

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire
 M. JEAN CAOUCETTE, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE TRANSFORMATION DE L'ÉDIFICE LE NORDELEC - 2**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 31 janvier 2012, 19 h
Sous-sol de l'église Saint-Charles
2115, rue Centre

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 31 JANVIER 2012.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DE LA VILLE.....	6
PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....	13
PRÉSENTATION DE LA VILLE.....	26
QUESTIONS DE LA COMMISSION:	31
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
M. PIERRE SÉGUIN	35
M. JACQUES DROUIN	42
M. DEREK ROBERTSON	49
M. ROGER GODIN.....	55
Mme KARINE TRIOLLET.....	58
La Table Action-Gardien	
M. JEAN-MARC DE LA PLANTE	62
M. JOHN BRADLEY	64
Mme LISE FERLAND	73
M. BERNARD GIRARD.....	84
Mme JOCELYNE BERNIER	90
M. JOHN BRADLEY	95

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur le Projet de règlement P06-039-1 modifiant le règlement 06-039 autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerces, et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents.

10 Il s'agit d'une seconde consultation sur Le Nordelec, la première ayant été tenue à l'automne 2006.

15 This is a second public hearing on the Nordelec Building after the first one held in 2006. This meeting will be conducted in French but anyone who would prefer to address the Commission in English may do so.

20 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de madame Dominique Ollivier, ingénieure et spécialiste en administration publique, et à ma gauche de monsieur Jean Caouette qui est architecte. La commission sera appuyée dans ses travaux par monsieur Olivier Légaré, à ma droite, qui agira comme analyste de la commission.

25 À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter Brunelle-Amélie Bourque et José Fernando Diaz. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant que vous trouvez à la table d'accueil.

30

À la logistique nous avons monsieur Jimmy Paquet-Cormier, à la sonorisation monsieur Michel Jutras et en train de s'installer à la sténotypie, madame Yolande Teasdale. J'en profite également pour souligner la présence dans la salle de monsieur Luc Doray, directeur administratif et secrétaire général et chargé de communication de l'Office.

35

Pour présenter le projet et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous, de l'arrondissement le Sud-Ouest, à ma gauche, madame Julie Nadon chef de Division en urbanisme, qui agira comme porte-parole désignée pour l'Arrondissement et qui répondra à vos questions et aux nôtres. Madame Nadon est accompagnée de monsieur Oliver Carignan de Carufel – bonsoir! – conseiller en aménagement, qui fera la présentation. Je donnerai tout à l'heure l'occasion à madame Nadon de nous présenter les gens qui l'accompagnent, de l'arrondissement le Sud-Ouest ou des services centraux de la Ville de Montréal.

40

45

Du côté du promoteur, à ma droite, nous avons deux représentants de son consultant, madame Rosalie Hubert qui procédera à la présentation, c'est bien ça? Non? D'accord. Excusez-moi, monsieur Michel Dufresne donc qui fera la présentation et qui répondra à vos questions ou les redirigera, le cas échéant, aux experts désignés. Nous avons également monsieur John Piazza du Nordelec Development Limited Partnership, qui est présent à la table à ma droite également. Je donnerai aussi l'occasion tout à l'heure à monsieur Dufresne de nous présenter les gens qui l'accompagnent, à savoir les différents experts impliqués au projet, qui pourraient répondre éventuellement à des questions que nous pourrions avoir.

50

55

Tout d'abord, les représentants de l'Arrondissement feront ce soir une présentation du contexte, nous permettant de comprendre son évolution depuis 2006. Puis les consultants du promoteur présenteront le projet et les demandes de modifications en regard du projet initial de 2006, de même que les justifications, bien sûr, à ces modifications.

60

En complément et en conclusion, les représentants de l'Arrondissement détailleront le projet de règlement et les justifications applicables au choix réglementaire retenu.

65 Deux mots, rapidement, sur les étapes de la consultation publique, pour ceux et celles dont ce serait la première fois avec les consultations publiques de l'Office. La consultation se fait en deux temps : la première partie porte sur l'information des citoyens par rapport au projet. C'est ce que nous faisons ce soir. Nous avons donc une séance d'information qui comportera une présentation du projet par les représentants de la Ville et ceux du promoteur, tel que je l'ai mentionné précédemment. À moins de la nécessité d'ajouter une séance d'information additionnelle qui pourrait se tenir ce prochain jeudi soir, donc après-demain, ceci mettra fin à la première étape de notre consultation publique dédiée à l'information.

70 Dans une seconde étape, on a une période qui est consacrée à l'audition des mémoires et des opinions. C'est le moment d'exprimer vos points de vue. Elle débutera le mardi 21 février prochain. Cette étape est très importante, puisque c'est le moment privilégié pour nous faire part de vos opinions, préoccupations et propositions, le cas échéant, à l'égard du projet qui est devant nous.

75 Vous devez aviser l'Office au plus tard le 16 février de votre intention de faire une présentation orale ou de présenter un mémoire, afin de nous permettre de préparer un calendrier d'auditions. Vous pouvez également transmettre un mémoire sans présentation orale. Il est tout de même important d'acheminer vos textes au plus tard le 16 février. Cela permettra à la commission de les lire avant leur présentation et l'échange pourra ainsi s'en trouver plus productif. L'audition des mémoires se fera ici dans cette même salle.

80 Je tiens à rappeler que c'est d'abord et avant tout aux citoyens que cette consultation publique est destinée. Les citoyens ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion.

85 Permettez-moi de vous rappeler le déroulement de la séance d'information de ce soir. Dans quelques instants, les représentants de l'Arrondissement vous présenteront le projet. Ce sera ensuite au tour du promoteur puis, à nouveau, aux représentants de l'Arrondissement de revenir nous présenter diverses précisions quant au projet de règlement. Le tout devrait durer environ une quarantaine de minutes. Alors, j'espère qu'on est bien chronométré des deux côtés.

95 Nous allons prendre par la suite une courte pause au cours de laquelle les gens qui désirent poser des questions pourront s'inscrire au registre qui va être à la table d'accueil située à l'arrière de la salle.

100 Au retour de la pause, je vous inviterai, selon l'ordre d'inscription au registre, à prendre place ici, à la table devant nous. Vous aurez droit à deux questions par intervention. Je vous demanderais de limiter au minimum les préambules, sauf si c'est indispensable pour comprendre votre question, et de réserver vos opinions plutôt pour la seconde partie de la consultation qui se tiendra plus tard en février. En procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre possible de s'informer sur le projet.

105 Puisque le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30, environ, vous aurez la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions et vous reviendrez à la table, toujours selon l'ordre d'inscription au registre.

110 Donc, mes collègues et moi sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est une procédure qui ne se veut pas trop formelle, mais qui comporte tout de même des règles de base dont l'objectif est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes. Les questions sont toujours adressées à la présidence. Toutes les réponses fournies par les représentants de la Ville ou le promoteur doivent aussi m'être adressées. Il n'y a donc aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances, dans le but de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il n'y ait un débat entre les gens de la salle, les consultants du promoteur et/ou les représentants de la Ville.

120 Les personnes-ressources qui sont aux tables devant vous sont ici pour nous apporter de l'information qui permettra d'avoir une connaissance fine du projet et une plus grande compréhension de tous ses tenants et aboutissants. La commission sera en mode écoute, mais elle peut intervenir à l'occasion pour obtenir, tout comme vous, de l'information supplémentaire ou des clarifications.

125 Si une réponse ne peut être donnée au cours de la présente séance, elle devra être
fournie lors d'une prochaine séance, si celle-ci s'avérait nécessaire, ou encore par écrit dans les
meilleurs délais. Toutes les réponses sont publiques. Elles font partie du dossier de
documentation qui est accessible à tous. Les séances sont enregistrées et les transcriptions
écrites de tout ce qui est dit seront disponibles dans le site Internet de l'Office, généralement
quelques jours après la soirée d'information. Toute la documentation est également disponible
130 au bureau de l'Office, à l'Hôtel-de-Ville de la Ville de Montréal et ainsi qu'au bureau de
l'arrondissement du Sud-Ouest. Les adresses correspondantes sont également indiquées dans
le dépliant.

135 En terminant cette introduction, j'aimerais rappeler que j'ai pour tâche principale de
favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous et à toutes de bien se
renseigner sur le projet. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et de courtoisie. Pour cette
raison, je ne permettrai à aucun moment des formes de manifestation, que ce soit d'approbation
ou de désapprobation, ni de remarques désobligeantes, de propos diffamatoires ou encore
d'attitudes méprisantes.

140 De plus, j'aimerais porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office
doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. C'est pourquoi les personnes
qui font partie d'une commission ou qui la président s'engagent à respecter le code de
déontologie des commissaires de l'Office. Vous pouvez prendre connaissance de ce code à la
table d'accueil ou dans le site Internet de l'Office.

145 Ces précisions étant faites, j'inviterais maintenant madame Julie Nadon à nous présenter
les personnes-ressources qui l'accompagnent avant de céder la parole à monsieur Olivier
Carignan de Carufel qui fera la présentation au nom de l'Arrondissement.

150 Madame Nadon.

Mme JULIE NADON :

155

Merci. Bonsoir! Donc en soutien à monsieur Carignan de Carufel et moi-même, de l'Arrondissement, madame Caroline Ledoux, qui est chef de section à la circulation; de la Ville de Montréal, monsieur Bernard Cyr, Service de l'habitation, et dans la salle, j'aimerais souligner la présence des conseillères municipales, madame Roy et madame Fournier. Je suis désolée, je n'ai pas vu d'autres conseillers, conseillères pour l'instant, si c'est le cas. Merci.

160

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Nadon. Monsieur de Carufel.

165

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Bonsoir! Donc, bienvenue à cette consultation publique. Avant de procéder au projet de modification au règlement qui a autorisé le projet du Nordelec, d'abord, je vais vous présenter un peu la structure de la présentation.

170

Tout d'abord, va se diviser la première partie, ça va être une mise en contexte. Je vais faire un peu l'historique du développement du secteur, le territoire d'application, un résumé du projet présenté en 2006, les objectifs et les principes directeurs qui ont encadré toute cette modification réglementaire, le résumé des modifications réglementaires réalisées en 2006 et, finalement, l'évolution entre 2006 et 2012. Et je vais aussi mentionner la démarche de modification réglementaire. Et ensuite, je vous présenterai la seconde partie, après que le promoteur ait présenté le projet de modification.

175

180

Donc, tout d'abord, Le Nordelec est situé dans l'arrondissement Sud-Ouest, plus précisément dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. C'est un secteur qui est situé à proximité du centre-ville et surtout à proximité du Canal-de-Lachine, qui est un secteur qui était historiquement, qui a été développé à des fins industrielles dû à la présence de cette voie maritime qui permettait le transport des marchandises et aussi à la présence du chemin de fer à

185 proximité. Et le fait, aussi, que le canal Lachine était une source hydraulique qui permettait d'avoir l'électricité pour les entreprises qui s'établissaient à cet endroit-là.

190 Donc, cependant, avec la nationalisation de l'électricité qui a unifié la tarification, avec le changement de mode de transport qui s'est orienté davantage vers le camionnage, l'ouverture de la voie maritime en 1959 et la fermeture du Canal en 1970, ce secteur a entrepris une époque un peu en déclin. Les industries ont quitté tranquillement ce secteur et on a vu une transformation des types d'emplois qu'on pouvait retrouver dans le secteur qui s'orientait de plus en plus vers l'activité de type services tertiaires comme tels. Et un élément qui a été majeur pour la transformation de ce milieu-là, ça a été la réouverture du canal Lachine et tout le projet de
195 mise en valeur du canal et de ses abords, avec plusieurs investissements publics, que ce soit de la part du fédéral que de la part de la municipalité, pour aménager ce site à des fins orientées vers le récréotouristique.

200 Donc, on s'est aperçu que c'est un secteur qui est en transformation, qui s'oriente de plus en plus vers des activités mixtes de bureaux et de résidences, comme en témoigne le projet de la Redpath, Corticelli qui est juste en face du Nordelec. Il y a aussi le Château Saint-Ambroise qui est un peu dans l'ouest, le projet Dompark, les Bassins du Nouveau Havre, Pixcom, donc on voit vraiment la dynamique qui s'établit depuis quelques années dans ce secteur-ci.

205 Donc, plus précisément, le territoire d'application est séparé par la rue Saint-Patrick au nord, la rue Centre au sud, la rue Montmorency et la rue Shearer. Donc, lors de la demande de modification réglementaire en 2006, une bonne partie de l'îlot B et les deux îlots C, ici, étaient utilisés à des fins de stationnement, environ 500 places. Et dans le bâtiment de l'îlot A, le gros bâtiment principal, il y avait environ 238 entreprises, 1300 emplois et plus de 30 % de vacances
210 dans l'immeuble. Et il y avait plusieurs investissements qui devaient être faits à l'intérieur du bâtiment. Et, aussi, si on regarde le bâtiment comme tel, on voit vraiment que c'est un immeuble d'intérêt patrimonial pour l'Arrondissement et c'est un point de repère pour tout le quartier, par son gabarit imposant.

215 Donc ensuite, concernant l'historique un peu du bâtiment, donc le bâtiment a été vacant
suite à la fermeture de la Northern Electric. Le bâtiment a été acquis par une société
paramunicipale au début des années 90, pour essayer de faire de quoi avec cet immeuble très
imposant. Donc, il y a plusieurs entreprises de haute technologie qui se sont installées.
Cependant, dans les années 2000, la société paramunicipale a dû vendre le bâtiment à cause
220 des investissements majeurs qui devaient être effectués et le manque de fonds que cette société
avait.

 Donc, il a été vendu au privé et a été acquis par le propriétaire actuel en 2003, et il y a eu
une demande en 2006 pour une modification à la fois au Plan d'urbanisme et au règlement
225 d'urbanisme.

 Donc, le projet comme tel se divise en trois grands îlots : donc l'îlot Nordelec, l'îlot avec le
bâtiment existant, on est venu autoriser une hauteur de 43.5 mètres qui équivaut au point le plus
haut du bâtiment; on a permis l'agrandissement des ailes existantes à des fins d'habitation; on a
230 permis la conversion des trois dernières ailes du bâtiment existant à des fins d'habitation; et on a
permis l'aménagement d'une aire de stationnement hors sol, sur quatre niveaux, dans
l'agrandissement faisant face à la rue Saint-Patrick.

 À tous les niveaux du bâtiment, on est venu autoriser les usages qui étaient déjà
235 actuellement dans le bâtiment, c'est-à-dire des usages industriels, bureaux, transport,
distribution, entreposage. Donc on a maintenu ces activités-là et on ajouté l'usage garderie, salle
d'exposition, salle de réception et salle de réunions. Au niveau du rez-de-chaussée, seulement,
on est venu autoriser la vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises,
comme des petites épiceries, des petits dépanneurs, par exemple, et aussi des galeries,
240 musées, garderies. Et on a restreint la superficie à une surface de 1500 mètres carrés maximum.

 Au niveau de l'îlot B, on est venu autoriser la construction de bâtiments de huit étages
ayant un maximum de 25 mètres dans l'îlot, et on a autorisé l'usage habitation à tous les
niveaux. Ensuite, concernant le rez-de-chaussée, on est venu autoriser, au niveau de la rue
245 Saint-Patrick, des établissements de vente de détail et de services généraux, en excluant

certains usages comme les bars, les carburants, hôtels, salles de billard, et on est venu autoriser aussi salles d'exposition, salles de réception, salles de réunions pour une superficie maximale de 1500 mètres carrés, aussi.

250 Sur la rue Montmorency et face à la rue de la Sucrierie, maintenant, autrefois appelée Richmond, on est venu autoriser des ateliers d'artistes et d'artisans au niveau du rez-de-chaussée, et au niveau du deuxième et du troisième étage, pour faire face à l'interface avec la rue Saint-Patrick, on est venu permettre des usages bureaux au deuxième et au troisième étage.

255 Finalement, concernant les deux îlots C, c'est des îlots qui ont été cédés à des fins de logements sociaux. D'abord, il y a l'îlot C qui a permis la construction d'un bâtiment de trois étages à des fins d'habitation, et c'est dessiné pour des logements pour familles. Et ici, vous avez l'îlot C Est, qui a permis une construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 25 mètres avec une densité maximale de 5.6 pour l'usage habitation, et cette fois-ci, c'est destiné
260 davantage aux personnes âgées en termes de logement social.

Donc, les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville qui ont été utilisés, dans le fond, dans cette réflexion-là, pour venir autoriser cette modification réglementaire : donc d'abord, favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014, donc stimuler la construction de
265 logements sur des terrains vacants propices à la construction résidentielle; soutenir le changement de vocation à des fins résidentielles dans les secteurs de bâtiments actuellement occupés à des fins autres qu'habitation; diversifier, renforcer l'activité autour de la couronne centrale; et convertir des activités mixtes, des espaces industriels en mutation qui offrent des possibilités intéressantes de remaillage avec le tissu résidentiel; et préserver le patrimoine
270 archéologique et industriel.

Donc, c'est des objectifs puis des actions contenus dans le Plan d'urbanisme qui ont participé à l'analyse du dossier. Et au niveau plus du chapitre d'arrondissement, on a aussi fait une synthèse des principes et des objectifs directeurs qui ont été utilisés. Donc préserver,
275 revitaliser et consolider l'emploi, restaurer des immeubles patrimoniaux, mixité des fonctions, mixité sociale, donc il y a différents objectifs et principes qui ont encadré cet aspect-là.

280 Donc, en ce qui concerne les modifications réglementaires en 2006, on est venu modifier le Plan d'urbanisme pour ce qui concerne l'affectation du sol, la densité, les limites de hauteur. Donc, on est venu autoriser une affectation du sol mixte, ce qui a permis l'introduction de la fonction résidentielle. Et pour encadrer tout ce projet-là, on est venu adopter un règlement en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, donc pour tout englober ce projet.

285 Et aussi, pour tous les aspects qui ne pouvaient pas être englobés par une réglementation, on a signé une entente de développement, la Ville avec le promoteur, pour certains points, dont la stratégie d'inclusion de logements abordables qui consistait, pour les logements sociaux, en la cession des îlots C gratuitement et décontaminés, le 15 % de logements abordables qui est réparti proportionnellement dans les îlots A et B.

290 Il y a la politique de développement durable. Donc, on voulait introduire des toitures écologiques puis que le promoteur introduise le programme Allégo avec Voyagez-futé – il va vous expliquer plus tard en quoi ça consiste. On est venu aussi encadrer tout l'aménagement du domaine public, les conditions de cession de la rue de la Sucrierie, donc le prolongement de la rue de la Sucrierie, toutes les conditions de réaménagement du domaine public sur la rue Saint-Patrick, l'implantation de nouveaux feux de circulation aussi, tout a été encadré par ça. On a aussi demandé des garanties bancaires et on a demandé une contribution monétaire de l'ordre de 300 000 \$ pour l'aménagement de parcs dans le quartier.

300 Donc, on nous a demandé de faire un peu un parallèle puis voir la continuité avec... On a adopté récemment un plan, pas adopté, mais on a été présenté un Plan directeur sur les parcs et espaces verts. Ce plan-là sert de guide, dans le fond, pour tout ce qui concerne la question des parcs. Donc, la problématique principale c'est que la desserte du Sud-Ouest, la problématique de la desserte du Sud-Ouest n'est pas celle de la quantité de parcs offerts, mais bien la dimension des parcs qui sont faits et la répartition dans le territoire et des cinq principes directeurs qui ont été mentionnés. Donc, c'est miser beaucoup sur la restauration des parcs existants qui sont vétustes et en mauvais états, l'introduction d'une vision d'ensemble, créer un réseau de parcs en spécialisant chacun des parcs entre eux, miser sur le parc du Canal-de-Lachine, puis favoriser des accès à proximité.

310 Donc, juste à titre d'information. Ce qui était souhaité par l'Arrondissement, c'est que
l'argent qui a été offert par le promoteur soit réservé pour le réaménagement du parc Joe Beef.
Ce qui est proposé actuellement dans le Plan directeur, mais qui n'est pas final, c'est le
réaménagement complet du parc en incluant des aires de jeux deux à cinq ans et de cinq à
douze ans, une aire de détente centrale puis une plaine de jeux, et la conversion du terrain de
baseball en terrain de soccer de façon plus permanente. Et aussi mentionner que
l'Arrondissement est en train de travailler, en faisant une demande de fonds à travers le
315 programme d'amélioration des aménagements des parcs, pour le réaménagement du square
Saint-Patrick qui est situé ici.

320 Il y a aussi entretemps, 2006 et 2012, suite à l'adoption de plusieurs projets au bord du
canal, l'Arrondissement a senti nécessaire de faire une grande démarche de consultation qui a
été menée en 2010 pour faire une mise à jour des préoccupations puis des principes directeurs
qu'on doit étudier pour l'analyse des dossiers au bord du canal Lachine. C'est fait en trois
grandes étapes : tout d'abord, il y a eu un atelier de discussions avec les acteurs du milieu qui
comptaient à la fois des gens du domaine communautaire, des experts, des gens de la Ville,
pour tout ce qui concerne les enjeux d'appropriation du secteur. Donc, c'était d'identifier les
325 lacunes, esquisser des éléments de soumission qui avaient été entrepris par ça.

330 Par le fait même, on a fait aussi un sondage auprès de la population pour connaître les
habitudes et les opinions et les perceptions qu'ils ont par rapport au canal et leur utilisation. Et,
aussi, il y a eu une séance publique qui a été tenue le 7 juin 2010 pour tout ce qui concerne les
priorités des instances publiques; c'est quoi les frais d'appropriation au canal puis comment on
devrait encadrer l'aménagement public et privé. Ce qui a fini par, avec toutes ces informations
qui ont ressorti et en faisant une synthèse de toutes les orientations et les objectifs qui avaient
été mis dans les différents documents de planification, comme le Plan d'urbanisme ou le Plan
directeur de Parcs Canada, on a fait, on a élaboré différents principes d'aménagement,
335 développement, que ce soit à la fois pour le domaine public, que ce soit pour le domaine privé, et
qui sert, dans le fond, pour toutes les demandes qui sont faites dans le secteur près du Canal-
de-Lachine.

340 Il y a aussi l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Un
des objectifs principaux, c'est vraiment d'orienter 40 % de la croissance des ménages dans les
points d'accès au réseau de transport en commun, en structurant afin de développer des
quartiers de type TOD, donc qui veut dire plutôt plus dense, mixte, qui favorise l'utilisation du
transport en commun. Et si on analyse aussi les projets qui ont été approuvés dans le secteur,
345 on voit vraiment qu'il y a une confirmation de la volonté de créer un secteur mixte, tant au niveau
des activités, des fonctions qu'au niveau social, et la volonté de créer un environnement un peu
plus dense qui favorise l'utilisation du transport en collectif et actif.

350 Donc, avant que monsieur Dufresne entame le projet, juste mentionner que le règlement,
puisque l'outil qui avait été utilisé pour encadrer le projet, c'est un règlement en vertu de l'article
89 de la Charte, on n'a pas le choix, pour le modifier, d'utiliser le même outil. Donc, le Conseil de
ville peut, par règlement, permettre, malgré toute réglementation du Conseil d'arrondissement, la
réalisation d'un projet relatif à l'établissement résidentiel, commercial ou industriel situé hors du
centre des affaires, dont la superficie est supérieure à 25 000 mètres carrés, ce qui est le cas du
projet du Nordelec.

355 Voici les différentes étapes. Donc, il y a eu une analyse des services. Ça a été présenté
à deux comités aviseurs : le Comité consultatif d'urbanisme qui relève du Conseil
d'arrondissement, et le Comité architecture et urbanisme qui relève du Conseil municipal. Il y a
une adoption, un avis de motion puis une adoption du premier projet de règlement au conseil
360 municipal le 22 novembre et maintenant, c'est les audiences publiques officielles de l'OCPM.

Maintenant, je cède la place à...

LA PRÉSIDENTE :

365 Merci, Monsieur Carignan de Carufel et doublement d'avoir tenu votre temps. C'est très
apprécié. J'inviterais maintenant monsieur Michel Dufresne à nous présenter les experts qui
l'accompagnent, avant de céder la parole à vous-même.

370 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Merci beaucoup.

375 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dufresne, pouvez-vous nous présenter d'abord les experts qui vous accompagnent?

380 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Absolument. Alors, les représentants du promoteur c'est monsieur John Piazza à ma droite et également présent dans la salle monsieur Shahar Davidi qui est également un représentant du client et du groupe El-Ad.

385 Parmi les groupes de consultants, il y a ma collègue Andréa Mac Elwee, qui est la chargée de projet et l'architecte du projet Le Nordelec, qui est accompagnée aussi de son collègue Orlando. Rosalie Hubert, urbaniste et Myriam Villemont, ingénieure en circulation du groupe Cima. Donc, merci d'être ici ce soir.

390 Alors, merci beaucoup et merci d'être présents ce soir malgré la tempête et la partie d'hockey. Ça démontre peut-être l'intérêt que vous avez pour le projet et aussi la curiosité de voir les modifications qui sont apportées pour le projet qui, normalement, devrait débiter ce printemps, suite aux consultations publiques.

395 Je vais aborder trois points. Je ne passerai pas beaucoup de temps sur la mise en contexte, je crois que mon collègue Olivier a très, très bien fait la mise en contexte. On va parler de l'avancement du projet. Malgré le scepticisme, il y a énormément de travail qui a été fait depuis 2006 dans le développement du projet et en parallèle avec le projet, et on va rapidement vous faire part des changements qui ont été apportés au projet. Et je laisserai le soin à Olivier, de
400 l'Arrondissement, de présenter l'implication de ces changements-là sur le règlement qui a été

adopté en 2006. Je vais m'en tenir plutôt à vous expliquer les changements qui ont été apportés comme tels au projet.

405 Alors, la mise en contexte – je pense que vous connaissez maintenant le territoire –, simplement pour vous dire que les changements qui sont demandés portent principalement sur l'îlot A puisque l'îlot C a déjà été cédé en 2009 et la construction du logement social est présentement en cours.

410 Alors, vous connaissez très bien le bâtiment puisqu'il est très, très présent. C'est un bâtiment assez imposant dans le paysage urbain de Pointe-Saint-Charles et dans l'arrondissement.

415 Rapidement, c'est toujours à peu près le même contexte où on se trouve en présence d'un bâtiment de huit étages avec un stationnement qui fait autour de 400 places actuellement. En 2006, évidemment, il y avait plus de places de stationnement. On parlait d'une centaine de stationnements de plus qui étaient dans l'îlot C et évidemment qui ont fait place à la construction du logement social. Et le projet de 2006, je crois qu'Olivier vous l'a très, très bien décrit, mais globalement, ce qu'on proposait c'est 1015 unités à terme pour l'îlot A et B.

420 On voit ici la vue qui avait été présentée en 2006. Je l'ai remis pour simplement vous dire que le projet est sensiblement le même, autant au niveau de l'implantation des bâtiments que des hauteurs et des gabarits et même de l'image architecturale qu'on avait présentée à l'époque. Donc, de façon très générale, le projet est sensiblement le même que ce qui avait été présenté en 2006.

425
430 Maintenant, je pense que c'est important de souligner l'avancement du projet. Vous avez une vue en perspective du projet qui est en cours et qui est, dans le fond, la première phase du projet, qui est l'îlot qu'on dit du bâtiment Le Nordelec. On voit ici une vue à partir de Saint-Patrick. C'est ce qu'on vous avait présenté en 2006. On va se retrouver avec un basilaire qui va, dans le fond, épouser la forme de l'ancien bâtiment existant. Donc, la structure qui a été présentement

démolie, pour les gens qui ont porté attention, et on ne prolonge que les ailes résidentielles qui sont le prolongement des ailes commerciales qui existent actuellement dans l'immeuble.

435 Donc, c'est à peu près l'image la plus récente que vous voyez en ce moment et avec une nouvelle entrée qui n'existe pas actuellement sur Saint-Patrick, avec une nouvelle image pour donner l'entrée également à partir de Saint-Patrick.

440 On voit quelques vues de la situation existante, des conditions existantes à votre gauche, et avec le prolongement des ailes, pour voir un peu que, finalement, c'est l'extension des ailes qui est, dans le fond, un projet inachevé. En 2006 et à l'époque, on avait un projet de poursuivre ces ailes-là, comme on voit sur l'aile qui est sur Richmond, aujourd'hui de la Sucrerie, donc complètement à votre gauche, donc on ne fait que prolonger les ailes, mais pour une vocation résidentielle.

445 On voit ici une autre vue prise à partir de la rue Shearer. On a conservé le bâtiment de deux étages qui existait, il est toujours en place malgré la démolition, et on voit qu'on l'a intégré adéquatement avec le nouveau projet d'agrandissement.

450 Peut-être que c'est les statistiques qui intéressent certains d'entre vous, et ce tableau se retrouve dans le document qui est sur le site Internet. Évidemment, je n'irai pas dans le détail, mais je vous dirais qu'en 2006, nous avions 1015 unités résidentielles et on en projette 1305, et je vous expliquerai un peu plus tard pourquoi il y a une augmentation de 290 unités.

455 On a une légère augmentation, pas une légère, mais il y a une augmentation de 8000 mètres carrés de superficie dédiée au résidentiel, qui est dû au remplacement des stationnements par du résidentiel. Alors, c'est ce qui explique qu'on a un accroissement des mètres carrés dans le projet. Et on a également, selon un peu la clientèle et le marché qui est place, on a réduit sensiblement la superficie moyenne des unités de logement.

460 Donc, dans le bâtiment existant, là où il est prévu de convertir les trois derniers niveaux, on va se retrouver plus avec des unités qui vont faire autour de 800 pieds carrés plutôt que 950

465 pieds carrés, tandis qu'on conserve à peu près, dans les nouvelles ailes, une superficie moyenne variant de 800 à 900 pieds carrés. Donc, ces ajustements-là, dans les superficies de logements, font en sorte qu'on a un accroissement de logements dans les superficies prévues en 2006.

470 Ce qui est en cours actuellement c'est, entre autres, la démolition des garages et des entrepôts qui se trouvent sur Saint-Patrick. Donc, on doit noter que le bâtiment qui fait le coin de Shearer et Saint-Patrick sera conservé – ça fait partie de l'entente de 2006 – et également ce qui était prévu, c'est de conserver tous les artefacts. Alors, tous les éléments ornementaux, les lampadaires, les grosses pierres, même certains des équipements qu'on a trouvés à l'intérieur de l'immeuble démoli ont été conservés et la plupart des éléments de démolition ont fait l'objet, dans le devis, de dispositions précises afin d'en disposer selon les règles de l'art et non pas de les mettre dans des lieux de décharge, mais plutôt qui ont été recyclés, ces matériaux-là, tels que la brique ou d'autres matériaux de ce type-là.

475 Alors, on voit une vue de la partie démolie actuellement donnant sur Saint-Patrick, qui va faire place, dans le fond, au nouveau stationnement et au nouveau rez-de-chaussée commercial donnant sur Saint-Patrick.

480 Alors, peut-être un petit schéma simple pour vous expliquer qu'essentiellement, ce qu'on voit à votre gauche, en haut, c'est le bâtiment existant avec sa démolition. On va simplement ajouter deux niveaux de stationnement en sous-sol, un rez-de-chaussée commercial qui va reprendre le gabarit du bâtiment existant et l'ajout de trois ailes. Dans la nouvelle mouture, je crois qu'il y a peut-être une amélioration importante, c'est donc qu'on va créer soit des toitures vertes ou des jardins verts sur les toitures ou des verrières avec des jardins intérieurs dans les ailes, entre les ailes sur le niveau du rez-de-chaussée, dans le rez-de-chaussée commercial.

490 Donc, ce qu'on cherche à faire c'est verdir davantage, parce que c'est un immeuble qui est assez monolithique et qui a très, très peu d'espaces, je vous dirais, collectifs ou communs pour les employés et les travailleurs du bâtiment.

495 Alors, on voit ici quelques vues. C'est un travail qu'à peu près personne n'a vu à ce jour. Je pense même que la CCU n'a pas encore vu ces vues, mais on est en train de développer tout un concept de terrasse là où étaient prévus les stationnements hors sol à l'époque. On a cru bon d'enlever ces stationnements-là et d'en faire plutôt des résidences avec de grands jardins à proximité.

500 On voit quelques vues entre les ailes. Donc, toutes les passerelles qu'on voit à partir de Saint-Patrick sont conservées et restaurées et de grands jardins sont faits sur la toiture du rez-de-chaussée commercial.

505 On voit une deuxième vue regardant vers Saint-Patrick. Donc, on voit, à votre gauche, les nouvelles ailes résidentielles où, suite à quelques rencontres qu'on a eues avec l'Arrondissement et au CCU, on nous a demandé d'avoir une facture qui se rapproche davantage du bâtiment existant, donc avec un emploi de maçonnerie de même couleur, avec un pourcentage de fenestration qui rappelle un peu le langage architectural du bâtiment existant.

510 Au niveau de la commémoration, on a plusieurs axes de circulation à l'intérieur du projet. Pour les gens qui connaissent un peu l'immeuble, soit dans les axes est-ouest. Tous les éléments qu'on a récupérés, que ce soit les pierres, on a même des artefacts de type... des pièces mécaniques, des panneaux électriques, ces éléments-là vont être intégrés dans tous ces corridors communs là pour mettre en valeur – c'est quand même un bâtiment qui a une histoire exceptionnelle, il y a eu plus de 3000 travailleurs dans cet immeuble-là, donc on trouvait important de commémorer ces travailleurs-là et cette activité-là dans le quartier. Donc, il y a tout un concept qui est en train de se développer dans les corridors communs pour pouvoir mettre en valeur ces éléments-là.

520 Maintenant, parallèlement au projet qui est en cours, je vous dirais que le promoteur, malgré le fait que le projet n'a pas démarré dans le sens qu'il n'est pas en construction, a souhaité quand même aller de l'avant avec les engagements qu'il avait pris auprès de la population, en ce sens que dès 2009, le terrain de l'îlot C a été décontaminé. Il y a également une étude archéologique qui avait été faite à la demande de l'Arrondissement. Le terrain a été

525 cédé en 2010 et actuellement, il y a 172 logements qui sont en construction, certains pour des personnes âgées – ce n'est pas tout à fait 130, c'est 115, excusez-moi, pour les personnes âgées – plus 15 logements de logements familiaux, plus 42 logements pour familles, dans les deux terrains qui se trouvent sur la rue Richardson.

530 Alors, on voit ici les projets en construction. Donc, on est très, très heureux que le projet soit en cours, parce que ça va un peu lancer que oui, en effet le projet démarre et il y a des changements qui sont en train de s'opérer autour.

535 On avait également pris un engagement de souscrire au programme Allégo, donc avec l'organisme Voyagez-futé, et je peux vous dire que j'ai poussé très fort auprès du gestionnaire de l'immeuble pour mettre en place ce comité-là, qui est en place depuis 2009. Et je dois vous dire aussi que maintenant nos bureaux sont dans l'immeuble. Alors, j'avais intérêt à ce que, au niveau du transport actif et collectif, que ça fonctionne adéquatement.

540 Alors, on a installé une navette entre Le Nordelec et la station Lionel-Groulx, parce qu'en ce moment, il y a un service de transport en commun qui est inadéquat en fonction des heures des travailleurs qui ne sont pas nécessairement entre 7 h et 9 h. On a également un programme de covoiturage qui a été mis en place dans l'immeuble. Il y a l'installation d'un poste Bixi – il y en a qu'un seul, malheureusement, du côté sud du canal et c'est parce qu'on a fait beaucoup de pression auprès de l'Arrondissement et de l'organisme qui gère ça, qu'il y en ait un maintenant, puis on souhaite qu'il y en ait d'autres.

545 Il y a un poste d'appel de taxis. Il y a une augmentation dans l'offre de stationnement pour vélos, intérieur et extérieur, qui a été faite et qui va être bonifiée lors de la construction du projet et il y a également une enquête qui se fait chaque année auprès de la clientèle de travailleurs et de clients autour, pour voir quelles sont leurs habitudes de transport et de déplacement. Chaque année, on fait un événement de sensibilisation aussi, avec de la réparation de vélos, des kiosques, etc.

550

555 Les mesures à venir, c'est l'aménagement de douches et de vestiaires, parce que ça, ça a été un besoin qui a été exprimé. On va rajouter des espaces de vélos, à la fois pour la clientèle de travailleurs que pour les nouveau résidents, même si c'est prescrit dans la réglementation. Et on va mettre en place trois cases de stationnement avec l'organisme Communauto qui, pour le moment, ne voit pas opportun de le faire parce que la clientèle n'est pas encore là et il y a un poste tout près, à proximité.

560 Je vous montre quelques photos des événements qu'on organise à chaque année, de réparation, de sensibilisation. Les affiches qu'on fait pour sensibiliser de la présence d'une navette, tout ça, pour faire en sorte d'enlever la pression au niveau de la demande en stationnement et de changer les modes pour éviter qu'on ait juste de l'auto solo dans ce secteur-là.

565 L'enquête a été assez révélatrice là-dessus. Il y a 67 % des usagers, des travailleurs qui utilisent des transports en commun, le vélo, la marche et le covoiturage. Si j'enlève le maigre 8 % du covoiturage, on se retrouve à tout près de 60 % de notre clientèle du Nordelec qui vient en transport en commun ou en transport actif. Donc, il y a 33 % seulement d'employés qui viennent avec leur voiture. Alors, on considère qu'on veut maintenir ce rythme-là et dans les stratégies qu'on développe dans les années à venir, c'est d'enlever le plus possible de pression sur la demande en stationnement. Alors, on n'a que 400 cases de stationnement pour plus de 2000 employés. Alors, vous comprenez qu'il faut avoir des stratégies solides pour éviter que ça se traduise par trop de stationnement.

570
575 Alors, peut-être un des éléments qui a fait l'objet de beaucoup de discussions en 2006, c'est le fait qu'il y aurait une perte d'emploi par la conversion des trois niveaux du bâtiment existant, et il y a eu un engagement ferme de la part du promoteur de s'assurer qu'on ne perde pas d'emploi puis qu'au contraire, qu'on le préserve et qu'on l'augmente.

580 Alors, on a les statistiques pour vous montrer que l'effort a été fait. Alors, si on regarde, peut-être juste souligner certains éléments, mais ça se retrouve dans le document qui est sur le site, mais on a augmenté – tantôt, Olivier mentionnait qu'il y avait 30 % de vacances dans

585 l'immeuble – on a augmenté ce taux d'occupation-là à près de 79 % dans l'ensemble de l'immeuble. On est donc passé, on a donc augmenté le taux d'occupation de 14 % dans l'immeuble depuis 2006.

590 Malgré le fait qu'on est passé de 238 entreprises à 177, on est passé de 1294 employés à 2031 dans l'immeuble, soit une augmentation de 50 %. Ça s'explique par le fait que la stratégie du promoteur c'était d'enlever les espaces dédiés à l'entreposage uniquement, qui ne génèrent pas d'emploi ou très peu, au profit d'entreprises de création de beaucoup d'emplois.

595 Alors, je vous donne, à titre d'exemple, notre bureau, juste pour illustrer. On occupe une aile qui est le sixième étage, il y a 100 employés dans cette aile-là, alors qu'on pouvait retrouver à l'époque une imprimerie ou un entrepôt de livres pour quatre employés pour la même superficie donnée.

600 Donc, ce que ça crée, c'est que ça crée des demandes en service, ça crée des demandes d'autres besoins qui peuvent, je crois, éventuellement être... qu'on peut répondre, soit par l'ajout de commerces sur la rue Centre ou éventuellement des commerces dans l'immeuble, parce qu'on n'a qu'un seul restaurant qui dessert l'ensemble des 2000 employés.

605 L'autre préoccupation, c'est le départ d'entreprises une fois qu'on convertirait. Alors, on a fait un examen sérieux et actuellement il y a 96 000 pieds carrés de disponibles dans l'immeuble et on doit relocaliser 81 000 pieds carrés des entreprises qui seraient appelées à se déplacer suite à la reconversion à des fins résidentielles. Donc, c'est un engagement et c'est ce qu'on va faire, faire en sorte que les entreprises qui sont sur place, dont la nôtre qui est au sixième étage, puissent être relocalisées dans les autres ailes qui sont présentement disponibles.

610 Alors, on voit un peu le genre d'entreprises qu'on retrouve aujourd'hui, qui sont de tout ordre, autant des entreprises de création, de production et autres dans l'immeuble. Certaines démarches sont toujours en cours, telle que la cession de la rue de la Sucrierie qui est anciennement la rue Richmond, qui était également un engagement. Donc cette rue-là sera

615 cédée, décontaminée et aménagée en surface avec trottoir, plantation, éclairage. Et on va également faire des aménagements au pourtour de l'immeuble suite aux travaux.

Tantôt, Olivier vous a parlé de la contribution de 300 000 \$ pour fins de parcs et on est content d'entendre que ça va servir pour des parcs à proximité.

620 Le promoteur a fait l'objet d'une demande de subvention par le projet Climasol pour décontaminer les îlots A, B et la rue de la Sucrierie aussi. Et on prévoit présenter le projet pour révision architecturale au CCU après les consultations publiques et dépendamment de l'issue de la consultation, mais qui serait probablement au printemps.

625 Alors, il me reste peut-être cinq minutes? Il me reste deux minutes? C'est parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Trois minutes.

630

M. MICHEL DUFRESNE :

635 Trois minutes, c'est encore mieux. Alors donc, je vais vous faire rapidement le tour des changements qui sont apportés et j'imagine que si ce n'est pas très clair, il y a une période de questions, et je peux comprendre que c'est un peu technique.

640 Alors, je vous montre les deux plans d'ensemble 2006-2011, et j'ai envie de dire : « cherchez l'erreur », mais essentiellement, comme j'ai dit tantôt, au niveau de l'implantation des hauteurs, etc., c'est à peu près le même type de projet. Et à cet égard-là, il y a très, très peu de changements dans ce qui avait été présenté.

Peut-être le changement le plus important, et je vais essayer de vous le pointer sur la coupe, ici – je ne sais pas si vous voyez mon petit pointeur en bas? Alors, il était prévu trois niveaux et demi de stationnement hors sol donnant sur Saint-Patrick. Et avec la révision du projet

645 qu'on a faite l'année dernière, on a cru bon de dire : « Est-ce qu'il y a lieu de faire du
stationnement hors sol, alors qu'on peut le mettre en souterrain? Et peut-être que la demande ne
sera pas aussi forte. » Donc, on a décidé de remplacer ces stationnements-là hors sol par des
unités d'habitation, qu'on voit ici. Donc ce qu'on voit à votre gauche, c'est le projet de 2006, ce
qui est à droite, c'est le même projet, révision 2011.

650 Alors, on voit ici que plutôt que d'avoir des stationnements pour chaque étage, pour ces
trois niveaux-là, on a va tout simplement poursuivre les barres, et avec une barre qui vient fermer
la partie avant sur Saint-Patrick jusqu'au niveau du rez-de-chaussée. Alors, on voit ici juste une
portion, dépendamment où la coupe est faite, et on s'en va jusqu'au rez-de-chaussée. On va voir
655 mieux un petit peu plus loin.

Alors, si je prends un autre étage. Alors, ces barres-là vont se poursuivre jusqu'au niveau
du rez-de-chaussée et les trois niveaux de stationnement, les trois niveaux et demi sont
complètement éliminés hors sol. Et on va faire, en sous-sol, deux niveaux de stationnement
660 plutôt qu'un seul qui était prévu initialement. Alors, ce changement-là ajoute au projet 170 unités
à la place des stationnements, donc dans ces trois niveaux et demi là, par deux niveaux qui sont
en sous-sol.

Alors, l'entente qu'on a conclue avec l'Arrondissement et la Ville de Montréal au niveau
665 du service de l'habitation, c'est que ces 170 unités résidentielles là étaient 170 nouvelles unités
et nouvelles superficies qui s'ajoutaient au projet par rapport au projet de 2006. On a donc
convenu de payer une contribution supplémentaire, monétaire supplémentaire, pour le logement
social, et ce montant-là est un montant de 375 000 \$. Les deux projets de l'îlot C étaient trop
avancés, ils sont en construction. On aurait peut-être pu repenser ou redéfinir le projet, mais on a
670 préféré donner un montant d'argent qui équivaut, équivalent à 12 500 \$ la porte pour l'équivalent
d'un 30 logements supplémentaires qu'on devrait contribuer pour les 170 unités supplémentaires
qu'on ajoute.

Alors, les stationnements, peut-être juste vous mentionner que le changement c'est
675 qu'on a deux niveaux. Alors, il y avait un niveau qui était possible en 2006. Les deux niveaux

maintenant vont se faire en sous-sol dans la version 2011 et on a regardé la possibilité d'utiliser le tréfonds de la rue Richmond, qui est aujourd'hui la rue de la Sucrierie, pour faire du stationnement, pour juste avoir un nombre de stationnements adéquat. Mais on n'a pas encore validé tout à fait la faisabilité et le coût, mais on a voulu le mettre dans le projet de règlement, mais ce n'est pas encore décidé si on va utiliser le tréfonds de la rue Richmond pour faire du stationnement souterrain.

Les entrées qu'on voit, les toutes petites flèches rouges – je m'excuse, ce n'est pas très clair – mais c'est pour vous dire que les entrées au stationnement sont les mêmes qui avaient été présentées en 2006, soit principalement à partir de la rue de la Sucrierie ou à partir de la rue Montmorency et l'étude de circulation porte sur ces mêmes entrées-là.

Alors, je vous montre rapidement, c'est mes dernières vues, donc on voit, toujours en haut, la version 2011 et en bas la version 2006. Donc on voit sensiblement que malgré le fait que les trois niveaux de stationnement ont été remplacés par du résidentiel, on a gardé la facture architecturale du bâtiment, telle qu'on vous l'avait présentée en 2006. Et peut-être les changements un peu plus significatifs, je l'ai mentionné tantôt, c'est qu'on nous a demandé de laisser tomber les murs rideaux dans les agrandissements des ailes, mais d'y aller plutôt avec une meilleure répartition de maçonnerie de brique et d'ouvertures de fenêtres telles qu'on retrouve dans le bâtiment actuel.

Le deuxième changement c'est uniquement sur la restriction qu'on avait du 1500 mètres carrés de superficie commerciale au rez-de-chaussée. On a validé avec des spécialistes en commercial, qui nous disent qu'entre autres, un des éléments importants qu'on pourrait retrouver dans le secteur, c'est un marché d'alimentation qu'on ne trouve pas actuellement dans cette partie-là. Il y en a un sur Notre-Dame au nord, il y en a sur Charlevoix, mais il n'y en a dans cette portion-ci. Et, évidemment, la restriction du 1500 mètres carrés ne nous permettrait pas, par exemple, d'intégrer – j'ai pris l'exemple du Métro qui se retrouve sur la rue Notre-Dame et où il y a du résidentiel au-dessus, mais ça ne nous permettrait pas, dans les conditions actuelles, de faire, par exemple, un marché d'alimentation dans l'édifice.

On a également des entreprises qui sont à la fois des bureaux puis à la fois des... comment on appelle ça? Pas des foires commerciales, des showrooms – excusez l’anglicisme.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Des salles de montre.

715 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Des salles de montre – je vous remercie. Alors, cette restriction-là nous contraignait un petit peu dans la possibilité de faire ce type d’équipement là ou de commerce là ou de bureaux là au rez-de-chaussée.

720 Dernier ajout, c’est le dernier étage. Olivier a mentionné qu’on a une hauteur de 43.5 mètres pour l’édifice existant. Donc on voulait, nous, sous les nouvelles ailes, ajouter un étage à l’intérieur du 43.5 mètres. Donc, on est conforme à la réglementation, mais on veut pouvoir ajouter cet étage-là à l’intérieur de la hauteur. Donc peut-être que cette élévation-là vous montre plus précisément? Alors, ça, c’est la version 2006. L’étage qu’on veut ajouter, c’est uniquement
725 cette partie-ci. Donc, on voit qu’on respecte le 43.5 mètres et la hauteur qui existe actuellement dans le bâtiment. Et dans la portion du bâtiment existant, c’est des mezzanines, et ces mezzanines-là, on pouvait les faire de plein droit dans le règlement de 2006.

730 Alors, on voit ici, à partir de Saint-Patrick, les fameuses mezzanines au-dessus. Alors, la Ville nous a demandé de faire des retraits afin qu’elles soient moins perceptibles du piéton ou visuellement, là, à partir de certains points de vue.

735 Alors, mon dernier point c’est le phasage, puisque c’est probablement un élément important de la discussion de ce soir – je pense que tu en avais parlé. On avait une contrainte assez importante dans le phasage, qui nécessitait de faire les trois ailes neuves et 300 unités dans l’îlot B avant de pouvoir convertir l’immeuble actuel. Ce qu’on voudrait proposer dans le changement de phasage, c’est ce que je vais vous présenter.

740 On veut arrimer, dans le fond, la construction d'une première aile avec une conversion
d'une première aile des trois derniers niveaux pour – et je vous expliquerai après les arguments
qui militent en faveur de ça. Donc dans le fond, la phase I, ça serait de faire le rez-de-chaussée
sur Saint-Patrick et les stationnements souterrains, une première aile neuve et la conversion de
l'aile sur la rue de la Sucrierie. Pour la phase II, faire l'aile qui est du côté ouest avec la
conversion des trois derniers niveaux pour se poursuivre avec l'aile du centre et, plus
tardivement, les ailes centrales et les trois derniers niveaux.

745
750 Donc, une des raisons pour laquelle on veut changer cette séquence-là, c'est entre
autres parce qu'on pense qu'on a atteint nos objectifs de conserver l'emploi et le nombre
d'emplois et même l'augmenter dans les parties existantes qui vont conserver l'usage emploi. On
veut pouvoir réaliser plus rapidement les logements abordables, parce qu'on pense qu'on peut
atteindre plus facilement le 15 % dans le bâtiment existant par la création de studios et de lofts.
Et le retard dans les conversions des ailes existantes peut avoir des conséquences sur les ailes
vacantes. C'est-à-dire que tant qu'on ne peut pas occuper les ailes à des fins résidentielles, les
autres ailes, on ne réussit pas à les combler. Donc là, ça nous permettrait tranquillement de venir
les occuper et d'investir dans ces ailes-là pour les rénover. Et on ne voulait pas prolonger les
755 nuisances trop grandes, tant au niveau des locataires, les travailleurs ou les employés, si vous
voulez, que les nouveaux résidents.

760 Alors, la séquence qui était proposée dans le projet de 2006 faisait en sorte que ça
reportait très, très loin dans le temps la conversion des étages supérieurs, alors que toutes les
ailes auraient été complétées. Et une chose qu'il ne faut peut-être pas négliger, c'est que les
revenus qui sont générés par, entre autres, la conversion du bâtiment existant, vont nous donner
un financement nécessaire, parce que le bâtiment actuel nécessite des restaurations très
importantes, autant au niveau de la maçonnerie, fenestration, les systèmes mécaniques et des
stationnements intérieurs qu'il faut complètement reconstruire à neuf pour la composante
765 commerciale.

Donc, ces entrées d'argent neuf là sont nécessaires pour pouvoir maintenir à niveau le
bâtiment et la composante commerciale qu'on veut garder en place.

770 Donc en conclusion, le projet, je vous ai résumé rapidement les grands changements, mais je laisserai le soin à Olivier de vous expliquer plus spécifiquement les changements dans le règlement, mais on pense que les changements demeurent quand même relativement minimaux par rapport à tout le projet de 2006 et nous sommes confiants qu'on va pouvoir aller de l'avant dès le printemps avec une première phase de travaux pour la portion résidentielle.

775 Je vous remercie beaucoup. Et je m'excuse d'avoir pris un peu plus de temps.

LA PRÉSIDENTE :

780 Oui, c'est un gros trois minutes. Monsieur Dufresne, merci. J'aimerais compter sur votre présentation. Il va avoir moyen que vous la déposiez?

M. MICHEL DUFRESNE :

785 C'est fait. Je l'ai remis à Olivier.

LA PRÉSIDENTE :

790 C'est déjà fait? O.K. Donc ça sera les deux présentations – d'ailleurs celle de l'Arrondissement également – faites ce soir seront déposées sur le site de l'Office dès demain, normalement.

795 Monsieur de Carufel, le temps filant et votre collègue, monsieur Dufresne, ayant pris un peu plus de temps, je vous demanderais d'être extrêmement expéditif, notamment sur la réglementation, en insistant sur les aspects de modification.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Oui, bien sûr. Donc en ce qui concerne la modification telle qu'elle a été amenée par monsieur Dufresne, ce serait de permettre l'aménagement de logements au-dessus du rez-de-

800 chaussée dans l'agrandissement, à la place des stationnements. Donc, tout l'aspect
d'encourager l'utilisation du transport collectif et actif puis toute la démonstration qui a été faite
autour du sondage nous ont convaincus que c'était une bonne chose, d'autant plus que même
en n'aménageant pas ces aires de stationnement là, il est toujours conforme à la réglementation,
et fournissait déjà plus que le minimum qui était requis par la réglementation.

805

Juste mentionner aussi que pour ce qui est de la question du stationnement sous la rue
de la Sucrierie, même s'il ne l'aménage pas, il est toujours conforme à la réglementation en
termes de normes minimales. Et c'était d'ailleurs une vérification qu'on avait faite, parce que c'est
à l'étude. Il faut aussi voir au niveau de la Ville si c'est faisable de permettre la conversion de
810 stationnements et il y a plusieurs conditions qui ont été mentionnées par les divers services de
l'Arrondissement.

810

En ce qui concerne la superficie, bon, c'était vraiment comme il a mentionné, c'est de
retirer la restriction de 1500 mètres carrés. Quand on s'est mis à réfléchir par rapport à ça, tout
815 en relation avec la rue Centre, on s'est demandé l'impact que ça pouvait avoir de restreindre ça.
Et après ça, on s'est dit : quels types de locaux on retrouve sur la rue Centre? Bien, c'est des
locaux qui ont moins de 1500 mètres carrés. En permettant d'autres types de dimensions de
locaux, on viendrait peut-être combler un besoin que la rue Centre ne peut pas fournir avec la
dimension des locaux qu'il y a. Et aussi, le fait qu'il y a toute la dimension de permettre
820 davantage d'entreprises puis toute la question des showrooms puis la question des bureaux,
d'essayer de maintenir le plus possible d'emplois, donc qui a contribué à favoriser cette
modification-là.

820

Ensuite, autoriser l'aménagement d'unités de stationnement sous le niveau du rez-de-
825 chaussée, donc ne pas permettre à l'extérieur ni au-dessus des niveaux restants. Modifier le
délai de réalisation du projet afin qu'il puisse profiter d'un délai de 120 mois après l'adoption du
règlement modifiant. Actuellement, il y a déjà ce délai-là, sauf qu'il y a tellement de retard dans le
dossier qu'avec ce délai-là, l'ampleur du projet, c'est impossible de le respecter, donc on
recommence le délai par rapport à ça.

830

L'éclaircissement – éclaircir le moment où les plans d'aménagement paysagers sont requis, c'est tout simplement un petit éclaircissement pour vraiment spécifier que c'est lors de l'agrandissement des ailes et lors de la construction du bâtiment qu'on va demander les plans d'aménagement paysager.

835

Éclaircir l'exigence de continuité commerciale pour un local situé au rez-de-chaussée de l'îlot A ayant front sur la rue Saint-Patrick. Donc c'était exactement la volonté qui avait été énoncée, donc de ne jamais autoriser de résidentiel au niveau de la rue Saint-Patrick au rez-de-chaussée, et c'est juste vraiment pour éclaircir que c'est vraiment une exigence de ne pas avoir de résidentiel au niveau du rez-de-chaussée qui donne sur la rue Saint-Patrick.

840

Rétablir l'exigence de respecter le nombre d'unités de stationnement maximal prévu au règlement d'urbanisme. Ça, c'est simplement une erreur puis qu'on essaie de corriger. Il n'y a jamais eu d'intention de leur permettre d'avoir plus.

845

Et ajouter des critères afin d'assurer l'intégration de toute construction dépassant le parapet du bâtiment. Donc, cet étage ou ces mezzanines, donc il y a vraiment un souci d'intégration avec le bâtiment existant, d'imposer des reculs, l'uniformité dans les différents niveaux des constructions. Donc, ça a été ajouté comme critère d'évaluation lors de l'évaluation qui va être faite en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

850

Ajouter des normes acoustiques afin d'assurer la quiétude des nouveaux résidents relativement au niveau sonore à l'intérieur d'un logement par rapport au bruit routier. Donc c'est récemment, on a instauré ça dans toutes les zones où il y avait des nuisances par rapport au bruit près des chemins de fer et près des autoroutes afin de réduire les nuisances qui pourraient être causées par les bruits de circulation. Donc, on impose ça dans les règlements depuis quelques années.

855

Ajouter un nombre de logements à 1400 afin d'assurer une taille respectable des logements. Donc, c'est un peu plus que ce qui est proposé. Ça permet un petit peu plus de flexibilité, mais en même temps on souhaite qu'il y ait des tailles assez raisonnables pour les

860

logements. Donc, c'est pour ça qu'on est venu restreindre à 1400. Autrefois, il n'y avait pas de limite en termes de nombre de logements. Et, finalement, on remplace certaines annexes afin de les actualiser par rapport au nouveau projet.

865

Concernant le phasage, monsieur Dufresne l'a très bien expliqué, juste mentionner que concernant l'aile E, c'est celle qui devra être convertie en dernier, une fois que l'îlot B va être construit, mais pour les ailes qui sont à l'intérieur c'est vraiment comme il l'a indiqué.

870

La stratégie d'inclusion de logements abordables. Bon, il l'a très bien expliqué. Donc, on a déterminé que c'était 30 logements, ce qui équivaut à 17,5 % du 170 logements. Le 17,5 au lieu du 15, c'est parce que c'est hors site. Donc, il faut le prendre dans son ensemble. Le 170 plus les logements sociaux pour déterminer le 15 %.

875

Et l'étude de la circulation, il y a une étude de circulation qui a été réalisée par Cima, donc qui conclut que les réseaux routiers... dans le fond, c'est une mise à jour par rapport à l'étude de circulation qui avait été déposée en 2006. Donc, le réseau routier est capable d'accueillir les débits supplémentaires acceptés. Cependant, les trois premières recommandations avaient déjà été émises lors de la première étude et l'implantation de feux de circulation sur la rue Saint-Patrick à la hauteur de la rue de la Sucrierie et Montmorency, c'est déjà inclus dans l'entente de développement, donc aux frais du promoteur.

880

La coordination des feux avec ceux de l'intersection de la rue Saint-Patrick et des Seigneurs, c'est déjà aux frais du promoteur dans l'entente de développement.

885

L'interdiction de stationner sur la rue Saint-Patrick entre les rues des Seigneurs et Montmorency en période de pointe, ça a déjà été pris en note par l'Arrondissement et les ajouts c'est : aménager deux voies de circulation sur la rue de la Sucrierie à l'approche de la rue Saint-Patrick. Donc ça, ça va être instauré lors de la conception de la rue; et aménager deux voies de circulation en sortie des accès de stationnement des îlots A – donc, quand on sort du garage intérieur – et de l'îlot B pour accéder à l'extérieur, ça va devoir être pris en considération dans le projet qui va être présenté.

890

895 Et juste mentionner aussi qu'il va y avoir une nouvelle ligne d'autobus pour répondre aux
besoins des citoyens; suite à plusieurs demandes, on a eu la confirmation. Donc, elle va entrer
en vigueur le 27 février. Elle attend que les travaux sur le pont Charlevoix soient complétés pour
pouvoir entrer en vigueur et, dans le fond, elle va s'ajouter à toutes les lignes de transport
existantes, y compris la 107 qui ne figure pas sur le plan, mais elle va être conservée. Ce qui va
donner plus d'options pour les différentes personnes. Et une des critiques qu'il y avait pour les
autres lignes, c'est qu'elles sont souvent prises dans le trafic du centre-ville, parce qu'ils vont
souvent dans le centre-ville. Et le fait que cette ligne-là est vraiment dans l'arrondissement Sud-
900 Ouest, elle va du métro Lionel-Groulx, passe par le métro Charlevoix et complète par le métro
LaSalle et elle sera moins pris dans le trafic. Donc à ce moment-là, elle va être en mesure de
respecter ses horaires.

905 Donc, toutes les modifications, bien, elles ont toutes été étudiées en fonction des
différents critères, des différents principes et objectifs contenus dans le Plan d'urbanisme et dans
les autres documents de planification. Et voici ce qui conclut la présentation.

LA PRÉSIDENTE :

910 Monsieur Carignan de Carufel, merci. Je comprends que l'entente de 2006 est toujours
valide?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

915 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

920 Et qu'à cette entente toujours valide s'ajoute une lettre dont vous avez fait état, là. C'est
bien ça?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

925 Oui. Bien, peut-être mentionner, je n'ai pas précisé. En fait, l'entente de développement
est toujours valide, la seule affaire qu'on a rajoutée pour le réajustement en termes de
contribution au niveau du logement social, c'est une lettre d'engagement qui est faite par le
propriétaire, appuyée par une garantie financière au même montant que le financement. Donc,
on a validé avec notre service de contentieux, ça a une valeur aussi légale qu'une lettre
930 d'entente, puis c'est aussi sécuritaire parce qu'on a une garantie bancaire par rapport à ça.
Donc, c'est pour éviter toute la procédure administrative de refaire l'entente de développement,
mais l'entente de développement est toujours valide.

LA PRÉSIDENTE :

935 Je vous remercie. Merci à vous deux pour les présentations. On va prendre une courte
pause d'une quinzaine de minutes pour se dégourdir les jambes et nous permettre de s'inscrire
au registre à l'arrière, pour ceux qui désirent poser des questions en deuxième partie. Je vous
remercie.

940

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

945 Merci de reprendre place. Mes collègues et moi aurions peut-être quelques questions de
précision pour l'Arrondissement ou le promoteur. Alors, si je peux me permettre, avant de vous
passer la parole.

950 À propos des superficies commerciales, vous aviez fait l'étude, bon, sur la rue Centre,
vous avez mentionné qu'il n'y a pas de superficie supérieure à 1500 mètres carrés, du moins
dans la proximité. Qu'est-ce qui avait justifié en 2006 de restreindre tout de même à 1500 mètres
carrés?

Mme JULIE NADON :

955

En 2006, lorsqu'on avait mis le maximum, en fait, c'est qu'on voulait, plutôt à l'inverse, éviter les plus grosses superficies et on croyait à ce moment-là qu'on éviterait justement la concurrence avec la rue Centre. Alors qu'à l'usage, puis selon le développement aussi de la rue Centre, on s'est rendu compte que le gabarit des locaux demeurait le même, comme monsieur Carignan l'a mentionné, en deçà du 1500 mètres carrés, et ce qui a fait évoluer la réflexion sur le maximum pour Le Nordelec.

960

LA PRÉSIDENTE :

965

O.K. C'est parce qu'on a mentionné, et je ne sais pas si c'est un projet avancé à ce moment-ci ou pas, mais on a mentionné un projet de surface d'alimentation, par exemple. Il n'y aurait pas une telle chose qu'en 2006 il y avait sur la rue Centre une épicerie qui aurait fermé entretemps?

970

Mme JULIE NADON :

Non.

LA PRÉSIDENTE :

975

Non. Il n'y a pas du tout ce genre de chose là?

Mme JULIE NADON :

980

Non.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci. Mes collègues, Madame Ollivier, une question?

985

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Oui, en effet. J'aimerais juste être sûre de bien comprendre. Vous avez parlé tout à l'heure que pour le logement abordable, ce qui était disponible c'était du studio et du loft dans l'îlot A, si j'ai bien compris. Et on se posait la question, s'il y a des choses qui sont prévues pour les familles dans l'abordable, et si oui, à quel endroit est-ce que ce serait situé?

990

M. MICHEL DUFRESNE :

Alors, on est en début de réflexion là-dessus, mais on a fait quand même une évaluation. Ce qu'on pense qui va être atteignable au niveau de... pour rencontrer les exigences du programme de logement abordable, c'est-à-dire j'avais mes chiffres ici, donc il faut avoir une unité variant entre 200 000 et 235 000 pour les ménages sans enfant. On a évalué que c'était beaucoup plus le bâtiment existant et la conversion en lofts qui nous permettait d'atteindre ce prix cible là, pour avoir droit, entre autres, au crédit qui est offert dans le cadre de ce programme-là.

995

1000

Dans le cadre des logements familles, c'est sûr qu'il est prévu beaucoup de logements de deux chambres à coucher, entre autres dans les nouvelles tours, sauf que c'est dans l'îlot B qu'on pense être plus en mesure d'atteindre une typologie de logement de type famille, parce que c'est une structure plus petite. On prévoit faire, si le programme se poursuit, comme on l'avait fait en 2006, de faire des logements traversants. Il y a une cour, il y a des courettes privées, il y a des entrées individuelles, donc il y a un type de bâtiment qui nous permettrait plus de développer un produit résidentiel dit famille. Tandis que dans le projet du Nordelec, il n'y a pas de cour extérieure, il y a juste une petite terrasse en commun. On pense que probablement, ça se prête moins à des ménages avec enfants.

1005

1010

Donc, on va rencontrer ce type de clientèle-là peut-être davantage dans l'îlot B.

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

Mon collègue ici?

1020 **M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

Oui. Toujours au promoteur. La superficie commerciale au rez-de-chaussée aura des accès non seulement sur Saint-Patrick, mais sur les deux rues latérales?

1025 **M. MICHEL DUFRESNE :**

1030 Il y a déjà actuellement des entrées sur les quatre coins de rue, sauf sur Saint-Patrick, sauf des entrées de service ou des portes de garage, là. Donc, ce qu'on veut faire c'est garder un axe central qui est à partir de Richardson jusqu'à la rue Saint-Patrick, qui va être vraiment l'axe de circulation avec la verrière, tandis qu'on a des entrées latérales sur Shearer et sur la rue de la Sucrierie. Je pense qu'il y en a peut-être deux ou trois par côté de rue. Mais il y a au moins deux axes très clairs, là, est-ouest, qui sont déjà existants, qui vont être préservés évidemment.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1035 O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1040 Une dernière question, si je peux me permettre, pour le promoteur aussi. Vous avez mentionné la possibilité d'un stationnement souterrain sous la rue de la Sucrierie, l'ancienne rue Richmond. Vous avez mentionné aussi que ça serait une rue plantée, bordée, etc. Est-ce que ça peut-être autre chose qu'une rue? C'est-à-dire autre chose qu'une rue véhiculaire? Je ne connais

pas l'état de vos discussions avec les gens de l'Arrondissement, mais au moment où on se parle, est-ce qu'il y a une marge de manœuvre quant à l'aménagement de cette future rue?

1045

M. MICHEL DUFRESNE :

J'imagine que oui. Bien en fait, ce qui avait été, disons, entendu en 2006, c'est que c'était cette emprise-là pour redonner de la fluidité entre Richmond côté sud et côté nord. Bien sûr, on ne s'est jamais arrêté vraiment à la conception fine de la largeur de la chaussée, des trottoirs, etc. On avait des esquisses à l'époque, en 2006, mais je pense qu'on ne l'a pas vraiment mis en place. Et c'est prévu sur la rue de la Sucrierie qu'il y aurait les sorties résidentielles, par contre.

1050

Donc, est-ce que c'est carrossable, exclusif aux résidents puis piétons, le reste? Disons que dans l'entente, on va donner ça à des fins publiques et c'était pour le moment une voie carrossable qui était prévue.

1055

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Je vous remercie. Ça fait le tour. Merci. J'inviterais maintenant, monsieur Pierre Séguin, s'il vous plaît. Bonsoir, bienvenue!

1060

M. PIERRE SÉGUIN :

Alors, bonsoir à tout le monde. Évidemment, je suis Pierre Séguin, je demeure à Pointe-Saint-Charles dans le quadrilatère de la rue Châteauguay, Island, Grand-Trunk et Laprairie. Tenez bien note de ça. Moi, j'ai présenté un mémoire en 2006 où j'avais fait part de cinq points, mais je ne veux pas...

1065

LA PRÉSIDENTE :

Non, ça, c'est votre préambule, on l'apprécie, mais il doit être bref. Parce qu'on a droit à deux questions.

1070

M. PIERRE SÉGUIN :

1075

Ça ne sera pas long. C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1080

Merci.

M. PIERRE SÉGUIN :

1085

Au point 4, je parlais du stationnement, la problématique qui pourrait exister dans le quartier. À l'époque, j'avais suggéré que les places étaient insuffisantes lorsqu'on nous a présenté le projet en 2006, où je suggérais 600 places additionnelles. Là, je vois que ce n'est pas ça qui a été retenu, c'est moins.

1090

Alors, j'apprends ce soir qu'au lieu de 1500 on va être autour de 1125 places de stationnement. Alors, j'ai une grande déception à cette baisse considérable, parce que je pense que quoi qu'on dise, parce qu'on est un peu réfractaire à l'automobiliste actuellement dans le contexte de bien des choses, à chaque fois qu'il y a un projet, mais il y a une réalité qu'il faut quand même comprendre.

1095

Le quadrilatère que je viens de vous nommer, là, on a bâti trois condos qui représentent 18 logements. Aucune place de stationnement n'a été prévue. Savez-vous ce que ça a fait, ça? C'est venu encombrer les rues avoisinantes de mon quadrilatère. Je vous donne un exemple.

LA PRÉSIDENTE :

1100

Je vais être obligée, Monsieur Séguin, de vous... de nous présenter votre question, votre première question s'il vous plaît.

M. PIERRE SÉGUIN :

1105

Bien, c'est ça que je veux en venir, là. C'est important, là, dire que je pense qu'actuellement, d'avoir diminué le nombre de places de stationnement au projet va être un facteur quasiment irritant pour les automobilistes et même pour les gens qui demeurent dans le quartier.

1110

LA PRÉSIDENTE :

Ça, ça va faire partie de ce que vous allez nous écrire et venir nous dire en deuxième partie. Pour l'instant, c'est une séance d'information. Ça fait que si vous avez des questions précises...

1115

M. PIERRE SÉGUIN :

Bien là, je vous fais part un peu de ce qui m'agace un peu, là.

1120

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais ça, c'est réservé à la deuxième partie.

1125

M. PIERRE SÉGUIN :

Quand vous dites la deuxième partie, je ne comprends pas.

LA PRÉSIDENTE :

1130

La deuxième partie de la consultation qui commence à la fin de février où là, vous aurez l'opportunité de faire soit verbalement, soit par écrit ou les deux, de faire part à la commission de vos opinions. Donc, ce soir c'est vraiment une période d'information pour donner la chance à

1135 tous de poser leurs questions. C'est ça qu'on fait ce soir, on pose des questions pour bien comprendre tous les détails du projet.

M. PIERRE SÉGUIN :

1140 Dans l'ensemble du projet, là, je veux juste faire comprendre aux gens que je suis favorable. Donc, c'est juste que là, je constate ce soir qu'il y a une diminution de tout près de 400 places de stationnement. Je pense que ça va poser problème. C'est la question que je pose.

LA PRÉSIDENTE :

1145 Vous vous adressez à l'Arrondissement? Vous voulez savoir pourquoi il y a 400 places de moins?

M. PIERRE SÉGUIN :

1150 Bien, je m'adresse à vous, là, et à tous ceux qui sont responsables du présent projet.

LA PRÉSIDENTE :

1155 Restez là, ne partez pas. Ne partez pas. Peut-être qu'en réponse à votre question, on peut demander à l'Arrondissement, Madame Nadon, le fait qu'on ait 400 places ou quelques, on ne discutera pas le détail des chiffres, est-ce que vous avez, à l'Arrondissement par exemple, fait des études ou une connaissance qui vous permette d'affirmer que ça ne causera pas de débordement dans les rues avoisinantes ou de problème de stationnement ou, enfin, est-ce que vous avez... C'est monsieur de Carufel qui va nous répondre? Merci.

1160

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Bien en fait, à cet aspect-là, on avait demandé une étude de circulation pour vérifier cette question-là. Il faut aussi mentionner que le projet comme tel, il est totalement conforme à la

1165 réglementation. Il faut savoir aussi que la politique actuellement de la Ville, c'est de maintenir du stationnement, mais aussi d'encourager surtout pour les gens qui viennent travailler, d'utiliser des moyens de transport alternatifs.

1170 Si on offre beaucoup d'offres en stationnement pour les gens qui viennent travailler, ce qui arrive c'est qu'ils vont prendre... souvent le réflexe premier, c'est de prendre son véhicule puis si on a une place pour le stationner, bien, on va aller travailler directement en véhicule. Donc, en diminuant un peu le nombre, nous, l'objectif principal, dans le fond, c'est aussi de venir...

1175 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est qu'il y ait un transfert modal, en fait.

1180 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

Un transfert modal. Donc, l'impact qu'on souhaite c'est vraiment que les gens qui viennent travailler puissent prendre le transport en commun.

1185 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Et en complément – je vous remercie, Monsieur de Carufel –, Monsieur Dufresne, vous avez mentionné... rappelez-nous donc le pourcentage de gens, d'usagers de l'immeuble qui utilisent les transports en commun ou alternatifs?

1190 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Il y a 67 %...

M. PIERRE SÉGUIN :

1195

Ça, je l'ai entendu tantôt, là. Ça, je comprends bien.

M. MICHEL DUFRESNE :

1200

O.K. Mais je comprends votre préoccupation puis je vous dirais que mon client a la même préoccupation. Je vous dirais qu'il y a des stratégies ou des avenues qu'on est en train de regarder. Actuellement, par exemple, quand on a perdu près de 100 places, quand on a cédé l'îlot C, on a mis en place un système de valet pour pouvoir utiliser de façon plus efficace le stationnement de l'îlot B, ce qui nous a permis d'augmenter un peu le nombre de stationnements

1205

pour pouvoir combler ce manque-là qu'il y avait par la cession de l'îlot C.

L'autre chose qu'on est en train de regarder, c'est qu'on va regarder de mettre en place aussi un système de valet dans le projet futur, mais l'autre chose c'est qu'on regarde la possibilité qu'il y ait un partage des stationnements. C'est un peu aberrant de penser que les gens quittent le matin avec leur voiture puis on a un grand stationnement souterrain vide que personne ne peut utiliser.

1210

Donc, on regarde la possibilité qu'il y aurait un partage entre du stationnement résidentiel et du stationnement commercial dans une partie de l'îlot B. Donc, ça, c'est une avenue qu'on va regarder. Est-ce que du point de vue du marché c'est recevable? Parce que les gens paient leur case de stationnement, ils l'achètent. Donc, ils se disent : « Je l'achète, je la veux là, puis je veux qu'elle soit attitrée. » Mais il y a peut-être une avenue qui permettrait d'utiliser, sur une plus grande plage dans la journée ou dans la soirée, cette même place-là.

1215

1220

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que, Monsieur Dufresne, ce stationnement-là serait loué, donc acheté par des gens qui accepteraient que leur case de stationnement soit louée, c'est ça? Ça pourrait être ça?

1225 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Oui, soit louée ou... c'est ça, si c'est possible. Puis je vais dans le sens de ce que monsieur Carignan de Carufel a mentionné, je veux dire, à un moment donné il faut être conséquent avec une approche. On fait des efforts pour essayer de favoriser le transfert modal – moi, je me rappelle en 2006, le 1500 cases faisaient peur aux gens, sur les débordements dans le quartier et les impacts sur la circulation, alors on essaie de prendre toutes les mesures, d'offrir des alternatives. Puis je trouve que ça fonctionne. Personnellement, je crois que ça fonctionne très bien.

1235 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie pour votre réponse, Monsieur Dufresne. Monsieur Séguin, vous avez une deuxième question?

1240 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Non. Je fais juste maintenir que le stationnement va causer un problème dans le quartier à cause que le projet, il manque d'espace.

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

On en prend bonne note, et je vous invite à être là sans faute en deuxième partie pour nous le dire dans votre mémoire ou votre présentation.

1250 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1255

Merci à vous. J'invite maintenant, monsieur Jacques Drouin, s'il vous plaît. Monsieur Drouin, bonsoir!

M. JACQUES DROUIN :

1260

Alors, bonsoir! Je suis un voisin du projet Nordelec. J'habite en face sur la rue Saint-Patrick dans les lofts Corticelli et donc, je suis à quelques mètres de cet immense projet qui surgit en face de chez moi.

1265

Ma question est relative peut-être à la nuisance que ça pourrait causer. Il y a quelque chose dont on ne parle pas souvent, on n'en parle pas dans le projet, Mais dans le complexe Corticelli, il y a aussi un îlot D. Cet îlot D en ce moment est au coin de Saint-Patrick et de la rue Shearer.

1270

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on pourrait ramener une carte d'un côté ou de l'autre? Ça nous aiderait. Oui, excusez-moi.

1275

M. JACQUES DROUIN :

1280

Alors, cet îlot abrite en ce moment la SAQ restauration, par exemple, qui occupe la plupart de l'espace, mais il y a aussi, tout à fait au coin, un grand local qui abrite des transformateurs qui appartiennent et qui sont gérés par Le Nordelec. Et depuis quelques années, depuis 2007, on a installé, sur le toit de cet édifice, des ventilateurs pour rafraîchir la température de cet équipement. Et je dois dire que depuis 2007, dans le Corticelli, on ne peut pas garder nos fenêtres ouvertes l'été, puisque c'est un bruit infernal. Donc, forcément dans ce projet, comme ça demande encore beaucoup d'énergie, il va probablement y avoir encore plus de bruit relatif à ça. Je vois une nuisance.

1285 Ma question est toujours dans le même côté; ce n'est pas tellement du côté visuel que du
côté sonore : avec tous ces stationnements, même s'ils sont moins visibles – d'après le projet,
j'ai compris que les stationnements allaient être sous terre plutôt qu'au début –, mais il y a quand
même, la ventilation que ça va demander va sûrement apporter aussi, je veux dire c'est
1290 impossible qu'il n'y ait pas de bruit causé par ça. J'aimerais savoir, ma question s'adresse à
savoir, est-ce qu'on a considéré cette nuisance? Et j'aimerais savoir qu'est-ce que vous pouvez
me dire par rapport à corriger un problème future. Parce que je suis sûr que les nouveaux
arrivants, par exemple ceux de l'aile au coin de Shearer et Saint-Patrick, supporteront pas d'avoir
en face un bruit aussi infernal pendant l'été.

1295 **LA PRÉSIDENTE :**

On va prendre votre question, Monsieur Drouin, votre première question en deux temps.
Pour l'Arrondissement d'abord : il y a des normes de dB, je ne veux pas qu'on parle trop
technique, mais deux choses eut égard à cette installation depuis, vous dites?

1300

M. JACQUES DROUIN :

2007.

1305 **LA PRÉSIDENTE :**

2007. Est-ce qu'il y a eu des...

M. JACQUES DROUIN :

1310

C'est-à-dire, ce qui a été installé en 2007 ce sont des ventilateurs.

LA PRÉSIDENTE :

1315

Oui, mais vous semblez vous en plaindre encore.

M. JACQUES DROUIN :

Les transformateurs étaient là depuis bien longtemps.

1320 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais vous semblez vous en plaindre encore en 2012.

1325 **M. JACQUES DROUIN :**

Ah, bien là, il n'y a rien qui a changé.

LA PRÉSIDENTE :

1330 Donc, la situation n'a pas été réglée.

M. JACQUES DROUIN :

Je veux dire, pendant l'été, ce n'est pas possible de laisser les fenêtres ouvertes.

1335

LA PRÉSIDENTE :

1340

Bien, je ne veux pas qu'on fasse de la consultation le règlement d'un cas particulier, mais je veux juste savoir, et après ça demander au promoteur. En termes de dB, est-ce que vous avez, tout au long du développement du projet, est-ce que vous vous êtes bien assuré que les normes seraient respectées? On a parlé de mesures eut égard aux logements sur Saint-Patrick, de respect du bruit, mais est-ce que pour tous les autres mécaniques du bâtiment, est-ce que ça a été suivi? Qu'est-ce que vous comptez faire avec ça?

1345 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

En fait, on a un règlement sur le bruit qui norme le dB(A) maximal. J'invite le citoyen à faire une plainte. À ce moment-là, on va aller le mesurer, puis si en effet il ne respecte pas les dB(A), bien à ce moment-là, on va pouvoir aviser le promoteur de faire des correctifs à ce niveau-
1350 là, et même, vu que le promoteur est actuellement dans la salle, probablement que même, il va pouvoir faire ces vérifications dès maintenant.

M. JACQUES DROUIN :

1355 Il faut dire que les plaintes ont déjà été faites, mais c'est un processus extrêmement long, plusieurs années après.

LA PRÉSIDENTE :

1360 Restez-là. Pour votre deuxième partie, du côté du promoteur, Monsieur Dufresne, peut-être, en termes de mécanique du bâtiment, le ventilateur de sortie d'air, etc., qu'est-ce que vous prévoyez?

M. MICHEL DUFRESNE :

1365 O.K. Je vais peut-être juste introduire quelque chose, puis je vais laisser Andréa répondre, puisqu'elle est l'architecte du projet, puis elle a eu les discussions avec les ingénieurs. Mais je suis très d'accord avec vous que la nuisance de bruit peut-être lassant pour des riverains, là, mais on a un projet où on développe une forte composante résidentielle. Alors, on ne voudra
1370 pas que nos futurs résidents soient impactés par la présence du bruit, que ce soit des sorties des stationnements ou autres.

Et peut-être l'autre point c'est que là, si vous faites référence à de l'équipement en lien avec la SAQ...

1375

M. JACQUES DROUIN :

Non, non, non.

1380 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Bon. Donc, ce n'est pas nécessairement nous. Par contre, vous avez tout à fait raison qu'actuellement, il y a un petit bâtiment qui appartient à El-Ad. Ce bâtiment-là, ça fait partie des travaux où tous les équipements qui sont dans ce bâtiment-là seront relocalisés dans l'immeuble et à des endroits adéquats. Donc, normalement, il n'y aura plus d'élément mécanique dans ce bâtiment-là qui se trouve là où se trouve la SAQ.

1385

LA PRÉSIDENTE :

1390 Monsieur Dufresne, est-ce qu'on parle de l'îlot D, le bâtiment qu'on voit à l'écran? Pouvez-vous nous le pointer?

M. MICHEL DUFRESNE :

1395 Oui, exactement, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1400 C'est bien ça, O.K. Et là, vous dites que ça, ça sera relocalisé?

1400

M. MICHEL DUFRESNE :

Oui, parce qu'actuellement, ces équipements-là sont désuets puis ils sont en opération. Donc, on est obligé d'installer les nouveaux équipements dans ce qu'on est en train de faire, la phase I, et après ça, on va complètement enlever ces équipements-là dans l'îlot D.

1405

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Je demanderais maintenant, à madame Andréa...

1410 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Donc, peut-être si tu as un complément, Andréa, par rapport à ça?

LA PRÉSIDENTE :

1415

Un complément de réponse, s'il vous plaît.

Mme ANDRÉA MAC ELWEE :

1420

Effectivement, c'est lot 1 qu'on a une demande de permis de conception actuellement à la Ville. Donc, c'est vraiment un projet en cours pour déplacer ces équipements-là. Et pour le futur, c'est certain, si on a un équipement mécanique à côté du résidentiel, ce n'est pas acceptable qu'on ait des bruits à des niveaux élevés. Donc, on fait toutes les mesures. On a engagé un acousticien, on travaille là-dessus.

1425

M. JACQUES DROUIN :

Oui. Mais c'est un remède qui va se faire...

1430

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander juste de ne pas avoir... De toute façon, Monsieur Drouin, tout est enregistré ce soir. Donc, ça vous servira éventuellement de preuve.

1435 **M. JACQUES DROUIN :**

Le plus tôt possible, s'il vous plaît.

1440 **LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous une deuxième question?

1445 **M. JACQUES DROUIN :**

Non. C'était ça, ma question.

1450 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Les transcriptions...

1455 **M. JACQUES DROUIN :**

En fait, ma deuxième question, je vais dire quand?

1455 **Mme ANDRÉA MAC ELWEE :**

C'est en cours. C'est en cours.

1460 **M. JACQUES DROUIN :**

Le plus tôt possible.

LA PRÉSIDENTE :

1465 Et je vous invite à le mettre par écrit et à nous le rappeler en deuxième partie de séance. Je rappelle que les transcriptions seront disponibles dans quelques jours sur le site Web de l'Office.

M. JACQUES DROUIN :

1470 Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1475 Je vous remercie, à Andréa également. Merci, Monsieur Drouin. Je vais appeler monsieur Derek Robertson s'il vous plaît. Bonsoir!

M. DEREK ROBERTSON :

1480 Bonsoir, Madame, bonjour tout le monde. Je m'appelle Derek Robertson, je demeure dans le quartier Saint-Henri. Ma question, j'ai deux petites questions ce soir. Mon préambule, tout simplement, je veux féliciter le promoteur pour au moins mettre en face de nous un projet qui était plus intégré dans le quartier, dans le sens qu'avec les places de stationnement pour les bureaux, l'intégration avec le transport collectif. Je veux féliciter vous pour ça. Mais je pense, j'ai
1485 un peu peur que ce n'est pas assez pour ce grand immense projet qui s'en vient.

Ma question est : qu'est-ce que vous avez prévu durant la période de reconstruction de ces chantiers pour la mitigation pour la circulation dans le quartier? Qu'est-ce que vous avez prévu pour aider ces problèmes? Parce que moi, à ma connaissance, j'ai l'expérience que
1490 maintenant, aujourd'hui, hier et demain, la semaine passée, c'était tellement un grave problème pour trouver un stationnement à présent, right now – it's very, very difficult to find a parking spot.

1495 Ma question c'est simplement pour le promoteur, qu'est-ce que vous avez prévu comme mitigation, ou au niveau de la Ville, mais au niveau du promoteur, on a entendu, il y a des commerces...

LA PRÉSIDENTE :

1500 On va commencer par, si vous voulez, Monsieur Robertson, on va répondre à votre première question d'abord.

M. DEREK ROBERTSON :

1505 O.K., parfait.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, les mesures de mitigation que le promoteur aurait prévues...

1510 **M. DEREK ROBERTSON :**

Suite du plan de Cima de la circulation. C'est quelle date, quelle date, quelle année est-ce que cette étude avait été faite de Cima au niveau de « il y a pas de problème, il y a pas de... »?

1515 **LA PRÉSIDENTE :**

1520 O.K. L'étude de circulation effectuée par Cima date de quelle... les données datent de quelle...?

M. MICHEL DUFRESNE :

1525 Bien, c'est-à-dire qu'il y a une première étude assez exhaustive qui a été faite en 2006
lors du dépôt du premier projet, et il y a une mise à jour qui a été faite en 2011, donc tout
récemment, sur la base du nouveau projet. Donc d'un accroissement du nombre d'unités puis
d'une diminution de stationnements aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1530 Donc, sur la base de données 2011?

M. MICHEL DUFRESNE :

1535 Exactement. Ça a été actualisé. Et il y a eu également un relevé, une mise à jour avec un
relevé sur le terrain, des situations de la circulation.

LA PRÉSIDENTE :

1540 Et la conclusion de cette étude-là c'est qu'il n'y pas d'impact négatif?

M. MICHEL DUFRESNE :

Peut-être que Myriam, tu pourrais dire quelques mots?

1545 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Myriam, oui, pour un complément de réponse?

Mme MYRIAM VILLEMONT :

1550

Comme on avait présenté plus tôt dans les diapositives, l'impact des modifications, c'est que qu'est-ce qu'on proposait dans la première étude, soit des nouveaux feux sur Saint-Patrick à la hauteur de la Sucrierie puis Montmorency, demeurerait. Il faudrait toujours avoir ces feux de circulation. Puis sur la rue Sucrierie, on mettait l'importance d'avoir deux voies en sortie pour faciliter la circulation. Donc, soit permettre le virage à gauche, virage à droite, plus facilement.

1555

Puis au même niveau, au niveau des accès, on mettait l'accent sur le nombre de voies qu'il faudrait nécessairement avoir pour faciliter aussi la fluidité. En gros, c'était ça les recommandations.

1560

LA PRÉSIDENTE :

Donc, avec ces mesures-là, vous escomptez qu'il n'y aura pas de congestion particulière?

1565

Mme MYRIAM VILLEMONT :

Exactement. Les changements prévus dans le nouveau plan n'avaient pas d'impact, comme on dit, par rapport à la première étude qui avait été déposée.

1570

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. Monsieur Robertson, votre deuxième question?

1575

M. DEREK ROBERTSON :

Oui. C'est au niveau du stationnement pour les commerces. Mais avant ça, je vais féliciter le promoteur. C'est la première fois que j'ai vu dans le Sud-Ouest, depuis quelques années que je suis impliqué dans le milieu communautaire, c'est la première fois que j'ai vu un promoteur qui bâtit du logement communautaire avant le début de son chantier. Je veux

1580 profondément féliciter vous pour ça, et c'est un tellement bel exemple pour l'avenir du Sud-Ouest. Thank you very, very much, for that, sir. I appreciate that very much.

1585 Ma question, deuxième question, c'est en ce qui concerne ces commerces, est-ce qu'il y est prévu les stationnements à l'intérieur pour ces commerces-là? Est-ce que vous réservez quelques places, comme entre 9 h et 5 h, pour ces clientèles ou est-ce que les gens sont obligés de stationner dans les rues avoisinantes?

LA PRÉSIDENTE :

1590 Je pense que c'était le sens, entre autres, Monsieur Dufresne, des stationnements partagés. La possibilité de partage, ça comprenait des stationnements éventuellement pour du commerce, c'est bien ça?

M. MICHEL DUFRESNE :

1595 À terme, les stationnements commerciaux vont se retrouver dans l'îlot B, mais dans les premières phases, les stationnements commerciaux vont continuer à rester dans l'îlot A, parce que c'est le premier stationnement qu'on va faire. Et, graduellement, quand on va commencer à construire l'îlot B, on va transférer les stationnements commerciaux plutôt dans l'îlot B. Donc, il y aura la possibilité de sortir par de Montmorency ou de la Sucrierie. Et il y aura sensiblement à 1600 peu près la même chose qu'on prévoit, on parle d'à peu près 350 à 400 cases, ce qu'on a actuellement pour les fins commerciales et bureaux. Puis ça, c'est en places assurées avec la possibilité d'un système de valet ou de partage qui pourra augmenter l'offre selon les temps forts, soit commercial versus résidentiel en soirée.

1605

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre question?

1610

M. DEREK ROBERTSON :

Oui, merci pour votre vraiment... very progressive thoughts. You're working very well to try and integrate the community. I thank you very much for that.

1615

M. MICHEL DUFRESNE :

Puis on n'a pas répondu à votre première question. Il y a quand même des dispositions par rapport à durant les travaux. On doit remettre à la Ville un Plan de circulation des camions durant les travaux, tout ça. Donc, il y a quand même des dispositions qui font en sorte qu'on doit présenter un permis à la Ville et soumettre un petit peu comment va être organisé le chantier avec le moindre impact possible sur le réseau de voiries.

1620

LA PRÉSIDENTE :

Oui, merci de cette précision-là, Monsieur Dufresne. Effectivement, c'est toujours une condition à l'obtention du permis, c'est qu'il y ait toujours un plan de gestion de la quincaillerie lourde, là, durant le temps que ça dure.

1625

M. DEREK ROBERTSON :

Et juste une petite dernière suggestion. Au début de ce chantier, je vous encourage à avoir des gens qui surveillent la circulation quotidienne. Daily, you need to look at this, because I'm still very preoccupied by the circulation around there. It's going to be a mess. Merci beaucoup.

1630

1635

LA PRÉSIDENTE :

On va en prendre bonne note et on vous invite également à nous en faire part un peu plus tard en février. Je vous remercie, Monsieur Robertson. J'inviterais monsieur Roger Godin, s'il vous plaît. Monsieur Godin, bonsoir!

1640

M. ROGER GODIN :

1645 Bonsoir à tous. Moi, c'est au sujet, moi, pour les logements abordables. Est-ce que je peux m'adresser à cette personne-là ou c'est à vous tous quelconque?

LA PRÉSIDENTE :

1650 Ça, j'imagine qu'il y a une mécanique particulière à la Ville. Si vous avez une question spécifiquement sur le logement social, on va l'adresser aux gens de l'Arrondissement.

M. ROGER GODIN :

1655 Oui, abordable. Abordable, c'est soit des prix, là. Parce que la majorité des gens, ils vivent avec deux pensions : une du Canada puis des rentes du Québec. J'aimerais avoir un genre de tableau quelconque, nous indiquer combien est-ce qu'il faut payer. Vous savez, je veux dire, là. C'est correct, il y a des arrangements, mais il faudrait que ça soit égal à égal dans le revenu, vous savez? Le plus haut puis le plus bas. Que tout le monde soit reconnu dans la même égalité, par respect.

1660

LA PRÉSIDENTE :

1665 Je comprends votre question. Je la réadresserais aux gens de l'Arrondissement. Madame Nadon, peut-être nous expliquer très brièvement le type de prescription ou de conditions, je devrais dire, pour avoir accès à du logement social et à du logement abordable, les différentes modalités. Si vous pouviez préciser ça?

Mme JULIE NADON :

1670 Oui. Si vous permettez, je pourrai faire appel à mon collègue monsieur Bernard Cyr du Service de l'habitation.

LA PRÉSIDENTE :

1675 Excellent.

Mme JULIE NADON :

1680 Et, également, il y a des gens aussi dans la salle qui sont très bien ferrés dans cette information-là, qui sont du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. Donc, qui travaillent directement avec, justement, les programmes et les clientèles, donc qui seraient plus à point de répondre.

LA PRÉSIDENTE :

1685 O.K. Bien, je demanderais peut-être à monsieur Cyr d'abord?

M. BERNARD CYR :

1690 Bonjour, mon nom est Bernard Cyr. Je suis de la Direction de l'habitation à la Ville de Montréal. Donc, la stratégie d'inclusion que la Ville a adoptée en 2005, on veut que dans tous les projets de 200 logements et plus, comme ici, qui nécessitent des modifications réglementaires, on essaie d'avoir 30 % de logements abordables, 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés. C'est deux types de logements différents.

1695
1700 Les logements abordables privés ça s'adresse à la classe moyenne, des gens qui peuvent acheter un logement. C'est le promoteur qui peut, n'importe où dans son projet, mettre un certain nombre d'unités de logement à des prix maximums. C'est des prix qui sont fixés en fonction du Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal. Donc, ça permet à un premier acheteur, qu'il paie des prix maximums; comme par exemple, un logement d'une chambre à coucher, qu'il paie maximum 200 000 \$, ça lui permet d'avoir une subvention chez nous, pour quelqu'un qui achète une première fois un logement.

1705 Donc, il y a des prix plafonnés en fonction de notre Programme d'accession à la propriété. Et pour les ménages à revenu faible et à revenu modeste, c'est des logements sociaux. Ce sont des logements communautaires qui appartiennent à un organisme communautaire. Donc, ce sont des terrains qui sont cédés à rabais aux groupes communautaires, pour permettre de faire des logements subventionnés, donc à des loyers très avantageux pour les personnes qui sont à faible revenu.

1710 Donc, on dessert deux types de clientèles, soit à des prix de vente contrôlés ou avec des revenus plafonnés pour des personnes à faible revenu.

LA PRÉSIDENTE :

1715 C'est très clair. Merci, Monsieur Cyr. Ça répond à votre première question, Monsieur Godin?

M. ROGER GODIN :

1720 Oui. J'aurais une deuxième question à vous poser.

LA PRÉSIDENTE :

1725 Allez-y donc, on vous écoute.

M. ROGER GODIN :

1730 Je m'excuse, je ne veux pas insulter personne, mais je trouve que c'est scandaleux, honteux, lorsque j'ai su que vous allez donner un repas par jour à des vieillards au lieu d'en donner trois. On mange trois fois par jour, c'est ça. Puis en plus de ça, combien d'infirmières vous allez voir sur place? Deux infirmières? Combien d'employés? Parce que comment, deux fois par semaine, ils peuvent arriver, nettoyer les chambres de bains, changer les serviettes? On

1735 n'est pas des crottés. Je m'excuse de parler de cette façon-là, c'est parce que je suis enragé qu'ils n'ont pas aucun respect pour les vieillards, pour les aînés.

LA PRÉSIDENTE :

1740 Là, je vous inviterais à poser votre deuxième question.

M. ROGER GODIN :

Ça l'est ma question, là, c'est tout. D'accord?

1745 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Godin. J'inviterais madame Karine Triollet, s'il vous plaît.

Mme KARINE TRIOLLET :

1750 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

1755 Bonsoir!

Mme KARINE TRIOLLET :

1760 Donc, Karine Triollet de la Table de concertation communautaire Pointe-Saint-Charles. Ma question porte sur le processus de réouverture de l'article 89. Ce qu'on a toujours compris de l'article 89 c'est que c'était un moyen de garantir une vision d'ensemble dans des projets de grande ampleur comme celui du Nordelec ou un autre projet bien d'actualité dans le quartier, celui du redéveloppement des terrains du CN, et une façon de faire en sorte que dans un même

1765 projet, tous les éléments, toutes les composantes d'un projet soient prises en considération, qu'on parle transport, logement, verdissement, commerce, etc., etc.

1770 Donc, pour nous, si on doit modifier un des éléments, alors on devrait nécessairement reconsulter sur l'ensemble des aspects d'un projet. Parce que si par exemple on modifie un délai, qu'on prolonge un délai, alors, bien, la conjoncture n'est peut-être plus la même. Il y a peut-être d'autres... il y a d'autres développements qui sont en cours dans le quartier Pointe-Saint-Charles et dans cette partie du quartier, et si on modifie un élément, bien, ça va forcément avoir des impacts importants sur d'autres composantes du projet.

1775 À titre d'exemple, si on ajoute 300 nouveaux condos, on peut imaginer que ça va être une pression, en fait, ça va forcément être une pression supplémentaire sur les équipements, sur les parcs, services, etc. Donc, on devrait avoir une compensation supplémentaire, une contribution supplémentaire du promoteur.

1780 Alors, en fait, on ne comprend pas... manifestement, les consultations auxquelles on est convié, ça porte uniquement ou essentiellement, je dirais, sur des amendements qui sont demandés par le promoteur. Ce n'est pas des consultations sur l'ensemble du projet.

LA PRÉSIDENTE :

1785 Pour vous répondre à cet égard-là, Madame Triollet. Il y a déjà eu en 2006 une consultation sur l'ensemble, il y a eu un règlement approuvé avec, suite à la consultation, un rapport déposé.

Mme KARINE TRIOLLET :

1790 Tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

1795 Un règlement approuvé, une entente de développement, Ville-promoteur. Cette entente demeure toujours vraie.

Mme KARINE TRIOLLET :

1800 Mais on en modifie des éléments qui sont quand même importants.

LA PRÉSIDENTE :

1805 J'y arrive. Il y a une deuxième consultation, puisque l'évolution depuis 2006 fait en sorte que certains éléments se modifient. L'Office de consultation a créé cette commission pour analyser les modifications du projet toujours vrai et en force, je dirais, de 2006. Mais je tiens à rappeler qu'en vertu du même article 89, la commission a toute la latitude de faire toutes les recommandations qu'elle souhaite, sur quelque aspect qu'elle considère utile à traiter du projet.

1810 **Mme KARINE TRIOLLET :**

D'accord. Donc, vous répondez à ma question qui était : est-ce que toutes les prises de parole et position exprimées par des citoyens, des organismes du milieu dans des mémoires, vont être prises en considération même si elles ne portent pas sur les amendements?

1815

LA PRÉSIDENTE :

1820 Vous me donnez l'occasion de dire que la commission c'est – et je vais m'exprimer comme ça – c'est une grande oreille. On écoute ce qu'on nous dit. On en prend note. On en fait un chapitre du rapport – c'est le chapitre 2. Au préalable, il y a un chapitre 1 qui présente l'objet de la consultation et le projet et ce qu'on est en train de faire et ce sur quoi travaillons-nous, et le chapitre 3, c'est l'analyse. Donc, ce que vous dites c'est la partie de l'oreille. On entend de ce qu'on nous dit et on en traite, en analyse, en chapitre 3.

Mme KARINE TRIOLLET :

1825

Donc, les recommandations que vous allez faire, elles ne vont pas porter uniquement sur les amendements?

LA PRÉSIDENTE :

1830

On a l'autorité de faire toutes les recommandations qu'on jugera utile à la bonne compréhension du projet. Cela dit, si vous voulez me faire dire qu'on va faire une recommandation sur chaque sujet qu'on a entendu...

Mme KARINE TRIOLLET :

1835

Ce n'était pas l'objet de ma question.

LA PRÉSIDENTE :

1840

... ce serait envisager quelques milliers de recommandations. Ce qui serait, vous comprendrez, un peu difficile. Mais oui, pour répondre à votre préoccupation, la commission a la latitude de faire toutes recommandations qu'elle juge utiles.

Mme KARINE TRIOLLET :

1845

D'accord. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1850

Je vous remercie. Vous n'aviez pas de deuxième question?

Mme KARINE TRIOLLET :

1855 Non. Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

1860 J'appellerais maintenant, monsieur Jean-Marc De la Plante, s'il vous plaît. Bonsoir!

M. JEAN-MARC DE LA PLANTE :

1865 Bonsoir! Je voudrais d'abord féliciter le promoteur, c'est un très beau projet. Malheureusement, moi, je suis un des locataires qui doit être relocalisé et puis aussi, malheureusement, je ne peux pas être relocalisé à l'intérieur du bâtiment. Je suis copropriétaire de l'entreprise Allez-Up, qui est sur le coin de Shearer et Saint-Patrick, et puis Allez-Up, c'est un centre d'escalade intérieur, qui est ouvert depuis 1996. Nous avons, juste pour vous donner un ordre de grandeur, on a à peu près 30 employés et puis on reçoit environ 70 000 visites par année. Et puis on est au courant du projet depuis un certain temps, c'est pourquoi on a fait 1870 l'acquisition du site des silos de la Redpath qui sont aussi sur Saint-Patrick, en prévoyant construire un immeuble de 10 000 pieds carrés qui va remplacer notre local actuel dans le Nordelec.

1875 Ma question ce soir porte surtout sur l'échéancier, puisque nous sommes aussi en construction, puis depuis que je suis rentré dans le milieu de la construction, j'ai vite compris que les délais ça faisait partie de la « game », si on peut dire comme ça. Nous, notre bâtiment, il va être livré le 1er août. Et puis je suis venu ce soir pour essayer d'être éclairci un peu plus sur l'échéancier puisque c'est difficile d'avoir de l'information par rapport aux gestionnaires de l'immeuble. Et puis on parle ce soir de débiter au mois de mars. Pas au mois de mars, mais 1880 printemps.

J'aimerais juste savoir si des clarifications sont possibles sur exactement quelles étapes vont être débutées au printemps, puis si jamais vous n'êtes pas capable de livrer une information plus spécifique à notre local, juste de rentrer en contact avec nous pour faire le suivi.

1885

LA PRÉSIDENTE :

Ça, je veux bien jouer à votre secrétaire ce soir puis demander que monsieur Dufresne ou que monsieur Piazza vous appelle, là.

1890

M. JEAN-MARC DE LA PLANTE :

Non, en fait, ma question, pour être plus clair, là, ma question est : quelles sont les premières étapes?

1895

M. JOHN PIAZZA :

Les premières étapes qu'on avait déjà parlé c'était, pour commencer, le stationnement et ensuite, faire la première phase, la nouvelle tour. Ça, c'est fort probable que ça va être en 2013, pas avant. Mais si vous voulez plus de renseignements, ça me ferait plaisir de vous donner ça à une autre date.

1900

M. JEAN-MARC DE LA PLANTE :

1905

Excellent.

LA PRÉSIDENTE :

Le contact est établi.

1910

M. JEAN-MARC DE LA PLANTE :

C'est beau, merci. C'est de savoir à qui parler dans ces situations-là.

1915

LA PRÉSIDENTE :

Aviez-vous une deuxième question?

1920

M. JEAN-MARC DE LA PLANTE :

Non, c'est tout. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1925

Ça me fait plaisir, Monsieur De la Plante. J'appellerais maintenant, monsieur John Bradley s'il vous plaît. Bonsoir!

M. JOHN BRADLEY :

1930

Bonsoir! Je suis John Bradley et je représente la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. J'ai deux questions, une concernant la circulation, question de stationnement, et l'autre concernant l'espace commercial.

1935

Premièrement, commencer avec la circulation. Je suis heureux d'avoir entendu que 67 % des employés du Nordelec utilisent le transport en commun actif. Je pense que c'est quelque chose d'intéressant et ça démontre qu'il y a un virage important qui est possible en termes de notre dépendance sur l'automobile. C'est dans ce sens-là, on a quand même un projet où le ratio reste, en termes résidentiels, cases de stationnement, un pour un, qui est important et reste important.

1940

1945 C'est dans ce sens-là, est-ce qu'on est vraiment dans un virage? Et j'arrive à la question : y a-t-il possibilité d'avoir des efforts supplémentaires en termes de ça? Parce qu'on est devant une situation très importante, que ce soit en termes de pollution, que ça soit en termes d'accident, il y aurait des centaines de cases de stationnement qui se développent dans le quartier. On parle d'un autre projet, juste à quelques pas, où il y aura 140 cases de stationnement. On va augmenter important. Peut-être que les rues peuvent les prendre, mais les questions d'accidents, pollution, gaz à effet de serre. Est-ce qu'on fait vraiment tout l'effort possible pour réduire, disons, la dépendance à l'auto?

1950

LA PRÉSIDENTE :

1955 Je prendrais votre première question – avant de passer la parole à monsieur Dufresne ou à monsieur Piazza – à l'Arrondissement, je vais vous poser la question comme ça : est-ce que vous vous assurez toujours de tordre le cou d'un promoteur quand il vous demande trop de cases de stationnement? Puis est-ce que vous tordez le cou de façon significative?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

1960

Bien, en fait, on privilégie, on a une réglementation qui donne un paramètre. C'est sûr qu'on privilégie toujours qu'il soit dans les alentours du minimum, surtout quand on est à proximité d'une station de métro. Récemment, d'ailleurs, on a modifié notre réglementation pour permettre d'avoir moins d'unités de stationnement près des stations de métro. Donc, c'est sûr que c'est un outil à envisager.

1965

1970 L'autre aspect que je voulais mentionner, vous mentionniez un ratio de un par logement, mais il ne faut pas oublier qu'il y a tout le commercial qui est là-dessus. Donc, il y a quand même... si l'aménagement sur la rue c'est à peu près 1250, il prévoit 1300 logements, mais il y en a encore, quand même, beaucoup d'espace de bureaux puis de commerces qui est là-dedans aussi, qui doit être pris en ligne de compte.

LA PRÉSIDENTE :

1975 Oui. Est-ce que dans un passé récent, disons les cinq dernières années, avez-vous remarqué dans les projets immobiliers que vous recevez à l'Arrondissement, avez-vous remarqué une tendance à la baisse et aller de plus en plus vers des modes de transport alternatifs?

1980 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

 Bien, la tendance actuelle c'est de fournir pratiquement le minimum dans les projets qui sont déposés en résidentiel, qui est le un pour deux, à ce moment-là. C'est la tendance actuelle.

1985 **M. JOHN BRADLEY :**

 Ma question : est-ce que le minimum est trop dans ces situations?

LA PRÉSIDENTE :

1990 Ça, ça devient une opinion que je vais vous inviter à nous rapporter à la fin du mois de février.

M. JOHN BRADLEY :

1995 Non. Bien, moi, je considère comme étant une question de clarification. Est-ce qu'on peut faire mieux? Bon, la deuxième... ça va? La deuxième?

LA PRÉSIDENTE :

2000 Oui, tout à fait, je vous écoute.

M. JOHN BRADLEY :

2005

La question de l'espace commercial. Ça m'a surpris un petit peu la réponse à propos qu'en 2006, on ne savait pas, mais entretemps on a fait une étude en termes de la rue Centre. La préoccupation, je pense, pour la communauté, c'est la concurrence avec les artères commerciales où on met de l'argent et on veut que ça... Je prends l'exemple de la SAQ dans le quartier. Le quartier se mobilise pour avoir des services sur la rue Centre.

2010

Deux questions : une, c'est quoi la superficie? On a parlé, je pense dans la présentation, généralement, la superficie est moins que 1500 mètres carrés sur la rue Centre. C'est quoi la superficie la plus importante, commerciale, sur la rue Centre en ce moment?

2015

LA PRÉSIDENTE :

On va demander à l'Arrondissement, vous devez connaître ça?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2020

Malheureusement, je n'ai pas le chiffre comme tel de savoir c'est quoi la superficie la plus élevée par rapport à ça. 1500 mètres carrés c'est quand même 16 000 pieds carrés. Ce qu'on a regardé, c'est dans les typologies de commercial, comme tel, traditionnel qu'il y a, et c'est généralement des petits commerces qu'il y a. 1500 mètres carrés, c'est quand même une très grande superficie, là.

2025

LA PRÉSIDENTE :

2030

Mais dans votre connaissance de la rue Centre? D'abord, la rue Centre d'où à où considérez-vous comme tronçon commercial?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2035

Shearer à Charlevoix.

LA PRÉSIDENTE :

2040

Shearer à Charlevoix. Dans ce tronçon-là, êtes-vous capable, si ce n'est pas ce soir, de nous fournir l'information, à savoir quelle est la superficie commerciale la plus grande disponible à l'intérieur de ce tronçon-là? Est-ce que ça répondrait à votre...

M. JOHN BRADLEY :

2045

Oui, ça va. J'ai une question connexe concernant ça, si vous permettez?

LA PRÉSIDENTE :

2050

On va la prendre comme une sous-question. Parce qu'il ne faut pas avoir trois questions.

M. JOHN BRADLEY :

2055

C'est tout à fait une sous-question. Donc jusqu'à date, on avait parlé de la possibilité de Provigo, Métro, etc., dans ça. Y a-t-il des négociations qui sont en train vis-à-vis cette possibilité-là? Et, oui, c'est quoi le marché qui est ciblé? Est-ce que c'est un marché des propriétaires des condominiums sur le canal, en premier? Est-ce qu'on est rendu à ce stade-là en termes d'étude?

LA PRÉSIDENTE :

2060

On va demander du côté du promoteur. Pouvez-vous nous indiquer peut-être, d'une part, la nature des discussions... qu'est-ce qui vous faite dire, au fond, est-ce que c'est parce que vous avez fait une étude de marché?

M. JOHN PIAZZA :

2065

C'est ça. On est en train de regarder le marché lui-même, et on a des consultants qui nous disent qu'est-ce que c'est qu'on pourrait mettre dans le bâtiment qui va servir à la communauté et aussi, en même temps, les gens qui sont dans le bâtiment. Mais on n'a pas fait des démarches plus longues que ça ou plus grandes que ça à ce moment-là.

2070

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y.

2075

M. MICHEL DUFRESNE :

2080

Juste quelques éléments de réponse. Dans l'étude qui a été faite par le Groupe, actuellement au rez-de-chaussée on a 200 000 pieds carrés bruts. Ils ont évalué que le marché actuel ferait en sorte qu'on pourrait à peu près combler, 40 000 pieds carrés. Donc, à peine 20 % de la surface. Ça, c'est à peu près ce que le marché pourrait prendre au rez-de-chaussée de cet immeuble-là. Et, entre autres, comme dit John, il avait identifié qu'un super marché entre 10 000 à 15 000 pieds carrés pourrait être un élément important, compte tenu que là, il y en a un à ce moment qui est à l'extrémité de la rue Charlevoix, il y en a un autre qui est sur la rue Notre-Dame.

2085

2090

Sur les 40 000 pieds carrés, peut-être quelque chose d'important à mentionner, il y a à peu près 6500 pieds carrés commercial qui serait une desserte des travailleurs à même l'immeuble. Donc, en gros, c'est à peu près les chiffres qu'il nous a fournis. Donc, ça ne sera pas 200 000 pieds carrés commercial de « retail », comme on dit, qui, je crois, va prendre place au rez-de-chaussée. Il faut penser aussi qu'on va avoir les verrières, des espaces communs. Donc, il y a peut-être déjà un 25-30 % des espaces qui vont être plutôt des espaces ouverts. Mais ça sera de l'ordre de 40 000 à 50 000 pieds carrés sur le 200 000.

LA PRÉSIDENTE :

2095

Je retiens de ce que vous dites, Monsieur Dufresne, qu'en termes d'épiceries, celles existantes sont relativement loin?

M. MICHEL DUFRESNE :

2100

Bien, elles sont du côté nord du canal. Donc, desservent plus la clientèle du côté nord. Celles sur la rue Charlevoix est Charlevoix Sud, donc je ne pourrais pas dire à quel...

M. JOHN BRADLEY :

2105

12-13 minutes à pied.

LA PRÉSIDENTE :

2110

12-13 minutes à pied. O.K.

M. MICHEL DUFRESNE :

2115

Donc, c'est ça. Si vous permettez, par rapport à ce que vous avez dit sur la partie des stationnements. Dans la proposition, on parle d'à peu près 1200 cases. En prenant comme hypothèse qu'il y aurait plus ou moins 400 cases dédiées pour les fins commerciales, on parle plus de 800 cases qui seraient dévolues pour le résidentiel, et la proposition résidentielle c'est 1300. Donc, on n'est pas dans le ratio d'un pour un, on est plutôt dans le ratio de 0,75 case par logement. Donc, on est légèrement supérieur au minimum qui est prévu par la réglementation, qui est une case pour deux logements, mais on se rapproche vers ça. Puis, idéalement, je veux dire, s'il n'y a pas de demandes pour le stationnement, on n'en fera pas, parce que c'est très coûteux de faire des stationnements souterrains.

2120

M. JOHN BRADLEY :

2125

Oui, ça, je comprends, mais quand même, il y aurait, quoi, presque 1300 unités de stationnement? Donc avec la circulation et tous les effets de notre dépendance auto dans la ville.

M. MICHEL DUFRESNE :

2130

Oui, mais je m'excuse, je tiens à préciser, parce qu'on est quand même un bureau qui fait beaucoup de projets à proximité. La Lowney, Impérial et tout, et je peux vous confirmer ce que dit l'Arrondissement. La tendance au niveau du consommateur n'est pas d'acheter nécessairement un stationnement et ils n'ont pas nécessairement de voiture. Et règle générale, on est près du ratio minimum, c'est-à-dire une case par deux logements dans l'offre, dans à peu près tous les projets immobiliers, sauf le haut de gamme. Mais dans les projets qui s'adressent au premier acheteur, on est vraiment près du ratio minimum.

2135

M. JOHN BRADLEY :

2140

Oui. Je pense qu'un pour deux, ça serait une amélioration.

LA PRÉSIDENTE :

2145

Restez avec nous, Monsieur Bradley.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

2150

Juste pour mon information. Dans le quartier immédiat ou à proximité, est-ce qu'il n'y a pas une pétition pour que vous conserviez la succursale de la SAQ?

M. JOHN BRADLEY :

Oui.

2155

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Oui? Et pourquoi la SAQ veut quitter les lieux à proximité?

2160

M. JOHN BRADLEY :

Bon. Ça, c'est toute une histoire, mais bref...

2165

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Est-ce une question de densité de population?

M. JOHN BRADLEY :

2170

Non, pas nécessairement densité de population. Il y a certains problèmes de gestion, disons, à l'interne à la SAQ. Mais la succursale fait du profit, fait le profit, mais ils veulent consolider ailleurs. Donc, ce n'est pas une question de densité non plus, mais ils veulent consolider ailleurs et sur la rue, au Marché Atwater. Mais nous autres, on tient, on ne veut pas que la SAQ sacre son camp.

2175

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Je veux comprendre, vous avez suggéré au promoteur d'offrir un local à la SAQ peut-être? Non?

2180

M. JOHN BRADLEY :

Non. On préfère au cœur du quartier, pas à la périphérie, et pour desservir, disons, les personnes au centre du quartier. Merci.

2185

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Bradley. J'inviterais madame Lise Ferland, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame.

2190

Mme LISE FERLAND :

Bonsoir! Bien, probablement que la suite de cette conversation-là sur le pourquoi qu'on ne veut pas que la SAQ déménage, vous allez l'avoir dans les mémoires. Parce que c'est plus une question d'interprétation et, je dirais, de compréhension de la dynamique d'un milieu par rapport à des développements qui sont plus aux extrémités puis qui viennent changer les dynamiques d'un quartier avec son mode de vie.

2195

Deux petites questions, ça va être dur. J'ai des petites questions de compréhension, et je vais faire suite, dans un premier temps, à la question de Karine Triollet sur le processus, O.K.? Parce que vous avez dit, j'ai compris ce que vous avez dit, qu'on peut faire des commentaires sur l'ensemble du projet et que vous allez pouvoir faire des recommandations sur l'ensemble du projet.

2200

Cependant, ce qui me surprend c'est que les commentaires que j'ai entendus, mettons, d'analyse – je vais donner juste un exemple –, c'est la question de la fluidité du transport. Madame, de la firme dont je ne me souviens plus le nom, est venue nous expliquer que 230 logements de plus, ça ne changerait pas grand-chose dans la fluidité, mais je me demande si on peut faire des commentaires sur l'ensemble – et que là, j'ai compris aussi que le promoteur veut décaler le projet, que le 10 ans soit de 2012 à 2022 – comment ça se fait que l'Arrondissement ne demande pas des mises à jour sur les études d'impact sur différents éléments?

2205

2210

LA PRÉSIDENTE :

2215 On va répondre. Là, vous avez une question avec beaucoup de tiroirs, là. On va commencer par le premier contexte.

Mme LISE FERLAND :

2220 Bien, c'est parce que c'est un petit peu complexe.

LA PRÉSIDENTE :

2225 C'est ça. Bien, on est là pour ça, on va essayer de démêler ça. D'abord, je n'ai pas dit que je ferais des recommandations sur l'ensemble du projet. La commission a toute la latitude pour faire toutes les recommandations qu'elle souhaite utiles. C'est ça que j'ai dit. Donc là, ne me faites pas dire ce que je n'ai pas dit.

2230 Donc, pour une bonne compréhension, s'il faut revenir à des éléments généraux du projet, on y reviendra, mais ce que je veux bien que vous compreniez, le projet de 2006, il existe. Il est encore vrai et c'est ce projet-là qui va se construire. On s'entend bien là-dessus, là. Ce n'est pas un nouveau projet sur le même site. Ça, je veux que ça soit très clair.

2235 Si c'était un autre projet, on ferait une consultation sur un autre projet. Là, on est sur le même projet. Quand une consultation a eu lieu sur un projet, on n'y revient pas. On ne la recommence pas, autrement dit. Les modifications peuvent apporter, en termes d'éclairage, la nécessité de revoir certains éléments d'ensemble du projet. C'est pour ça qu'on a demandé, dans les deux présentations, que le contexte soit clairement expliqué, de manière à ce qu'on comprenne ce qui s'est passé en 2006 et aujourd'hui en 2012.

2240 Par exemple, le Plan directeur des parcs et espaces verts n'existait pas en 2006. Il a été fait en 2009, je pense. Donc, pour la compréhension de la commission, et pour la compréhension du public, c'est important qu'en 2012, on ait quelque chose sur le contexte. Vous

2245 comprenez? Donc, c'est pour ça qu'on remonte forcément à des éléments généraux. Mais je rappelle que la consultation telle que définie – je l'ai dit au tout début, là – sur le projet de règlement modifiant le règlement initial et l'entente de développement qui vient avec, elle est toujours valide.

Mme LISE FERLAND :

2250 Oui, mais ce que je ne comprends pas, vous allez me trouver fatigante, là, mais c'est bien technique puis, je veux dire, moi, ma job, c'est avocate, puis à un moment donné, je veux savoir sur quoi qu'on décide. Si vous étiez le juge, je voudrais savoir c'est quoi votre champ de juridiction, puis là, je le comprends pas.

2255 Ce que je comprends ou ce que je finis par comprendre, là, c'est que dans le fond, vous allez, les recommandations ou ce sur quoi on va décider, c'est les modifications réglementaires qui sont demandées à l'article 89 qui a déjà été décidé. On ne revient pas sur l'entente de développement, on ne revient pas sur rien, même si le contexte peut avoir changé. Comme par exemple, le Plan des parcs n'existait pas. Là, on veut se projeter 10 ans en avant et puis il y a eu
2260 plein d'autres condos qui se sont construits dans le quartier, plein d'autres projets autour. Ça a un effet sur la circulation, sur la densité, etc., est-ce qu'on revoit ces affaires-là?

LA PRÉSIDENTE :

2265 Je vais essayer de le faire simplement, là, sans nommer de numéro de règlement. Vous l'avez dans le dépliant, d'ailleurs. Les modifications, c'est essentiellement quatre choses : réduire le nombre de stationnements prévu initialement pour augmenter le nombre de logements;

Mme LISE FERLAND :

2270 Bon, bien ça, on a tout compris.

LA PRÉSIDENTE :

2275 ... ajouter un étage résidentiel au dernier niveau des trois ailes donnant sur la rue Saint-Patrick, à l'intérieur de la hauteur maximale prescrite en 2006; supprimer la restriction de 1500 mètres carrés pour les usages commerciaux; et modifier le délai de réalisation. Parce qu'outre le logement social, d'après ma compréhension, qui se fait sur l'îlot C, il n'y a rien qui a été fait en termes d'autres choses depuis 2006.

2280 Donc, si en 2006 on calculait que ça prenait 120 mois à réaliser le projet, bien, j'imagine que ça prend encore 120 mois, à moins que ma compréhension ne soit pas bonne. Donc, on reporte, au fond. Ce n'est pas d'ajouter 120 mois. Il ne s'est pas fait rien de 2006 ou à peu près, là, je parle de construction, disons. Je ne parle pas de décontamination, mais de construction et
2285 tout. Donc le projet 2006, il a été audité en consultation, il y a un rapport qui a été fait, le projet demeure le même avec ces quatre modifications-là.

La consultation telle que le décrit le mandat confié par le Comité exécutif porte sur les modifications.

2290

Mme LISE FERLAND :

O.K. Est-ce que monsieur Dufresne, quand il a fait sa présentation, n'a pas parlé de l'échéancier de l'îlot B? Dans les 120 mois c'est quand, l'îlot B?

2295

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez revenir à votre diapositive?

2300 **Mme LISE FERLAND :**

Non, mais faites juste nous dire... je veux dire, c'est dans les cinq dernières années, là?

M. MICHEL DUFRESNE :

2305

Vous avez raison que j'ai présenté, pour le moment, le phasage pour l'îlot A. Parce qu'on avait dans le fond une séquence qui était dictée dans le projet adopté en 2006, et c'est cette séquence-là qu'on veut changer. Mais toutes les hypothèses sont ouvertes, c'est-à-dire qu'on a la possibilité d'amorcer parallèlement l'îlot B, si on souhaitait le faire. Il n'y aucune disposition qui empêcherait de développer parallèlement, parce qu'on a une nouvelle clientèle, l'îlot B. Vous me corrigerez, mais je pense que le projet du client, compte tenu des besoins qu'on a en stationnement, c'est de compléter l'îlot A, terminer les trois tours résidentielles, le stationnement, la conversion de certaines ailes et graduellement amorcer l'îlot B pour pouvoir transférer les stationnements et d'y aller par séquence.

2310

2315

Donc normalement, l'îlot B va suivre une fois que l'îlot A va être complété, pas nécessairement à 100%, mais va être complété à...

M. JOHN PIAZZA :

2320

Dépendamment de la demande du marché, ça dépend sur les ventes et tout ça.

Mme LISE FERLAND :

2325

Mais je vous posais cette question-là, parce que c'est dans l'îlot B où il y a une zone d'espace vert. Puis moi, j'ai une préoccupation importante par rapport aux espaces verts, puis on va vous en reparler. Parce que dans ce secteur-là, il y a le projet social de la Cité des bâtisseurs qui est construit juste au coin, qui est en train de commencer à monter. Et il y a donc beaucoup de logements pour des personnes âgées qui sont juste en face, le HLM, puis ce projet-là. Et toute la conception des espaces verts avait été largement critiquée, enfin commentée, etc., puis là, il y a des modifications au niveau de la politique de l'Arrondissement ou de la Ville, là, sur les espaces verts.

2330

2335 **LA PRÉSIDENTE :**

Le Plan directeur. Il y a eu un Plan directeur en 2009.

2340 **Mme LISE FERLAND :**

2345 Sur le Plan directeur. À ce moment-là, je me demande s'il est possible de revoir tout ça, parce qu'on est comme en déficit d'espaces verts, et je me posais la question : est-ce qu'on peut revoir les sommes d'argent aussi qui sont mises par le promoteur au niveau des espaces verts? Parce qu'il y a un problème. Et ce que je comprends dans ce qu'on nous a expliqué tout à l'heure, à moins que vous me disiez que je n'ai pas bien compris, là, je pense que c'est le bon moment de me le dire si je n'ai pas compris comme il faut, mais dans ce qui est Le Nordelec actuellement, c'est plus des petits logements pour des composantes familiales plus petites, des couples ou sans enfants ou etc., puis la zone famille serait la zone dans l'îlot B. Ça veut donc dire qu'eux autres, ils auraient leur propre cour puis tous les autres n'auraient pas d'espace vert et on utiliserait les espaces verts du quartier. Donc, on crée une pression supplémentaire. Ça a-tu été réfléchi ça?

2350

M. MICHEL DUFRESNE :

2355 Oui. Mais c'est une des raisons pour laquelle...

LA PRÉSIDENTE :

2360 Peut-être voir par rapport aux résidents de l'îlot B, il y a des éléments de cour et de toit vert. Peut-être préciser sur ça?

M. MICHEL DUFRESNE :

2365 Oui. Bien, en fait dans l'îlot A, il est prévu des toits verts. Donc on peut occuper, là, ce n'est pas juste un espace vert, mais ça va être des toits-terrasses avec des accès sur ces toits-là. Et ces toits-là vont être dédiés pour les nouveaux résidents de l'îlot A. Donc, c'est la raison pour laquelle on a des toits verts. Il y a une approche de développement durable, mais aussi c'est pour leur donner des espaces communs, qui sont d'accès pour l'ensemble des résidents.

2370 On regarde la possibilité aussi d'en faire pour les travailleurs, soit par le biais des espaces communs sous les verrières ou autre. Puis il y a évidemment toujours des espaces qui sont prévus dans ces projets-là, immobiliers, sur les toitures, qu'on appelle chalets urbains, là. En tout cas, c'est un drôle de terme, mais c'est le terme qu'on utilise, qui est dans le fond des espaces extérieurs avec des barbecues puis des trucs, etc. Ça, ça va être dédié pour les
2375 résidents.

Donc normalement, pour combler un besoin d'avoir des espaces extérieurs, le projet va en fournir. L'îlot B, vous avez tout à fait raison, il y a un espace central qui va être dédié aux résidents de l'îlot B, puis de fait, cet espace-là, ce qu'on vise, c'est d'avoir plus une clientèle
2380 famille. Donc une partie, une cour un peu privative et/ou une partie aussi commune, qui est le grand espace qu'on voit dans l'îlot B à votre droite.

Mme LISE FERLAND :

2385 Oui, oui.

M. MICHEL DUFRESNE :

2390 Donc ça, c'est ce qui est prévu.

LA PRÉSIDENTE :

2395 Peut-être en complément de réponse pour vous, Madame Ferland, à l'Arrondissement, j'ai bien entendu tout à l'heure qu'il y aurait des argents pour remettre en état le parc Joe Beef. Est-ce qu'il y a un échéancier là-dessus? Est-ce qu'il y a des précisions à cet égard-là?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2400 En fait, c'est le 300 000 \$ qui va être versé dans le fonds de parc de l'Arrondissement. L'objectif c'est de l'investir, étant donné que c'est dans le projet du Nordelec, dans le parc Joe Beef. Donc, c'est l'objectif qui a été démontré par rapport à ça. Et il faut aussi mentionner que ce qui a été beaucoup mentionné, c'est d'essayer d'agrandir les espaces verts, le plus possible, qu'on avait, de les réaménager parce qu'ils sont souvent inadéquats, et aussi de favoriser des liens avec le canal. Et le projet va aussi favoriser un meilleur lien avec le canal, si on passe avec
2405 des traverses plus sécuritaires dans l'axe, ici, de la rue de Montmorency, qui va pouvoir permettre un accès supérieur, disons, au Canal-de-Lachine.

2410 Donc, il ne faut pas oublier qu'il y a aussi le Canal-de-Lachine qui est à proximité, qui est vraiment un espace vert majeur pour l'Arrondissement. Et justement, on veut que les gens du quartier s'approprient cet espace-là, puis c'est pour ça qu'il y a tout l'objectif de tisser des liens.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Donc, ce que vous suggérez aux citoyens ce soir, c'est qu'ils nous écrivent de transformer un objectif en décision? Est-ce que je comprends bien? Et, éventuellement, à votre lecture, comme nous le ferons, du Plan directeur des espaces verts des parcs de 2009, si vous voyez des éléments de lien, précisément sur ce que vient tout juste de dire monsieur de Carufel, en réseau, si vous voyez des éléments, n'hésitez pas à les suggérer. En 2006, ce Plan directeur n'existait pas. On l'a aujourd'hui. Donc, ça sera un élément à considérer fortement.

2420

Mme LISE FERLAND :

2425 J'ai peut-être fini mon nombre de questions. Je vais en lancer une puis ça sera d'autre monde, vous la prendrez pour d'autre, là. J'aimerais ça que d'ici la fin de la soirée, on nous explique clairement la question du logement social. Parce que moi, j'ai rien compris du 17.5 % puis comment qu'on arrive à 30 logements, alors qu'on en a 290 puis qu'on nous a dit un autre chiffre de 170. Il me semble que ça mériterait d'être clarifié, parce que c'est du hors site, puis ce n'est pas 15, puis on a eu 25, puis là, c'est rendu à 17 point quelque chose. Puis comment on arrive à 12 500 là, c'est du chinois.

2430

LA PRÉSIDENTE :

Restez-là. Restez-là, je pense que monsieur de Carufel possède bien cette mécanique-là. Si vous pouvez revenir avec...

2435

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

2440 Bon. En fait, pour calculer le nombre de logements, ce qui a été fait, c'est que vu que c'est hors site, il y avait 170 logements de plus. Donc, on a fait 170 fois le 15 %, ce qui donne 26. Mais étant donné que c'est hors site, donc il faut prendre le calcul total, donc on ferait comme si c'était un projet qui serait sur site. Donc, ça serait un projet à ce moment-là de 196. Ça fait que là, à ce moment-là, on remultiplie ce chiffre-là de 196 fois le 15 %, qui est dans la politique, ce qui fait 30 logements. Et à ce moment-là, on a demandé une contribution financière de 12 500 \$ par logement pour développer un projet qui serait dans l'Arrondissement, dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

2445

LA PRÉSIDENTE :

Ce montant de 12 500 \$, il est établi comment?

2450

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

En fait, je ne sais pas si peut-être monsieur Cyr qui a travaillé beaucoup sur l'établissement du montant, si monsieur Cyr...

2455

LA PRÉSIDENTE :

Bien, c'est-à-dire, ma question est – je ne veux pas que vous dévoiliez tous les secrets de votre négociation. Là, n'est pas le propos, on n'est pas en cour, quand même, même si on a une avocate avec nous.

2460

Mme LISE FERLAND :

On ne sait pas tout en cour non plus.

2465

LA PRÉSIDENTE :

On ne sait pas tout en cour non plus, vous avez bien raison. Ma question était plutôt : est-ce que c'est une norme habituelle, ça, ou si c'est toujours au cas par cas et selon le territoire, etc., etc.? C'était plutôt ça le sens de ma question.

2470

Mme JULIE NADON :

Bien, monsieur Cyr pourrait faire part, effectivement, parce que ce n'est pas nécessairement du cas par cas, mais c'est avec l'expérience puis les coûts des terrains et de l'acquisition des propriétés.

2475

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Est-ce que monsieur Cyr, vous auriez quelque chose à rajouter en complément, s'il vous plaît?

2480

M. BERNARD CYR :

2485 Oui. Bien, c'est une méthode qu'on applique généralement dans tous les projets. Quand
il ne peut pas y avoir d'inclusion sur le site, on demande des contributions financières pour être
capable de trouver un terrain dans le secteur. Ça peut servir à différentes choses, la contribution,
soit pour financer un projet qui est déjà en marche, mais qui a besoin de financement ou pour
permettre d'acheter un terrain dans le quartier pour faire un autre projet. Et puis, bien, comme les
terrains, la capacité de payer des programmes de subvention aux logements sociaux, c'est
2490 autour de 12 000 \$ la porte, 12 500 \$, la contribution, ça permet d'acheter un terrain sur le
marché qui est autour de 25 000 \$ la porte. Avec la contribution du promoteur et l'argent des
programmes, ça nous permet d'acheter un autre terrain. Donc, ça compense.

LA PRÉSIDENTE :

2495 Donc, c'est une compensation que vous jugez raisonnable compte tenu du coût du
terrain, etc., etc.

M. BERNARD CYR :

2500 Oui, exactement. C'est la méthode utilisée dans presque tous les projets où on fait de
l'inclusion hors site qu'on appelle.

LA PRÉSIDENTE :

2505 Ça répond à la question, merci. Ça répond à votre question, Madame?

Mme LISE FERLAND :

2510 C'est un peu plus clair.

LA PRÉSIDENTE :

Pardon?

2515 **Mme LISE FERLAND :**

J'ai dit : c'est un peu plus clair. Ça va, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2520

C'est un peu plus clair. Merci. J'appellerais monsieur Bernard Girard s'il vous plaît.
Monsieur Girard, bonsoir!

M. BERNARD GIRARD :

2525

Bonsoir! Je suis résident du Griffintown juste à côté. Alors, moi, j'aurais deux questions. Ma première question touche au caractère historique et patrimonial du bâtiment. Étant donné qu'on a affaire à l'ancienne Northern Electric, qu'est-ce qui est prévu, disons pour mettre à jour, pour valoriser tout le caractère historique de ce bâtiment-là? À la fois, pour les travailleurs, pour les nouveaux résidents, est-ce qu'il y a accès à un traitement quelconque à l'intérieur du bâtiment?

2530

LA PRÉSIDENTE :

2535

Oui, on va prendre votre première question. Dans les documents qui sont déposés sur le site, vous allez – et d'ailleurs, une précision, vous me permettez de la faire? Tous les documents qui ont servi à la consultation de 2006 sont encore sur le site Web, pour ceux qui voudraient consulter les documents de la première consultation, nommément les documents que le consultant du promoteur a produits.

2540

Donc dans ces documents-là, j'ai vu passer, moi, un certain nombre d'éléments, mais je demanderais à monsieur Dufresne, peut-être, de nous détailler un peu plus les éléments de mise en valeur soit de certains artefacts ou d'éléments patrimoniaux particuliers, soit à l'intérieur aussi de l'immeuble, pas seulement à l'extérieur, que vous entendez restaurer et conserver.

2545

M. MICHEL DUFRESNE :

Peut-être juste noter que le bâtiment c'est un bâtiment significatif. Donc, on est assujéti à une révision architecturale au Comité consultatif d'urbanisme. Donc, on ne peut pas, comme on dit, faire ce qu'on veut avec le bâtiment. Donc, on a quand même des contraintes, compte tenu de l'intérêt patrimonial et architectural de ce bâtiment-là.

2550

La seule démolition qui a été effectuée et autorisée en 2006, en fait effectuée en 2011, mais qui était autorisée dans le règlement adopté, c'est la démolition de l'agrandissement des hangars qui se trouvaient sur Saint-Patrick. Toutes les autres portions du bâtiment actuel seront conservées intégralement.

2555

Donc, les seules choses qu'on prévoit faire, c'est faire la réfection de la maçonnerie qui est en mauvais état, changer les fenêtres qui n'ont pas été changées puis qui sont à simple vitrage, donc pas du tout performant. Et vous avez raison que pour commémorer l'histoire de ce bâtiment-là, et c'est une idée qu'on est en train de développer, c'est tous les espaces communs, les aires de circulation communes et publiques qui vont se retrouver dans l'immeuble, on va utiliser les artefacts qu'on a pu récupérer dans l'immeuble et on va y faire une forme d'interprétation. Sur le comment, dans le fin détail, on ne l'a pas, mais il va être soumis lors de la révision architecturale au Comité consultatif.

2560

2565

Alors, à titre d'exemple, on a conservé tous les éléments architecturaux lors de la démolition, les éléments d'éclairage. On a trouvé entreposées des pièces de pierre sculptée du bâtiment, probablement parce qu'on espérait le compléter éventuellement à l'époque. Et on a des espèces de panneaux électriques extraordinaires, en marbre avec des pitons en cuivre, qu'on a réussi à sauver de la démolition et qu'on va trouver une façon intelligente, je suppose –

2570

je fais confiance à l'équipe – de le mettre en valeur puis de faire quelque chose de magnifique avec ça. Puis ça, je pense que vous pouvez vous fier sur l'intérêt de faire ça, là.

2575 Je vous donne juste un exemple. On a travaillé à la rénovation de la biscuiterie Viau, qu'on a conservée intégralement sur le boulevard Viau. On a trouvé, dans un entrepôt, les boîtes de fer blanc avec tout le logo et tout, et on a proposé au promoteur de monter un mur complet avec ces boîtes-là dans une espèce de vitrine, dans le hall d'entrée de l'immeuble, ce qu'il a fait.

2580 Alors, on va tirer le plus partie de ces éléments-là, puis on va mettre à profit probablement la Société d'histoire de Saint-Henri pour essayer de documenter ça au niveau photographie, etc.

M. JOHN PIAZZA :

2585 Peut-être que je peux ajouter quelque chose?

LA PRÉSIDENTE :

2590 Oui, bien sûr, Monsieur Piazza.

M. JOHN PIAZZA :

2595 Le bâtiment a une belle histoire, puis notre but dans tout ça c'est de le mettre à jour et le mettre en exposition pour tout le monde. Puis une autre chose, c'est que l'excavation n'est pas encore débutée, puis c'est sûr qu'on va trouver de quoi, puis c'est sûr que ça va être à la vue de tout le monde, à un moment donné, quand on est prêt pour le montrer.

LA PRÉSIDENTE :

2600 Merci. Monsieur Girard, toute suggestion dans ce sens-là, on vous invite à les faire également. Vous aviez une deuxième question?

M. BERNARD GIRARD :

2605 Une deuxième question qui est sur un tout autre sujet. Je ne sais pas si c'est possible de ramener la diapositive de quand on voit le bâtiment avec les ailes, tous les bâtiments neufs.

LA PRÉSIDENTE :

2610 En perspective? Vous parlez de la perspective?

M. BERNARD GIRARD :

2615 Oui, de la perspective sur Saint-Patrick, par exemple. Oui, oui, la perspective quand on est, disons, du côté de Griffintown, où on voit du côté de... là où on voit tout le vitrage, là. C'est ça. C'est parfait. Alors, ma question, ici, c'est juste une question peut-être beaucoup plus de finition ou d'architecture ou de design, mais je me demandais si cette allure de... il y a beaucoup de vitrage, c'est très bien. Mais je me demandais s'il y avait pas moyen de faire un traitement peut-être un peu plus visuel de ça, parce que disons que c'est quand même beaucoup de fenestration, ça fait des murs de vitre, mais il y a peut-être moyen d'introduire quelque chose qui apporterait plus de lumière, plus de couleur, une particularité qui est autre chose qu'un traitement uniforme, disons, de haut en bas.

2620
2625 Alors, ma question viendrait : est-ce que vous pensez que ce serait possible d'apporter quelque chose qui visuellement vu de loin pourrait faire, je ne sais pas, moi, un caractère visuel beaucoup plus intéressant que ce caractère uniforme qu'on voit là, de haut en bas puis de gauche à droite?

LA PRÉSIDENTE :

2630 Je vais juste me permettre de dire en préalable, et on demandera au promoteur après, le Comité d'architecture et d'urbanisme avait fait des recommandations. Tout ça est disponible également en documentation sur le site, à l'effet de se rallier à la facture traditionnellement

2635 industrielle, en ajoutant de la maçonnerie. Donc, allez moins vers les murs rideaux, très grandes vitrines, pour respecter, je dirais, le cachet historiquement industriel du bâtiment. Ce que vous appelez monotonie dans le style, mais là, on tombe dans une matière de goût. Mais je vous invite à l'écrire dans votre mémoire par après.

2640 Monsieur Dufresne ou votre chargée de projet architecte, Madame Andréa, si vous avez un complément de réponse peut-être pour satisfaire la curiosité de monsieur Girard?

Mme ANDRÉA MAC ELWEE :

2645 J'ai une réponse très, très simple. C'est oui, on fait des efforts, puis actuellement on parle vraiment d'un concept de nuages, du ciel, puis on essaie d'amener le ciel dans le projet suite à une texture sur le verre ou avec un traitement sur la surface du verre. Donc, on est très conscient qu'il y a quelque chose à faire avec tout le traitement du verre dans notre projet.

LA PRÉSIDENTE :

2650 Ça répond à votre question?

M. BERNARD GIRARD :

2655 Ca répond.

Mme ANDRÉA MAC ELWEE :

2660 Techniquement, il y a les sérigraphies. On regarde des possibilités de travailler avec un vitrage qui a un petit peu de miroirs à réflexion. Donc, le mode n'est pas connu, mais le concept est quand même pas mal installé dans l'esprit de notre projet.

M. BERNARD GIRARD :

2665 Alors, je vous invite à poursuivre dans ce sens-là. Parce que c'est sûr que c'est un bâtiment immense. C'est un, disons un « landmark », c'est un trait dominant partout, partout dans le Sud-Ouest, donc on le voit de loin. Donc, tout effort supplémentaire que vous allez faire pour cette visibilité-là vue de l'extérieur, ça va être un enrichissement collectif considérable.

2670 **LA PRÉSIDENTE :**

 C'est un immeuble effectivement qu'on voit de très loin.

M. BERNARD GIRARD :

2675 De très, très loin. Alors, le visuel extérieur, il ne faut pas le rater, là. Et des fois, il suffit juste parfois de le travailler un peu plus loin sur la coloration.

LA PRÉSIDENTE :

2680 Si vous avez des idées?

M. BERNARD GIRARD :

2685 Bien, je ne suis pas architecte, mais je me fie à la bonne équipe qu'il y a là, mais j'attire leur attention que ça serait intéressant de fouiller un peu plus de ce côté-là.

LA PRÉSIDENTE :

2690 On en prend bonne note.

M. BERNARD GIRARD :

Parce que là, disons que c'est un peu uniforme, là.

2695

LA PRÉSIDENTE :

On en prend bonne note, Monsieur Girard.

2700

M. BERNARD GIRARD :

Merci, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

2705

J'en profite pour vous dire, j'ai oublié de le faire parce qu'il me semblait que ça allait de soi, mais le registre est maintenant est maintenant fermé. J'inviterais maintenant, madame Jocelyne Bernier, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame.

2710

Mme JOCELYNE BERNIER :

Bonsoir! J'habite le quartier depuis très longtemps. Je suis impliquée dans l'opération populaire d'aménagement. On a talonné l'ancienne administration pour avoir un Plan directeur sur les parcs, on a étudié celui qui a été fait par l'aménagement. On a déposé un mémoire à ce sujet-là.

2715

Il est vrai que techniquement, on peut dire qu'il y a beaucoup de parcs dans le quartier, mais ce sont de très petits parcs. J'aimerais dire à monsieur de Carufel aussi que le parc canal Lachine c'est une propriété fédérale et que c'est un parc à usage métropolitain. Il y a beaucoup de trafics dessus, c'est bien. Le monde en profite. Mais si on regarde les grands parcs, ils sont à la périphérie du quartier, y inclus le square Saint-Patrick, l'extrême sud.

2720

2725 Ce qui m'étonne c'est qu'on densifie un projet, on ajoute 300 unités résidentielles, ce qui réduit le ratio, ce n'est pas compliqué, d'espaces verts par habitant, ce qui crée une pression sur des parcs. Entre autres, le parc Joe Beef qui est à proximité, j'entrevois des conflits d'usages éventuels. Il y a des résidences de personnes âgées qui sont près, il va y avoir des familles.

2730 Ce que je ne comprends pas, c'est qu'il y ait aucune proposition d'ajouter, possiblement dans l'îlot B, une ouverture vers l'espace vert – d'espaces verts publics, j'entends. Parce que je comprends que le promoteur, il a eu un souci de rendre accessibles des espaces verts pour ses résidents. Mais la pression va se faire sur les espaces verts publics à proximité, notamment le parc Joe Beef.

2735 On avait déjà demandé une ouverture vers soit la partie centrale ou qu'une partie de l'îlot B, parce que l'îlot A est déjà construit, il est construit tout à fait en bordure de rue. Alors, pourquoi on ne ferait pas, à l'occasion, si on densifie, pourquoi on n'augmente pas les espaces verts à proximité?

2740 Moi, je pense que la compensation financière est une solution de deuxième ordre. C'est vraiment la pression sur les parcs et espaces verts dans le secteur qui est importante.

LA PRÉSIDENTE :

2745 On va partager votre question en deux points. À l'Arrondissement, la demande, dans la grande famille des équipements collectifs, la demande en parcs et espaces verts, est-ce qu'elle est calibrée de telle sorte qu'elle peut accueillir tant de nouveaux ménages dans l'arrondissement, sans avoir à ajouter un parc? Là, on parle de restaurer le parc Joe Beef, etc., etc., mais est-ce que dans votre calcul à long terme, sur un horizon de 10 ans, il y aura tant de ménages de plus, donc ça exerce une pression sur les parcs? Est-ce que ça fait partie du calcul?
2750 Avez-vous envisagé faire de nouveaux parcs?

Mme JULIE NADON :

2755 Je vous ramènerais sur l'étude, en fait, je ne pense pas que ça soit abordé dans ce sens-là. L'étude a plutôt été faite dans le sens d'évaluer le ratio actuellement et de le comparer avec des ratios, soit des autres arrondissements ou de d'autres villes. Donc, elle a été faite plutôt dans ce sens-là et à cet effet-là, mène à la conclusion qu'il y a suffisamment, pour l'instant, de pieds carrés parcs pour répondre à un ratio qui pourrait aussi se rééquilibrer différemment.

2760 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur l'horizon de 10 ans avec les nouveaux résidents du Nordelec?

Mme JULIE NADON :

2765 Exactement. C'est la façon que l'étude a été faite. Pour l'ensemble, en fait, des parcs, que ça soit Pointe-Saint-Charles ou l'ensemble de l'arrondissement.

LA PRÉSIDENTE :

2770 O.K. Ça, c'est une première partie de réponse. Si vous permettez...

Mme JOCELYNE BERNIER :

2775 Vous me permettez, parce qu'on l'a étudié, de remettre en question cette portion du ratio.

LA PRÉSIDENTE :

2780 Ça, vous nous direz ça dans votre mémoire. Par contre, pour répondre à votre deuxième question. Par rapport au projet de 2006, l'espace vert prévu à l'intérieur du deuxième îlot, l'îlot B, est-ce qu'il était public? Est-ce qu'il avait un accès public en 2006?

M. MICHEL DUFRESNE :

2785 Il y a eu des discussions pour ouvrir l'accès à la cour intérieure à partir de Richardson, c'est-à-dire sur le parc Joe Beef, puis les discussions ont porté aussi sur le fait du caractère
privatif de ce parc-là. Puis là, je m'excuse, j'essaie de me rappeler ce qui s'est dit dans le cadre
des mémoires et je ne me rappelle peut-être pas nécessairement, correctement, vous
m'excuserez, mais les gens questionnaient beaucoup le fait que cet espace-là ne serait jamais
vraiment public, puis qu'ultimement cet espace-là serait privatisé à cause de l'interface entre les
2790 résidents et le parc qui est plutôt à l'intérieur du projet.

Donc, je vais compléter si vous permettez. Donc, dans les discussions qu'on a eues
après coup, selon la loi en vigueur, je veux dire, dans l'opération cadastrale c'est 10 % qu'on
donne pour fins de parc et ce 10 % là peut se traduire en argent ou en terrain, pour les gens qui
2795 sont familiers à ça. Ce 10 % là représentait à l'époque un montant équivalent à 70 000 \$. Donc,
les élus, qui ne sont pas les élus actuels, avaient accepté ou nous avaient proposé de
compenser un montant supplémentaire qui était de 300 000 \$, qui permettrait de réaménager le
parc Joe Beef.

2800 Maintenant, est-ce que c'est une question de programmation? Je ne suis pas en
mesure... je pense que c'est à l'Arrondissement. Puis je crois, j'ai cru comprendre dans
l'organigramme d'Olivier qu'il y aurait comme des communications plus soutenues pour définir la
programmation des parcs, des besoins de parcs, etc. Je pense que c'est à vous à faire valoir vos
besoins de parcs puis de programmation puis de savoir où ils seraient localisés.

2805 Mais je dis juste l'historique, là, puisque j'étais participant dans...

LA PRÉSIDENTE :

2810 Monsieur Dufresne, du côté... avez-vous fait le calcul, le ratio des toits verts et autres
espaces verdis par rapport à vos logements? C'est quand même une proportion...

M. MICHEL DUFRESNE :

2815 On ne l'a pas fait, mais on pourrait le faire et vous le fournir, mais je ne crois pas qu'on l'ait fait nécessairement.

LA PRÉSIDENTE :

2820 Je fais du pouce sur votre question – quand vous parliez de pression sur les parcs du quartier, s'il y a une proportion importante de vert, peut-être que ces résidents-là ne seront pas toujours dans les parcs du quartier, parce qu'ils auront du vert chez eux aussi. C'est peut-être un élément. J'imagine que ce calcul-là pourrait être fait et que ça soit déposé à la commission, s'il vous plaît, pour le bénéfice de tous, là, ça serait intéressant.

2825

Mme JOCELYNE BERNIER :

Si vous me permettez, Madame Laperrière, c'est juste de mentionner qu'il y a plusieurs développements. Ce n'est pas le seul. Alors, la densité, ce qui est une bonne chose, augmente. 2830 Mais si on ne se préoccupe pas, les espaces verts... c'est un ancien quartier bâti. Donc, il n'y a pas tant de possibilités d'espaces verts. Là, il y a un stationnement, la construction n'est pas faite du volet B, il me semble que ça serait pertinent d'envisager, dans ce cas-là, parce qu'on ne travaille pas sur l'édifice déjà construit, d'envisager un peu plus de dégagement ou d'espaces verts publics. Parce qu'on est pris... à chaque fois des petits projets. Mais si on les additionne, la 2835 densité, elle augmente beaucoup et la pression augmente beaucoup avec peu d'espaces verts, d'espaces disponibles pour créer des parcs.

LA PRÉSIDENTE :

2840 Ça, j'ai bien compris le sens de votre préoccupation puis je vous invite à la détailler pour la fin du mois de février au niveau du mémoire que vous présenterez certainement. Avez-vous une deuxième question par rapport...

Mme JOCELYNE BERNIER :

2845

Non.

LA PRÉSIDENTE :

2850

Non, ça règle...

Mme JOCELYNE BERNIER :

2855

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Bernier. J'appellerais à nouveau monsieur John Bradley, s'il vous plaît.
Oui, Monsieur Bradley.

2860

M. JOHN BRADLEY :

2865

Rebonsoir! C'est une question à propos de logement communautaire et le calcul. Si je comprends bien, peut-être un point de clarification, il y a 300 unités de plus, mais on fait le calcul sur 170. Ça, c'est une question. Je peux poser peut-être la deuxième question en même temps?

LA PRÉSIDENTE :

2870

Comme vous voulez.

M. JOHN BRADLEY :

2875 On avait parlé de 12 500 \$ comme étant le montant qui était calculé, fois, je pense, c'est 30 unités. Je présume que ce montant-là, ça va être comme un montant d'argent pour permettre l'achat des terrains dans le quartier pour construire des unités, en plus des dollars qui sont disponibles à un Programme AccèsLogis. C'est ça ma compréhension de ça.

LA PRÉSIDENTE :

2880 Je vous arrête tout de suite. Est-ce que monsieur Cyr peut nous confirmer ça, c'est bien ça? C'est bien ça, oui? Donc, vous avez raison.

M. JOHN BRADLEY :

2885 Donc, première question : là, y a-t-il des terrains dans le quartier qu'on peut acheter pour ces montants-là? Et deuxième question, monsieur Cyr avait dit : « Ça se peut qu'on va prendre cet argent-là pour financer ou aider le financement de d'autres projets. » Je veux m'assurer que les 30 unités en question sont des nouvelles unités dans le quartier.

2890 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, un élément de réponse par monsieur Cyr?

M. BERNARD CYR :

2895 Ça peut servir à deux choses, la contribution financière. Oui, ça peut servir à acheter des terrains. Ça pourrait servir aussi à compléter le montage financier d'un projet qui est déjà en élaboration, mais ce n'est pas défini. Mais je vous dirais que la pression est beaucoup plus sur le développement de nouvelles unités plutôt que de compléter le montage financier. C'est un choix
2900 qui doit se faire avec les...

M. JOHN BRADLEY :

2905

Mais pour être clair, il n'y a pas une exigence que ça soit 30 nouvelles unités dans le quartier?

M. BERNARD CYR :

2910

Pour la contribution financière?

M. JOHN BRADLEY :

Oui?

2915

M. BERNARD CYR :

Non. La contribution financière peut servir, telle qu'elle a été négociée dans ce projet-ci, peut servir à trouver d'autres unités ou compléter le montage financier.

2920

M. JOHN BRADLEY :

Donc, ça veut dire que certaines unités sont déjà engagées pour être bonifiées avec ces dollars-là. Donc zéro unité additionnelle?

2925

M. BERNARD CYR :

Ça pourrait servir. Ce n'est pas décidé encore, mais ça pourrait servir.

M. JOHN BRADLEY :

2930

Non, non, mais ça peut être ça, zéro unité additionnelle?

M. BERNARD CYR :

Oui, vous avez raison.

2935

M. JOHN BRADLEY :

Oui. Merci beaucoup.

2940

LA PRÉSIDENTE :

Donc, c'est clair, à ce moment-là, vous...

M. JOHN BRADLEY :

2945

Peut-être la réponse concernant le calcul de 170...?

LA PRÉSIDENTE :

2950

Oui, oui, vous partez vite un peu. Restez avec nous.

M. JOHN BRADLEY :

Je m'excuse. Non, la question de zéro unité m'a...

2955

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

En fait, le calcul a été fait sur les superficies supplémentaires qui étaient ajoutées au projet et non le... parce qu'il y a deux aspects. Oui, il y a plus de logements que les 170 qui étaient prévus d'augmenter. C'est dû à des logements plus petits qu'il fait dans son projet versus la proposition initiale.

2960

Donc, l'entente initiale prévoyait : on cède deux terrains décontaminés gratuitement à Bâtir son quartier, puis ça correspond à notre contribution de logement social qui était le 15 % exigé. Et c'était pour le volume du bâtiment qui était à conserver.

2965

Donc nous, ce qu'on a négocié c'est la superficie de plus plancher, c'est-à-dire le stationnement qui a été converti en logements, qu'il y ait ce rajustement-là en fonction de cette aire-là. Je ne sais pas si j'ai été...

2970

M. JOHN BRADLEY :

Bien, pour bien comprendre, il y avait une partie du 15 % était déjà calculée, c'était juste une question de comment on utilisait cet espace-là. Vraiment, le surplus pour le calcul équivaut aux 170 unités.

2975

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

C'est ça. Le calcul vient du 170 de l'aire de plus en superficie de plancher augmentée.

2980

M. MICHEL DUFRESNE :

Les trois niveaux de stationnement qui ont été remplacés, c'est ça les 170 unités.

2985

M. JOHN BRADLEY :

Parce que le 15 % a déjà été calculé juste en termes de superficie des autres unités, on fait d'autres types d'unités dans les 130 ou l'espace des 130.

M. MICHEL DUFRESNE :

2990

C'est le même pied carré brut, mais qui comprend plus d'unités. Puis je peux vous dire qui peut varier aussi. Parce qu'on peut se retrouver avec... on a planifié des unités de 500, mais peut-être qu'il va s'avérer que les 500 vont devenir 850 pieds carrés. Donc, on va en avoir moins sur le total.

2995

M. JOHN BRADLEY :

C'était déjà calculé dans le 15 %?

3000

M. MICHEL DUFRESNE :

Exactement. Vous avez tout à fait raison.

LA PRÉSIDENTE :

3005

Ça répond à votre question, Monsieur Bradley? Mais si vous voulez rester là deux minutes, moi, je ferais du pouce un peu, là, sur votre question du logement. J'ai bien compris, là, qu'on est à un total 1305 unités et que le règlement, la modification au règlement permettrait jusqu'à 1400?

3010

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

Oui.

3015

LA PRÉSIDENTE :

Pour quelle raison il y a un écart aussi grand? Pourquoi ce n'est pas 1306?

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

3020

En fait, c'est l'Arrondissement qui tenait beaucoup à avoir un nombre maximal de logements.

LA PRÉSIDENTE :

3025

Oui, oui. Ça, c'est une bonne idée.

M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :

3030

Et, nous, on en a discuté avec le promoteur pour s'entendre sur un chiffre maximum. Ce qui a été mentionné au départ, c'est d'avoir quand même une certaine latitude, d'autant plus que la programmation qui est effectuée dans l'îlot B, ce n'est pas complètement défini. Donc, c'est pour leur laisser de la latitude, mais nous on ne voulait pas leur laisser infini. C'est pour ça qu'on s'est entendu en négociant sur un chiffre qui serait de 1400.

3035

LA PRÉSIDENTE :

3040

Bien, c'est ça. Je serais encore moins définie... je le définirais encore plus, si je peux me permettre ça, c'est-à-dire que je mettrais moins de latitude. Parce que dans l'hypothèse où – bien, ce n'est pas une suggestion, c'est une question – mais dans l'hypothèse, monsieur Dufresne vient juste de dire : « Il se peut que les unités à 500 deviennent du 850. » Mais se pourrait-il que les unités de 850 deviennent du 500?

M. MICHEL DUFRESNE :

3045

En tout cas, pas en bas de 500, assurément, sinon ça va être des placards.

LA PRÉSIDENTE :

3050 Ça, c'est sûr. Mais je me questionne, c'est le terme exact, à propos d'une limitation qui me paraît beaucoup supérieure à ce qui est présenté comme préprogrammation.

M. MICHEL DUFRESNE :

3055 Est-ce que je pourrais avoir un complément de réponse?

LA PRÉSIDENTE :

3060 S'il vous plaît.

M. MICHEL DUFRESNE :

3065 Merci. Simplement pour vous dire que le projet de 2006, il n'avait pas de restriction. Donc, techniquement, on aurait pu faire 1800 unités, toutes des unités de 500 pieds carrés.

LA PRÉSIDENTE :

3070 J'ai bien compris ça, oui.

M. MICHEL DUFRESNE :

3075 Donc, on trouvait légitime que l'Arrondissement mette un plafond d'un certain nombre d'unités qui sont 1400.

LA PRÉSIDENTE :

3075 Ça, on est parfaitement d'accord. C'était la définition du plafond.

M. MICHEL DUFRESNE :

3080 Tout à fait. Donc, le 1305 est juste, parce qu'on a une programmation assez précise pour
l'îlot A, parce qu'on est en préliminaire pour le projet. Tandis que l'îlot B, le travail est encore le
concept préliminaire de 2006. Et le projet de l'îlot B, on a des superficies qui vont jusqu'à 850 à
900 pieds carrés en moyenne. Donc, il se peut qu'on ne soit pas à 560 unités dans l'îlot B, il se
peut qu'on soit à 600. Donc, c'est pour ça qu'on a un plafond de 1400. Et je comprends très bien,
3085 c'est légitime que l'Arrondissement, même au niveau de l'impact, au niveau de la circulation, du
nombre de stationnements. Donc, je pense que...

LA PRÉSIDENTE :

3090 Non. C'est eu égard, vous l'aurez compris, à la préoccupation pour du logement familial.

M. MICHEL DUFRESNE :

3095 Oui. Aussi.

LA PRÉSIDENTE :

C'était le sens de ma question. Monsieur Bradley, ça répond à vos questions?

3100 **M. JOHN BRADLEY :**

Oui, juste pour revenir, et peut-être que les commissaires pourront en tenir compte et
peut-être poser la question : y a-t-il des terrains à la Pointe où on peut acheter pour 25 000 \$ la
porte? Est-ce que c'est possible?

3105

LA PRÉSIDENTE :

On va poser la question à l'Arrondissement.

3110 **M. OLIVIER CARIGNAN DE CARUFEL :**

Moi, c'est le montant qu'on m'a donné dans l'évaluation. Il faudrait que je confirme pour vous dire que c'est peut-être une moyenne. Je ne le sais pas, i faudrait que je vérifie.

3115 **LA PRÉSIDENTE :**

On va rester sur votre question, Monsieur Bradley.

3120 **M. JOHN BRADLEY :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3125 Je vous remercie. Merci à vous tous. J'aimerais bien sûr remercier, avant de terminer la séance, les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest et de la Ville de Montréal, les représentants du consultant et du promoteur pour leur présentation, leurs réponses et explications. Je voudrais remercier aussi toute l'équipe de l'Office qui a assuré le soutien et la logistique de cette séance, de même que notre sténographe officielle, madame Teasdale, et
3130 notre preneur de son.

Cette assemblée est maintenant terminée, ce qui clôt la première partie de la consultation. Nous nous retrouvons le 21 février à 19 h dans cette même salle. Et je vous rappelle que la date limite d'inscription est le 16 février 2012. Vous avez ça dans le dépliant.

3135

À tous et à toutes, merci beaucoup de votre attention, de votre patience et de l'intérêt porté au projet. Au revoir.

AJOURNEMENT

3140

Je soussignée, Yolande Teasdale, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi, au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

3145

ET J'AI SIGNÉ :

3150

Yolande Teasdale,
Sténographe officielle