant sur des études à venir sur l'ampleur et la nature des fuites commerciales dans le Sud-Ouest ainsi que sur l'offre et la demande de commerces et services de proximité en lien avec les trois artères commerciales de l'arrondissement. Le RESO prend bonne note de l'intention du promoteur d'offrir un volet commercial qui soit complémentaire à ce qui est déjà disponible dans les secteurs environnants.

Le RESO recommande que la Ville s'assure dans l'entente de développement que le minimum de 10 % en espaces verts soit réellement atteint ou dépassé et que l'engagement de réaliser les diverses places publiques, dont celle de la Montagne avec son prolongement jusqu'au bassin Peel, soit confirmé.

Le RESO demande enfin que l'entente de développement prévoie spécifiquement divers moyens afin de faciliter des modes alternatifs de déplacement (équipements destinés aux usagers du vélo, incitatifs pour l'utilisation du transport en commun et le partage de l'auto, aménagements pour la priorité aux piétons, etc.)

4. Développement économique et création d'emploi

Même si le secteur est déstructuré, on y trouve quand même des petites entreprises offrant près de 800 emplois dont environ 500 sur le site même. De ce nombre environ la moitié sont des emplois de bureau et les autres sont de type manufacturier ou industriel léger et du commerce de détail. Le promoteur est ouvert à intégrer dans son projet les entreprises et les emplois existants qui sont compatibles avec le nouvel environnement et est prêt à collaborer à la relocalisation des entreprises qui devront quitter.

Le projet Griffintown, s'il se réalise, offrira d'innombrables occasions d'affaires pour les entreprises et les entrepreneurs du Sud-Ouest. D'une part, pendant les quelque dix années que dureront les travaux de démolition, de décontamination, de construction et d'aménagement, on estime à 10 400 le nombre d'emplois/années qui seront créés. D'autre part, il y aura autour de 1 million de pieds carrés de services commerciaux, récréotouristiques et culturels s'adressant aux 4 000 nouveaux ménages qui s'établiront sur place et à un marché primaire et secondaire de quelque 250 000 ménages dont plus de la moitié des dépenses de consommation courante et de biens semi durables se font à l'extérieur de leur secteur de résidence.

Par ailleurs, les projections faites à partir des vocations et des espaces qui y sont consacrés dans le projet révèlent un potentiel de 4 300 emplois dont 2 117 dans les entreprises qui occuperont les espaces pour bureaux, 1 614 dans le commerce de détail et 579 dans l'hôtellerie, la restauration, les salles de spectacles et de cinéma. C'est là un potentiel intéressant d'emplois, dont une partie importante est relativement accessible. Si l'on veut que les résidents du Sud-Ouest aient un accès réel à une partie importante des emplois créés, il faut mettre en place des mécanismes précis et un suivi à long terme.

À cet égard, le RESO est particulièrement fier d'avoir conclu avec le promoteur une entente prévoyant notamment :

- **un comité conjoint pour la préservation des emplois existants et la relocalisation, si possible dans le Sud-Ouest et en collaboration avec les services de l'arrondissement, des entreprises qui devront quitter le secteur;**
- **un engagement du promoteur à inciter les futures entreprises locataires à participer à une stratégie de formation de la main-d'œuvre et d'embauche locale avec pour objectif qu'un tiers des nouveaux emplois créés soient occupés par des personnes sans emploi du Sud-Ouest;**
- **une contribution significative du promoteur à un fonds spécial pour financer des activités de préparation, de formation et d'intégration en emploi de personnes sans emploi du Sud-Ouest;**
- **la mise en place d'un comité de suivi afin d'assurer l'atteinte des objectifs visés.**

Cette entente rejoint les orientations du Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE 2007-2010) adopté par le RESO, en ce qui a trait à la création d'emplois et à la valorisation de la main-d'œuvre sans emploi du Sud-Ouest.

5. Patrimoine, culture et récréotourisme

Griffintown est l'un des plus anciens quartiers de Montréal et a une riche histoire, notamment en tant que lieu d'accueil de la communauté irlandaise. Plusieurs enjeux patrimoniaux ont été soulevés. Entre son premier projet et la version soumise aujourd'hui à la consultation, des progrès importants ont été faits pour le respect et la mise en valeur du patrimoine : conservation in situ de 12 bâtiments ayant une valeur patrimoniale et relocalisation de deux autres; démolition et reconstruction de quatre autres bâtiments; mise en valeur du parc Sainte-Anne et des vestiges de l'église. Le promoteur travaille avec des représentants de la communauté irlandaise pour que soient commémorés leur histoire et leur apport à ce quartier.

Sur le plan culturel, le promoteur souhaite donner une signature originale à son projet par ce qu'il appelle un îlot culturel et patrimonial en bordure du bassin Peel; le pivot de ce foyer serait une salle de spectacle de quelque 3 000 places

et dont la vocation n'est pas encore clairement définie. Le promoteur a rencontré des représentants de la Table des acteurs culturels du Sud-Ouest et est ouvert à bonifier le volet culturel de son projet.

Le RESO reconnaît les efforts consentis par le promoteur au plan patrimonial et l'encourage à poursuivre en ce sens. Un enjeu soulevé est la fermeture des rues Young et Shannon; le promoteur propose de remplacer des tronçons fermés par des allées piétonnières couvertes à l'intérieur des espaces commerciaux; nous suggérons que ces rues piétonnières soient de vrais espaces publics et soient considérées comme tels dans le PPU et nous souhaitons que tout soit mis en œuvre pour que le caractère public de ces « rues intérieures » soit maintenu sur la plus longue plage horaire possible.

Le RESO appuie fermement la proposition mise de l'avant par la Table des acteurs culturels du Sud-Ouest d'inclure dans le projet une concentration significative de lieux de création, de résidence et de diffusion pour des artistes et artisans. Plus précisément, le RESO invite le promoteur à donner suite à la mise en place d'un groupe de travail afin de définir les conditions de réalisation d'un projet d'une centaine d'ateliers-résidences porté par l'organisme La Cité des Artistes; le RESO et d'autres acteurs culturels du Sud-Ouest sont prêts à collaborer à la réalisation d'un tel projet qui contribuerait à la vitalité de tout le secteur. Nous recommandons à la Ville et à l'arrondissement d'inclure dans le PPU les dispositions réglementaires pour faciliter l'implantation d'ateliers-résidences pour artistes et d'inscrire ce volet dans l'entente de développement avec le promoteur afin d'en garantir la réalisation.

A la lumière des réflexions de la Table des acteurs culturels du Sud-Ouest, le RESO insiste sur la nécessité de définir une vocation claire à la nouvelle salle de spectacle, si possible complémentaire à l'offre déjà existante à Montréal et suggère que ce soit un lieu multifonctionnel et modulaire pouvant répondre à la fois à des besoins métropolitains et locaux; en ce sens, il serait souhaitable qu'une entente de coopération soit conclue avec l'arrondissement, la Maison de la culture, ou tout autre organisme du Sud-Ouest intéressé à collaborer à l'exploitation de ce nouvel équipement culturel.

Le RESO se réjouit que le projet et le PPU proposés prévoient la mise en valeur du bassin Peel et du canal de Lachine, ce qui rejoint aussi les orientations du PALÉE. Actuellement, les abords du bassin Peel sont désertiques et constituent une barrière entre le Vieux-Port et le canal de Lachine. Un élément intéressant, c'est la large percée proposée dans le prolongement de la rue de la Montagne, sous la

voie ferrée, jusqu'à une place publique en bordure du bassin. Nous invitons aussi le promoteur à concrétiser la collaboration souhaitée avec la Société de promotion du canal de Lachine pour animer ce secteur.

6. Transport et circulation

Le document sur le Programme particulier d'urbanisme note avec justesse que la zone Peel-Wellington est une porte d'entrée importante au centre-ville pour les automobilistes en provenance de la Rive-Sud par le pont Victoria et qu'il y a déjà des problèmes importants de congestion; il souligne aussi la déficience de la desserte du secteur par le transport en commun. Cela risque de devenir plus critique avec les projets immobiliers du Nordelec et de Griffintown et éventuellement avec le redéveloppement du site du 1500 Ottawa (ancien tri postal) et de celui des ateliers et de la cour du CN. Le promoteur Devimco propose diverses mesures pour une plus grande fluidité et insiste sur la nécessité de l'implantation du tramway dans l'axe de la rue Peel. Cette question relève d'abord de la compétence de la Ville de Montréal.

Le RESO réitère son appui à l'implantation du tramway dans l'axe Peel et demande que cela soit identifié en tant que priorité dans le nouveau Plan de transport que la Ville adoptera.

Le RESO profite des présentes consultations pour interpeller à nouveau la Ville de Montréal pour que le plan de circulation dans tout le secteur soit revu, particulièrement en ce qui concerne le pont Victoria, en prenant en compte l'impact des divers projets en développement ou en gestation et du réaménagement de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, et qu'il y ait un renforcement du transport en commun, comme nous l'avons suggéré lors de la consultation sur le plan de transport de Montréal.

Enfin, alors que la préoccupation du promoteur et de la Ville de s'assurer d'une bonne qualité de service en transport en commun entre la zone Peel-Wellington et le centre-ville et le Vieux-Montréal est claire et a été maintes fois réaffirmée, nous insistons pour que la même attention soit accordée à la qualité et à la fréquence du service de transport en commun entre la zone Peel-Wellington et le reste de l'arrondissement du Sud-Ouest, plus particulièrement pour la Petite-Bourgogne et Pointe-Saint-Charles, notamment en tenant compte de la volonté du promoteur de faciliter l'accès aux emplois qui seront créés dans ce projet pour la main-d'œuvre du Sud-Ouest.

7. Design et architecture

L'ampleur du projet proposé et l'importance stratégique et historique du secteur visé imposent une grande vigilance quant au design et à l'architecture qui marqueront le paysage de ce quartier pour au moins le prochain siècle. Ce n'est pas à cette étape-ci que se discuteront ces enjeux. Mais il faut réitérer notre préoccupation pour un design et une architecture de grande qualité qui fassent place à l'innovation tout en respectant l'esprit des lieux. Le promoteur s'engage à donner une signature de qualité internationale à l'ensemble du projet et à faire appel à des équipes d'architectes réputés pour la réalisation des divers volets. À cet égard, il y a une occasion unique de donner une signature distinctive aux abords du canal sur le plan architectural. Les abords du canal au bassin Peel constituent en quelque sorte le pôle d'accès névralgique au canal en lien avec le centre-ville et le Vieux-Montréal. Le caractère significatif et symbolique du lieu commande un traitement architectural susceptible d'en marquer l'importance et de la renforcer.

Le RESO appuie les éléments définis dans le document du PPU qui devront être pris en compte dans un Plan d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) pour la zone Peel-Wellington. Le RESO suggère qu'un processus d'interaction public avec les communautés du Sud-Ouest et de Montréal soit mis en place sur les propositions de design et d'architecture.

Conclusion

D'une part, le projet de PPU nous apparaît adéquat avec les renforcements appropriés pour encadrer la réalisation d'un projet d'envergure dans la zone Peel-Wellington, compatible avec sa situation géographique et stratégique et avec les contraintes reliées à une occupation industrielle de près de deux siècles qui a laissé sa marque sur le plan de la contamination des sols et de la qualité générale du bâti.

D'autre part, le projet Griffintown a le potentiel d'avoir un effet structurant et revitalisant sur le secteur Griffintown et de produire des retombées significatives pour la population et les entreprises du Sud-Ouest. Toutefois, mal encadré et mal mis en œuvre, il a aussi le potentiel de produire des impacts négatifs importants à plusieurs égards. C'est pourquoi nous croyons que la plus grande prudence et vigilance s'imposent dans la suite des étapes qui vont amener les élus de Montréal et du Sud-Ouest à l'approuver et à en permettre la mise en œuvre.

Compte tenu de l'ampleur du projet, le RESO insiste sur l'importance du calendrier de réalisation des diverses phases et qu'en ce sens, l'entente de développement à intervenir entre le promoteur et la Ville comporte des garanties suffisantes, incluant des pénalités, quant au respect de l'échéancier et du contenu des diverses phases.