

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme NICOLE BRODEUR, présidente
M. HABIB EL-HAGE, commissaire ad hoc
Mme NATHALIE ZINGER, commissaire ad hoc
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

TERRAINS NORDELEC

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 18 septembre 2023, 19 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE D'INFORMATION DU 18 SEPTEMBRE 2023

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OCPM	2
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION.....	4

PRÉSENTATIONS DU PROJET

Présentation de l'arrondissement Le Sud-Ouest.....	6
Présentation du promoteur Allied Properties.....	14
Présentation de la firme d'architecte Sid Lee	16
Questions de la commission	22
MOT DE LA FIN	28

AJOURNEMENT

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

5 Pour toutes les consultations publiques, l'OCPM met à disposition de la population une page Web dédiée sur laquelle se retrouvent toute la documentation et toutes les informations nécessaires à une bonne participation.

10 Pour accéder à la page de la consultation depuis votre navigateur, entrez l'adresse ocpm.qc.ca/terrainsnordelec.

Depuis le site de l'OCPM, dans la section Consultation publique en cours, cliquez sur Terrains Nordelec.

15 La page de la consultation regroupe toutes les informations nécessaires à une bonne participation. Vous y retrouverez des liens et documents utiles, une brève description du projet, tout le dossier documentaire de la consultation, l'ensemble de la démarche, ainsi que la composition de la commission.

20 L'OCPM rend publique tous les documents soumis à la commission. Pour retrouver l'ensemble du dossier de documentation, dans la section Les documents, cliquez sur Toute la documentation.

25 Dans le cadre de cette consultation, nous souhaitons attirer votre attention sur un document en particulier. Dans la section Documentation déposée par le promoteur, le document 3.1 Document de présentation du projet.

La liste de documentation est régulièrement mise à jour. Nous vous invitons à vous y référer régulièrement pour de nouvelles informations.

30 La prochaine étape de cette consultation aura lieu le 25 septembre prochain lors de la séance de questions et réponses. Vous pourrez y assister en salle ou en webdiffusion sur notre site Internet. Ce sera l'occasion pour vous de poser vos questions aux promoteurs ainsi qu'aux représentants de la ville.

35 Pour toutes autres informations ou pour poser des questions sur la démarche ou sur le projet en consultation, vous pouvez toujours rejoindre l'équipe de l'Office au 514-872-8510 ou en nous contactant via le formulaire sur notre site Web.

40 **MOT DE LA PRÉSIDENTE
DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de l'OCPM :

45 Alors, bonsoir à tous et bienvenue dans les locaux de l'Office pour débiter cette soirée d'information. Alors, je me présente, je suis Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal. Donc, je suis heureuse de vous accueillir ce soir ici dans nos salles pour débiter la démarche de consultation sur les Terrains Nordelec.

50 Et aussi bonsoir aux gens qui sont à la maison et qui nous suivent en direct.

55 La première étape donc de la consultation débute ce soir avec les présentations de la Ville et du promoteur. Il y a une soirée de questions et de réponses qui va suivre, qui est la semaine prochaine. Aujourd'hui, on s'informe; la semaine prochaine, on pourra poser nos questions.

Alors, vous pourrez poser vos questions ici en salle. Vous pouvez aussi le faire en ligne en suivant la séance à l'écran et en nous téléphonant. Donc, on prend les questions par téléphone.

60 Les consultations de l'OCPM sont maintenant toutes en formule hybride. Chaque étape se déroule en salle et en ligne en direct. C'est pour favoriser la participation du plus grand nombre de personnes possible. Toutes les séances sont rediffusées donc en direct et elles restent disponibles sur le site Web de la consultation et restent disponibles sur le site de l'OCPM pour de bon.

65 Les consultations de l'Office s'adressent à toute la population montréalaise. Tous ont le droit d'être renseignés sur les projets qui peuvent affecter leur cadre de vie, et tous peuvent exprimer leur opinion afin d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

70 Il est important de rappeler que l'OCPM est une entité neutre et indépendante qui reçoit ses mandats des élus de la Ville de Montréal. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision.

75 Les commissaires de l'Office ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Ils n'ont aucun intérêt dans le projet soumis à la consultation et ils s'engagent à suivre et à respecter un code de déontologie. Vous pouvez prendre connaissance du code de déontologie des commissaires sur le site Internet de l'Office.

80 Alors, encore une fois, merci d'être avec nous ici en salle ou à la maison. Et sans plus tarder, je vais passer la parole à Nicole Brodeur, à qui j'ai confié la présidence de cette consultation. Merci.

85

**MOT DE LA PRÉSIDENTE
DE LA COMMISSION**

90

Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission :

95

Bonsoir. Bienvenue à cette soirée d'information sur le Projet de densification du complexe Le Nordelec, de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation.

100

Je m'appelle Nicole Brodeur, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission.

105

Je suis accompagnée par les commissaires Nathalie Zinger, à ma droite et Habib El-Hage, à ma gauche. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Marc-André Lapointe.

110

La soirée d'information se déroulera en français. Toutefois, lorsque viendra le moment de poser vos questions à la séance de questions et de réponses de la semaine prochaine – soit le 25 septembre – les personnes qui veulent s'exprimer en anglais pourront le faire.

Today's session will be conducted in French. However, those of you who wish to ask a question during the, durant la séance, or address questions and answers in English on next week, will be able to do so.

115

Le Conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation sur un projet de règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments au sein du complexe Le Nordelec.

Dans quelques minutes, les représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest ainsi que du promoteur Allied Properties, vous en présenteront les grandes lignes.

120 L'étape qui débute ce soir consiste à vous informer sur l'objet de la consultation et à rendre disponible toute l'information. Vous pourrez donc revoir la présentation et consulter la documentation en tout temps sur le site de l'Office.

125 Une soirée de questions et réponses suivra la semaine prochaine, le 25 septembre, lundi. Vous serez alors invités à poser vos questions aux représentants du projet. Il sera possible aussi de le faire en personne à l'Office de consultation publique ou encore par téléphone en direct, via une tribune téléphonique.

130 Viendra ensuite la deuxième partie de la consultation qui sera consacrée aux opinions des citoyens et des groupes intéressés. Diverses options sont ici encore disponibles, soit par écrit, en personne ou en ligne.

135 Ceux et celles qui souhaitent présenter leur opinion en personne devront s'inscrire au plus tard le 26 octobre prochain. Les séances où les commissaires entendront les opinions en salle ou sur Zoom débuteront le 30 octobre.

140 Nous invitons aussi les personnes intéressées à exprimer leur opinion en ligne sur notre site Internet et ce, dès le 26 septembre, c'est-à-dire la semaine prochaine, mardi prochain.

145 Les commissaires procéderont ensuite à l'analyse des opinions qui auront été soumises, rédigeront un rapport et formuleront des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal et ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

150 Comme vous le savez, l'Office est une entité neutre et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision en particulier. Les commissaires – comme la présidente l'a rappelé – ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et ont aucun intérêt dans le projet soumis à la consultation et s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

155

Je vais maintenant passer la parole aux représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest, monsieur Martin Proulx et madame Julie Nadon. Monsieur Proulx et madame Nadon vont nous présenter les modifications règlementaires qui sont liées au projet. Alors, je vous demanderais à tous deux de vous présenter et d'y aller de votre présentation, on va vous écouter. Merci beaucoup.

160

PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST

165

Mme JULIE NADON, cheffe de division, Urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine à l'arrondissement Le Sud-Ouest :

170

Julie Nadon, cheffe de division, Urbanisme, pour la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine à l'arrondissement Le Sud-Ouest. Et je suis accompagnée de monsieur Proulx, conseiller en aménagement à la même division et direction, qui fera la présentation.

175 **M. MARTIN PROULX, conseiller en aménagement division Urbanisme à la Direction de
l'aménagement urbain et du patrimoine à l'arrondissement Le Sud-Ouest :**

Alors, merci, Madame la présidente. Merci, Madame Nadon. Donc, je vous remercie
d'être présents en aussi grand nombre et bonsoir à la maison également. Donc, voilà nous
180 souhaitons ce soir vous présenter les modifications au plan d'urbanisme et l'adoption d'un
règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Donc, voilà, il s'agit donc du territoire d'application que vous voyez ici, mieux connu
sous le nom du site du Nordelec, situé dans le quartier Pointe-Saint-Charles de
185 l'arrondissement du Sud-Ouest.

Donc, le site est localisé près du Canal Lachine, dans le quadrilatère formé des rues
Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson, de la Sucrierie et Shearer.

190 Donc, pour la petite histoire, rapidement. En mai 2007, le règlement 06-039 est
adopté suite aux consultations publiques de l'OCPM. Donc, les premières de trois finalement,
pour permettre la transformation d'une partie de l'immeuble du Nordelec et la construction du
bâtiment sur les terrains adjacents à des fins résidentielles et commerciales.

195 S'en suit un règlement qui est modifié en 2012 suite à un deuxième passage aux
consultations de l'OCPM, afin d'ajuster certaines dispositions. Donc, suite à un
développement partiel du projet réalisé par le précédent propriétaire – donc le nouveau
propriétaire, Allied Properties, pour ne pas le nommer, qui se trouve à mes côtés – procède à
l'acquisition du site en 2016.

200 Donc, ce dernier souhaite apporter une nouvelle vision de développement du site,
axée sur principalement l'affirmation d'un pôle d'emploi, ce qui requiert, en fait, de revoir
certains paramètres du plan d'urbanisme afin d'assurer une meilleure compacité des volumes

205 sur le site, dans le but de créer, en fait, des espaces verts accessibles au public et limiter la densité de construction.

Il est donc requis, pour se faire, de modifier certains de ces paramètres, dont entre autres, la carte des limites de hauteurs, ainsi que la carte de densité de construction au plan d'urbanisme de Montréal.

210 Ces modifications se font en parallèle au nouveau règlement qui remplacera le précédent, soit celui portant le numéro 06-039-1 qui raffinerait les encadrements réglementaires afin de répondre à une demande grandissante de bureaux à moyen et long terme.

215 Donc, ce changement de vocation vers un pôle d'emploi permettra de consolider le dynamisme économique dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles, soutenu par donc les objectifs et grandes lignes du plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord, ainsi que le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

220 Ça permettra également de dégager des espaces libres au sol au profit de verdissement et bien sûr, au bénéfice de la communauté. Ça permettra également d'assurer une meilleure gradation de la hauteur des bâtiments pour une intégration harmonieuse de l'environnement. Et enfin, de mettre en valeur le paysage urbain et bien sûr le patrimoine industriel.

225
230 Donc, deux petites définitions qu'on juge importantes à préciser à ce stade-ci avant d'entamer, en fait, les explications en matière de modifications au plan d'urbanisme et du règlement de l'article 83. C'est donc les notions de taux d'implantation et de coefficient d'occupation au sol.

Donc rapidement, le taux d'implantation, il s'agit en fait d'un rapport entre l'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel le bâtiment est construit.

235 Et le coefficient d'occupation au sol, lui, s'exprime par le rapport à la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel celui-ci est construit.

240 Donc, on aborde donc, la première partie de la présentation, soit la modification au plan d'urbanisme. Donc, la modification, concrètement, va exiger de passer de la hauteur de 25 mètres maximum actuellement précisé sur le site et la modification souhaitée est celle d'augmenter à 44 mètres la hauteur dans l'encadré rouge, donc c'est-à-dire sur l'ensemble du territoire d'application du site du Nordelec.

245 Ce qui permet de réduire l'emprise au sol des bâtiments à construire sur l'îlot B et à s'arrimer avec la hauteur actuelle du bâtiment existant sur l'îlot A.

Donc, le but est de principalement conserver des vues dans l'axe Est-Ouest et créer des passages, tout en favorisant le verdissement de l'îlot.

250 Autre élément, on souhaite modifier la carte de la densité de construction. Donc, actuellement, il s'agit du secteur 12-09, donc où on permet, en fait, un bâti de deux à six étages hors sol et un taux d'implantation moyen ou élevé.

255 Notre souhait c'est de venir extensionner, si on veut, le secteur 12-T1, afin que le taux d'implantation lui reste le même, mais qu'on vienne gérer la densité à travers un coefficient d'occupation au sol de minimum 2 et un maximum 6, ce qui permet de limiter la densité de construction et l'agrandissement du bâtiment existant sur le site.

260 Donc, concrètement, on comprend qu'au plan d'urbanisme proposé, il ne restera que le secteur 12-T1 et donc ça se fera au profit du secteur 12-09.

Donc, on entame la deuxième partie, c'est-à-dire l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal.

265 Donc, cet article de la Charte permet au conseil de ville, par règlement, et malgré tout règlement adopté par un conseil, de réaliser un projet relatif à un établissement résidentiel, commercial ou industriel, dont la superficie de plancher est supérieur à 15 000 mètres carrés. Donc, vous devinerez que c'est le cas aujourd'hui.

270 Donc, en ce qui concerne le plan d'ensemble, vous constatez, en fait, qu'il s'agit de quatre îlots, donc l'îlot A, B, C-Ouest et C-Est et ainsi que D.

275 Donc, ce règlement consiste donc en un nouveau règlement qui remplace le précédent qui est échu depuis août 2022 et ce nouveau règlement reprendra certains paramètres du règlement, de ce précédent règlement.

Dont, entre autres, celui de maintenir la démolition entière du bâtiment au 1655, rue Richardson, soit celui qui apparaît sur le plan que vous voyez à l'écran. Donc, qui se trouve dans le coin sud-est du site.

280 Il y a plusieurs dispositions qui sont proposées. Les prochaines visent la hauteur et la densité. Donc, au niveau de l'îlot A, on souhaite limiter la densité maximale à 6. Quant à l'îlot B, on souhaite augmenter la hauteur à 44 mètres, mais maintenir une hauteur maximale de 25 mètres sur au moins 65 % de la superficie du terrain.

285 On souhaite également limiter le taux d'implantation à 60 %, prévoir une densité maximale de 4,5. Ainsi que prévoir un retrait minimal de 6 mètres pour une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick.

290 Enfin, en ce qui concerne l'îlot C, Est et Ouest, on souhaite maintenir une hauteur maximale de 25 mètres, ainsi qu'une densité maximale à 5,6, tout en assurant un taux d'implantation maximum à 85 %.

295 Evidemment, toute intervention prévue en matière de construction d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement d'un bâtiment situé sur le site du Nordelec, sera encadrée par des critères d'évaluation architecturale lors d'approbation d'un PIIA, donc un Plan d'implantation et d'intégration architecturale, qui est un véhicule d'approbation prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Et qui prévoit donc d'encadrer les interventions en matière de gradation des hauteurs, de la relation avec la rue et la mise en valeur des aspects patrimoniaux industriels.

300 Donc, ces critères viseront principalement des constructions telles les équipements mécaniques, de la volumétrie du bâtiment ou des volumes prévus sur l'îlot B, ainsi que la possible passerelle qui pourrait relier, en fait, la construction de l'îlot A à l'îlot B.

305 En matière d'usage maintenant. On souhaite proposer, en fait, d'autoriser la catégorie d'usage C.4, en plus de tous les autres usages autorisés par le règlement d'urbanisme 01-280, de l'arrondissement du Sud-Ouest, à l'ensemble des bâtiments des îlots A, B et D.

310 Petite précision au niveau des usages : la catégorie C.4 vise principalement les établissements de vente au détail et de services des secteurs de moyenne intensité commerciale, et comprend, entre autres, les usages à catégorie C.1 (1), soit les établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel, ainsi que les usages de la catégorie C.2, soit les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés dans les secteurs de faible intensité commerciale.

315 Donc, en d'autres mots, ce sont principalement des services de proximité, de première nécessité.

320 D'autres dispositions relatives aux usages sont prévues. Donc, on souhaite autoriser les usages restaurant et débit de boissons alcooliques aux rez-de-chaussée, aux niveaux immédiatement supérieurs et ainsi qu'inférieurs aux rez-de-chaussée.

325 On souhaite également autoriser sur l'îlot B un seul établissement occupé par l'usage restaurant au dernier étage du bâtiment. Et enfin, limiter sur l'îlot A et B, la superficie de ces usages à 1000 mètres carrés par établissement et un maximum de 2000 mètres carrés par îlot.

330 Également, on souhaite encadrer l'usage habitation. Donc, vous voyez ici deux images, la première, celle de gauche, consiste en le bâtiment du Nordelec tel qu'on le connaît aujourd'hui, situé au 1751, rue Richardson, qui est situé dans la portion nord-ouest du site.

335 Donc, il y a des ailes qui sont prévues d'être agrandies et donc le premier, la première disposition qu'on souhaite mettre en place, c'est d'autoriser un usage de la famille habitation au-dessus du rez-de-chaussée dans l'agrandissement projeté des ailes A et B, à la condition d'être le seul usage exercé.

Et n'autoriser qu'un usage de la famille habitation au-dessus du rez-de-chaussée dans l'agrandissement de l'aile C, ainsi qu'au sixième, septième et huitième étage de l'aile D de ce même bâtiment.

340 Également, pour les îlots A et B, on souhaite maintenir un nombre maximum de logements à 1185 unités. Pour l'îlot B seulement, on souhaite autoriser un usage de la famille habitation à tous les niveaux, sauf si un niveau de plancher est occupé par un autre usage, et sauf dans le cas d'un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick.

345

Enfin, sur l'îlot C, on souhaite n'autoriser qu'un usage de la famille habitation. Je souhaite également ajouter qu'on prévoit autoriser et baliser l'usage café-terrasse en l'autorisant sur le toit de certains des ailes.

350 En ce qui concerne le stationnement maintenant. Au niveau de l'îlot A, on souhaite maintenir les normes de stationnement, soit celui d'un ratio d'au moins une unité de stationnement pour deux unités de logement. Et également, on souhaite n'autoriser aucune unité de stationnement extérieur.

355 Pour l'îlot B, on souhaite autoriser un maximum de 20 unités de stationnements extérieurs, mais exiger un minimum de 20 unités de stationnements mutualisées. Soit dit en passant, j'ai ajouté la définition que le règlement prévoit pour le stationnement mutualisé : c'est-à-dire une unité de stationnement partagée entre plusieurs utilisateurs pour différents besoins, tels que visiteurs courte durée, livraison et débarcadère.

360 En terminant, on prévoit un délai de réalisation où les travaux de construction qui sont visés par le présent projet de règlement, doivent débiter dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur de celui-ci.

365 Et enfin, pour les étapes à venir, bien il y aura à l'automne ou durant l'automne, le dépôt du rapport de consultation et on vise une adoption au conseil municipal du 18 décembre 2023 et ultimement l'entrée en vigueur des règlements en hiver 2024.

Voilà. Merci beaucoup.

370

LA PRÉSIDENTE :

Alors, c'est à moi de vous remercier, Monsieur Proulx et Madame Nadon. Je cède maintenant la parole à messieurs Giovanni et monsieur Leblanc qui représentent le promoteur

375 Allied Properties et la firme d'architecture Sid Lee. Ils vont nous présenter le projet de densification du site Le Nordelec et je vous demanderais de vous identifier, même s'il y a des cartons, là, qui le font, devant vous. Allez-y, je vous cède la parole.

M. MATTHIEU GIOANNI, POUR LE PROMOTEUR ALLIED PROPERTIES :

380 Tout à fait. Donc, bonjour à tous. Bonjour à ceux qui nous suivent aussi donc depuis leurs ordinateurs chez eux. Donc, mon nom est Matthieu Gianni de la FPI Allied, donc connue aussi sous le nom d'Allied REIT. FPI étant un fonds de placement immobilier.

385 Allied, en fait, est un développeur, promoteur propriétaire et gestionnaire de bâtiments de bureaux à travers le Canada. Notre portefeuille, donc principal se situe à Montréal, on a à peu près 8 millions de pieds carrés de bureaux. Et on est, bien la compagnie qui avons acquis en 2016 donc le site du Nordelec.

390 Sur ce projet-là, donc on s'est attaché des services de firmes qui sont vraiment très très performantes dans ce type de projet là. Donc, la firme de Sid Lee Architecture, ainsi qu'une firme d'urbanistes qui s'appelle l'Enclume et qui nous a accompagné, en fait, pendant tout le processus du projet ; donc depuis les prémisses fin 2019, du projet.

395 Aujourd'hui, ce que je vais faire, c'est que je vais essayer de ne pas être redondant avec la présentation qui a été faite par monsieur Proulx. Et je vais vite passer donc là-dessus sur les firmes qui nous ont accompagnés. Puis je vais tout de suite parler des principes de développement qui nous ont menés donc à travailler sur ce projet.

400 Donc, en 2016, quand on a acquis le Nordelec, on s'est concentrés vraiment sur le lot A. On a vraiment voulu transformer un petit peu notre, on va dire ce bâtiment-là qui avait une vocation un peu industrielle, une vocation un petit peu avec un rez-de-chaussée qui était peut-être sous-utilisé.

405 Et donc on a développé au cours des années, on a retravaillé le projet de l'intérieur.
On a vraiment développé énormément, en fait, d'espaces à bureaux, d'espaces à bureaux de
compagnies dynamiques, qu'on a pu accompagner dans leur croissance.

410 Ça, ça a été vraiment cette période de 2016 à 2019-2020, donc. Et ensuite, on s'est
tournés vers effectivement le projet de redéveloppement. Nous, quand on a acquis ce
bâtiment-là, bien effectivement nous en devenant propriétaire, comme je vous disais,
développeur et gestionnaire de bureaux, donc on n'a pas une vocation résidentielle. C'est
pour ça qu'on s'est tournés vers la Ville pour justement essayer de retravailler ce plan
d'ensemble.

415 Donc, deux aspects : sur la question des usages, bien sûr, mais aussi sur une vision
urbaine un petit peu différente. Nous, notre vocation souvent c'est d'avoir des espaces qui
sont vivants. On essaie de créer des quartiers animés autour de nos bâtiments. Et je pense
que c'est ce sur quoi, en fait, on a mis l'emphase aujourd'hui puis ça va être bien décrit par
Martin Leblanc, tout à l'heure.

420 Mais c'est ça, c'est de redonner un petit peu au quartier un, on va dire des espaces
qui puissent être utilisés et pas seulement donc avoir des bâtiments qui se regardent entre
eux et qui ont des espaces privatifs non-accessibles, en fait, à la population.

425 Donc, vraiment tout le concept a été retravaillé de cette manière-là, et donc c'est pour
ça que je passe la parole à Martin pour expliquer – non pas tout de suite, car il reste le plan
d'ensemble de l'époque, excusez-moi.

430 Donc, en fait, pour le plan de 2012, on l'a mis ici en image. Je sais que ça a déjà été
présenté par la Ville, mais on le voit effectivement qu'on a un projet résidentiel, donc orienté
et tourné vers une cour intérieure, on va dire. Donc, résidentiel.

435 Et donc c'est vraiment cette vision-là que nous on a voulu transformer, tout en s'inspirant et en gardant certains aspects du précédent projet. C'est-à-dire que la prolongation des ailes du lot A, donc du Nordelec existant. C'est quelque chose que vous allez retrouver dans la présentation qu'on va vous faire. Mais effectivement, notre vision est un peu différente pour le lot B.

440 **M. MARTIN LEBLANC POUR SID LEE ARCHITECTES :**

Merci, Matthieu. Monsieur, Mesdames les commissaires, merci. Merci à vous tous d'être là. Mon nom est Martin Leblanc, je suis architecte associé chez Sid Lee Architecture. Je vais continuer au niveau de la présentation.

445 Lorsqu'on a commencé à travailler sur le projet, nous n'avons pas travaillé – bon évidemment présentement, vous le voyez plus comme un stationnement, t'sais un espace essentiellement vacant, sauf lorsqu'il est occupé par les voitures.

450 Mais nous, pour nous, on a travaillé avec un projet qui était déjà en marche, un projet qui était déjà existant, celui mentionné dans l'article 89 d'un îlot périmétrique, donc une série de bâtiments sur cour, comme Matthieu l'expliquait, à usage essentiellement résidentiel et dont les espaces verts étaient essentiellement aussi à usage privé ou en tout cas, communautaire pour les résidents.

455 Alors, nous on a voulu, avec cette base-là, on a tenté de s'inscrire mieux dans le quartier. De donner des espaces publics en complémentarité des espaces communs, en complémentarité de ce qui existe déjà ; on parle du parc Joe-Beef.

460 On a essayé aussi de s'inscrire dans le respect du patrimoine du secteur, des bâtiments patrimoniaux du secteur et particulièrement, au niveau de la caserne sur le parc

Joe-Beef où on a voulu commencer à inscrire dans nos principes de développement ce que vous voyez à l'écran, des retraits.

465 Donc, lorsqu'on a des bâtiments, vous allez voir, que ce soit le Nordelec sur Saint-Patrick, que ce soit le coin de la Sucrierie ou Richardson où on vient inscrire des retraits, on a voulu donc signifier, hein, faire des clin d'œil aux bâtiments historiques ou bâtiments d'importance qui entourent le projet

470 Ensuite de ça, on a voulu, sur la rue Montmorency, qu'il y ait une rue qui communique jusqu'au Canal Lachine. On a voulu créer un parcours pour tous, en fait, par une série d'espaces communs, d'espaces publics, de passages d'espaces verts, de façon à agrémenter et de faciliter, à travers des commerces, à travers des coins de bâtiments, à travers une architecture qui offre beaucoup, une série de beaucoup de caractère.

475 Donc, on a voulu créer un parcours favorisant l'usage piéton, de la rue de Montmorency, qui nous mène jusqu'au Canal et qui – on le voit, là – avait déjà été amorcé avec les bâtiments qui s'y trouvent.

480 On a voulu aussi, sur la rue de la Sucrierie, qui est présentement un accès essentiellement au stationnement, on a voulu créer un passage commun à usage mixte pour les piétons, les vélos, mais aussi bon quelques véhicules de livraison. Mais ce n'est pas une rue où on va circuler de grand trafic automobile. Bien au contraire, on a voulu donc essayer de créer des ouvertures un peu partout en périphérie du site comme ça.

485 Ensuite, au niveau de la piétonnisation, on a voulu, en complémentarité avec le parc Joe-Beef, il y a aussi en complémentarité avec les passages qu'on retrouve du côté de la rue de Montmorency à l'est et à l'ouest, on a voulu créer des lieux piétons au cœur des îlots. Hein, pas juste des espaces parc contemplatifs, mais des lieux animés, des lieux où une activité commerciale pourrait exister.

490 Au niveau de la forme urbaine, bien vous allez remarquer qu'on s'est installés plutôt de la même façon que les bâtiments industriels anciens, c'est-à-dire qu'on parle de la Redpath, on parle des grands hangars, des grands garages.

495 Donc, on est essentiellement parallèles à la rue Saint-Patrick ou à la rue Richardson, ce qui fait que le bâtiment du Nordelec, comme tel, à notre avis, garde toute son importance, garde toute sa signification et son caractère unique au cœur de Pointe-Saint-Charles par son implantation, si vous voulez, qui n'est pas nécessairement la même que la plupart des bâtiments qu'on retrouve dans les environs autour du canal.

500 Ensuite de ça aussi, on s'est rendu compte que le site disposait de plusieurs vues sur le mont Royal, sur le Canal Lachine, sur l'enseigne Five Roses. Et on a travaillé de façon, je pense, scrupuleuse, là, à essayer de préserver ces points de vue là de sorte qu'on va bien comprendre au cœur du quartier, bien la localisation puis l'endroit où on se retrouve.

505 Alors, on a une série, essentiellement, de trois – c'est un seul bâtiment, là, parce que c'est relié par un stationnement souterrain – mais c'est une composition tripartite, là, en trois bâtiments sur l'îlot B et on a aussi des bâtiments sur l'îlot A au coin qui correspondent à ce que nous avons.

510 Je vais vous expliquer ça la volumétrie plus en détail. Donc, au niveau de la rue Richardson, et entre la rue de la Sucrerie et de Montmorency, on a un bâtiment de 6 étages qui, bon plus bas, qui s'inscrit, qui amorce, si vous voulez, un quartier avec une hauteur moindre, qui jouxte un corps de bâtiments de neuf étages qui est la même hauteur que celui du bâtiment Nordelec actuel.

515 Et on voit que ces bâtiments-là ici sont fragmentés, séparés, pour créer une animation sur l'ensemble de la rue, donc on n'a pas une volumétrie unique comme on va retrouver dans

certains endroits, c'est vraiment une modulation de l'ensemble des bâtiments sur l'ensemble du terrain, qui à notre avis, crée un ensemble potentiellement plus riche.

520

On va aussi au niveau de l'îlot A, où on prolonge les deux corps de bâtiment pour en faire des bâtiments, soit résidentiels ou en partie commercial. Et puis un index volumétrique ici qui expose, si vous voulez, la fragmentation de l'ensemble des volumes et le positionnement de chacun d'entre eux.

525

On voit ici l'îlot A peut-être, là, où on prolonge les bâtiments. Dans ce cas-ci, on voit la forme qu'un bâtiment commercial avec un plus grand aire de plancher prendrait. Alors qu'un bâtiment résidentiel aurait un profilé un peu plus mince au niveau de la rue.

530

M. MATTHIEU GIOANNI :

J'ajouterais que sur cette slide-là, ce qu'on peut remarquer c'est que, on ressemble, en fait, énormément à ce qui avait été proposé dans le précédent projet. Donc, comme quand je vous ai expliqué tout à l'heure qu'on reprenait certains aspects du projet précédent, cette image illustre vraiment qu'on resterait dans un concept très similaire.

535

M. MARTIN LEBLANC :

Nous avons aussi une maquette en arrière, je ne sais pas si vous l'avez vue, qui, où on comprend peut-être mieux les effets volumétriques.

540

Donc, au niveau de l'architecture, bien ce qu'on essaie de faire, donc on reste dans des volumétries, on n'a pas développé la fenestration, les entrées, les ouvertures. Donc, on est vraiment à un niveau disons de planification ici.

545

Mais on cherche à, sur parc essentiellement Joe-Beef ici, à illustrer bon sûrement l'importance, le caractère emblématique à s'inscrire dans ces grands bâtiments industriels qui avaient une présence quand même assez forte sur rue. Et puis on le voit ici au niveau de... donc, la volonté de créer des adresses sur rue.

550

Par contre, lorsqu'on regarde au cœur des îlots, on voit que bon les façades imposantes sur rue sont perforées, il y a de la percolation qui existe entre les bâtiments en continuité de passages, en continuité de ruelles ou de lieux qui pourront être animés au service des citoyens parce qu'ils sont agrémentés de restaurants, de commerces, d'entrées de bureaux, ainsi de suite. Et qui permettent des points de vue croisés sur les bâtiments industriels connus, comme dans ce cas-ci, le Nordelec.

555

Si on s'installe aussi, si on regarde – bon, ça c'est une vue aérienne – où on voit les retraits qui sont, qu'on propose en fonction soit de la caserne, soit du retrait sur Saint-Patrick ou avec des brisures de lots pour rappeler la gradation industrielle qu'on retrouve donc. Ces points, ce sont de multiples clins d'œil aux bâtiments environnants.

560

On voit ici la continuité industrielle du site avec les bâtiments qui sont brisés sur Saint-Patrick, comme le Nordelec le fait, mais à plus petite échelle avec un gabarit un peu moins haut, qui permet, à notre avis, d'intégrer les volumétries variées du secteur, mais aussi de faire place au bâtiment du Nordelec et au voisin du futur bâtiment.

565

On voit ici la stratification, le respect des différentes échelles et aussi l'implantation qui s'inscrit plus dans les bâtiments qu'on retrouve sur les abords du Canal Lachine et qui permet, comme on le voit au Nordelec, encore une fois, de bien s'inscrire.

570

On voit aussi l'axe de la rue de la Sucrierie qui aurait une vocation de passage mixte.

575 Sur la rue Saint-Patrick, maintenant, le retrait qu'on perçoit un petit peu, donc ce n'est pas une implantation sur trottoir, il y a un petit retrait tel que Martin nous l'expliquait tantôt, mais ce qui nous permet de toujours garder en valeur la présence du bâtiment Nordelec et de son coin. Dans ce cas-ci, avec un angle tronqué.

580 Finalement, bon bien quelques images de référence, d'inspiration, où on dénote notre volonté de rester, malgré une architecture contemporaine, une architecture moderne, dans un langage qui met en valeur le caractère industriel du bâtiment, donc l'usage de la brique, de l'acier, mais aussi des places publics qui ne sont pas nécessairement des parcs, mais qui sont très riches en animation mixte, en animation commerciale et qui, on le pense, vont permettre, comparativement au projet qu'on avait précédemment, à tout le quartier, de venir
585 habiter les lieux et c'est ce qui est souhaité par le développeur.

Donc, c'est ça, on veut que ça soit des lieux qui sont à usage mixte pour bon évidemment des nouveaux travailleurs, mais aussi pour les gens qui habitent le secteur.

590 Donc, quelques exemples, là, bon qui ne sont pas sans rappeler ce qu'on a fait au Nordelec présentement.

Finalement, au niveau de l'intégration urbaine – et je termine avec ça – on a regardé les vues à partir du Canal Lachine. On voit à gauche la vue actuelle, si vous voulez, le
595 synthétisé, et on voit l'effet que le bâtiment aurait avec sa présence qui est un petit peu plus haute que le bâtiment.

Donc, oui le bâtiment va être visible, mais dans l'ensemble, on pense qu'il existe encore des bâtiments plus haut et qu'on ne nuit pas finalement à l'identification des différents
600 icônes industriels là du secteur.

Voilà. Un petit mot sur l'ensoleillement. Donc, on voit que bon au niveau de l'ensoleillement, oui, ce sont des bâtiments qui ont une présence, une hauteur, mais qui – bon le Nordelec étant très massif – n'auront pas, n'ajouteront pas nécessairement beaucoup d'ombre sur les bâtiments environnants.

605

Beaucoup sur la rue, bien sûr, mais essentiellement du côté est et nord du secteur. Et on aura, finalement, pas beaucoup plus d'impact que ce que le Nordelec nous propose actuellement.

610

Et bon, on a différentes stratégies de traitement des sols. Donc, on propose des, une mixité de matériaux, d'espaces verts, de lieux animés, de ruelles éclairées. Donc, on prévoit donc une richesse des espaces communs sur l'ensemble des secteurs.

615

Donc, je termine, je pense que j'achève, je termine avec les accès véhiculaires. Et puis, on prévoit des entrées, en fait, sur la rue de Montmorency. Une sur la rue de la Sucrierie et une existante là sur de la Sucrierie, près de la rue Saint-Patrick.

Voilà. Merci beaucoup.

620

LA PRÉSIDENTE :

Alors, c'est à moi de remercier monsieur Giovanni et monsieur Leblanc. Même si ce n'est pas la soirée des questions et réponses, mais au bénéfice de tous, les commissaires souhaiteraient obtenir quelques petites précisions en posant quelques questions qui ne durera pas très longtemps. C'est pour mettre en appétit pour préparer les vôtres pour la semaine prochaine.

625

Alors, je laisse la parole à mon collègue.

630

M. HABIB EL-HAGE, commissaire ad hoc :

635 Bien merci beaucoup. Merci pour les présentations, très intéressant. Moi, ma question porte sur l'habitation, le nombre d'habitations qui existent actuellement sur le site. Et aussi le nombre projeté d'habitations.

M. MATTHIEU GIOANNI :

640 Je vais répondre à la question. Donc, nous le projet tel, alors ce qui a été déjà réalisé finalement par l'ancien propriétaire, je pense et je peux – vous me corrigerez si je me trompe – mais je pense qu'on est autour des 218 unités, en fait, résidentielles qui ont été faites, qui s'appellent communément N1, N2, donc au Nordelec.

645 De notre côté, bien il y a deux aspects. Il y a l'aspect que réglementairement, on a une capacité de logement qui dépasse les 1100, c'est 1185 je pense, logements, que le règlement nous autorisera à faire.

650 Aujourd'hui, on n'a pas forcément déterminé un nombre de logement en particulier, pour deux raisons. Le premier, c'est qu'on se laisse une option pour continuer, en fait, l'îlot A en bureaux. Donc, c'est l'option que vous voyez sur l'écran actuellement. Donc, c'est l'option avec quelque chose de plus large.

655 Et je vous dirais, peut-être en extrapolant un tout petit peu, mais si on allait en projet résidentiel sur cet espace-là, on serait entre 200 et 250 unités résidentielles, dépendamment des typologies qu'on regarderait. Mais encore une fois, ce n'est pas forcément acté du tout aujourd'hui.

Par contre, pour l'îlot B, comme vous pouvez le voir, c'est une implantation vraiment d'immeubles de types plus de bureaux, qu'on regarde. Mais rien n'empêche qu'un moment

660 donné, effectivement, on ait des opportunités d'utiliser, soit des... donc, je vous dirais des
logements peut-être en partie E.

Donc, encore une fois, je ne peux pas vous répondre plus précisément sur le nombre
de logements qu'on regarde. Aujourd'hui, nous, la manière dont c'est conçu, c'est vraiment
665 un projet de bureaux qu'on regarde sur l'îlot B.

LE COMMISSAIRE :

Très bien, merci.

670

LA PRÉSIDENTE :

Des questions ?

675 **Mme NATHALIE ZINGER, commissaire ad hoc :**

La Ville, entre le moment où est-ce que vous avez pris possession et maintenant, il y
a le règlement sur la Métropole Mixte qui fait état d'obligations d'avoir du logement social et
abordable dans les projets de développement. On voulait savoir, je serais intéressée à savoir
680 comment ça va s'appliquer avec le projet qui est présenté ce soir ?

Mme JULIE NADON :

Donc, lorsque les, ce qu'on appelle le Nordelec 1 et le Nordelec 2, donc les deux
685 phases de développement, il y a des contributions de logements sociaux qui ont été faits en
fonction du nombre de logements qui étaient privés qui étaient prévus. Et la même chose
pour le logement abordable. Donc, c'était intégré dans une entente de développement qui
avait été signée entre les parties, soit la Ville et le promoteur.

690 Maintenant, le règlement sur la Métropole Mixte va s'appliquer sur l'écart, donc s'il y a
des logements supplémentaires qui sont, privés, qui sont à faire, à ce moment-là le règlement
va s'appliquer tout simplement.

695 Jusqu'à maintenant, on semble être dans les mêmes proportions. Mais on a des
rencontres à venir, là, très prochainement pour être sûrs, avec le service d'habitation, là,
qu'on est dans le même nombre pour ne pas avoir d'autres exigences.

LA PRÉSIDENTE :

700 Simplement pour préciser, ça c'est sous, dans le contexte que monsieur Gioanni a
décrit où le nouvel, l'îlot B, là, qui est le nouvel îlot, serait entièrement un îlot de bureaux ? En
tout cas, du moins tel que vous le projetez en ce moment ?

M. MATTHIEU GIOANNI :

705 La projection aujourd'hui c'est effectivement des immeubles de bureaux. Puis juste
aussi peut-être pour clarifier, tout à l'heure on parlait de l'îlot C-Est et de l'îlot C-Ouest, ce
sont les, ce sont en fait bien les deux espaces qui ont été utilisés pour la contribution au
logement social. Donc, ils sont construits.

710 Donc, quand tout à l'heure on parlait de l'îlot C, les îlots C sont bien là, hein, ce sont
des îlots existants.

LA PRÉSIDENTE :

715 Où sont les résidences, je pense, pour personnes âgées, qui sont à l'arrière et un
autre îlot de, je pense qui sont des résidences individuelles, des coopératives, oui... ?

Mme JULIE NADON :

720 Des coopératives familiales, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

725 Sur Richardson, ça ?

Mme JULIE NADON :

Exact.

730 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, c'est bien, on comprend bien. Et une petite dernière question en relation avec le transport. Est-ce qu'on prévoit un plan de gestion des déplacements dans ce projet-là ?

735 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

740 Bien nous, de mon côté, hein donc je vais du côté vraiment développeur. Nous, ce qu'on regarde effectivement, c'est comme on l'a fait pour le Nordelec, on a toujours été en discussion avec les services de transport, donc de la Ville de Montréal, pour essayer effectivement d'avoir une meilleure desserte en autobus pour se rendre jusqu'au métro.

745 On sait qu'il va y avoir, à terme, une offre du REM qui va exister. Donc, c'est sûr qu'il y a tout un travail, entre le moment où aujourd'hui on se parle et ensuite avec le développement des réseaux de transport, il va y avoir des réflexions justement en densifiant, on va dire, la desserte en transport en commun de ce site-là, surtout s'il vient se densifier.

De l'autre côté, après bien nous dans l'offre de stationnement, on va proposer – c'est assez habituel qu'on ait, c'est ce qu'on regardait justement avec la Ville – c'est que la Ville voulait qu'on mutualise des cases de stationnement.

750

C'est sûr qu'on pousse toujours au covoiturage, à ce type de chose là quand on est un gestionnaire de bureau parce qu'on n'est pas un développeur qui développe et qui s'en va, on gère ensuite la situation. Donc, on doit gérer la situation pour nos futurs locataires. Donc, c'est sûr que c'est quelque chose qu'on regarde de près.

755

Mais comme je vous dis, c'est toujours une préoccupation et ça a déjà été une préoccupation avec les différentes parties prenantes des transports en collectif. Je peux laisser peut-être la Ville compléter s'il y a des choses.

760

M. MARTIN PROULX :

Si je peux me permettre, en fait, il y a effectivement des négociations en cours en matière d'entente avec le promoteur afin justement qu'il propose des modes de transport alternatifs sur site et hors site. Mais c'est à venir, il y a des éléments qui sont encore à peaufiner, là, dans les ententes avec...

765

LA PRÉSIDENTE :

Mais ça fait partie des plans ?

770

M. MARTIN PROULX :

Ça fait partie de nos préoccupations, en effet.

775

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Est-ce que ça va pour la Ville, Madame... ? Oui.

780 Alors, je vous remercie d'avoir répondu à nos questions. La présentation à laquelle vous venez d'assister, la documentation pertinente et les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir seront disponibles sur notre site Internet.

785 Nous espérons que cette soirée vous a permis d'en apprendre d'avantage sur cette consultation et que vous serez nombreux à y participer.

On vous donne donc rendez-vous ici même lundi prochain, le 25 septembre, pour la soirée de questions-réponses, en personne ou encore via la tribune téléphonique.

790 Vous aurez l'occasion d'y poser toutes les questions sur les sujets qui vous préoccupent et qui vous intéressent. Les questions posées lors de cette soirée, de même que les réponses obtenues seront consignées et rendues disponibles pour tous et toutes sur le site Internet de l'Office.

795 Alors, pour connaître tous les détails de la consultation, les dates importantes, pour revoir la séance de ce soir ou encore pour consulter les documents, pour cela, visitez la page Web de la consultation ou encore, téléphonez au 514-872-3568.

800 Alors, c'est ce qui met un terme à la soirée. Je tiens à remercier les représentants d'Allied Properties, de Sid Lee Architecture et de l'arrondissement Le Sud-Ouest qui ont participé à cette rencontre.

Je vous remercie tous chacun et chacune d'entre vous, et de même que ceux et celles qui nous ont suivis en ligne.

805

Alors, merci beaucoup, bonne soirée. Thank you, good evening.

AJOURNEMENT

810

815

820

825

830

835

840

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

845

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.