



Corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles
2390 rue de Ryde, suite 203, Montréal, Québec, H3K 1R6
www.actiongardien.org
info@actiongardien.org
514-509-0795

Objet : Nordelec - Questions soumises à l'OCPM – 17 novembre 2023
Demande de clarification à la suite des réponses de l'Arrondissement du Sud-Ouest

Bonjour,

Nous avons pris connaissance de la question des commissaires envoyée le 7 novembre 2023 aux représentants de l'Arrondissement Le Sud-Ouest et du promoteur Allied Properties, ainsi que les réponses de l'Arrondissement publiées le 9 novembre. Nous partageons les mêmes incompréhensions et questionnements que les commissaires, d'où notre grand intérêt à prendre connaissance des réponses. Or, après lecture, nous sommes toujours autant perplexes face à de nombreux aspects contractuels, juridiques et règlementaires du projet. Considérant leur grande importance sur le projet et son acceptabilité, nous croyons pertinent de vous faire parvenir notre demande de clarifier les réponses du 9 novembre.

- **Entente de 2008** – L'Arrondissement explique que l'Entente de développement de 2008 demeure en vigueur malgré l'échéance du Règlement d'article 89(3) de 2012. Cela ne nous avait pas semblé clair durant les consultations. Pourrait-on expliquer aux commissaires la valeur juridique et contractuelle d'une Entente de développement jugée en vigueur dans le contexte où son Règlement rattaché, qui octroie les modifications règlementaires demandées, n'est plus en vigueur ?

Et, si cette entente est encore en vigueur, pourquoi n'a-t-elle pas été déposée, ainsi que la lettre d'entente de 2012, en tant que documents contractuels entre le Ville et le promoteur sur le site de l'OCPM lors des consultations ? Tant les participants à la consultation que les commissaires auraient dû pouvoir en prendre connaissance et être informés de quelles sont les obligations qui ont été exécutées et celles qui restent à exécuter.

- **Une nouvelle Entente ou un amendement ?** – Les réponses indiquent que l'Entente de 2008 restera en vigueur tant que « toutes les obligations qui y sont contenues » n'ont pas encore été exécutées, et que seul un amendement « permettrait d'y modifier son contenu et ses modalités ». Or, le sommaire décisionnel indique que « la signature d'un nouvel Accord de développement est envisagée ». De même, les réponses données lors de la séance de questions et réponses nous donnaient l'impression qu'un projet de nouvelle entente était déjà sur la table. L'Arrondissement

et la Ville pourraient-ils indiquer aux commissaires quelles options sont réellement considérées et quelles seraient les contenus et implications pour chacune d'elles ? Ne devrions-nous pas savoir, par exemple, si un échéancier à l'entente sera inclus cette fois-ci, ou si la Ville compte garder une entente sans délai de réalisation sans égard au développement du quartier, à la conjoncture ni aux besoins de la population ?

- **Applicabilité du RMM** – L'Arrondissement affirme « [qu'] une nouvelle demande de permis de construction [...] ne serait pas assujettie au [RMM] », car « le projet a déjà fait l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 et répond aux critères qui sont prévus à cet article ». Nous avons plutôt l'impression que puisque le Règlement est échu et que c'est celui-ci qui conditionne et rend possible l'Entente, qu'un nouveau Règlement nécessiterait un nouveau permis de construction. Un tel permis ferait donc du projet une entité distincte de ce qui a déjà été réalisé, ce qui le forcerait à répondre aux critères du RMM à titre de nouveau projet. Pourrait-on expliquer aux commissaires en quoi « le projet a déjà fait l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 » s'il s'agit d'un nouveau Règlement, et donc d'un nouveau projet ? Pourrait-on également expliquer en quoi celui-ci « répond aux critères qui sont prévus à cet article » ? Pourrait-on finalement indiquer quelles modalités juridiques et réglementaires rendraient ce projet applicable au RMM ?

- **Modalités des 15% abordables** - La réponse donnée signifie que 15% des « unités restant à construire sur les îlots A et B » seront des « unités d'habitation abordable », conformément à l'ancienne Stratégie d'inclusion de logements abordables. Avoir su pendant les consultations de l'existence de ces unités abordables qui restaient à être construites, nous aurions voulu comprendre la forme qu'elles prendront en posant les questions appropriées. Ainsi, ces unités seront-elles locatives ou de propriété privée ? Qui en sera chargé ? Où seront-elles situées ? Comment leur implantation sera-t-elle appliquée compte tenu des latitudes proposées à Allied Properties en termes d'usages, de superficies et d'unités de logement ?

Merci de l'attention que vous porterez à cette demande,

Simon Paquette, chargé de projet Territoire
simon@actiongardien.org - 438-509-7522

Karine Triollet, équipe de coordination
Karine.triollet@actiongardien.org - 514-441-7989

Action-Gardien
CDC de Pointe-Saint-Charles