



Rapport de consultation publique

PROJET IMMOBILIER DU 2175 RUE SAINT-PATRICK

Projet de règlement P-17-040



**PROJET IMMOBILIER DU
2175 RUE SAINT-PATRICK**

Projet de règlement P-17-040

Rapport de consultation publique

Le 28 juillet 2017

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-17-9 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-18-6 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 28 juillet 2017

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet immobilier du 2175 rue Saint-Patrick

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement autorisant la démolition de deux édifices situés au 2155 et 2175 Saint-Patrick et permettant la construction de nouveaux bâtiments à des fins résidentielles, commerciales et communautaires.

La consultation publique a suscité la participation de plus de 300 personnes, le dépôt de 30 mémoires écrits; 15 personnes ou groupes sont venus présenter leur opinion à la commission.

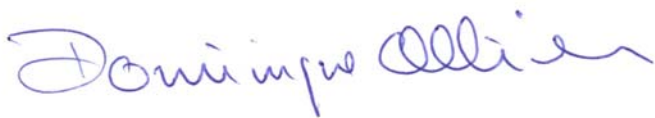
Ce projet, qui s'érigera sur un des derniers terrains susceptibles d'être réaménagé sur le bord du canal dans le quartier Pointe-Saint-Charles, sera le seul site qui incorpore du logement social et des locaux commerciaux destinés au mouvement communautaire du quartier. Considérant les besoins criants en cette matière dans cette partie de la ville et l'assentiment au projet exprimé par une grande majorité des citoyens, la commission recommande l'adoption du règlement, tout en demandant qu'on maximise le nombre et la taille des logements communautaires en revenant à ce qui était prévu au plan d'architecture de novembre 2016. Par ailleurs, la commission suggère que de légères modifications soient adoptées au projet final,

notamment en ce qui concerne son apparence et son intégration architecturale, qui devrait mieux refléter l'esprit des lieux. Elle recommande aussi que des mesures de verdissage plus audacieuses soient intégrées au projet.

L'Office rendra ce rapport public le 11 août 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM
Monsieur Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet.....	3
1.1 Le site	3
1.1.1 Les environs	4
1.1.2 La propriété actuelle.....	5
1.2 Le cheminement des projets sur le site	6
1.3 Le projet du promoteur	6
1.4 Le projet de règlement	8
1.4.1 Le cadre réglementaire.....	8
1.4.2 Le projet de règlement	9
1.5 L’avis du Comité Jacques-Viger.....	10
1.5.1 La révision du projet	11
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	13
2.1 Les besoins d’un quartier en transformation	13
2.1.1 La situation du logement	15
2.1.2 Les besoins des citoyennes et citoyens	15
2.1.3 Le logement social et communautaire	16
2.2 Le projet du 2175 Saint-Patrick.....	18
2.2.1 Le nombre et la répartition des logements	19
2.2.2 La mixité et la cohabitation	19
2.2.3 La cour intérieure.....	21
2.2.4 La cohabitation	22
2.2.5 La circulation et le bruit	23
2.2.6 L’impact des dérogations sur le voisinage.....	24
2.2.7 L’accessibilité universelle.....	26
2.2.8 Le stationnement.....	27
2.2.9 Le « Pôle communautaire »	28

2.3	Le 2175 Saint-Patrick et son environnement	30
2.3.1	L'intégration architecturale et l'aménagement du canal de Lachine.....	30
2.3.2	Les rues Island et Laprairie	32
2.3.3	La sécurisation et l'accessibilité des alentours du projet	33
2.3.4	Les aménagements verts	33
2.3.5	La vision et la planification d'ensemble.....	34
3.	L'analyse de la commission	37
3.1	Un projet qui s'inscrit dans un quartier existant	37
3.2	Le projet	39
3.2.1	Un court rappel du projet	39
3.2.2	Le concept de quartier complet.....	40
3.2.3	Le projet, suite aux recommandations du CJV	43
3.2.4	L'apparence et l'intégration architecturale	46
3.2.5	Le verdissement du toit	47
3.2.6	L'impact de la circulation	48
3.2.7	Les rues bordant le site : Island, des Prairies et Saint-Patrick	48
3.2.8	La sécurisation des intersections et l'accessibilité universelle.....	49
3.3	Autres préoccupations.....	50
3.3.1	L'absence de planification dans le réaménagement du quartier	50
3.3.2	Le manque d'outils pour le développement de logements sociaux et communautaires et le maintien de logements Locatifs	51
	Conclusion.....	55
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	57
	Annexe 2 – La documentation	59
	Annexe 3 – Projet de règlement P-017-040.....	66

Introduction

Le 28 mars 2017, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-17-040 intitulé « *Règlement autorisant la démolition du bâtiment portant les numéros 2155 et 2175, rue Saint-Patrick ainsi que la construction et l'occupation à des fins résidentielles, commerciales et communautaires de nouveaux bâtiments sur un emplacement situé à l'angle nord-ouest des rues Saint-Patrick et Island dans l'arrondissement Le Sud-Ouest* ». Ce mandat a été accordé conformément à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal et oblige l'OCPM de rendre compte de cette consultation au conseil municipal¹. L'adoption de ce règlement est préalable à la réalisation du Projet immobilier du 2175 Saint-Patrick.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 24 avril dans le quotidien 24 H. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet. 9500 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par la rue Atwater à l'ouest, les rues Lionel-Groulx et Notre-Dame au nord, les rues Wellington et de la Montagne à l'est et la rue Mullins au sud. Plus de 220 participants ont assisté à la soirée d'information et 80 participants aux deux séances d'audition des opinions.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 2 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 8 500) et Twitter (plus de 2 300). Les réseaux sociaux de l'Office permettent aussi de faire des rappels avant les séances publiques et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents ou d'outils de visualisation des projets.

La commission, formée de Mme Marie Leahey, présidente ainsi que de Mme Danielle Casara et M. Jean Caouette, a tenu une séance d'information le 9 mai 2017 à l'Église St-Charles au 2111, rue Centre dans l'arrondissement du Sud-Ouest. La commission a tenu deux séances d'audition des opinions les 6 et 7 juin, au même endroit.

¹ Rappelons que la procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle des catégories suivantes, même s'il déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement : 1) un équipement collectif ou institutionnel; 2) de grandes infrastructures; 3) un établissement résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie de plancher supérieure à 25 000 m²; 4) de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement; 5) un immeuble patrimonial ou un projet situé dans un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Le projet doit cependant respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre permet de mettre en contexte le projet immobilier du 2175 Saint-Patrick et le règlement l'accompagnant. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site Web de l'OCPM.

1. Le projet immobilier du 2175 Saint-Patrick

Ce premier chapitre présente le Projet immobilier du 2175 Saint-Patrick tel que présenté par le promoteur, ainsi que le projet de modification règlementaire de la Ville de Montréal l'autorisant.

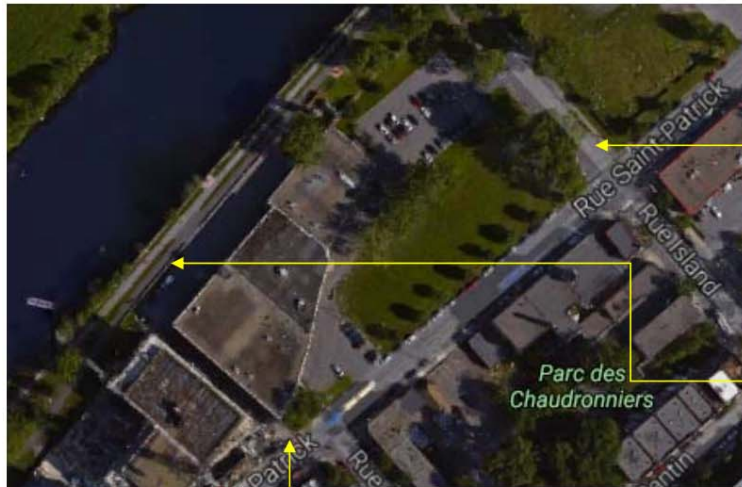
Le promoteur du projet prévoit la démolition de deux édifices situés au 2155 et 2175 rue Saint-Patrick et la construction d'un nouveau bâtiment à des fins résidentielles, commerciales et communautaires. Ces trois nouveaux bâtiments de six étages s'articuleraient autour d'une cour intérieure commune à l'ensemble du site. La cour représente 24 % de la superficie du lot et sera accessible par les rues Island et Saint-Patrick ainsi que du côté du canal de Lachine. Le projet prévoit plus ou moins 270 logements, 3 000 mètres carrés d'espaces consacrés à des fonctions commerciales et communautaires, ainsi qu'un stationnement en sous-sol de 225 places. Il est prévu qu'environ 25 % de la superficie résidentielle totale du projet soit consacrée à du logement social et communautaire et 5 % à du logement abordable privé.

1.1 Le site

Le projet implique la transformation d'une zone d'emploi en zone à occupation mixte. Les locaux rattachés au 2175 Saint-Patrick ont fait l'objet d'une succession d'occupations commerciales et industrielles.

Le site longe le canal de Lachine et est situé à l'intérieur du périmètre du *Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine*. Il longe la piste cyclable dans la partie nord du site et, au sud, sur Saint-Patrick, est bordé par un alignement d'arbres sur le domaine public. Côté ouest, nous trouvons un bâtiment résidentiel de six étages avec certains usages commerciaux, récemment construit et appelé *Le Myst* (autorisé par le conseil d'arrondissement en 2012). Il y a une servitude de passage en faveur du terrain qui est présentement visé par le projet sur cette propriété qui permet d'accéder au quai de chargement. Le stationnement est accessible par la rue Saint-Patrick ainsi que par la rue Island, côté est. La rue Island, cul-de-sac pour les automobilistes, est aussi longée par une piste cyclable qui se raccorde à celle du canal de Lachine.

Le site du projet



Limite est du site (rue island)



Limite nord du site (propriété fédérale)



Limite ouest du site (projet Myst)

Source : Ville de Montréal, doc. 4.1, p. 4

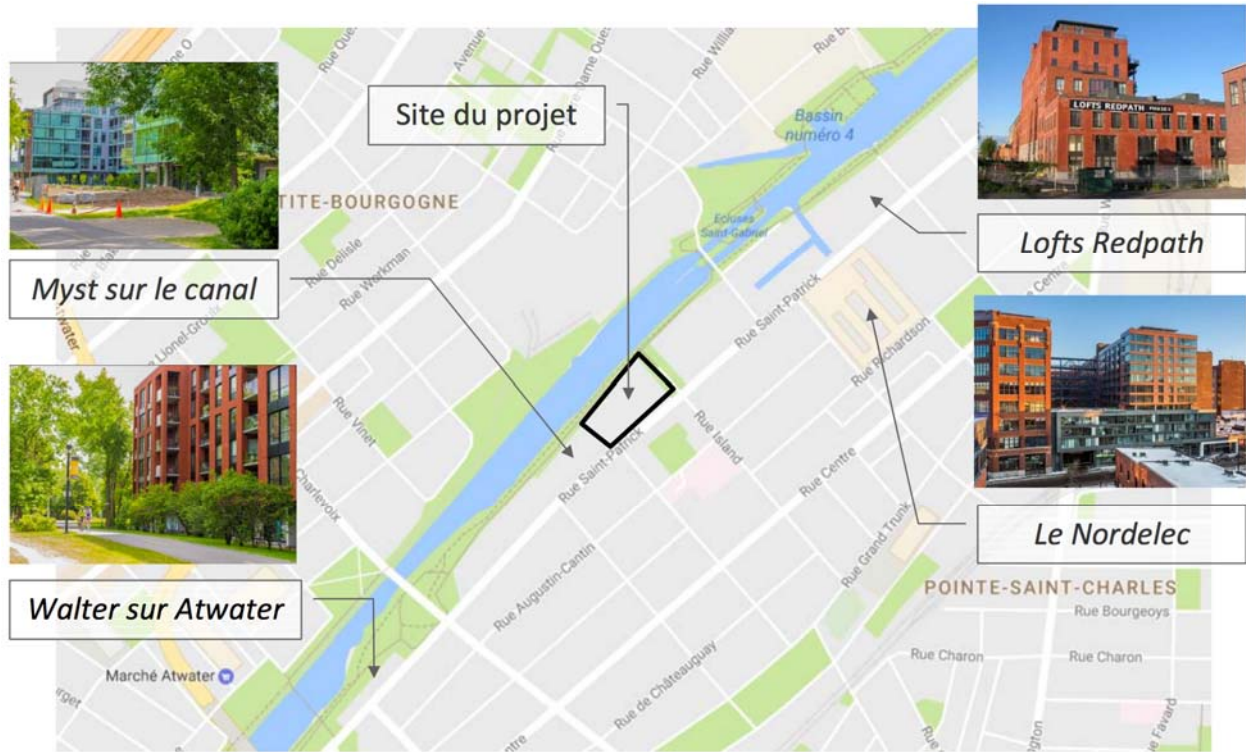
Le site d'intervention est localisé dans la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles, en bordure du canal de Lachine, à l'angle des rues Saint-Patrick et Island. La propriété est formée de plusieurs lots (1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901) dont la superficie totalise un peu plus de 9 900 m².

1.1.1 Les environs

Les bâtiments voisins de la rue Saint-Patrick présentent une architecture assez hétéroclite. À l'est du projet du 2175, le terrain est vacant; immédiatement adjacent à celui-ci, l'entreprise Tristan est propriétaire d'un bâtiment à usage principalement industriel. Le côté sud de la rue Saint-Patrick abrite des bâtiments commerciaux et industriels d'un et trois étages ainsi que des lots de stationnements.

En plus du Myst, d'autres projets à proximité ont été autorisés durant les dernières années, dont : le projet Redpath, usine convertie au début des années 2000, situé plus à l'est en bordure du canal, le Walter sur Atwater et le projet Nordelec, un projet d'ensemble de conversion et de construction qui date des années 2010. Tous ces projets présentent une composante résidentielle.

Quelques projets à proximité



Source : Ville de Montréal, doc. 4.1, p. 7

1.1.2 La propriété actuelle

La propriété accueille actuellement un bâtiment de deux et trois étages situé en fond de lot, dont le quai de chargement arrière empiète sur la propriété de Parcs Canada. Le quai fait actuellement l'objet d'un bail. Le bâtiment est sous-exploité. Les locaux situés au 2155 Saint-Patrick ont été occupés pendant plusieurs années par l'entreprise d'insertion Formétal dernièrement relocalisée. Les locaux rattachés au 2175 Saint-Patrick ont fait l'objet d'une succession d'occupations commerciales et industrielles. Le centre local d'emploi de Pointe-Saint-Charles occupe d'ailleurs toujours ces locaux.

Historiquement, il s'agit de l'emplacement d'une ancienne corderie, la *Consumers Cordage*, exploitée de 1853 à 1948. Les bâtiments actuels, construits entre 1949 et 1969, ont laissé quelques traces des bâtiments de la corderie. Ainsi, la chaufferie de l'immeuble (où l'on trouve côte à côte des aménagements hydrauliques, un moteur à vapeur et des bouilloires au charbon et à mazout) ainsi que les vestiges d'un mur demeurent visibles à la limite nord du site. Il s'agit, selon Parcs Canada, d'une ressource rare quant à l'évolution des modes d'énergie industrielle.

1.2 Le cheminement des projets sur le site

Depuis 2011, Bâtir son quartier et la Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) poursuivent leurs efforts afin que la construction de logements communautaires et d'espaces non résidentiels à vocation communautaire et d'économie sociale soit prévue lors du réaménagement du terrain situé en bordure du canal de Lachine, à l'angle des rues Island et Saint-Patrick.

En 2012, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a adopté un premier projet de résolution visant à autoriser un projet de développement en vertu de la procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Malgré l'appui des élus de l'arrondissement et du milieu communautaire, ce premier projet de développement a été abandonné, notamment en raison des coûts liés à la décontamination des sols.

En 2014, un nouveau promoteur a fait l'acquisition de la propriété et a élaboré un deuxième projet de développement avec Bâtir son quartier et la SOCAM. Le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a été saisi de la demande de PPCMOI et a refusé, en janvier 2016, l'autorisation de construire des bâtiments résidentiels et mixtes sur le site concerné.

En février 2016, le promoteur a déposé une demande afin qu'un règlement visant l'autorisation du projet de développement soit adopté par le conseil municipal en vertu de la procédure prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. De mai à décembre 2016, la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire a travaillé de concert avec le promoteur afin de bonifier le projet de développement.

1.3 Le projet du promoteur

Le projet de développement prévoit la démolition du bâtiment existant, la décontamination des sols et la construction d'un nouveau bâtiment. Ce bâtiment comporte trois volumes de construction (blocs A, B et C) s'articulant autour d'une cour intérieure commune à l'ensemble du site. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- 270 logements (le règlement autoriserait un maximum 285 logements, car ce nombre pourrait être modifié à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la conception des aménagements intérieurs);
- une superficie maximale de 3 000 m² destinée aux activités communautaires et/ou commerciales;
- un total de 225 unités de stationnement en sous-sol.

L'ensemble serait construit en trois (3) phases. D'abord le bloc C, aussi appelé « *bloc communautaire* », où se trouveront les logements et les espaces communautaires et, ensuite, les blocs A et B, où se trouveront les logements privés.

Vue aérienne du projet



Source : Atelier Chaloub Architectes

Un premier volume de construction de six étages serait érigé à l'angle des rues Saint-Patrick et Island. Ce volume présenterait une diversité d'usages, c'est-à-dire que des usages résidentiels de type social ou communautaire seraient présents du deuxième au sixième étage (approximativement 7 000 m²), tandis que des usages commerciaux et communautaires seraient répartis aux deux premiers étages.

Deux autres volumes de construction de six étages seraient érigés en bordure du parc du canal de Lachine et seraient occupés exclusivement par un usage résidentiel (approximativement 22 000 m²). Ces deux volumes de construction seraient séparés par une ouverture de pleine hauteur d'une largeur de 8 m. À noter que le sixième étage de ces volumes de construction serait composé de mezzanines abritant une partie des logements.

La superficie résidentielle brute totale des logements sociaux et communautaires représente approximativement 25 % de la superficie résidentielle brute totale du projet.

Conformément à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, le promoteur a signé une lettre d'engagement le 26 juillet 2016. Selon cette entente, le promoteur s'engage à fournir approximativement 25 % de la superficie résidentielle brute totale du projet en logements sociaux et communautaires et 5 % des logements privés sous la forme de logements abordables. Selon les spécifications actuelles du projet, ceci correspondrait à une superficie totale de logements sociaux et communautaires

approximative de 7 000 m² et de dix logements abordables. Depuis novembre 2016, la Ville détient une garantie financière au montant de 1 139 000 \$ afin d'assurer la réalisation des logements sociaux et communautaires.

Les trois volumes de construction seraient réunis par un sous-sol commun où se trouvent diverses aires techniques (bassin de rétention, équipements mécaniques) et de services (stationnement, rangement, etc.).

L'implantation du bâtiment offre des marges de recul de :

- 6 mètres des rues Saint-Patrick et Island;
- 4 mètres de distance par rapport au parc du Canal-de-Lachine;
- 10 mètres de la limite latérale ouest du site.

La cour intérieure serait notamment accessible par les rues Saint-Patrick et Island ainsi que par le canal de Lachine. Elle représenterait 24 % de la superficie totale du lot dont l'aménagement paysager comprendra des éléments de rappel historique et de commémoration, tels que le tracé du canal d'alimentation qui desservait jadis ce site et d'autres industries situées entre le site et le bassin des Prêtres. L'accès au stationnement intérieur est localisé dans la rue Saint-Patrick, évitant ainsi de circuler dans la rue Island. La réalisation du projet permettra le réaménagement de la rue Island afin d'y privilégier uniquement les déplacements en transport actif (vélos et piétons).

De plus, il est prévu qu'une superficie d'environ 214 m² de la propriété soit cédée à Parcs Canada afin de préserver les vestiges de l'ancienne corderie. Un rappel du tracé du canal d'alimentation serait aussi effectué au sol. Une opération cadastrale en cours a été confirmée par Parcs Canada dans une lettre où ce dernier donne son accord de principe au projet proposé².

1.4 Le projet de règlement

1.4.1 Le cadre réglementaire actuel

Le projet est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de Montréal et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces derniers ont pour but d'assurer l'intégration du bâtiment à son milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur, notamment par la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

² Doc. 3.3, Lettre d'accord de principe de Parcs Canada - 29 septembre 2016

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale a pour principaux objectifs et critères de :

- s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage;
- contribuer à l'évolution de son milieu d'insertion;
- favoriser des aménagements sur les toits qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue et qui favorisent la réduction des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques;
- favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment;
- mettre en valeur le caractère unique de la route du parcours riverain en tenant compte de la largeur générale des terrains où se trouve le projet.

Par ailleurs, selon la Ville de Montréal, le projet s'inscrit dans la tendance actuelle visant la requalification des abords du parc du Canal-de-Lachine où plusieurs sites à vocation industrielle ont fait place à une occupation résidentielle et commerciale. Toutefois, malgré sa conformité aux documents de planification, le projet déroge à quelques éléments de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280, modifié).

1.4.2 Le projet de règlement

Afin de permettre la réalisation du projet, la hauteur permise et l'affectation doivent être modifiées dans le Plan d'urbanisme de la Ville. À cet effet, le projet de règlement P-17-040 devra être respecté. Celui-ci prévoit :

- Un maximum de 285 unités résidentielles.
- Des dégagements minimaux variant entre 4 et 10 m au pourtour du bâtiment.
- Un taux d'implantation maximal de 55 % pour l'ensemble du site.
- L'interdiction d'aménager une voie d'accès véhiculaire en bordure de la rue Island.
- L'aménagement d'une cour intérieure d'une superficie minimale de 2 300 m².
- L'aménagement d'une porte cochère donnant accès à la cour intérieure à partir de la rue Island.
- Le fractionnement du volume de bâtiment à l'endroit où passait le canal d'alimentation.
- Des proportions de matériaux favorisant la brique de couleur rougeâtre et le verre.
- L'interdiction d'implanter des barrières ou des clôtures empêchant le libre accès à l'ensemble du site.
- Le niveau sonore à l'intérieur des logements doit être égal ou inférieur à 40dBA Leq (24 h).

Le tableau suivant fait état de plusieurs modifications proposées par le règlement en comparaison avec ce qui est autorisé actuellement.

Objet	Projet de règlement	Règlementation de l'arrondissement
Usages	<ul style="list-style-type: none"> • 36 logements et plus (H.7) • Commerces et services d'appoint (C.1 (2)) • Activités communautaires ou socioculturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie (I.4A) • Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution (C.7A)
Densité* maximale	3,2	
Hauteur maximale	25 m pour les bâtiments 2 et 3	
Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	Exemption à la procédure, mais une prise en compte des critères de PIIA dans l'élaboration et l'évaluation du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Opération cadastrale (parcours riverain) • Construction d'un bâtiment • Installation d'un appareil mécanique au toit
Café-terrasse	Dans toutes les cours s'il est rattaché à un restaurant, un traiteur ou une activité communautaire ou socioculturelle	Uniquement en cour avant s'il est rattaché à un restaurant ou un débit de boissons alcooliques

* Indice de superficie de plancher

1.5 L'avis du Comité Jacques-Viger

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis favorable au projet, mais sous plusieurs conditions, car il considère que le projet aurait dû présenter des qualités architecturales et paysagères supérieures pour justifier son autorisation. Cela dit, en l'absence d'énoncé d'orientation de la part de l'arrondissement, il lui apparaît épineux de revoir la proposition.

« Le CJV déplore l'interprétation retenue du langage industriel par le promoteur ainsi que la matérialité, l'insertion d'éléments qui paraissent étrangers au vocabulaire du canal, l'absence d'un système constructif d'origine, etc. Le simple fait d'introduire une brique rouge ne permet pas d'atteindre une architecture intégrée au caractère du canal et le principe unicité qui devrait être mis de l'avant. Cela étant, le CJV émet des réserves importantes sur trois aspects qui devront être retravaillés afin d'atteindre des qualités minimales pour une autorisation subséquente.

D'une part, le CJV est d'avis que la densité importante du projet a un effet direct sur la qualité de la cour intérieure, son étroitesse et les dégagements qu'elle offre. Bien que les membres estiment que le promoteur a manqué une opportunité d'ouvrir davantage le bâtiment, le CJV estime que minimalement la portion sud-ouest, entre l'ouverture vers la rue et celle marquant le canal de dérivation, devrait être élargie; ceci permettra une plus grande perméabilité au projet. D'autre part, le CJV déplore la simple introduction de

deux murs aveugles de pleine hauteur afin de marquer la présence du canal de dérivation. Celui-ci est un élément important dans l'historique du site et du canal qui mérite un geste plus signifiant, inspiré et inspirant au niveau architectural et/ou paysager.

Globalement, le CJV estime l'aménagement paysager timide alors qu'un projet plus audacieux, ayant une ligne maîtresse bien définie, contribuerait positivement à l'intégration du projet au site et au canal. Pour l'heure, sans direction soutenue, la proposition ne contribue pas à évoquer l'esprit du lieu. Le CJV conclut sur la faiblesse graphique des plans soumis et la difficile compréhension de la programmation des lieux et les niveaux. Une véritable analyse du contexte, au-delà du dépôt de photographies fait par le promoteur, aurait permis de mieux comprendre l'insertion du projet au site³. »

« *Recommandation du Comité Jacques-Viger :*

Considérant les éléments énoncés ici haut, le CJV émet un avis favorable au projet soumis. Cependant, le comité est d'avis que les améliorations suivantes devront être apportées au projet, en plus d'une bonification de l'architecture proposée afin de s'ingérer davantage au caractère du canal, tout en évitant de retravailler le revêtement de brique comme un simple plaquage :

- 1. le projet devra être modulé au niveau de la densité afin d'élargir la cour intérieure dans la portion sud-ouest, entre l'ouverture vers la rue et celle marquant le canal de dérivation;*
- 2. le projet devra être modifié de manière à évoquer de manière plus significative la présence du canal de dérivation sur le site;*
- 3. l'aménagement paysager devra être revu afin de contribuer davantage à l'insertion du projet au site⁴. »*

1.5.1 La révision du projet

Suite à l'avis du Comité Jacques-Viger, le projet a été révisé par le promoteur. Dans la version d'avril 2017, le bâtiment situé à l'intersection des rues Saint-Patrick et Island a été tronqué afin d'élargir la cour intérieure d'une part et, d'autre part, son aménagement a été bonifié afin de souligner davantage la présence du canal d'alimentation.

³ Comité Jacques-Viger – Avis C16-SC-01 – 4 novembre 2016, doc. 1.4, p. 2-3

⁴ Comité Jacques-Viger – Avis C16-SC-01 – 4 novembre 2016, doc. 1.4, p. 3



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants à l'égard du projet immobilier du 2175 Saint-Patrick. La commission a entendu 15 intervenants lors des séances d'audition des mémoires qui ont eu lieu les 6 et 7 juin 2017. De plus, la commission a reçu 30 mémoires non présentés verbalement, pour un total de 45 interventions écrites et orales. Par ailleurs, quelque 220 personnes ont assisté à la séance d'information qui a eu lieu le 9 mai 2017 et 80 autres aux deux séances d'audition des opinions.

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal porte sur les demandes de dérogations du promoteur à plusieurs éléments de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, principalement en ce qui a trait à l'usage, la hauteur et la densité.

Toutefois, la majorité des citoyens et des représentants d'organismes qui ont participé à la consultation ont aussi abordé des enjeux qui touchent les résidents de Pointe-Saint-Charles, en décrivant à la commission les besoins et les problématiques du quartier.

La consultation publique a permis d'identifier les thèmes suivants qui sont présentés dans ce chapitre :

- les besoins des résidents et du milieu communautaire de Pointe-Saint-Charles;
- les attentes et les craintes relatives au projet immobilier du 2175 Saint-Patrick;
- l'insertion du projet dans son environnement et la nécessité d'une planification d'ensemble du secteur.

2.1 Les besoins d'un quartier en transformation

Avant même d'aborder spécifiquement le projet immobilier du 2175 Saint-Patrick, de nombreux intervenants ont fait part à la commission des problématiques plus larges qui touchent aujourd'hui le quartier Pointe-Saint-Charles. La Société Logique a résumé le contexte socio-économique et le passé industriel du quartier :

La récente enquête sociodémographique de Pointe-Saint-Charles⁵ indique que le quartier est toujours démarqué par sa défavorisation matérielle et sociale en raison d'une forte concentration de population sans diplôme d'études secondaires, monoparentale, vivant seule ou sans-emploi, ainsi que de la population âgée de 65 ans et plus. [...] Le quartier subit une transformation sociodémographique par l'arrivée de résidents avec des

⁵ Profil sociodémographique de Pointe-Saint-Charles, Direction Culture, Sports, Loisirs et Développement Social, Division de la Culture et des Bibliothèques de l'arrondissement Le Sud-Ouest (Mars 2015)

*revenus moyens plus élevés, qui sont attirés par la création de nombreuses unités d'habitation ou le recyclage de bâtiments industriels, la réouverture en 2002 du canal comme lieu récréotouristique, etc.*⁶

Le quartier Pointe-Saint-Charles, au passé industriel, a subi des transformations depuis la dernière décennie et demie, qui ne seraient pas toujours bénéfiques à l'ensemble de ses résidents, particulièrement les plus démunis. Plusieurs ont parlé d'un phénomène de « *gentrification* » ayant un impact particulier sur la situation du logement dans le quartier, comme l'explique l'organisme Welfare Rights Committee of South-West Montreal : « *The growing gentrification of Point St. Charles over the last 10 to 15 years has had a major impact on people with low incomes, which includes welfare recipients and retirees, but also many wage-earners*⁷. »

Les impacts sont nombreux ont rappelé plusieurs intervenants : les hausses des loyers, les reprises d'appartements, la perte de dignité des citoyens, les déménagements à l'extérieur du quartier, la fermeture de commerces de proximité abordables, la perte de la vocation d'emploi du secteur, l'implantation de condos de luxe trop chers pour la population à faible et moyen revenu, la privatisation des berges du canal de Lachine, etc.⁸ Un autre aspect de l'embourgeoisement est la difficile appropriation du canal de Lachine par la population à moyen et faible revenu du quartier. Il s'agit d'une exclusion symbolique où même les espaces publics sont perçus comme des espaces privés. L'organisme Projet Suivi Communautaire précise que « *l'explosion de projets immobiliers d'envergure en lien avec la réouverture du canal Lachine pour la navigation de bateaux de plaisance [...] répondant aux besoins d'une population plus nantie a [...] malheureusement contribué à générer une scission et un clivage entre différentes classes sociales*⁹. »

Dans le même ordre d'idées, plusieurs ont mentionné que cette situation affecte particulièrement les résidents du quartier vivant dans la précarité. La construction et les transformations résidentielles ont surtout profité aux nouveaux résidents et aux plus aisés. Welfare Rights Committee of South-West Montreal a toutefois voulu souligner qu'il ne s'agit pas de blâmer les nouveaux résidents mieux nantis, mais de s'assurer que le développement réponde également aux besoins des populations moins aisées :

« People in our group do not blame condo owners or renters of expensive apartments for the situation. [...] The problem rather is in the numbers and the unbalance between the development of condos, conversions, expensive rentals... and units of social housing and (truly) affordable private rental housing. People do not mind having new neighbours

⁶ Société Logique, doc. 8.32, p. 4

⁷ Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41, p. 1

⁸ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14; Anna Salomone, doc. 8.23, p. 1; Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 5

⁹ Projet Suivi Communautaire, doc. 8.38, p. 1

with more money, but they do mind losing their apartments or community businesses and services that catered to their needs¹⁰. »

2.1.1 La situation du logement

Lors de la consultation, de très nombreuses interventions ont détaillé les besoins criants des citoyens et citoyennes en matière de logement, tel qu'illustré par l'organisme Projet Suivi Communautaire :

« L'accès à un logement décent et abordable est de plus en plus difficile pour les habitants de Montréal. En effet, beaucoup vivent l'impact du processus de gentrification qui se mesure à travers la diminution de logements locatifs à coût abordable sur le marché. Les gens sont souvent dans l'obligation de déménager et quitter leur quartier. Ils peuvent se retrouver à risque d'itinérance, sous différentes formes, et ont moins d'argent pour répondre à leurs besoins essentiels¹¹. »

À Pointe-Saint-Charles, un quartier grandement touché par les enjeux de pauvreté, les besoins locaux en logements sont d'autant plus importants, estime Bâtir son quartier¹², alors que 1550 ménages locataires de Pointe-Saint-Charles (soit 30,6 % des ménages locataires) ont à la fois un taux d'effort de plus de 30 % et un faible revenu. Le revenu annuel médian des ménages locataires du quartier est de 25 740 \$, bien en deçà de son comparable montréalais à 32 472 \$¹³. Le RIL a brièvement dressé le portrait de la situation du logement dans le quartier depuis les 15 dernières années, où entre 2000 et 2015, « il s'est construit 52 logements locatifs privés et 97 logements communautaires, pendant que s'ajoutaient au marché 652 copropriétés (condos) et 10 résidences unifamiliales. [...] En s'attardant aux permis de transformation et de démolition émis durant cette période, il est possible d'établir une perte brute de 116 logements locatifs¹⁴. Dans la même période, « le pourcentage de logements sociaux et communautaires dans le parc de logements du quartier est tombé de 37 à 27 %¹⁵. »

2.1.2 Les besoins des citoyennes et citoyens

De très nombreux citoyennes et citoyens¹⁶ ont fait part à la commission de leur désir de pouvoir profiter d'un des logements sociaux prévus au 2175 Saint-Patrick sans se prononcer

¹⁰ Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41, p. 2

¹¹ Projet Suivi Communautaire, doc. 8.38, p. 2

¹² Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6

¹³ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/mtl_stats_fr/media/documents/profil%20des%20menages%20et%20des%20logements%20-%20le%20sud-ouest.pdf

¹⁴ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 4

¹⁵ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14

¹⁶ Élisée Kaleba, doc. 8.9, p. 1; Jennifer Mbemba-Ngongo, doc. 8.10, p. 1; Edna Jean Ward, doc. 8.11, p. 1; Helene Tshombo, doc. 8.12, p. 1; Joanne Matte, doc. 8.13, p. 1; Oussama Ramzi, doc. 8.14, p. 1; Daniel Beaubien, doc. 8.15, p. 1; Hung Lun Tang, doc.

spécifiquement sur le projet tel quel. À titre d'exemple, monsieur Oussama Ramzi, citoyen de Pointe-Sainte-Charles depuis 14 ans dit :

« J'habite dans un logement non subventionné dans un OBNL du quartier et ça fait plus que 10 ans que je cherche un logement subventionné qui me permettra de subvenir convenablement à mes besoins. Malheureusement, les logements subventionnés sont de plus en plus rares dans mon quartier que j'aime beaucoup. J'appuie inconditionnellement le projet 2175 Saint-Patrick parce que ça va permettre à des gens comme moi de rester dans leurs quartier et d'avoir la chance de résider dans un logement décent au bord du canal Lachine qui est réservée jusqu'à maintenant uniquement aux personnes riches. De plus, ce projet me permettra de garder des groupes communautaires qui travaillent directement avec nous pour bien être de la population Pointe-Saint-Charles¹⁷. »

D'autres aussi ont soulevé l'urgence de construire des logements sociaux dans le quartier en faisant part à la commission de leurs défis et difficultés personnelles (précarité financière, situation sociale, handicap, maladie, âge, enfants, etc.). Au final, *« ce projet pourrait aider plusieurs familles plus défavorisées pour se trouver un logement plus abordable, tout en pouvant rester dans le quartier¹⁸. »* Un citoyen fortement en faveur du projet et qui bénéficie actuellement d'un logement subventionné dans Pointe-Saint-Charles a témoigné de son cas pour faire valoir l'importance de développer davantage de logements sociaux dans le quartier : *« For medical reasons I am unable to work, and without social housing I would currently be homeless¹⁹. »*

2.1.3 Le logement social et communautaire

Malgré les efforts réalisés afin de répondre aux besoins des mal-logés, une partie de la population ne possède toujours pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé, résume l'organisme Bâtir son quartier²⁰, pour qui l'habitation communautaire constitue un des principaux moteurs du maintien du parc locatif. Dans ce contexte, divers intervenants ont rappelé l'importance du logement social et communautaire, souvent la seule option des familles avec enfants et des ménages à faible et moyen revenu pour rester dans le quartier²¹. Les retombées positives de l'habitation communautaire ne s'arrêtent pas là, selon Bâtir son quartier. Il se réjouit que les

8.16, p. 1; Efinda Endondo Yimo, doc. 8.19, p. 1; Innocent Sena, doc. 8.20, p. 1; Silvia Matte, doc. 8.21, p. 1; Adib Mardini, doc. 8.24, p. 1; Osun'bo Marie Ikele, doc. 8.25, p. 1; Michel Gittens, doc. 8.26, p. 1; Annie Wabola-Bonse, doc. 8.27, p. 1; Lofete Godelive-Simba, doc. 8.28, p. 1; Aicha Ezzeroug, doc. 8.29, p. 1; René Richer, doc. 8.43, p. 1

¹⁷ Oussama Ramzi, doc. 8.14, p. 1

¹⁸ Alina et Cathrin Paczkowski, doc. 8.35 et doc. 8.36, p. 1; Grant Latimer, doc. 8.42, p. 1

¹⁹ Grant Latimer, doc. 8.42, p. 1

²⁰ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6

²¹ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14; Grant Latimer, doc. 8.42, p. 2; Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 5

acteurs sociaux, économiques et politiques reconnaissent de plus en plus ses bénéfices plus larges sur le développement de milieux de qualité pour les familles en contexte de densité urbaine, le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement, l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants et même la croissance du parc résidentiel montréalais et de l'assiette foncière des municipalités²².

De son côté, le Regroupement Information Logement a aussi rappelé le rôle du logement social, tel que défini par le *Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal* : « *les logements sociaux et communautaires constituent un outil indéniable, non seulement pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, mais aussi pour contribuer, par la construction et la rénovation, à l'amélioration des quartiers*²³. »

Dans cette optique, plusieurs se sont montrés préoccupés par la perte de logements sociaux et communautaires dans le parc résidentiel de Pointe-Saint-Charles et, plus globalement, dans l'arrondissement du Sud-Ouest où les terrains pour construire du logement social sont plutôt rares²⁴.

Les nombreux logements sociaux et communautaires, notamment des coopératives d'habitation et des OBNL, ont toujours été l'une des caractéristiques marquantes du quartier. Dans notre étude sur l'habitation réalisée en 2013, on observe qu'entre 2000 et 2015, le pourcentage de logements sociaux et communautaires dans le parc de logements du quartier est tombé de 37 à 27 %. Cette tendance est très difficile à arrêter et nous avons besoin de déployer tous les outils disponibles pour y arriver. Appuyer la stratégie d'inclusion (bonifiée) ainsi que la création d'une réserve de terrains ne sont que des exemples²⁵. »

Le Projet Suivi Communautaire a, du même souffle, souligné à la commission l'importance de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal²⁶ qui est aujourd'hui une alternative incontournable, alors que « *depuis 2005, année d'entrée en vigueur de la Stratégie d'inclusion, les seules unités communautaires construites dans le quartier sont en lien avec l'implantation de grands projets immobiliers. Ce bilan montre aussi qu'il n'a pas eu de logements communautaires construits hors de l'inclusion*²⁷. »

²² Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 7

²³ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 4

²⁴ Projet Suivi Communautaire, doc. 8.38, p. 3

²⁵ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14

²⁶ Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, doc. 5.11

²⁷ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 5

Une opposante au projet, bien qu'elle trouve que c'est une très bonne idée de construire des logements sociaux, voudrait que ceux-ci soient construits dans d'autres bâtiments à l'abandon, par exemple sur la rue Augustin-Cantin²⁸.

2.2 Le projet du 2175 Saint-Patrick

La grande majorité des citoyens et organismes communautaires²⁹ qui sont intervenus lors de la consultation ont accueilli favorablement le projet immobilier du 2175 Saint-Patrick, d'autant plus qu'il intègre plusieurs demandes du quartier : *« C'est le résultat d'un travail de longue haleine. C'est le fruit de multiples discussions et de diverses collaborations avec des citoyens et citoyennes du quartier et avec ses groupes communautaires³⁰. »*

L'appui majoritairement favorable au projet est justifié par l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans le bloc communautaire, de logements abordables prévus dans la partie réservée aux logements privés, ainsi que de locaux prévus pour les organismes communautaires du quartier. De plus, comme l'estime dans son mémoire le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, *« ce projet permettrait aux ménages à faible ou modeste revenu du quartier de s'approprier l'un des derniers terrains disponibles aux abords du Canal Lachine. Il contribuerait aussi à maintenir une vocation emploi à cet emplacement; qui plus est des emplois dans des entreprises d'économie sociale dédiées à la réponse aux besoins des ménages du quartier³¹. »*

L'appui n'est pas unanime, ni toujours inconditionnel; plusieurs modifications ont été proposées au projet. La position d'Action-Gardien, table de concertation du quartier, illustre cet appui prudent. Celui-ci note que ce projet est le premier aux abords du canal à inclure des logements communautaires grandement attendus par les citoyens du quartier³² : *« tout en conservant un positionnement très critique sur l'ajout de près de 200 condos supplémentaires sur les berges du Canal, les membres d'Action-Gardien reconnaissent pleinement que ce projet, contrairement à tous ceux adoptés ces 15 dernières années aux abords du Canal, a des retombées locales importantes pour la communauté³³. »* Quant au Welfare Rights Committee of South-West Montreal, celui-ci considère que les bénéfices du projet sur la population locale supplantent grandement ses points négatifs et demande une mobilisation en sa faveur : *« We therefore support the 2175 Saint-Patrick project and call upon all actors involved to help with its*

²⁸ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 238-241

²⁹ Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 4; Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 4; Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41, p. 1

³⁰ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 3

³¹ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 5

³² Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

³³ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 10

implementation, and to ensure that all terms concerning the share of social housing and community space as well as the protection of public use of the Canal banks are respected³⁴. »

2.2.1 Le nombre et la répartition des logements

Actuellement, le projet inclut 270 unités de logement, avec un maximum autorisé au règlement de 285 unités. Le projet privé inclut 191 unités de condo, tandis que le bloc communautaire inclut minimalement 79 unités de logement communautaire, soit environ 30 % du total des logements. Cette répartition a fait l'objet de quelques commentaires et suscité quelques critiques et recommandations.

Certains ont trouvé le nombre de logements sociaux insuffisants³⁵, même si, avec ces 28 % de logement communautaire, il s'agit de gains jamais obtenus auparavant dans le quartier, ce dont s'est réjoui le Regroupement Information Logement³⁶. Quant à Bâtir son quartier, il note que le projet va au-delà des barèmes identifiés dans la Stratégie d'inclusion³⁷. Toutefois, pour le Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles « *ce projet devrait absolument accueillir plus que 79 logements sociaux afin que les personnes âgées, seules ou les familles puissent y être incluses, les 6 logements de 3 chambres à coucher nous semblent plus qu'insuffisants³⁸.* » Action-Gardien voudrait aussi voir augmenter le nombre de logements sociaux en visant une proportion plus élevée que l'organisme fixe à 40 %, tout en incluant une portion significative de logements familiaux. Quant au nombre d'unités de condo, ce dernier voudrait qu'il soit maximisé, sans possibilité future de subdivisions³⁹.

Un citoyen, quant à lui, a déploré que le projet ne compte que 5 % de logements abordables, qu'il estime à dix logements seulement. Il se demande quelle superficie auront ces logements, comparés aux autres unités sans limites de prix⁴⁰.

2.2.2 La mixité et la cohabitation

Ce projet immobilier sera réalisé, explique Bâtir son quartier, avec l'approche de la mixité sociale, dont l'objectif central est de maintenir ou développer des milieux de vie où il y a une place pour tous et toutes, peu importe la composition du ménage, l'âge, le revenu ou l'origine culturelle.

³⁴ Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41, p. 1

³⁵ Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41, p. 1; Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 1

³⁶ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 5

³⁷ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 9

³⁸ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 1

³⁹ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

⁴⁰ Florian Bobeuf, doc. 8.22, p. 1

Ce genre de développement permet de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville et à accroître l'offre de logements financièrement accessibles. De plus, « *La portion résidentielle communautaire du projet sera réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis et ce projet à but non lucratif porte en lui-même un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50% des logements réalisés seront offerts à des ménages dont le revenu est sous le seuil des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25% de leurs revenus bruts au paiement de leur loyer. L'autre moitié des logements s'adresse à des ménages à revenu modeste. Ceux-ci devront assumer le loyer économique du projet, lequel se situe légèrement en dessous du prix du marché observable sur l'île de Montréal*⁴¹. »

De nombreux intervenants ont salué ce projet mixte, « *vital pour le quartier* » et croient que l'inclusion de logements communautaires dans ce projet résidentiel contribuera à créer un effet positif pour le quartier, alors que « *le phénomène de gentrification creuse l'écart entre les différentes classes sociales*⁴². » Le Projet Suivi Communautaire est d'avis que « *pour diminuer la stigmatisation envers certaines populations [...] le développement d'infrastructures qui favorisent l'implication de tous et la mixité sociale peut contribuer à faire tomber certains préjugés et inclure tous les citoyens et citoyennes dans le développement de leur quartier*⁴³. »

Un citoyen fait remarquer que l'espace occupé par le 2175 est une des dernières opportunités d'offrir une cohabitation entre condominiums et habitations pour personnes à faibles revenus aux abords du canal de Lachine, une première pour le logement social ou communautaire; il considère que « *le 2175 Saint Patrick serait un exemple d'inclusion pour tous les projets futurs de développement immobilier*⁴⁴ ». En somme, « *l'inclusion d'une part significative de logements sociaux et communautaires ainsi que des locaux communautaires amènent des éléments pour contrer la gentrification*⁴⁵. »

Toutefois, plusieurs ont fait remarquer les faiblesses du projet quant à la mixité et auraient souhaité une plus grande équité et équilibre entre les occupants des logements privés et ceux des logements sociaux. En effet, les logements sociaux et les locaux communautaires seront implantés le long de la rue Saint-Patrick, alors que les condos seront localisés en fond de terrain, le long du canal de Lachine. Conséquemment, ce sont seulement des résidents de logements privés qui jouiront d'une vue sur le canal de Lachine, tandis que les habitants des logements sociaux subiront les désagréments de la rue Saint-Patrick, particulièrement le bruit de la circulation⁴⁶. Selon deux citoyens « *ce projet qui se veut inclusif en apparence est un leurre pour faire passer encore les riches avant les moins fortunés. Les résidents des logements sociaux*

⁴¹ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 9-10

⁴² Projet Suivi Communautaire, doc. 8.38, p. 3; Madame prend congé, doc. 8.5, p. 11; Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 8

⁴³ Projet Suivi Communautaire, doc. 8.38, p. 2

⁴⁴ Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 4

⁴⁵ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14

⁴⁶ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 1-2; Sarah El Queis, doc. 8.30, p. 2

n'auront pas accès aux mêmes espaces et services que ceux qui payent un condo dans les autres bâtiments. Ils ne seront pas inclus par les copropriétaires et seront à part⁴⁷. » Une citoyenne pense « que quand on dit que ça va inclure différentes classes sociales [...] c'est à moitié vrai [car] les logements sociaux se retrouveront sur Saint-Patrick et non pas sur le canal de Lachine [et n'auront pas] accès à la piscine⁴⁸. » À ce sujet, deux participants recommandent de « partager les avantages du Canal et les désavantages de la voie de camionnage peu importe la tenure des unités de logement du projet⁴⁹ » ou « d'explorer les possibilités que les logements communautaires soient situés le long de l'axe Island et du Canal, plutôt que seulement sur Saint-Patrick⁵⁰. »

Quelques propositions ont émané des participants afin que la cohabitation contribue à favoriser durablement la mixité sociale et crée des opportunités d'échanges. Le Carrefour d'éducation populaire recommande « qu'au moins un espace soit dégagé dans la construction du projet afin d'ouvrir l'horizon et permettre aux résidents du bâtiment A [bloc communautaire] d'avoir une vue sur le Canal⁵¹ ». Action-Gardien désire que le promoteur et les gestionnaires des futurs immeubles portent « une attention particulière [...] à l'aménagement des terrasses qui donnent sur le canal de Lachine, et favoriser une utilisation collective des espaces non privatifs⁵². » Aussi, selon le Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, pour « garantir une véritable mixité sociale entre les résidentEs (de tous âges et de toutes classes sociales), le projet devrait compter une salle communautaire ouverte à tous et toutes, en tout temps, afin qu'on puisse y fraterniser⁵³. »

2.2.3 La cour intérieure

La cohabitation sera aussi un défi, selon certains, quant à l'utilisation des aires communes, comme la cour intérieure destinée à un usage public. Une citoyenne doute que celle-ci soit réellement ouverte pour toute la population⁵⁴. Pour Action-Gardien, il est nécessaire de « garantir que la cour intérieure sera d'utilisation publique, sans aucune clôture ni autres formes d'aménagement freinant l'appropriation publique [et l'accès] en tout temps⁵⁵ ». Par contre, l'organisme Madame prend congé, « bien qu'il trouve le libre accès à la cour louable »,

⁴⁷ Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 2

⁴⁸ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 228-232 et p. 8, L. 304-309

⁴⁹ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p.

3

⁵⁰ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

⁵¹ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 1-2

⁵² Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

⁵³ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2

⁵⁴ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 311-315

⁵⁵ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

s'inquiète de l'absence de clôture sécuritaire pour les enfants⁵⁶. Lors de la séance d'audition des opinions, l'organisme Bâtir son quartier a partagé son expérience quant à ce défi :

« C'est dans l'aménagement de la façon d'utiliser nos espaces qu'on trouve généralement la façon de vivre en bonne harmonie dans nos projets. C'est vrai quand il s'agit de ménages qui sont de composition de taille ou d'âge différents. C'est un peu moins vrai quand c'est simplement au niveau de la composition, je dirais, économique des ménages. Mais c'est malgré tout important de s'assurer que chaque ménage et chaque portion du site retrouve des espaces privés autant à l'intérieur qu'à l'extérieur et qui sont à usage un petit peu plus exclusif⁵⁷. »

Pour le Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, l'idée d'ouvrir au sol des voies de passage vers le canal et de permettre l'accès au terrain suscite quelques questions concernant les aménagements, les heures d'ouverture et les règles d'utilisation dans la cour intérieure. Selon ce dernier, *« des mesures devraient être prises afin que les citoyenNEs du quartier se sentent accueilliEs sur ce terrain privé à usage public »* et que l'adoption de ce projet comporte une clause de *« droit acquis »* pour garantir pour toujours l'accès des citoyens aux berges et au terrain⁵⁸. Selon Action-Gardien, de manière plus générale, il est nécessaire de *« poursuivre la réflexion architecturale afin d'assurer la qualité des interfaces entre les espaces privés et publics⁵⁹. »*

2.2.4 La cohabitation

L'organisme Madame prend congé salue la mixité du projet dans un milieu où des personnes très différentes l'une de l'autre doivent cohabiter, mais se montre toutefois sensible aux difficultés qui peuvent découler d'un tel rapprochement en termes de préjugés, de jugements et de condescendance⁶⁰. Pour éviter des problèmes futurs, celui-ci aimerait que le promoteur informe les acheteurs de condos de la nature du projet, mais aussi qu'on clarifie la gestion des problématiques de voisinage⁶¹. Par ailleurs, une citoyenne qui habite dans l'immeuble voisin (Le Myst), a manifesté ses inquiétudes quant aux futurs voisins qui seront issus de milieux défavorisés : *« As much as I am all for this and believe in social good and work [...], I am worried about what kind of the quality of tenants this will attract & their surroundings of people, the increased noise levels and circulation⁶². »* Cette citoyenne se demande comment les résidents des logements sociaux seront choisis : *« How will the tenants be vetted [and] how do you plan*

⁵⁶ Madame prend congé, doc. 8.5, p. 10

⁵⁷ Bâtir son quartier, doc. 8.4.1, p. 71, L. 2099-2104

⁵⁸ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2

⁵⁹ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

⁶⁰ Madame prend congé, doc. 8.5, p. 10

⁶¹ Madame prend congé, doc. 8.5, p. 10

⁶² Jessica Ma, doc. 8.17, p. 1

on making sure this project is a good mix and in harmony with the new area that is growing and gentrifying⁶³? »

2.2.5 La circulation et le bruit

Le projet immobilier étant situé sur la rue Saint-Patrick, artère importante et voie de camionnage, l'enjeu de la circulation et ses effets sur les futurs résidents ont retenu l'attention de plusieurs participants.

L'arrivée de nouveaux résidents dans le secteur aura un impact sur la circulation, notamment aux heures de pointe, ce qui inquiète des citoyens venus s'exprimer⁶⁴. Ainsi, « *le projet s'insérant dans un milieu industriel, les résidents subiront plusieurs nuisances associées au camionnage, notamment du bruit et de la pollution atmosphérique⁶⁵.* » ont déploré deux intervenants. Ces derniers ont présenté des données qui montrent que le « *secteur est exposé à un climat sonore supérieur à 70 dB, alors que la Société canadienne d'habitation et du logement décourage la construction sur des terrains à 75 dB. [Il serait dans ces conditions] déconseillé d'ouvrir les fenêtres dans les unités de logement le long de la voie de camionnage de la rue Saint-Patrick⁶⁶.* » Par conséquent, on recommande d'avoir recours à l'innovation architecturale et technologique afin de mitiger les nuisances sonores pour les résidents et que les unités résidentielles qui donnent sur la rue Saint-Patrick soient équipées d'un système de climatisation et qu'elles soient insonorisées⁶⁷. La SOCAM a également fait part de préoccupation de citoyens concernant le bruit sur la rue Saint-Patrick et recommande « *d'assurer un maximum de 40 décibels à l'intérieur des logements [et soutient] la mise en place des solutions (type de matériaux utilisés, fenestrations, système de ventilation, etc.) afin d'assurer la qualité de l'habitation⁶⁸.* » Par contre, une autre citoyenne qui habite une rue passante dans le quartier considère que « *it is impossible to keep an apartment a livable temperature in the summer with the windows closed, and with the windows open, noise levels will far exceed 40 decibels⁶⁹.* »

Les problèmes de bruit ne devraient pas empêcher la réalisation du projet, selon plusieurs intervenants. Pour Madame prend congé, le bruit est une réalité dans le quartier à cause des artères commerciales, la circulation de camions, les voies ferrées dont « *le bruit affecte sûrement près du quart des résidents du quartier, d'une façon ou d'une autre [...] mais cela empêchera-t-il quelqu'un de vouloir habiter un logement accessible à ces moyens financiers et*

⁶³ Jessica Ma, doc. 8.17, p. 1

⁶⁴ Jessica Ma, doc. 8.17, p. 1

⁶⁵ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 2

⁶⁶ Idem

⁶⁷ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 3

⁶⁸ SOCAM, doc. 8.3, p. 4

⁶⁹ Sarah El Queis, doc. 8.30, p. 2

répondant à ses besoins : NON⁷⁰. » Pour conclure, l'organisme considère suffisante une fenestration adaptée à un endroit bruyant afin que le niveau sonore intérieur respecte la norme, tel que promis par le promoteur⁷¹.

Un intervenant favorable au projet a fait remarquer que « *le trafic rue Saint- Patrick n'est pas aussi dense que l'on veut le faire croire⁷²* » en donnant l'exemple de rues comme Papineau ou Notre-Dame sur lesquelles il y a des logements. En guise de solution, pour contrer « *l'habitude aux véhicules de passer par cette rue, pour aller au centre-ville ou y revenir* », il suggère comme alternative à long terme de diriger les véhicules lourds de transit vers la rue Marc-Cantin⁷³. Toutefois, deux intervenants font remarquer que « *les résidents de Pointe-Saint-Charles ont toujours revendiqué que les deux autres artères du quartier, Centre et Wellington ne soient pas empruntées par les camions [et puisque] les camions devront continuer à circuler par Pointe-Sainte-Charles afin de desservir la portion industrielle et répondre aux besoins d'approvisionnement du centre-ville de Montréal, il est essentiel de réfléchir dès maintenant aux mesures de mitigation entre le projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick et la voie de camionnage qu'est la rue Saint-Patrick⁷⁴* ». Par conséquent, il faut, selon ces derniers, que la Ville de Montréal produise des études d'origine-destination du camionnage de cette artère.

2.2.6 L'impact des dérogations sur le voisinage

Plusieurs ont déploré les dérogations demandées en plaidant pour le développement d'un quartier à « *échelle humaine* » respectueux de la trame urbaine de Pointe-Saint-Charles⁷⁵. Une participante, qui a qualifié ces demandes « *d'excessives* », est d'avis que les règles concernant les hauteurs et la densité devraient être respectées : « *The borough has put in place these regulations in order to encourage human-scale development [therefore] the city should not grant these derogations just because the developer is dangling the carrot of social housing. They should be obliged to follow the rules that are already in place⁷⁶*. »

« *La densité proposée ne nous apparaît pas excessive, considérant que la densification résidentielle dans les secteurs bien desservis en services de proximité et de transport permet une utilisation optimale de l'espace et offre des bienfaits au niveau environnemental⁷⁷* », plaide Bâtir son quartier. Ce dernier considère que cette densification doit aller de pair avec la mixité sociale et que le projet à l'étude répond bien à cet objectif, car « *il permet aux ménages à faible*

⁷⁰ Madame prend congé, doc. 8.5, p. 10

⁷¹ Madame prend congé, doc. 8.5, p. 10

⁷² Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 5 et 7

⁷³ Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 5 et 7

⁷⁴ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 2 et 3

⁷⁵ Jessica Ma, doc. 8.17, p. 1

⁷⁶ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 1

⁷⁷ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 9

*ou modeste revenu, résidant déjà ou désirant s'installer dans ces quartiers, d'avoir accès à un logement de qualité et financièrement accessible*⁷⁸. » Selon un citoyen, l'augmentation de la population locale, par l'ajout des nombreux logements au 2175 Saint-Patrick pourrait avoir des effets bénéfiques dans un quartier où la densité a considérablement diminué, passant de 40 000 habitants en 1970 à 15 000 en 2016, « *ce qui explique en partie pourquoi la rue Wellington et du Centre, qui sont zonées commercial, ont perdu énormément de commerces. Le projet du 2175 amène des espaces locatifs qui seront habités par des citoyens qui augmenteront probablement le nombre de commerces*⁷⁹. » En même temps, un citoyen note que les nouveaux résidents auront également besoin de services, comme d'une garderie, par exemple⁸⁰, et d'autres suggèrent de mieux anticiper les besoins des futurs résidents (institutions scolaires, soins de santé, parcs, etc.)⁸¹.

Le fait que le projet déroge au Règlement d'urbanisme en matière de densité et de hauteur a reçu plusieurs critiques, particulièrement de la part des résidents du secteur qui se sentent directement touchés par ce projet de construction. Ils remettent en question la nécessité de construire autant d'unités sur six étages, ce qui réduira l'ensoleillement des appartements adjacents, bloquera la vue des habitants des logements situés dans le voisinage, contribuera à la création d'un « *effet de mur* » le long du canal et, au final, enlèvera de la valeur à leur propriété⁸².

Deux propriétaires d'un condo situé sur la rue Augustin-Cantin, administrateurs du Syndicat des propriétaires de l'immeuble qui représente 44 propriétés, s'opposent au projet de construction proposé : « *Notre projet inclut plusieurs terrasses privées sur le toit et jouissons d'une belle vue sur le Centre-Ville [qui] était l'une des raisons majeures de l'achat de notre condo. Aujourd'hui, un promoteur veut se l'approprier en outrepassant les règlements existants qui sont sensés nous protéger*⁸³. » Une autre résidente de la rue Augustin-Cantin explique aussi avoir acheté son condo pour la vue, mais qu'ensuite « *il y a eu le Myst qui m'a coupé 50% de la vue et si ce bâtiment est créé, je n'aurai plus de vue*⁸⁴. » Cette dernière propose de réduire le nombre d'appartements ainsi que la hauteur du bâtiment d'un étage, ce qui ne remet pas en question, à son avis, ni la construction de condos, ni l'inclusion de logements sociaux, ni la rentabilité du projet pour le promoteur⁸⁵. Même opinion d'une autre résidente qui serait d'accord avec le projet si celui-ci respectait les règles actuelles de hauteur maximale de 20 mètres et de 3,0 de

⁷⁸ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 6

⁷⁹ Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 6

⁸⁰ Youcef Boundaoui, doc. 8.8, p. 1

⁸¹ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 6

⁸² Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 289-290; Susan Haymard, doc. 8.37, p. 3; Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 1; Jessica Ma, doc. 8.17, p. 1

⁸³ Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 1

⁸⁴ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 274-289

⁸⁵ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 304-309

densité⁸⁶. De plus, ajoutent deux autres participants, un projet d'une telle envergure va faire augmenter les taxes ou bien saturer le marché immobilier dans un secteur où les projets de condo sont déjà beaucoup trop nombreux⁸⁷. Certains exigent même un dédommagement de la part du promoteur pour la perte de valeur de leur propriété⁸⁸.

Par ailleurs, la durée des travaux et les nuisances qu'ils pourraient générer inquiètent certains résidents du secteur⁸⁹ qui ont déjà « *subi des années de travaux, donc des années de bruit*⁹⁰ ». Une participante a signalé⁹¹ que les travaux vont durer cinq ans, dont trois ans après que les résidents des logements sociaux aient pris possession de leur appartement. À cet effet, Action-Gardien demande de « *prévoir des mesures d'atténuation pour les occupants du bloc communautaire pendant la construction de la phase 2 (partie privée)*⁹². »

2.2.7 L'accessibilité universelle

Dans son mémoire, l'organisme Société Logique a rappelé l'importance du règlement du PIA de l'arrondissement du Sud-Ouest qui stipule que « *le projet doit favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment, notamment par la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès*⁹³. » Par ailleurs, compte tenu de l'accroissement de la population vieillissante et dans la perception du développement durable, « *les logements du bâtiment B (condos) devraient intégrer dès aujourd'hui des futures exigences du CCQ concernant l'intérieur des logements (100 % de logements visitables) et prévoir un certain nombre de logements adaptables*⁹⁴. »

Pour l'organisme, au-delà de l'importance d'intégrer ces critères, il convient d'ajouter un certain nombre d'actions afin de faire du 2175 Saint-Patrick un projet immobilier modèle pour la transformation du quartier Pointe-Saint-Charles. Ces actions sont décrites dans 15 recommandations spécifiques qui se résument en trois objectifs distincts :

1. réduire la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment;
2. favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et la voie publique;

⁸⁶ Susan Haymard, doc. 8.37, p. 4

⁸⁷ Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 1

⁸⁸ Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 2

⁸⁹ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 2

⁹⁰ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 293-295; Vanessa Goulet et Martin Moreau, doc. 8.34, p. 1

⁹¹ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 2

⁹² Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

⁹³ Règlement RCA07 22 019 — (PIA) de l'arrondissement du Sud-Ouest

⁹⁴ Société Logique, doc. 8.32, p. 23

3. favoriser l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès au bâtiment⁹⁵.

2.2.8 Le stationnement

L'ajout de 225 places de stationnement, dont 20 cases réservées pour le bloc communautaire, a suscité certaines réactions négatives. L'organisme Action-Gardien salue le fait que ces dernières soient souterraines, mais considère qu'il s'agit d'un trop grand nombre pour un immeuble situé près des transports en commun et d'une piste cyclable. Ayant actuellement un ratio d'une (1) place par condo, ce dernier recommande « *dans l'optique où la congestion routière sur Saint-Patrick constitue déjà un problème important*⁹⁶ » de réduire le ratio à un pour quatre et, en même temps, d'encourager les transports actifs par l'ajout de supports à vélo et le covoiturage. Dans la même veine, le Carrefour d'éducation populaire qualifie « *d'épouvantable* » le nombre de places prévues, car ces « *205 voitures qui rouleront dans nos rues [...] auront un impact sur notre santé et notre sécurité*⁹⁷ » et, par conséquent, il propose également de revoir ce chiffre à la baisse.

Quant aux 20 places pour les locaux communautaires et les logements sociaux, ce même organisme se questionne sur la façon dont elles seront octroyées, sachant que le projet prévoit 79 logements sociaux en plus des locaux communautaires et propose « *d'impartir 29 % de places de stationnements afin que le nombre corresponde à la proportion de logements sociaux incluse dans le projet*⁹⁸. »

Pour ce qui de l'accessibilité, la Société Logique déplore qu'aucune place ne soit réservée aux personnes handicapées dans le stationnement souterrain du bâtiment B. L'organisme recommande que « *la conception des espaces de stationnement intègre des critères d'accessibilité universelle afin d'assurer la sécurité de tous les usagers, y compris les usagers les plus vulnérables qu'ils soient détenteurs ou non de vignettes [...] et de prévoir des places réservées aux personnes handicapées dans le bâtiment B (condos)*⁹⁹. »

Une résidente des condominiums adjacents du projet s'inquiète de l'ajout d'un si grand nombre de voisins dans la recherche de stationnement sur rue qui est déjà difficile pour les résidents sans stationnement souterrain et pour les visiteurs. Par ailleurs, cette participante déplore que l'*Étude d'impacts sur les déplacements* prévoie l'élimination du stationnement sur rue à

⁹⁵ Société Logique, doc. 8.32, p. 4

⁹⁶ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 13

⁹⁷ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2-3

⁹⁸ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2-3

⁹⁹ Société Logique, doc. 8.32, p. 27

proximité de certaines intersections¹⁰⁰. Elle conclut : « *If anything, we should keep and restrict some of the street parking for residents only who do not own a parking spot*¹⁰¹. »

2.2.9 Le « Pôle communautaire »

Le projet comportera à l'intérieur du bâtiment A un « *pôle communautaire* », implanté en bordure des rues Saint-Patrick et Island. La superficie du rez-de-chaussée, soit 22 191 pieds carrés, ainsi qu'environ 6 000 pieds carrés du deuxième étage seront destinés aux bureaux et aux locaux de certains des organismes de la Maison Saint-Charles. L'entrée pour l'accès des locaux commerciaux sera différente de celle pour les logements sociaux.

La dérogation à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest pour permettre sur le terrain du 2175 Saint-Patrick certains usages de la famille « *habitation* », « *commerce* » et « *équipements collectifs et institutionnels* », a reçu un appui très fort. Cette cohabitation d'une diversité d'usages sur le site du 2175 Saint-Patrick contribuera, selon Bâtir son quartier, « *à la création d'un milieu animé, sain, solidaire et dont la fréquentation reflètera la mixité socioéconomique du quartier et son riche passé de mobilisation citoyenne*¹⁰². » Plusieurs citoyens et organismes ont aussi mis de l'avant l'importance de garder dans le quartier les groupes communautaires qui travaillent directement pour le bien-être de la population de Pointe-Saint-Charles aux prises avec des conditions de vie difficiles¹⁰³.

Plusieurs intervenants ont fait remarquer l'importance et les besoins actuels des organismes communautaires du quartier dans le contexte où les locaux sont rares et de plus en plus chers. En plus, plusieurs groupes du quartier regroupés à la Maison Saint-Charles, actuellement logée dans les locaux de la Commission scolaire de Montréal, sont actuellement menacés d'éviction; celle-ci a besoin des locaux pour loger les élèves¹⁰⁴. Le RIL résume l'opinion des groupes communautaires s'étant prononcés en faveur du projet : « *Le pôle communautaire aide au développement d'un milieu de vie complet et assure la pérennité des groupes du quartier menacés d'éviction*¹⁰⁵. » Effectivement, ajoute un citoyen en appui au projet, « *les terrains publics se font rares dans le quartier, certains organismes sont en recherche d'espace locatif abordable pour continuer d'offrir leurs services à la population. Par exemple la maison Saint-Charles, qui est un regroupement de huit organismes localisé dans la partie est de l'école Charles-Lemoyne fait face à des hausses drastiques des frais de locations de leurs dit locaux*¹⁰⁶. »

¹⁰⁰ Doc. 3.2.3, Étude d'impact sur les déplacements - Septembre 2013, p. 7

¹⁰¹ Jessica Ma, doc. 8.17, p. 2-3

¹⁰² Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 10

¹⁰³ Oussama Ramzi, doc. 8.14, p. 1; Alina et Cathrin Paczkowski, doc. 8.35 et doc. 8.36, p. 1; Projet Suivi Communautaire, 8.38.1, p. 53, L. 1545-1559

¹⁰⁴ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

¹⁰⁵ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 3

¹⁰⁶ Stéphane Lampron, doc. 8.1, p. 4

La Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) a rappelé que les groupes communautaires ont toujours privilégié le choix de rester dans le quartier et les démarches de ces derniers : « *Ainsi, en octobre 2014, nous avons commencé nos démarches afin de trouver des options de relocalisation. Plusieurs scénarios ont été analysés. À l'heure actuelle, rares sont les possibilités viables, car les locaux sont rares ou trop cher. Voilà pourquoi, tout de suite, nous nous sommes intéressés au pôle communautaire du projet situé au 2175 Saint-Patrick*¹⁰⁷. » Quant à l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée sur Saint-Patrick, la SOCAM est d'accord et mentionne que « *le zonage de l'arrondissement et les demandes des groupes du quartier s'arriment pour solliciter le maintien de l'emploi sur ce secteur. Ainsi, la création d'un pôle communautaire est devenue une solution à la viabilité du projet de logements sociaux et, au [en] même temps, une réponse aux besoins de relocalisation de certains groupes du quartier*¹⁰⁸. »

Le Regroupement Information Logement se réjouit aussi de la possibilité de créer dans le secteur du canal de Lachine un pôle communautaire qui garantit le maintien de l'emploi et la pérennité des groupes du quartier menacés d'expulsion qui « *par ses activités, aidera aussi à l'appropriation citoyenne du canal, notamment la population à faible et moyen revenu*¹⁰⁹. » Selon la SOCAM, le pôle communautaire apportera « *une dynamique fédérative au secteur du canal de Lachine [ainsi qu'une] solution durable [...] aux groupes du quartier qui ont besoin de locaux*¹¹⁰. »

Toutefois, le Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles s'inquiète pour la pérennité du bloc communautaire : « *Nous nous inquiétons pour la vente des locaux communautaires aux organismes qui y logeront. L'idée d'un zonage réservé aux acteurs institutionnels et communautaires est intéressante, mais la journée où un des groupes propriétaires voudra quitter, nous voyons mal quel autre organisme aura les reins assez solides pour acheter ou payer un loyer aussi élevé*¹¹¹. » Ce dernier recommande que le promoteur offre gratuitement les locaux aux organismes qui comptent s'y établir, sinon que l'arrondissement les achète afin de les louer à très bas prix aux groupes communautaires. Mêmes inquiétudes du côté d'Action-Gardien qui recommande que les locaux destinés à l'emploi deviennent la propriété d'un ou de plusieurs OBNL pour éviter toute privatisation future du bloc communautaire dont les locaux devraient garder, selon ce dernier, « *un zonage équipement collectif et institutionnel*¹¹² ».

¹⁰⁷ Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), doc. 8.3, p. 4

¹⁰⁸ Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), doc. 8.3, p. 4

¹⁰⁹ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 14

¹¹⁰ Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM), doc. 8.3, p. 8

¹¹¹ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2

¹¹² Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

Finalement, la Société Logique a attiré l'attention de la commission sur un élément concernant un défi causé par l'entrée séparée pour les logements sociaux et les organismes communautaires : « *nous comprenons [...] que le local communautaire au 2^e étage n'est pas accessible à des personnes à mobilité réduite, à moins que la personne prenne l'entrée adjacente réservée aux résidents [pour accéder à l'ascenseur]*¹¹³. » Pour contrer ce problème d'accessibilité universelle, l'organisme recommande que les bureaux au 2^e étage soient desservis par un parcours sans obstacle, le même pour tous, et l'installation d'une signalisation claire sur les deux entités différentes du même immeuble¹¹⁴.

2.3 Le 2175 Saint-Patrick et son environnement

2.3.1 L'intégration architecturale et l'aménagement du canal de Lachine

Plusieurs intervenants ont abordé l'enjeu de l'intégration architecturale en soulignant l'importance patrimoniale du canal de Lachine et la nécessité de préserver la trame historique qu'il représente pour le quartier Pointe-Saint-Charles¹¹⁵. Des intervenants sont venus rappeler que « *tout le nord du quartier de Pointe-Saint-Charles est considéré au Plan d'urbanisme comme un secteur à valeur patrimoniale exceptionnelle* » et que « *ce parc riverain, propriété du gouvernement canadien, appartient à l'ensemble des citoyens et il est de notre devoir d'en protéger l'accès afin que tous puissent en jouir*¹¹⁶. »

Certains ont déploré que le développement des dernières années ne permette pas sa mise en valeur et qu'on « *bétonne le Canal*¹¹⁷ » ainsi avec la création d'un « *effet de mur* » de logements privés le long du canal, alors que « *le développement de la portion privée du projet poursuit la barrière de condos le long du Canal*¹¹⁸. » Un citoyen a plaidé pour préserver le tronçon du canal entre le pont Charlevoix et le pont des Seigneurs qui est le moins affecté par des constructions en rupture avec l'histoire. Par conséquent, il s'oppose à ce projet puisqu'il « *met en péril l'authenticité de ce lieu unique à Montréal au point de vue architectural, il contribuerait à restreindre son accès, le dénaturerait en y ajoutant une densité non souhaitable*¹¹⁹. »

Quelques personnes estiment qu'il faudrait assujettir ce projet immobilier au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin qu'il soit étudié par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest et ne pas accorder les dérogations

¹¹³ Société Logique, doc. 8.32, p. 26

¹¹⁴ Société Logique, doc. 8.32, p. 27

¹¹⁵ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 1; Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 3

¹¹⁶ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 3

¹¹⁷ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 222-226

¹¹⁸ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 11

¹¹⁹ Jean Hugo Fillion, doc. 8.6, p. 1

demandées¹²⁰. Une citoyenne précise l'importance du PIIA, notamment pour ce qui est du respect des exigences en matière de revêtements :

« The builders of the 2175 rue St Patrick project have requested a derogation from the PIIA. This would allow them to build in whatever style they see fit. The project already proposes the use of aubergine coloured brick, while the PIIA requires red brick. Granting this derogation would allow the builders to implant whatever style of building they like, without regard to the historical character of the neighbourhood¹²¹. »

Certains intervenants préféreraient que ce projet, comme d'autres, favorise le développement d'un quartier à échelle humaine. Pour ce faire, il faudrait *« privilégier des volumes en implantation perpendiculaire au Canal et des hauteurs dégressives vers l'est, afin de permettre de passer de la hauteur du Myst à l'échelle humaine du bâti du quartier¹²². »* Lors des séances d'audition des opinions, un intervenant a même présenté une proposition alternative et suggère une construction différente qui pourra, selon lui, réduire l'impact visuel des bâtiments, les orienter pour profiter des éléments (vent et soleil), modérer leur dépendance énergétique et augmenter les liens visuels et physiques entre le canal et la rue Saint-Patrick¹²³. D'un autre côté, la Société Logique considère que l'intégration architecturale du projet répond aux besoins de revitalisation du quartier :

« La présence des composantes classiques d'un urbanisme durable témoigne de la volonté d'inscrire le projet dans le 21^e siècle [et que] ce projet pourra contribuer activement, par ses orientations d'aménagement et son parti architectural, à la revitalisation du quartier en créant une synergie constructive qui se traduira en participation sociale, environnement inclusif, mixité sociale et développement durable. En même temps, la réduction d'impact négatif d'embourgeoisement devra être un des indicateurs importants de résultat recherché du projet. Concevoir des aménagements à échelle humaine, favorisant l'implantation de plain-pied, fera du 2175 Saint-Patrick un projet réellement inclusif et durable¹²⁴. »

Pour ce qui est de la cession d'une parcelle de terrain à Parcs Canada et de la mise en valeur historique des vestiges patrimoniaux, celles-ci ont, sauf exception¹²⁵, été bien accueillies par les participants, quoique certains, comme Action-Gardien, trouvent que la superficie de 214 m² de la propriété qui sera cédée à Parcs Canada pour préserver les vestiges de l'ancienne corderie

¹²⁰ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 4

¹²¹ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 1

¹²² Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 4

¹²³ Pierre Zovilé, doc. 8.33, p. 10 à 20

¹²⁴ Société Logique, doc. 8.32, p. 6

¹²⁵ Christelle Boivin, doc. 8.44.1, p. 8, L. 254-258

est insuffisante et recommandent « *d'agrandir le dégagement entre les constructions de condos et le site de l'ancienne corderie, en augmentant la superficie du terrain cédé à Parc Canada*¹²⁶. » Ce dernier voudrait aussi que la mise en valeur du site historique promis par Parcs Canada soit garantie. Quant à une citoyenne, elle propose de ne rien construire sur ce site à valeur archéologique : « *this project will be built on top of a zone of known archeological significance. This zone needs to be protected, not destroyed during development*¹²⁷. »

2.3.2 Les rues Island et Laprairie

Le promoteur indique que « *la rue Island sera transformée en rue piétonnière avec un accès à la piste cyclable du Canal Lachine seulement avec la réalisation de ce projet [en plus] d'un aménagement végétalisé qui est aussi prévu à cet endroit*¹²⁸. » Cette possibilité est accueillie favorablement par plusieurs intervenants¹²⁹. Action-Gardien voudrait qu'on garantisse que cette piétonnisation et ce verdissement soient réalisés par l'arrondissement du Sud-Ouest, mais voudrait que le projet bénéficie d'une contribution financière du promoteur¹³⁰.

Cet appui à la revitalisation de ce segment de la rue Island entre le canal de Lachine et la rue Saint-Patrick revêt une importance additionnelle, car, comme le rappelle le RIL, « *la rue Island joue un rôle majeur : elle marque une entrée au quartier et collabore à la création d'un lien entre le canal et le sud du quartier (rue Hibernia) en passant par le pôle institutionnel (bibliothèque, école, centre de loisir)*¹³¹. » Ainsi, par son emplacement stratégique, ce projet permet la mise en valeur d'une rue qui fait le lien entre le canal et le quartier en facilitant l'appropriation citoyenne du secteur¹³². Dans cette optique, il importe de le mettre en valeur comme lien visuel et physique privilégié entre le quartier et les berges, notamment par l'aménagement et le verdissement du Jardin de la liberté situé à l'extrémité nord de la rue Island¹³³.

Quant au côté ouest, sur la rue Laprairie, le promoteur a conclu une entente avec l'immeuble voisin (Le Myst) afin de laisser une ouverture entre la rue Saint-Patrick et le canal. Le passage piéton, accessible à tous, sera aménagé et verdi et aura une largeur totale de 16 mètres¹³⁴. Cette éventualité a reçu un appui favorable de l'organisme Action-Gardien qui voudrait « *valider que l'allée piétonne soit aménagée aux frais du promoteur, puis rétrocédée à la*

¹²⁶ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 13

¹²⁷ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 1

¹²⁸ Le 2175 Saint-Patrick - Description du projet, doc. 3.1.2, p. 3

¹²⁹ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 10

¹³⁰ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

¹³¹ Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 13 et p. 3

¹³² Regroupement Information Logement, doc. 8.2, p. 13 et p. 3

¹³³ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

¹³⁴ Le 2175 Saint-Patrick - Description du projet, doc. 3.1.2, p. 2

*municipalité qui en assumera l'entretien*¹³⁵. » Une résidente du Myst, quant à elle, considère que le dégagement entre les deux immeubles est insuffisant et préférerait que la nouvelle construction soit « *en angle* » et implanté plus près de la rue Island, ce qui serait bénéfique aux résidents des deux immeubles, autant pour ce qui est de la vue que de l'ensoleillement¹³⁶.

2.3.3 La sécurisation et l'accessibilité des alentours du projet

Ce projet immobilier génèrera une augmentation considérable de l'achalandage dans le quartier selon la Société Logique qui déplore que « *le document déposé par le promoteur en ce qui a trait à l'aménagement extérieur du projet ne permet pas une analyse fine de la performance d'accessibilité universelle de ces composantes*¹³⁷. » Pourtant, selon cet organisme, dans le but de créer des milieux de vie inclusifs et durables, c'est à cette étape que des principes d'accessibilité universelle doivent être intégrés au projet.

Dans le but de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes entourant le 2175 Saint-Patrick, l'organisme recommande d'intégrer à la trame urbaine, à l'échelle de la rue et des intersections, les principes d'accessibilité universelle ainsi que des mesures d'apaisement de la circulation aux intersections bordant le projet, même s'il s'agit du domaine public : « *Il s'agit de mesures physiques permanentes qui ont le potentiel de diminuer le temps [d'attente] de la traverse pour le piéton ou de réduire la vitesse à laquelle les automobilistes circulent et de réduire le volume de circulation*¹³⁸. »

2.3.4 Les aménagements verts

Le verdissement a été un objet de préoccupation pour certains participants puisque la construction prévue exigera la coupe de nombreux arbres et remplacera des espaces verts. Une citoyenne, qui déplore les pertes d'espaces verts le long du canal de Lachine, a voulu rappeler aux promoteurs « *l'importance de garder beaucoup d'espaces verts plutôt que d'enligner les tours une à côté des autres*¹³⁹. » Plus spécifiquement au projet du 2175 Saint-Patrick, une autre citoyenne est préoccupée de la perte d'arbres matures et considère que « *the city needs to prioritize saving these mature trees. They are important for the environmental health of the city. We have already lost many trees in the borough to the emerald ash borer, it would be terrible to cut down the healthy ones that we have left. They are the lungs of our city*¹⁴⁰. » Un organisme, également sensible au fait qu'il existe déjà des plantes sur le site du Jardin de la liberté (à l'extrémité nord de la rue Island), souhaite que les plantes soient transplantées dans les

¹³⁵ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 12

¹³⁶ Jessica Ma, doc. 8.17, p. 2

¹³⁷ Société Logique, doc. 8.32, p. 11

¹³⁸ Société Logique, doc. 8.32, p. 19

¹³⁹ Marie-Eve Lemay, doc. 8.7, p. 1

¹⁴⁰ Sarah El Queisi, doc. 8.30, p. 1

nouveaux aménagements¹⁴¹. Action-Gardien recommande de garantir à long terme l'aménagement par le propriétaire des talus présents dans les coupes paysagères et voudrait, par ailleurs, que le site adjacent appartenant à l'entreprise Tristan devienne d'usage public et vert¹⁴².

Un intervenant a exprimé lors de la séance d'audition des opinions son souhait d'aménager des espaces verts, destinés notamment à l'agriculture urbaine sur les toits des nouveaux bâtiments en présentant des exemples concrets de projets similaires où « *il y a de l'agriculture urbaine avec des bacs sur le toit, avec un espace commun sur le toit où les gens peuvent cultiver, travailler, jouer ensemble [ce qui] démontre que tu peux vivre de manière durable, actif et écoresponsable dans un milieu urbain*¹⁴³. » Ce dernier déplore donc que le projet actuel ne prévoie qu'un toit asphalté.

2.3.5 La vision et la planification d'ensemble

Afin de protéger le canal de Lachine du développement improvisé, plusieurs intervenants ont rappelé « *l'importance de mener une réflexion collective et d'assurer un encadrement clair sur l'architecture souhaitée aux abords du Canal*¹⁴⁴. » À cet égard, « *il faut penser aux conséquences pour les générations futures de toutes ces nouvelles constructions qui viennent écourter l'ensoleillement aux abords du canal*¹⁴⁵ », plaide une citoyenne qui déplore la vision à court terme du développement urbain.

Dans cette perspective, Action-Gardien croit que tout développement futur doit être fait dans l'intérêt collectif, notamment pour l'est du quartier où il reste des terrains et des bâtiments à protéger et recommande « *le maintien d'un zonage très restrictif pour tout le nord de Pointe-Saint-Charles [...] dans la perspective de n'adopter que des projets qui ont des retombées majeures pour le quartier*¹⁴⁶. » Cette table de concertation demande à la municipalité, tant à l'arrondissement qu'à la Ville, « *d'en finir une bonne fois pour toutes avec les projets à la pièce [et] de développer enfin une vision cohérente et concertée du développement du nord du quartier pour encadrer véritablement le développement du secteur*¹⁴⁷. »

Deux intervenants, élus de l'arrondissement, ont voulu attirer l'attention de la commission quant au changement de vocation (de plus en plus résidentielle) qui s'opère depuis les dernières années avec l'adoption des outils de planification tels le *Schéma d'aménagement et*

¹⁴¹ Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.31, p. 2

¹⁴² Action-Gardien, doc. 8.39, p. 10 et 12

¹⁴³ Derek Robinson, doc. 8.45.1, p. 45, L. 1319-1323

¹⁴⁴ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p.

3

¹⁴⁵ Marie-Eve Lemay, doc. 8.7, p. 1

¹⁴⁶ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 10

¹⁴⁷ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 13

de développement de l'agglomération de Montréal et le Plan d'urbanisme, actuellement en révision. « Devant cette situation, il est nécessaire de procéder à une planification du secteur nord de Pointe-Sainte-Charles, processus qui est présentement en cours et qui se complètera cet automne¹⁴⁸. » Par conséquent, ils recommandent à la Ville de Montréal « le report de l'adoption du projet [immobilier du 2175 Saint-Patrick] jusqu'à ce que soit publiées les recommandations sur la consultation menée par l'arrondissement du Sud-Ouest sur l'avenir du secteur concerné (nord de Pointe-Saint-Charles)¹⁴⁹. »

¹⁴⁸ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 4-5

¹⁴⁹ Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement et Craig Sauvé, conseiller de ville, arrondissement du Sud-Ouest, doc. 8.40, p. 6



3. Les constats et l'analyse de la commission

La consultation publique porte sur le projet de règlement de l'arrondissement du Sud-Ouest qui prévoit la démolition de deux édifices situés au 2155 et 2175 rue Saint-Patrick et la construction de nouveaux bâtiments à des fins résidentielles, commerciales et communautaires. La commission a pour mandat d'étudier la demande de dérogation à quelques éléments de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, notamment, en matière d'usage, de hauteur et de densité.

La commission a pris connaissance de la documentation disponible et a entendu les citoyennes et citoyens du quartier et les représentants d'organismes. Malgré quelques voix discordantes, la majorité des opinions sont favorables à la construction du 2175 Saint-Patrick. Cette approbation ne porte pas sur l'aspect architectural du projet, mais sur l'inclusion de logements sociaux et de locaux commerciaux destinés aux organismes communautaires du quartier. On pourrait définir cet assentiment de pragmatisme résigné. Le projet fait consensus par manque de solutions de rechange. Le promoteur accorde plus de logements sociaux que ne le prévoit la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Les groupes menacés de perdre leurs locaux se retrouvent propriétaires de nouveaux espaces. Le tout se fait sur le site. Ce sera le seul site sur le bord sud du canal où il y aura des logements sociaux. La commission prend acte des besoins criants de la population du quartier de Pointe-Saint-Charles, notamment en matière de logements, tout en formulant un certain nombre de critiques quant au projet.

Dans les prochaines sous-sections, nous analyserons le projet immobilier du 2175 Saint-Patrick. Une phrase reflète bien ce que l'on désigne par pragmatisme résigné : « Cela donnerait de la dignité aux gens qui croient qu'habiter aux abords du canal de Lachine, c'est juste pour une classe de gens¹⁵⁰. »

3.1. Un projet qui s'inscrit dans un quartier existant

Le projet s'érigera sur un des derniers sites à être réaménagé sur le bord du canal dans le quartier Pointe-Saint-Charles. Ce quartier a été et est encore en pleine transformation. Développé au 19^e siècle, ce quartier, avant tout industriel, doit son essor économique à la construction d'importantes artères de transport que sont le canal de Lachine, la grande ligne ferroviaire du Grand Tronc et le pont Victoria. Des ouvriers spécialisés provenant de pays européens s'y sont installés. À l'aube du 20^e siècle, Pointe-Saint-Charles était devenu le plus important secteur industriel de Montréal et du Canada.

¹⁵⁰ Stéphane Lampron, doc. 8.1.1, p. 4, L. 93-96

Le déclin industriel s’amorce avec les années 1930 et le quartier se paupérise. Il lutte activement contre cette défavorisation matérielle et sociale avec l’aide de plusieurs organismes communautaires de défense et de services. Malgré tout, la Pointe regroupe une forte concentration de personnes sous-scolarisées et sans-emploi, de familles monoparentales et de personnes âgées.

Au tournant des années 1990, le plan de revitalisation, avec sa politique de relance de l’emploi local et sa politique de logement, a réanimé progressivement les lieux. La construction de nouveaux condos qui remplacent ou transforment les bâtiments industriels situés le long du canal modifie le profil socio-économique de la population; la transformation des *plex* en condos diminue la proportion de logements locatifs. La proportion de logements sociaux passe de 40 % en 1996 à 27 % en 2015. On assiste à un rapide embourgeoisement de la partie nord de la Pointe.

Le quartier subit une transformation sociodémographique par l’arrivée de résidents avec des revenus moyens plus élevés, qui sont attirés par la création de nombreuses unités d’habitation ou le recyclage de bâtiments industriels et la réouverture en 2002 du canal comme lieu récréotouristique. Les nouveaux condos se tournent vers le canal et la vue sur le centre-ville de Montréal; ils font dos au sud de la Pointe.

Il faut dire que, dans les années 1980, la création du parc national a modifié considérablement l’accès aux berges. Parc linéaire, pistes cyclables, activités nautiques sur l’eau sont empruntés quotidiennement par la population montréalaise et les touristes. Il fait bon s’y promener.

De nombreux mémoires soulignent les effets négatifs de cette transformation sur les résidents de plus longue date : « *Le problème, en effet, n’est pas la construction des condos, mais plutôt l’absence de la construction de logements communautaires... les résidents veulent rester dans le quartier*¹⁵¹. »

Pour les plus anciens résidents, il y a un sentiment de dépossession. Outre le départ de nombreux d’entre eux qui n’ont plus les moyens financiers pour demeurer dans la Pointe, ceux qui restent sont dépaysés par l’arrivée de nouveaux commerces qui ne correspondent pas à leurs besoins. Les plus anciens commerces ferment par manque de clients.

C’est dans ce contexte qu’en 2011, le 2175 Saint-Patrick a fait l’objet d’un projet mené par des organismes communautaires. On y aurait installé des locaux pour organismes communautaires ainsi que des logements sociaux. L’arrondissement avait même donné son accord. Cependant, les études révélaient une importante contamination des sols et le projet n’était pas viable financièrement. Le RIL-SOCAM et Bâtir son quartier ont collaboré avec le promoteur actuel

¹⁵¹ Regroupement Information Logement, doc. 8.2.2, p. 18, L. 509-512

pour reprendre en partie leur projet initial. Plusieurs organismes regroupés au sein de la Maison Saint-Charles sont menacés d'expulsion par la Commission scolaire de Montréal qui a besoin d'espace pour ses élèves. Le projet actuel pourra accueillir certains de ces groupes qui deviendront propriétaires de leurs locaux. Le RIL pourra gérer les logements communautaires érigés par l'entremise du programme AccèsLogis.

3.2 Le projet

3.2.1 Un court rappel du projet

Le projet comporte trois volumes d'une hauteur de six étages s'articulant autour d'une cour intérieure commune à l'ensemble du site et qui représente 24 % de la superficie du lot; cette cour est accessible par les rues Island, Saint-Patrick et le canal. Le projet prévoit plus ou moins 270 logements, 3 000 mètres carrés d'espaces consacrés à des fonctions commerciales et communautaires ainsi qu'un stationnement en sous-sol de 225 places. Environ 5 % de la superficie résidentielle totale du projet est consacrée à du logement abordable privé et 25 % à du logement social et communautaire, une première du côté sud du canal.

La première étape de construction est la décontamination de l'entièreté du terrain. La construction comme telle se ferait en deux phases; le « Bloc communautaire » le long de Saint-Patrick en premier et ensuite, les deux autres (les bâtiments A & B).

L'implantation des bâtiments est prévue dans l'axe est-ouest, en parallèle du canal, comme les autres projets déjà construits du côté sud du canal. Les logements seront situés de chaque côté d'un corridor commun; la ventilation et la lumière naturelles auront une seule orientation.

L'accès à la cour intérieure par la rue Saint-Patrick est décalé par rapport à l'ouverture entre les bâtiments A & B le long du canal; cette ouverture se veut un rappel de l'ancien canal de dérivation. Du côté ouest, la rue La Prairie s'arrête à la rue Saint-Patrick; un passage de 16 mètres verti délimitera le bâtiment B de l'édifice Le Myst. Du côté est du site, le promoteur fait don d'une parcelle de 214 m² à Parcs Canada pour mettre en valeur les vestiges de l'ancienne corderie. Cette parcelle longera la rue Island, qui devrait, selon l'arrondissement, devenir piétonnière jusqu'à la rue Saint-Patrick.

Rappelons que le projet du 2175 s'érigerait sur un des derniers terrains encore disponibles du côté sud du canal entre les rues Atwater et Montmorency.

Tout au long de ses travaux, la commission a constaté qu'il existe entre des organismes communautaires, des résidents engagés et le promoteur un lien de confiance basé sur le fait que ce dernier reprend en partie les demandes populaires de construction de logements sociaux et de locaux pour les organismes communautaires : « le 2175 Saint-Patrick est le résultat de réflexion des citoyens et citoyennes du quartier et des groupes. Voilà pourquoi ce

projet intègre la vision des besoins de l'ensemble des parties prenantes¹⁵². » Plusieurs groupes et citoyens ont fait également référence à la volonté exprimée par l'arrondissement de piétonner la rue Island entre le canal et la rue Saint-Patrick. Cet aménagement est considéré comme essentiel pour relier le canal au quartier Pointe-Saint-Charles.

3.2.2 Le concept de quartier complet

La commission considère qu'un développement urbain réussi favorise l'émergence de quartiers complets, c'est-à-dire des endroits accessibles où il fait bon vivre, travailler, apprendre et se divertir. Bref, des lieux qui mettent en forme les principes de convivialité, de densité et d'accessibilité.

La commission retient les arguments de l'organisme Bâtir son quartier sur les bienfaits de la mixité et accueille favorablement le volet inclusion du projet¹⁵³. La création de quartiers complets s'articule autour de la mixité sociale, de la mixité d'usages, s'appuyant sur des services de proximité appropriés. La mixité sociale implique une variété de logements en matière de typologie, de modes d'occupation et de prix. La mixité d'usages vise l'inclusion de la fonction habitation et aussi l'insertion d'usages commerciaux, communautaires et de zones d'emplois.

À l'instar du mémoire d'Action-Gardien, la commission reconnaît que « *le bulldozer immobilier a été impossible à arrêter et la bataille contre la densification résidentielle de luxe des berges est perdue*¹⁵⁴. » Toutefois, plusieurs participants ont mentionné ne pas être en désaccord avec la construction de condominiums de luxe : ils en ont plutôt contre leur nombre élevé, au détriment de la construction de logements sociaux et abordables, ainsi que le maintien et la construction de logements locatifs.

La majorité des intervenants se rallie autour du projet, car il promet de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide financière pour se loger et assure un pôle d'emploi communautaire. Ils trouvent acceptable que, pour le réaliser, le promoteur demande des dérogations à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

Le déclin de l'activité industrielle le long du canal a eu comme impacts la diminution et l'appauvrissement de la population résidente, ainsi que la fermeture de commerces de proximité. Pour contrecarrer la perte des emplois industriels disparus le long du canal, il y a, selon Action-Gardien, une zone d'emploi à l'est de Saint-Patrick à conserver¹⁵⁵.

¹⁵² Regroupement Information Logement, doc. 8.2.2, p. 18, L. 554-555

¹⁵³ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 9-11

¹⁵⁴ Bâtir son quartier, doc. 8.39, p. 5

¹⁵⁵ Action-Gardien, doc. 8.39, p. 6

La mixité d'usage

La commission appuie l'intégration du pôle communautaire d'emplois (organismes et locaux) dans le projet. Cette intégration fut aussi saluée par plusieurs organismes qui ont présenté des mémoires. Ainsi, la création d'un pôle communautaire est devenue une solution à la viabilité du projet de logements sociaux et, en même temps, une réponse au besoin de relocalisation de certains groupes du quartier. Cette double occupation d'un bâtiment reprend le projet initialement proposé par le RIL-SOCAM et Bâtir son quartier. Ce projet a été abandonné à la suite à l'incapacité financière de faire face aux coûts de décontamination du terrain. Cependant, dans le projet à l'étude, les organismes pourront devenir propriétaires de leurs locaux : « En général, l'activité commerciale ne bénéficie pas de financement public. AccèsLogis finance exclusivement la construction du résidentiel. En tant que groupe d'économie sociale, nous nous sommes préparés à assumer les coûts de la construction de ce pôle communautaire¹⁵⁶. »

Un des atouts majeurs du projet présenté est non seulement la création d'unités de logement social et abordable, mais aussi l'établissement d'un nouveau pôle communautaire dans le secteur nord de Pointe-Saint-Charles. Tout en résolvant le problème de la relocalisation des organismes de la Maison Saint-Charles, les nouveaux résidents, comme le reste de la population du quartier, pourront avoir accès aux services des groupes communautaires dans le secteur du canal de Lachine. Cela aura pour effet de faciliter l'intégration des bénéficiaires de logements sociaux à leur nouvel environnement.

Par ailleurs, la création d'un pôle communautaire sur la rue Saint-Patrick permettra l'appropriation du secteur par une population d'origine fortement attachée à ces services. Elle signifie l'enracinement du communautaire dans le tissu urbain en pleine évolution du nord de Pointe-Saint-Charles, mais aussi un rapprochement avec le reste du quartier.

« ... dans la Pointe il y a trois pôles communautaires : il y a un pôle au coin de Saint-Patrick que je dis relié avec Island avec le pôle culturel de la bibliothèque, puis après, tu tombes dans le pôle industriel qui vient avec le Bâtiment 7. Vous voyez la liaison des trois pôles? C'est la vision du quartier¹⁵⁷. »

La commission est d'avis que le projet du 2175 Saint-Patrick rejoint plusieurs éléments de quartier complet. Il répond également à plusieurs préoccupations exprimées par les citoyennes et citoyens du quartier en matière de création de logements sociaux, de mixité sociale et de

¹⁵⁶ Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles, doc. 8.3, p. 4

¹⁵⁷ Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles, doc. 3.3.1, p. 14, L. 407-411

création d'un pôle d'emploi : « *Le milieu communautaire aurait souhaité un autre développement pour le bord du canal... Pratiquement tout le secteur, la berge sud de Atwater jusqu'à Montmorency, c'est pratiquement tout bâti de condos, sauf quelques exceptions. Et le seul terrain qu'il reste à développement vraiment, c'est celui où il aurait le projet du 2175*¹⁵⁸. »

La mixité sociale

Les bâtiments A & B incluent quelques logements abordables destinés à une clientèle à revenu moyen; leur prix d'achat, inférieur au marché, suit une grille établie par la Ville de Montréal. Ces mêmes bâtiments incluent un peu moins de 200 condominiums destinés à une clientèle plus aisée, dont les prix d'achat suivront le marché immobilier. Quant au bâtiment du bloc communautaire, il inclura des unités locatives pour personnes à faible revenu, environ 80 unités d'une, deux et trois chambres, ainsi que des studios et petits studios, dont le loyer est déterminé par le programme AccèsLogis.

La commission constate positivement que le projet accueillera des personnes seules, des couples sans enfant ou avec un ou deux enfants, ainsi que des personnes âgées, de provenance sociale variée. Toutefois, elle se désole du peu de logements pour les familles et qu'aucun logement ne pourra recevoir une famille nombreuse. Le projet du 2175 Saint-Patrick ne sera malheureusement pas un microcosme social parfait, mais dans le contexte actuel, aux yeux de la commission, il présente une initiative intéressante d'inclusion sociale.

Les services de proximité

Des services de proximité, tels pharmacies, détaillants en alimentation, quincailleries, restaurants, cliniques de santé, centres sportifs, garderies et écoles sont nécessaires dans un quartier où il fait bon vivre. Plusieurs de ces services sont à proximité du projet. Le marché Atwater ainsi que des commerces situés près de celui-ci se trouvent à moins d'un kilomètre du site.

D'autre part, le transport en commun est assuré par plusieurs lignes d'autobus et une station de métro est située à moins d'un kilomètre du site. Le transport actif est également possible. Les trottoirs inexistant sur Saint-Patrick sont choses du passé et la piste cyclable le long du canal est conviviale et efficace.

La rue Centre semble souffrir de la diminution de la population de Pointe-Saint-Charles dans les dernières années et a vu plusieurs de ses commerces fermer. On ne peut qu'espérer que la réalisation du projet du 2175 donnera un second souffle à cette rue commerciale en quête d'identité.

¹⁵⁸ Welfare Rights Committee of South-West Montreal, doc. 8.41.1, p. 61, L. 1813-1817

3.2.3 Le projet, suite aux recommandations du CJV

Lors de sa réunion du 4 novembre 2016, le Comité Jacques-Viger (CJV) a étudié la version d'octobre 2016 des plans d'architecture déposés par le promoteur. Le CJV a déploré dans son avis la faible relation du projet avec le canal; il a considéré que le projet aurait dû présenter des qualités architecturales et paysagères supérieures, en mentionnant l'interprétation retenue du langage industriel, l'insertion d'éléments qui paraissent étrangers au vocabulaire du canal.

Le CJV a aussi émis des réserves importantes sur trois aspects du projet :

1. la densité trop importante du projet, l'étroitesse de la cour intérieure, et l'élargissement souhaité entre l'ouverture sur la rue Saint-Patrick et celle marquant le canal de dérivation;
2. la simple introduction de deux murs aveugles pour marquer la présence du canal de dérivation;
3. un aménagement paysager timide et sans ligne maîtresse.

Le promoteur a revu les plans de son projet et une version des plans révisés en date d'avril 2017 a été déposée à la commission qui a comparé les tableaux de superficies inclus dans les deux versions des plans et arrive aux constats suivants :

- la superficie de la cour intérieure a diminué d'environ 2000 pi² (selon le promoteur¹⁵⁹, la cour n'aurait pas diminué de 2000 pi², mais plutôt augmenté de 120 mètres carrés);
- le nombre et la superficie construite de logements sociaux ont diminué; de plus, ceux-ci incluent moins d'unités de deux et trois chambres et comptent maintenant des studios et petits studios;
- le nombre de pieds carrés vendables pour les condominiums (bâtiments A & B) a significativement augmenté.

La commission a été étonnée de ces différences et a demandé au promoteur de valider les données incluses à la page 2 du document regroupant les plans d'architecture¹⁶⁰. La réponse a rendu encore plus perplexe la commission, puisque les nouvelles données ne concordaient pas avec les plans déposés. Les réponses du promoteur à la suite de deux courriels envoyés par les commissaires¹⁶¹ démontrent qu'il y a eu des erreurs dans le calcul de la superficie de la cour intérieure dans la version étudiée par le Comité Jacques-Viger. Ainsi, avec les dernières données confirmées par le promoteur, la cour intérieure est passée de 23 % à 24 %.

¹⁵⁹ Doc. 3.1.3, Plans d'architecture - 19 avril 2017, p. 2

¹⁶⁰ Doc. 6.4.2.1, Réponses du promoteur, p. 1-2 et doc. 6.4.3.1, Réponse du promoteur, p. 1

¹⁶¹ Les surfaces sont en pieds carrés; le 2175 est le bâtiment communautaire, les bâtiments A & B sont les condominiums

**Tableau comparatif des données des plans d'architecture
d'avril 2017 et d'octobre 2016¹⁶²**

	Octobre 2016	Avril 2017
Bâtiment communautaire		
Superficie du terrain	106 604 pi ²	104 297 pi ²
Superficie cour intérieure et %	26 059 pi ² (24 %) 2 420,9 m ²	23 875 pi ² (23 %) 2 218 m ²
Réponse du promoteur 20/06/2017	2 204 m ² (23 %)	2 324 m ² (24 %)
Aire du bâtiment	54 112 pi ²	53 722 pi ²
Superficie construite totale	101 211 pi ²	96 076 pi ²
Superficie construite logement	80 016 pi ²	73 885 pi ²
Superficie construite communs	21 195 pi ²	22 191 pi ²
Nombre de logements		
1cc + 2cc + 3cc	83	69
Studios et petits studios	0	9
Total	83	78
Bâtiments A et B (condos)		
Superficie totale brute	235 044 pi ²	240 099 pi ²
Superficie aire commune	55 112 pi ²	44 097 pi ²
Superficie totale brute vendable	178 860 pi ²	196 002 pi ²
Nombre d'unités	190	192

La commission est particulièrement préoccupée par ces présentations différentes et erronées. Rappelons que le projet est jugé acceptable par les résidents et les organismes du quartier sur la base d'un lien de confiance avec le promoteur. Or, ce lien est fragilisé par ces données incertaines.

D'autre part, la commission déplore que les modifications apportées à la version 2017 des plans ne rejoignent ni l'esprit ni la lettre des bonifications souhaitées par le CJV. La question de l'étroitesse de la cour intérieure reste entière. Son accessibilité et son appropriation par les résidents seront problématiques alors que, selon le règlement d'arrondissement, celle-ci doit rester accessible au public et que plusieurs interventions entendues réclament ce maintien. La commission croit, par ailleurs, que les unités des niveaux inférieurs du côté cour auront très peu d'heures d'ensoleillement.

La commission constate également que ce très léger agrandissement de la cour intérieure semble se faire au détriment des logements communautaires. Ainsi, le nombre de logements

¹⁶² Les surfaces sont en pieds carrés; le 2175 est le bâtiment communautaire, les bâtiments A & B sont les condominiums

communautaires passe de 83 à 78 et de nouvelles catégories de logements sont apparues, soit des studios et des petits studios. De plus, le nombre de logements comprenant trois chambres à coucher passe de sept à six, celui de deux chambres à coucher passe de 35 logements à 28 et celui des logements d'une chambre à coucher passe de 41 à 35.

Il est vrai que la cour intérieure, qui se veut publique, est petite et risque d'être sombre une bonne partie de la journée. Cependant, la commission considère que le faible agrandissement de celle-ci ne justifie pas la perte de logements sociaux en nombre absolu et en typologie et que cela pourrait briser la confiance que les résidents et organismes communautaires ont envers le projet. Faut-il rappeler que la majorité des intervenants en faveur de ce projet le sont parce qu'il y a des logements sociaux et locaux communautaires? En fait, ils auraient voulu davantage de logements communautaires, mais reconnaissent que l'effort était louable et qu'ils ne devaient pas s'opposer au seul projet de construction sur la berge sud du canal faisant place aux logements communautaires destinés à la population locale.

La commission a également pris bonne note que le programme AccèsLogis n'a pas encore accepté officiellement la construction des logements sociaux et que les organismes communautaires n'ont pas encore tout à fait terminé le montage financier nécessaire afin de devenir propriétaires de leurs locaux. La commission veut s'assurer que la réalisation du projet se fasse conformément à ce qu'elle a entendu et compris lors de ses travaux, à savoir que le premier des trois bâtiments à construire sur le site est le bâtiment communautaire. Aucun nouveau bâtiment de condo ne devra être réalisé avant celui-ci.

Recommandation 1

La commission recommande l'acceptation des dérogations demandées à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, notamment, en matière d'usage, de hauteur et de densité pour la réalisation du projet du 2175 Saint-Patrick, aux conditions suivantes :

- ***Que le premier bâtiment à être construit soit le bâtiment communautaire lorsque le montage financier pour accéder à la propriété des locaux communautaires et l'acceptation par AccèsLogis du financement des logements sociaux seront assurés.***
- ***Que le bâtiment communautaire soit construit selon les spécifications (nombre et typologie des logements) présentées dans le plan d'architecture déposé en octobre 2016.***

3.2.4 L'apparence et l'intégration architecturale

À l'instar du CJV, la commission constate que la création d'un corridor d'immeubles de part et d'autre du canal mènera certainement à une perte de référence de l'esprit du lieu. L'implantation en parallèle du canal du projet contribue à cet effet de mur. La volumétrie, l'implantation au sol des bâtiments du 2175 et leur hauteur sont sans lien avec la trame du quartier du côté sud de la rue Saint Patrick. Leur référence majeure semble être celle des autres édifices de condominiums nouvellement construits le long du canal. De plus, le décalage des percées sur la rue Saint-Patrick et celles entre les bâtiments A & B ne permet pas d'obtenir une ouverture visuelle sur le canal et contribuera à la perception de privatisation de la cour intérieure.

La dérogation demandée la plus importante et la plus irritante pour les voisins concerne celle de la hauteur maximale permise. On passe ainsi à 25 mètres au lieu de 20 mètres. Des propriétaires de condominiums du côté sud de Saint Patrick perdront une partie de la vue du centre-ville. Toutefois, la volonté de densification dans les quartiers centraux peut impliquer ce type de situation, lorsque situé devant un terrain vacant ou en voie de réaménagement.

Tout comme le CJV, la commission pense qu'un marquage plus inspirant du canal de dérivation serait souhaitable; la version 2017 des plans comporte des murs aveugles de chaque côté et l'élargissement n'a été fait qu'au rez-de-chaussée, les étages supérieurs étant en porte-à-faux.

Un traitement plus inspiré de l'esprit des lieux aurait été souhaité par la commission. Aussi, sauf pour les mezzanines, les faibles jeux de volume sont sans rapport avec un vocabulaire industriel. Le Comité Jacques-Viger avait déjà noté que l'utilisation de la brique rouge pour rappeler le passé industriel du site n'était pas suffisante. Or, c'est lors de la présentation orale du promoteur à la séance d'information que la commission a appris que la brique de couleur aubergine serait utilisée. Cette modification ne correspond pas encore une fois à l'esprit et à la lettre des recommandations du CJV.

Même si l'utilisation d'une brique rouge n'avait pas rempli à elle seule la fonction d'une architecture intégrée, elle en fait néanmoins partie intégrante. La commission est d'autant plus préoccupée par cet aspect que le projet de règlement ne prévoit pas la procédure d'un examen à la lumière du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), même s'il n'autorise que la brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne)¹⁶³.

¹⁶³ Voir Annexe 3 – Le projet de règlement P-17-040, sous-section 4

Recommandation 2

La commission recommande l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur reflétant mieux l'esprit des lieux et qui feront un rappel du passé industriel du canal par l'utilisation de la brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne).

3.2.5 Le verdissement du toit

À la suite de demandes des organismes et citoyens qui sont intervenus lors de la consultation, le promoteur ne retient pas l'idée d'un toit vert sous prétexte de coûts plus élevés et de risques professionnels. Il n'a pas chiffré le coût additionnel requis pour un toit vert. Par ailleurs, la commission ne retient pas l'affirmation qu'un toit vert représente un risque plus élevé pour les professionnels à la lumière du guide *Critères techniques pour la construction de toits végétalisés* publié par la Régie du Bâtiment en mars 2015 et qui balise ce genre de construction. Cette question est d'autant plus cruciale que la décontamination de l'ensemble du site et la construction de nouveaux bâtiments entraîneront l'enlèvement de tous les arbres existants et des espaces gazonnés. De nouveaux arbres et arbustes devront les remplacer; la commission est d'avis que ces nouvelles plantations et l'aménagement paysager devront tenir compte de la 3^e réserve de la CJV, à savoir un aménagement paysager inspiré avec une ligne maîtresse.

La commission considère, tel que recommandé lors de la consultation sur la Stratégie centre-ville, que « *tout nouveau projet immobilier devrait comporter des mesures de verdissement structurantes [et qu'il] faut encourager, par exemple, les murs végétalisés, les toits écoproformants, la plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public et privé, les toits verts, une végétalisation écoproformante le long des voies de circulation et soutenir le développement de l'agriculture urbaine et des jardins communautaires*¹⁶⁴. »

Dans cet esprit, la commission estime insuffisant l'emploi d'une membrane de couleur pâle sur le toit et croit qu'une réelle mesure de verdissement devrait être implantée, notamment en permettant l'accès au toit par le prolongement des cages d'escaliers. Un jardin communautaire sur le toit du bâtiment communautaire aurait plusieurs avantages et bienfaits pour les occupants : incitation à la convivialité et au bon voisinage entre occupants, intérêt pour une alimentation saine et développement de bonnes habitudes de santé physique et mentale.

Recommandation 3

La commission recommande d'adopter des mesures de verdissement et la construction des infrastructures nécessaires à la création d'un jardin communautaire sur le toit du bâtiment communautaire.

¹⁶⁴ http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P83/rapport_final_strategie_centre-ville.pdf - page 95

3.2.6 L'impact de la circulation

Objet de préoccupation pour plusieurs, le respect de la norme acoustique de 40 décibels maximum à l'intérieur des unités le long de la rue Saint-Patrick est un souci également partagé par la commission. Lors de la consultation, plusieurs interventions ont souligné l'importance de fournir la climatisation aux logements sociaux qui seront face à la rue Saint-Patrick, voie de camionnage où le bruit et la poussière sont élevés. Or, il semble que le programme AccèsLogis, dans sa forme actuelle, ne prévoit pas de budget pour l'aménagement en zone urbaine dense.

Plusieurs solutions architecturales existent pour atténuer les effets de la circulation, notamment du camionnage lourd, source de bruit : l'emploi de vitrage triple, l'installation d'unités de climatisation individuelles, le calfeutrage adéquat de toutes les ouvertures et des interstices.

Recommandation 4

La commission recommande que les conditions de confort à l'intérieur des logements, incluant le niveau acoustique, la température et le taux d'humidité, soient assurées en toute saison.

3.2.7 Les rues bordant le site : Island, des Prairies et Saint-Patrick

Un reproche récurrent sur le réaménagement des berges du canal est l'enlignement des condos dans l'axe parallèle au canal créant ainsi un véritable mur. Peu de percées visuelles et d'accès au canal subsistent. Dans ce contexte, l'aménagement des rues limitrophes des projets résidentiels prend une importance capitale.

En ce qui a trait à la bande de terrain située entre le Myst et le 2175, elle s'inscrit dans la continuité de la rue des Prairies. La commission se réjouit du projet d'élargissement et de verdissement de ce passage vers le canal dont le public pourra bénéficier.

La population réclame depuis longtemps la piétonnisation de la rue Island et l'amélioration de son lien avec la piste cyclable longeant le canal. Des initiatives citoyennes saluées par la mairie d'arrondissement y ont même déjà pris place (plantation de fleurs au Jardin de la liberté) démontrant l'importance du lieu pour les citoyens du quartier.

Un des facteurs positifs du projet du 2175 Saint-Patrick est que son implantation favorisera, dans une certaine mesure, l'accès au canal. Le projet constitue une occasion idéale pour mettre en valeur la rue Island entre la rue Saint-Patrick et le canal de Lachine. Lien organique entre le canal et le quartier, elle doit faciliter l'appropriation citoyenne du secteur. La rue Island permettra également l'accès à la composante patrimoniale cédée par le promoteur à Parcs Canada pour être mise en valeur.

L'arrondissement n'a toujours pas présenté de plan d'aménagement, mais a exprimé son intention d'aller dans le sens souhaité par les citoyens. Rappelons que cette promesse de l'arrondissement participe à la confiance donnée par les citoyennes, les citoyens et les organismes du quartier à la réalisation du projet du 2175 Saint-Patrick.

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de présenter rapidement le projet d'aménagement et de verdissement de la rue Island et l'échéancier de réalisation; cet aménagement devra être accessible et sécuritaire pour tous les piétons et cyclistes.

3.2.8 La sécurisation des intersections et l'accessibilité universelle

L'aménagement des rues entourant le projet doit être sécurisé et répondre à des principes d'accessibilité universelle. Ainsi, la rue Island doit être aménagée en pente douce montant de la rue Saint-Patrick vers le canal. Le promoteur devra lui aussi chercher à diminuer la dénivellation entre Saint-Patrick et le canal dans son projet. La coordination entre le promoteur et le porteur de l'aménagement de la rue Island sera essentielle pour sa réussite.

La commission partage certaines des préoccupations de la Société Logique. En effet, le site du projet est caractérisé par plusieurs dénivellations, notamment entre les bâtiments et les rues qui les bordent. Or, les plans fournis ne donnent pas toute l'information permettant l'analyse fine de la performance d'accessibilité universelle des composantes extérieures du site.

Recommandation 6

La commission recommande que les édifices, ainsi que les voies et accès publics qui les entourent, soient tenus de satisfaire aux exigences de l'accessibilité universelle.

Les nouveaux usages et la densité de population accrue le long de la rue Saint-Patrick imposent que nous nous penchions sur sa sécurisation. En effet, jusqu'à récemment, la rue Saint-Patrick servait principalement au transport industriel, en plus d'être une artère de transit privilégiée pour le camionnage. La construction de nouveaux immeubles résidentiels et la mise en place d'accès à la piste cyclable du canal rendent nécessaire de planifier la cohabitation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

S'il est difficile pour la commission de faire des recommandations sur l'avenir du camionnage empruntant la rue Saint-Patrick, il lui est cependant possible de souligner l'importance d'y rendre la circulation plus appropriée aux autres usagers par l'installation de feux de circulation à l'intersection de la rue Island.

L'entrée du stationnement souterrain du 2175 devrait également être clairement indiquée, tant aux automobilistes circulant sur Saint-Patrick qu'aux piétons empruntant le nouveau trottoir

longeant l'édifice. Enfin, ces aménagements doivent intégrer les principes d'accessibilité universelle.

3.3 Autres préoccupations

3.3.1 L'absence de planification dans le réaménagement du quartier

L'aménagement le long du canal s'est fait à la pièce, sans vision urbanistique d'ensemble. Du point de vue architectural, on a créé un mur de condo tournant le dos au quartier et à sa population. D'autres implantations auraient pu être mises de l'avant et auraient pu contribuer à l'originalité du cadre bâti et à la préservation de percées visuelles vers le canal. À titre d'exemple, lors de la consultation, la commission a reçu une présentation d'une implantation de bâtiments perpendiculaires au canal¹⁶⁵. Cette proposition avait des avantages manifestes au sujet d'une continuité avec le quartier, de l'ensoleillement, du passage du vent. Malheureusement, ce concept ne semblait pas viable financièrement.

Au point de vue social, des consultations ont été menées par quelques organisations citoyennes et communautaires, mais n'ont pas eu l'écho espéré de la part de l'arrondissement ou de la Ville. Ainsi, des ateliers d'idéation sur Pointe-Saint-Charles Nord se sont déroulés en 2015. Une « *charrette* » avait alors été organisée avec l'arrondissement. Mentionnons d'autres initiatives : la consultation publique menée par l'OCPM sur le projet Le Nordelec ou celle sur le développement du carré Hibernia. Ces initiatives sont louables, mais il est nécessaire d'en assurer le suivi si on ne veut pas contribuer au sentiment de résignation des citoyens quant au développement effectué depuis dans leur quartier.

En juin 2017, l'arrondissement a à son tour amorcé un premier processus de consultation directement lié au futur plan d'intervention du nord du quartier Pointe-Saint-Charles. L'arrondissement fera valider sa version préliminaire lors d'une autre consultation en septembre et dévoilera son rapport peu après. S'il faut saluer cette dernière initiative, force est de reconnaître qu'elle arrive 10 ou 15 ans trop tard. L'aménagement des berges sud du canal est maintenant un fait grandement accompli.

Reste à présent la nécessité de bien planifier le développement des quelques terrains vacants restant le long du canal et de la rue Saint-Patrick. On devra enfin y intégrer les préoccupations exprimées par les citoyens, soit l'importance de l'accès physique et visuel au canal, l'intégration architecturale, le verdissement et surtout la construction de logements sociaux et abordables.

¹⁶⁵ Pierre Zovilé, doc. 8.33

Recommandation 7

La commission recommande que l'arrondissement s'assure que tous les futurs développements immobiliers dans le quartier tiennent compte des besoins et aspirations des populations locales, qu'ils visent le bénéfice collectif et qu'ils participent à la création de quartiers complets.

3.3.2 Le manque d'outils pour le développement de logements sociaux et communautaires et le maintien de logements locatifs

Depuis les débuts de la réhabilitation du canal et de ses berges au début des années 1990, on assiste à une problématique du logement de plus en plus grave pour la population traditionnelle du quartier allant jusqu'à l'exode : hausse des loyers, conversion de logement, construction de condos haut de gamme. Le logement communautaire et social est souvent la seule option pour demeurer dans le quartier quand on dispose d'un faible revenu.

Il semble que les acteurs politiques, sociaux et économiques reconnaissent les retombées positives de l'habitation communautaire. Certains avantages sont énumérés dans le mémoire de Bâtir son quartier¹⁶⁶. Pour les citoyennes et les citoyens, il s'agit du maintien de personnes seules vieillissantes à domicile, du maintien et du soutien aux personnes en situation d'itinérance, victimes de violences, ayant des problèmes de santé mentale, souffrant de dépendances. Le logement communautaire permet également l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants et le maintien des populations locales à faible revenu. Le logement communautaire a aussi un impact sur la valorisation du parc immobilier actuel et futur : développement de milieux de qualité pour les familles en contexte de densité urbaine, prise en charge de la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés et maintien du parc locatif par le biais de la rénovation d'immeubles, valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel excédentaire.

Pour obtenir du logement social, la seule avenue semble être d'accepter la construction de gros complexes immobiliers. Malgré les irritants que cela comporte pour la population du quartier (mentionnons la coupure d'avec le canal, la fuite des commerces de proximité à leur portée) les citoyennes et citoyens en viennent à considérer ceci comme un mal nécessaire. Cette résignation pragmatique se retrouve dans plusieurs des mémoires reçus et témoignages entendus; la commission la partage.

À l'absence d'une planification globale, il faut également ajouter le manque d'outils performants pour l'atteinte de ces objectifs. Ainsi, des programmes incitant les propriétaires à la reconversion d'immeubles abandonnés en logement social et abordable seraient souhaitables pour améliorer l'offre de logements locatifs. Le renforcement et l'adaptation du

¹⁶⁶ Bâtir son quartier, doc. 8.4, p. 7 et 8

programme AccèsLogis à certains enjeux caractéristiques du développement des zones fortement urbanisées comme le bruit et la qualité de l'air sont impératifs. La constitution par la Ville d'une réserve foncière et l'allocation de sommes consacrées à la décontamination de ces terrains est aussi de mise.

À l'instar de plusieurs commentaires lus ou entendus, la commission déplore le peu d'outils permettant le développement du logement communautaire. Le projet étudié crée des logements sociaux, car, par sa demande de dérogations, la Stratégie d'inclusion de logements abordables s'applique. La commission ne peut que souligner que le promoteur construira plus de logements sociaux que la Stratégie ne l'exige et reconnaît que l'effort de construire *in situ* 29 % de logements sociaux est remarquable, alors que la Stratégie exige 15 %, pas forcément sur le même terrain. Rappelons que les organismes communautaires du quartier ont comme demande répétée que le taux de 40 % de logements sociaux atteint dans les années 1990 se maintienne. Il demeure que la construction de quelque 70 logements sociaux, bien que grandement bienvenue, est loin de répondre aux besoins exprimés par la communauté locale. Cependant, le 2175 Saint-Patrick représente une occasion unique de démontrer la faisabilité d'une véritable intégration de logement social dans un complexe de condominiums.

À part la Stratégie d'inclusion qui a une portée limitée, il n'existe pas d'autres programmes soutenant la construction de logements sociaux ou même de logements locatifs. Il est donc extrêmement difficile, lors d'un réaménagement de quartier, de garder la population locale défavorisée; ceci est vrai dans les autres quartiers centraux montréalais. Ceux-ci sont souvent composés de terrains contaminés par les activités industrielles passées et leur décontamination, pour répondre aux normes actuelles, est dispendieuse. Pour éviter le déplacement de population locale et pour offrir des logements de qualité à une population financière défavorisée, la commission souligne l'importance que la Ville et ses arrondissements se dotent d'outils plus performants.

Ainsi, la commission estime que la Ville, seule ou en collaboration avec d'autres paliers gouvernementaux, devrait posséder des programmes de réserve foncière et de décontamination des sols. La Ville devrait, par ailleurs, plaider pour une amélioration du programme AccèsLogis pour que celui-ci s'adapte aux besoins de construction dans des zones fortement urbanisées.

Recommandation 8

Afin de favoriser le maintien des populations locales dans les quartiers centraux de Montréal, la commission invite les instances gouvernementales à se doter d'outils plus performants que la seule Stratégie d'inclusion de logements abordables pour le développement de logements locatifs, sociaux et communautaires. Outre la révision nécessaire des normes de financement d'AccèsLogis dans la construction d'immeubles implantés en milieu urbain dense, il est recommandé d'instaurer des programmes incitant les propriétaires à développer et maintenir

le parc de logements locatifs, améliorer les programmes de décontamination des sols et créer des réserves foncières destinées à l'habitation des populations locales.



CONCLUSION

On peut se réjouir de la construction du 2175 Saint-Patrick. Enfin, des résidents moins fortunés habitant la Pointe s'installeront le long de la berge sud du canal de Lachine, dans des logements neufs, sécuritaires, accessibles et abordables.

Il est à espérer que ce projet servira d'exemple à d'autres projets résidentiels. Comme l'ont mentionné plusieurs personnes, ce n'est pas l'embourgeoisement d'un secteur résidentiel par l'arrivée de propriétaires de condos, inabordable pour les gens du quartier, qui pose problème. Le problème est l'incapacité des gens du quartier à rester résidents dans leur quartier qui se transforme et à perdre, pour ceux qui réussissent à y rester, le sentiment d'appartenance.

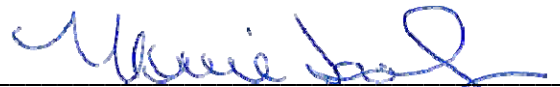
Le projet permet également aux organismes du quartier regroupés au sein de la Maison Saint-Charles, menacés d'expulsion par la commission scolaire, de devenir propriétaires de leurs locaux. Cela renforcera l'existence des trois pôles communautaires dans un quartier qui a besoin des organismes communautaires qui continueront à défendre les intérêts et à fournir des services aux gens du quartier.

De plus, la piétonnisation et le verdissement de la rue Island permettront à la population du quartier d'accéder de manière conviviale aux berges du canal.

La commission constate également que c'est justement l'acharnement de ces groupes et de ses militants à défendre « *la Pointe* » qui a permis ce projet. La réussite de sa réalisation, en y intégrant des bonifications que la commission considère primordiales, suscitera une fierté retrouvée aux résidentes et résidents du quartier ainsi qu'aux organismes communautaires. Pour combattre le pragmatisme résigné de la population, le projet doit tenir les promesses faites pas le promoteur et l'arrondissement en qui les citoyens ont placé leur confiance.

Finalement, la commission maintient l'importance que les instances gouvernementales, par l'instauration ou le renouvellement de programmes financiers, soutiennent les populations locales des vieux quartiers industriels qui ont besoin d'un réaménagement urbain majeur. La vitalité d'une ville se mesure dans sa capacité de créer des quartiers complets s'adressant à tous ses citoyennes et citoyens.

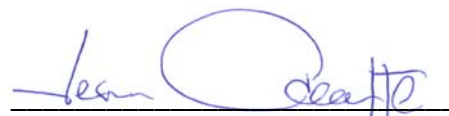
Fait à Montréal, le 28 juillet 2017.



Marie Leahey
Présidente de commission



Danielle Casara
Commissaire



Jean Caouette
Commissaire



Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de « *Règlement autorisant la démolition du bâtiment portant les numéros 2155 et 2175, rue Saint-Patrick ainsi que la construction et l'occupation à des fins résidentielles, commerciales et communautaires de nouveaux bâtiments sur un emplacement situé à l'angle nord-ouest des rues Saint-Patrick et Island dans l'arrondissement Le Sud-Ouest* ». Ce mandat a été accordé conformément à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal et oblige l'OCPM de rendre compte de cette consultation au conseil municipal.

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le quotidien 24 H le 24 avril. À la même date, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet de règlement. Une publicité a aussi été lancée sur le compte Facebook de l'Office le 24 avril 2017.

Une rencontre avec les représentants du promoteur a eu lieu le 11 avril, aux bureaux de l'Office. Une rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal a eu lieu le 13 avril, au même endroit.

La commission a tenu une séance d'information le 9 mai 2017 à l'Église St-Charles située au 2111, rue Centre dans l'arrondissement du Sud-Ouest. La commission a tenu deux séances d'audition des opinions les 6 et 7 juin, au même endroit.

La commission et son équipe

Marie Leahey, présidente de la commission
Danielle Casara, commissaire
Jean Caouette, commissaire
Akos Verboczy, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Luc Doray, secrétaire général
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications
Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique
Lizon Levesque, adjointe administrative

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour la Ville de Montréal

Caroline Lépine, conseillère en aménagement, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire

Gilles Galipeau, chargé de projets – urbanisme, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire

Pour l'arrondissement du Sud-Ouest

Julie Nadon, chef de la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Pour le promoteur

Patrick Varin, promoteur

Antoine Chaloub, architecte - Atelier Chaloub Architectes

Charles Gagnon, technologue en architecture - Atelier Chaloub Architectes

Guillaume Bertrand – représentant Cima+

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

Pierre Séguin

Derek Robertson

Guy Dagenais

Nathacha Alexandroff

Jim Brown

Christian Blanchet

Sophie Thiébaud

Pierre Gauvin

Jocelyne Bernier

Andy Vu

Stéphane Lampron

Sarah El Queisi

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques
 - 1.3.1. Projet de règlement – article 89
 - 1.3.1.1. Annexe A – Plan du Territoire d’application
 - 1.3.1.2. Annexe B – Plan implantation
 - 1.3.1.3. Annexe C – Plan d’aménagement paysager
 - 1.3.1.4. Annexe D – Plan des marges
 - 1.3.1.5. Annexe E – Plan identifiant les murs extérieurs
 - 1.3.1.6. Annexe F – Plan de la cour intérieure
- 1.4. Comité Jacques-Viger – Avis C16-SC-01 – 4 novembre 2016
- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. Comité exécutif – CE17 0391
 - 1.5.2. Conseil municipal – CM17 0355

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Le 2175 Saint-Patrick - Mise en contexte - Octobre 2016
 - 3.1.2 Le 2175 Saint-Patrick - Description du projet
 - 3.1.3 Plans d'architecture - 19 avril 2017
 - 3.1.4 Architecture de paysage - 1er février 2017
- 3.2 Études
 - 3.2.1 Caractérisation environnementale - Juin 2012
 - 3.2.2 Analyse de circulation - 18 juillet 2016
 - 3.2.3 Étude d'impact sur les déplacements - Septembre 2013
 - 3.2.4 Rapport d'état et d'évaluation - 23 octobre 2015
 - 3.2.5 Rapport d'étude géotechnique - 10 novembre 2011
 - 3.2.6 Avis sur les impacts éoliens - 15 juillet 2016
 - 3.2.7 Évaluation patrimoniale - août 2016
 - 3.2.8 Étude de potentiel et inventaire archéologiques - Octobre 2016
 - 3.2.9 Étude de potentiel de conservation d'arbres existants - 18 octobre 2016
 - 3.2.10 Ensoleillement - 7 avril 2017
- 3.3 Lettre d'accord de principe de Parcs Canada - 29 septembre 2016
- 3.4 Présentation du promoteur lors de la séance d’information

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l’arrondissement

- 4.1. Présentation de la Ville de Montréal lors de la séance d’information

5. Documents de références et liens utiles

- 5.1. Portail du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.2. La carte interactive de l'arrondissement du Sud-Ouest
http://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/CI_SO.html
- 5.3. Chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest du Plan d'urbanisme
http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P81/5.1_150525_chapitre_12.pdf
- 5.4. Portrait sociodémographique et socioéconomique de la population du territoire du CSSS du Sud-Ouest / Verdun – 2014
http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P81/5.2.1_portrait_csss_sudouest_verdun_2012._4_v1.1.pdf
- 5.5. Portrait des quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest - 2014
http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P81/5.2.2_profil_de_quartier_sud-ouest_2014.pdf
- 5.6. Plan d'action intégré de développement social 2016-2020 – arrondissement du Sud-Ouest
<http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/ITEM/339CE622A92420B6E0530A93013220B6>
- 5.7. Le patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757%2C85073656&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.8. Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=3619,4034073&_dad=portal&_schema=PORTAL¶ms_recherche=http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/recherchereglement?params=type_regl=999**critere=**source=**type_recherche=0**total=0**crement=10**start_pos=1**acces=0**langue=fr**instances=22**expression=**etendue=titre**statut=1**no_reglement=RCA04%2022003**no_regl_cond=**applic_territ=22**bro_orderdate=2017-03-24**bro_endorderdate=2017-03-24**utilisateur=&has_been_there=1
- 5.9. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_sou_fr/media/documents/reglement_urbanisme_so.pdf
- 5.10. Portrait statistique du Sud-Ouest (juin 2015)
<http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/ITEM/31E072FDC52DE024E0530A930132E024>
- 5.11. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF
- 5.12. Avancement de sa mise en œuvre - Septembre 2007

- http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF
- 5.13. Modifications apportées en décembre 2015
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/rev_strategie_inclusion.pdf
- 5.14. Plan directeur du Lieu historique national du Canal-de-Lachine de Parcs Canada
<http://www.pc.gc.ca/fr/lhn-nhs/qc/canallachine/docs/plan1>
- 5.15. Page web « Canal de Lachine » de l'arrondissement du Sud-Ouest
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,84817627&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.16. Page web « Charette nord de Pointe-Saint-Charles » de l'arrondissement du Sud-Ouest
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,141575620&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.17. Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (PIIA)
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,85271760&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.18. Plan d'action intégré de développement social 2016-2020 - Arrondissement du Sud-Ouest (mai 2016)
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_sou_fr/media/documents/plan_developpement_social_mai2016.pdf
- 5.19. Plan d'action canopée 2012-2021 de la Ville de Montréal (mai 2012)
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/grands_parcs_fr/media/documents/pac_juin_2012_final.pdf
- 5.20. Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles - Action-Gardien et Regroupement Information Logement (2013)
- 5.21. Rapport annuel 2015-2016 - Regroupement Information Logement

6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal
- 6.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
- 6.3. Demande d'information à la Ville de Montréal
- 6.3.1. Réponses de la Ville de Montréal
- 6.3.1.1. Complément d'information sur la circulation des camions
- 6.4. Demande d'information au promoteur
- 6.4.1. Réponses du promoteur
- 6.4.1.1. Plans d'architecture déposés au Comité Jacques-Viger en octobre 2016
- 6.4.2. Question additionnelle au promoteur
- 6.4.2.1. Réponses du promoteur
- 6.4.3. Deuxième question additionnelle au promoteur
- 6.4.3.1. Réponse du promoteur

7. Transcriptions

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 9 mai 2017
- 7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 6 juin 2017
- 7.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 7 juin 2017

8. Opinions

- 8.1. Stéphane Lampron
 - 8.1.1. Transcription
- 8.2. Regroupement Information Logement (RIL)
 - 8.2.1. Présentation
 - 8.2.2. Transcription
- 8.3. SOCAM – Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles
 - 8.3.1. Transcription
- 8.4. Bâtir son quartier
 - 8.4.1. Transcription
- 8.5. Madame prend congé, Centre de femmes de Pointe-Saint-Charles
 - 8.5.1. Transcription
- 8.6. Jean-Hugo Filion
- 8.7. Marie-Eve Lemay
- 8.8. Youcef Boundaoui
- 8.9. Élisée Kaleba
- 8.10. Jennifer Mbemba-Ngongo
- 8.11. Edna Jean Ward
- 8.12. Helene Tshombo
- 8.13. Joanne Matte
- 8.14. Oussama Ramzi
- 8.15. Daniel Beaubien
- 8.16. Hung Lun Tang
- 8.17. Jessica Ma
- 8.18. Denis Latour
- 8.19. Efinda Endondo Yimo
- 8.20. Innocent Sena
- 8.21. Silvia Matte
- 8.22. Florian Bobeuf
- 8.23. Anna Salomone
- 8.24. Adib Mardini
- 8.25. Osun'bo Marie Ikele
- 8.26. Michel Gittens
- 8.27. Annie Wabola-Bonse
- 8.28. Lofete Godelive-Simba
- 8.29. Aicha Ezzeroug
- 8.30. Sarah El Queisi
- 8.31. Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles

- 8.31.1. Transcription
- 8.32. Société Logique
 - 8.32.1. Transcription
- 8.33. Pierre Zovilé
 - 8.33.1. Transcription
- 8.34. Vanessa Goulet et Martin Moreau
- 8.35. Alina Paczkowski
- 8.36. Cathrin Paczkowski
- 8.37. Susan Hayward
 - 8.37.1. Document complémentaire
 - 8.37.2. Transcription
- 8.38. Projet Suivi Communautaire
 - 8.38.1. Transcription
- 8.39. Action-Gardien – Table de concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles
- 8.40. Conseillère Sophie Thiébaud et conseiller Craig Sauvé – arrondissement du Sud-Ouest
 - 8.40.1. Document complémentaire
 - 8.40.2. Transcription
- 8.41. Welfare Rights Committee of South-West (Comité des droits sociaux du sud-ouest de Montréal)
 - 8.41.1. Transcription
- 8.42. Grant Latimer
- 8.43. René Richer
 - 8.43.1. Transcription
- 8.44. Christelle Boivin
 - 8.44.1. Transcription
- 8.45. Derek Robertson
 - 8.45.1. Transcription



Annexe 3 – Projet de règlement P-17-040

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT P-17-040

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT PORTANT LES NUMÉROS 2155 ET 2175, RUE SAINT-PATRICK AINSI QUE LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES, COMMERCIALES ET COMMUNAUTAIRES DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR UN EMPLACEMENT SITUÉ À L'ANGLE NORD-OUEST DES RUES SAINT-PATRICK ET ISLAND DANS L'ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2017, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 2155 à 2175 rue Saint-Patrick est autorisée aux conditions prévues au présent règlement.

3. Sur le territoire décrit à l'article 1, malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), la construction et l'occupation des bâtiments à des fins résidentielles, commerciales et communautaires ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 16, 18, 43, 81, 137, 185, 194, 197, 346, 357, 363, 367, 399 et 589 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

En plus des dérogations prévues au deuxième alinéa, il est permis de déroger aux dispositions suivantes pour la réalisation du projet de construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement :

1° au paragraphe 3.1° de l'article 14 du Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014);

- 2° au paragraphe 1° de l'article 15 du Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014);
- 3° aux paragraphes 1°, 2° et 14° de l'article 3 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

4. Aux fins de l'application de tout règlement adopté en vertu de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la contribution doit être versée sous la forme d'une somme compensatoire.

5. Le bâtiment existant portant les numéros civique 2155 et 2175 peut être maintenu en place pendant la construction des bâtiments 1 et 2 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

DEMANDE DE PERMIS

6. Aucun permis de construction visant la construction du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement ne peut être délivré avant la délivrance d'un permis de lotissement par l'arrondissement autorisant une opération cadastrale visant à diviser une partie des lots 1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin de créer un nouveau lot d'une superficie minimale de 214 m².

Les lots créés par cette opération cadastrale doivent être inscrits au cadastre avant la délivrance du permis de construction visant le bâtiment 2.

7. Toute demande de permis de construction visant la construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement, doit, en plus des documents requis en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018), être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude acoustique réalisée par un spécialiste dans ce domaine démontrant le respect de l'exigence visant le niveau sonore à l'intérieur d'un logement prévue au présent règlement;
- 2° un plan d'aménagement paysager conforme à la configuration des espaces extérieurs illustrés au plan joint en annexe C au présent règlement indiquant minimalement la localisation, le nombre, les essences et les dimensions des arbres devant être plantés sur le terrain;

3° un rapport préparé par un spécialiste dans le domaine de l'arboriculture concernant la protection des arbres existants et leur remplacement, s'il y a lieu.

8. Le début des travaux de construction du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement constitue une condition à la délivrance du permis de démolition autorisant la démolition totale ou partielle du bâtiment existant portant les numéros civiques 2155 et 2175.

9. La délivrance des permis de construction et des certificats d'autorisation relatifs à la construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B n'est pas assujettie aux dispositions du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Malgré le premier alinéa, les demandes de permis ou de certificat relatives à des modifications aux bâtiments une fois érigés demeurent assujetties à ce règlement.

SECTION II CADRE BÂTI

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

10. L'implantation des bâtiments doit être conforme à la configuration des bâtiments illustrés au plan de l'annexe B du présent règlement.

11. Les marges minimales autorisées sont les suivantes :

Marge telle qu'illustrée à l'annexe D du présent règlement	Marge de recul minimale	Empiètement maximal des étages supérieurs au rez-de-chaussée dans la marge
Marge avant Saint-Patrick	6,00 m	2,50 m
Marge avant Island	6,00 m	2,00 m
Marge latérale ouest	10,00 m	2,50 m
Marge latérale Canal de Lachine	4,90 m	1,00 m

Malgré le premier alinéa, la marge latérale Canal de Lachine illustrée au plan joint de l'annexe D au présent règlement peut être réduite à 2 mètres sur une profondeur de 59 mètres à partir de la limite avant ayant front sur l'emprise de la rue Island.

12. Les bâtiments peuvent se prolonger jusqu'à la limite de propriété sous le niveau du sol.

13. Aux fins de l'application de l'article 16 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur est établie à 16,3 mètres.

14. La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement est de 25 mètres.

15. Calculés pour l'ensemble des trois bâtiments faisant l'objet du présent règlement, les taux d'implantation minimal et maximal sont respectivement de 35% et 57%.

SOUS-SECTION 2

DENSITÉ

16. La densité maximale autorisée est de 3.2.

17. Le nombre maximal de logements autorisé est de 285.

SOUS-SECTION 3

USAGES

18. Seul l'usage habitation de 36 logements et plus (H.7) de la famille « habitation » est autorisé.

19. Un usage de la famille « habitation » situé à moins de 30 mètres de la rue Saint-Patrick peut être exercé si le niveau sonore à l'intérieur du logement est égal ou inférieur à 40dBA Leq (24 h).

20. Les usages complémentaires « soins personnels » et « massage » ne sont pas autorisés.

21. Malgré l'article 18, seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée du bâtiment 1, tel qu'illustré au plan de l'annexe B du présent règlement :

1° de la famille « commerce » :

a) les usages spécifiques suivants de la catégorie C.1 (2):

- i) épicerie;
- ii) papeterie, articles de bureau;
- iii) restaurant, traiteur;
- iv) vente de produits fabriqués sur place;

b) les usages additionnels suivants de la catégorie C.1 (2):

- i) atelier d'artiste et d'artisan;
- ii) bureau;
- iii) clinique médicale;

- iv) école d'enseignement spécialisé;
- v) services personnels et domestiques;

2° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :

- a) activité communautaire et socioculturelle;
- b) garderie.

22. Malgré l'article 18, en plus de l'usage 36 logements et plus (H.7) de la famille « habitation », les usages suivants sont autorisés au deuxième étage du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement :

1° de la famille « commerce » :

- a) les usages additionnels suivants de la catégorie C.1 (2) :
 - i) atelier d'artiste et d'artisan;
 - ii) bureau;
 - iii) clinique médicale;
 - iv) école d'enseignement spécialisé;

2° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :

- a) activité communautaire et socioculturelle.

23. Le deuxième étage du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement peut être occupé simultanément par des usages de la famille « habitation », « commerce » et « équipements collectifs et institutionnels ».

Malgré le premier alinéa, lorsque la superficie du deuxième étage occupée par un usage de la famille « commerce » ou « équipements collectifs et institutionnels » est supérieure à la moitié de la superficie totale de cet étage, l'usage de la famille « habitation » y est prohibé.

24. La superficie de plancher maximale des usages spécifiques de la catégorie C.1(2) compris dans un même établissement est de 650 m².

SOUS-SECTION 4

ARCHITECTURE

25. Les matériaux de parement autorisés sont :

- 1° la brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne);
- 2° le béton;
- 3° le mur-rideau de verre muni de meneaux métalliques de couleur grise anodisée ou foncée;
- 4° les panneaux métalliques de couleur grise;

5° le verre sérigraphié.

26. La composition du parement des murs extérieurs prévue à l'article 25 doit être conforme aux proportions minimales et maximales fixées au présent tableau :

Mur extérieur	Proportion minimale des matériaux de parement			Proportion maximale des matériaux de parement		
	brique	mur-rideau	fenestration	panneau métallique	béton	Verre sérigraphié fixé sur une saillie
A	30%	30%	15%	20%	10%	5%
B	30%	15%	40%	10%	10%	5%
C	20%	30%	35%	5%	10%	5%
D	25%	20%	35%	10%	15%	5%
E	15%	40%	20%	15%	10%	5%
F	20%	10%	35%	25%	10%	-
G	25%	20%	30%	20%	10%	-
H	45%	-	5%	50%	10%	-
I	45%	-	5%	50%	10%	-
J	30%	10%	25%	20%	10%	5%
K	30%	15%	30%	15%	10%	5%
L	20%	-	40%	30%	10%	5%
M	55%	2%	10%	25%	25%	-

Aux fins de l'application du premier alinéa :

1° les murs extérieurs identifiés au tableau du premier alinéa réfèrent aux élévations identifiées au plan joint en annexe E au présent règlement;

2° le calcul de la superficie des murs extérieurs exclut les plans de murs extérieurs qui sont perpendiculaires au plan vertical formé par la partie d'un mur extérieur présentant la plus grande superficie.

27. Aucun meneau de couleur blanche visible de l'extérieur ne peut être utilisé comme composante d'un matériau de parement visé à la présente sous-section.

28. La superficie maximale d'affichage est de 2 m² par établissement.

Malgré le premier alinéa, un établissement occupant un local de coin peut bénéficier d'une superficie d'affichage additionnelle de 2 m² à la condition que cette superficie additionnelle soit utilisée afin d'installer une enseigne sur la deuxième façade.

SECTION III STATIONNEMENT

29. Au moins 50% du nombre total de cases de stationnement pour vélos exigés au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

SECTION IV

AMÉNAGEMENT DES COURS

30. La cour intérieure doit avoir une superficie minimale de 2300 m².

Aux fins de l'application du premier alinéa, l'emplacement de la cour intérieure correspond à l'espace illustré au plan joint en annexe F au présent règlement.

31. La cour intérieure doit être accessible à partir de la rue Island par l'aménagement d'une porte cochère.

32. L'implantation de barrières ou de clôtures empêchant le libre accès à l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 est interdite.

33. Dans la marge latérale ouest illustrée au plan joint en annexe D au présent règlement, les occupations, les constructions et les équipements suivants sont interdits sur une largeur de 6 mètres à partir de la limite de propriété séparant les lots 1 380 725 et 2 096 901 du cadastre du Québec :

- 1° les occupations et les constructions visées à l'article 357 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280);
- 2° les cours anglaises;
- 3° les bouteilles et les réservoirs extérieurs hors-sol;
- 4° les équipements mécaniques;
- 5° les enseignes.

34. Un café-terrasse en plein-air peut être rattaché à l'usage « restaurant, traiteur » de la catégorie C.1(2) ou à l'usage « activités communautaires ou socioculturelles ».

35. Un café-terrasse peut être aménagé dans toutes les cours.

36. L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire est interdit en bordure de la rue Island.

37. Aux fins de l'application de l'article 399 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), le nombre minimal d'arbres à planter pourra être déterminé uniquement lors de la délivrance du permis de construction visant la construction du bâtiment 3 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement en tenant compte de la superficie cumulative de tous les bâtiments.

Malgré le premier alinéa, au moins dix arbres doivent être plantés lors de la construction des bâtiments 1 et 2 illustrés au plan joint en annexe B.

38. Les éléments végétaux doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de maintenir un couvert végétal sain.

CHAPITRE IV

DÉLAI DE RÉALISATION

39. Les travaux visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

40. L'aménagement des cours avant doit être complété dans les 12 mois suivants la fin des travaux de construction autorisés par le permis.

41. L'aménagement des autres cours doit être complété dans les 12 mois suivants la fin des travaux autorisés par le permis visant la construction du bâtiment 3 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

42. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 689 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

ANNEXE A

PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

PLAN IMPLANTATION

ANNEXE C

PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

ANNEXE D

PLAN DES MARGES

ANNEXE E

PLAN IDENTIFIANT LES MURS EXTÉRIEURS

ANNEXE F
PLAN DE LA COUR INTÉRIEURE

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

GDD : 1164810001









LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca