

Réponses aux questions des commissaires doc. 6.4

1751, rue Richardson – Site Le Nordelec

Demande de modification du Plan d'urbanisme intitulée Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement aux immeubles Le Nordelec et adoption d'un projet de Règlement adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4) intitulé *Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227, et 1 852 800 – Le Nordelec*

1. Comment justifier que la part de logement social et abordable développée par le promoteur El-Had soit prise en compte dans le projet du promoteur Allied ?

Les modalités relatives au respect du programme d'inclusion de logements sociaux et abordables prévues à l'Entente de développement de 2008 exigeaient une cession de lots à un OBNL pour la construction de logements sociaux et communautaires sur les îlots identifiés sous C Ouest et C Est (lots 2 160 226 et 2 160 227). De plus, en 2012, une contribution financière fut exigée considérant l'augmentation du nombre de logements privés autorisée et prévue dans le Règlement adopté la même année en vertu de l'article 89(3) de la Charte en respect de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* alors appliquée par la Ville de Montréal. Ces constructions et contributions ayant déjà été réalisées et effectuées par le précédent propriétaire sur le même territoire d'application et pour le même nombre de logements privés qu'en 2012, il n'est pas requis d'exiger une contribution supplémentaire, le tout correspondant aux engagements attendus de l'Entente en vigueur.

Cette Entente prévoyait également un engagement à réaliser au moins 15% d'unités d'habitation abordables sur le total d'unités d'habitation construites sur l'ensemble du projet. Comme le nombre maximal de logements proposés au projet de règlement d'article 89(3) reste le même qu'en 2012, il est prévu de modifier cette clause par un

amendement de l'Entente de développement de 2008 pour qu'elle ne s'applique que sur les unités restant à construire sur les îlots A et B, faute de ne pas être en mesure de confirmer si l'ancien propriétaire a rempli cet engagement.

Si la Ville optait pour l'adoption d'une nouvelle entente abrogeant celle de 2008, cela aurait comme conséquence de mettre en péril la réalisation des modalités liées aux logements abordables étant donné qu'une nouvelle demande de permis de construction soumise dans le cadre du projet de règlement d'article 89(3) ne serait pas assujettie au *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (art. 33, RMM) étant donné que le projet a déjà fait l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 et répond aux critères qui sont prévus à cet article.

L'Entente de développement signée par les parties en 2008 ne prévoit pas de date de terminaison, ce qui signifie qu'elle cessera de s'appliquer seulement lorsque toutes les obligations qui y sont contenues auront été exécutées par le précédent promoteur ou le promoteur actuel. Seul, son amendement permettrait d'y modifier son contenu et ses modalités. Bien que ce soit le précédent propriétaire qui ait signé l'entente, les modalités peuvent être transférées au propriétaire actuel à travers des clauses prévues aux actes de vente.

Une entente de développement ne constitue pas un règlement mais bien un accord bilatéral entre un promoteur et la Ville réalisée sur la base de négociations portant sur des conditions de réalisation du projet de développement développé sur un terrain privé quand celui-ci requiert une modification réglementaire, et conformément aux divers encadrements applicables, notamment à la politique de gestion contractuelle de la Ville.

En somme, la Ville ne peut pas exiger de contributions supplémentaires en matière de logement social car elles ont déjà été réalisées pour les raisons énumérées ci-haut.

2. Pourquoi les îlots C Ouest et C Est ont-ils été inclus dans le projet de règlement soumis à la présente consultation publique?

Les îlots C Ouest et C Est auxquels renvoie le Règlement 06-039-1 doivent être identifiés au projet de Règlement d'article 89(3) car seul l'usage habitation y est autorisé puisque ces terrains ont été cédés pour fin de construction de logements sociaux et communautaires, tel qu'exigé au programme d'inclusion de logements sociaux et abordables prévu à l'Entente de développement de 2008, avant que le site ne soit vendu à Allied. Ces deux îlots sont entièrement construits et accueillent un usage

exclusivement résidentiel, en proposant respectivement 42 logements sociaux au 1750, rue Richardson (lot 2 160 226) nommé Coop Le Chalutier et 130 logements communautaires au 1130, rue de la Sucrierie (lot 2 160 227) nommé Habitation Communautaire La Cité des Bâisseurs.

Il est également nécessaire de reconduire les autres paramètres encadrant ces îlots au nouveau projet de règlement d'article 89(3) afin d'assurer un arrimage entre le Règlement 06-039-1 échu et le projet de règlement, tel que prévu par la Charte de la Ville de Montréal. Ceci permet d'éviter des non-conformités aux projets construits découlant d'éléments rendus dérogatoires à la suite d'articles n'ayant pas été transposés d'un règlement à un autre, avant son abrogation.