

**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**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 30 octobre 2023, 14 h 30  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 30 OCTOBRE 2023

Mot de la présidente de la commission ..... 1

### PRÉSENTATION DES OPINIONS ET MÉMOIRES

M. Patrick Rhéaume-Espinoza, citoyen ..... 3

M. Mario Cavalancia, citoyen ..... 16

Mme Louise Bédard, STOA Architecte ..... 26

M. Francis Dolan, Regroupe Information Logement (RIL) Pointe-Saint-Charles ..... 40

Rectifications de la Ville et du promoteur ..... 48

Mot de la fin ..... 51

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission :**

5            Mesdames et Messieurs, bonjour. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le Projet de densification du complexe Le Nordelec.

10            La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the commission in English, you are welcome to do so.

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

20            Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation. Un total de 12 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté le désir de présenter oralement leur opinion devant la commission. Nous les entendrons au cours de deux séances. Une première qui se déroulera cet après-midi et une seconde ce soir à partir de 18 heures.

25            Ces opinions présentées aujourd'hui s'ajoutent aux 13 mémoires qui nous ont été soumis par écrit, de même qu'aux opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne.

30

Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation. Voici comment se déroulera la présente séance. Nous allons entendre successivement quatre présentations cet après-midi.

35

Chaque intervenant aura dix minutes pour exposer son opinion. Après quoi les commissaires prendront aussi dix minutes pour échanger avec les intervenants.

40

Nous vous rappelons que les commissaires avons lu et examiné et discuté entre nous chacun des mémoires. La Webdiffusion de la séance sera disponible dès demain sur le site de l'Office et sur YouTube. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

45

Si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest et du promoteur Allied Properties pourront user de leur droit de rectification dès la fin de cette séance cet après-midi ou ce soir, ou dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des présentations.

50

Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites et rendues publiques sur le site Web de l'Office, à la page de la consultation.

A la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation, feront un rapport et formuleront des recommandations.

55

La présidente de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal et celui-ci sera rendu public deux semaines plus tard. Je vous rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative ; les décisions finales appartenant aux élus.

60

---

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA, citoyen**

**LA PRÉSIDENTE :**

65

Alors, sans plus tarder, nous allons accueillir notre premier intervenant, monsieur Patrick Rhéaume-Espinoza. Alors, on vous écoute et je vous rappelle que vous avez une dizaine de minutes pour nous présenter votre opinion et puis les commissaires, on échangera avec vous pendant une autre dizaine de minutes. Alors, on vous écoute. Allez-y.

70

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

Merci, Madame la présidente. Est-ce que ce serait possible de juste me faire un petit signe s'il me reste moins de deux minutes, dans le but de ne pas dépasser ?

75

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, on va vous faire signe.

80

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

C'est très gentil, très apprécié, merci. Donc, mon nom est Patrick et je suis un simple citoyen de la Pointe-Saint-Charles, résident aussi au Nordelec depuis ses débuts au moment que ça a été converti en résidences sur certaines ailes.

85 Je voudrais aussi juste profiter pour faire un petit préambule, donc vous remercier pour avoir passé beaucoup de temps à la lecture. Je sais que le mien était assez volumineux et peut-être un peu, assez direct si ce n'était pas cru.

90 J'avais deux versions, l'autre version est un peu plus original de mon gré. Là, je vous ai transmis un autre, une autre version, pas plus tard que la semaine dernière et c'est pour reformuler aussi mon hypothèse à propos du programme qui a été présenté, le plan de modification par Allied Properties sur l'ancien règlement 06-039.

95 Donc, essentiellement, ce que j'avais indiqué dans le document que j'ai émis comme opinion personnelle et non un mémoire. Donc, c'est vraiment juste un texte d'opinion, mais qui a été déposé à titre de mémoire aussi, pour pouvoir émettre l'opinion suivante.

100 Le projet a été présenté après l'expiration de l'ancien règlement 06-039-1 qui avait été adopté en 2012. Il avait essentiellement une dizaine d'années pour se réaliser, ça n'a pas été fait. Le promoteur actuel qui est le propriétaire avait acquis Le Nordelec ainsi que ses îlots adjacents au mois de juin 2016. Donc, ça fait déjà quelques années qu'ils avaient l'information comme quoi le projet qui allait se développer, notamment les extensions des ailes A et B sur l'îlot A, le développement du projet aux fins de résidence mixte avec du commercial sur l'îlot B. Et les îlots C ouest et C est étant déjà construites depuis 2013 et  
105 depuis, si je ne m'abuse, 2009 pour les coopératives.

110 Quand le propriétaire actuel a fait l'achat du Nordelec, qui a quand même été fait assez rapidement. Il avait été mis en vente à peine en hiver 2016, puis en avril 2016, il y avait déjà une première offre par le propriétaire actuel pour se concrétiser par après.

Donc, quand ils ont acheté les terrains, ils étaient parfaitement au courant du projet qui a été passé ici à l'OCPM, il y a plus de 17 ans, par l'ancien propriétaire Elad et

115 Cardinal Hardy, dans lequel je remercie aussi l'OCPM d'avoir déposé et remis la lumière dans ces documents qui ont quand même pour moi une certaine valeur importante. Puis je vais m'en venir à ce point pour la valeur importante en tant que citoyen.

120 Et il a été revu et remodifié par un nouveau plan en 2011, qui visait à modifier et corriger certains éléments. On parlait notamment de rajouter un toit-terrasse sur les propriétés résidentes, de faire augmenter à 1 305 unités total, consultation en U.

125 Après ça, il y a eu aussi le conseil de la Ville de Montréal qui en a décidé. Par exemple, pour les résidences, le total était de 1 185 et non le 1 305, quand il y avait beaucoup, beaucoup d'unités de petites envergures qui n'étaient pas favorables pour les familles et ainsi que la population qui est à desservir.

Néanmoins, avec le temps, ils ont dû laisser ce plan-là, ils ont vendu Le Nordelec tel quel.

130 Quand j'avais regardé les documents de, la première fois en 2014, où est-ce qu'on faisait la promotion des conversions, la tour de condos urbains n'était pas construite, c'était vacant. Là, il reste, il y avait juste celle des lofts authentiques. Ils avaient converti quelques unités en présentoir et ils avaient donné aussi le plan.

135 Tous les acheteurs, les premiers acheteurs comme moi, par exemple, on allait en fonction du plan d'urbanisme. C'est-à-dire qu'on parle d'une Pointe-Saint-Charles à 25 mètres avec une densité un 2.5 à 4. Avec un règlement de zonage ne permettant pas nécessairement de faire des modifications aussi drastiques et aussi rapidement.

140 Avec aussi une population qui est à la Pointe-Saint-Charles nord et aussi la Pointe-Saint-Charles sud dont j'appelle la Pointe-Saint-Charles, qui avait donné leurs observations à la consultation.

145 Je pense, par exemple, à la clinique communautaire de la Pointe-Saint-Charles ou  
Action-Gardien, par exemple, ainsi que même le RIL à ce niveau-là. On parlait de voir des  
logements abordables, logements pour les familles, des logements sociaux, des  
logements pour les personnes âgées, des logements pour les personnes handicapées.

150 Et bien entendu, tout promoteur ayant un attrait capital à réaliser va faire du  
condominium, des propriétés dites de luxe, ainsi que de développer les bureaux.

155 En 2006, quand ils avaient fait leur programme, ils avaient fait une étude de  
marché de bureau, ils avaient fait une étude aussi de propriétés résidentielles. Ils avaient  
même aussi une étude sur les déplacements, notamment au stationnement. On sait que la  
rue Saint-Patrick est très prisée à l'année longue et ce n'est pas la construction du REM  
qui va y changer. Avant l'été, tout aussi longue dans les années précédant l'année 2020,  
moi-même vivant depuis les dernières, presque les dernières dix ans, je peux en  
témoigner des changements qui a découlé et de ce qui n'a pas changé aussi depuis les  
dernières dix années.

160 Quand je vois, en 2022, le dépôt d'un plan d'intention de pouvoir, en bon français,  
scraper le plan qui a été quand même adopté par la Ville, suite à des formules  
consultatives telles que l'OCPM, en 2011-2012, le comité Jacques-Viger, l'audition des  
personnes qui m'ont précédé sur cette table même ainsi que les organismes et les  
groupes qui ont mené à des centaines d'heures de recherche et des douzaines de  
165 conseillers et intervenants dans l'arrondissement lui-même.

170 Moi je suis présent... présentement, je suis outré de comprendre pourquoi est-ce  
que ceci est en soi. Le promoteur met de l'avant qu'il veut augmenter son niveau de  
bureau puisqu'il considère que Le Nordelec est plein, alors qu'il est vide. Il n'y a pas  
d'étude de bureau mise à jour depuis l'année de 2021.



On sait maintenant qu'il y a, depuis le premier trimestre en 2023, selon CBRE, il y a environ 17,4 % de logements bureaux commerciaux vides dans le centre-ville et on sait aussi qu'on est en pleine crise de l'habitation.

175

Encore une fois, je parle d'habitation abordable, des logements qui servent aux Montréalais. Pas pour un riche étranger de spéculer puis d'acheter une propriété qu'il peut garder vide ou louer un *bnb* ou à long terme comme bon lui semble.

180

J'ai une certaine conscience, une prise de position aussi. Puis si je suis assis devant vous, c'est justement pour essayer de vous la divulguer telle que je la vis.

185

Je ne suis pas seul non plus dans ce processus et dans cette dichotomie non plus. Là, je suis peut-être le seul qui est assis à table, mais je sais de tout cœur qu'il y a beaucoup de gens qui m'appuient derrière que je veux remercier énormément à ce niveau-ci. Mais le message que je veux passer, doit passer.

190

Donc, quand vous... si vous avez lu ou lorsque vous avez lu mon document, je faisais état devant que l'hypothèse que je mets de l'avant c'est que le promoteur actuel n'a aucune intention à court terme de vouloir développer quelconque bureau ou quelconque résidence.

195

Le fait est simple : le marché n'est pas là. Donc, pourquoi construire si on est pour garder vide ? Par exemple, le 1753 sur Saint-Patrick qui appartient au groupe Mach, avait été construit, il avait été préparé, mais à ce niveau-là, je n'ai pas pu voir personne rentrer dans le bâtiment.

200

Donc, le fait de construire une telle plateforme aussi grosse, sinon plus haute que le Nordelec actuel, m'apparaît d'un point de vue illogique. Et dans mon document, j'avais notamment fait l'expression architecturale du document, mais je veux aussi mettre

l'emphase sur l'expression humaine pour les résidents, puis pour les citoyens. Comment se fait-il qu'on ne peut avoir droit de référendum ? Je comprends l'article 89.3 et c'est pour ça que suite à mon hypothèse, je soulève une exploitation au niveau du règlement 89.3 versus le règlement permanent qui est le plan d'urbanisme.

205

Là, on m'avait indiqué qu'il restait deux minutes, je m'en excuse, donc j'aurai peut-être pas le temps de montrer justement cette affiche où est-ce qu'on voit, à gauche, il y avait le règlement précédent qui a échoué, donc il n'est plus valable et sans effet.

210

Alors qu'à droite, on voit le plan de règlement qui est proposé où est-ce que les autorisations seront révoquées après 120 mois, alors on parle notamment du 65 % sur 25 mètres minimum et 35 % qui peuvent dépasser. Il a été question de surhauteur, là il n'y a plus de question de surhauteur.

215

Mon impression est que d'ici une dizaine d'années, le plan d'urbanisme il va rester à 44 mètres, le règlement va être échu, donc le promoteur, dans dix ans, celui qui voudra exploiter et bâtir dans le terrain, pourra faire un 44 mètres uni, pouvoir ainsi défaire tout ce que le comité Jacques-Viger avait proposé, tout ce que nous les premiers acheteurs on s'était entendus. Et au final, c'est la Pointe qui y perd.

220

Donc, voilà. Je ne sais pas si je suis à court de temps, mais j'ai fait ça un peu vite ici.

**LA PRÉSIDENTE :**

225

Ça va.

230 **M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

Il me reste une minute ?

235 **LA PRÉSIDENTE :**

You made it. Alors, on aurait peut-être, si vous permettez... avez-vous une ou deux choses à dire avant de terminer ?

240 **M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

Oui, bien j'ai travaillé selon les éléments que j'avais pour cette image que vous voyez peut-être à l'écran.

245 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

250 **M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

255 Donc, c'est un rendu, c'est des gros blocs qui sont proposés, donc au niveau de l'expression architecturale, (inaudible) de savoir, je sais qu'il y aurait un PIIA, un Plan d'implantation et d'intégration architectural. Il en demeure que, versus le précédent, qui est encore aussi une interprétation libre de mon image, on voit là au niveau de l'expression architecturale que Le Nordelec il est préservé et quand on relit la consultation de Bridge-Bonaventure qui (inaudible), c'est les îlots qui sont à côté du Redpath, associés au 1691 Saint-Patrick puis c'est Le Nordelec qui est mis de l'avant sur la Pointe.

260 Donc, ça c'est quelque chose dans lequel je pense qu'on va entendre aujourd'hui plus tard, une importance dans laquelle beaucoup d'entres nous sommes également conscients.

**LA PRÉSIDENTE :**

265 Alors, je vous remercie de ces deux dernières images qui sont effectivement parlantes. Ecoutez, on aurait peut-être une première question en relation avec votre document. A la page 29, vous proposez de rouvrir la rue de la Sucrierie partiellement.

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

270 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

275 Est-ce que vous pourriez expliquer davantage un peu là ce que vous avez en tête ?

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

280 Alors, rendu dans la fin du document, c'est là où j'ai arrêté de – comment dire, critiquer le plan par son manque de recherche et son langage contradictoire – puis c'est là que j'ai posé des questions. Et en posant la question justement à savoir au niveau du transit sur la rue de la Sucrierie, anciennement la rue Richmond, entre Richardson allant au nord jusqu'à Saint-Patrick, pourquoi est-ce que ça n'a toujours pas été ouvert ? Comment se fait-il que ce ne soit pas ouvert puis en plus, comment se pourrait-il que la proposition de modification aujourd'hui et de demain veuille qu'elle reste fermée ?

Il y a l'implantation du propriétaire promoteur puis encore une fois, ceux qui y vivent. Le 25 septembre, une de mes voisines, Marianne, avait posé la question à cet effet. Et effectivement, les deux entrées principales des copropriétés, on parle des tours 1730 Saint-Patrick puis 1740 Saint-Patrick, sont en fait sur la fausse rue qui donne exactement là où est-ce qu'on y voit l'image de la page 29.

Donc, je me suis dit : « Bien probablement il y a à mi-chemin qu'on peut rejoindre, il y en a qui veulent l'ouvrir en entier, il y en a qui veulent la garder fermée, pourquoi ne pas juste ouvrir la section qui permet d'avoir les portes des deux propriétés de condos, accès à la voie publique, qui va avec, notamment, les règlements urbains et notamment le 411 pourrait être utilisé à ce niveau-ci.

On n'aurait pas besoin d'écrire à notre gestionnaire de copropriété qui va écrire au syndicat horizontal, qui va écrire à Allied pour changer une lumière, pour que ce soit tout un processus qui va prendre des mois pour trouver l'octroi d'achat de cette lumière, pour la ramener au syndicat horizontal, pour la ramener au gestionnaire de propriété pour leur dire que ça va être implémenté dans les trois à six mois. »

Alors, qu'au 411, je pense que ça serait plus adéquat et puis s'il n'y a pas de rue qui est permise, moi je voudrais savoir pourquoi est-ce qu'on ne peut pas avoir de rue ? Aussi simple que ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., parfait. Je vous remercie beaucoup. Question ?

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

Oui. Vous faites le, vous avez présenté l'image du projet tel que présenté en 2012. En quoi pour vous ce projet-là était un meilleur projet ? C'est ce que je crois entendre de ce que vous nous dites. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi ça serait effectivement un  
320 projet qui serait plus favorable ?

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

C'est un projet plus favorable parce qu'il repose sur ce que j'appelle trois piliers. Le  
325 premier étant l'expression architecturale. Donc, je vais faire ça court puisque j'ai déjà exprimé puis j'en ai glissé un peu vers la fin de mes dix minutes. Donc, c'est au niveau de la préservation du bâtiment Nordelec.

On m'a dit que Le Nordelec est le plus gros bâtiment de brique rouge en Amérique  
330 du Nord. Je n'ai pas encore vérifié cette information, mais si tel est le cas, ça voudrait dire qu'on aurait un élément très important et intéressant dans l'Île de Montréal.

Et quand je parle de l'Île de Montréal, je parle notamment de la population, mais  
aussi ceux qui y commutent. Je pense notamment aux visiteurs, aux touristes, là, qui  
335 justement ont accès à des voiries. Le train VIA et le REM qui donnent un très bon plané sur le bâtiment du Nordelec depuis l'est.

A ce niveau-là, un second pilier c'est aussi, il serait meilleur parce qu'il y a eu  
plusieurs recherches qui ont été émises et qui seront beaucoup plus grandes que celles  
340 qui sont accomplies aujourd'hui étant donné qu'il s'agit de modifications. Alors que moi je l'avais appelé, c'était probablement juste un nouveau projet masqué dans la page 12, je pense.

345 Mais la modification fait en sorte que les délais seront plus serrés, les recherches sont plus serrées. On a vécu un manque d'étude flagrant à ce niveau-là, parce que le programme qui est implanté, notamment à l'îlot B, ne respecte en rien ce qui avait été approuvé dans le passé.

350 Et puis le troisième pilier, bien c'est aussi en réaction avec l'actualité. Donc, on parle de crise de logement, on parle aussi de crise de l'abordabilité. Le promoteur original avait pensé jusqu'à 30 % de logements abordables et de logements familiaux. Ça, ce n'est pas juste les 42 coopératives Le Chalutier, ni les 130 unités dans la Cité-des-Bâtisseurs.

355 Il y avait aussi l'idée – ça c'est en 2006 – il y avait aussi l'idée de construire des maisons familiales sur deux étages, face au parc Joe-Beef. Donc, si on regarde l'ancien programme où est-ce que c'était détaillé étage par étage, on peut consulter la légende et on peut consulter que les bâtiments au sud seraient plutôt des appartements ou qui ne seraient pas des copropriétés alors que les nouveaux condos sur l'îlot B auraient été au nord sur la rue Saint-Patrick, qui pourraient aller jusqu'à 25 mètres avec une terrasse sur le toit.

360  
365 Donc, quand je vois que le propriétaire actuel veut juste mettre ça au rebus en demandant un minimum de zéro unité, donc il y a un maximum, il n'y a pas de minimum, ça c'était ma première question que je vous ai posée il y a pratiquement... il y a plus d'un mois. Je trouve ça outrant. Donc, sur ce pilier-là, ainsi que les deux autres, voici pourquoi il serait meilleur.

**LA COMMISSAIRE :**

370 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

375 Question ici ?

**M. HABIB EL-HAGE, commissaire ad hoc :**

380 Oui, une question. Merci pour votre présentation. Moi, ma question porte sur l'aménagement public. Donc, l'aménagement de l'espace public est revenu à plusieurs reprises dans votre document. Quelle serait la meilleure façon de faire pour un meilleur aménagement de l'espace public ?

**M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

385 J'aime bien la question. Moi, je ne suis pas architecte, mais j'ai voulu l'être pendant longtemps. Et puis après ça je me suis dit que j'irais vers l'informatique à la place. Si j'avais plus de temps, encore là, je ne veux pas peut-être voler le job à l'Enclume ou à Sid Lee, mais si j'avais plus de temps, j'aurais proposé de respecter le zonage et la densité, 390 puis pouvoir utiliser des projets qui ont fonctionné.

Même au centre-ville, par exemple, si on reprend – je ne sais pas si on peut repartager – mais si on reprend le 25 mètres au niveau (inaudible), on pense souvent que ça ne dégage pas de vues, et puis que c'est dense, et cetera. Mais la vue qui serait 395 dégagée, elle serait où ? On parle du Nordelec vers l'est, l'ancien Five Roses ou on parle de l'est vers Le Nordelec ?

Parce que moi, une vue super étroite, ce n'est pas ce que j'appellerais d'un point de vue urbanisme, d'un point de vue design intéressant. Ce qui aurait pu être intéressant, 400 c'est de garder les premiers étages d'aménagement – pardon – les premiers étages



construits commerciaux ou mixtes, unis. Donc, on parlerait d'environ 15 pieds de haut, ce qui est environ l'équivalent d'un entrepôt comme c'est le cas aujourd'hui.

405 On peut prendre le bâtiment qui va être remplacé par le (inaudible) Montmorency. Donc, on le garde uni, ce qui va pouvoir dégager beaucoup, beaucoup d'aménagement sur la toiture de ce dernier, en plus de ne pas avoir de problème d'ensoleillement qui reste à voir dans la pratique. Et ça pourrait permettre de densifier les premiers étages.

410 On pourrait aussi même juste rajouter un simple escalier ou une traverse qui inviterait les gens du public à franchir, soit depuis Montmorency ou soit depuis le parc Joe-Beef, là.

415 Finalement, l'exemple le meilleur que j'aurais en tête que je n'ai pas mentionné, c'est la Place Ville-Marie. Donc, par-dessus, on n'a pas juste du béton, on peut mettre un aménagement urbain, on peut mettre des activités. On n'aurait pas un étai en ciment entre deux tours de 40 mètres puis de 44 mètres, puis à l'ouest, on aurait 43 mètres de Nordelec, là. C'est, il n'y aura pas d'aménagement là-dessus, c'est assez évident.

420 Ça va être désert comme on le voit pas mal souvent à Griffintown, alors que si on pouvait permettre une grande esplanade, on pourrait pouvoir créer une activité, revaloriser Le Nordelec, puis en plus le promoteur il pourrait maximiser son terrain au vertical en conservant une densité ou même demander une plus grande densité.

425 Malheureusement, le temps m'échappe, donc je n'aurai pas la possibilité de présenter cela. Mais c'est mon dernier cri du cœur pour dire «Il faut réviser », il y a des études à faire.

430 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va. Alors, il me reste à vous remercier, Monsieur Rhéaume-Espinoza, de votre présentation puis de vos réponses à nos questions. Alors, merci beaucoup.

435 **M. PATRICK RHÉAUME-ESPINOZA :**

Merci.

440

---

**M. MARIO CAVALANCIA, citoyen**

**LA PRÉSIDENTE :**

445 J'inviterais maintenant monsieur Cavalancia, s'il vous plaît. Alors, on vous écoute.  
Merci beaucoup.

**M. MARIO CAVALANCIA :**

450 Bonjour. Mon nom est Mario Cavalancia, j'habite Le Nordelec depuis janvier 2021.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

455

**M. MARIO CAVALANCIA :**

460

Je viens ici à titre personnel également, comme monsieur Patrick. Mon approche est différente, en fait. Moi j'avais une foule de points puis je voulais ramener ça à dix minutes, donc j'ai gardé cinq points, puis je vais essayer de faire ça chacun en deux minutes.

465

Puis j'ai un petit texte, là. Je ne sais pas si... je peux commencer avec mon premier point. C'est les, ce qui me vient en tête quand je regarde le projet, j'ai lu la documentation de 2006, la documentation 2011-2012 et puis la documentation 2023. Donc, ça fait, c'est la troisième consultation publique sur le développement des terrains Nordelec.

470

Sur l'îlot B, le groupe Elad prévoyait sept édifices de huit étages comprenant 560 unités de logement. Elad demandait également un règlement de l'article 89 pour construire 25 mètres de haut, plutôt que ce que je comprends que la réglementation donnait 20 mètres. Donc eux voulaient monter à 25 mètres.

475

L'OCPM, dans son rapport de janvier 2007 dit que l'aménagement de l'îlot B mériterait une révision à la baisse de sa hauteur pour s'harmoniser au gabarit de Pointe-Saint-Charles. Ça, c'est en 2007. Alors qu'on parlait de monter de 20 à 25.

480

Projet Montréal qui à l'époque était à l'opposition, dans son mémoire de 2012, donc cinq ans plus tard quand Elad est revenu avec un nouveau 89 ou une modification au 89. Dans l'intervention à l'OCPM, Projet Montréal questionnait l'utilisation de l'article 89 pour présenter ce projet-là parce que selon Projet Montréal, l'article 89 donnait tout le pouvoir à la municipalité, au conseil municipal puis c'est eux qui décideraient sans que les citoyens puissent avoir le dernier mot.

485

490 Or, Projet Montréal savait bien que l'OCPM existait et le mécanisme était là. Mais comme vous l'avez dit en préambule, l'OCPM émet une recommandation, va émettre un rapport puis le conseil de ville décide.

Donc, ce que je comprends, c'est ce qui était vrai en 2006, ce qui était vrai en 2012, est encore plus vrai aujourd'hui. Ça c'est mon premier point.

495 Mon deuxième point c'est qu'Elad en 2006 et en 2012 avait pris des engagements envers la Ville, envers les citoyens de Pointe-Saint-Charles puis avait pris également des engagements envers ses copropriétaires résidentiels du Nordelec qui étaient à venir, parce qu'il a vendu par la suite. Il a construit puis il y a un petit bout du projet, il y a un bon bout du projet qui a quand même été réalisé.

500 Tout est public, tous les engagements sont là grâce, entre autres, au site de l'OCPM et d'autres, grâce à l'Internet, en fait, on peut retrouver tous les engagements ou la plupart des engagements d'Elad.

505 Le propriétaire actuel Allied Properties connaissait ces engagements quand il a acheté le terrain, quand il a acheté Le Nordelec. Il connaissait les unités résidentielles qui n'avaient pas été encore construites sur l'îlot A parce qu'il en restait à construire.

510 Ils savaient qu'il y avait 560 unités résidentielles sur l'îlot B qui étaient à construire. Et finalement, ce que je comprends, c'est qu'Allied Properties a préféré attendre l'expiration du délai de l'article 89 pour redéposer un nouveau projet.

515 Allied n'était pas obligé de compléter le projet d'Elad, je comprends ça. Ce que je comprends moins bien ce sont les gens de la Ville qui aujourd'hui reviennent avec un nouveau projet, puis eux à la Ville, semblent avoir complètement oublié les engagements d'Elad.

520 Si Allied Properties a laissé tombé les engagements de l'article 89 pris par Elad, puis c'est son droit, la Ville, pourquoi la Ville ne présente... ou pourquoi, en fait, Allied ne présente-t-il pas à la Ville un projet qui soit conforme au règlement de zonage et au plan d'urbanisme ? Ça c'est mon deuxième point.

525 Mon troisième point, c'est que quand je lis la documentation liée au projet actuel, il semble susciter plus de questions qu'il ne donne de réponses. Je peux me limiter à trois questions. Quand on regarde ça avec les usages, est-ce qu'on propose un projet où il va y avoir 900 unités résidentielles additionnelles ou zéro unité additionnelle ? Je ne connais pas la réponse. C'est peut-être zéro.

530 Si on regarde la mission d'Allied, probablement que c'est plus proche de zéro que de 800 ou 900 unités de logements. Mais quand on regarde les usages, on ne le sait pas.

535 Quand on regarde les plans et devis, on nous dit que c'est préliminaire. Est-ce que c'est 9 % du terrain qui va être construit à 44 mètres ou est-ce que c'est 35 % tel que le prévoit le règlement ? On ne le sait pas, ce sont des plans préliminaires.

540 Etant donné que les plans sont préliminaires, à quoi vont ressembler les immeubles définitifs ? J'ai vu que Patrick avait montré des images, je ne suis pas sûr que ça va être les images, peut-être que les immeubles sont comme ça dans le plan actuel puis quand que ça va être fini en 2032, les immeubles sont dans l'autre sens. Le règlement ne parle pas du sens des immeubles, là, ça va se décider ailleurs.

545 Les hauteurs, on ne sait pas exactement. Même des usages définitifs, on ne le sait pas. Ça fait qu'on doit se prononcer aujourd'hui sur des hauteurs, des densités, des usages possibles, sans connaître vraiment la réalité finale. Parce que tout ça, ce que je comprends, puis je ne suis pas urbaniste ni architecte, ça va tout se définir en PIIA.

**LA PRÉSIDENTE :**

En PIIA, oui.

550 **M. MARIO CAVALANCIA :**

Je ne sais pas où je suis dans mon temps, mais mon quatrième point c'est que je ne vois pas la valeur de ce projet-là pour la population de Pointe-Saint-Charles, je ne vois pas la valeur de ce projet-là pour la population de Montréal.

555

Il y a 9 millions de pieds carrés de bureaux vacants au centre-ville. Il y a 8 millions de pieds carrés de bureaux vacants ailleurs à Montréal. Ça fait 17 millions de pieds carrés. Ça ne tient pas compte des projets qui sont déjà en chantier. Puis je peux même, il y a des projets sur la rive Sud, il y a des projets à Ville Mont-Royal, le Royal Mount, il y en a d'autres.

560

Il y a tout le secteur Bridge-Bonaventure qui s'en vient. Puis la Ville va utiliser l'article 89 en 2023 pour construire un million additionnel de pieds carrés à deux kilomètres du centre-ville. Je ne le vois pas. Je ne vois pas l'utilité.

565

Mon dernier point, j'ai parlé avec beaucoup de gens autour, des voisins surtout. Puis il y en a beaucoup qui ne se présenteront pas ici aujourd'hui, puis il y en a beaucoup qui n'ont pas écrit de mémoire – comment je dirais ça – parce qu'ils pensent honnêtement que le processus est peut-être inutile. Moi, je ne le crois pas, c'est pour ça que je suis ici.

570

Et certains croient que l'OCPM dans le fond, va émettre une recommandation, mais que déjà à la Ville, la décision est prise puis que ce n'est que du *rubber-stamping*, ou je ne sais pas comment on dit ça en français.

575           Donc, mon dernier point ne s'adresse pas à vous les commissaires, il s'adresse  
aux élus. Je ne connais pas la teneur du rapport qui sera rédigé par vous suite à la  
présente consultation publique. Je ne connais pas les recommandations que vous allez  
émettre, mais quelles qu'elles soient, je voudrais juste rappeler respectueusement aux  
580 Montréal qui aujourd'hui est au pouvoir : C'est la population au pouvoir, une administration  
à l'écoute.

C'est tout. Merci.

585           **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Alors, c'est à nous à vous poser des questions. Veux-tu  
commencer ?

590           **LA COMMISSAIRE :**

Oui, je vais commencer. Vous mentionnez l'option de faire du logement puis  
l'option de faire du bureau, des bureaux. D'après votre expérience, qu'est-ce qui serait un  
bon ratio ? Est-ce qu'il y a des, une situation optimale ? Comment est-ce que vous verriez  
595 ça ?

**M. MARIO CAVALANCIA :**

Bien, vous avez demandé à mon prédécesseur quelle serait le bon... le projet  
600 précédent, si j'ai bien compris, le premier étage était commercial, les deux étages  
subséquents, donc le deuxième, troisième étaient mixtes. Et les cinq derniers étages de  
cinq à huit, étaient résidentiels, ça donnait 560 habitations.

605           Moi, je trouvais ça très intéressant quand j'ai acheté Le Nordelec, excusez-moi, mon petit appart, là, au Nordelec, j'ai regardé avant de signer ce qui s'en venait à côté. Il y avait un article 89, donc tout était public sur le site de l'OCPM puis je trouvais ça bien.

610           Mais je comprends aujourd'hui qu'avec le nouveau propriétaire, si eux veulent faire du bureau, on ne peut pas les forcer à faire du résidentiel, là. Par contre, ils peuvent faire ce qu'ils ont à faire à l'intérieur du zonage permis puis du plan d'urbanisme permis ; ça, ils ont le droit.

              Ça fait que je ne vois pas pourquoi on irait autrement.

615           **LA COMMISSAIRE :**

              Merci.

620           **LA PRÉSIDENTE :**

              Ça va ?

**M. MARIO CAVALANCIA :**

625           Mais je ne sais pas si ça répond.

**LA COMMISSAIRE :**

              Oui, merci.

630



**LE COMMISSAIRE :**

635           Merci pour votre présentation très intéressante. Je sentais qu'il y avait beaucoup de questionnement de votre part sur l'utilité, sur le projet lui-même. Moi j'ai le goût de vous poser une question simple : qu'est-ce que ce projet-là doit offrir aux citoyens ?

**M. MARIO CAVALANCIA :**

640           C'est certain qu'un terrain de stationnement, ce n'est pas utile non plus, là, donc il faut... il faut regarder ce que la population a de besoin. Aujourd'hui, là, selon moi ce qu'on a besoin c'est des logements, c'est de l'habitation. On est en crise de logement, si on veut aider les gens, il faut construire des logements.

645           Un terrain comme ça, je ne sais pas combien qu'il y a de pieds carrés, là, c'est 200 quelques mille pieds carrés, il y a au moins de la place pour 560 logements, c'est certain. Puis je me dis, pour aider les commerces, ça prend du monde.

650           Et donc le fait de mettre des bureaux qui sont vides le samedi, qui sont vides le dimanche, les gens sont en télétravail le lundi, ils sont en télétravail le vendredi. Mardi, mercredi, jeudi, entre midi puis deux heures, les gens qui vont descendre pour prendre un café puis une sandwich, ça fait pas vivre des commerces.

655           On peut le voir, il y a des allées extraordinaires dans Le Nordelec actuellement, là. Majoritairement, Allied a loué à des bureaux. Ce n'est pas ça qui était prévu initialement. Si on regarde la publicité d'Elad à l'époque, c'était supposé être des corridors vibrants, vivants, actifs avec des commerces de proximité ; ils ne sont pas là, c'est mort là-dedans. Je suis désolé, là, mais c'est ça.

660

**LE COMMISSAIRE :**

C'est ça qui manque dans votre quartier ?

665

**M. MARIO CAVALANCIA :**

Il manque du logement oui, puis... en tout cas, si on veut aider des commerces, ça prend des gens puis les gens doivent habiter dans des logements et non pas dans des bureaux.

670

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

675

**LA PRÉSIDENTE :**

Moi j'aurais une troisième question, Monsieur Cavalancia. Vous êtes résident j'imagine ça c'est dans l'îlot A qui est le seul qui est construit en ce moment. Dites-moi, qu'est-ce que vous pensez des modifications là qui sont demandées concernant l'îlot A, à la fois les hauteurs et usages parce qu'il y a des allongements, si je peux dire, de certaines ailes et des haussements de d'autres ?

680

**M. MARIO CAVALANCIA :**

Bien, je pense que déjà dans le projet d'Elad, ils considéraient monter à 42. En passant, ma compréhension c'est que Le Nordelec était à 40.

685

690

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

695 **M. MARIO CAVALANCIA :**

700 Elad avait demandé de monter à 42 sur l'îlot A, à 25 sur l'îlot B et puis Allied lui, il demande 44 *all the way*. Je ne sais pas pourquoi deux mètres de plus, premièrement. Ça devait être du logement, pourquoi c'est rendu du bureau, j'imagine parce qu'Allied veut faire du bureau, là. Mais l'usage est encore là, là. Donc, dans le règlement, ça aussi ça porte à confusion, là, donc.

705 Parce qu'on a élargi les usages, on peut avoir des café-terrasses, on peut avoir beaucoup plus de choses que ce qu'Elad ne demandait. Donc, si on donne ça, bien on verra dans dix ans avec quoi on va se retrouver, là, mais c'est comme signer un chèque en blanc, carte blanche là puis arrangez-vous, faites votre PIIA, on va aller devant l'OCPM, mais avec un projet qui est vague, qui est... on ne sait pas avec quoi on va se retrouver.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, alors je vous remercie beaucoup...

**M. MARIO CAVALANCIA :**

715 Merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

... De votre présentation et d'avoir répondu à nos questions.

720

---

**Mme LOUISE BÉDARD**  
**STOA Architecture**

725

**LA PRÉSIDENTE :**

On est un petit peu en avance, si madame Bédard était disponible ? Oui. Allez-y, on vous écoute.

730

**Mme LOUISE BÉDARD :**

735

Merci de donner cette occasion qu'on puisse s'exprimer de vive voix suite au dépôt des documents. Alors, je me présente, Louise Bédard, je suis architecte. STOA Architecture est ma firme. J'habite Pointe-Saint-Charles, en fait, j'habite dans un bâtiment patrimonial Le Corticelli qui est voisin du Nordelec et jusqu'à tout récemment, mon bureau était dans l'autre bâtiment patrimonial le Redpath. Donc, c'est vraiment mon quartier le sujet dont on parle.

740

Alors, ma présentation aujourd'hui concernera deux items principaux, je vais exprimer mon opposition à deux systèmes, soit l'usage en fait de l'article 89 dans le cadre de la demande de changement de zonage déposé par le groupe Allied. Je vais expliquer pourquoi.

745

Et ma deuxième opposition est liée au changement de zonage lui-même qui est projeté par la Ville puis qui, en fait, est un processus en cours.

Alors, il y a beaucoup, il y a plusieurs chemins législatifs qui permettent d'obtenir un changement de zonage. Le promoteur Allied a choisi d'utiliser l'article 89. L'article 89

750 appartient – parce que ça aurait pu, par exemple, être un PPCMOI - qui pour les citoyens a certains avantages, par exemple, on peut ouvrir un registre référendaire. Dans le cadre d'un article 89, on ne peut pas. On n'a pas cette liberté comme citoyen.

755 Alors, si on revient à l'article 89, c'est un article qui appartient à la Charte de la Ville de Montréal. Puis j'ai mis le texte, disons là les prémices de la Charte de la Ville de Montréal puis ce sont des objectifs collectifs. C'est, on parle d'accès au logement, de développement économique, de protection du patrimoine. Ça, c'est dans les prémices de la Charte de la Ville de Montréal.

760 Quand on arrive à l'article 89, il y a plusieurs alinéas puis tout ce qui est visé, ce sont, c'est le bien collectif. C'est-à-dire qu'une société, la société montréalaise décide par consultation des prochains équipements qui feront partie de sa ville, de l'organisation de sa ville, que ce soit pour un hôpital, un aéroport, parce que c'est ça les premiers sous-alinéas de l'article 89.

765 D'une école. De sorte qu'il y a toujours un objectif de bien commun. Et je vais donc, en regardant, je veux dire, j'ai regardé le projet et je m'interroge sur où est le bien collectif, l'intérêt collectif dans ce projet-là ?

770 Alors, si on commence par la question des hauteurs, donc ce qui est demandé c'est d'avoir un gabarit qui est beaucoup plus haut que ce que, à la fois le zonage de l'arrondissement permet – 20 mètres – et ce que le zonage de la ville permet : 25 mètres.

775 Puis il faut savoir aussi que les modes de calcul de la Ville, pour une raison qui pour moi demeure obscure, excluent les parapets de toit. C'est très étrange parce que quand on est dans la rue, on voit le parapet de toit. Mais ça exclut ça dans le calcul puis ça exclut aussi les appentis mécaniques.

780 Donc, on passe d'une hauteur qui serait potentiellement de 25 mètres autorisée à une hauteur de 44 mètres plus des parapets, plus des appentis. On arrive donc à presque 50 mètres de hauteur en appliquant les demandes qui sont formulées.

785 Ensuite, je porte à l'attention de la commission le fait que dans la dernière esquisse révisée, déposée sur le site de la commission, là, suite à la période de questions, une esquisse complémentaire a été déposée par Allied avec des hauteurs pour chacun des pavillons puis cette esquisse-là ne respecte pas le texte de ce qu'ils demandent à être accepté.

790 C'est-à-dire que les pavillons les plus bas ont 27 mètres, alors que c'est 25 mètres qui est autorisé. Je donne la référence dans le texte où ça se trouve.

795 Donc, ma position est à l'effet qu'en termes de hauteur – et je vais y revenir tantôt au niveau patrimonial – la demande de hauteur est démesurée.

800 Ensuite, quand on arrive à la densité, on a, il y a une demande qui est faite d'augmenter beaucoup la densité et je suis très surprise de ne pas voir les chiffres d'Allied sur cette esquisse-là, qu'est-ce qu'elle donne comme, en termes de densité ?

805 C'est très surprenant. Comme architecte, j'ai déjà déposé des projets selon l'article 89 puis on arrive toujours avec beaucoup, beaucoup de données. Comment ça se fait que le calcul de densité n'apparaît pas dans la présentation ? Je trouve ça extrêmement surprenant.

810 Je passe maintenant au contexte patrimonial. Donc, un ensemble patrimonial intéressant, comme de grand intérêt en rive du canal Lachine. Il y a une question de gabarit. Puisque lorsqu'on regarde le secteur, le fil d'arrivée avec des bâtiments qui sont d'hauteurs variables brise la lecture franche du Nordelec.

Le Nordelec est impressionnant parce que c'est un bâtiment immense construit en 1913 puis c'est, quand on visite ce bâtiment-là, on est surpris des dimensions du bâtiment. Puis là, on en perd la perception avec cette organisation en escalier.

810

J'exprime aussi ma surprise à ce que dans un processus comme celui-ci, il n'y ait pas, le promoteur ne démontre pas quelle sera la solution architecturale en termes de matérialité. Intervenir en contexte patrimonial, ça prend une finesse qu'a certainement l'équipe de projet, mais en ce moment, ce qui est présenté, c'est un projet qui est comme un paquet de permutations possibles et ça n'a pas d'expression architecturale, ça n'a pas de rythmique de fenêtre. On ne sait pas qu'est-ce que c'est.

815

C'est comme un projet très, très flou puis on dit : « Bien ultimement, ça devrait fonctionner à côté de trois bâtiments patrimoniaux importants. » Donc, là-dessus aussi je m'oppose et je ne vois pas non plus où est l'intérêt collectif à ce sujet-là.

820

On arrive aux usages. C'est sûr que dire un promoteur veut construire un million de pieds carrés, ça frappe l'imaginaire, c'est un très gros chiffre. J'ai lu deux fois l'étude concernant la demande de bureau dans le secteur. Moi, je vois à répétition des commentaires de prudence dans ce rapport-là, je ne vois pas de lien entre la demande d'un million de pieds carrés et ce qu'il y a dans ce rapport-là.

825

Mais je pose une question : Oublions qu'on parle de bureaux puis supposons qu'on parlait d'une école. Si selon le même article 89 un directeur d'école venait demander à ce qu'on double le zonage sur le terrain, tout en sachant qu'il y a 17 % des classes du secteur qui sont inoccupées, est-ce qu'on accepterait le changement de zonage ?

830

Parce que c'est ça qui se passe en ce moment. 17 % de l'espace à bureau est inoccupé. Et puis on dit « Malgré tout, on va octroyer un changement de zonage immense pour, au cas où dans le futur la situation change ».

835

Mais si c'était un hôpital ou si c'était une école, comment répondrait-on à cette question-là ? En mon expérience, jamais ça serait autorisé.

840 Je considère aussi que la proposition n'est pas claire du tout en ce qui concerne « Y aura-t-il ou non de l'habitation ? ». Là aussi il y a comme des permutations possibles puis il y a une option avec habitation, je considère que ce n'est pas acceptable qu'à ce moment-là la solution logement social ne soit pas incluse à la proposition.

845 C'est un règlement à Montréal et puis ce dont le quartier a besoin c'est du logement. Puis si on construit de la copropriété, on s'implique aussi pour du logement plus accessible puis je considère que la démonstration du promoteur n'inclut pas ça qui est une donnée incontournable.

850 Et je souligne aussi, c'est une des photos qui apparaît dans la présentation, qu'il y a trois ans, un bâtiment à bureaux à été construit juste en face du Nordelec, donc à l'est du Corticelli. Ce bâtiment-là est vide depuis trois ans, n'a jamais eu de locataire.

855 On arrive ensuite au volet ensoleillement. Il a été constaté qu'il n'y avait pas d'ensoleillement dans les ruelles, axe est-ouest. Le promoteur a dit que de toute façon, l'été on cherche à se cacher du soleil ; j'ai une toute autre opinion.

860 On vit dans un pays nordique, puis à l'automne, au printemps, comme pouvoir tirer, pouvoir s'asseoir à l'extérieur puis voir les premiers rayons de soleil, c'est toujours agréable. Puis aussi, je crois que la liberté c'est de pouvoir choisir, ce n'est pas un promoteur qui décide ce qui est bon pour nous, c'est, on veut choisir.

Puis pour moi, en ce moment, c'est une caractéristique de notre époque comme l'implication écologique puis je trouve que ce n'est pas optimal du tout et c'est très triste de



865 construire des nouvelles ruelles piétonnes sans soleil. Donc, là aussi je ne vois pas d'intérêt collectif.

870 Documentation graphique déposée, j'en ai glissé un mot tantôt, mais je fais part de ma surprise concernant le fait que le projet soit très, très peu documenté. Si on regarde les autres, les phases antérieures, le projet 2012, il y avait des élévations, il y avait des plans d'étage, et cetera. Pour moi, c'est extrêmement surprenant qu'il n'y ait pas de plan du rez-de-chaussée d'un projet d'un million de pieds carrés.

875 Est-ce qu'on accepterait qu'en consultation publique on présente un projet d'hôpital puis qu'il n'y ait pas de plan de rez-de-chaussée, qu'on ne sache pas où est l'urgence, qu'on ne sache pas où sont les circulations ou les portes d'entrée.

880 Je considère que tout ce flou nous indique que c'est plus une position de spéculation en ce moment qui est recherchée, ce n'est pas encore un projet sur lequel on peut se prononcer et ce qui est recherché, c'est d'avoir un maximum de latitude.

Il est question de toit vert, j'é mets aussi un bémol, je suis extrêmement septique concernant la maquette avec tous les toits verts, il y aura plein d'appentis mécaniques là-dessus, ça ne ressemblera pas du tout à ce qu'on voit sur les images actuelles.

885 J'arrive à mon dernier item, est-ce qu'en termes de temps, est-ce que j'ai... est-ce que ça va ? Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

890 Oui, oui.

**Mme LOUISE BÉDARD :**

895           Alors, la modification majeure de zonage projetée. Donc, en fait, je fais un premier  
commentaire sur le site. En fait, la Ville de Montréal a déposé un document qui s'appelle «  
Règlement », puis là le changement de zonage est montré. Je souligne que la langue  
française est très précise puis que ce n'est pas un règlement, c'est un projet de règlement  
parce que sinon, ça ne sert à rien de faire une consultation publique si tout est déjà  
900           décidé.

          Je pense que la Ville aurait dû publier ce document-là sous le nom de « Projet de  
règlement », parce qu'il n'est pas du tout accepté.

905           Puis je m'inquiète du fait qu'en mon opinion, ce qui va être approuvé  
potentiellement par la Ville de Montréal, c'est le prélude fort probablement à l'usage de  
d'autres articles 89. C'est-à-dire que le changement de zonage n'inclura pas une  
modulation sur le site, ça va être 100 % du terrain qui va être zoné 44 mètres.

910           Ça fait déjà trois fois que ce projet-là, depuis 2006, est présenté en vertu de l'article  
89. Alors, je ne vois pas ce qui empêcherait, dans trois ans, une fois que 100 % du terrain  
sera zoné à 44 mètres, de revenir sous un autre article 89 et de demander à ce que 100 %  
du projet soit à 44 mètres.

915           Je trouve ça extrêmement inquiétant. Pour moi, c'est comme, compte tenu que le  
projet Bridge-Bonaventure est à proximité, c'est comme le prélude à un changement de  
zonage majeur à Pointe-Saint-Charles, mon quartier, où tout à coup, on va passer de 20,  
25 mètres maximum dans un quartier qui est quand même majoritairement construit par du  
petit commerce et de l'habitation plus basse.

920

Et puis tout à coup la porte sera ouverte pour un changement majeur, de la spéculation, et cetera. Ça fait que je considère que le changement de zonage projeté est extrêmement inquiétant.

925 En termes de territoire d'application du règlement...

**LA PRÉSIDENTE :**

Il vous reste peu de temps, là, hein.

930

**Mme LOUISE BÉDARD :**

Oui, O.K., là, j'arrive à ma conclusion. Alors, j'ai fait le commentaire la dernière fois, il y a eu une contradiction dans les documents de la Ville, l'îlot D qui fait face au Corticelli est dans certains cas identifié comme faisant partie du règlement et d'autres cas, non.

935

Madame Nadon nous a dit la dernière fois qu'effectivement il y avait contradiction et que ça ne serait pas, ça n'en ferait pas partie. J'ai fait part de ma surprise concernant le calendrier de réalisation comme architecte, je n'ai jamais entendu ça d'avoir dix ans pour commencer un projet.

940

Ça fait qu'en conclusion, vous aurez compris que je m'oppose au projet pour des raisons de hauteur, des raisons de densité, de mise en valeur d'îlot patrimonial, de manque de documentation, de manque d'ensoleillement, de manque de justification pourquoi ils font un million de pieds carrés.

945

Le fait que le volet logement sociaux n'est pas adressé puis je considère que c'est un précédent inacceptable. Je demande donc le rejet du projet tel que présenté et le respect intégral du zonage. Merci.

950

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors merci beaucoup de votre présentation. Questions ?

955

**LA COMMISSAIRE :**

Oui, merci infiniment. J'aurais une petite question, c'est par rapport à un commentaire ou un énoncé que vous avez faite à la page 6 de votre document qui parle du fait que – puis vous l'avez mentionné dans votre présentation – qu'il n'y a aucun bâtiment à 25 mètres, on avait demandé la hauteur. Puis ce qui est proposé en ce moment, c'est des bâtiments qui ont 27 ou 31 mètres.

960

**Mme LOUISE BÉDARD :**

Oui.

965

**LA COMMISSAIRE :**

Je voulais juste bien comprendre comment est-ce qu'on calcule finalement cette densité ou cette hauteur-là par rapport à la superficie du terrain ? Et aussi, dans notre cas à nous, est-ce qu'on inclut dans la superficie totale la rue de la Sucrierie ou on ne l'inclut pas ? Ça fait que je voulais juste peut-être, si vous avez des précisions par rapport à ça.

970

**Mme LOUISE BÉDARD :**

Au niveau de la hauteur, ça a été demandé, il y avait le nombre d'étages qui étaient mis dans le document du promoteur, puis il y a une question qui a été posée le 25 septembre, de sorte que le promoteur a rajouté un plan avec l'indication des hauteurs. Alors, c'est lui qui a écrit que ses pavillons feraient entre 27 et 44 mètres.

975

980 Ce n'est pas conforme au règlement qu'il demande. Il fallait que 35 % maximum des pavillons aient une hauteur maximale au-delà de 25 mètres.

985 Concernant la question de la densité, en fait, c'est une question complexe puis c'est pour ça que je trouve que ce n'est pas acceptable qu'elle soit passée sous silence dans le document présenté par le promoteur. Parce que dans ces situations complexes là, il faut que les règles de calcul soient énoncées, à la fois comme conjointement par la Ville et par le promoteur.

990 Il y a une discussion sur, parce que c'est bien sûr qu'en incluant la rue de la Sucrerie, on peut construire plus de pieds carrés sur le terrain, c'est... je veux dire, c'est un impact mathématique de la chose. Comment on travaille le fait qu'il y a déjà des superficies existantes, et cetera ?

995 Ça fait qu'habituellement, parce que la question se pose aussi dans des, dans d'autres types de projets, puis habituellement, il y a une discussion sur comment on établit les paramètres de calcul dans un contexte là qui n'est pas noir et blanc au niveau calcul.

Donc, ça devrait être énoncé puis ça devrait être documenté.

**LA COMMISSAIRE :**

1000

Merci.

**LE COMMISSAIRE :**

1005

Merci pour votre présentation. Ma question porte sur la proposition architecturale à la page 9. Vous dites qu'une proposition architecturale complète devra voir, alors qu'est-ce que vous voulez dire par une proposition architecturale complète ?

**Mme LOUISE BÉDARD :**

1010 O.K. Pour moi, en ce moment, ce qu'on a vu, c'est une volumétrie qui est comme très sommaire. Puis c'est comme, c'est simplement des boîtes qui sont déposées sur la maquette, là. Mais quand on intervient en contexte patrimonial, il faut arriver avec, il faut montrer un peu, ça va être quoi comme fenestration ?

1015 Ça va être quoi la rythmique des pleins, des vides ? On suppose que ça va être en brique parce qu'il y a quelques précédents qui sont en briques, mais pas nécessairement. Je veux dire ça peut... C'est construit en quoi ce projet-là ?

1020 Puis, il y a beaucoup d'autres exemples à Montréal d'interventions qui ont été présentées en consultation publique en contexte patrimonial et la solution était beaucoup plus documentée, là. On pouvait lire même si c'était une esquisse très sommaire, on pouvait avoir le début de la saveur de ce que sera le bâtiment.

1025 En ce moment, on devine, on ne le sait pas. Il n'y a pas... C'est beaucoup, beaucoup trop flou puis ce n'est jamais présenté comme ça. Moi, je n'ai jamais vu ça. Présenter aussi sommairement un projet puis c'est dans mon champ de pratique, là, j'ai jamais vu ça.

1030 Ça fait que je trouve que c'est, c'est comme une carte ouverte qui est donnée au promoteur en disant « Bien, pour les dix prochaines années, tu peux développer à ton goût puis ça dépend, tu peux choisir. Peut-être que tu feras ceci puis peut-être que non ».

1035 Il faut que ça, il faut qu'il y ait une prise de position de ce que ça sera, c'était comme ça pour le projet de 2012 où il y avait des, ce qu'on appelle des élévations, là. Donc, on pouvait voir sommairement à quoi allait ressembler les pavillons ; là, on sait rien. On voit des volumes de bois puis des autobus roses.

**LE COMMISSAIRE :**

D'accord. Merci.

1040

**LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. Moi j'ai une question, vous êtes architecte.

1045

**Mme LOUISE BÉDARD :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1050

Dans ce qui est annoncé pour l'îlot B, c'est qu'il y aurait possiblement, là, un, on aurait des bureaux et puis des logements qui pourraient se côtoyer. Bon, vous avez parlé aussi de logements sociaux. Quelles sont les conditions dans l'aménagement de la cohabitation de ces deux usages-là ?

1055

**Mme LOUISE BÉDARD :**

Bien c'est sûr qu'il faut beaucoup de dextérité, de savoir-faire. Il faut des circulations qui sont complètement différentes. Ma compréhension, toutefois, c'est que le promoteur visait surtout à mettre de l'habitation dans l'îlot A. En lisant les documents, en tout cas, moi j'ai pas perçu qu'il visait surtout l'îlot B pour mettre de l'habitation.

1060

Mais habituellement, on parle de ségrégation de circulation, on parle de respect des espaces privés, on parle de... il faut aussi une question de l'habitation, ça n'a pas la même profondeur de construction que n'importe quel autre type de bâtiment, parce

1065

qu'autrement, on ne rencontre pas les règles de salubrité concernant le pourcentage de lumière naturelle qui rentre.

1070 Vous remarquerez que les pavillons proposés sont plus profonds que les pavillons du Nordelec actuel, sur l'îlot B, de sorte que la géométrie montrée n'est pas une géométrie pour de l'habitation. C'est beaucoup trop profond, il n'y aura pas de soleil là-dedans. Puis un moment donné, on est tenus à certains ratios.

1075 Je ne sais pas si ça répond à la question ?

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, je voulais avoir un certain nombre... Alors, une dernière question, oui ?

1080 **LA COMMISSAIRE :**

Vous parlez de ratios, est-ce qu'il y a des règles qui s'appliquent, est-ce que c'est quelque chose qui est documenté ?

1085 **Mme LOUISE BÉDARD :**

Mais là vous référez à l'îlot B ou... ?

1090 **LA COMMISSAIRE :**

Bien, il y a des propositions qui sont faites sur l'îlot A par rapport à la hauteur puis à la largeur entre les ailes. Est-ce qu'il y a des paramètres à considérer sur l'espace qu'il devrait y avoir entre des bâtiments qui font 25 mètres ou 44 mètres, l'espace qu'il devrait y avoir entre les deux, là ?



1095

**Mme LOUISE BÉDARD :**

C'est sûr que, je veux dire avoir 35 pieds entre deux bâtiments, surtout d'usages différents, ça n'a pas de bon sens, là. Ça n'a carrément pas de bon sens, là, parce que les gens dans les bureaux vont voir ce que la personne mange pour souper, disons-le.

1100

C'est, un moment donné, il faut comme une espèce de respect de privauté, là. Donc, c'est toute une géométrie à développer pour que les gens qui habitent là n'aient pas l'impression d'être dans un aquarium où on voit ce qui se passe chez eux.

1105

Ça fait que c'est du savoir-faire, c'est du respect de privauté, voilà. Mais moi vraiment ma compréhension de la proposition du promoteur, c'est qu'il visait surtout de mettre de l'habitation dans l'îlot A et non B.

1110

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1115

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, il me reste à vous remercier.

1120

1125

---

**M. FRANCIS DOLAN**  
**REGROUPEMENT INFORMATION LOGEMENT (RIL) POINTE-SAINT-CHARLES**

1130

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, notre prochain invité est monsieur Dolan.

1135

**M. FRANCIS DOLAN :**

Bonjour, Francis Dolan, je représente le Regroupement Information Logement. Donc, qui sommes-nous ? On est un comité logement situé à Pointe-Saint-Charles, donc qui vise à défendre les droits des locataires du quartier de Pointe-Saint-Charles depuis 1979.

1140

Donc, on travaille sur différents axes, notamment la mobilisation citoyenne aussi des populations locataires, l'éducation populaire, la défense des droits des locataires, tel que j'ai mentionné. Et finalement, la promotion et le soutien au logement social. Donc, la promotion du logement social, mais aussi on fait la gestion d'un groupe de requérants, donc qui regroupe 1 200 ménages du quartier et des environs.

1145

Donc, c'est au nom en fait de ce groupe de requérants là qu'on se présente aujourd'hui pour, en fait, faire, réclamer en fait qu'il y ait vraiment du logement social qui soit inclus dans l'article 89 et dans les futurs projets d'habitation sur les terrains du Nordelec.

1150

Tout d'abord, on a été surpris de voir que l'OCPM a été mandatée pour faire une consultation sur un article 89 aussi flou, tant au niveau des usages qu'au niveau des volumétries.

1155           Donc, quant aux usages, bon il y a eu dans la dernière présentation de madame Bédard, un questionnement à savoir est-ce qu'il y aurait de l'habitation sur l'îlot B ? C'est assez flou. Le promoteur demande tout de même un changement de zonage qui permettrait un développement d'habitation qui irait jusqu'à plus de 1 100 unités d'habitation, mais il pourrait aussi y en avoir aucune.

1160           Donc, pour nous, la question de l'habitation, bien elle est centrale au quartier de Pointe-Saint-Charles. C'est un quartier qui est historiquement ouvrier et dont les formes d'habitation sont anciennes et étaient, jusqu'à tout récemment, relativement peu dispendieuses pour les ménages locataires qui pouvaient arriver à se loger dans le quartier.

1165           Par contre, depuis les dix dernières années, donc selon Statistique Canada, les loyers actuels ont augmenté en fait de 50 % en dix ans. Donc, les logements loués. Par contre, si on regarde des logements disponibles à la location, dans les dix dernières années, ils ont plus que doublé.

1170           Par contre, depuis les dix dernières années, donc selon Statistique Canada, les loyers actuels ont augmenté en fait de 50 % en dix ans. Donc, les logements loués. Par contre, si on regarde des logements disponibles à la location, dans les dix dernières années, ils ont plus que doublé.

1175           Donc, un logement de deux chambres, il y a dix ans, on pouvait en trouver à 750 dollars, 800 dollars dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. Par contre, aujourd'hui les logements de deux chambres disponibles à la location sont au-dessus de 1 500, voire 2 000 dollars par mois. Donc, c'est des montants qui sont impossibles à payer pour les ménages locataires du quartier.

D'autres statistiques, en fait, sur les ménages locataire pour démontrer, en fait, cette incapacité-là de payer des logements à un tel prix. On a aujourd'hui 40 % des

1180 familles du quartier qui ont des revenus en bas de 50 000 dollars par année. Puis pour les  
personnes âgées, ça augmente encore plus, c'est 42 % des personnes âgées du quartier  
de 65 ans et plus qui sont sous le seuil de faible revenu.

1185 Donc, l'ensemble de cette situation-là avec des loyers qui augmentent, qui ont  
doublé en fait, des loyers disponibles à la location qui ont doublé dans les dix dernières  
années, et des revenus qui ont stagné. On s'aperçoit en fait qu'il faut vraiment un  
développement de logements sociaux et communautaires qui répondent à ce plus de 40 %  
de la population là qui ne peuvent pas se loger, ni dans le marché privé locatif et encore  
moins dans le marché du condominium privé.

1190 Qui je rappelle, en fait, les condominiums, qu'ils soient dans Le Nordelec ou dans  
le building Corticelli, dans le Mills ou dans les lofts Redpath, sont majoritairement au-  
dessus de 700 000 dollars à la vente présentement pour les condominiums de deux  
chambres et plus. Et dont il faudrait des revenus selon les courtiers hypothécaires, selon le  
1195 courtage hypothécaire, il faudrait des revenus d'environ 150 000 dollars par année au  
minimum pour pouvoir se payer ce type d'habitation.

1200 Donc, quand on parle, en fait, d'inclure des logements sociaux dans le  
développement, ce que la Ville de Montréal a défendu pour l'instant dans les consultations,  
c'était que le promoteur actuel n'aurait pas à faire d'inclusion puisque cette inclusion-là  
aurait déjà été faite dans le passé.

1205 On souhaite rappeler, en fait, que le fonds de placement immobilier Allied n'a  
jamais fait d'inclusion dans Pointe-Saint-Charles, n'a jamais contribué au développement  
de logements sociaux dans Pointe-Saint-Charles. A fait l'achat de terrains et de biens  
immobiliers suite à une inclusion faite par un ancien propriétaire, dans un ancien article 89  
et dans un ancien projet de développement d'habitation.

1210           Donc, nous en fait ce qu'on demande, c'est que pour qu'il y ait un changement de zonage d'habitation, pour permettre de l'habitation sur l'îlot B, on demande, en fait, qu'il y ait une inclusion de logements sociaux. Et suite aux statistiques que j'ai démontrées préalablement, on souhaite que cette inclusion-là soit de la hauteur de 40 %, donc pour répondre vraiment aux besoins du quartier.

1215           Finalement, en fait, si un usage résidentiel était autorisé et qu'une inclusion serait obligatoire pour le promoteur actuel, nous ce qu'on demande, en fait, en termes d'habitation privée serait qu'au lieu de faire de la copropriété comme ce qui est fait majoritairement dans le quartier, dans tous les anciens développements, qu'il y ait plutôt un développement résidentiel locatif.

1220           Donc, c'est quelque chose pour nous qui manque dans tous les nouveaux développements du quartier, tous les derniers grands projets de condominiums que j'ai présentés, aucun de ceux-ci et aucun autre n'offrent du logement locatif neuf.

1225           On parle souvent, en fait, quand on défend, quand les promoteurs font la défense du développement d'habitation, on rappelle souvent les théories économiques du *trickle down*, donc que des locataires quitteraient leur logement pour aller dans une copropriété et donc feraient diminuer la pression sur le marché locatif.

1230           Par contre, cette théorie-là ne s'avère vraiment pas réelle dans les cas des quartiers ouvriers, tels que Pointe-Saint-Charles ou Saint-Henri puisque les populations qui achètent ces condominiums-là sont en très, très forte majorité des populations qui ne viennent pas du quartier.

1235           Donc, ils ne libèrent aucun logement dans le quartier, ça fait plutôt une pression à la hausse sur les régimes fonciers du quartier. Donc, quand on parle de régimes fonciers

qui sont à la hausse, dans le fond, on parle vraiment des valeurs foncières environnantes des grands développements.

1240           Donc, le développement amène une augmentation de la valeur foncière du terrain comme tel, mais aussi une augmentation des valeurs foncières environnantes et des changements de zonage tels que celui-ci amènent, en fait, les promoteurs à vouloir envisager un plus grand développement sur les autres terrains avoisinants.

1245           On peut penser, par exemple, à la pointe du triangle nord de Pointe-Saint-Charles, donc à l'angle des rues Bridge et Wellington, qui sont aussi des terrains très près des terrains du Nordelec qui sont contestés, on va dire, par des promoteurs pour avoir droit à des changements de zonage qui permettraient des développements à la hauteur de 20 ou 25 étages résidentiels.

1250           Donc, le fait, en fait, de permettre un changement de zonage qui augmente la hauteur sur un terrain a des incidences, en fait, sur les autres terrains avoisinants. Et plus enfin on permet de hauteur et de développement de condominiums luxueux ou d'édifices à bureaux luxueux, plus on augmente en fait la pression sur les terrains avoisinants, comme  
1255 je le disais préalablement.

          Ensuite, nous demandons aussi que s'il y a usage résidentiel sur l'îlot B, qu'il y ait dans l'entente de développement vraiment une interdiction claire de la location à court terme dans ces unités d'habitation là. Et il y a déjà, en fait, une interdiction par  
1260 l'arrondissement et par la Ville de Montréal d'usage de locatif à court terme tel qu'usage Airbnb dans ces espaces-là.

          Par contre, nous ce qu'on remarque, c'est que dans les édifices neufs comme ceux-ci, comme le Mills, comme le Redpath, comme le building Corticelli et même dans

1265 l'édifice du Nordelec, dans les unités d'habitation, il y a de l'usage Airbnb qui est fait à la hauteur d'une centaine d'unités présentement dans le quartier qui sont en location Airbnb.

1270 Donc, ce qu'on demanderait, en fait, ce serait vraiment que dans l'entente il y ait une interdiction clairement nommée et que la Ville de Montréal mette vraiment, garde vraiment une attention forte à appliquer cette interdiction-là.

1275 Et finalement, ce qu'on demanderait, en fait, ce serait que l'implantation de nouveaux usages d'habitation soit faite au sud de l'îlot B, donc pour faire face au parc Joe-Beef. Selon nous, c'est ce qui fait le plus de sens en fait pour garder les usages plus commerciaux vers le nord, vers la rue Saint-Patrick.

Et en fait, que l'inclusion de logements sociaux se fasse à cet espace-là, donc au sud de l'îlot B, face au parc Joe-Beef.

1280 Donc, c'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1285 Bien. Alors, première question par mon collègue.

**LE COMMISSAIRE :**

1290 Justement, je prends la balle au bond par rapport à la dernière recommandation. La question est pourquoi ? Pourquoi dans le sud, pourquoi vous voulez que ça soit préservé là ?

**M. FRANCIS DOLAN :**

1295

Bien pour nous, en fait, c'est vraiment de conserver plus les usages commerciaux vers le nord, vers la rue Saint-Patrick puis de... en fait, le parc Joe-Beef, la manière qu'il est présent...

1300

**LE COMMISSAIRE :**

... Oui ?

**M. FRANCIS DOLAN :**

1305

... qu'il est actuellement placé dans le quartier, en fait, il y a de l'habitation à l'est, de l'habitation HLM au sud et de l'habitation communautaire à l'ouest. Donc, ce serait pour préserver une espèce de milieu d'habitation dans ce secteur-là.

1310

**LE COMMISSAIRE :**

D'accord, c'est bon. Merci.

**LA COMMISSAIRE :**

1315

Oui. Par rapport au projet qui est proposé, quelle est votre perception ou vos commentaires sur les espaces publics qui sont redonnés aux citoyens ou qui sont présentés comme étant accessibles ? Est-ce que vous avez... par rapport aux besoins...

1320



**M. FRANCIS DOLAN :**

1325 ... Bien on a vu, en fait, dans... On a vu dans les proportions qu'il y aurait des  
espaces de traversées, par contre, je ne pense pas que, de la manière que c'est présenté  
que ce soit des emplacements qui vont être utilisés par les citoyens, là.

1330 Par exemple, le parc Joe-Beef qui a un terrain de soccer, qui a des installations  
familiales va être beaucoup plus utilisé qu'un espace qui est plus un espace de traversée  
là, à mon sens.

**LA COMMISSAIRE :**

1335 O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

1340 Question ?

**LE COMMISSAIRE :**

C'est bon pour moi.

1345 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense que ça va aller pour nous.

**M. FRANCIS DOLAN :**

1350 C'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie beaucoup de votre présentation.

1355

**M. FRANCIS DOLAN :**

Merci beaucoup.

1360

---

**RECTIFICATIONS DE LA VILLE ET DU PROMOTEUR**

**LA PRÉSIDENTE :**

1365

Alors, ce qui fait que les participants de cet après-midi ont présenté leur mémoire. Il me resterait à demander aux représentants de l'arrondissement et du promoteur s'ils souhaitent se prévaloir d'un droit de rectification ? Alors, je rappelle que le droit de rectification porte uniquement sur la véracité des assertions, des informations qui ont été données et non pas sur, il n'est pas question d'entrer dans une période d'échange ou de discussion avec les participants.

1370

Alors, peut-être du côté de la Ville ? Non, ça va. Et du côté de chez Allied ?

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

1375

Donc, bonjour, Matthieu Gioanni, donc représentant pour Allied sur le projet. J'ai simplement peut-être deux commentaires à faire sur la première présentation de monsieur Rhéaume-Espinoza. La première étant sur, en fait, le pourcentage de location. Donc, monsieur Rhéaume disait que le bâtiment était vide. En fait, notre bâtiment est loué à 90

1380 %, c'est des données publiques qui sont accessibles. Donc, je voulais juste corriger cet aspect-là, le bâtiment n'est pas vide.

La deuxième chose...

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça c'est l'îlot A, hein, sur l'îlot A ?

1390 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

L'îlot A, excusez-moi, bien sûr, Le Nordelec existant, donc l'îlot A.

1395 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1400 **M. MATTHIEU GIOANNI :**

Le deuxième correctif que je voudrais faire c'est concernant donc l'ouverture de la rue. Donc, la rue, en fait, la ruelle qu'on appelle, ou du moins la cession ou la servitude peut-être, je ne sais pas comment on peut l'appeler. Mais cette prolongation de la rue de la Sucrierie, en fait, va rester ouverte, mais ouverte pour une circulation douce, pas pour des véhicules.

1405 Donc, quand on disait que la rue va être fermée, non la rue n'est pas fermée. La rue va avoir plusieurs usages et la circulation piétonne, vélo peut se faire bien sûr depuis Richardson jusqu'à la rue Saint-Patrick.

**LA PRÉSIDENTE :**

1410

Saint-Patrick.

**M. MATTHIEU GIOANNI :**

1415

C'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1420

Alors, je vous remercie de ces précisions. Bon, alors une rectification en appelle une autre.

**M. MARTIN PROULX, conseiller en aménagement, Urbanisme arrondissement Sud-Ouest :**

1425

Petite rectification, je suis bien désolé. Martin Proulx, conseiller en aménagement à la division de l'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest. Donc, il y avait deux éléments qui ont retenu mon attention, la première concernant à savoir si l'îlot D faisait partie du projet de règlement à l'article 89.3 ? Donc, je le confirme en référence à l'annexe A qui circonscrit en fait le territoire visé, l'îlot D en fait partie.

1430

Deuxième élément, je souhaitais juste peut-être préciser que les volumes qui ont été présentés en début de séance ne sont pas ceux qui ont été soumis par l'architecte du promoteur. Donc, je ne voudrais juste pas que ça cause, comment dire, des questionnements. Ces volumes-là ont été réalisés par le citoyen lui-même.

1435

**LA COMMISSAIRE :**

1440 Je m'excuse, je ne comprends pas.

**LA PRÉSIDENTE :**

1445 Je m'excuse, le citoyen ou la Ville ?

**M. MARTIN PROULX :**

1450 En fait, je vais juste retracer le nom du présentateur, le premier, en fait, qui s'est présenté, monsieur Patrick Espinoza.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1455 **M. MARTIN PROULX :**

Les volumes qu'il a présentés lors de sa présentation ne sont pas ceux que l'architecte du promoteur a soumis. Donc, je voulais juste le spécifier.

1460 **LA PRÉSIDENTE :**

1465 Bon, ça va, merci. Alors donc la séance d'audition de cet après-midi est terminée. Je voudrais remercier tous ceux et celles qui se sont déplacés ou qui ont participé. J'aimerais aussi remercier mes collègues commissaires et notre analyste.

Toutes les personnes de l'Office qui aident à l'organisation et au bon déroulement de cet après-midi ainsi que l'équipe technique.

1470 Alors, la deuxième séance d'audition des opinions va se tenir en ligne et dans les bureaux de l'OCPM et elle débutera en fin de journée à 18 heures. Alors, bienvenue si vous décidez d'y revenir. Au revoir. Bonne fin de journée, thank you.

**AJOURNEMENT**

1475

1480

1485

1490

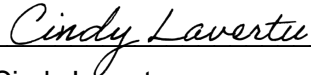
1495

1500

1505

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

1510

  
Cindy Lavertu, s.o.