

**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 2

Séance tenue le 25 septembre 2023, 19 h
Bureaux de l'OCPM
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE QUESTIONS ET RÉPONSES DU 25 SEPTEMBRE 2023

Mot de la présidente de la commission	1
---	---

SÉANCE DE QUESTIONS ET RÉPONSES

Mme Christiane Roy	7
--------------------------	---

M. Mario Cavalancia	11
---------------------------	----

M. Denis Charron	16
------------------------	----

M. Patrick Espinosa	18
---------------------------	----

M. Paul-Émile Rioux	25
---------------------------	----

M. Julien Charrette	33
---------------------------	----

M. Claude Michaud	37
-------------------------	----

Mme Marianne Cloutier	44
-----------------------------	----

M. Richard Weindsok	49
---------------------------	----

M. Simon Paquette	53
-------------------------	----

PAUSE

M. Jean-Michel Carp	59
---------------------------	----

Mme Lucie Mainville	65
---------------------------	----

Mme Mélanie Brunet	71
--------------------------	----

Mme Louise Bédard	72
-------------------------	----

M. Ross Cockrane	77
------------------------	----

Mme Mithra Zahedi	80
-------------------------	----

Mme Michèle Corbeil	85
---------------------------	----

Mme Gabrielle Richard.....	88
M. Abraham Lare	95
M. Albert Bourassa.....	98
Mme Margot Cilvestro	102
Mme Louise Daoust	108
M. Antoine Kilo	111
M. Guillaume Vincent	118
Mme Jocelyne Bernier.....	119
Mme Louise Paquin	125
Mme Debbie Price.....	129
M. Mike McGuire	132
M. Éric Lapointe	134
M. Mario Cavalancia.....	141
Mme Marianne Cloutier	147
M. Patrick Espinosa.....	151
M. Antoine Kilo	159
M. Mario Cavalancia.....	164
Mme Christiane Roy.....	167
M. Éric Lapointe	171
MOT DE LA FIN.....	176
AJOURNEMENT AU 30 OCTOBRE 2023	

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de questions et réponses sur le projet de développement du complexe Le Nordelec, dans l'arrondissement Le Sud-Ouest.

10 Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation. 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 consultation.

15 Mes collègues commissaires, madame Nathalie Zinger et monsieur Habib El-Hage en sont aussi chargés. Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Marc-André Lapointe qui est ici à ma droite et qui en est l'analyste et le secrétaire.

20 La séance de ce soir se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French. However, those who wish to speak in English are welcome to do so.

Les représentants de l'arrondissement et ceux du promoteur sont ici ce soir afin de répondre à vos questions sur ce projet. Je leur demanderais maintenant de bien vouloir se présenter. Alors, tout d'abord, les représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest.

Mme JULIE NADON, cheffe de division Urbanisme :

25 Bonsoir, Julie Nadon, cheffe de division Urbanisme dans la direction d'aménagement urbain et du patrimoine pour l'arrondissement.

30 **M. MARTIN PROULX, conseiller en aménagement :**

Et Martin Proulx, conseiller en aménagement à la division de l'Urbanisme également.

35 **LA PRÉSIDENTE :**

Et du côté du promoteur ?

40 **M. MATTHIEU GIOANNI, Allied Properties:**

Donc, Bonsoir. Matthieu Gioanni, du groupe Allied Properties.

45 **M. MARTIN LEBLANC, Sid Lee Architecture:**

Martin Leblanc, de Sid Lee Architecture.

50 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Et je vais me permettre de présenter aussi deux autres personnes. Donc, Sylvain Dubois et Ève Renaud-Roy qui nous accompagnent en tant qu'urbaniste sur ce projet.

55 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci. Avant de poursuivre avec le déroulement de la soirée, je vous invite à regarder une courte vidéo qui explique comment naviguer sur le site de la consultation pour trouver toutes les informations dont vous avez besoin.

VISIONNEMENT D'UN VIDÉO

M. LOUIS-ALEXANDRE CAZAL :

60

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.

65

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

70

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

75

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.

80

L'OCPM rend publics 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.

85

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.

90 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.

LA PRÉSIDENTE :

95 Alors, voilà pour ce qui est de cette vidéo. La séance de ce soir est destinée exclusivement à répondre à vos questions. Ce n'est ni le moment ni la tribune pour exprimer une opinion ; je préciserai dans un instant les modalités pour le faire.

100 Vous avez le droit de poser ce soir deux questions, que vous soyez au téléphone ou encore ici dans la salle. Pour se faire, les personnes présentes dans la salle doivent cependant s'inscrire à un registre qui se trouve à l'accueil, juste à l'entrée à l'extérieur de cette salle.

105 Ceux et celles qui sont en ligne doivent appeler au téléphone et suivre la procédure qui apparaît à l'écran. Nous alternerons entre les questions provenant de la salle et celles qui proviennent de la tribune téléphonique.

Si vous avez plus de deux questions, vous devez vous réinscrire au registre si vous êtes dans la salle, ou encore téléphoner à nouveau si vous êtes en ligne.

110 Le registre devrait normalement être ouvert jusqu'à 20 h 30. Je vous aviserai dix minutes avant sa fermeture.

115 Dans le cas où les représentants de l'arrondissement ou ceux du promoteur ne seraient pas en mesure de répondre sur place à l'une ou l'autre des questions, ils le feront par écrit dans les prochains jours. Leurs réponses seront déposées au dossier de documentation de la consultation à l'adresse Internet que vous voyez à l'écran.

Si nous n'arrivons pas à répondre à toutes les personnes inscrites au registre ou encore au téléphone ce soir, nous tiendrons une deuxième séance demain sur Zoom pour que les personnes inscrites puissent poser leurs questions.

120

Alors, voyons maintenant comment procéder pour exprimer une opinion. Vous pouvez le faire à partir de demain et jusqu'au 26 octobre. Vous pouvez nous faire parvenir un mémoire, vous pouvez présenter une opinion orale auprès des commissaires, avec ou sans documents à l'appui.

125

Vous avez jusqu'au 26 octobre aussi pour vous inscrire en téléphonant au numéro qui apparaît à l'écran, c'est-à-dire le 514-872-3568. Les séances d'audition des opinions débuteront le 30 octobre.

130

Enfin, vous pouvez aussi répondre sur notre site Internet à des questions thématiques concernant le projet ; c'est-à-dire les usages, le cadre bâti et l'architecture. La mobilité, le stationnement, les espaces extérieurs.

135

A la suite de l'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse des opinions soumises sous un format ou l'autre. Ils rédigeront un rapport et formuleront des recommandations.

140

La présidente de l'OCPM soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

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

145

Alors, on devrait ouvrir la ligne pour la tribune. On arrive maintenant à la période des questions. Pour ceux qui nous rejoignent via la tribune téléphonique, vous pouvez dès

maintenant nous appeler en composant le 438-809-7799, et entrer ensuite le code qui apparaît au bas de l'écran, juste en dessous, le 830 2811 0309.

150 Vous serez alors connectés à notre ligne téléphonique Zoom. Suivez bien les indications présentement affichées à l'écran et ensuite, celles qui vous seront données au téléphone.

155 Merci d'être patient, car si vous êtes nombreux à nous appeler, il se peut que l'attente dure quelques minutes.

160 The phone lines are now open. It's time to give us a call if you would like to ask a question live over the phone. Please call at 438-809-7799 and use the code that appears at the bottom of your screen, which is 830 2811 0309. You will then be connected to our Zoom phone line, then, follow the instructions. Thank you for being patient since there might be a lot of people calling at the same time.

165 Par ailleurs, point très important: je vous demanderais de limiter, au moment où vous posez vos questions, de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la bonne compréhension de vos questions.

Je vous rappelle aussi que la limite est de deux questions par présence au micro ou au téléphone.

170 Finalement, souvenez-vous que nous ne sommes pas ici pour débattre ou encore pour convaincre. Ce sera à l'occasion de la présentation des opinions à la fin octobre. Et qu'aucune violence verbale ne sera acceptée ou tolérée. Si cela devait arriver, les techniciens de la régie fermeront tout simplement le micro.

175 Alors, commençons donc sans tarder cette séance de questions/réponses. Alors, on y va avec une première question. Bonsoir, Madame.

Mme CHRISTIANE ROY :

180 Oui, bonsoir. Mes deux questions s'adressent à la Ville. Etant donné un taux de vacance de 12 % de l'espace commercial locatif au Nordelec, et une offre de sous-location de plus de 10 % pour un total de 140 000 pieds carrés disponibles. Etant donné également un taux de vacance pour l'espace de bureau au centre-ville qui dépasse les 15 % et qui n'est surtout pas prêt de se résorber et aussi étant donné la pénurie sans précédents de logements résidentiels, comment la Ville justifie-t-elle la pertinence d'octroyer une dérogation
185 au plan d'urbanisme par l'utilisation de l'article 89 de sa charte, pour un projet qui consiste à créer encore plus d'espaces de bureaux à moins de trois kilomètres du centre-ville ?

LA PRÉSIDENTE :

190 Alors, la question s'adresse à la Ville ?

M. MARTIN PROULX :

195 Si je peux me permettre, en fait, je pense que pour expliquer l'enjeu de vacance, le promoteur serait plus à même de répondre à cette considération-là. Je veux quand même rectifier un élément. Quand vous parlez qu'il y a eu des modifications au plan d'urbanisme, on n'a pas, il n'était pas question, en fait, des usages. Il était principalement question des hauteurs et de la densité, pour commencer.

200 Et pour ce qui est de la modification à l'article 89, en réalité, on ouvre la porte à des usages supplémentaires, donc on vient favoriser, entre autres, des usages commerciaux, mais c'est sans compter, en fait, disons – comment dire – sans retirer, c'est ça, la permission

de permettre l'habitation, à la fois pour l'îlot A et l'îlot B. Donc, voilà. En fait, peut-être que le promoteur serait plus à même de répondre à...

205

M. MATTHIEU GIOANNI :

Donc, bonsoir. De notre côté, nous on a, en fait, dans notre portefeuille à Montréal, un taux d'occupation qui est supérieur à 90 % dans nos bâtiments. Le Nordelec n'échappe pas à cette règle-là. Je pense qu'on a beaucoup d'attraction encore pour ce bâtiment-là, on a beaucoup de tours de visite pour continuer de remplir les espaces vacants.

210

Et donc, on n'a pas forcément non plus de craintes par rapport à ce développement-là qui est un développement à long terme, et dont on voit, en fait, tout simplement une densification du bureau qui est possible, étant donné que c'est un projet qui ne va pas se faire en deux jours. C'est un projet d'un million de pieds carrés au total.

215

M. MARTIN PROULX :

Si je peux ajouter, dans le fond, vous mentionniez la question de la pénurie de logement. On vient permettre, en fait, jusqu'à 1 185 logements au projet. Donc, je crois qu'on vient en quelque sorte répondre à cet enjeu-là.

220

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une autre question ?

225

Mme CHRISTIANE ROY :

Mais mon autre question portait un peu sur le même sujet, là. C'est est-ce que la Ville a effectué une étude qui justifie, à moyen terme, la création de près d'un million de pieds

230

235 carrés de nouveaux espaces de bureaux, soit l'équivalent de 25 étages de la Place Ville-Marie ou de la Tour de la Bourse au complet, et qui assure les résidents de Pointe-Saint-Charles que ce projet ne sera pas un chantier de dix ans ou pire encore, et qu'il sera complété et sous-utilisé comme l'ait présentement Le Nordelec ?

LA PRÉSIDENTE :

240 Alors, du côté de la Ville ?

Mme JULIE NADON :

Bien on dirigerait au promoteur, si vous permettez, la question.

245 **Mme CHRISTIANE ROY :**

Mais ma question s'adresse à la Ville. Est-ce que la Ville a fait une étude ?

LA PRÉSIDENTE :

250 Oui ?

Mme JULIE NADON :

255 En fait, au niveau des études, c'est les études de marché que le promoteur fait. Et au niveau de la vacance de bureaux, il y a déjà eu une étude qui a été faite dans le Sud-Ouest, dont la partie je dirais est de Griffintown, mais sur l'ensemble aussi du territoire. Et on avait quand même une identification d'une certaine quantité de pieds carrés qui pouvaient être encore comblés en termes de bureaux. Mais peut-être que le promoteur pourrait compléter
260 au niveau de ses propres études.

M. MATTHIEU GIOANNI :

265 Je n'ai pas grand-chose à rajouter, mais ce que je peux réitérer c'est qu'aujourd'hui
Le Nordelec, en fait, a un taux de vacance de 9 % actuellement, ce qui est assez bas, qui est
au-dessus on va dire des moyennes qu'on connaît.

270 Comme je vous dis, c'est un bâtiment attractif et qui a connu, par le passé, puis
encore aujourd'hui, des entreprises en croissance qu'on a vues se développer comme des
entreprises qui sont parties avec des petits locaux de 2 000, 3 000 pieds carrés puis qui
prennent maintenant 50, 40 000 pieds carrés dans nos bâtiments.

Donc, ça reste toujours notre vision à long terme qu'on a sur tous nos bâtiments.

Mme CHRISTIANE ROY :

275
Merci.

LA PRÉSIDENTE :

280 Ad hoc, est-ce que je pourrais demander à la Ville de déposer l'étude dont vous
parliez, Madame ?

Mme JULIE NADON :

285 Oui, certainement.

290 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Alors, donc vous pourrez prendre connaissance de l'étude dont on a parlé tout à l'heure. Alors, j'inviterais maintenant la deuxième personne, je crois que c'est quelqu'un qui est au téléphone.

295

M. MARIO CAVALANCIA :

Bonsoir. Mon nom est Mario Cavalancia. Mes questions portent sur l'usage. En plus des usages déjà prévus par le règlement d'urbanisme actuel, la Ville veut autoriser par son nouveau règlement l'implantation d'usages commerciaux plus intensifs, soit la catégorie C.4, qui permet, si ma compréhension est bonne, entre autres les restaurants, les débits de boissons alcooliques, les restaurants avec terrasse au rez-de-chaussée et au dernier étage des bâtiments.

300

305

Y a-t-il des analyses faites par l'arrondissement pour évaluer les impacts de cette intensification d'usage pour les résidents des logements résidentiels avoisinants et sur les commerces de la rue Centre ?

LA PRÉSIDENTE :

310

Alors, je pense que c'est une question qui s'adresse à Madame... à la Ville ?

M. MARTIN PROULX :

315

Effectivement. Bien en fait, l'usage restaurant, pour revenir au contenu de l'article 89, est autorisé principalement au dernier étage du bâtiment de l'îlot A. Donc, pour ce qui est des impacts, évidemment, pour moi, ils sont minimes, bien franchement.

320

Par contre, pour ce qui est des cafés-terrasses, les cafés-terrasses, en fait, on vient limiter les heures d'ouverture. Donc, nécessairement, on compte sur la bonne volonté des gens et des tenanciers de maintenir l'ordre pendant ces heures-là qui sont finalement les heures de bureau normales.

325

M. MARIO CAVALANCIA :

J'ai une autre question...

330

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y...

335

Mme JULIE NADON :

Je pourrais compléter...

340

M. MARIO CAVALANCIA :

... mais avant l'autre question, peut-être juste être sûr d'avoir compris.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y en sous-question.

345

M. MARIO CAVALANCIA :

350 Est-ce que vous dites qu'il n'y a pas de restaurants ni de cafés-terrasses sur l'îlot B qui est, ni sur les deux ailes de l'îlot A qui sont projetées de construction ? Ce n'est pas ce que j'avais compris de la documentation.

M. MARTIN PROULX :

355 Donc, à l'îlot A et l'îlot B, en fait, la superficie de plancher est limitée, pour commencer. Donc, c'était notre manière, en fait, de venir contrôler, en fait, les nuisances en quelque sorte. Et également la superficie de plancher qui était le maximum déterminé à 2 000 mètres carrés pour l'ensemble du bâtiment, pour nous, était jugée acceptable comme
360 paramètre là de...

M. MARIO CAVALANCIA :

2 000 mètres, c'est 21 500 pieds carrés, hein, ou autour ?
365

M. MARTIN PROULX :

C'est un maximum, considérant la superficie de plancher du bâtiment.

M. MARIO CAVALANCIA :

370 Mais pour l'îlot B également ?

M. MARTIN PROULX :

375 Effectivement, oui.

M. MARIO CAVALANCIA :

Donc, pas seulement l'îlot A ?

380

M. MARTIN PROULX :

Non.

385

M. MARIO CAVALANCIA :

Comme c'est... Ma deuxième question ?

LA PRÉSIDENTE :

390

Oui, allez-y, oui.

M. MARIO CAVALANCIA :

395

Comme ces usages s'ajoutent aux autres usages déjà permis, l'arrondissement a-t-il des exemples d'immeubles à Pointe-Saint-Charles ou ailleurs à Montréal où cette combinaison d'usage habitations, bureaux, commerces au détail ; usage C.4, cohabitent harmonieusement dans un même bâtiment ?

400

LA PRÉSIDENTE :

Alors, du côté de la Ville, sans doute, dans un premier temps.

405

M. MARTIN PROULX :

Personnellement, je n'en connais pas, puis peut-être que ça va être...

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Du côté du promoteur ?

M. MATTHIEU GIOANNI :

415

Oui, donc moi je vais vous donner un exemple qui fonctionne bien, puis je suis un résident, en fait, du quartier des Shops Angus. Donc, les Shops Angus, en fait, s'est développé initialement avec des projets tertiaires, donc des projets de bureaux. S'est greffé à ça beaucoup projets de résidentiel. Et récemment, donc avec cette combinaison-là, en fait, beaucoup de commerces sont maintenant prospères et on y trouve beaucoup de commerces qui sont complémentaires de la rue Masson.

420

Donc, je pense que la rue Masson vit très bien actuellement. Et le quartier des Shops Angus a réussi à trouver sa voie avec des commerces très spécialisés, des commerces de proximité, sans pour autant venir porter ombrage à la rue Masson. Et on est à peu près dans les mêmes échelles que ce que l'on présente aujourd'hui.

425

M. MARIO CAVALANCIA :

430

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va. Merci beaucoup. Bonsoir, Monsieur.

435 **M. DENIS CHARRON :**

Bonsoir, je suis Denis Charron et je suis l'actuel président du CA de la Cité des Bâisseurs. Voilà ma question, j'en ai une seule, comme ça je vais faire gagner un peu de temps, c'est ça.

440

La Cité des Bâisseurs est une propriété qui est privée, qui n'appartient pas au promoteur actuel, Allied. Et la Cité existe depuis 2013 et la cession a été prévue dans l'entente avec l'ancien propriétaire. Donc, ma question c'est pourquoi la Cité des Bâisseurs et à la fois aussi la COOP Le Chalutier sont inclus dans l'application du règlement sur la Métropole Mixte ?

445

Pour moi, je dois vous avouer, je vais éviter d'émettre une opinion, mais ça semble pour moi un peu une stratégie. J'aimerais comprendre la logique en arrière de ce calcul-là.

450 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, allons-y sur la logique.

455 **Mme JULIE NADON :**

Oui, c'est bon, je peux répondre. Bonsoir. Donc, la Cité des Bâisseurs et la coopérative, là, Le Chalutier, a été la contribution de logements sociaux lorsqu'il y a eu ce qu'on appelle Le Nordelec 1, donc en 2006-2007.

460

Par la suite, lors de l'adoption Nordelec 2, au niveau du logement social, il y a eu une contribution en argent. Et donc, actuellement, pour la contribution en vertu du RMM, il y a une, je dirais une analyse par le service d'habitation qui sont en train de faire le calcul sur les deltas, donc la différence qu'il pourrait y avoir sur le nombre de logements privés, versus la

465 version de 2012 où à ce moment-là les paramètres avaient quand même été rencontrés pour
les contributions en logements sociaux.

M. DENIS CHARRON :

470 Je me permets une question de suivi : est-ce qu'on aurait fait la même proposition si
Le Nordelec ou la contribution avec Le Nordelec et Le Chalutier avaient été déficitaires ?

Mme JULIE NADON :

475 Je ne comprends pas votre question, je m'excuse.

M. DENIS CHARRON :

480 Bien si on était en situation normale où il n'y aurait pas eu assez de contribution de
logement social, est-ce qu'on nous proposerait la même chose encore de rétablir le ratio ?

Mme JULIE NADON :

485 Bien, en fait, il n'aurait pas pu ne pas avoir suffisamment, parce que c'est sûr que la
Ville adopte un règlement et s'attend à ce que la contribution soit respectée, donc la signature
de l'accord pour la cession des terrains pour la réalisation des logements sociaux était
attachée lors de l'adoption du règlement en 2006 et 12.

M. DENIS CHARON :

490 J'ai connu quelques exceptions, là, dans le coin d'Atwater, mais d'accord. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

495 Alors, je vous remercie beaucoup. Prochaine question. Bonjour, Monsieur.

M. PATRICK ESPINOSA :

500 Bonjour. Mon nom c'est Patrick Rhéaume Espinosa et je suis résident du quartier depuis 2015. Donc, ma question porte sur le logement essentiellement et elle serait dirigée vers l'arrondissement et les membres de la Ville.

505 Donc, si on récapitule, le 5 juin 2006, a été déposé le plan de modification 06-039 et a été adopté par après le 25 septembre 2006. Ça c'était exactement 17 années au calendrier. Puis après, le 12 avril 2007, il y avait eu une adaptation au niveau d'un projet de particulier visant l'article 89-3 pour pouvoir culminer au 27 août 2012 où est-ce qu'il y a eu une modification au plan, qui a été échu en août 2022.

510 Avant la modification en 2012, il y avait eu une dérogation qui a été faite au conseil de la Ville de Montréal, le 12 avril 2012, pour inclure le projet avec une réserve de certaines conditions. Et dans ces conditions, on peut retrouver à la page 5, section 8, phasage, que pour l'îlot B, il faut – et je cite : « *Au moins 300 unités d'habitation sur la partie du territoire identifié comme l'îlot B à l'annexe C.* »

515 L'îlot B n'a pas changé, c'est toujours le parking à l'est du Nordelec qui est vide. Or, depuis 2014 et 2015, s'est construit 238 unités de tour en copropriété qui sont dans les ailes C et les ailes D. Et puis par après, comme monsieur l'a présenté juste avant moi, il y avait eu 57 logements pour 57 familles dans Le Chalutier, la coopérative. Et les 115 logements qui ont été cédés pour la Cité des Bâisseurs qui sont construits dans un terrain décontaminé qui est
520 un ancien parking.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

525

M. PATRICK ESPINOSA :

Donc, là, on a à peine 400 unités sur un règlement proposé où est-ce qu'il y aurait plus que 1 305 unités – et ça c'était en 2012. Ça a été échu en août 2022. Et puis dans ce règlement, il y a une condition qu'il faut y avoir 300 unités sur l'îlot B, des unités résidentielles, logement résidentiel mixte.

530

Ma question pour l'arrondissement est tout simplement la suivante : Dans le règlement proposé, on a établi un maximum de 1 185 unités, mais je n'ai pas vu de chiffres minimum. Donc là, je me pose la question, est-ce que le chiffre minimum des logements proposés par l'arrondissement peut être zéro ? Est-ce que vous allez autoriser au promoteur de pouvoir développer que du commercial, des tours à bureaux qu'ils ont déjà présentées la semaine dernière et qu'ils ont décidé de dire qu'on a une préférence pour le bureau dans l'îlot A et l'îlot B, et donc avoir aucun nouveau logement, en pleine crise de logement ? Là est ma question, quel est le nombre minimum de logement qui est exempté et qui est demandé par le projet de modification actuel ?

535

540

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je cède la parole à madame Nadon.

545

550

Mme JULIE NADON :

555 Oui. J'entends que votre question a deux angles, vous me direz si je répons bien.
Donc, effectivement, le règlement a un maximum de logements et effectivement pas de
minimum, à moins qu'on me contredise ici.

Et votre deuxième question était par rapport à la contribution de logements sociaux
abordables ?

560 **M. PATRICK ESPINOSA :**

Non, j'avais juste une question, c'était le nombre minimum.

Mme JULIE NADON :

565 Ah, O.K., parfait, minimum.

M. PATRICK ESPINOSA :

570 Donc, il n'y a pas de minimum ?

Mme JULIE NADON :

575 Non.

M. PATRICK ESPINOSA :

Il peut être zéro ?

580

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Avez-vous une deuxième question ?

585

M. PATRICK ESPINOSA :

J'ai une deuxième question. Celle-ci concerne plutôt l'expression architecturale. Donc, ceux qui vivent à la Pointe-Saint-Charles depuis au moins le dernier siècle, ont pu remarquer la grandeur imposante du Nordelec. C'est un bâtiment qui a un grand gabarit, on le voit depuis Griffintown, on le voit sur le pont Wellington et on a une très belle vue du bâtiment à l'est depuis le REM, quand on traverse du nord au sud.

590

Et puis ça se complémente avec les autres bâtiments à caractères patrimoniaux qui est le Redpath et le Corticelli. Tous les trois bâtiments sont essentiellement aux angles de la rue Saint-Patrick au nord et au sud, et ils sont dessinés comme étant des patrimoines exceptionnels.

595

Avec des constructions et les modifications proposées dans l'îlot B, on va écraser, voire défaire et détruire l'image du Nordelec depuis l'est, depuis le REM, depuis le pont Wellington.

600

La question est la suivante : Lorsque le promoteur soumet ses projets de modification au règlement 06-039 en vertu de l'article 89-3, a-t-il considéré la préservation du patrimoine et de l'essence architecturale du Nordelec, en ce qui a trait, notamment, à son immeuble et à sa valeur patrimoine d'exception par rapport à de nouvelles constructions, qui est – je le rappelle – dans un arrondissement où est-ce que la hauteur limite maximale est de 25 mètres ?

605

610 Et puis l'arrondissement du Sud-Ouest a renchéri en disant la hauteur maximale est
actuellement de 20 mètres. Ils ont fait un projet particulier l'année dernière pour le 1301 de
Montmorency, ce qu'on appelle l'îlot E, pour le faire passer de 20 mètres à 25 mètres, ça a
été approuvé en 2022, aucun problème avec ça.

615 Là, ils arrivent avec des projets surdimensionnés que personne n'a demandés et qui
ne fait pas l'unanimité aucunement des résidents actuels.

LA PRÉSIDENTE :

O.K., alors votre question c'est ?

620 **M. PATRICK ESPINOSA :**

625 Est-ce que le promoteur a des plans qui pourraient permettre de préserver l'image du
patrimoine architectural du Nordelec, sans le défigurer ni l'inonder, comme il a été présenté
dans leur plan de présentation la semaine dernière et comme on le voit dans la maquette
juste derrière nous ?

LA PRÉSIDENTE :

O.K., alors je céderais la parole à monsieur Gianni ?

630 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

635 Oui, puis juste en préambule – puis je laisserais Martin peut-être compléter. Nous le
plan d'ensemble qu'on a travaillé justement c'est en essayant de dégager des vues, c'est ce
qu'on a essayé de mettre en avant dans la présentation que l'on a faite la semaine dernière.
Puis je vais laisser peut-être Martin Leblanc ou éventuellement après, l'Enclume, compléter.

Mais je pense que Martin...

M. MARTIN LEBLANC :

640

Donc, en ce qui nous concerne, la présence du Nordelec, du bâtiment existant est excessivement importante. Et pour nous, on a essayé de ne pas favoriser une vue ou deux, mais bien l'ensemble maximum des vues.

645

Et il faut comprendre qu'au niveau de la rue, donc la perception piétonne, la perception des usagers qui circulent autour du Nordelec, est pour nous très importante, et c'est pour ça qu'on a dégagé les vues essentiellement avec des corridors de vision très précis, très dégagés, avec aucun bâtiment. Donc, permettant des vues franches sur l'ensemble des bâtiments ; ce qui est très différent par rapport au bâtiment précédent où peut-être qu'on le voyait à partir d'un pont, mais on ne le voyait pas à partir de la rue.

650

Alors, présentement, le projet qu'on propose, on pense qui, par ses retraits, par ses dégagements au sol, par sa modulation de hauteurs, permet un maximum de points de vue à partir d'un maximum d'endroits.

655

C'est bien évident que si on prend un point de vue spécifique à partir d'un endroit, il se peut que oui, on voie moins le Nordelec à partir de ce point de vue là, mais on est dans l'impression que par rapport au projet précédent, au niveau piéton, Le Nordelec va être beaucoup plus présent.

660

M. PATRICK ESPINOSA :

Si je peux me permettre...

665

LA PRÉSIDENTE :

Juste ad hoc. Peut-être que la Ville aurait des choses aussi à dire concernant la préservation du caractère patrimonial de tout cet environnement-là ?

670

Mme JULIE NADON :

Oui. Mais en fait, c'est effectivement une préoccupation de l'arrondissement. Il faut dire aussi que lorsqu'on présente des modifications règlementaires, les modifications sont vues par deux comités : donc le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, qui émet aussi ses recommandations et en fait une évaluation.

675

Et la même chose pour le comité Jacques-Viger de la Ville de Montréal. Donc, ce sont deux comités qui se penchent sur justement cet enjeu-là notamment, là, pour la préservation.

680

M. PATRICK ESPINOSA :

Et lorsque les comités se sont prononcés suite au 5 juin 2006, le plan original par l'ancien promoteur montrait, non seulement des vues amplement dégagées, il y avait encore plus de verdissement, des espaces est, ouest, et du résidentiel. Ce plan-là a été échu l'année dernière.

685

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

690

695 **M. PATRICK ESPINOSA :**

Je vais revenir pour une autre question à savoir pourquoi est-ce que le plan d'aujourd'hui est meilleur que le plan d'hier ?

700 **LA PRÉSIDENTE :**

Gardez en réserve votre question, vous nous ferez une surprise.

705 **M. PATRICK ESPINOSA :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

710 Merci beaucoup, Monsieur. Alors, prochaine...

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

715 Excusez-moi pour tantôt. Alors, salutations à la présidente, aux commissaires, au personnel de l'arrondissement et à tout le monde. Je veux simplement préciser que je ne suis pas un architecte ni un urbaniste, mais simplement un résident dans le Sud-Ouest depuis 30 ans et depuis deux ans à Pointe-Saint-Charles.

720 J'ignorais que l'OCPM avait fait des consultations au sujet du Nordelec en 2006 et 2012, je l'ai appris, en fait, très récemment. J'ai lu ces documents, que je trouve extrêmement pertinents. Et paradoxalement, pas mal d'actualité.

Alors, je vous donne deux, trois citations qui proviennent de ce document-là.

LA PRÉSIDENTE :

725

Est-ce que je peux vous inviter à limiter votre préambule pour en venir rapidement à la question ?

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

730

Bien écoutez, le rapport de 2006 parle, dit ceci et je cite : « *Les citoyens souhaitent cependant qu'il conserve ses attributs de repère visuel à caractère patrimonial* », on parle ici du Nordelec.

735

Ensuite : « *La commission partage les réserves des participants à l'égard de l'îlot B, autant quant à sa hauteur et sa densité* ». Après ça on dit : « *Plusieurs participants, la hauteur des bâtiments ne correspond pas du tout au gabarit du secteur* », et on parle d'effet de masse.

740

A cette époque, il s'agissait d'un projet de 25 mètres. Ma question est très, très simple : Sur ces points, quelles sont les études et les experts professionnels indépendants ?

745

J'insiste sur le mot indépendant, consultés par le développeur ou la Ville de Montréal, qui se sont prononcés sur ces aspects spécifiques en lien avec la surhauteur demandée de 45 mètres, ses effets évidemment sur la notion de repère visuel à caractère patrimonial.

Son intégration à la Pointe, la notion d'effet de masse et comment, comment ces préoccupations auraient-elles cessé d'être d'actualité en 2023 ? Je vous écoute.

750

LA PRÉSIDENTE :

C'est une question qui s'adresse, à la fois au promoteur et à la Ville.

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

755 A qui voudra bien y répondre.

LA PRÉSIDENTE :

760 Oui.

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

Je pense que ça concerne à peu près tout le monde qui est à droite.

765 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Alors, voulez-vous commencer, la Ville ou le promoteur ?

Mme JULIE NADON :

770 Mais, en fait, le promoteur, monsieur représentant de Sid Lee, pourrait compléter. Mais lors de la présentation la semaine dernière, il y a eu effectivement une démonstration d'une articulation des volumes de façon à s'arrimer avec les volumes dans son périmètre. Pourrait peut-être le détailler, là, Monsieur Leblanc.

775

M. MARTIN LEBLANC :

780 Oui, peut-être ce que j'aimerais dire à cette question, c'est qu'on a quand même, comme vous l'avez mentionné, Madame Nadon, on a quand même consulté avec la commission Viger, qui sont quand même des experts indépendants et sur lequel ils se sont prononcés, qui ont donné une opinion sur le projet.

Mais avant d'en arriver à la discussion avec la commission Viger, il y a eu les experts mêmes de la Ville avec lesquels nous avons travaillé. Le promoteur a aussi fait une séance d'information sur le projet.

785

J'aimerais rajouter que bien sûr que le projet est plus haut que le projet précédent. Par contre, le projet – j'aimerais le répéter encore une fois – d'un point de vue piéton, hein, avant on avait un bâtiment périmétrique de 25 mètres. Donc, sur l'ensemble de l'îlot, il y avait, si vous voulez, des bâtiments de 25 mètres, ce qui essentiellement, empêchait à partir de la rue de Montmorency, entre autres, la perception du Nordelec, tout simplement.

790

Alors, nous on a l'impression qu'avec les passages, les percées, la percolation du centre de l'îlot, le Nordelec va être beaucoup plus présent à beaucoup plus d'endroits qu'il ne l'était dans le plan précédent.

795

Et c'est vrai que le plan précédent avait une cour centrale, qui était une cour privée. Donc, cette cour, c'était une cour qui n'était disponible qu'aux résidents du futur projet résidentiel.

800

Alors, ici, on a des passages qui sont publics, commerciaux, verts, ainsi de suite, mais ce sont des passages d'usage commun, qui ne nécessitent pas d'habiter dans le bâtiment comme tel.

805

Alors, cette proximité-là, ces percées-là, ces vues... Et aussi, la modulation. Alors, on a une modulation qui fait qu'entre autres, sur la rue Saint-Patrick, on a un recul, hein, de quelques mètres, pour permettre la présence, ou en tout cas, la présence du Nordelec de bien s'exprimer.

810

Et on a donc, en périphérie de l'îlot, des corps de bâtiment qui sont plus bas également. Donc, cet ensemble-là, par rapport à une approche mono, d'une hauteur fixe, je

vous dirais. Donc, cette différence de gabarit d'un bâtiment à l'autre, on pense, permet justement de mieux s'intégrer au paysage industriel, dans le respect du paysage industriel, en respectant les codes du paysage industriel et en s'implantant de façon à garder le caractère unique d'implantation du Nordelec tel que connu.

815

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous... ça va pour la Ville et pour le promoteur ? Avez-vous une autre...

820

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

... Non, je n'ai pas de commentaire. J'aurais une deuxième question...

LA PRÉSIDENTE :

825

... question, oui ?

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

830

... je fais référence à ce que monsieur Paré disait dans son document du 9 mars. La phrase est très simple : « *Ces modifications, dit-il, contribueraient au dynamisme économique de Pointe-Saint-Charles* ». Bon, le développement économique de Pointe-Saint-Charles, il est souhaité par tous. Tout le monde, les intervenants de la Pointe, la population, les élus, tout le monde.

835

O.K. Encore une fois, et j'insiste sur le mot, quels sont les experts indépendants ? Malgré tout l'expertise que notre ami fait état, il n'est pas indépendant dans ce dossier-là. Ce que je demande, c'est qui a certifié que faire ce projet-là nécessitait une surhauteur de 44 mètres sur 35 % du projet pour valider économiquement la réalisation du projet ?

840

En d'autres termes, pourquoi le 44 mètres ?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je pense que c'est, oui, ou la Ville ou le promoteur ?

845

Mme JULIE NADON :

Au niveau de la Ville, je n'ai pas de réponse.

850

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Gioanni ?

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

855

Parce qu'à l'heure actuelle, on n'a pas de contre-expertise. En d'autres termes, on est en consultation, mais on n'est pas du tout en concertation.

M. MARTIN PROULX :

860

Si je peux me permettre, en fait, il y a une considération de densification du site, là. Je crois que ça vient vraiment expliquer la hauteur qui également s'intègre aux bâtiments existants et aux différentes phases à venir.

865

Donc, pour répondre aux densités qu'on a prévues, bien évidemment, la hauteur se doit d'être conséquente. Je ne sais pas si du côté de...

M. MATTHIEU GIOANNI :

870

Bien, il y a peut-être le fameux rapport au sol justement, ce qu'on peut dégager au sol puis l'aménagement de la rue de la Sucrierie qui est un peu différent maintenant que c'est au développeur de s'en occuper. Donc, je te laisse peut-être te prononcer là-dessus.

875

M. MARTIN LEBLANC :

880

Bien moi, ce que... bon, où je vous donne raison, c'est qu'effectivement, nous comme architectes, on est engagés par un développeur. Donc, forcément on n'est pas indépendants. Donc, on répond à une commande. Et souvent, et dans ce cas-ci, Allied, mais dans la plupart des cas, la plupart des développeurs tentent de maximiser la densité permise sur un terrain.

885

Alors, dans ce cas-ci, on est un petit peu en-dessous de la densité permise. Et c'est comme monsieur Proulx faisait allusion, c'est que le rapport entre la hauteur et les densités, bien c'est un rapport volumétrique. Donc, plus on a d'espace au sol, plus on occupe le sol, bien plus on a de chance d'être bas.

890

Par contre, ça veut dire qu'il y a peu de pieds carrés communs, hein, parce qu'on occupe 100 % du sol. Ce qu'on a voulu faire ici, c'est de dégager des espaces au sol pour permettre justement une utilisation commune, publique, de comme je vous disais, que ce soit la rue de la Sucrierie ou des passages qui sont créés.

895

Alors donc, forcément, pour une densité équivalente, on n'a pas le choix parce que les volumes sont plus petits, sont plus étroits, on n'a pas le choix de les mettre plus haut, hein, pour une densité équivalente.

Alors, il est très rare de voir un développeur acheter un terrain lui permettant d'avoir une densité X, dire bien moi je vais faire la moitié de cette densité-là parce que. Parce que

les coûts des terrains, le contexte économique fait en sorte que la plupart des gens paient assez cher un terrain et se disent qu'ils sont capables d'utiliser la densité qui vient avec.

900

Alors ici, c'est un rapport vraiment entre la capacité de construire et la forme urbaine, pour préserver des passages, des lieux communs publics.

M. MATTHIEU GIOANNI :

905

Ce que je pourrais aussi peut-être ajouter, juste pour compléter la réponse parce que la réponse aussi est que notre volonté a été de dégager le maximum d'espaces publics. Puis je veux juste vous donner une statistique aujourd'hui avec la rue de la Sucrierie. On arrive à peu près à 90 000 pieds carrés d'aménagement au sol. Donc, d'espaces, on va dire extérieurs, aménagés, donc qui comprennent à la fois des espaces publics, des espaces

910

verts.

Cette surface-là, si on la compare aujourd'hui au parc Joe-Beef, pour vous donner un ordre d'idée, c'est 56 000 pieds carrés à peu près, si on enlève la station de pompier. Donc on vient quasiment, on ne vient pas doubler, là, mais on arrive – mais presque, en fait – la quantité d'espaces communs qu'on vient venir à offrir.

915

C'est sûr que vous avez un espace d'un seul tenant, là c'est plus morcelé. Mais c'est ça que ça nous permet de faire aussi la densification et la hauteur. C'est que ça permet de dégager ces espaces-là.

920

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça va ? La réponse.

925

M. PAUL-ÉMILE RIOUX :

930 Oui, absolument. Merci tout le monde d'avoir tenu et de continuer à faire la consultation ce soir. Merci, on va suivre ça avec intérêt.

LA PRÉSIDENTE :

935 Merci beaucoup. Alors, on vous invite à nous faire connaître votre opinion en temps et lieu. Prochaine personne ? Bonsoir, Monsieur.

M. JULIEN CHARRETTE :

940 Bonsoir, tout le monde. Je pense qu'il y a juste eu une petite erreur, mon nom c'est Julien Charrette. Donc, c'est ça, moi je suis un résident de Pointe-Saint-Charles comme beaucoup de personnes présentes ce soir.

945 Lors des consultations publiques précédentes en 2006 et en 2012, le président et la commissaire ont souligné le caractère patrimonial et l'importance de ses attributs visuels. Et ils indiquaient que, je les cite : « *La commission partage les réserves des participants à l'égard de l'îlot B, autant quant à sa hauteur que sa densité.* »

950 Et lors de la consultation en 2012, la présidente a souligné : « *Il est admis par tous les intervenants que le géant de la Pointe a une valeur de repère physique et symbolique et qu'il est le témoin par excellence d'un riche passé industriel. La commission reconnaît le caractère unique et symbolique du bâtiment et le considère essentiel dans son traitement architectural, et d'exercer la plus grande vigilance afin de préserver le caractère d'unicité du bâtiment et son intégration dans un environnement qui sera, à terme, bâti en raison de la construction de l'îlot B.* »

955

Donc ma question est la suivante : Qu'est-ce qui indique à l'arrondissement que la notion de gabarit et de repère visuel dans ce quartier aurait changé depuis les 15 dernières années au point de nécessiter le doublement de la hauteur permise de construction ?

960 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Nadon ?

965 **Mme JULIE NADON :**

Bien, en fait, je reviendrais sur ce que monsieur Leblanc énonçait là dans les dernières minutes, c'est que oui, à cette époque-là il y avait effectivement une considération qu'on pensait que c'était la meilleure intégration.

970 Maintenant, je pense qu'on est devant une encore meilleure intégration du bâtiment avec l'îlot B, donc de créer vraiment des percées sur l'icône qu'est Le Nordelec et tout ce que monsieur Leblanc expliquait là au niveau des passages.

Donc, je pense que c'est une amélioration par rapport à l'implantation précédente.

975

M. JULIEN CHARRETTE :

O.K. Est-ce que vous avez des études indépendantes ou des opinions indépendantes qui appuient cette opinion-là ?

980

Mme JULIE NADON :

Non, comme je le mentionnais, l'arrondissement et la ville se penchent sur les projets via leurs comités aviseur et c'est ce qui a été fait là dans ce dossier-là.

985 **LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous une autre question ?

990 **M. JULIEN CHARRETTE :**

Oui. Mon autre question serait par rapport à la notion d'espaces publics. L'espace qui est à l'intérieur de l'îlot B. On parle ici d'espace public, est-ce que ça va être un parc municipal entre les différents bâtiments ? Est-ce qu'on peut préciser la notion d'espace public là-dessus ?

995

M. MATTHIEU GIOANNI :

1000 Je peux juste vous donner un exemple un petit peu de comment fonctionne Allied. En général, nos bâtiments sont des bâtiments – quand on passe à l'intérieur des bâtiments – souvent effectivement on a cette notion quand même de privauté.

Mais si vous regardez Le Nordelec, la manière dont on a travaillé, même à l'intérieur, c'est un bâtiment qui est accessible, ce sont des rues intérieures. Bien sûr, il y a des heures d'ouverture et de fermeture.

1005

Mais là dans ce cadre-là, ce n'est pas la première fois qu'Allied, en fait, est propriétaire de bâtiments de ce type-là ou développe des bâtiments de ce type-là. Et je vais vous donner l'exemple, en fait, de la Cité du Multimédia.

1010

Dans la Cité du Multimédia, vous avez des passages, en fait, qui sont effectivement sur des lots privés, mais qui sont tout le temps ouverts. Donc, en fait, dès que vous passez à l'extérieur, ce sont des parties qui sont entretenues par le développeur - donc par nous, Allied – maintenues, déneigées, et qui sont aussi aménagées.

1015 Donc, quand vous allez dans nos bâtiments, quand vous allez vraiment visiter.
Comme je vous donne en exemple la Cité du Multimédia parce que ce n'est pas très loin,
dans le Vieux-Montréal, tous les parterres de fleurs, les espaces avec les bancs, tous ces
espaces-là sont tout le temps ouverts, parce que de toute manière, on ne vient pas clôturer
nos espaces.

1020 Donc, c'est notre volonté aussi dans ce projet-là.

M. MARTIN LEBLANC :

1025 Ce que j'aimerais ajouter à ça, si je peux me permettre, c'est qu'on a voulu venir
travailler des espaces en complémentarité avec le parc Joe-Beef. Donc, l'idée ce n'était pas
de créer des espaces verts de loisir contemplatifs, mais c'est vraiment de créer un quartier
pour permettre à toutes sortes d'entreprises, des startups, mais aussi des résidents, des gens
du secteur, de venir, d'avoir des lieux ouï libres. De dire on peut s'asseoir pour lire un livre ou
des choses comme ça, mais aussi animés et sécuritaires autour de ce quartier-là.

1030 Donc, de créer un environnement sécuritaire pour développer le commerce,
développer bon le travail, l'innovation, le côté création. Parce que plusieurs des gens qui sont
dans le milieu de la création sont dans Le Nordelec, c'est le type d'espace semi-industriel qui
est attiré.

1035 Donc, on a voulu vraiment développer des espaces extérieurs, publics, en
complémentarité d'un parc. On n'a jamais essayé de faire un parc, mais on n'a jamais essayé
non plus de faire un jardin privé comme c'était le cas avec le projet précédent.

1040 On a vraiment voulu offrir une série d'espaces qui viennent s'intégrer dans le secteur,
dans le quartier et pour offrir quelque chose d'unique, je pense, qui pourra être vraiment

intéressant et travailler très bien avec l'infrastructure ou l'écosystème qu'on retrouve au Nordelec.

1045 **M. JULIEN CHARRETTE :**

Excellent, merci tout le monde.

1050 **M. MARTIN LEBLANC :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1055 Alors, on vous remercie beaucoup. Prochaine question. Bonjour, Monsieur Michaud. Oui, on vous entend, on écoute votre question.

M. CLAUDE MICHAUD :

1060 Ma question concerne la hauteur. Je comprends que le bâtiment actuel – d'abord, je suis un résident de Pointe-Saint-Charles depuis huit ans, j'habite sur Saint-Patrick. Là, je vois les constructions sur Saint-Patrick, il y en a plusieurs en cours en ce moment qui respectent la hauteur de la réglementation municipale.

1065 J'ai de la difficulté à comprendre pourquoi on dérogerait de ça parce que le bâtiment actuel du Nordelec a une hauteur qui est supérieure à la réglementation actuelle, puis ça je peux comprendre ; c'est un bâtiment qui était existant puis il y a une clause grand-père probablement, puis c'est un beau bâtiment, il est très bien restauré.

1070 Mais pourquoi autoriser aujourd'hui d'augmenter la hauteur qui est déjà permise par la réglementation municipale ? Pourquoi déroger de ça, je ne comprends pas.

LA PRÉSIDENTE :

1075 Alors, je pense que la question pourrait s'adresser dans un premier temps à la Ville.

M. MARTIN PROULX :

C'est sûr que le concept...

1080

M. CLAUDE MICHAUD :

Oui, tout à fait. C'est une question à la Ville, hein. Le promoteur, je comprends que lui veut maximiser puis bon, on n'a pas de soucis avec ça, là, c'est son job. Mais la Ville, pourquoi vous envisagez même d'autoriser ça, même quand sur Saint-Patrick, si on va un petit peu vers Charlevoix, il y a des nouvelles constructions qui sont, qui respectent la réglementation actuelle, pourquoi autoriser plus pour Le Nordelec ? Ça me dépasse.

1085

LA PRÉSIDENTE :

1090

Merci de la précision. Monsieur Proulx, allez-y.

M. MARTIN PROULX :

1095 Bien peut-être, il y a trois éléments. D'abord, il y a différentes approches là, dépendamment du véhicule réglementaire ou d'outils discrétionnaires qui peuvent être mis en place. Effectivement, il y a un règlement normatif qui comporte, en fait, des dispositions de plein droit qui permet une hauteur maximale.

Dans certains cas, certains promoteurs...

1100

M. CLAUDE MICHAUD :

Alors...

1105

M. MARTIN PROULX :

... Si vous permettez, je vais juste compléter mon...

LA PRÉSIDENTE :

1110

Oui, voulez-vous laisser monsieur Proulx terminer puis je vous permettrai une sous-question, Monsieur Michaud ?

M. CLAUDE MICHAUD :

1115

Oui, tout à fait.

M. MARTIN PROULX :

1120

Donc, voilà, dans certains cas, il y a des outils discrétionnaires où il y a possibilité de déroger à la réglementation normative en place. Donc, il y a des leviers, en fait, de négociations possibles, qui sont discutés et entérinés.

1125

Et dans certains cas comme celui-ci, en fait, on a jugé bon d'opter pour la solution de modifier le plan d'urbanisme pour des considérations – comme je l'ai mentionné tantôt – de densification, mais également pour assurer une gradation des hauteurs. Et j'insiste là-dessus-là.

1130

Evidemment, si on s'en était tenu au 25 mètres, la gradation de hauteur ne se serait pas faite de la même manière et aurait été peut-être plus drastique dans le paysage que si effectivement on était pour se coller à la hauteur du Nordelec tel qu'on le connaît actuellement, qui d'ailleurs, permettait, je pense, 43,5 mètres, là. Et là, on a fait un chiffre rond à 44, qui concordait avec justement, le schéma d'aménagement.

1135

Donc, peut-être pour alimenter cette approche d'intégration harmonieuse, là, si je peux me permettre l'expression. Peut-être l'architecte est en mesure de mieux exprimer son concept.

M. MARTIN LEBLANC :

1140

C'est une question qu'on retrouve beaucoup ; Pourquoi vous permettez plus de hauteur ? Et là, je reviens encore une fois à ce rapport, bon, comme monsieur Proulx le disait, il y avait déjà une hauteur d'autorisée, bon à 43,5, là, on est un petit peu plus haut dans le règlement.

1145

Mais, juste vous dire qu'un développeur va toujours aller chercher les pieds carrés auxquels il a droit, qu'il a achetés. Donc, en partant, si on peut construire 750 000 pieds carrés sur un terrain – comme c'est le cas ici, même je pense presque un million – le développeur va tenter d'aller chercher le million de pieds carrés qu'il peut construire. Il ne va pas se dire : « Moi j'ai un terrain que je peux construire un million de pieds carrés puis je vais construire la moitié... »

1150

M. CLAUDE MICHAUD :

... on est tous d'accords avec ça, le promoteur...

1155

M. MARTIN LEBLANC :

1160 ... « Parce que je ne veux pas... » Alors là, c'est de savoir nous comme
professionnels, on va la mettre où cette densité-là ? On va les mettre où ces pieds carrés-là ?
Et puis, dans certains cas, bien on le répartit de façon uniforme sur l'ensemble du terrain pour
garder une hauteur disons de 25 mètres.

1165 Ici, cette façon-là de faire, on ne trouvait pas que c'était intéressant. On ne trouvait
pas que c'était intéressant, parce que ça créait un îlot immense, uniforme. Donc, on aurait
perdu la qualité de variation des volumes, on aurait perdu les passages, on aurait perdu les
retraits, on aurait perdu plein d'éléments architecturaux de qualité urbaine qui auraient été
faits au seul profit de garder une hauteur uniforme sur l'ensemble du terrain.

1170 Ici, on a choisi d'avoir des hauteurs variables pour faire bénéficier un ensemble de
facteurs, autres que celui de la hauteur. Ce n'est pas, l'espace urbain, la Ville ne se qualifie
pas seulement par une hauteur, elle se qualifie par des qualités spatiales, elle se qualifie par
un ensemble de critères qu'on a essayé ici d'inclure dans le développement du projet.

1175 Donc, on le fait au bénéfice, à mon avis, de d'autres choses. Et je pense que c'est ça
qui justifie, en quelque sorte la hauteur. Parce qu'à l'inverse, il aurait fallu dire « Oui, on fait
tout ça, mais toi, développeur, tes pieds carrés, bien tu les perds. Alors, t'as acheté ton terrain
ce prix-là, mais regarde écoute, arrange-toi avec ça puis nous... », ça n'existe pas. Les
projets ne pourront pas arriver comme ça.

1180 Alors, on a essayé d'accommoder, si vous voulez, une espèce de qualité urbaine.
Oui, on est allés chercher un peu plus d'hauteur, mais on pense que l'enjeu, le *trade off* en
bon français, là, en vaut la peine.

1185

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une autre question ?

1190 **M. CLAUDE MICHAUD :**

1195 Ma sous-question : quel est l'avantage pour les gens qui vivent autour, là ? Moi, je suis à côté-là du Nordelec. Alors, je comprends le point de vue du promoteur, puis je le répète : moi si j'étais dans ce business-là, je ferais la même chose. Mais moi ma question est vraiment à la Ville. Pourquoi permettre ça ? Il faut penser aux gens qui vivent autour de cet endroit-là qui vont finalement avoir à subir cette surhauteur-là, qui est inhabituelle sur Saint-Patrick, je vous dirais, là, dans les constructions récentes.

1200 On ne comprend pas, il n'y a pas de justification pour le voisinage de donner une dérogation de cette nature-là.

LA PRÉSIDENTE :

1205 C'est parce que vous commencez déjà à donner une opinion, là, vous transférez cette opinion-là lors des séances, sur un mémoire ou en tout cas, de vive voix lorsque vous viendrez à la commission...

M. CLAUDE MICHAUD :

1210 ... je ne ferai pas de mémoire, là, je suis un simple résident...

LA PRÉSIDENTE :

... pas nécessairement un mémoire, vous pouvez venir...

1215 **M. CLAUDE MICHAUD :**

... la Ville de déroger à un règlement. Le règlement fait l'affaire de tout le monde, selon moi. Faites un sondage à Pointe-Saint-Charles, le règlement de la hauteur fait l'affaire de tout le monde à l'heure actuelle. Alors, une dérogation, je pense qu'il faut la justifier, c'est à la Ville d'expliquer pourquoi elle s'est pliée à la demande du promoteur.

1220

LA PRÉSIDENTE :

Ecoutez, je comprends votre point de vue, mais on est dans une soirée, là, comme je le disais au début, où on tente d'avoir le plus d'informations sur le projet pour être capable de se positionner vers la suite. Alors, est-ce que vous avez une deuxième question ?

1225

M. CLAUDE MICHAUD :

Bien je l'ai posée, puis merci de...

1230

LA PRÉSIDENTE :

Bon. Alors, on vous remercie beaucoup de votre intervention. J'inviterais le prochain...

1235

Mme JULIE NADON :

Je peux tenter peut-être une partie de réponse.

1240

LA PRÉSIDENTE :

Ecoutez, Madame Nadon va y aller.

Mme JULIE NADON :

1245

Oui. Bonsoir, Monsieur. Donc, je voulais juste reprendre là les derniers propos de monsieur Leblanc par rapport aux bénéfiques pour les résidents autour, je dirais, des ambiances qui vont être créées, des espaces que vous allez pouvoir avoir accès dans les pourtours du bâtiment.

1250

Puis, en fait, pour un marcheur, je dirais, un bâtiment de huit étages versus un bâtiment plus haut, il n'y a pas d'impact au niveau, je dirais, de l'ambiance au niveau du marcheur. Mais la création des espaces, oui.

1255

Donc, c'est dans cet esprit-là, là, que l'implantation a été présentée, donc plus de dégagement au sol, plus de hauteur. Et ce n'est pas au détriment des ombres portées parce qu'il y a différents schémas qui ont été faits aussi par rapport au non-impact, si on peut le dire comme ça, de l'ombre sur le voisinage.

1260

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça va. J'inviterais le prochain. Bonjour, Madame, allez-y avec votre question.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1265

Bonsoir. Je suis résidente du quartier et de l'immeuble. Je reviendrais peut-être, pas sur la question précédente – mais sur la question qui a précédé la précédente – sur cet espace, ces espaces publics, mais qui sont en fait des espaces privés.

1270

Alors, je ferais peut-être un peu d'histoire rapidement. Il y a eu un accord...

LA PRÉSIDENTE :

1275 ... soyez brève là-dessus, parce qu'on a déjà eu...

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1280 ... oui. Il y a eu un accord de développement qui a été convenu entre le promoteur suite à la réalisation du projet en 2012. L'OCPM d'ailleurs, dans, je vais lire ma question, ça va être plus facile. Il y a eu un accord de développement qui a été convenu entre la Ville de Montréal et le promoteur du projet Nordelec qui prévoit la cession de la rue de la Sucrierie à des fins publics, suite à l'adoption du règlement en 2012.

1285 D'ailleurs, l'OCPM, dans son rapport, disait que c'était en train de se faire. C'était pratiquement finalisé et recommandait à cet égard-là, dans son rapport, de revoir le rôle assigné à la rue de la Sucrierie en s'inspirant d'un principe directeur du plan des espaces paysagers publics en lien avec le parc Joe-Beef.

1290 Donc toutes sortes de choses dont on entendait parler et que le coût d'aménagement de cette rue-là serait à la charge du promoteur. On parlait d'une rue publique. En ce moment, on parle de rue privée et d'espaces privés.

1295 Bon. Alors pourquoi il y a eu un changement d'orientation dans le statut public à un statut privé dans le cadre du projet ? Parce qu'on dit qu'il y aura peut-être un accord de développement dans le nouveau projet.

1300 Quels sont les impacts d'un tel changement ? Par exemple, je pense seulement à la sécurité publique. A ma connaissance, la police ne peut pas intervenir sans l'appel d'un citoyen sur un espace privé. Et là, on a une rue privée.

1305 Puis bon, je vous dirais, je pourrais parler de l'éclairage. En ce moment, moi j'habite au 17 130, Saint-Patrick qui est, en fait, sur une non-rue qui s'appelle la non-rue de la Sucrierie. Et tous les gens qui viennent nous voir nous disent : « Mais c'est où le 17 130, le 17 140 ? » Il y a des problèmes d'éclairage, c'est un non-lieu.

1310 Alors, je poserais cette question-là à l'arrondissement : Pourquoi cette idée-là a été abandonnée ? Parce qu'aussi, quand on parle qu'il va y avoir 9 % des bâtiments à 44 mètres, bien, on tient compte de cet espace-là, libre. Et c'est une chance que le promoteur a d'avoir une rue privée sur son terrain. Ça lui permet de construire plus haut sur le reste.

LA PRÉSIDENTE :

1315 Alors, donc, la Ville peut-être pour répondre à cette question-là concernant le statut de la rue, le changement de statut et puis pourquoi ce changement-là, sur la rue de la Sucrierie ?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1320 Oui ?

Mme JULIE NADON :

1325 On a un changement de rue public qui était prévu dans l'accord précédent, vers je dirais un genre de passage avec, je dirais, une plus grande sécurité parce qu'il est voulu comme vraiment piéton et cyclable.

Et les entrées de stationnement seront vraiment aux extrémités. Donc, ça va permettre justement un aménagement. On va faire en sorte aussi qu'à l'accord de développement, il y ait des exigences au niveau des aménagements qui soient justement

1330 sécuritaires et avoir une meilleure situation que ce que vous vivez actuellement, là, c'est-à-dire une non-rue comme vous dites, que l'éclairage est plus ou moins réussi.

1335 Donc, l'intention est vraiment d'avoir, je dirais, un espace partagé, sécuritaire pour le piéton et le cycliste, contrairement à une rue publique où là on aurait eu vraiment du transit avec le passage là des voitures.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1340 Mais quand je parlais de sécurité publique, je ne parlais pas de la sécurité des piétons, des vélos. Je pense que c'était la demande de l'OCPM en 2012 que ça ne soit pas une rue avec des véhicules, donc une rue avec des passages piétons, tout ça.

1345 Mais quand on parle de la sécurité publique, qui le citoyen de Nordelec va appeler pour faire arranger l'ampoule qui ne marche pas sur la non-rue de la Sucrierie, c'est Allied. Ce n'est pas la Ville de Montréal.

1350 Mais comment se fait-il que moi comme citoyenne je dois appeler un promoteur et non la Ville de Montréal pour faire améliorer l'éclairage ? Mais en tout cas. Donc, vous parlez donc qu'il va avoir un accord de développement ?

Mme JULIE NADON :

Oui.

1355 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Comment se fait-il que cette documentation-là n'est pas présente dans les documents qui sont déposés pour l'OCPM ?

LA PRÉSIDENTE :

1360

Je comprends que c'est votre deuxième question ?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1365

Oui, c'est ma deuxième question.

LA PRÉSIDENTE :

1370

Pourquoi l'accord de développement n'est pas connu ?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Oui, oui ?

1375

Mme JULIE NADON :

1380

En fait, l'accord de développement, c'est un contrat. Donc, un contrat que la Ville signe avec le promoteur. Il est actuellement en élaboration. Donc, et va être partagé au niveau de ses paramètres entre la Ville et le promoteur. Donc, ce n'est pas, ce n'est pas un contrat qui est à prime abord public et c'est pour cela qu'il n'est pas présenté ce soir.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1385

Parce qu'en 2012, il était dans les documents qui étaient déposés par l'OCPM.

Mme JULIE NADON :

1390 Il avait été présenté effectivement en 2012.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

1395 O.K., merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame. Alors prochaine... Bonsoir, Monsieur.

1400 **M. RICHARD WEINDSOK :**

Bonsoir, vous pouvez m'entendre.

LA PRÉSIDENTE :

1405 On vous entend et on veut entendre votre question.

M. RICHARD WEINDSOK :

1410 D'abord, le nouveau règlement du projet Nordelec a prévu l'implantation d'usages commerciaux plus intensifs dans la catégorie C.4. Et que la réglementation actuelle dans les établissements des jeux récréatifs, les salles de réception, les salles de spectacle et certains équipements collectifs.

1415 Alors, en considérant, j'aimerais savoir quelles sont les analyses réalisées...

LA PRÉSIDENTE :

1420 Je m'excuse de vous interrompre, on ne vous entend pas bien. Je ne sais pas si c'est parce que vous parlez à distance ou si votre, le récepteur est collé. On ne vous entend pas bien. Il y a comme de l'écho.

M. RICHARD WEINDSOK :

1425 Excusez-moi, je vais changer mon écouteur, juste un instant, s'il vous plaît. Est-ce que vous m'entendez mieux maintenant ?

LA PRÉSIDENTE :

1430 Oui, je pense que c'est mieux. Oui, allez-y.

M. RICHARD WEINDSOK :

1435 O.K. Alors, je disais que le nouveau règlement du projet Nordelec autorise l'implantation des usages commerciaux plus intensifs dans la catégorie C.4. Que la réglementation actuelle dans les établissements de jeux récréatifs, les salles de réception, les salles de spectacle et certains équipements collectifs.

1440 En considération de tout ça, j'aimerais savoir quelles sont les analyses réalisées par l'arrondissement pour évaluer les impacts de cette intensification des usages sur les résidents du Nordelec et des secteurs voisins, dont celui de la rue Centre ?

1445

LA PRÉSIDENTE :

1450 Je comprends là que c'est une question qui porte sur les impacts des usages introduits, les nouveaux usages qui sont introduits sur l'environnement du site qui va être construit.

M. MARTIN PROULX :

1455 Oui, alors de plein droit, en fait, actuellement, là, il y a des usages qui sont permis. On parle de C.7 et I.4, mais découlant en fait du précédent règlement de l'article 89, ce sont des usages, en fait, qui ne sont pas nécessairement plus intensifs comme vous le mentionniez, là. On parle de, effectivement, d'établissements de vente au détail et de services autorisés dans les secteurs de moyenne intensité.

1460 Ça ne veut pas dire qu'on intensifie pour autant les activités. Pour nous, on voit ça plutôt comme une réponse à un besoin en services de proximité à cet endroit-là. Plus tôt, là, on abordait la question des restaurants à débit de boissons alcooliques. Pour nous c'est un besoin dans le quartier de contribuer à favoriser ce secteur-là de manière à ce que justement ça devienne, en fait, un endroit de destination et que ça réponde également aux besoins des résidents aux alentours.

1465 Donc, voilà. Pour nous, ça faisait du sens. Maintenant, il n'y a pas eu d'études pour parler, d'études spécifiques sur cette question-là, mais il est vrai qu'il y a des usages spécifiques qui sont permis dans la catégorie C.4, dont ceux que vous avez mentionnés.

1470 Donc, pour nous, encore une fois, ça vient combler un besoin dans le quartier.

1475 **LA PRÉSIDENTE :**

Autre question ?

1480 **M. RICHARD WEINDSOK :**

Merci. Et pour la prochaine question, j'aimerais savoir si l'arrondissement peut-il donner des exemples de secteurs où cette cohabitation d'usages dans un même bâtiment est autorisé, ailleurs que dans l'arrondissement ou sur le territoire de la Ville ?

1485 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y. Du côté de la Ville ?

1490 **M. MARTIN PROULX :**

Tu voulais mentionner quelque chose ?

Mme JULIE NADON :

1495 Non, j'allais dire qu'on avait répondu tantôt.

M. MARTIN PROULX :

1500 C'est ça, on avait déjà fait la référence, en fait, aux Shops Angus qui est pour moi un exemple fort de ce type de cohabitation.

Mme JULIE NADON :

1505

Sinon, dans l'arrondissement, vous avez par exemple le Château Saint-Ambroise qui, en bordure du Canal, là, qui a justement une mixité aussi au niveau des usages.

LA PRÉSIDENTE :

1510

Est-ce que ça répond à votre question ?

M. RICHARD WEINDSOK:

1515

O.K., d'accord, oui. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1520

Merci, au revoir. Bonsoir, Monsieur.

M. SIMON PAQUETTE :

1525

Bonsoir. Donc, je vais changer de sujet un petit peu. Donc, ma question porte sur l'étude d'impact de déplacement que vous avez, en fait, que le promoteur a réalisée et publiée sur le site.

1530

Donc, on peut voir qu'il prévoit 865 à 965 cases de stationnements supplémentaires, en souterrain. Et donc, on voit aussi que dans l'étude, en fait, la circulation deviendrait relativement chaotique et dangereuse, en fait, particulièrement sur les rues Saint-Patrick, des Seigneurs, Bridge et Wellington.

Donc, je me demande, en fait, de manière générale, c'est comment, en fait, la Ville envisage de, comment ils envisagent la réglementation liée aux stationnements dans ce projet-là, dans le contexte des plans de la Ville, plus généralement ?

1535

Donc, par exemple, le plan climat prévoit une diminution de 25 % de la part modale de l'auto d'ici 2030. Donc, et aussi que, t'sais, de manière générale, la disponibilité du stationnement c'est un des éléments les plus importants, en fait, qui favorisent l'auto.

1540

Donc, pourquoi des minimums de stationnement sur ce projet ? Je suis un peu tanné de le voir, en fait, dans l'étude de déplacement qu'il y avait des minimum, là. Je pensais qu'il n'y en avait plus.

1545

Dans le même sens, donc l'article 21 du projet de règlement, pour c'est quoi la pertinence ? Puis aussi, dans le fond, pourquoi est-ce qu'il y a un maximum de stationnement qui est aussi haut, surtout pour un grand projet comme celui-là ?

1550

Donc, c'est un peu la même question, là, mais pourquoi les minimums et maximums qui sont proposés ?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, c'est une question qui s'adresse à la Ville sur le stationnement.

1555

M. MARTIN PROULX :

Si je peux me permettre, en fait, on avait déjà prévu en 2012 des dispositions en matière de stationnement et on les maintient. Donc, le ratio d'une unité de stationnement pour deux unités de logement.

1560

Donc, concrètement, si vous vous mettez dans mes souliers, tout le monde a une voiture ou sinon, un vélo. Puis une unité de stationnement pour deux unités de logement, j'estime que ça c'est... bon 50 % et plus de gens qui vont utiliser le transport en commun qui est accessible tout près du site.

1565

Donc, ce qui est très raisonnable, selon moi. Il faut dire, il faut se rappeler également qu'actuellement, il existe un stationnement à ciel ouvert qui contribue aux gaz à effet de serre, qui contribue aux îlots de chaleurs. Donc, je pense que c'est une solution gagnant-gagnant de penser à combler, en fait, ce grand terrain vague là avec oui, des édifices densifiés, mais également des emplacements au sol, des emprises au sol végétalisés.

1570

Tout ça, en fait, dans l'optique de répondre aux objectifs du Plan climat. Il faut dire également que pour ce qui est des déplacements à vélo, bien il y a des mesures, là, dans les cartons, de peut-être avoir des pistes cyclables, si je ne me trompe pas, sur les rues adjacentes ; ça reste à confirmer.

1575

Mais, il faut dire que parmi les 900 quelques stationnements, unités de stationnement qui sont prévues, on prévoit quand même du stationnement mutualisé qui bénéficie à tout le monde et qui vient, en fait, éliminer en quelque sorte des stationnements sur rue. Donc, on redonne, en quelque sorte, aux citoyens, dans le quartier, des espaces de stationnement sur site. Je ne sais pas si vous voulez compléter ?

1580

M. MATTHIEU GIOANNI :

1585

Non, je n'ai pas forcément d'élément complémentaire à apporter.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va. Autre question, Monsieur Paquette ?

1590 **M. SIMON PAQUETTE :**

Oui, bien question complémentaire. Dans le fond, qu'est-ce que prévoit la Ville ou le promoteur, en fait, pour palier au fait qu'il va y avoir du transit automobile qui va créer, en fait, une situation quand même vraiment importante de danger, je pense ?

1595

Comme quand on voit que ça va être littéralement E ou F, donc sur beaucoup d'intersections. Donc, je me demande est-ce qu'il va y avoir des mesures structurantes ?

1600

Parce que de ce que j'ai vu dans le plan, c'était quand même relativement marginal, là. Quand on parle de 20 places sur 965, c'est quand même très peu. Donc, je me demandais s'il y avait des mesures comme ça ?

M. MATTHIEU GIOANNI :

1605

Je vais me permettre de compléter un petit peu la réponse. Déjà je voudrais faire, bien une précision. Donc, pour l'instant, en fait, l'étude ne dit pas qu'il va y avoir de la circulation dangereuse. Je voudrais juste corriger cet aspect-là, ça ne va pas être plus dangereux aujourd'hui que la situation future. Donc, je voulais juste corriger ce point-là.

1610

La seconde chose, c'est qu'il faut se rappeler qu'il y a 550 places de stationnement actuellement sur le site. Donc dire qu'on va construire 965 places supplémentaires, également c'est quelque chose qu'il faut nuancer. Parce qu'en fait, on vient juste compléter, on va dire, et compenser Le Nordelec, si vous le savez.

1615

C'est en fait un stationnement, actuellement, qui dessert en fait les usagers, une grande partie des usagers commerciaux et bureaux. Donc, finalement, il faut qu'on puisse maintenir aussi ces stationnements-là à nos usagers pendant qu'un jour on construira.

1620 C'est pour ça qu'il faut vraiment déjà penser qu'on ne vient pas construire vraiment plus 900 cases, mais vraiment le différentiel entre les 550 et les 965. Donc, on est un peu plus de 400 cases, en fait, supplémentaires.

1625 L'autre aspect, si vous regardez, en fait, l'étude de circulation qu'on a partagée, il y a effectivement des recommandations qui sont faites par CIMA, donc qui est l'expert qui a réalisé l'étude de circulation et qui vient parler de mesures de synchronisation des feux. Nous inciter à avoir un plan de mobilité, ce qu'on a déjà fait par le passé à l'intérieur du Nordelec, on avait même eu un plan de covoiturage avant la pandémie.

1630 Donc, ce sont toutes ces incitations au covoiturage, l'utilisation aussi, comme je vous dis des transports en commun, c'est toutes ces choses-là qui sont recommandées dans le rapport. Donc, si vous allez vraiment à la page de la conclusion du rapport, il y a des pistes de solution et des conditions qui sont énoncées dans ce rapport.

M. SIMON PAQUETTE :

1635 La Ville maintenant, ça c'était comme un peu la... je ne sais pas si la Ville a...

LA PRÉSIDENTE :

1640 Vous avez posé deux questions jusqu'ici, hein, non ?

M. SIMON PAQUETTE :

1645 Non, mais c'était la même question, en fait. C'était pour savoir si la Ville et le promoteur allaient proposer des...

LA PRÉSIDENTE :

1650 Allez, la dernière. La réponse de la Ville, excusez-moi, je n'ai pas compris.

M. MATTHIEU GIOANNI :

1655 Avez-vous quelque chose à ajouter sur ma réponse, en fait ?

Mme JULIE NADON :

Non.

1660 **M. MARTIN PROULX :**

Non.

LA PRÉSIDENTE :

1665 Bon, ça va ? Merci beaucoup. Alors, on va prendre une pause jusqu'à 20 h 30, ça donne une quinzaine de minutes. Et ceux et celles d'entre vous qui souhaiteraient poser une question ou une deuxième série de questions, je vous invite à vous inscrire au registre qui est à l'entrée de la salle. Merci.

1670

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

1675 Alors on reprendrait. Certains d'entre vous se sont inscrits au registre, comme je l'avais indiqué en début de séance. Alors j'inviterais la prochaine...

1680 Alors il est vraisemblable qu'on aura à déborder sur la soirée de demain et comme je vous l'indiquais, cette deuxième séance de questions/réponses se passerait sur Zoom en visioconférence. Mais on précisera combien de personnes seront touchées par cette mesure, si je peux dire, en fin de soirée tout dépendant de la rapidité avec laquelle les questions – je ne dis pas ça pour vous inciter à le faire rapidement – mais tout dépendant du temps dont on disposera.

1685 Alors j'inviterais notre prochain interlocuteur, notre prochain participant.

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Bonsoir Monsieur.

1690 **M. JEAN-MICHEL CARP :**

Bonsoir Mesdames, Messieurs. Je parlerais de... je poserais mes questions sur l'îlot A.

1695 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1700 **M. JEAN-MICHEL CARP :**

Comme la communication a été assez ambiguë la fois dernière, j'appellerais les prochaines phases le N-3 et N-4. Si l'hypothèse de l'appartement résidentiel était retenu pour le N-3, N-4, tout ou partie, il y aurait la position de fournir une place de stationnement pour deux appartements. Comme ça semble assez impossible en raison de l'occupation déjà

1705 importante du P-1 et P-2 au Nordelec, est-ce qu'on peut d'ores et déjà penser que l'option définitive ce sera commercial et bureau sur ces N-3 et N-4?

LA PRÉSIDENTE :

1710 Alors je pense que la question s'adresse au promoteur.

M. JEAN-MICHEL CARP :

Tout à fait.

1715

M. MATTHIEU GIOANNI :

Oui. Donc je vais vous répondre à cette question : donc pour l'instant non ce n'est pas acté que ça sera l'un ou l'autre. Notre volonté, puis on le présente sur un des plans, c'est de pouvoir relier, en fait, le stationnement potentiellement avec le futur stationnement puis il y a aussi une question de phasage du projet.

1720

C'est sûr qu'on ne développera pas un projet résidentiel si on ne peut pas offrir des cases de stationnement. Donc, il y a aussi toute une réflexion à avoir pour être capable de le jour si on si développe ces deux N, donc les N-3 et N-4 on peut les appeler comme ça, il faudra effectivement qu'on ait une réserve de stationnement pour pouvoir les vendre ou les louer tout simplement, oui.

1725

M. JEAN-MICHEL CARP :

1730

Mais alors ça impliquerait la présence d'un tunnel entre Le Nordelec actuel et la phase... enfin l'îlot B?

M. MATTHIEU GIOANNI :

1735

Oui, l'objectif vraiment d'avoir justement la rue de la Sucrierie disponible c'est qu'on pourrait nous-mêmes aménager en-dessous, en fait, un passage. Puis on pense que c'est intelligent de le faire parce que si vous voulez l'hiver avoir cette opportunité-là, vous pouvez rentrer dans l'îlot A puis aller dans l'îlot B et vice versa.

1740

Ça peut être aussi l'opportunité pour des locataires aussi de ne pas se déplacer à l'extérieur à ce moment-là. Donc c'est vraiment un souhait fort. C'est pour ça d'ailleurs qu'il apparaît directement sur le plan en pointillé. On l'a localisé approximativement, mais l'objectif c'est d'aller plus loin dans cette réflexion-là.

1745

M. JEAN-MICHEL CARP :

1750

D'accord. Ma deuxième question est la suivante : comme on semble être affectionné à ce qu'on appelle la gradation des hauteurs et des volumes, est-ce qu'il ne serait pas possible de l'appliquer justement au N-3 et N-4, dans la mesure où si vous montez à la hauteur maximum le N-3 et le N-4 qui vont être très proches l'un de l'autre à 12 mètres, je pense, l'ensoleillement sera absolument ridicule entre les deux parties intérieures. Donc j'ai une question, c'est une question en l'air comme ça, mais je trouve qu'elle mérite d'être...

1755

M. MARTIN LEBLANC :

C'est un peu dur à répondre.

1760

M. JEAN-MICHEL CARP :

Oui.

M. MATTHIEU GIOANNI :

1765 Non, mais la seule chose qu'on peut vous dire c'est qu'on est restés dans les mêmes paramètres que l'ancien, en fait, l'ancienne demande puis la distance entre la N-1 et N-2 aujourd'hui est à peu près équivalente à ce qu'on va retrouver entre N-2 et N-3. Donc l'idée c'est de rester dans ces mêmes paramètres.

1770 **M. JEAN-MICHEL CARP :**

Mais c'était entre... Excusez-moi, c'était entre N-3 et N-4 que je...

M. MATTHIEU GIOANNI :

1775 Ah la question est entre N-3 et N-4?

M. JEAN-MICHEL CARP :

1780 Oui, parce qu'il y a 12 mètres alors qu'entre N-1 et N-2 on a 21, 22 mètres.

M. MARTIN LEBLANC :

1785 Bien l'idée simplement et effectivement comme Matthieu l'explique, c'est que ces paramètres-là étaient – on parle de gabarit ici, là – ce sont des gabarits qui étaient déjà prescrits dans le précédent projet.

1790 Alors maintenant, est-ce que le projet va se développer comme ça, on est vraiment... je pense que ni Matthieu ni moi pouvons répondre à ça parce qu'ici, on ne dépose pas nécessairement le projet d'architecture et de développement du projet. On travaille sur le cadre réglementaire permettant éventuellement de le faire.

Donc, au niveau architectural c'est évident que, personnellement nous on trouve que c'est propice de répéter ces gabarits-là, ne serait-ce que pour une conformité avec la volumétrie existante.

1795

Maintenant dans les faits, dans la pratique, c'est assez... je ne pense pas qu'on peut répondre à la question dans trois ans lorsqu'on fera le truc, est-ce que ça vaudra la peine d'avoir plus ou moins de volume, de hauteur à cet endroit-là, bien on ne peut pas répondre effectivement.

1800

M. JEAN-MICHEL CARP :

O.K. Merci.

1805

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors avant de passer à notre prochain participant, on m'informe que le registre est maintenant fermé. Prochaine personne?

1810

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bonjour, Madame Brunet, votre question?

Mme MÉLANIE BRUNET :

1815

Est-ce que vous m'entendez?

LA PRÉSIDENTE :

1820

Oui, on vous entend. Allez-y.

Mme MÉLANIE BRUNET :

1825 Oui, parfait. Donc, moi je me demandais de quelle manière une densité maximale de 6 peut-elle être soutenue sur l'îlot A, considérant que l'îlot a déjà atteint ou presque la densité maximale permise sous le règlement de zonage actuel?

LA PRÉSIDENTE :

1830 C'est à la Ville, oui.

M. MARTIN PROULX :

Bien honnêtement, j'ai mal entendu la question.

1835 **Mme JULIE NADON :**

Densité de 6...

LA PRÉSIDENTE :

1840 Voulez-vous reprendre votre question, s'il vous plaît?

Mme MÉLANIE BRUNET :

1845 Oui, bien sûr. En fait, je me demande de quelle manière une densité maximale de 6 peut-elle être soutenue sur l'îlot A?

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Pardon, il y a de l'écho. Écoutez, on vous entend très mal ici parce qu'il y a de l'écho. Je ne sais pas si vous êtes trop près ou trop loin de votre téléphone? Continuez, reprenez. Madame Brunet ? Bien on a perdu notre... Bien elle va revenir j'espère. Prochain participant ou participante?

1855

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Bonjour.

1860

Mme LUCIE MAINVILLE :

Bonjour. Je vais lire ma question pour être brève.

1865 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y, oui.

Mme LUCIE MAINVILLE :

1870

De quelle manière le bruit engendré par les usages autorisés sous la catégorie C.4 affectera t-il les unités d'habitation existantes et futures considérant les effets acoustiques de la volumétrie...

1875 **LA PRÉSIDENTE :**

... Volumétrie oui.

Mme LUCIE MAINVILLE :

1880

... du Nordelec ? Donc ça va faire comme une caisse de résonance entre chaque phase où il y a un gros, un gros trou, mais qui ne laisse pas l'air passer.

M. MARTIN PROULX :

1885

Et dans le fond ces usages-là c'est pour l'îlot A, l'îlot B?

Mme LUCIE MAINVILLE :

1890

C'est pour l'îlot A. Si on voit les phases d'habitation, si on se retrouve à côté avec un bar, avec un restaurant ou quelque chose, le son va porter, va se propulser dans cette cage de résonance-là. C'est quoi qui est envisagé par rapport à ça, les études ou?

M. MARTIN PROULX :

1895

Évidemment, il y a un volet de nuisances qui est à prendre en compte au niveau des activités commerciales qui sont à prévoir. Il y a des mesures de mitigation également qui pourraient être exigées, le cas échéant.

1900

Également, il y a des mesures du bruit qui peut être demandées sur selon le cas, là, à savoir si justement il y a des citoyens, par exemple, qui sont affectés ou qui sont impactés par ces usages.

1905

À ce moment-là, on a une équipe qui se dépêche sur place, qui est capable de mesurer en fait le niveau de bruit et exiger des mesures en conséquence. À ce stade-ci, ne sachant pas les activités précises qui vont occuper le site, c'est difficile pour moi, pour nous en fait de répondre à ces questions.

Mme LUCIE MAINVILLE :

1910

Donc on ne prévoit pas d'avance ce qui va arriver dans le futur?

M. MARTIN PROULX :

1915

Bien on prévoit les usages...

Mme LUCIE MAINVILLE :

... On attend que d'avoir des plaintes avant de réagir, c'est ça que je comprends?

1920

M. MARTIN PROULX :

On prévoit les usages permis, mais évidemment on va faire le nécessaire pour s'assurer finalement qu'il y ait des mesures de mitigation en place afin d'éviter évidemment les plaintes des citoyens.

1925

Mme LUCIE MAINVILLE :

Donc vous allez réfléchir avant?

1930

M. MARTIN PROULX :

Donc on favorise la cohabitation, puis je pense que le promoteur et évidemment les locataires à venir seront mis en garde et feront le nécessaire...

1935

Mme LUCIE MAINVILLE :

1940

... Mais il y a des locataires qui ne sont pas à venir, qui sont là et qui sont inquiets donc qui aimeraient avoir...

M. MARTIN PROULX :

1945

Je parle des locataires commerciaux.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1950

Mme LUCIE MAINVILLE :

O.K. Ça fait que vous allez vous fier sur eux avant...

LA PRÉSIDENTE :

1955

Deuxième question, je vous inviterais à développer dans votre opinion plus tard.

Mme LUCIE MAINVILLE :

1960

Oui, j'ai une autre question. C'est de quelle manière la volumétrie proposée contribuera-t-elle à l'augmentation de l'intensité du corridor du vent actuel sur la rue Shearer?

LA PRÉSIDENTE :

1965

Sur la rue, Shearer ?

Mme LUCIE MAINVILLE :

Oui, oui, excusez.

1970

LA PRÉSIDENTE :

C'est une question qui s'adresse...

1975

Mme JULIE NADON :

Plus à monsieur Leblanc, architecture. À monsieur Leblanc ou monsieur Gianni.

1980

M. MARTIN LEBLANC :

Non, il n'y a pas eu d'études de vent. Je pense que c'est une bonne question. Encore une fois ici au niveau des gabarits et des auteurs, on s'est basés sur ce qui avait déjà été approuvé. Donc, mais il n'y a pas eu d'étude de vent à ce moment-ci pour perpétuer, si vous voulez, le gabarit existant.

1985

Mme LUCIE MAINVILLE :

Est-ce que les études vont être faites avant la construction?

1990

M. MARTIN LEBLANC :

Bien normalement suite au processus, là, on suppose disons que le projet va de l'avant effectivement. Là il y a une série, il y a un processus normal d'approbation de projet qui, dans lequel le projet est représenté à la Ville et ainsi de suite. Donc à partir de ce

1995

moment-là si la Ville exige des études de vent, je ne verrais pas pourquoi le développeur ne le ferait pas.

M. MARTIN PROULX :

2000

Mais je vous confirme qu'à travers le PIIA, donc le plan d'implantation et d'intégration architecturale, ça fait partie des critères et des démonstrations à faire là pour s'assurer justement que ça ne vient pas contribuer au...

Mme LUCIE MAINVILLE :

2005

... Avant l'implantation.

M. MARTIN PROULX :

2010

... au corridor de vent sur le site.

Mme LUCIE MAINVILLE :

O.K. Merci.

2015

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame. Bonjour, Madame Brunet.

2020

Mme MÉLANIE BRUNET :

2025 Oui, bonjour. Donc, je me réessaye. Ma question est la suivante : de quelle manière une densité maximale de 6 peut-elle être soutenue sur l'îlot A considérant que l'îlot a déjà atteint ou presque la densité maximale permise sous le règlement de zonage actuel?

M. MARTIN PROULX :

2030 D'abord, je serais curieux de savoir de quelle manière vous êtes arrivée à la conclusion qu'on a atteint la densité maximale? Mais effectivement, si tel est le cas, il y aura des ajustements à prévoir parce que bien sûr le projet ne serait pas viable à ce moment-là. Mais nous estimons, en fait, qu'il y a encore une marge de manœuvre pour développer les ailes restantes.

2035

LA PRÉSIDENTE :

2040 Est-ce qu'on a répondu à votre question?

Mme MÉLANIE BRUNET :

2045 Parfait, merci. Puis j'aurais une question de suivi. Donc le règlement original de 2006-2012 proposait un maximum de 1 400 logements sans modification nécessaire à la densité maximale prescrite. Pourquoi une augmentation de densité de l'îlot A est-elle maintenant nécessaire alors que le nombre maximum de logement a été réduit à la baisse, soit de 1 185?

LA PRÉSIDENTE :

2050 Merci. Du côté de la Ville, oui?

Mme JULIE NADON :

2055 Bien je crois que le nombre de logement est le même de 2012 à maintenant, donc c'est plus le chiffre de 1 400 que vous énoncez, Madame, qu'on est surpris un peu, mais parce qu'on croyait que c'était le même 1 185 qui est prévu.

M. MARTIN PROULX :

2060 Je confirme qu'en 2012 le règlement 06-039-1 prévoyait un maximum de 1 185 logements.

Mme MÉLANIE BRUNET :

2065 Parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2070 Merci. Prochaine question? Bonsoir, Madame.

Mme LOUISE BÉDARD :

2075 Bonsoir. Alors j'habite le quartier aussi. J'habite en face du Nordelec. J'habite dans un autre bâtiment patrimonial Le Corticelli. Mes questions sont brèves et concernent le petit îlot D, dans le projet, dont on n'a pas parlé à date.

2080 Alors les plans du promoteur, donc identifient l'îlot D comme faisant partie de la demande. Toutefois rien n'est documenté. On ne sait rien en termes de hauteur projetée. On ne sait rien en termes d'usage. Alors ma première question est à l'attention d'Allied. Quelles sont les intentions relatives à l'îlot D?

M. MATTHIEU GIOANNI :

2085 Donc l'îlot D c'est vrai que c'est un peu le... l'îlot dont on n'a pas beaucoup parlé. C'est un tout petit local aujourd'hui qui est en fait un local à vélo, qui sert en fait les usagers du Nordelec, qui est très petit.

2090 On a demandé en fait qu'il soit inclus en fait – et je ne sais pas s'il était inclus, je ne veux pas vous dire de bêtise, dans l'ancien règlement – mais en fait ce qu'on veut juste sur l'îlot D, c'est avoir des usages possibles en fait pour pouvoir avoir un usage commercial.

2095 Donc d'avoir en fait une uniformité entre le règlement de zonage qui concerne à la fois Le Nordelec, l'îlot A et cet îlot D parce que cet îlot D est un peu oublié, mais on parle simplement d'usage. C'est pour ça qu'on ne vous présente pas un projet de redéveloppement dessus, c'est parce qu'on demande juste des usages.

Mme LOUISE BÉDARD :

2100 Merci. Alors la deuxième partie de ma question, au départ j'ai vu une contradiction dans la documentation de l'arrondissement. C'est-à-dire que dans la page titre de la documentation présentant la modification au plan d'urbanisme, l'îlot D est inclus dans ce qui sera modifié. Alors que quand on va voir la carte qui fait partie du règlement, l'îlot D est exclu.

2105 Compte tenu qu'il n'y a rien de documenté, compte tenu qu'il y a contradiction dans la documentation de l'arrondissement et puis je dois le dire aussi, on ne voudrait pas que ce petit îlot devienne comme un précédent pour établir 44 mètres de hauteur pour l'îlot ouest adjacent.

2110 Ma question est à l'attention des commissaires, est-ce que les commissaires accepteraient de considérer et de recommander le retrait de l'îlot D de la proposition parce que ce n'est pas clair, ce n'est pas documenté et puis il y a contradiction.

LA PRÉSIDENTE :

2115 Alors je séparerai votre question en deux. La première qui s'adresse à la Ville concernant la contradiction. Et la deuxième chose concernant la position des commissaires. C'est uniquement au moment où on aura entendu, alors pris connaissance à la fois de vos questions et de vos opinions – et j'espère que vous prendrez la peine de venir nous rencontrer là-dessus – qu'on, et puis qu'on fera un mémoire puis vous verrez si on a une recommandation ou pas. Mais pour le moment, allons-y avec la réponse de la Ville.

2120 **M. MARTIN PROULX :**

2125 Bien si je peux me permettre, en fait, et si ça peut vous rassurer, il n'y a pas de contradiction. Les limites de hauteur et de densité ne seront pas changées pour cette partie du site.

Mme LOUISE BÉDARD :

2130 Mais je réfère à la page titre du document de présentation qui est sur le site Web. En page titre l'îlot D est inclus, de sorte qu'on peut voir qu'il y a un précédent qui s'en vient pour établir 44 mètres sur ce...

M. MARTIN PROULX :

2135 Vous me l'apprenez.

Mme LOUISE BÉDARD :

Pardon? C'est la page titre, vous regarderez le... en fait...

2140

M. MARTIN PROULX :

Très bien.

2145

Mme LOUISE BÉDARD :

... le gabarit qui est indiqué et ce n'est pas la même chose qu'à l'intérieur du règlement.

2150

M. MARTIN PROULX :

Très bien. On va prendre le soin de faire les modifications préalables.

2155

Mme JULIE NADON :

Mais on peut dire que c'est le contenu du règlement qui a préséance de toute façon.

Mme LOUISE BÉDARD :

2160

Donc l'îlot D ne sera pas zoné à 44 mètres...

Mme JULIE NADON :

Non.

2165

M. MARTIN PROULX :

Non.

2170 **Mme LOUISE BÉDARD :**

... par ce règlement-là.

2175 **Mme JULIE NADON :**

Non, non.

Mme LOUISE BÉDARD :

2180 D'accord, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2185 Alors ce qu'il faut comprendre de la réponse c'est que c'est la préséance du règlement sur la documentation.

Mme LOUISE BÉDARD :

2190 O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

C'est la version officielle. Prochain participant? Bonsoir, Monsieur.

2195 **M. ROSS COCKRANE :**

Bonsoir, Messieurs, Dames.

2200 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2205 **M. ROSS COCKRANE :**

Je m'appelle Ross Cockrane, je suis résident dans les lofts Redpath. Et le Nordelec, le Redpath et le Corticelli forment un ensemble patrimonial qui constitue un témoin important du passé industriel du secteur du Canal Lachine.

2210 Ces trois bâtiments sont classés depuis 2004 patrimoine exceptionnel par la Ville de Montréal. L'arrondissement finalise l'approbation d'un nouveau règlement de zonage qui permettra d'augmenter de 20 à 44 mètres les constructions sur les sites du Nordelec propriété d'Allied.

2215 Alors ma première question s'adresse à l'arrondissement, quels sont les efforts et exigences mises de l'avant par l'arrondissement dans son nouveau règlement pour limiter les hauteurs et assurer l'image de recul permettant la mise en valeur, non seulement du Nordelec, mais aussi de cet ensemble patrimonial porteur de la mémoire collective?

2220 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Madame Nadon?

Mme JULIE NADON :

2225

Oui. Au-delà du règlement qui est présenté ce soir, il faut comprendre que la question des alignements, des reculs, des gabarits, de la modulation des volumes, je dirais, dans son raffinement, est contrôlé par le règlement sur les plans d'intégration, implantation d'intégration architecturale.

2230

Et donc le projet, lorsqu'il y a une demande de permis de construction, devra passer à travers le processus d'approbation de ce qu'on appelle un PIIA communément. Donc, il y a des critères dans le règlement sur le PIIA qui adressent toutes ses questions-là : donc de préservation, des percées visuelles, de la prise en compte de l'environnement, donc des témoins architecturaux significatifs importants.

2235

Et c'est dans ce cadre-là que l'analyse par le Comité consultatif d'urbanisme, mais éventuellement l'approbation par le conseil d'arrondissement des plans, va être fait pour l'approbation des permis de construction.

2240

M. ROSS COCKRANE:

2245

D'accord, merci. Deuxième question et je pense aussi qu'elle s'adresse à l'arrondissement, a été incitée par section 1.2.3 règlement et annexe, annexe 1 où c'est marqué : « *Extrait de la carte, les limites d'hauteur modifiées par la création d'une zone à 44 mètres entre les rues Shearer, Saint-Patrick, de Montmorency et Richardson.* »

2250

Tout cet étendu est à 44 mètres tandis que le promoteur n'a demandé que 44 mètres sur 35 % de terrain. Alors en quoi le règlement qui sera adopté par l'arrondissement du Sud-Ouest protège-t-il cet ensemble patrimonial contre une autre révision majeure de la proposition du promoteur à court ou moyen terme?

Mme JULIE NADON :

2255 Je peux y aller?

LA PRÉSIDENTE :

2260 Oui, l'arrondissement.

Mme JULIE NADON :

2265 En fait, la nuance est l'application du plan d'urbanisme, donc on ne peut pas y aller de façon très raffinée et ce que le règlement justement mentionne par rapport aux 35 % que vous mentionnez. Donc, le règlement de l'article 89 vient justement spécifier en quoi ce 44 mètres-là peut être appliqué dans un maximum d'implantation au sol versus le plan d'urbanisme qui lui vient faire une modification, mais sur le quadrilatère dans son ensemble. Je ne sais pas si je réponde bien à votre question?

2270 **M. ROSS COCKRANE :**

Donc il faut lire les deux documents en même temps, quand ils disent que toute...

Mme JULIE NADON :

2275 Oui, oui, oui, tout à fait, tout à fait.

M. ROSS COCKRANE :

2280 Toute la zone est...

Mme JULIE NADON :

2285

... Puis le règlement vient vraiment contrôler de façon plus raffinée les exigences pour la construction.

M. ROSS COCKRANE :

2290

Très bien, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur, de vos questions.

2295

Mme MITHRA ZAHEDI :

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2300

Bonsoir, Madame.

Mme MITHRA ZAHEDI :

2305

Bonsoir, donc Mithra Zahedi. J'habite aussi en face, donc depuis une vingtaine d'années. Alors, en fait, je me soucie vraiment de la question d'ensoleillement et verdissement.

2310

Lors de la présentation du projet, l'architecte et l'arrondissement du Sud-Ouest ont mentionné le verdissement de l'îlot. Alors je parle ici de l'îlot B. La proposition qui a été faite

récemment, il y a moins de pieds carrés d'espaces verts que la proposition précédente de 2012. Alors la question c'est : où est alors ce gain de verdissement au niveau du sol? Ça c'est ma première question.

2315 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors sur le verdissement, c'est ça?

2320 **Mme MITHRA ZAHEDI :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2325 Que vous... ou vous semblez, vous pensez qu'il y a des pertes, là?

Mme MITHRA ZAHEDI :

Oui, oui, mais parce que c'est le plan précédent c'était...

2330

LA PRÉSIDENTE :

Il y en avait davantage, il y en aurait eu davantage, oui.

2335 **Mme MITHRA ZAHEDI :**

Oui.

2340

M. MARTIN LEBLANC :

En fait, dans le plan précédent il y avait effectivement un jardin privé...

2345

Mme MITHRA ZAHEDI :

Oui.

2350

M. MARTIN LEBLANC :

... qui était vert, effectivement, pour les habitants potentiels de ce secteur-là. Alors nous ce qu'on a dit la dernière fois c'est qu'on visait plutôt, bon évidemment ça reste à faire, mais on vise plutôt une accessibilité publique, commune. Donc, on suppose des passages pour les piétons, pour les tables, pour les commerces. Donc on parle d'une foule d'activités qui n'est pas nécessairement propice à une zone de jardin. Alors on ne vise pas un jardin comme tel.

2355

2360

Par contre, pour le verdissement, ce qu'on a proposé dans le projet c'est de compenser avec des toits verts qui sont essentiellement bon verdis, mais pas à usage public. Un toit vert c'est à usage privé, là, pour les habitants ou les trucs. Mais dans l'ensemble, donc on vise un verdissement similaire, par contre on vise plus de zones d'accès publics, même si elles sont moins vertes, leur usage est complémentaire.

2365

Donc vous avez raison sur la quantité de verdissement au sol des deux projets. Il y en a moins. Nous on a moins d'espaces verts, mais on a plus d'espaces publics. Dans l'ensemble, on pense avoir un nombre, une quantité équivalente là d'espaces verts, mais ils ne seront pas tous publics.

Mme MITHRA ZAHEDI :

2370

Ils ne sont pas tous publics, c'est ça?

M. MARTIN LEBLANC :

2375

Non.

LA PRÉSIDENTE :

Autre question?

2380

Mme MITHRA ZAHEDI :

2385

Oui, ma deuxième question c'est au niveau de l'étude d'ensoleillement. Ces études-là montrent qu'il y a la grande majorité de ces espaces extérieurs au niveau du sol n'auront pas de soleil. Ils vont avoir le soleil seulement qu'à l'été entre 9 heures et 11 heures du matin. Et alors à quoi ça sert tous ces espaces verts que vous mentionnez, qui sont tout le temps à l'ombre?

M. MARTIN LEBLANC :

2390

Bon, vous avez raison. En fait, une grosse partie de l'ombre créée vient du Nordelec. Donc on pouvait mettre en doute, voire même les espaces verts précédents qui étaient essentiellement dans l'ombre comme vous le signifiez.

2395

Par contre, d'où vient, en fait, en partie l'idée d'avoir des aménagements publics agréables, on parle de sols perméables, on parle... on ne parle pas nécessairement de grands arbres ou de choses comme ça, mais on parle d'un usage public intéressant, animé.

2400 Hein, on pense à, on a plusieurs endroits à Montréal qui sont de cet esprit-là. Le promoteur en mentionnait quelques-uns récemment. Donc on croit beaucoup en cette mixité d'usage, à cette capacité d'être à l'extérieur, d'être dans des lieux sécuritaires, animés, plaisants. Par contre, qui vont être verts dans la mesure où on va pouvoir permettre une croissance là optimum pour le secteur.

M. MATTHIEU GIOANNI :

2405 Puis je rajouterais simplement qu'on avait aussi fait une distinction entre finalement avoir de la lumière directe et aussi avoir de l'éclairage, en fait, d'avoir de la luminosité au niveau du sol, quand on est un utilisateur de ces espaces.

2410 Je pense que l'étude qui a été travaillée, c'était de regarder qu'il faudrait utiliser des matériaux clairs, avoir effectivement des espaces verdis, mais qui sont adaptés à s'il y a de l'ombre. Puis je rappelle toujours quelque chose, des espaces ombragés l'été c'est ce qui est recherché; on ne se met pas en plein soleil, on vient s'ombrager.

2415 Alors ça peut être ombragé sous un arbre avec l'ombre d'un bâtiment, mais c'est quelque chose qui est recherché aussi. Donc, il faut aussi casser des fois un petit peu l'idée d'avoir un espace extérieur qui est vraiment en plein soleil. Ce n'est pas forcément ce qui est recherché par les usagers durant l'été ou certainement au printemps quand il fait chaud.

2420 Donc c'est vrai que c'est un usage qui, on peut avoir différents points de vue, mais en tout cas notre point de vue c'est qu'on peut avoir des espaces extérieurs intéressants même s'ils ne sont pas tout le temps au soleil.

Mme MITHRA ZAHEDI :

2425 Ce n'est pas une question d'opinion, mais...

LA PRÉSIDENTE :

2430 Oui, mais alors je vous invite si vous êtes... si vous ne partagez pas cette opinion-là à nous faire... à venir nous en parler à la fin du mois d'octobre. Merci beaucoup. Bonsoir, Madame.

Mme MICHÈLE CORBEIL :

2435 Bonsoir. Mes questions sont sur la circulation. Alors la première, les pistes cyclables le long du canal sont déjà saturées aux heures de pointe et la présence de véhicules électriques tels que la trottinette, les scooters puis les vélos électriques a fait augmenter la vitesse moyenne sur les pistes et en augmente la dangerosité.

2440 Avec la dérèglementation des usages de ces pistes, le problème risque de s'intensifier. L'impact de l'augmentation des usagers due au projet du Nordelec a-t-il été pris en compte par une étude quelconque?

LA PRÉSIDENTE :

2445 Du côté de l'arrondissement, les études sur les déplacements là. Oui?

M. MATTHIEU GIOANNI :

2450 On n'a pas fait d'étude sur les, sur la dangerosité des déplacements doux comme les vélos ou les trottinettes, ça je peux vous le dire. Mais ensuite, il y a tout un programme de, on va dire de densification du réseau cyclable qui existe, qui est disponible je pense en ligne sur le site de la Ville de Montréal, qui permet de voir que la Ville aussi diversifie et augmente ce réseau-là. Mais sur la dangerosité, ce n'est pas quelque chose que nous avons étudié de
2455 notre côté.

Mme MICHÈLE CORBEIL :

Oui, disons que ma question était peut-être plus pour l'arrondissement.

2460 **Mme JULIE NADON :**

Mais, en fait, comme on vient de le mentionner, il y a sur de Montmorency bon une piste, on dira une bande cyclable...

2465 **Mme MICHÈLE CORBEIL :**

... Moi je parle peut-être...

2470 **Mme JULIE NADON :**

... qui existe, et donc il y a aussi un, avec le plan local de déplacement qui est en rédaction et donc qu'il y a des consultations là dans les quartiers, il y a une volonté aussi d'améliorer et d'augmenter là le transport actif.

2475 **Mme MICHÈLE CORBEIL :**

Au bord du canal?

2480 **Mme JULIE NADON :**

Entre autres, oui.

2485

M. MARTIN PROULX :

Partout sur le territoire, en fait.

2490

Mme MICHÈLE CORBEIL :

D'accord.

2495

LA PRÉSIDENTE :

Deuxième question?

2500

Mme MICHÈLE CORBEIL :

Depuis des années la rue Saint-Patrick est aux heures de pointe complètement congestionnée et est le lieu de concert de klaxon dû à la frustration des automobiles. Le projet du Nordelec ne fera qu'augmenter le problème. Où peut-on trouver l'étude de l'impact du projet sur la circulation locale?

2505

M. MATTHIEU GIOANNI :

2510

Donc, en fait, je vous invite à regarder l'étude sur, en fait, l'étude de circulation qui a été mise en ligne dans les documents disponibles. Nous avons, comme je disais tout à l'heure, en fait, confié ce mandat-là à une compagnie qui s'appelle CIMA puis qui a donc fait un rapport en simulant une augmentation de la densité avec la construction du projet du Nordelec et qui a soumis ensuite des recommandations à suivre pour permettre de ne pas venir empirer la situation sur l'axe Saint-Patrick, entre autres, mais autrement sur les axes adjacents aussi.

Mme MICHÈLE CORBEIL :

2515

D'accord, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2520

Merci, Madame.

Mme GABRIELLE RICHARD :

2525

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

2530

Mme GABRIELLE RICHARD :

Gabrielle Richard du RÉSO.

LA PRÉSIDENTE :

2535

Oui.

Mme GABRIELLE RICHARD :

2540

Moi je vais aborder un autre sujet complètement; je voudrais parler d'emploi. Ce que j'ai entendu jusqu'ici c'est, on n'a pas beaucoup parlé d'emploi. Je sais ou j'avais en tout cas l'impression que le promoteur et l'arrondissement avaient une volonté de consolider les

emplois dans le secteur. J'espère que c'est toujours le cas. Si oui, ça me fait plaisir de le constater.

2545

Alors moi j'aimerais en savoir un peu plus sur vos intentions. Tout à l'heure, Monsieur Gioanni, vous avez parlé de besoins de la population et d'emplois qui seraient liés, donc des commerces, des restaurants et tout ça.

2550

Et lors des dernières ou lors des consultations qu'il y a eu, entre autres, sur le territoire de Bridge-Bonaventure, on avait parlé de besoins, il était question de différents besoins, des besoins pour des espaces de production, de production agroalimentaire, de petites et moyennes entreprises qui avaient besoin de locaux, des entreprises en démarrage.

2555

Moi j'aimerais voir c'est quoi vos intentions par rapport aux autres ou à l'ensemble des emplois qui pourraient être créés, attirer des entreprises dans ce secteur-là?

LA PRÉSIDENTE :

Alors votre question c'est la nature, qui concerne la nature des emplois...

2560

Mme GABRIELLE RICHARD :

... Qui seraient...

2565

LA PRÉSIDENTE :

... qu'on retrouverait dans...

2570

Mme GABRIELLE RICHARD :

... Oui, sur ce site, dans...

LA PRÉSIDENTE :

... dans le nouveau site.

2575

Mme GABRIELLE RICHARD :

Exactement.

2580

LA PRÉSIDENTE :

Dans le nouveau développement?

Mme GABRIELLE RICHARD :

2585

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2590

Alors monsieur...

M. MATTHIEU GIOANNI :

Je vais vous répondre.

2595

LA PRÉSIDENTE :

... Gianni.

2600

M. MATTHIEU GIOANNI :

2605 Donc, en fait, notre présence Allied, en fait, dans l'arrondissement Sud-Ouest, elle se compose en fait de trois bâtiments. On a un bâtiment qui est à Saint-Henri qui s'appelle le RCA. On a un bâtiment qui s'appelle l'El Pro et on a le bâtiment du Nordelec qui est à Pointe-Saint-Charles.

2610 La manière dont on a toujours vu ce, on va dire, ces trois bâtiments, c'est comme un écosystème. On a un petit bâtiment qui est le El Pro dans lequel on a des plus petits locaux, des plus petits bâtiments justement pour attirer des locataires d'une certaine taille. Puis nous on voit ça comme un parcours. On entend souvent qu'il y a des parcours pour les gens qui vont habiter et changer de logement. Bien il y a aussi des parcours pour les entreprises qui sont en croissance.

2615 Le Nordelec l'a fait beaucoup. On a eu des petites entreprises au Nordelec qui ont grandi. Donc qui sont passées de 2 500, 3 000 pieds carrés à près de 100 000 pieds carrés. Là, c'était le succès GSoft, qu'on a vu.

2620 Donc nous, étant donné qu'on est propriétaire et qu'on reste sur le territoire, bien on essaye d'offrir un peu ce qu'on dit toujours : on n'est pas des gens qui viennent développer un projet. On s'appelle promoteur dans cette consultation publique là, mais on est des propriétaires. On est des propriétaires gestionnaires qui gardons nos bâtiments puis qui les exploitons, qui les faisons vivre et on fait vivre une communauté. C'est une communauté de travailleur. On apprécie ou pas le terme, mais c'est une communauté pour nous.

2625 Donc, pour revenir à votre question spécifique au Nordelec, nous notre objectif c'est de faire grandir cette communauté-là puis de retrouver dans des bâtiments qui seront un peu distinctifs. Non, le Nordelec n'est pas reproductible aujourd'hui. Il y a des ailes particulières. Il

2630 y a des étages avec des surfaces qui sont un peu différentes. On parle d'ailes qui font à peu près 15 000 pieds carrés.

2635 Nous on va essayer de proposer une offre qui est différenciante. On aimerait qu'un locataire puisse dire : « Moi j'aimerais avoir 30 000 pieds carrés d'un seul tenant. » On ne peut pas lui offrir sur le Nordelec à part au rez-de-chaussée. Bien nous c'est cette offre complémentaire qu'on veut développer ensuite dans un certain délai, donc sur le lot B.

2640 Donc c'est un peu notre vision aujourd'hui, Allied, pour ce développement de... justement pour faire, avoir une certaine densification de l'emploi sur ce site.

2640 **Mme GABRIELLE RICHARD :**

O.K.

2645 **LA PRÉSIDENTE :**

Puis peut-être pour approfondir la question, est-ce que vous pourriez être un peu plus explicite sur la nature des entreprises qui se retrouvent dans vos locaux?

2650 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

2655 Bien sûr. Donc nous a tendance à parler des locataires TAMI, alors je m'excuse c'est un anglicisme, mais c'est pour le... c'est donc tout ce qui est on va dire technologie, advertising, tout ce qui est donc, je vais vous donner des exemples : Unity qui est un moteur de 3D qui permet de réaliser des jeux vidéo, entre autres, c'est ce type de locataire-là qu'on attire.

2660 On a aussi une vision sur ce type de locataire qui ont des fortes croissances, qui ont besoin justement d'espace. Même actuellement on a beau dire que ces locataires-là ne vont pas souvent au bureau, certes ils ne vont pas tous les jours au bureau, mais ils vont au bureau quand même maintenant deux, trois fois par semaine.

2665 Donc on a des besoins pour ce type de locataire-là. Donc c'est ça vraiment, je vous donne; donc Unity qui est dans ce domaine-là. On a des... on a une entreprise qui est un, des firmes d'ingénieur. On a un entrepreneur général dans Le Nordelec. On a cette diversité-là dans nos bâtiments. Donc, c'est ce qu'on souhaite reproduire.

Mme GABRIELLE RICHARD :

2670 O.K. Donc une sous question, vous avez déjà des engagements avec des gens, des entrepreneurs qui sont déjà dans vos autres bâtiments puis qui pourraient s'installer dans le secteur du nord de Pointe-Saint-Charles?

M. MATTHIEU GIOANNI :

2675 Des engagements, c'est un bien grand mot parce qu'actuellement on a aussi une... on a des locataires déjà qu'on veut satisfaire dans nos bâtiments existants. Tous les locataires ne sont pas en fin de baux et tout en... tous en croissance non plus, mais on sait ce qu'on veut faire. On sait ce qu'on veut faire. On sait qu'on veut prolonger le geste qu'on a déjà créé avec Le Nordelec.

2680

Le Nordelec a été transformé depuis 2016. Vous aviez une entreprise de production qui était Lumenpulse qui était à cet endroit-là, qui est partie maintenant sur la Rive-Sud. Nous on a transformé ça en activité de bureaux. On a rajouté des commerces.

2685 Donc, ces transformations-là ça prend du temps. On a commencé en 2016. On est
rendu en 2023. On a fini peut-être nos travaux en 2021 à l'intérieur du bâtiment, donc ça
prend du temps. C'est de l'immobilier. C'est aussi d'anticiper effectivement de potentiels
locataires, mais actuellement ce qu'on fait là déjà c'est, comme je vous dis, c'est ça qu'on
voudrait reproduire dans un moyen, long terme, là.

2690

Mme GABRIELLE RICHARD :

O.K. Vous comprendrez que notre souci à nous c'est aussi de conserver des emplois
dans Pointe-Saint-Charles, mais aussi d'en créer de nouveaux puis de permettre l'embauche
2695 locale.

2695

Moi une autre question qui serait liée à ça. Est-ce que vous avez envisagé de pouvoir
réserver des locaux pour des entreprises d'économie sociale, des entreprises qui ont à cœur
aussi le développement, tout comme vous, le développement social et économique de
2700 Pointe-Saint-Charles et du Sud-Ouest dans son ensemble? Est-ce que c'est possible qu'on
pense à ce genre d'avenue-là d'avoir des locaux à prix abordable pour des organismes ou
des entreprises en démarrage?

2700

M. MATTHIEU GIOANNI :

2705

À ce stade du projet, je ne peux pas vous mentir, on n'est pas allés dans le détail
avec les différents groupes associatifs pour savoir si tel ou tel besoin devait être couvert. Je
pense que comme on vous le dit, si on dit qu'on s'implique dans notre communauté, c'est
parce qu'on a aussi des volontés d'être intégrés à la communauté.

2710

Donc on n'a jamais fermé la porte à ça. La seule chose que je peux vous dire
aujourd'hui c'est qu'on est très très tôt dans le processus. On est dans un processus où on
n'est même pas encore allés dans un stade d'un PIIA ou d'un permis. On est vraiment dans

2715 une vision volumétrique, c'est le mot qui a été redis tout à l'heure, mais on est dans une vision volumétrique et des usages qu'on veut avoir.

2720 Mais j'ai rencontré il n'y a pas très longtemps madame Triolet, il y a un projet qui s'appelle La petite maison de la prairie et on a été approché pour ce projet-là. Donc on est présent déjà.

2725 Ensuite est-ce qu'on peut le faire chez nous ou est-ce qu'on peut contribuer? Ça c'est les manières de le regarder ensuite.

Mme GABRIELLE RICHARD :

2730 C'est bien, je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

2735 Je vous remercie de vos questions.

M. ABRAHAM LARE :

2740 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur.

2745

M. ABRAHAM LARE :

2745 Je suis aussi résident de... voisin de Nordelec. Ma question elle n'est pas fixée sur le projet même et ma question est à la Ville.

2750 J'habite un bloc plus loin où j'ai des voisins sur la rue Island, c'est un grand terrain et sur la rue Augustin-Cantin, il y a un grand terrain aussi vide. Ma question est sur la... quels vont être les critères de la Ville pour autoriser des développeurs concernant le terrain parce que pour avoir parlé avec plusieurs personnes, tous ces terrains sont contaminés et puis pour pouvoir développer, il faut décontaminer et ça coûte énormément cher.

2755 Donc les développeurs ils ont besoin de plus de hauteur pour pouvoir mettre ça rentable. Donc ma question est quels sont les critères pour la Ville, pour donner ces permis-là et qu'est-ce que vous envisagez de faire dans l'ensemble du territoire où il y en avait des places encore à développer? Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2760 Alors je pense que votre question déborde un peu le projet Nordelec, mais vous avez un intérêt pour autour. Je veux... Si la Ville est d'accord, je vais vous laisser répondre là-dessus.

Mme JULIE NADON :

2770 Oui, oui, il n'y a pas de soucis. J'ai moins en tête le terrain que vous mentionnez sur Augustin, mais celui sur Island, c'est un terrain; il faut comprendre que la Ville a aussi établi des droits de préemption pour éventuellement offrir du logement social ou des activités dans ce sens-là.

Donc le terrain sur Island actuellement est, ce qu'on appelle, préempté. Donc s'il y a par exemple une revente du terrain, il y a des possibilités pour la Ville de faire du logement.

2775 Ceci dit, que ça soit pour ce terrain-là ou l'autre, lorsqu'on est dans du développement, je dirais plus raffiné, on utilise souvent, on voit que les promoteurs vont utiliser d'autres outils urbanistiques, donc les projets particuliers de construction.

2780 Donc ils vont demander s'ils souhaitent aller au-delà des gabarits qui sont déjà dans le quartier, ils vont demander par ce processus règlementaire là une modification et là il y a tout un processus de consultation qui est inclus puis une analyse.

Mais pour le reste du secteur, on est vraiment dans les mêmes gabarits pour répondre directement à votre question.

2785 **M. ABRAHAM LARE :**

2790 Si admettons ça arrive puis vous autorisez quatre étages, cinq étages, quel va être l'impact, admettons pour moi que je suis des trois et deux étages? Donc quels sont... quels vont être mes droits? Est-ce que j'aurais le droit à monter aussi quatre et cinq étages ou c'est ça? C'est ça ma question.

Mme JULIE NADON :

2795 En fait, les modifications par projet particulier, comme j'expliquais, il y a des analyses préalables qui sont faites. Ensuite, il y a des consultations et il y a aussi ce qu'on appelle un processus référendaire.

Donc, si par exemple les voisins ils voient des préjudices, ils pourraient aussi s'opposer à la modification qui est présentée. Ceci dit, les modifications sont toujours pour un

2800 site en particulier et non pas une grande zone. Donc ça ne veut pas dire que parce qu'on autorise du quatre étages et qu'on considère que le quatre étages convient pour un site, que ça convient pour un autre site aussi. Donc chaque cas est particulier là dans leur analyse, l'analyse de l'intégration.

2805 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va? Prochaine question.

2810 **M. ALBERT BOURASSA :**

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2815 Bonsoir, Monsieur.

M. ALBERT BOURASSA :

2820 Bonsoir. Le projet de règlement permet une hauteur maximale de 44 mètres sur 35 %, je pense qu'on l'a mentionné quelque fois ce soir. Puis sur le reste du 65 %, ça resterait à 25 mètres.

2825 Ma question est la suivante : sur la page 26 du document qui a été préparé par le groupe Allied, on voit qu'il y a un des bâtiments qui se rendrait à 44 mètres. Il est indiqué que c'est 9 % uniquement qui se rendrait au 44 mètres, mais est-ce qu'il serait possible d'avoir la hauteur en mètre des autres bâtiments parce que là ils sont indiqués en nombre d'étages, de savoir le nombre de pieds carrés d'espace qu'ils comprendront et la superficie des espaces

qui demeureront libre de construction? Parce que c'est ça, en ce moment il y a juste des hauteurs en étages et non en mètres qui sont fournies pour tous les bâtiments.

2830

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Gioanni.

2835

M. MATTHIEU GIOANNI :

Juste pour vous dire effectivement le 9 % c'est, bon, ça ce n'est pas forcément un chiffre qui aurait dû rester. C'est parce que nous effectivement on avait travaillé sur des scénarios. Donc, dans le scénario que vous voyez là, bien sûr c'est un scénario avec 9 %, mais on peut très bien communiquer les hauteurs, pas simplement en étage, mais les hauteurs en mètre pour chacun des volumes. Ça ne pose aucun problème. On va vous les communiquer. Il va falloir le temps de les produire, mais on va le faire.

2840

LA PRÉSIDENTE :

2845

Alors la réponse viendra dans les jours qui viennent et on la déposera sur le site Internet. Alors vous surveillerez le site pour voir ce qu'il en est comme réponse à votre question. Autre question?

2850

M. ALBERT BOURASSA :

Oui, bien vous allez faire d'une pierre deux coups parce que dans le document également aux pages 24, 48 et 51, on voit les volumes avec une espèce de coupe qui indique les autres bâtiments autour ça ressemble à quoi et tout. Mais il semble y avoir une erreur parce que l'immeuble Le Chalutier apparaît beaucoup plus haut qu'il ne l'est en réalité.

2855

Donc il apparaît quasiment à la hauteur du Nordelec tandis qu'il respecte la réglementation en place. Est-ce que ce serait possible de modifier ces vues-là dans le document?

M. MATTHIEU GIOANNI :

2860

Je ne connais pas par cœur effectivement la référence à laquelle vous faites. On va pouvoir le regarder. Ce qu'il faut faire attention sur les coupes élévations, des fois c'est qu'on a des volumes qui sont en pointillés et en orange clair qui montrent un petit peu qu'est-ce qui est au premier plan et au second plan.

2865

Donc peut-être qu'il y a une erreur dans la légende, pas dans le dessin. Donc on va vérifier effectivement s'il y a quelque chose à corriger sur la page que vous avez mentionnée sur les... donc c'est vraiment sur les coupes, c'est ça que vous me dites?

2870

M. ALBERT BOURASSA :

Oui.

M. MATTHIEU GIOANNI :

2875

D'accord. Donc on va... on fera...

M. MARTIN LEBLANC :

2880

Pouvez-vous répéter les numéros de page?

M. ALBERT BOURASSA :

C'est les pages 24, 48 et 51.

2885 **M. MARTIN LEBLANC :**

O.K. On va...

2890 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Ça doit être le document. Ce n'est pas celui-ci. Ça c'est le document de présentation.

2895 **M. MARTIN LEBLANC :**

Oui, non ce n'est pas le bon.

2900 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

C'est le document qui est en ligne.

M. MARTIN LEBLANC :

Parfait. O.K.

2905 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

On... 24, 48 et 51.

2910 **M. ALBERT BOURASSA :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2915

Alors pour le bénéfice de tous on vous remercie d'avoir fait une lecture attentive.
Prochaine question.

Mme MARGOT CILVESTRO:

2920

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2925

Bonsoir.

Mme MARGOT CILVESTRO :

2930

Alors Margot Cilvestro, je suis résidente du quartier, mais je suis aussi travailleuse à la clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. J'avais des questions sur les hauteurs, les densités, mais ça a été posé six fois. Alors j'espère que vous entendez qu'il y a beaucoup de préoccupations là-dessus. Je vais poser une autre question.

2935

Considérant les documents qui sont déposés, en fait, puis aussi les réponses du promoteur ce soir, on constate qu'il y a plusieurs options qui existent dans ce projet. Par exemple, conserver la rue de la Sucrerie privée ça permettrait un éventuel tunnel. On comprend un peu mieux le but de la conserver privée.

2940

Dégager des espaces au sol ça permettrait l'aménagement d'espaces privés qui pourraient éventuellement être publics ; là monsieur Leblanc l'a souligné. Élargir les usages ça permettrait un éventail de possibilités pour le promoteur, permettre le commercial, le

résidentiel, le bureau, ça donne encore plus de possibilités. Augmenter drastiquement les hauteurs ça en donne encore d'autres.

2945 Ma question s'adresse à l'arrondissement, en fait, c'est pourquoi accorder carte
blanche à un promoteur avec un projet aussi peu précis et pourquoi ne pas demander un
projet vraiment beaucoup plus détaillé et précis pour qu'on puisse réellement comme se
prononcer sur quelque chose qui est clair, considérant en plus qu'on a le troisième projet
depuis 2006 et qu'à chaque fois ça change et qu'il n'y a rien qui est réalisé? Donc c'est un
2950 peu, c'est ça ma question.

LA PRÉSIDENTE :

2955 Non, il n'y a pas de fan club ici. Il n'y a pas de fan club ici. Alors je demanderais à la
Ville de répondre.

Mme JULIE NADON :

2960 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

Non, peut-être qu'on pourrait applaudir la Ville après!

2965 **Mme JULIE NADON :**

Oui, c'est ça dans le fond.

2970

Mme MARGOT CILVESTRO :

Ça dépend de la réponse.

2975 **Mme JULIE NADON :**

Oui, c'est ça. Mais en fait vous indiquez des imprécisions, mais sur la rue partagée et le stationnement, la possibilité de stationnement souterrain, je pense que ça, ça a été clair.

2980 La question des usages, les articles 89 s'écrivent sur dix ans. Donc il ne faut pas se cacher que le marché change et de là la possibilité de donner la latitude sur les usages qui pourraient y faire tout en gardant en tête de ne pas créer de nuisance ou d'incongruité là par rapport à la cohabitation. Donc c'est dans ce sens-là que l'arrondissement a approché là la réglementation pour le site.

2985

Mme MARGOT CILVESTRO :

2990 D'accord, mais en sous question, Madame la Présidente, à ce moment-là à quel moment le projet va être plus précis et y aura-t-il besoin d'avoir d'autres autorisations lorsque ce sera plus précis? Vous avez mentionné tantôt le PIIA, mais là je parle d'autres choses que l'intégration architecturale, là. Donc lorsque le promoteur va arriver à quelque chose de plus clair, est-ce qu'il aura besoin de repasser par certaines autorisations?

2995 **Mme JULIE NADON :**

Non, il ne pourra pas y avoir de modification. T'sais si on modifie un article 89, il faut refaire tout le processus qu'on est en train de vivre.

3000

Mme MARGOT CILVESTRO :

Oui, oui c'est ça.

3005

Mme JULIE NADON :

Donc le but c'est justement, comme j'expliquais, de l'écrire pour ne pas qu'il y ait de modification en espérant qu'on puisse voir la montée des tours là dans la période de dix ans.

3010

Mme MARGOT CILVESTRO :

Je vais me permettre juste une petite demande de précision. Je n'ai pas remarqué dans le projet de règlement s'il y a une échéance comme c'était le cas dans les deux autres auparavant?

3015

Mme JULIE NADON :

Oui.

3020

Mme MARGOT CILVESTRO :

Oui.

3025

Mme JULIE NADON :

C'est le même 120 mois qui s'applique.

Mme MARGOT CILVESTRO:

3030

O.K. D'accord. Ma deuxième question, si vous permettez, va s'adresser au promoteur. Vous demandez une autorisation potentielle pour un maximum de 1 100 logements...

3035

Mme JULIE NADON :

Excusez-moi. Je vais juste faire une correction d'information.

Mme MARGOT CILVESTRO:

3040

Oui.

M. MARTIN PROULX :

3045

Petite clarification, en fait, c'est 120 mois, mais c'est 120 mois pour soumettre une demande de permis de construction, une première demande de permis de construction.

Mme MARGOT CILVESTRO:

3050

Oui.

M. MARTIN PROULX :

3055

Je m'excuse je suis à bout de souffle. À l'inverse du précédent règlement qui donnait 120 mois pour compléter le projet...

Mme MARGOT CILVESTRO:

3060 Ah, d'accord.

M. MARTIN PROULX :

3065 ... Dans son ensemble.

Mme MARGOT CILVESTRO :

Oui, bon là j'aurais plein de sous-questions, mais je vais me restreindre.

3070 Je vais poser une question au promoteur. Vous demandez une autorisation pour un maximum de 1 180 logements, pouvez-vous nous indiquer c'est quel genre de logement que vous aimeriez construire puis dites-moi pas que vous n'êtes pas assez avancé, vous avez sûrement un plan de genre envisagé qu'est-ce que vous allez construire éventuellement si vous prenez 1 100 logements ou au moins, là? Quel prix? Quelle gamme? Quelle grandeur?
3075 Quel type de propriété?

M. MATTHIEU GIOANNI :

3080 Donc je vais répondre à votre question. Aujourd'hui, Allied encore une fois et je vais le répéter, on est un développeur gestionnaire d'immeuble à bureaux, on développe des immeubles à bureau.

3085 On n'est pas fermés à faire du *mixed use*, à développer des projets de ce type-là. C'est public. Ça a été énoncé pas plus tard que la semaine dernière par notre président, CEO, mais pour autant on reste un développeur.

3090 Donc on n'est pas encore et pas du tout, en fait, dans une réflexion très poussée sur le type de logement et le nombre de logement et les prix des logements. On a un projet qu'on vous présente aujourd'hui avec une option sur les îlots A. Effectivement peut-être pour du résidentiel, mais ce qu'on vous montre à l'écran actuellement c'est un bâtiment de type un peu plus bureau qui est présenté aujourd'hui. Donc, je ne peux pas vous répondre à votre question, on n'est pas du tout avancé à ce stade-là.

Mme MARGOT CILVESTRO :

3095 D'accord. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

3100 Ça va, merci beaucoup. Bonsoir, Madame.

Mme LOUISE DAOUST :

3105 Alors j'ai une petite question à la lecture des documents qui ont été présentés par Allied et des informations présentées aux pages 27 et 48 sur les phases de développement qui peuvent prêter à confusion.

3110 Alors j'aimerais savoir dans le même ordre qui a été dit, sur quelle période et dans quelle séquence se feront les travaux de construction sur les ailes de l'îlot A, l'îlot B, D et E – ce dernier qui fait également partie du projet du groupe Allied – et concernant les immeubles de l'îlot B là, les six immeubles, selon quelle séquence aussi ça serait fait?

3115 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Il n'y a pas une séquence qui est très précise, en fait, par rapport à l'ensemble des bâtiments. Ce que je vous dirais effectivement vous nommez l'îlot E, mais qui est en dehors en fait du projet, mais c'est un projet qui a été approuvé en PPCMOI, donc on a cinq ans pour le construire. C'est ce que nous autorise un PPCMOI à la Ville de Montréal.

3120 Et on a répondu partiellement tout à l'heure à votre question. C'est que l'îlot A ne peut exister que s'il a du stationnement parce que si on n'a pas de stationnement, donc c'est sûr que la densification du Nordelec pour nous c'est plus la dernière phase. Je ne vous dis pas que c'est gravé dans le marbre aujourd'hui. Peut-être que si on le développe on est capable d'offrir du stationnement à ce type de bâtiment-là, mais pour nous aujourd'hui, on aurait plus tendance à dire que c'est la dernière phase.

3125 L'îlot B ensuite, son phasage, je n'ai pas forcément d'idée aujourd'hui. On pourrait commencer par Richardson, on pourrait recommencer par Saint-Patrick. Ce n'est pas non plus écrit. Ça va être aussi en fonction des besoins des locataires. Les bâtiments ne font pas la même taille, donc on devra s'adapter à ça.

3130 **Mme LOUISE DAOUST :**

3135 D'accord, merci pour ça. Et bon est-ce qu'on...

LA PRÉSIDENTE :

3140 L'autre question, oui.

Mme LOUISE DAOUST :

3145

J'ai une autre question. Sera-t-il permis à Allied de procéder à la construction des phases strictement commerciales? Probablement vous avez répondu à ça tantôt et ensuite à mi-chemin du développement prévu par le projet dans quelques années, de revendre le tout comme l'a fait le promoteur précédent, Elad, alors que des projets d'Elad avaient déjà été approuvés et avaient fait l'objet de consultations en 2006 et en 2011?

3150

LA PRÉSIDENTE :

Ça, peut-être à la Ville, dans un premier temps, complété par...

3155

Mme JULIE NADON :

Oui. Comme on disait, le règlement a une durée de vie. Supposons qu'au bout de cinq ans il y a un changement de propriétaire, le nouveau propriétaire est restreint avec le règlement qui a été adopté. S'il voudrait faire des changements, on referait un processus si l'arrondissement et la ville acceptent de faire des modifications, on ferait le même processus que ce soir.

3160

Mme LOUISE DAOUST :

3165

Mais il pourrait revendre si jamais...

Mme JULIE NADON :

3170

Oui.

Mme LOUISE DAOUST :

3175 Parfait, merci.

LA PRÉSIDENTE :

3180 Merci.

M. ANTOINE KILO:

Bonsoir.

3185 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir Monsieur.

M. ANTOINE KILO :

3190 Je vais revenir sur un des points en lien avec la hauteur, là. Le projet c'est 44 mètres sur un maximum de 35 %.

LA PRÉSIDENTE :

3195 Voulez-vous parler un petit peu plus fort?

M. ANTOINE KILO :

3200 Je vais revenir sur les questions d'hauteur.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3205

M. ANTOINE KILO :

Ça fait qu'on dit que le projet c'est 44 mètres sur un maximum de 35 % puis on a mis beaucoup de l'avant la gradation des hauteurs tout au long de la soirée.

3210

Ma question c'est : est-ce que la Ville aurait pu envisager un pourcentage intermédiaire, de dire: « Bien regarde, notre projet nous autres c'est 9 % qui vont monter à 44 %. » Il y a-tu un autre pourcentage, je vous dis bien regarde c'est peut-être 35 % puis un autre 10 puis là vous mettez le reste. J'essaye de comprendre un petit peu cette réflexion-là.

3215

M. MARTIN PROULX :

Ça aurait pu être une solution ou un choix que l'arrondissement aurait pu prendre, mais nous avons opté pour la solution qui est présentée dans le projet de règlement puis nous sommes à l'aise avec ce dernier.

3220

M. ANTOINE KILO :

O.K.

3225

M. MARTIN LEBLANC :

Je pourrais peut-être rajouter un truc ici. C'est que les gabarits sont souvent fonction de l'occupation. Donc un espace à bureaux, il y a des superficies minimums ou des gabarits superposés et on le voit avec l'îlot A où on montre que si c'est du bureau ou c'est du

3230

résidentiel, la forme va changer un petit peu. Donc le type d'usage a un impact sur la forme du bâtiment.

M. ANTOINE KILO :

3235

O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3240

Autre question?

M. ANTOINE KILO :

3245

Oui. Puis juste par rapport à ça, c'est ce règlement-là, là, si jamais le promoteur était à venir développer du résidentiel un peu plus tard puis comme on sait Allied ce n'est pas un expert en résidentiel, est-ce que ça se peut que, mettons on vend une partie du terrain puis là l'application du 65-35 ne s'applique plus pour une quelconque raison, jusqu'à quel point c'est encadré? J'essaye juste de comprendre si jamais Allied éventuellement vend une portion de l'îlot à un promoteur résidentiel?

3250

M. MARTIN PROULX :

3255

Bien, en fait, il y a des actes de cession là. Je ne suis pas... Voulais-tu intervenir? Il y a des actes de cession en fait qui prévoient que toutes les obligations qui lui reviennent et qui proviennent des règlements, des servitudes, des garanties qui se rattachent au projet, sont passés au nouveau propriétaire, donc qui se voit obligé de prendre en compte les paramètres qu'on vous présente ce soir, là. Donc...

3260

Mme JULIE NADON :

Bien j'allais compléter ce qu'énonce monsieur Proulx, c'est dans le cadre par exemple d'un accord de développement où c'est un contrat où justement il y a une cession des droits d'un propriétaire à l'autre et des exigences d'un propriétaire à l'autre.

3265

Au niveau de la réglementation, la réglementation est adoptée par la Ville de Montréal et elle s'applique sur un terrain. Donc la réglementation est rattachée à la propriété et non au propriétaire et donc il peut y avoir quatre, cinq propriétaires différents dans le temps qui se voient appliquer le même règlement qui a été adopté.

3270

M. ANTOINE KILO :

Donc il faudrait refaire le même processus pour, mettons mettre 100 % à 44 mètres?

3275

Mme JULIE NADON :

Pour faire quelconque modification à une virgule d'un article 89, on reprend le même processus que ce soir.

3280

M. ANTOINE KILO :

O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3285

Merci. Bonsoir. Bonsoir, Monsieur.

M. GUILLAUME VINCENT :

3290

Bonsoir. Donc, Guillaume Vincent. De quelle manière la construction des ailes A et B affectera-t-elle la luminosité et l'ensoleillement des unités d'habitation existantes de l'îlot A actuellement, notamment celles dans les étages inférieurs? Puis je pose la question parce que l'analyse comparative présentée à la page 55 du document déposé par le promoteur

3295

LA PRÉSIDENTE :

3300

Alors... et après, oui. Alors, je pense que la question...

M. MATTHIEU GIOANNI :

3305

... Bien la réponse c'est qu'effectivement ce n'est pas montré dans l'analyse, donc si ça peut clarifier tout simplement votre question, on devra produire ce document-là, on pourra le faire.

M. GUILLAUME VINCENT :

3310

Bien je pense que c'est important vu que les ailes A et B ne sont pas construites en ce moment.

M. MATTHIEU GIOANNI :

3315

Mais encore une fois, c'est vrai qu'on en – et je comprends, donc on va le faire, ça c'est la première réponse. La deuxième réponse que je peux vous donner aussi c'est que

comme on n'a pas changé les paramètres de ce projet-là par rapport au projet précédent, on n'a pas mis l'emphase sur cet élément-là qui était plus...

3320 **M. MARTIN LEBLANC :**

... Ce n'est pas un changement...

3325 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

... Ce n'était pas un changement, donc c'est pour ça qu'on ne l'a pas fait, mais je peux comprendre la question.

3330 **M. GUILLAUME VINCENT :**

Oui, bien le règlement précédent est échu, donc je pense que c'est important qu'on dit les mérites de chacune des dérogations qui sont présentées.

3335 Ma deuxième question : pourquoi le règlement autorise un usage résidentiel alors que le promoteur est clair que ce n'est pas dans ses plans? Je pose la question parce que je pense que le mérite du projet puis notamment les mérites de l'augmentation de la densité et de l'augmentation à hauteur permise, donc la proposition de valeur de ces dérogations-là change complètement d'un usage à l'autre, d'un projet à l'autre.

3340 On vient de parler, monsieur Leblanc a mentionné, t'sais le gabarit va se fixer en fonction des utilisations. On est en dans un contexte de crise de logement, de centre-ville vide. Donc la valeur de proposition d'un usage commercial versus résidentiel est complètement différent. Donc pourquoi autoriser un usage résidentiel dans le règlement actuel alors qu'on sait que ce n'est pas du tout dans les cartons du promoteur?

3345

Mme JULIE NADON :

En fait, c'était un usage qui était déjà autorisé et l'arrondissement et la ville ont considéré que l'habitation est nécessaire à être reconduit, donc nous l'avons reconduit.

3350

M. GUILLAUME VINCENT :

D'accord.

3355

M. MARTIN PROULX :

Pour les mêmes considérations que vous avez mentionnées là, la pénurie de logement, entre autres.

3360

M. GUILLAUME VINCENT :

O.K. Mais parce qu'on dit des fois : « Ah bien on garde ce truc-là dans un règlement. », on dit : « Ah, on a changé des éléments de l'ancien règlement. » Donc on choisit un petit peu par morceau, mais on ne présente pas l'ensemble des mérites de la proposition dans les documents de présentation.

3365

On focusse sur l'îlot B, on oublie l'îlot A. Donc ce n'est vraiment pas complet à ce niveau-là. Donc on ne sait pas vraiment sur quel pied danser, qu'est-ce qu'on regarde? Pourquoi est-ce qu'un élément gardé du projet d'avant a été conservé versus remplacé?

3370

M. MATTHIEU GIOANNI :

Juste sur la clarification, en fait, c'est très clair. On présente deux scénarios dans la présentation. Un scénario résidentiel, la Ville nous a dit : « Si vous démarrez votre projet en

3375 résidentiel sur l'îlot A, vous devez le finir en résidentiel. » Donc on garde le basilaire commercial comme l'ancien projet finalement puis on vient développer du résidentiel. Soit, si on dit qu'on part sur du bureau, on finit en bureau. Je pense que la proposition est assez claire. Il y a deux scénarios, mais c'est assez clairement précisé dans les documents.

3380 **M. GUILLAUME VINCENT :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3385

Alors je vous remercie. Je comprends que les promoteurs vont faire parvenir quelque chose sur l'ensoleillement du côté de l'îlot A.

M. MARTIN LEBLANC :

3390

L'ensoleillement oui.

M. MATTHIEU GIOANNI :

3395

On va faire l'ensoleillement sur cet îlot, bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

3400

Bonsoir, Madame.

Mme JOCELYNE BERNIER :

3405

Bonsoir, Messieurs, Dames. Je suis aussi une résidente de Pointe-Saint-Charles, mais je siège au conseil d'administration de la Cité des Bâisseurs.

LA PRÉSIDENTE :

3410

O.K.

Mme JOCELYNE BERNIER :

3415

J'ai compris que le prolongement de la rue de la Sucrierie au nord de Richardson ce ne serait pas une rue de transit. Ce serait une rue animée pour du transport actif et à vélo, mais je voulais savoir est-ce que le règlement va garantir cet accès-là de façon permanente ou à long terme ou bien si ça peut changer? C'est une préoccupation en termes de circulation sur la rue de la Sucrierie.

3420

LA PRÉSIDENTE :

Entre? Entre Saint-Patrick...

3425

Mme JOCELYNE BERNIER :

Entre Richardson et Saint-Patrick.

LA PRÉSIDENTE :

3430

Exactement.

M. MARTIN PROULX :

3435 C'est une excellente question, en fait, puis on ne l'a pas abordée souvent puis pour les raisons que madame Nadon l'a mentionné, les références, en fait, aux servitudes de passage, entre autres, sont prévues dans l'entente de développement en rédaction.

3440 Donc à ce stade-ci, le document n'est pas public contrairement justement en 2012 où il avait été prévu en amont et publié avec le reste des documents qui étaient également jugés publics. Mais nous avons prévu et nous estimons en fait que, le promoteur est du même avis, que les dimensions, l'aménagement, les mesures de sécurité, tout ce qui relèvera de cette rue-là qui est privée sera fait, sera convenu en fait et les paramètres d'aménagement seront prévus là pour assurer, entre autres, la sécurité et...

3445

Mme JOCELYNE BERNIER :

... Mais des fois ça change un aménagement...

3450

M. MARTIN PROULX :

... Et éviter justement les déplacements de transit là, les...

Mme JOCELYNE BERNIER :

3455

O.K.

M. MARTIN PROULX :

3460

... entre la rue Saint-Patrick et Richardson.

Mme JOCELYNE BERNIER :

3465 Pourquoi je me préoccupe de ça? C'est que dans l'étude d'impact sur les déplacements à l'annexe D page 36 on voit les accès au site et il y a un accès qui empiète sur la rue de la Sucrierie venant de Saint-Patrick et celui qui nous préoccupe le plus nous c'est l'accès puis pour le camionnage là, l'accès qui est du côté sud de l'îlot B, sud-ouest de l'îlot B.

3470 On prévoit donc ça va amener de la circulation sur la rue de la Sucrierie entre la rue du Centre et la rue Richardson. Or, c'est une rue de la Sucrierie où il y a deux tours de personnes âgées. Il y a un parc qui est très utilisé par des familles. Alors c'est comme si... puis en plus les pompiers c'est la sortie de l'édifice des pompiers.

3475 **LA PRÉSIDENTE :**

La caserne.

Mme JOCELYNE BERNIER :

3480 Alors là la question c'est comment peut-on proposer, pourquoi, quelle est l'idée? Est-ce qu'il n'y a pas d'autres emplacements où il y a déjà une entrée dans l'édifice actuel du Nordelec sur Saint-Patrick?

3485 Vous prévoyez des entrées via la rue Montmorency et vous en prévoyez même jusqu'à la rue De Condé. Pourquoi prioriser? Comment se fait-il qu'on priorise cet accès-là pour l'accès au stationnement? Est-ce qu'on a pris en compte l'impact sur la sécurité des déplacements du voisinage là au niveau, entre la rue Richardson et la rue du Centre?

3490

LA PRÉSIDENTE :

3495 Alors je laisse répondre nos collègues de la Ville et peut-être aussi monsieur Gioanni et, mais je vous inviterais là-dessus à nous écrire, ou en tout cas venir faire valoir ce point de vue là parce que c'est une question qui vous préoccupe et vous semblez avoir des idées aussi là-dessus. Allez-y.

M. MATTHIEU GIOANNI :

3500 Donc il y a beaucoup de questions effectivement en une, mais ce que je peux vous dire premièrement, c'est que les entrées au stationnement si elles ne sont pas sur les rues Saint-Patrick et sur les rues Richardson, c'est tout simplement pour éviter justement de rajouter plus de trafic sur ces rues, surtout quand on rentre et qu'on sort.

3505 Donc la raison pour laquelle vous avez une entrée sur le prolongement de la rue de la Sucrierie c'est parce qu'on veut diffuser le plus possible les véhicules à différents endroits. Donc prolongement de la rue de la Sucrierie, ça sera un accès uniquement pour l'accès au stationnement.

3510 Ce qu'on a toujours dit, c'est ce qu'on disait aussi la semaine dernière, l'axe de la Sucrierie sera semi-piéton qui ne permettra pas à un véhicule de se rendre depuis la rue Richardson jusqu'à Saint-Patrick.

3515 Donc on va éviter le, finalement, le trafic de transit qui est un trafic qui peut être dangereux parce que les gens accélèrent, veulent se rendre à une lumière à une autre. Donc ça c'est ce qu'on évite en faisant ça, ce qui n'était pas dans l'ancien projet. L'ancien projet c'était une rue. Donc nous on vient transformer ça.

3520 L'autre chose, Le Nordelec existant il est existant. Donc il a l'entrée du stationnement résidentiel qui se fait de ce côté-là. Il y a des livraisons aussi je pense qui se font, des petites livraisons. Les grosses livraisons se font sur les quais qui sont sur Saint-Patrick. On vit avec un bâtiment existant. On ne va pas changer les accès à ce projet-là.

3525 Par contre, nous ce qu'on a proposé c'est d'avoir un second accès. On vient faire 900 cases de stationnement, c'est ce qu'on disait tout à l'heure. Donc le second accès sur la rue Montmorency et là aussi pour venir délester le premier accès.

3530 C'est-à-dire le stationnement va se faire en phase, tout comme le projet. Donc une fois qu'on aura la pleine capacité du stationnement, ce qui nous a été recommandé, c'était d'avoir deux entrées et sorties.

3535 Comment on va le travailler? C'est de cette manière-là, c'est en séparant les deux axes. Et donc la rue de la Sucrierie ce que je veux vous rassurer là-dessus, ça ne devient pas une rue de transit. Il n'y a pas de vitesse. C'est des gens qui viennent accéder à un stationnement souterrain.

Mme JOCELYNE BERNIER :

3540 Mais il reste qu'il y a des déplacements beaucoup qui vont être entraînés par votre... il n'y a pas d'autres options que vous avez regardées? Parce que ça va entraîner de la circulation sur une rue où il y a des personnes âgées, des enfants, des familles, des pompiers. Ça crée... ça risque de créer un problème. Ça c'est mon point de vue.

M. MATTHIEU GIOANNI :

3545 En fait, aujourd'hui ce qui est l'enjeu, je vous dirais qu'encore une fois c'est mon point de vue, mais on va venir sûrement rendre ce site beaucoup plus sécuritaire. Aujourd'hui vous

3550

avez un stationnement de 550 cases de stationnement, d'accord, dans lequel on peut circuler. Il y a des allers, il n'y a pas forcément un balisage très, on va dire, très poussé. On n'est pas dans un stationnement souterrain, de venir mettre tous ces stationnements justement sous terre, ça va venir sécuriser et pacifier justement le site à l'extérieur.

3555

On a 550 véhicules qui roulent et qui rentrent, qui peuvent effectivement frapper un piéton, quelqu'un, même un utilisateur du stationnement. On pense qu'en le mettant sous terre, en le travaillant bien, en le rendant sécuritaire, on va grandement améliorer la situation et non pas la détériorer.

C'est notre vision, mais c'est ce qu'on prône en tout cas en faisant cet aménagement.

3560

Mme JOCELYNE BERNIER :

En tout cas, je suis... le voisinage du site est...

3565

LA PRÉSIDENTE :

Je comprends que vous avez des réserves, mais je vous invite à faire valoir votre opinion en temps et lieu.

3570

Mme JOCELYNE BERNIER :

Oui, oui, sûrement.

3575

LA PRÉSIDENTE :

Deuxième question, non?

Mme JOCELYNE BERNIER :

Non, ça va aller.

3580

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Bonsoir, Madame.

3585

Mme LOUISE PAQUIN :

Bonsoir. Je suis résidente de Pointe-Saint-Charles depuis plus de 40 ans. Je demeure à côté sur la rue Richardson dans ce qu'on appelle les îlots Cantin. Nous sommes des propriétaires...

3590

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3595

Mme LOUISE PAQUIN :

... en gestion copropriété. O.K.? Moi je constate depuis que je reste là qu'on a la rue des Seigneurs, la rue Saint-Patrick. À l'heure du trafic le soir, tout le monde s'enclave dans le coin pour aller vers le pont Victoria. La circulation congestionne aussi la rue Centre qui refoule parfois jusqu'à Charlevoix, donc près de la station de métro.

3600

Avec les stationnements additionnels qu'ils prévoient construire, notre qualité de vie m'inquiète au niveau des gaz à effet de serre parce que les autos vont rester en surplace finalement.

3605

3610 Alors ma question elle s'adresse principalement à la Ville. Alors qu'on met tant d'accent sur le transport collectif, les pistes cyclables, on a déjà trois lignes d'autobus qui amènent et ramènent les gens de la station de métro qui est à huit minutes de marches du Nordelec, pourquoi multiplier tant d'espaces de stationnement et non pas favoriser le transport collectif pour l'améliorer?

3615 Plus il y a de gens qui vont l'utiliser, meilleur sera l'offre de service. Si on offre tout le temps des stationnements, l'être humain est ce qu'il est; il va vouloir rester dans son petit véhicule puis son petit confort. Alors c'est ma question, pourquoi accepter ça au lieu de demander à promouvoir le transport collectif?

M. MARTIN PROULX :

3620 Bien on partage entièrement vos considérations et votre point de vue. En effet, je crois qu'en maintenant les normes de ratio stationnement, encore une fois je crois qu'on soulage en quelques sorte un enjeu qui est celui du stationnement à ciel ouvert.

3625 Mais je dois vous rassurer, en fait, qu'à l'intérieur même de l'entente de développement, sera prévu un plan de gestion de mobilité durable qui prévoira, en fait, des mesures notamment en matière de promotion des moyens de transport attrayants, celui également de transport en commun, covoiturage, vélo, la marche.

3630 On prévoit, entre autres, la mise en place de flottes de vélos en libre-service. On souhaite également faire la promotion ou du moins que le promoteur fasse la promotion de l'autopartage, l'utilisation de microvoitures, véhicules écoénergétiques.

Dons soyez rassurés, oui on pense aux véhicules à essence, mais il y a également les voitures, comme on a dit là, écoénergétiques, électriques, des microvoitures qui font partie du paysage.

3635 **Mme LOUISE PAQUIN :**

Parce que dans le contexte économique actuel, les autos électriques ça coûte cher. Il y a bien des gens qui n'en achètent pas. Il y a des délais de livraison épouvantables puis moi bien mon inquiétude c'est à une situation qui est déjà congestionnée, on va rajouter des véhicules dans le même secteur qui va encore congestionner davantage. C'était ma question.

3640

Mme JULIE NADON :

J'ajouterais que justement en appui à cet ajout d'offre de transport actif et collectif, il faut penser que la voiture qui est stationnée, n'est pas nécessairement utilisée et sortie à tous les jours. Donc il y a plusieurs propriétaires de voiture qui l'utilisent, bon, peut-être le weekend ou aller faire quelques courses, mais ce n'est pas une utilisation quotidienne qu'ils en font. Donc il y a comme une balance de l'utilisation aussi de la voiture là à considérer.

3645

3650 **M. MARTIN PROULX :**

Puis si je peux me permettre la conjoncture économique dans laquelle on vit actuellement favorise grandement le télétravail. Donc, comme madame Nadon le mentionnait, la voiture n'est pas utilisée à tous les jours.

3655

Mme LOUISE PAQUIN :

Ça, je m'excuse c'est discutable parce que cette semaine ils en parlaient justement. Les gens d'entreprise veulent que les employés reviennent au travail deux, trois, quatre jours semaines, alors ça là c'est mitigé comme argumentation.

3660

LA PRÉSIDENTE :

3665

Deuxième question?

Mme LOUISE PAQUIN :

3670

Mon deuxième point, O.K., la rue Centre nous offre une panoplie d'offres de services en restauration, en commerce de proximité. Moi j'aurais une suggestion, je pose une question, mais qui est en fait une suggestion aux gens de la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

3675

C'est une question déguisée ça. Une opinion déguisée, allez-y.

Mme LOUISE PAQUIN :

3680

Non, c'est une... c'est vraiment une question.

LA PRÉSIDENTE :

3685

Allez-y.

Mme LOUISE PAQUIN :

3690

Qu'arrive-t-il de la culture? On parlait de divertissement tantôt. Il y a une maison de la culture à Verdun. Il y a une Maison de la culture à Marie-Uguay. On n'a pas de maison de la culture à Pointe-Saint-Charles. Pourquoi ne pas penser d'en faire une à l'intérieur des locaux du Nordelec?

LA PRÉSIDENTE :

3695

Ça c'est une opinion ça. Prochaine question. Merci, Madame.

Mme DEBBIE PRICE :

Bonsoir.

3700

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

3705

Mme DEBBIE PRICE :

Je suis résidente du quartier.

LA PRÉSIDENTE :

3710

Oui.

Mme DEBBIE PRICE :

3715

Ma question fait référence à la hauteur de 44 mètres et des équipements sur le toit. Le sommaire décisionnel lié à la modification du plan d'urbanisme mentionne que la hauteur du Nordelec est de 43 mètres alors que le projet proposé aurait 44 mètres. Ma question c'est pourquoi ce dépassement d'un mètre?

3720

M. MARTIN PROULX :

3725

Je vais vous avouer que ça peut dépendre en fait du niveau du sol qui peut varier d'un endroit à un autre sur le site. Donc pour ne pas rendre le projet dérogoire à un endroit spécifique qui n'aurait pas été relevé au préalable, on a jugé opportun, en fait, et préférable d'arrondir ça à 44 mètres pour prendre en compte justement le dénivelé et le niveau du sol qui peut varier d'un endroit à l'autre.

3730

Mme DEBBIE PRICE :

Merci. Qu'en est-il de la nature de la hauteur des équipements sur le toit?

3735

M. MARTIN PROULX :

Actuellement il y a... C'est vrai qu'il n'y a aucune disposition prévue à l'article 89 à cet effet. Par contre, au règlement normatif, on paramètre les hauteurs des équipements mécaniques, mais je ne me rappelle pas. Est-ce qu'on le fait pour le toit? Ça serait à valider, bien honnêtement.

3740

Mme JULIE NADON :

Mais ils sont assurément, quand je parlais tantôt du règlement sur les plans d'intégration architecturale, ils sont assurément...

3745

M. MARTIN PROULX :

... Pris en compte.

3750

Mme JULIE NADON :

... évalués et pris en compte là dans l'évaluation architecturale.

3755

Mme DEBBIE PRICE :

Dans le fond ma question de suivi, est-ce que les équipements, parapets de terrasse et autres éléments sur le toit des nouveaux bâtiments sont compris dans le 44 mètres demandé et quelle sera alors la vraie hauteur du bâtiment?

3760

Mme JULIE NADON :

Si je ne me trompe pas ils ne sont pas inclus dans le 44 mètres, mais comme je vous dis, ils sont appréciés dans leur intégration.

3765

Mme DEBBIE PRICE :

Alors mon dernier point, ma dernière question : n'est-il pas faux d'utiliser des toits entièrement verts dans le cadre d'une consultation publique? Merci.

3770

M. MARTIN PROULX :

Il y a les paramètres qui sont déjà prévus au règlement de construction de la Ville de Montréal pour obliger les toits verts selon la superficie de plancher des projets.

3775

Également, au sein du règlement d'urbanisme de l'arrondissement, nous avons déjà... nous avons, en fait, mis en place des nouvelles mesures de facteur de biotope ou de facteur de résilience climatique là où justement selon les aménagements qui sont proposés, il y a matière à favoriser, en fait, les espaces verts et justement les deux

3780 règlements en fait, bon, mis en commun font en sorte qu'on mise sur les toits verts, non seulement sur le site ou dans le secteur, mais sur l'ensemble du territoire.

LA PRÉSIDENTE :

3785 Merci.

M. MIKE MCGUIRE:

3790 During the previous consultations held in 2006, under the chairmanship of the commissioner Jean Paré for the Nordelec site we had, the following concerns were mentioned by the commissioners in their final report regarding a 25 meter high project.

For some participants, the height of that building does not correspond to the template of the area, which is referred to in page 14.

3795 The question for your municipal...

LA PRÉSIDENTE:

3800 The City?

M. MIKE MCGUIRE:

3805 ... Or this government or municipality, anyways. What evidence does the arrondissement of South-West have for the notion of the building height in habited area where it is supposed to be inhabited and not the needs of the developer has changed in the last 15 years over the point of authorising a doubling of the permissible building height ?

Mme JULIE NADON :

3810

Oui, si vous permettez je peux répondre en français? Comme on l'a déjà...

M. MIKE MCGUIRE :

3815

I prefer you tell me in English, please, yeah.

Mme JULIE NADON:

3820

Okay, so you have to be patient because I don't speak very quickly in English.

M. MIKE MCGUIRE :

Fine.

3825

Mme JULIE NADON :

3830

So, as I answered already before and my colleagues also, the plan of, the plan before of 25 meters was another kind of implementation and so we consider that the new implementation to have the same square feet and to have better spaces and convivial spaces, so the height of 44 meters is well considered in those considerations.

M. MIKE MCGUIRE:

3835

Well, so all the people that purchased our units that were guaranteed that it would not be higher than 25 meters, because you decide to allow it to go higher, so all of us who invested millions of dollars, now we don't have a choice, you are saying, of what goes up in front, after we were guaranteed that?

LA PRÉSIDENTE:

3840 I want to remind you that we are in a meeting to get information and not...

M. MIKE MCGUIRE:

3845 Correct. This is why we are trying to find out why we are allowed to get that, you know...

LA PRÉSIDENTE:

3850 ... If you have an opinion on this, I invite you to write it down or to come to tell us about it in a next meeting.

M. MIKE MCGUIRE:

3855 In a next meeting?

LA PRÉSIDENTE:

Yes, at the end of, on the 29th of October.

3860 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

3865 Moi je reviens sur une question qui a été posée dès le départ et puis qui en fait correspond à la même question que tout le monde se pose depuis longtemps. Il y a 150 000 pieds carrés d'espaces à bureaux à louer directement en face du Nordelec.

Il y a des espaces commerciaux à louer sur la rue Centre, sur la rue Saint-Patrick. Il y a des espaces de bureaux à louer sur la rue Centre. Qu'est-ce qui justifie à la Ville de s'empresse de faire un règlement pour répondre aux besoins du promoteur d'avoir un million de pieds carrés? Pourquoi pas deux, pourquoi pas quatre millions?

3870

Qu'est-ce qui justifie chez vous à la Ville cette urgence de faire un règlement pour quelque chose que moi je ne comprends pas puis que la plupart des gens dans la salle ne comprennent pas, construire des bureaux alors qu'il y en a déjà plein à louer?

3875

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

3880

Mme JULIE NADON :

Peut-être je peux commencer la réponse en fait...

LA PRÉSIDENTE :

3885

Oui.

Mme JULIE NADON :

3890

... puis Allied pourra continuer. En fait, nous on répond et on analyse une demande de modification d'un article 89 qui a déjà été adopté. Donc, on nous demande et Allied considère qu'ils ont un besoin en bureaux, donc nous on regarde si ce n'est pas incongru et si ce n'est pas, je dirais, nuisible pour l'environnement. Et à ce moment-là, on propose la modification réglementaire. Sur le besoin du pied carré de bureaux, je pense qu'Allied est beaucoup plus approprié pour répondre.

3895 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Bonjour. Je pense qu'on a déjà amené certains aspects en fait de la réponse. On parle d'un projet avec une vision à long terme. Donc on parlait d'un projet qui s'étale sur une dizaine d'années. C'est à peu près la durée de vie en fait de l'autorisation qui est en train d'être discutée.

3900 On est un développeur de bureaux. Actuellement, le bureau ne va pas très bien, on est d'accord. Mais ce que je vous disais tout à l'heure aussi, nous on s'en tire bien. On a un bon taux d'occupation dans nos bâtiments.

3905 Donc notre vision ce n'est pas une vision à un ou deux ans. Ce n'est pas une vision parce qu'aujourd'hui il y a une crise. C'est une vision de se dire on développe du bureau. On peut développer du bureau ou des projets *mixed use*. Encore une fois, je vous le dis, c'est public. C'est quelque chose que notre CEO a énoncé pas plus tard que la semaine dernière.

3910 Donc notre vision elle reste claire. On est un développeur gestionnaire d'immeubles à bureaux et puis forcément on a une vision...

3915 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

... Honnêtement, je comprends très bien votre position à vous. Je pense que tout le monde est d'accord pour dire qu'être à votre place, on aurait demandé encore une fois pourquoi pas deux millions de pieds carrés tant qu'à avoir quelque chose à long terme?

3920 La question à la Ville c'est aujourd'hui, étant donné qu'à notre avis il n'y a aucune urgence de développer des bureaux, la preuve c'est que votre projet lui-même parle

d'éventuellement construire au fur et à mesure des besoins, pourquoi la Ville sent l'urgence de faire ce règlement-là maintenant?

3925

Vous pourriez très bien commencer à construire aujourd'hui dans les paramètres qui existent. Faire comme ce qui est sur l'îlot A, d'avoir des colonnes qui sont déjà en place, puis dans 10 ans, dans 20 ans, s'il y a vraiment une pénurie d'espaces à bureaux, vous demanderez à ce moment-là de construire plus haut comme c'est le cas sur l'îlot A en ce moment.

3930

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3935

M. ÉRIC LAPOINTE :

Qu'est-ce qui justifie à la Ville d'être dans ce mode d'urgence-là?

3940

LA PRÉSIDENTE :

Écoutez, je pense que la Ville vous a déjà en partie répondu.

M. ÉRIC LAPOINTE :

3945

Bien non.

Mme JULIE NADON :

3950

Je n'ai pas d'autres réponses.

LA PRÉSIDENTE :

3955

Et vous n'avez pas d'autres réponses. Je vous inviterais à nous faire part de vos commentaires là dans...

M. ÉRIC LAPOINTE :

3960

... Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

... au moment des séances d'audition d'opinion.

3965

M. ÉRIC LAPOINTE :

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

3970

Merci, Monsieur. Avez-vous une autre question?

M. ÉRIC LAPOINTE :

3975

Oui, oui j'ai une autre question.

LA PRÉSIDENTE :

3980

Oui, une question.

M. ÉRIC LAPOINTE :

Il y a dans le, encore une fois c'est des questions qui ont été posées, mais qui justifient encore une fois l'inquiétude de la part...

3985

LA PRÉSIDENTE :

Plus de précision. Allez-y.

3990

M. ÉRIC LAPOINTE :

Le règlement tel qu'il est fait, permet à Allied, propriétaire aujourd'hui, de construire n'importe quoi, des bureaux, des logements, des salles de cinéma, des salles de spectacle, des restaurants, des bars, n'importe quoi. Il n'y a rien qui est défini là-dedans.

3995

Donc vous faites un règlement qui est une carte blanche, un bar open pour Allied et à part Allied qui lui va voir dès l'application du règlement la valeur de sa propriété grandement augmentée, qu'est-ce que les gens de Pointe-Saint-Charles, que ce soit des résidents, que ce soit des commerçants, que ce soit des gens qui habitent dans le coin, qu'est-ce qu'eux gagnent à ce que vous la Ville donniez une carte blanche comme ça à Allied?

4000

LA PRÉSIDENTE :

Alors la question est est-ce que la Ville donne une carte blanche à Allied, c'est votre question?

4005

4010 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

Oui.

4015 **Mme JULIE NADON :**

La réponse est non. La Ville donne un programme qui est quand même encadré donc on a lu déjà la semaine passée un ensemble de conditions dans le règlement. Donc, il y a des maximums qui sont donnés. Et je reviens sur ce que je mentionnais plus tôt, c'est un règlement qui est écrit sur une longue période et le but de la Ville est de donner de la latitude tout en ayant quand même des paramètres pour bien définir le carré de sable et à ce moment-là, diminuer ou éviter les nuisances et assurer une meilleure cohabitation.

4020 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

4025 O.K. Moi j'aurais une toute petite micro-question à poser en plus. Au niveau des stationnements prévus dans l'îlot B, éventuellement même dans l'îlot A, est-ce que la Ville pourrait exiger ou est-ce que Allied pourrait s'engager à faire de l'électrification dans ces stationnements-là pour que quand les voitures vont devenir de plus en plus électriques, qu'il soit obligatoire d'avoir accès à des bornes de recharge dans les stationnements?

4030 **LA PRÉSIDENTE :**

D'abord la Ville.

4035 **M. MARTIN PROULX :**

Si je peux me permettre, oui en fait c'est déjà paramétré par le règlement d'urbanisme. Donc, si ça peut vous rassurer il y a déjà des normes qui sont prévues.

M. ÉRIC LAPOINTE :

4040

Dans tous les nouveaux édifices?

M. MARTIN PROULX :

4045

Tous les nouveaux projets et tout agrandissement de projet.

M. ÉRIC LAPOINTE :

4050

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

4055

M. MARIO CAVALANCIA :

4060

J'avais une question spécifique sur le nombre de mètres entre une terrasse et les habitations, le règlement mentionnait 60 mètres maximum puis je ne voyais pas comment ça pouvait arriver, mais finalement oubliez la question j'en ai une qui me saute au visage, là.

4065

On parle de, ce soir, de vision volumétrique sur un projet qui m'apparaît non-défini, non-précis, sur une panoplie d'usages, une panoplie de hauteurs. On ne sait pas exactement quelles sont les hauteurs. On parle de pourcentage, 30 %, 9 %, des restaurants, de l'habitation.

Et je ne comprends pas le processus, en fait, puis peut-être je ne sais pas la Ville peut-être, les commissaires peuvent m'expliquer. Je ne suis pas urbaniste. Je ne suis pas architecte.

4070

On passe devant l'OCPM pour une modification de règlement touchant des volumétries alors qu'on parle de PIIA. Je ne suis pas trop sûr c'est quoi, j'imagine que c'est comme un PCCMOI ou PPCMOI qui vont faire en sorte que la ville et le promoteur vont s'entendre sur certains paramètres beaucoup plus définis. Ça vas-tu être de la brique rouge? Ça vas-tu être de la brique blanche? Ça vas-tu être telle hauteur, et cetera?

4075

Mais ce que j'ai compris c'est que ça ne repasse pas le... ni l'OCPM, ni un référendum. Donc, quand tout ça va être adopté dans quelques mois dans un projet qui est hypothétique, qui va peut-être demander un permis dans neuf mois. Donc on va être en chantier dans 14... dans... excusez-moi, dans 10 ans, le permis, donc on va peut-être être en chantier dans 14 ans. Il n'y a pas moyen de passer en referendum. Il n'y a pas... On ne revient au PPCMOI puis vous demandez aujourd'hui à la population : « Donnez-nous votre opinion. »

4080

Est-ce qu'on n'est pas, ma question dans le fond c'est pour qui voudra la prendre là. On n'est pas trois ans avant le temps pour poser les questions à la population parce que nous on ne voit pas l'avantage d'aujourd'hui venir vous dire ce qu'on en pense alors que le projet c'est des blocs avec du verre par-dessus. Il n'y a pas d'équipement. On ne sait pas où est l'habitation? Où est le bureau? Où sont les commerces? Quels sont les commerces? Où sont les terrasses? Où sont les restaurants? Où sont les débits de boisson? Écoutez, j'en perds mon latin.

4085

4090

4095

LA PRÉSIDENTE :

4100 Bon, pour que ne vous perdiez pas votre latin et que vous puissiez dormir ce soir, je vais demander à la représentante de l'arrondissement d'expliquer effectivement ce qui n'est pas évident et qu'on consulte, que l'Office soit amené à consulter sur une sorte d'avant... plus sur une sorte d'idéation de projet là que sur un projet qui dirait, mettons, il y a... ici il va avoir des appartements, ici il va avoir des commerces, ici il va avoir des bureaux. Alors je laisse la parole à madame Nadon pour expliquer le processus.

4105 **M. MARIO CAVALANCIA :**

Mais il y a un plan d'aménagement actu... il y a un plan d'urbanisme actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

4110

Oui.

M. MARIO CAVALANCIA :

4115 À quoi sert le plan d'urbanisme?

LA PRÉSIDENTE :

4120 Bon, ça fait partie des questions, là, qui vont être traitées.

Mme JULIE NADON :

Oui, c'est ça. Donc il y a différents outils qui ont leur utilité et ils sont en fait en strates, si vous me permettez. Donc avant même le plan d'urbanisme, il y a le schéma

4125 d'aménagement qui voit les affectations vraiment plus larges au niveau de l'Île de
Montréal.

Le plan d'urbanisme pour Montréal donne les affectations, les densités et si on veut
adopter une réglementation qui ne cadre pas dans le moule du plan d'urbanisme, à ce
4130 moment-là on doit adresser une demande de modification aussi au plan d'urbanisme.

Donc ce soir, pour modifier le plan d'urbanisme et modifier l'article 89 qui lui est un
règlement, il faut à ce moment-là les présenter en raison de leurs paramètres là, les
présenter devant l'Office de consultation publique de Montréal.

4135 Donc l'article 89 est un règlement. Donc c'est normatif. Il y a des normes et tout
projet doit s'y soumettre, comme je le disais. Que ça soit n'importe quel propriétaire, le
règlement s'applique à la propriété, au périmètre qui est défini tel qu'on vous l'a présenté.
Donc le règlement énonce des normes.

4140 Ensuite, on a un promoteur qui vient faire une demande de permis de construction.
À ce moment-là, il est soumis à ce qu'on appelle le règlement sur les PIIA, donc
l'intégration architecturale dans lequel on fait une évaluation de l'architecture, des volumes
sur un volume qui doit rentrer dans les normes qu'on a définies au préalable dans l'article
4145 89.

Donc c'est trois strates différentes qui se font dans le temps et le règlement sur les
PIIA s'applique à la fin, donc lorsqu'il y a une demande de permis de construction. Et le
PIIA ne peut pas venir dire : « Bien on devrait enlever un étage ou ajouter un étage. » Ça
4150 c'est le normatif qui vient le définir.

Le PIIA on est vraiment, comme vous mentionniez, le type d'ouverture, la modulation des volumes, les matériaux, l'implantation, le type d'implantation au sol, les aménagements extérieurs aussi.

4155

Donc c'est un ensemble de critères et d'objectifs qui sont définis dans le règlement sur les PIIA. En passant, on a adopté l'année dernière un nouveau règlement sur les PIIA qui est beaucoup plus précis et qui permet vraiment au comité consultatif d'urbanisme de bien définir la vision, là, pour chacune des typologies ou des quartiers dans lesquels les bâtiments se développent. Je ne sais pas si c'est plus clair là au niveau de mes définitions.

4160

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

4165

Mme JULIE NADON :

Bien peut-être... bien je pourrais peut-être compléter. En fait, l'article 89 c'est à la charte de la Ville de Montréal et donc c'est écrit dans la charte de la Ville de Montréal qu'il y a une modification de réglementation. Si on est, par exemple, dans une superficie suffisante, ce qui est le cas, on peut s'adresser au conseil municipal pour adopter un règlement en vertu de la charte où on vient établir des normes. Et donc c'est considéré comme un projet avec une retombée métropolitaine, de là la superficie minimale pour pouvoir se servir d'un article 89 qui vient définir des normes.

4170

4175

M. MARIO CAVALANCIA :

Est-ce que j'ai...

4180

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y une sous-question, oui.

4185 **M. MARIO CAVALANCIA :**

En 2006, lors du premier passage de ce terrain-là devant l'OCPM, le parti actuellement au pouvoir était à l'opposition, Option Montréal avait dit lorsque l'ancien promoteur Elad avait proposé de monter de 20 mètres à 25 mètres, le parti à l'opposition
4190 avait dit : « *Pourquoi demander un article 89 sur un terrain alors qu'il y a un plan d'aménagement du territoire ou un plan d'urbanisme pour la totalité de l'est de Pointe-Saint-Charles? Pourquoi ne pas regarder ça dans son ensemble au lieu de terrain par terrain, monter à 44 mètres un par un?* » Pourquoi c'est changé 17 ans plus tard? Pourquoi maintenant l'article 89 est à propos?

4195

Mme JULIE NADON :

Bien, en fait, je dirais que c'est l'évolution du territoire. Donc, la pointe Est de Pointe-Saint-Charles a grandement évolué là dans les dernières années. Donc les
4200 demandes qui sont présentées ce soir, là, s'inscrivent selon nous dans l'évolution du territoire.

LA PRÉSIDENTE :

4205 Merci. Alors je pense qu'il nous reste trois intervenants. Cinq intervenants. Si vous êtes d'accord, je vous proposerais qu'on termine ce soir et que ça évite de tenir une autre séance pour cinq interventions. Alors on pourra le faire tout de suite. Alors je pense que c'est un téléphone? Non, c'est une intervention de quelqu'un qui est en salle. Bonjour Madame.

4210 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Bonjour. Résidente de Pointe-Saint-Charles...

4215 **LA PRÉSIDENTE :**

Rebonjour oui, rebonsoir.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4220 ... toujours, encore. Bien c'est un petit peu en droite ligne avec ce qu'on vient juste d'entendre en ce moment. Moi j'avais une question plus, peut-être plus précise parce que je suis allée voir beaucoup de projets qui ont été présentés via l'article 89.3 à l'OCPM, dont le projet de 2006 et le projet de 2012 du Nordelec, mais beaucoup d'autres.

4225 Le 2175 Saint-Patrick qui a été adopté en 2017, je suis même allée voir Angus pendant qu'on posait d'autres questions et dans tous ces projets-là, on a des plans d'étage type, on a la localisation des différents usages. On a des élévations de façade. On sait où les gens vont rentrer dans les bâtiments, où les camions vont rentrer. On sait même comment c'est *designé*.

4230 Ici on a un plan masse. Alors ma question serait la suivante, bien j'ai deux questions : pourquoi on procède via un article 89 aujourd'hui plutôt qu'une modification de zonage ou un plan particulier d'urbanisme ou je ne sais pas quoi, mais pourquoi un article 89?

4235 Et est-ce que vous avez d'autres exemples de projet d'article 89 à Montréal qui ont été adoptés avec des dispositions règlementaires aussi vastes et générales? Puis si oui,

j'aimerais les connaître parce que je crois qu'on est train de faire un précédent majeur en ce moment dans la façon d'étudier les projets de développement à Montréal.

4240

Mme JULIE NADON :

Je n'ai pas d'exemple là qui me vient en tête.

4245

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Non? Est-ce qu'on aurait pu procéder par une modification de zonage?

4250

Mme JULIE NADON :

Oui, ce que je voulais compléter par rapport à cette partie de question-là, une fois qu'il y a un article 89 qui est adopté sur un territoire, l'article 89 est de compétence du conseil municipal. Et donc ça enlève la possibilité à un arrondissement qui ait là, la compétence d'adopter des modifications de réglementation de zonage, de pouvoir le faire.

4255

Donc une fois qu'on a adopté un article 89 sur un territoire, je dirais qu'on est pris pour 100 ans à modifier un article 89, à moins d'abroger un article 89 et de passer dans le même processus que ce soir pour ensuite revenir sur un zonage traditionnel de compétences d'arrondissement.

4260

Mme MARIANNE CLOUTIER :

J'ai bien compris que comme il y a eu un article 89 sur ce territoire-là, on n'a pas le choix de faire un autre article 89...

4265

Mme JULIE NADON :

C'est exact.

4270

Mme MARIANNE CLOUTIER :

... *ad vitam aeternam*?

4275

Mme JULIE NADON :

Quasiment.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4280

Est-ce que la Ville pourrait abroger l'article 89?

Mme JULIE NADON :

4285

Oui, la Ville en fait pourrait abroger un article 89, mais encore là ça serait une question juridique qu'il faudrait répondre parce que l'article 89 s'adopte à la demande d'un promoteur et donc d'après moi, je ne pense pas que la Ville de plein... de son plein gré pourrait abroger demain matin un article 89...

4290

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Est-ce que...

4295

Mme JULIE NADON :

... qui a donné des droits de zonage en fait.

4300 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Est-ce qu'il est possible d'avoir une réponse juridique sur cette question-là à savoir que parce qu'il y a eu un article 89, il faut continuer à avoir des articles 89 et on n'a pas le choix de l'outil réglementaire? Et peut-on abroger un article 89? Je pense que c'est quand même assez important parce que...

4305

En tout cas, il y a eu des discussions avec plein de gens ici, c'est... j'imagine un projet d'hôpital, le CHUM, qui aurait été présenté avec des plans masse comme ça, on ne sait pas où l'entrée est, on ne sait pas où sont...

4310

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on peut compter...

4315 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

... les ambulances, et cetera, ça serait assez difficile à avaler.

LA PRÉSIDENTE :

4320

On va avoir une note là-dessus?

4325 **Mme JULIE NADON :**

Oui.

4330 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va?

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4335 Merci, merci.

LA PRÉSIDENTE :

Autre question? Bonsoir.

4340

M. PATRICK ESPINOSA :

Rebonsoir.

4345 **LA PRÉSIDENTE :**

Rebonsoir oui.

M. PATRICK ESPINOSA :

4350

Rebonsoir. Donc j'avais moi deux questions qui ont été répondues. C'était essentiellement les 120 mois. Là j'ai de nouvelles questions. Les 120 mois, où est-ce que je comprends selon monsieur Proulx...

LA PRÉSIDENTE :

4355

Oui.

M. PATRICK ESPINOSA :

4360

... qu'ils ont le temps pour construire et non pour terminer. Donc un peu comme un voisin...

M. MARTIN PROULX :

4365

Sur une première demande de permis de construction.

M. PATRICK ESPINOSA :

4370

Oui, merci beaucoup. Donc je comprends avec mon voisin Mario, on est peut-être beaucoup trop en avance pour se prononcer ce qui va être construit peut-être ou finalisé disons dans 14, 15 ans.

4375

Ma question : alors ce soir monsieur Leblanc, monsieur Giovanni ont dit qu'ils avaient un scénario avec un bâtiment de surhauteur représentant 9 % à 44 mètres. Ils ont parlé aussi de d'autres scénarios et bien entendu laissent planer le scénario qui a un volet domicile et un volet bureau.

4380

Ma question est toute simple : Est-ce que le promoteur s'engage à rendre public par transparence et souci de démocratie tous les scénarios qui ont été proposés et analysés avec la firme consultante et autres firmes, devant cette commission dans des délais raisonnables, c'est-à-dire pas minuit moins quart?

4385

Quand même dans des délais assez raisonnables pour qu'on puisse étudier chaque membre, citoyen ici autour de moi, et derrière moi et en ligne, pour les membres de la Ville et aussi pour les trois commissaires. Est-ce que le promoteur peut montrer le scénario où est-ce qu'il y a zéro logement car madame Nadon m'a répondu plus tôt ce soir qu'il peut avoir la possibilité d'avoir zéro nouveau logement?

4390

Je suis sûr que c'est déjà dans les cartons et y a-t-il aussi bien entendu un scénario où est-ce qu'on voit un 9 % de volumétrie, un 35 % de volumétrie où est-ce que là j'aurais affaire avec trois tours à 44 mètres qui ne sont pas dans les présentations?

LA PRÉSIDENTE :

4395

Alors votre question c'est est-ce que vous pouvez avoir accès à des scénarios?

M. PATRICK ESPINOSA :

4400

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

Et si la Ville peut élaborer.

4405

M. PATRICK ESPINOSA :

Et ça peut-tu être rendu public avant les dates, dans les délais raisonnables?

4410

M. MATTHIEU GIOANNI :

4415 Moi je vais vous répondre, en fait. Donc les deux scénarios qui sont présentés
aujourd'hui, sont les deux seuls scénarios qui sont travaillés en volumétrie, donc et en plan
et en fait le scénario avec l'îlot A résidentiel et le scénario avec l'îlot A bureau. L'îlot B a
toujours été ce dessin-là.

4420 C'est-à-dire que nous quand on est arrivés avec une proposition, la proposition a
été vraiment de pouvoir avoir de la densité au milieu du site et d'être un peu plus bas sur
les rues. Il n'y a pas d'autre scénario aujourd'hui. Il n'y a pas d'autre scénario dessiné.
C'est... Je ne peux pas vous dire le contraire, ça n'existe pas les autres scénarios.

4425 Quand je vous parle de scénario avec le 9 %, là, quand on parle de l'étage dont
vous parlez, nous quand on a travaillé sur les volumétries, on pouvait travailler avec les
hauteurs. On pouvait travailler avec les mètres. On a travaillé avec les étages.

4430 Donc on peut vous écrire qu'il y a 9 % sur ce petit morceau-là. On peut vous
écrire qu'il y a 4 %. Nous c'est une information qu'on a parce que forcément quand on a
fait notre dessin, on a donné des pourcentages de hauteur pour être sûrs que ce qu'on
demandait à la Ville, on rentrait dans les paramètres, le fameux 35 %.

4435 Donc c'est un exercice où on a marqué ça. Donc si vous voulez qu'on vous marque
dans cet exercice-là comme on a dit les hauteurs et les pourcentages qui représentent
pour montrer qu'on reste dans les paramètres de 35 %, on n'a aucun problème à justifier
que ce projet-là respecte le règlement...

4440

M. PATRICK ESPINOSA :

4445 ... Non, seulement la justification, mais aussi les dessins des étages comme il se doit à l'article 89.3. On ne peut pas juste dessiner des blocs avec un toit vert et prévoir que c'est la volumétrie finale.

LA PRÉSIDENTE :

4450 Oui, est-ce que vous pourriez laisser...

M. MATTHIEU GIOANNI :

4455 ... En fait que là je vais laisser la Ville... Je vais laisser la Ville répondre parce qu'en fait nous on a, ce qu'on a donné à la Ville c'est quelque chose qui a été accepté au comité Jacques-Viger, qui a été accepté par l'arrondissement, donc je peux juste vous laisser peut-être compléter.

M. MARTIN LEBLANC :

4460 Je peux... et puis je veux juste peut-être rajouter un petit truc avant. Donc, oui on parle en fait d'une modification, donc ce n'est pas un dépôt pour une première fois d'un article 89. C'est une modification à un texte écrit.

4465 Au niveau des scénarios dans le document qu'on a présenté, vous voyez l'évolution de la volumétrie. C'est-à-dire, on n'a pas fait les hauteurs à cet endroit-là, mais on passe là comme je les ai à l'écran présentement, on passe d'une occupation de 100 % du site à une occupation en deux bâtiments vers une occupation en deux bâtiments modulés vers une occupation en trois bâtiments.

4470 Donc on a essayé d'être excessivement transparent. On n'est pas restés avec un
seul bloc construit. On a étudié les scénarios avec deux bâtiments, avec un gros bloc carré
puis un bloc fragmenté et on a essayé d'expliquer de façon la plus transparente possible
notre processus qui a mené à la forme que vous avez là pour que vous puissiez
comprendre pourquoi nous ne sommes pas restés avec deux bâtiments ou un gros
4475 bâtiment ou bon pourquoi on arrive à ce choix-là.

 Donc à partir du bâtiment de base ou du site de base, on a commencé à, bien c'est
ça comme on l'explique, faire la partie des passages, faire la partie des angles de vue,
faire la partie de l'ensoleillement, faire la partie d'un paquet d'éléments qui sont expliqués
4480 dans notre document, mais je pense qu'on a montré les volumétries potentielles qu'on n'a
pas choisies finalement.

M. PATRICK ESPINOSA :

4485 Dans le plan qui est présenté ici, alors il y a seulement deux scénarios pour l'îlot B
avec les percées visuelles au sol, est, ouest qui sont présentées et l'absence de
luminosité, notamment qu'il n'y a pas d'étude sur la luminosité, pour un zonage de
logement résidentiel, ça serait inacceptable. Donc, je comprends qu'on va avoir du bureau
dans l'îlot B. C'est-à-dire que le deuxième scénario est probablement un scénario masqué,
4490 mais je me réserve d'opinion.

 Ma deuxième question, par rapport aux consultations. Alors effectivement le 10
février 2023 le comité Jacques-Viger qui était présidé par monsieur Jean Paré, ancien
commissaire et aussi président de l'OCPM dans le temps, a déposé un avis favorable au
4495 projet de modification.

 Pour déposer un avis favorable, ils avaient notamment accès probablement à plus
d'informations que ce qui est présenté devant nous, car il y a tellement, ce soir on a

4500 tellement remarqué qu'il y avait un énorme manque de devoirs à accomplir, que je ne peux
comprendre comment est-ce que le comité Jacques-Viger aurait pu donner un avis
favorable – sous certaines réserves qui sont indiquées – mais dans lesquelles que je n'ai
pas citées.

4505 De toute façon, ma question est : pour le participant citoyen, c'est seulement ce
soir le 25 septembre 2023 qu'on peut se prononcer maintenant. En février, le comité
Jacques-Viger avait déposé un rapport. Donc depuis février on aurait pu être consultés et
pourtant ça ne s'est pas produit.

4510 Le promoteur avait fait une préconsultation en juillet 2022 avec INM, Institution
Nouveau Monde, dans lequel on a mis justement nos inquiétudes. Mais pour le côté de la
Ville, donc ma question s'adresse à l'arrondissement, à la Ville de Montréal. Quelle
démarche faites-vous pour le bon citoyen? Quelle est notre opinion là-dessus puisqu'on
parle un PIIA qui s'en vient. Donc ma question est toute simple. Suis-je muselé? Ai-je droit
à mon opinion? Quelles sont les démarches outre de passer devant l'OCPM à moins de
4515 deux mois de la finalité? Parce que la décision va être rendue le 18 décembre par le
conseil de la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

4520 Écoutez, je pense que vous n'êtes pas muselé puisque vous êtes en train de dire
ce que vous pensez en ce moment. Je laisserais cependant la Ville faire des précisions là
sur les délais.

Mme JULIE NADON :

4525 Bien, en fait, je dirais que depuis février, ensuite on discute avec le promoteur. On
a des documents administratifs à déposer. On a des documents administratifs et des

discussions administratives à discuter aussi avec la direction de l'OCPM pour justement voir les calendriers possibles; et donc les semaines et les mois s'écoulent.

4530

Donc ça explique entre février et maintenant. Ceci dit, un article 89, paragraphe 3, doit légalement passer devant l'Office de consultation publique de Montréal. Donc c'est le choix que la Ville de Montréal a fait à travers sa charte pour consulter la population. Donc voilà, c'est...

4535

M. PATRICK ESPINOSA :

Et je salue le choix, mais là j'ai deux mois pour préparer un mémoire de mon propre temps. Vous comprenez que c'est un peu un deux poids, deux mesures. Ils ont eu je ne sais pas combien d'années.

4540

LA PRÉSIDENTE :

Écoutez, Monsieur, je vous dirais que les délais entre les séances pour l'Office de consultation, les délais habituels entre le moment où on a les séances d'information puis de où vous poser les, les citoyens peuvent poser des questions et des réponses et le moment où les citoyens donnent leur opinion, c'est des délais normalement de deux mois pour toutes les commissions. Et moi je peux vous dire ça fait 10 ans que je fais des commissions ici. Pour tous les dossiers, ça a été comme ça.

4545

4550

M. PATRICK ESPINOSA :

C'est des délais serrés.

4555

LA PRÉSIDENTE :

C'est des délais de deux mois alors si... alors je vous remercie.

4560

M. PATRICK ESPINOSA :

Merci.

4565

LA PRÉSIDENTE :

On passerait à la prochaine question. Bonsoir, Monsieur.

M. ANTOINE KILO :

4570

La question c'est pour la Ville. Je sais qu'on permet des restaurants, des restaurants-bars, des terrasses sur l'îlot B. Est-ce qu'il y a moyen d'amender le projet de règlement pour s'assurer que tout toit-terrasse soit... ne soit pas sur la rue de la Sucrierie?

4575

Il y a du monde sur le sixième, septième, huitième étage et sur le toit qui ont des chambres, là. Il y a un *real concern* qu'on a un resto-bar qui est ouvert à minuit, 1 heure du matin puis de l'autre bord de la fenêtre, t'as quelqu'un qui habite là. Ça fait que ce n'est pas un... Est-ce qu'il y a moyen d'amender le règlement pour faire, s'assurer que de ce côté-là du building il n'y a pas ce genre de resto ou de bar?

4580

LA PRÉSIDENTE :

Alors est-ce que, je pense que la question même si je la généralise, c'est est-ce qu'il y a des dispositions qui empêcheraient, entre autres, qu'il y ait des usages bruyants, si je peux dire?

4585

M. ANTOINE KILO :

Non, non, mais c'est correct, on s'est...

4590 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais à proximité de...

4595 **M. MARTIN PROULX :**

Non, je vais répondre à votre question.

4600 **LA PRÉSIDENTE :**

... de résidences là, de lieux d'habitation.

M. ANTOINE KILO :

C'est ça. Exact.

4605

M. MARTIN PROULX :

4610 Je vais répondre à votre première question. En fait, à l'article 20, il est mentionné qu'un café-terrasse autorisé sur le toit doit être situé à une distance minimale de 60 mètres d'une partie de bâtiment comportant au moins un logement. Donc, on a pris en compte cet...

4615 **M. ANTOINE KILO :**

Il ne pourra faire face, c'est ce que vous dites?

4620 **M. MARTIN LEBLANC :**

60 mètres c'est...

M. MARTIN PROULX :

4625 60 mètres.

M. ANTOINE KILO :

O.K.

4630

M. MARTIN PROULX :

On a pris en considération ces enjeux-là.

4635 **M. ANTOINE KILO :**

Parfait. Bonne nouvelle.

LA PRÉSIDENTE :

4640

Autre question?

M. ANTOINE KILO :

4645

Juste une dernière. Si on inclut les équipements sur le toit, le building, et d'ailleurs on le voit ici là, il dépasse un peu le Nordelec. La question est simple, il y a-tu moyen d'arrondir à la baisse versus arrondir à la hausse pour s'assurer qu'avec les équipements sur le toit, qu'il y ait un arrimage entre les deux buildings et qu'il n'y ait pas un dépassement entre le Nordelec puis le new *build* qui va être construit?

4650

Puis ici on parle de 1, 2, 3 mètres là ce n'est pas majeur pour Allied, là. Ça fait que ça serait juste ma question. On pourrais-tu modifier le règlement en ce moment pour s'assurer que ça ne dépasse pas le building, qu'il soit bien arrimé?

4655

M. MARTIN PROULX :

En fait, cet élément-là est pris en compte dans les critères de PIIA qui vont viser, entre autres, les équipements mécaniques. Donc, il y aura une évaluation au préalable là lors de dépôt d'une demande de permis de construction.

4660

M. ANTOINE KILO :

O.K. Mais j'ai entendu tantôt que les équipements seraient *over and above* le 44, à moins que j'aie mal compris.

4665

M. MARTIN PROULX :

Parce qu'ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, donc c'est des critères qualitatifs qui déterminent, en fait, si ces équipements-là sont... ont leur place puis est-ce qu'ils sont... est-ce qu'il n'y a pas des mesures à prendre en compte pour prévoir des écrans visuels, entre autres?

4670

M. ANTOINE KILO :

4675 Mais une mesure facile ça serait de justement dire que le zonage va monter à 42 ou 43 et non 44?

M. MARTIN PROULX :

4680 Mais encore une fois on parle de la hauteur du bâtiment et non pas de ses équipements mécaniques.

M. ANTOINE KILO :

4685 Mais on le sait qu'il va avoir des équipements mécaniques dessus.

M. MARTIN PROULX :

Oui.

4690

M. ANTOINE KILO :

T'sais je veux dire, on le sait tous, là.

4695 **M. MARTIN PROULX :**

Effectivement. Donc dans la hauteur qu'on prévoit de 44 mètres, les équipements mécaniques ne sont pas pris en compte.

4700

Mme JULIE NADON :

4705 Et si on veut en intégration, peut-être je pourrais compléter. J'ai entendu deux fois votre question : « Est-ce que le règlement peut être modifié? » Donc peut-être vous expliquer le processus. C'est que ce soir la commission entend les questions et nos réponses. Et par la suite, la commission va produire un rapport après avoir eu aussi les opinions.

4710 Et par la suite, donc, la Ville et l'arrondissement vont prendre en compte les recommandations du rapport et oui il y a possibilité entre le projet de règlement et l'adoption finale que le règlement soit modifié.

M. ANTOINE KILO:

4715 Good, parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

4720 Merci. Autre question?

M. MARIO CAVALANCIA :

4725 Je m'excuse, c'est encore moi.

LA PRÉSIDENTE :

4730 Je vous en prie.

M. MARIO CAVALANCIA :

4735 Si je peux? Mais j'ai, en fait, la question a peut-être été posée, mais je n'ai pas compris. Il s'agit du 60 mètres dont vous parliez à l'article 20. Si les immeubles sont résidentiels et bureaux, comment... et qui ont 44 mètres de hauteur, comment il peut y avoir 60 mètres de distance? C'est seulement comme ça? Ce n'est jamais comme ça?

M. MATTHIEU GIOANNI :

4740 En fait, ça va être cercle et puis...

M. MARIO CAVALANCIA :

4745 O.K. Ça, ça répond. Puis entre un et l'autre la même chose, donc 60 mètres de distance. Donc la seule façon, étant donné qu'il y a déjà des habitations sur l'îlot A, le seul endroit c'est du côté de la rue...

M. MATTHIEU GIOANNI :

4750 ... La rue Montmorency.

M. MARIO CAVALANCIA:

4755 Montmorency.

M. MATTHIEU GIOANNI:

Vous l'avez dans le mille.

4760 **M. MARIO CAVALANCIA:**

O.K.

4765 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Ça a été... c'était la manière d'encadrer la chose, c'était de se dire que bien nous on a dévié vers le centre-ville puis...

4770 **M. MARIO CAVALANCIA :**

... Ce qui ferait en sorte que le voisin de l'autre côté lui il ne pourra jamais être résidentiel parce que lui il va être à moins que 60 mètres de la terrasse qui va déjà être là, c'est ça? L'autre côté de la rue?

4775 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous cherche une réponse là.

4780 **M. MARIO CAVALANCIA :**

Il n'y a pas de réponse?

LA PRÉSIDENTE :

4785 Non, non, on la cherche.

M. MARIO CAVALANCIA :

4790

Excusez-moi.

M. MARTIN PROULX :

4795

J'avoue que je vais prendre votre question en délibéré, puis je prendrai le soin de...

LA PRÉSIDENTE :

4800

On va prendre... oui, on va prendre en notes puis vous allez avoir une réponse écrite.

M. MARTIN PROULX :

4805

... faire les recherches.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Madame.

4810

Mme CHRISTIANE ROY :

Bonsoir. Bien j'avais juste deux petites questions. Premièrement, tantôt quand monsieur est venu parler de peut-être un changement de zonage sur la rue Island.

4815

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

Mme CHRISTIANE ROY :

4820 ... on lui a répondu à la Ville : « Inquiétez-vous pas, monsieur, s'il y avait un projet on ferait une consultation et on ferait un référendum. » Moi je veux savoir pourquoi dans ce projet-là nous on est privés de référendum?

Mme JULIE NADON :

4825 Comme j'expliquais lorsqu'on est dans un outil tel que l'article 89.3...

Mme CHRISTIANE ROY :

4830 Oui, mais ça... pour moi ça...

Mme JULIE NADON :

4835 ... c'est la charte de la Ville de Montréal.

Mme CHRISTIANE ROY :

O.K.

4840 **Mme JULIE NADON :**

... qui énonce que lorsqu'il y a une demande par l'article 89.3, la consultation est remise dans les mains de l'Office de consultation publique de Montréal.

4845

Mme CHRISTIANE ROY :

4850 Mais je pensais que vous étiez là pour représenter le bien-être de la population
puis que vous...

LA PRÉSIDENTE :

4855 Oui, mais c'est d'abord la Ville qui représente la population...

Mme CHRISTIANE ROY :

Mais ce n'est pas eux autres la Ville?

4860 **LA PRÉSIDENTE :**

... à travers ses élus, à travers ses élus et il y a aussi une charte qui régit la Ville.

Mme CHRISTIANE ROY :

4865 Ça fait qu'on décide les projets où on enlève le droit de référendum?

LA PRÉSIDENTE :

4870 Non, c'est qu'on décide des projets à l'intérieur d'un cadre législatif et notamment
de la charte qui a une prescription et qui dit ce qu'on fait dans certaines circonstances et
ce qu'on ne fait pas d'autres circonstances.

4875

Mme JULIE NADON :

4880 Comme dans le cas de l'article 89, paragraphe 3, où on dit qu'un projet de plus de 250 000 pieds carrés peut se prévaloir de l'article 89 et présenter une demande de modification de la réglementation.

4885 Donc il y a seulement certains items qui peuvent se servir de l'article 89. Donc on parle, bon, de superficie, on parle d'équipements culturels métropolitains de grandes envergures, on parle de grandes infrastructures. Donc par exemple une modification ou agrandissement ou construction d'un hôpital pourrait se prévaloir d'un article 89.

Mme CHRISTIANE ROY :

4890 O.K. Mais ma dernière question c'est... j'avais commencé avec ça là, le besoin en habitation est criant puis monsieur a répondu tantôt, monsieur Proulx, quand on lui a parlé du trafic, il a dit : « De toute façon le télétravail est populaire, les gens ne viennent plus au bureau », ça fait que je me demande dans le cadre...

M. MARTIN PROULX :

4895 ... J'ai dit dans le contexte actuel.

Mme CHRISTIANE ROY :

4900 Bien oui, c'est ça, mais vous voulez quand même nous mettre un million de pieds carrés de nouveaux bureaux au lieu de privilégier des logements.

4905 **M. MARTIN PROULX :**

Mais je vous rappelle que...

4910 **Mme CHRISTIANE ROY :**

... ce qui m'inquiète quand même de la vision de la Ville là puis je me demande qu'est-ce qui a mené à ça?

4915 **LA PRÉSIDENTE :**

Écoutez, je vous invite à... je comprends là vos préoccupations, et je vous invite à les... à venir nous en faire part au moment où il y aura les rencontres...

4920 **Mme CHRISTIANE ROY :**

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

4925 ... pour donner votre opinion. Merci beaucoup. Alors je pense que c'est terminé.
Oui?

M. ÉRIC LAPOINTE :

4930 ... Vraiment, vraiment technique. On a parlé tantôt de 60 mètres de distance d'un café-terrasse ou d'un bar qui serait sur...

LA PRÉSIDENTE :

4935

Oui.

M. ÉRIC LAPOINTE :

4940

... sur toit par rapport aux résidences. Est-ce que c'est la même chose avec les équipements qui sont sur le toit? Par exemple, les systèmes de ventilation ou d'air climatisé il y en a qui sont vraiment bruyants...

LA PRÉSIDENTE :

4945

Oui.

M. ÉRIC LAPOINTE :

4950

... au moins autant qu'un café. Est-ce qu'eux aussi doivent être à 60 mètres de distance des résidences?

LA PRÉSIDENTE :

4955

Donc à la Ville?

Mme JULIE NADON :

4960

Il y a des normes dans la règlementation, mais je ne pourrais pas vous les dire ce soir là par rapport à la distance qui est requise.

LA PRÉSIDENTE :

4965 Est-ce que vous pourriez ajouter ça dans votre note sur les 60 mètres...

Mme JULIE NADON :

4970 Oui, c'est fait.

M. ÉRIC LAPOINTE :

Parfait.

4975 **LA PRÉSIDENTE :**

... des... pour les équipements...

Mme JULIE NADON :

4980 ... dont les distances...

M. ÉRIC LAPOINTE :

4985 ... Les choses qui font du bruit, comme les systèmes de climatisation puis tout ça.

Mme JULIE NADON :

4990 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Alors vous aurez la réponse en même temps que la note sur la...

4995

M. ÉRIC LAPOINTE :

Parfait.

5000

LA PRÉSIDENTE :

... question de monsieur concernant les restaurants ou les lieux ou les bars qui seraient bruyants et à proximité d'habitations.

5005

M. ÉRIC LAPOINTE :

Parfait.

5010

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

M. ÉRIC LAPOINTE :

5015

Une clarification sur les parkings, l'électrification des parkings. Vous avez dit tout à l'heure que c'est un règlement à la Ville que les nouvelles constructions doivent avoir de l'électrification. Est-ce que dans le cas spécifique du stationnement de l'îlot A, s'il n'y a pas de constructions qui sont faites à court terme, que ce soit du résidentiel ou que ce soit du bureau, est-ce que ça veut aussi dire qu'il va y avoir une électrification du stationnement de l'îlot A?

5020

M. MARTIN PROULX :

Bien, en fait, comme on me chuchote à l'oreille, c'est déjà construit pour l'îlot A. Donc c'est les mesures ont déjà été mises en place.

5025

M. ÉRIC LAPOINTE :

Je peux vous garantir que non.

5030

M. MATTHIEU GIOANNI :

Non, non, ce que je vous dis juste... Attendez, le bâtiment a été déjà construit par l'ancien promoteur sous l'ancien donc règlement.

5035

M. ÉRIC LAPOINTE :

Oui.

5040

M. MATTHIEU GIOANNI :

Et donc quand il a été construit il a été construit selon les règles, le règlement de l'urbanisme en fait en place au moment, donc au règlement de zonage.

5045

M. MARTIN PROULX :

En 2013, je doute qu'on avait des bornes électriques.

5050 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

Non, et même s'ils construisaient donc des bureaux ou des résidences dans l'îlot A, le stationnement ne serait pas modifié?

5055 **M. MARTIN PROULX :**

Bien ce n'est pas rétroactif.

5060 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

O.K. Donc merci.

LA PRÉSIDENTE :

5065 Bien alors cette séance de questions/réponses, qui a été vive, là, si je peux la qualifier ainsi, est maintenant terminée. Je veux remercier les représentants de l'arrondissement et du promoteur. Je veux vous remercier surtout de votre intérêt qui était... qui s'est manifesté par de nombreuses questions et certaines tentatives d'opinion qui se sont glissées.

5070

Je veux souligner que toutes les informations communiquées ce soir seront disponibles sur notre site et toutes les informations que la Ville ou le promoteur se sont engagés à nous fournir, arriveront sur le site Internet de l'Office dans quelques jours.

5075

Alors vous pouvez nous faire part de vos opinions du 26 septembre – ou préparer vos opinions – entre le 26 septembre et le 26 octobre. Pour ceux et celles qui souhaitent présenter une opinion devant les commissaires, vous devez le faire en vous inscrivant

avant le 26 octobre et j'insiste en disant que c'est important de vous inscrire en composant le 514-872-8510.

5080

Cette information-là est disponible sur le site Internet de l'Office. Les séances d'audition vont commencer le 30 octobre et vont se dérouler ici même au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal.

5085

Alors au nom de tous les commissaires, de mes collègues, de nos collègues de la Ville et du promoteur, je vous remercie de votre participation et je vous souhaite une bonne fin de soirée. Thank you, good evening.

AJOURNEMENT

5090

5095

5100

5105

5110

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie 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.

5115

Cindy Lavertu

5120

Cindy Lavertu, s.o.