

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. JEAN PARÉ, président  
   Mme HÉLÈNE LAUZON, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**TRANSFORMATIONS DE L'IMMEUBLE «LE NORDELEC» ET CONSTRUCTIONS À DES FINS  
RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LES TERRAINS ADJACENTS**

**ARRONDISSEMENT  
LE SUD-OUEST**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 1**

Séance tenue le 16 octobre, 19 h 30  
Église Saint-Charles  
2115, rue Centre  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 16 OCTOBRE 2006

|   |    |
|---|----|
| MOT DU PRÉSIDENT.....                     | 1  |
| PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....            | 4  |
| PRÉSENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL..... | 14 |
| PÉRIODE DE QUESTIONS                      |    |
| LISE FERLAND.....                         | 20 |
| PIERRE SÉGUIN.....                        | 29 |
| JEAN-MARC VENNE.....                      | 36 |
| NATACHA ALEXANDROFF.....                  | 41 |
| MARCEL SÉVIGNY.....                       | 45 |
| SYLVIE BERTRAND.....                      | 53 |
| CHANTAL ZUMBRUNN.....                     | 58 |
| CARINE TRIOLET.....                       | 62 |
| HALIMA EL KHATABI.....                    | 65 |
| JEAN-GUY DUTEIL.....                      | 74 |
| DONALD NOLET.....                         | 81 |

## MOT DU PRÉSIDENT

### M. JEAN PARÉ, président:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir. Je vous invite à vous asseoir, il y a encore des places de ce côté-là. Je vous souhaite la bienvenue à la première séance de la consultation publique concernant les projets immobiliers pour l'édifice Le Nordelec et les terrains voisins. Je m'appelle Jean Paré, je suis accompagné de madame Hélène Lauzon et nous sommes tous deux commissaires à l'Office de consultation publique de Montréal.

10 L'équipe comprend aussi Re-Jean Séguin, secrétaire de la commission, Sylvain Provost, analyste, et Alexis Musanganya qui est responsable de la documentation et du site internet.

15 À la table d'accueil près de l'entrée, vous avez vu monsieur Luc Doré, secrétaire général de l'Office, Faustin Sabrimanya, Gabriel Lemonde-Labrecque et Nathan Lee. Ces personnes sont à votre disposition si vous avez besoin d'information sur le déroulement de la soirée.

20 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. Monsieur Thériault s'occupe de la sonorisation, madame Philibert de la sténotypie. La transcription des notes sténographiques sera accessible au public dans quelques jours, c'est une règle dans toutes les consultations.

25 À ma gauche, donc à votre droite, vous voyez le porte-parole du promoteur, monsieur Michel Dufresne, qui nous présentera tout à l'heure les personnes qui l'accompagnent ; à ma droite, la porte-parole de la Ville qui est madame Julie Nadon de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Elle nous présentera aussi les personnes qui l'accompagnent.

30 Selon la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment les projets d'urbanisme. La consultation publique est destinée avant tout aux citoyens qui ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

35 Les consultations de l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. Les commissaires, donc, madame Lauzon et moi, ne sont ni des élus ni des fonctionnaires ; nommés par un vote d'au moins les 2/3 des membres du conseil municipal, ils se sont engagés à respecter le code de déontologie des commissaires. Ce code est disponible à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

40 La transformation du Nordelec et les projets envisagés sur les terrains voisins nécessitent des amendements au plan d'urbanisme de Montréal et des dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Les projets de règlement qui contiennent les modifications, les dérogations et les autres conditions de réalisation sont l'objet de la consultation qui commence ce soir.

45 La documentation, qui comprend entre autres les plans et les études préliminaires, a été mise à la disposition du public il y a environ 2 semaines, elle peut être consultée à plusieurs endroits dont le site internet de l'Office. Elle restera disponible au moins jusqu'à ce que le rapport de la commission ait été rendu public.

50 La consultation publique se déroulera en deux parties. La première partie qui commence ce soir a pour but de permettre aux citoyens et à la commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet. Ce n'est donc pas ce soir le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer. La commission recevra toutes les personnes qui veulent poser des questions selon une procédure que je vous expliquerai tout à l'heure. Et au besoin, la commission tiendra d'autres  
55 séances d'information ici même.

La deuxième partie se tiendra à partir du 7 novembre. Elle permettra aux citoyens de prendre position sur le projet. Entre la première et la deuxième partie, vous préparez votre opinion et vos commentaires ; vous pourrez les communiquer verbalement ou au moyen d'un mémoire.  
60 Toutefois, la commission vous encourage à émettre vos commentaires par écrit et à venir les présenter en personne le 7 novembre. Quand c'est possible, nous aimons recevoir les mémoires quelques jours à l'avance, cela nous permet de les lire et de préparer l'échange d'idées avec vous.

Une fois les séances publiques terminées, la commission va analyser l'information de même que les commentaires et les opinions qu'elle aura reçus. Elle en fera rapport au maire et au  
65 président du comité exécutif de la Ville de Montréal. Notre rapport a une valeur consultative. Je rappelle que les décisions relatives au projet de règlement appartiennent au conseil de la Ville de Montréal.

70 Donc, dans quelques minutes, je demanderai à monsieur Dufresne de nous présenter la proposition de transformation de l'édifice Le Nordelec et des terrains voisins. Après cela, madame Nadon expliquera les règlements visant à permettre la réalisation de cette proposition. Nous prendrons ensuite une pause pendant laquelle nous ouvrirons le registre où les personnes qui désirent poser des questions doivent s'inscrire.

75 Au retour de la pause, la commission invitera les personnes inscrites selon l'ordre d'inscription. Le registre restera ouvert jusqu'à ce que je le déclare fermé . Je permettrai deux questions par intervention. Toutefois, comme le registre reste ouvert, vous pouvez vous réinscrire pour des questions supplémentaires, mais cette formule permet à la commission d'entendre le  
80 plus de gens possible et il y a des gens qui reviennent plusieurs fois.

*A word to say this is the beginning of the public hearing on a proposal to convert the Nordelec building and to redevelop lots adjacent to that building. Tonight, we hold the first part of the hearing during which we collect information on proposal and on the by-law projects that would regulate its implementation.*  
85

90 *In a few minutes, we will hear the representatives of the developer and of the borrow Le Sud-Ouest. After that, there will be a break during which you can register at the table near the entrance if you want to ask questions. You may of course address your questions in English or in French and we will try to respond in the same language. The second part of the hearing will allow you to express your opinions or concerns about this project. That won't be tonight, as I said previously. The second part will be held later starting November, 7<sup>th</sup>.*

95 Ma tâche principale ce soir est de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je suis sûr qu'il y en a d'ailleurs parmi vous qui avez déjà vu à l'œuvre les consultations de l'Office. Alors, je ne permettrai donc ni manifestations d'approbation ou de désapprobation, ni remarques désobligeantes ou de propos diffamatoires, ni attitudes méprisantes.

100 J'invite maintenant monsieur Dufresne à nous présenter les personnes qui l'accompagnent. Monsieur Dufresne.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

105 Bonsoir. Alors, je tiens à vous présenter le promoteur du projet ainsi que le propriétaire de l'édifice Le Nordelec, monsieur Julian Leizerovici du Groupe EI-Ad. Immédiatement à sa droite, monsieur Roger Langlais pour la portion analyse de marché, analyse économique, Geneviève Lefebvre du Groupe Simon pour toutes les questions touchant stationnement, circulation et Michel Dufresne, moi-même, du Groupe Cardinal Hardy, les concepteurs du projet. Je suis le chargé de  
110 projet. Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

115 Merci, Monsieur Dufresne. Madame Nadon, voulez-vous nous présenter les gens qui vous accompagnent ?

**Mme JULIE NADON:**

120 Donc, moi-même, Julie Nadon, conseillère en aménagement à la Direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement Sud-Ouest, responsable du dossier pour l'arrondissement. À ma gauche, le chef de division urbanisme par intérim, monsieur Sylvain Villeneuve. À ma droite, monsieur Stéphane Tremblay du bureau technique, chef de section circulation à l'arrondissement. Et madame Julia Davies qui est conseillère en aménagement à la  
125 division Logement sociable et abordable au Service de mise en valeur du territoire pour la Ville de Montréal.

**M. JEAN PARÉ, président:**

130 Merci beaucoup. Vous aurez remarqué que c'est une salle qui est très écho, alors, on va faire notre possible. Je demande aux gens au besoin, autant au niveau de la présentation que quand vous viendrez poser des questions de parler plus lentement peut-être et, en même temps, de bien écouter, dans toute la mesure du possible. Alors, avec la coopération de tout le monde, je suis sûr que ça va très bien aller.

135 Monsieur Dufresne, donc, je vous passe la parole pour présenter le projet de règlement.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

140 Merci. Alors, je vais vous décrire les propriétés du Groupe El-Ad. Je vais vous parler du contexte d'insertion bien que beaucoup d'entre vous connaissent déjà le secteur, évidemment, le concept d'aménagement pour les 3 îlots qui sont touchés par le projet et il y aura également des informations touchant le stationnement, circulation, de même que les retombées du projet.

145 Alors, quelles sont les propriétés du Groupe El-Ad ? On a 4 îlots. L'îlot évidemment du Nordelec, de l'édifice du Nordelec qui est ici. C'est un édifice de 8 étages, 1 million de pieds carrés et donc, c'est un immeuble très imposant sur les territoires de l'arrondissement Sud-Ouest. Pour l'îlot «B» qui est directement adjacent, c'est le stationnement qui dessert Le Nordelec ; on parle d'un stationnement de 330 cases à aires ouvertes avec un entrepôt qui est actuellement vacant sur la rue Richardson.

150 Pour l'îlot «C» qui est directement sur Richardson, où se trouve la charcuterie pour les gens qui connaissent, c'est un îlot uniquement de stationnement. Donc, on a 144 cases de stationnement et il y a également d'autres propriétés qui sont près... qui est indiqué îlot «E», qui sont également des propriétés du Groupe El-Ad, qui est encore une fois une entrepôt vacant.

155 Alors, je pense que vous connaissez très bien le secteur. Donc, vous avez des images de l'édifice actuel du Nordelec et les stationnements qui sont adjacents, qui sont des stationnements ouverts avec très peu d'aménagement.

160 Alors, au niveau du contexte, on est situé très près de la rue Centre qui est la rue commerciale du quartier. On est à 800 mètres du métro Charlevoix, donc, à une dizaine, quinzaine de minutes de marche et on est évidemment pas très loin du Marché Atwater qui est quand même pour les gens qui connaissent un secteur commercial très important avec une forte composante commerciale dans le secteur.

165 Quelques vues aériennes qui permettent de voir un peu l'importance de cet immeuble dans l'environnement adjacent. On voit également qu'on est tout près du Canal de Lachine ; avec la réouverture à la navigation de plaisance, ça fait un site qui est absolument exceptionnel. Et on voit également tous les projets immobiliers. On pense à la Corticelli, la Redpath, un projet éventuel de Postes Canada qui se développe. Donc, c'est quand même un secteur qui est très prisé pour

170

des développements. Mais, d'un autre côté, on voit également que c'est un secteur où il y a un pôle d'emploi très important.

175 Qu'est-ce que c'est au fait Le Nordelec? Pour beaucoup, tantôt je rencontrais une dame qui me disait qu'elle travaillait là-bas, elle trouvait ça très impressionnant, à l'époque du moins. Alors, c'est un immeuble qui fait 1 million de pieds carrés bruts sur 8 étages. Actuellement il y a un pourcentage d'occupation de 65%; c'est donc dire qu'il y a 35% qui est vacant depuis déjà plusieurs années. Donc, c'est un immeuble qui est très difficile à occuper à 100% compte tenu un peu de son importance. À titre d'exemple, le rez-de-chaussée à lui seul qui fait 200 000 pieds carrés est à 100% vacant.

180  
185 Donc, c'est quand même un défi très important pour le promoteur de devoir combler et remplir ces espaces. Il y a en même temps 238 entreprises pour tout près de 1 300 emplois. Donc, c'est quand même un secteur très important d'emplois. Je crois que le client le reconnaît et veut maintenir cette activité.

190 Peut-être une des caractéristiques importantes, c'est qu'il y a quand même tout près de 60% des entreprises qui ont un ratio pied carré/employé qui est assez important, c'est-à-dire à peu près un employé au 300 pieds carrés, tandis qu'il y a quand même tout près de 40% des entreprises qui ont un ratio de un employé au 1 000 pieds carrés. Pour vous donner un exemple, l'image d'en haut, c'est par exemple une entreprise industrielle typique où on est plus à un ration d'un employé au 1 000 pieds carrés, donc, pas beaucoup d'employés pour beaucoup d'espace, tandis que si on regarde la photo du bas, c'est les nouvelles entreprises qui depuis quelques années s'installent dans l'immeuble. Donc, c'est un ratio plus important d'employés au pied carré qui fait en sorte qu'on optimise beaucoup l'usage et, je vous dirais, l'occupation de cet immeuble.

200 D'ailleurs, depuis quelques années, l'occupation change de plus en plus pour s'approcher davantage des emplois tertiaires que les emplois industriels. On voit depuis quelques années quelques transformations qui ont été faites, je vous dirais depuis les 5, 6 dernières années. On vise à vraiment rendre ce bâtiment beaucoup plus conforme aux normes et beaucoup plus attrayant pour les nouveaux locataires. On voit du même coup les espaces vacants. Ça, c'est une photo au 8<sup>e</sup> étage. On voit à quel point c'est beaucoup d'espaces à combler, et la problématique de combler ces espaces-là est très importante pour le promoteur.

205  
210 Alors, parlons maintenant du concept. Je reviendrais sur chacun des morceaux, mais globalement ce qu'on veut faire, c'est favoriser la cohabitation habitat/travail. Pour les gens qui habitent dans le secteur, vous n'êtes pas sans savoir que c'est surtout un secteur industriel et nous ce qu'on vise, c'est faire en sorte que dans ce secteur-là, il y a de plus en plus également de l'habitation et qu'on puisse faire cohabiter autant l'emploi que l'habitation.

On veut également qu'il y ait une occupation jour et soir parce qu'évidemment les emplois, c'est surtout de jour, donc, c'est souvent des secteurs un peu moins achalandés durant la soirée,

215 donc, on souhaiterait qu'il y ait des gens à différents moments de la journée, même ne serait-ce que pour des questions de sécurité comme on retrouve dans un quartier résidentiel.

220 Globalement le projet à terme, et je dis bien à terme sur un horizon de 10 ans, on parle de 1 184 logements et j'irai dans le détail pour chacun des îlots. Dans ce programme, il y a 30% de logements qui est entendu avec l'arrondissement et qui fait partie de la proposition du client, il y a 30% des logements qui seraient à des fins abordables et sociaux communautaires. Alors, je laisserai le soin aux gens de la Ville de vous expliquer un peu les nuances, mais essentiellement, le logement abordable, c'est du logement d'accès à la propriété; des logements sociaux communautaires, c'est par exemple des coopératives d'habitations, résidences personnes âgées et autres qui sont dans le fond des projets subventionnés qui s'adressent à des clientèles  
225 particulières.

230 On veut également développer des commerces à même l'immeuble au rez-de-chaussée puisqu'il y a 200 000 pieds carrés vacants. Ce projet, on veut définitivement avoir une approche de développement durable, je vous donnerai quelques détails plus tard. On veut faire en sorte qu'on va favoriser l'usage du transport collectif, et je vous donnerai dans quelques minutes les différentes approches qui sont préconisées.

235 Alors, si je reviens à l'îlot «A» qui est l'immeuble du Nordelec. En gros, ce qu'on veut faire, c'est occuper le rez-de-chaussée à des fins commerciales et bureaux; donc, on parle de 200 000 pieds carrés. Les niveaux 2 à 5 seraient toujours maintenus à des fins de bureau. C'est clair pour le client qu'on veut maintenir une vocation d'emploi sur 60% de l'immeuble et tous les locataires actuels seraient maintenus ou seraient relocalisés dans les espaces qui seraient maintenus à des fins d'emploi tandis que les 3 derniers étages de l'immeuble actuel seraient convertis à des fins d'habitation. Il y a également le prolongement d'ailes vers St-Patrick pour accommoder la nouvelle  
240 partie résidentielle.

245 Alors, au total également, je vous ai mentionné qu'on a des stationnements à aires ouvertes, je pense que ça contribue à rendre cet environnement pas très intéressant pour le piéton, c'est de mettre en structure ou en stationnement intérieur les stationnements que vous voyez actuellement extérieurs.

250 Alors, on voit une coupe transversale de l'immeuble qui indique un peu... excusez-moi. La partie commerciale va se retrouver ici au centre de l'immeuble, au rez-de-chaussée; tous les étages en orange seront maintenus à des fins bureaux tandis que les 3 étages supérieurs seraient à des fins résidentielles.

255 Le rez-de-chaussée commercial, ce qui est visé est de restaurer la verrière qui existe. Je vous montrerai tantôt une vue, il y a une superbe verrière au centre de l'immeuble. Donc, cette verrière serait restaurée à partir de l'entrée sur Richardson jusqu'à la rue St-Patrick; il y aurait des commerces concentrés autour de cet accès-ci, tandis que les bureaux seraient localisés au pourtour de l'immeuble, là où on retrouve des fenêtres.



260 Il faut dire qu'à l'heure actuelle, l'immeuble est très peu accessible pour les gens qui n'ont pas d'affaires là. Dans le fond, c'est les gens qui y travaillent, un client, mais je vous dirais pour les résidents du quartier, il n'y a pas d'accès à moins vraiment d'avoir un rendez-vous ou quelque chose. Alors, le rez-de-chaussée, en faisant une portion commerciale, fait en sorte qu'il y a une ouverture et il y a une accessibilité selon les heures évidemment d'ouverture des commerces mais qui vous permet d'avoir accès à cet immeuble, d'y traverser, d'aller prendre un café et autre. Je pense que c'est quand même quelque chose d'intéressant par rapport à la situation présente.

265 On donne quelques exemples qu'on retrouve entre autres en Angleterre, mais c'est parce que c'est à peu près la même échelle qu'on va retrouver de la verrière qui serait restaurée au centre de l'immeuble et qui permettrait d'y avoir des commerces, cafés, quelques restaurants, des services d'appoint, on pense à un centre de photocopie ou autres qui dessert dans un premier temps les locataires en place, mais aussi les résidents des secteurs avoisinants.

270 Peut-être un autre aspect, c'est que cet immeuble s'est développé au fur et à mesure des agrandissements de l'activité de la Northern Electric et c'est des ailes qui sont venues s'ajouter. Donc, nous ce qu'on préconise pour la partie résidentielle, c'est de poursuivre ces ailes vers St-Patrick. Alors, on voit une vue aérienne et on voit les ailes qui sont inachevées ici. Alors, notre Idée, c'est de poursuivre ces ailes pour ajouter les composantes résidentielles. Alors actuellement, c'est la vue qu'on voit de St-Patrick; c'est peut-être une vue aérienne, mais ça vous montre que ce qu'on voit, c'est surtout des murs aveugles, des entrées de garage, les livraisons se font sur St-Patrick ou sur le côté. Alors, on n'a pas nécessairement à partir de St-Patrick une vue très intéressante de l'immeuble. Ce n'est pas une adresse avec une certaine qualité.

275 Alors l'idée, c'est que tous les stationnements intérieurs seraient relocalisés sur la partie St-Patrick ici; on voit une coupe transversale, donc, ils sont vraiment dans le bâtiment et intégrés dans l'architecture du bâtiment. Et les étages supérieurs là, c'est un plan d'étages qui montre l'étage résidentiel, les nouvelles ici seraient construites et seraient dédiées à du résidentiel.

280 Alors, on voit une autre coupe transversale qui montre le rez-de-chaussée commercial, la structure de stationnement pour le Nordelec et la partie résidentielle tout en maintenant la partie bureau dans les 5 premiers étages. Alors, c'est des vues, une élévation à partir de St-Patrick, donc, plutôt que d'avoir des murs aveugles, on va avoir de nouvelles ailes fenestrées, on va avoir une nouvelle entrée avec un rez-de-chaussée commercial donnant sur St-Patrick. Mais sur St-Patrick, on vise davantage des commerces, je vous dirais, artériels qui s'adressent un petit peu à la rue St-Patrick où il y a quand même une circulation assez intensive.

285 290 295 À partir de la rue Shearer, on voit l'agrandissement résidentiel. Il est clair pour nous qu'on veut conserver l'intégrité du bâtiment au niveau de ses composantes architecturales. On veut rester dans le même gabarit, la même échelle d'immeuble que ce qui est existant. Il n'est pas

300

question d'augmenter en nombre d'étages, c'est de rester dans le même volume qui existe actuellement.

305

Alors, on voit la vue de St-Patrick actuelle. Donc, on voit que c'est des entrées de garages, il n'y a pas d'adresses intéressantes. Ça a un aspect un petit peu, je vous dirais, vétuste. C'est la vue à terme une fois réalisée, donc avec la nouvelle entrée et les nouvelles ailes reconstruites sur St-Patrick.

310

Sur l'îlot «B» qui est l'îlot adjacent au stationnement, c'est principalement du développement résidentiel. On parle d'immeubles de 8 étages avec une grande cour intérieure. Il y a qu'un seul rez-de-chaussée commercial qui serait sur la rue St-Patrick ici étant donné qu'on sait qu'il y a du camionnage, il y a quand même une circulation assez rapide. Donc, on veut quand même que le rez-de-chaussée soit plutôt avec une occupation publique tandis que tous les autres immeubles au pourtour seraient à des fins résidentielles. Il y aurait également deux niveaux de stationnement pour à peu près 800 cases de stationnement pour répondre aux nouveaux logements.

315

On voit une vue de la cour intérieure. Il est clair pour nous, et ça fait partie de l'entente avec l'arrondissement que cette cour serait d'accès public. Quand je dis public, c'est que même si c'est propriété privée, il y aurait une servitude qui serait enregistrée pour permettre l'accès aux résidents des quartiers vers cette place publique selon à peu près les heures qu'on retrouve, les heures de parc dans un quartier.

320

325

À partir de St-Patrick, on voit un petit peu l'implantation du rez-de-chaussée commercial avec les étages supérieurs à des fins résidentielles. Les élévations, on voit en fond de scène ici la hauteur de l'existant du Nordelec et l'immeuble résidentiel qui est juste sur l'îlot adjacent. Donc, on voit quand même qu'il est beaucoup plus bas que l'immeuble Nordelec et on veut garder la prédominance de l'immeuble du Nordelec dans le paysage urbain du quartier. On pense que c'est vraiment une signature très importante. Une vue transversale avec la cour intérieure. Donc, on voit un peu les aménagements de la cour et les deux niveaux de stationnement qu'on retrouve en sous-sol.

330

335

Pour l'îlot «C» qui est juste en face, si vous voulez du côté sud - excusez-moi, c'est parce que je suis un peu de biais ici - il y a deux terrains qui appartiennent au Groupe EI-Ad; il y a la charcuterie qui est la propriété évidemment de la charcuterie. Alors, dans l'entente du projet, c'est que les terrains seront cédés à l'organisme *Bâtir son Quartier* et c'est du logement social qui va être... quand je dis cédés, c'est donnés sans frais, et c'est du logement social qui serait développé. On parle de plex pour familles du côté ouest et on parle ici du logement pour retraités dans un bâtiment de 8 étages avec familles sur les deux premiers étages.

340

Au total, il y aurait 169 logements qui seraient à des fins sociales et communautaires pour par exemple résidences de personnes âgées, on parle de 114 logements, puis on parle d'une cinquantaine de logements pour familles, c'est des logements de 3 à 4 chambres à coucher selon

les programmes et ce qui va être développé avec le groupe Bâtir son Quartier, plus des stationnements qui seraient dans les cours arrières qu'on voit ici pour desservir ce projet.

345 J'arrive déjà dans ma phase... - oui, je suis à peu près dans mon temps, je pense, j'ai presque terminé - alors, évidemment quand on dit 1 200 unités, ça peut sembler beaucoup, mais on parle d'un projet de 10 ans. Donc, c'est beaucoup plus dans une séquence d'une centaine de logements par année qui seraient construits. Pour vous donner un point de référence, c'est que depuis les 5 dernières années, une moyenne de logements qui se sont construits dans  
350 l'arrondissement Sud-Ouest, on parle d'à peu près 300 logements en moyenne qui se construisent annuellement dans l'arrondissement Sud-Ouest seulement. Alors, on parle de 100 logements qui seraient construits approximativement dans ce secteur.

Évidemment, la première phase, c'est de construire le stationnement sur la rue St-Patrick, de rénover le rez-de-chaussée commercial et de construire les 3 ailes résidentielles sur St-Patrick.  
355 Du même coup, on va libérer le premier îlot ici pour faire le logement social et communautaire, les plex familiaux qui seraient dans la première phase dont les budgets sont déjà disponibles.

Les autres phases subséquentes sont au rythme un peu du marché, donc, je vous disais une centaine par année. Donc, on parle de faire une première phase devant le parc Joe-Beef ici.  
360 Donc, un premier immeuble de 8 étages, la cour qui serait aménagée sur la structure de stationnement et graduellement, on va venir construire l'îlot. Les ailes qui seraient converties dans l'édifice du Nordelec, je vous parlais des 3 derniers étages, c'est beaucoup plus dans un horizon de 4 à 5 ans, donc, c'est beaucoup plus tard que la conversion va se faire. Il faut comprendre  
365 qu'actuellement, il y a des locataires.

Il y a des locataires qui ont des baux jusqu'à 2009. Alors, on a l'intention de travailler avec ces baux-là, de graduellement les relocaliser dans les étages qui vont garder la vocation de bureau. Alors, ce n'est pas l'intention du client d'expulser ces gens-là mais, au contraire, lors des  
370 renouvellements, de les relocaliser dans des locaux rénovés et selon les nouvelles normes.

J'ai peut-être oublié dans ma présentation que... je vous avais parlé qu'il y a 15% de logement social. Le 15% de logement abordable, il y a une portion qui va se retrouver dans l'édifice ici, dans les ailes au centre, aux étages supérieurs. On parle de 120 logements et on parle  
375 de 50 logements qui seraient dans l'îlot «B» ici. Quand on parle de logement abordable, c'est dans une gamme de prix qui serait de 165 000 \$ à 200 000 \$ incluant taxes et c'est un programme qui existe à la Ville de Montréal qui permet de donner une subvention au propriétaire, à l'acheteur si vous voulez, qui est de l'ordre de 6 500 \$ à 7 500 \$.

380 Alors, c'est clair pour nous qu'on vise des premiers acheteurs, qu'on vise des jeunes couples, des personnes seules et on essaie de viser des créneaux beaucoup plus dans les acheteurs revenu moyen que dans le haut de gamme. Il va y en avoir un peu, une proportion de haut de gamme, mais je vous dirais que le marché dans les prochaines années va se situer beaucoup plus dans les premiers acheteurs et dans les logements à prix moyens que dans les

385 logements très hauts. On est en fin de cycle dans les logements luxueux, c'est clair pour nous. Et  
comme on veut garder notre rythme d'écoulement d'à peu près 100 logements, c'est clair pour  
nous qu'on veut jouer à peu près dans ces prix-là.

- Alors, j'ai encore besoin de 5 minutes si vous permettez...

390

**M. JEAN PARÉ, président:**

Oui, allez-y rapidement, Monsieur Dufresne.

395

**M. MICHEL DUFRESNE:**

... et je vais passer la parole. J'ai quelques informations sur les aspects circulation et  
marché. C'est clair pour nous qu'un projet de cette envergure, on veut réduire les impacts sur la  
circulation, sur le stationnement. Il y a déjà eu des discussions avec l'Agence métropolitaine de  
400 transport, avec Voyagez Futé. Il y a une participation du promoteur au programme Allégo. En  
résumé dans le fond, c'est le promoteur qui va travailler avec ces groupes à développer des  
stratégies pour réduire la demande en stationnement et réduire l'impact du projet sur la circulation.

405

Alors, il y aura une étude qui va être faite, il y aura une participation financière de toutes  
parts pour faire ces études et de développer également un plan d'action pour viser à réduire un  
peu cette demande sur l'horizon 10 ans du développement. Ce qui est déjà inclus dans la  
proposition, c'est qu'il y aurait déjà 15 vélos en libre-service dans l'édifice du Nordelec pour  
permettre aux employés de prendre le vélo plutôt que de prendre leur voiture à tout moment pour  
faire une commission et autre. Il y a un stationnement de vélos qui va être prévu dans les  
410 immeubles, donc, on parle de près de 190 cases dans les stationnements intérieurs, 65 extérieurs.  
Il y a également des stationnements qui vont être prévus avec l'Agence *Communauto* pour les  
gens qui connaissent ; c'est un service de location de voiture à l'heure qui est très économique et  
qui permet aux gens de louer une voiture pour 2 heures, 3 heures, à proximité de leur lieu de  
résidence ou de leur travail. Puis il y a également une stratégie qu'on va développer de partage de  
415 stationnement entre les stationnements résidentiels et commerciaux pour réduire un peu la  
pression qu'on pourrait avoir au niveau de la demande de stationnement au projet.

420

On voit les entrées de stationnements qui sont situées principalement près de St-Patrick.  
Il n'y a qu'une seule entrée qui est peut-être plus près de Richardson qui est pour la partie  
résidentielle de l'îlot «B», mais on a réparti plusieurs accès de stationnement pour faire en sorte de  
répartir un petit peu les entrées et sorties des différents stationnements et principalement vers St-  
Patrick.

425

Je laisse la parole quelques minutes à Geneviève. Je vais peut-être passer la statistique,  
je reviendrai si j'ai des questions plus précises sur les stationnements.

**M. JEAN PARÉ, président:**

430 N'oublions pas effectivement, Monsieur Dufresne, qu'il y aura une période de questions  
ensuite pour approfondir les différents sujets.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

435 Oui.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors donc, Madame Lefebvre. Très rapidement.

440 **Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE:**

Oui, rapidement. Au niveau de l'impact sur la circulation, on a été mandaté pour examiner  
l'impact du projet autant pour l'heure de pointe du matin, de 7h30 à 8 h30, et de 8h00 à 9h00, et  
du soir, de 4h30 à 5h30 pour essayer d'identifier le nombre de nouveaux déplacements qui vont  
445 être amenés par le projet suite à sa réalisation sur les rues du secteur à l'étude.

Donc, ce qu'on présente ici, c'est en fait la situation à l'heure de pointe du soir où le débit  
autant sur le réseau routier que le débit généré par le projet est un peu plus élevé. Donc, à titre  
d'exemple, on a montré un petit peu les itinéraires d'accès aux différents îlots du projet et on  
450 constate que la majorité des déplacements va se faire par l'axe St-Patrick qui est l'axe majeur de  
transit dans le secteur. Donc, à l'heure de pointe du soir en terme de nouveaux déplacements  
amenés sur le réseau par le projet, on parle d'à peu près 500 déplacements en entrée, 600  
déplacements en sortie pour la totalité des commerces, bureaux et résidences.

455 Donc, on constate en regardant les pourcentages qu'on a près de 80% des déplacements  
qui vont être amenés via la rue St-Patrick. Ça, c'est les itinéraires en entrée et c'est semblable en  
sortie. Évidemment, c'est un impact important tout de même pour l'accès St-Patrick, donc, pour  
ce faire, il y a des mesures de mitigation qui ont été élaborées et validées, discutées en  
collaboration avec la Ville. Nous, ce qu'on propose à court terme dans le projet, c'est d'implanter  
460 un feu de circulation sur la rue Richmond, donc, la nouvelle rue qui deviendra publique par la  
venue du projet, donc, pour gérer la majorité des sorties ou des entrées des stationnements  
intérieurs qui sont prévus.

Ce feu de circulation qui est situé à peu près à 200- 250 mètres des feux existants que  
465 vous connaissez à la rue des Seigneurs, donc ces deux feux-là, il est proposé qu'ils soient  
coordonnés pour essayer de limiter les files d'attente, en faciliter la gestion, puis pour ce faire, les  
contrôleurs à la rue des Seigneurs, qui sont un petit peu désuets, seront remplacés, modernisés  
pour permettre la coordination.

470           Éventuellement, à plus long terme si requis, à l'horizon ultime du projet, il y aura une  
réévaluation de la possibilité de mettre des feux aussi à Montmorency, puis au niveau... Pour  
améliorer un petit peu la fluidité sur la rue St-Patrick, on propose également que le stationnement  
soit interdit autant en heure de pointe du matin qu'en heure de pointe du soir. C'est déjà le cas en  
475           heure de pointe du soir du côté sud de St-Patrick. Ce qu'on propose, c'est de le faire des deux  
côtés de la rue pour les heures de pointe du matin et du soir, ça nous donne un petit peu plus de  
capacité aux approches des intersections pour mieux gérer les mouvements.

          Donc, c'est principalement sur St-Patrick que seront les impacts. Dans les rues  
résidentielles, l'impact du projet est relativement faible dans les rues en arrière du projet. Donc,  
480           voilà.

**M. JEAN PARÉ, président:**

          Alors, Monsieur Dufresne, je vais vous demander de conclure le plus rapidement possible.

485

**M. MICHEL DUFRESNE:**

          O.K. Alors, j'ai une petite animation, mais il y a peut-être 3 points que je voudrais aborder  
pour conclure le projet. C'est que d'une part, on préconise une vocation mixte du secteur, on  
490           pense que c'est une façon de valoriser les terrains qui sont sous-utilisés dans ce secteur et  
particulièrement tous les secteurs à stationnement. Également, ça permet une occupation du  
secteur à différentes périodes de la journée et, également, une raison pour laquelle on veut une  
vocation mixte, c'est qu'on a beaucoup de superficie de plancher, on parlait de 35% dans  
l'immeuble du Nordelec. Cette occupation mixte nous permettrait d'occuper à 100% l'immeuble,  
495           donc, faire en sorte que du point de vue économique pour le client, les investissements qui sont  
prévus dans ce secteur puissent être supportés par ces développements à même l'immeuble et  
sur les terrains de stationnement.

          Puis par rapport au quartier, je tiens à dire qu'on veut garder les entreprises, on veut  
500           garder les emplois qui sont dans cet immeuble. Nous, on pense qu'un petit peu l'effet  
d'entraînement que va créer un peu ce projet va permettre d'avoir des retombées également sur la  
rue Centre en terme de besoin au niveau des services d'appoint, d'autres activités qu'il y aurait  
besoin d'avoir dans le secteur avoisinant.

505           Donc, nous sommes là pour répondre à vos questions et je vous remercie beaucoup.,  
- J'ai pris 10 minutes de plus, merci, Monsieur le président.

**M. JEAN PARÉ, président:**

510           Et comme il va y avoir beaucoup de monde qui vont avoir des questions...

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Merci beaucoup.

515

**M. JEAN PARÉ, président:**

Merci, Monsieur Dufresne.

520

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Avant de passer la parole à madame Nadon, il y a des gens qui sont très observateurs ici et c'est excellent. J'ai fait une petite erreur tout à l'heure que je voudrais corriger. C'est-à-dire que la deuxième partie de l'audience publique sera le lundi, 6 novembre. Ça se prolongera peut-être le mardi s'il y a suffisamment de mémoires et de représentations pour le justifier, mais c'est bien le lundi, 6 novembre, que commencera la deuxième partie de la consultation.

525

*So, instead of November 7<sup>th</sup> which I said previously, that was a mistake, the beginning of the second part of the hearing will be Monday, November 6<sup>th</sup>.*

530

Alors voilà, c'est rectifié. Je passe maintenant la parole à madame Nadon.

**Mme JULIE NADON:**

535           Bonsoir. Merci. Donc, ma présentation va consister principalement en deux points. Dans un premier temps, expliquer la démarche et dans un deuxième temps, les projets de règlement, entre autres le règlement qui modifie le Plan d'urbanisme et le règlement qui autorise la transformation de l'immeuble Nordelec ainsi que les propriétés adjacentes en vertu de l'article 89-3 de la Charte de la Ville de Montréal.

540           Donc, la démarche principalement, il y a eu un dépôt d'un premier projet au mois d'avril 2005, donc, il y a déjà plus d'un an. Il y a eu l'analyse des services et ensuite consultation du milieu et des comités aviseurs, donc, comités constitués d'urbanisme qui est rattaché à l'arrondissement et le comité d'architecture et d'urbanisme qui est rattaché à la Ville de Montréal.  
545 Et ce qui est intéressant aussi à soulever, il y a eu un événement, probablement que certains de vous ont assisté, qui était les portes ouvertes au mois d'avril de cette année.

          Il y a eu ensuite la demande en vertu de l'article 89-3 du promoteur, j'y reviendrai par la suite au niveau des modalités, et nous avons continué d'aller consulter et d'avoir les avis des  
550 comités et services aviseurs. Le conseil d'arrondissement, au mois de septembre cette année, a adopté une résolution demandant au conseil municipal de procéder à l'adoption du premier projet et de demander à l'Office de consultation publique de Montréal de procéder aux audiences publiques, l'étape où on est rendu.

555           Ensuite, l'Office de consultation publique déposera le rapport au cours du mois de décembre 2006 et le conseil municipal dans une étape ultime adoptera le projet modifié ou non.

          Donc, les projets de règlement qui sont en cause ce soir, dans un premier temps, la modification au Plan d'urbanisme. Donc, on parle dans une première étape de l'affectation : on a  
560 ici les 3 îlots qui sont visés ; on parle du quadrilatère St-Patrick, Shearer, Richardson et de Condé où on passerait de l'affectation secteur d'emplois, en rose, à affectation secteur mixte ,en orange. Donc, on voit ici la transformation.

          Qu'en est-il quand on parle de secteur d'emplois ou de secteur mixte ? On parle  
565 essentiellement des mêmes affectations, à la différence principale dans ce cas-ci qu'on vient rajouter l'affectation habitation. Donc, au niveau du secteur mixte, on retrouvera les logements qui sont autorisés et la modification aussi au niveau des immeubles industriels où on va venir spécifier l'industrie légère au lieu de tout type d'industrie.

570           Dans une deuxième étape, on a aussi les modifications au niveau des hauteurs et densité. On est actuellement en secteur 12-09 pour l'ensemble des propriétés visées et pour la partie à l'est ; le conseil d'arrondissement demande à ce moment-là la modification au Plan d'urbanisme pour passer en secteur de transformation. Donc, au niveau des secteurs par exemple de 12-09, 12-08, on parle de secteurs établis au niveau du Plan d'urbanisme, alors que les T1 ou T3, on



575 parle de secteurs en transformation. Donc, la demande est de passer en secteur en transformation pour les secteurs qui sont à l'est de la rue Richmond.

COMMENTAIRE D'UNE PERSONNE DANS LA SALLE (INAUDIBLE)

580 C'est effectivement chinois, je suis désolée. Donc, on va essayer de rendre ça moins chinois dans la période de questions.

585 Donc, au niveau des secteurs, quand on parle de secteurs 12-09, on parle de hauteur de 2 à 6 étages et d'une densité moyenne à élevée, et quand on parle des secteurs T3 et T1, on vient parler à ce moment-là de paramètres de hauteur en mètre, donc, 25 mètres, et on va passer de densité dans le cas du secteur T3 de .5 à 3 et pour le secteur T1 de 2 à 6. Quand on parle de densité, on parle de superficie de plancher totale sur la superficie du terrain. C'est ce qui termine pour la modification du Plan d'urbanisme.

590 Ensuite, on va à la modification en adoptant un règlement en vertu de l'article 89-3. Donc, le conseil de la Ville peut par règlement permettre malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement la réalisation d'un projet, et dans ce cas-ci, ce qui nous concerne ce soir, c'est en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa, donc, qui est relatif à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, ce qui est le cas ce soir, situé hors du centre des affaires, mais  
595 d'une superficie de plancher supérieure à 25 000 mètres carrés, donc, 250 000 pieds carrés pour ceux qui sont plus habitués aux mesures anglaises, ce qui est le cas principalement, exemple, juste le Nordelec qui est un million de pieds carrés.

600 Les dérogations qui sont demandées - je vais essayer d'être pas trop complexe au niveau du survol - Dans un premier temps, les hauteurs. Donc, le Nordelec, c'est une dérogation au niveau de la hauteur de 43.5 mètres au lieu de la hauteur actuelle de 42.5, ceci en raison de facilité, je dirais d'avoir une flexibilité par rapport à l'aménagement des constructions hors toit.

605 Par rapport à l'îlot «B» et «C». Donc, l'îlot «B», on se resitue, on est sur le stationnement actuel à l'Est et l'îlot «C», on est du côté Sud de Richardson pour permettre une hauteur de 25 mètres alors que le règlement actuel en permet 20. Au niveau des densités, au niveau de l'îlot «C», la partie Est, venir permettre une densité de 4.5 au lieu de 3 au règlement.

610 Concernant l'implantation, ce qui est spécifié, c'est que ce sera soumis à la révision architecturale, c'est-à-dire que lorsqu'on sera rendu à adopter ou à approuver l'implantation des bâtiments, elle devra passer dans une étape de retourner au comité consultatif d'urbanisme et d'avoir une résolution du conseil d'arrondissement et elle devra aussi répondre aux critères du nouveau règlement qui va arriver l'année prochaine qui est le règlement de projet d'implantation et d'intégration architecturale et devra tendre vers l'implantation qui vous a été présentée ce soir par  
615 monsieur Dufresne.

Concernant l'alignement de construction, les marges ainsi que l'aménagement paysager, on va aussi être soumis au niveau des plans à la révision architecturale et le plan d'intégration architecturale.

620

Au niveau du stationnement, au niveau des ratios qui ont été indiqués au règlement, on va exiger un ratio minimum d'une unité de stationnement pour 2 logements, ce qui correspond actuellement à la réglementation applicable dans le règlement 01-280 d'urbanisme. Toutefois, au niveau du ratio maximum, on va venir spécifier que c'est en raison des étages qui sont spécifiés dans les plans d'ensemble.

625

Au niveau du commercial, bureaux, le maximum est le même, c'est-à-dire qu'on va venir se limiter aux usages qui sont autorisés dans les plans, et, pour le minimum, on est venu spécifier une unité par 120 mètres carrés de plancher pour les usages bureaux et commerciaux qui se situe actuellement entre les minimum et maximum du règlement qui sont de 1% et 1 pour 200 mètres carrés.

630

Et il y a des spécifications - je n'ai pas indiqué les chiffres pour ne pas alourdir la présentation - mais il y a des spécifications aussi concernant les unités extérieures de stationnement qui sont autorisées sur l'îlot «B», par exemple pour les places *Communauto* ou pour les places éventuellement qui pourraient faciliter l'accès à une garderie et sur l'îlot «C» pour le logement social et communautaire.

635

On arrive aux usages. Encore là, je suis désolée, ça va paraître chinois, mais on va essayer de démêler ça éventuellement dans les questions par rapport à tout ce qu'on parle de C7, C1, C2. Donc, pour le Nordelec au niveau des étages, tous les étages, on viendra permettre les usages industriels et commerces de gros au niveau du règlement, ce qui permettra de conserver, bon, les entreprises qui y sont déjà installées sans avoir des droits acquis qui viennent s'installer.

640

Donc, au niveau des usages, on parle d'industriel de type 4 et de commercial de type 7. J'attirerais votre attention, juste pour éclaircir les documents, j'ai mis en italique l'industriel de type 2, ce qui avait été indiqué dans le règlement qui a été déposé sur le site. Toutefois, l'industriel de type 2 est maintenu inclus dans l'industriel de type 4. Donc, éventuellement, il y aurait une modification dans le règlement, l'industriel type 2 n'apparaîtrait pas.

645

On a jugé bon aussi de permettre certains usages qui contribueraient à bonifier les occupations, donc, garderies, salles d'exposition, salles de réception et salles de réunion. Au niveau du rez-de-chaussée, pour le Nordelec, on va privilégier les établissements de vente au détail répondant aux besoins des entreprises. Donc, dans le jargon, on appelle ça du commercial de type 1. Autre catégorie, donc, 2<sup>e</sup>, on vient exclure l'usage carburant et des exemples, vous allez retrouver dans cette catégorie des épiceries, restaurants, traiteurs, papeteries, services personnels et encore là, on est venu faire des ajouts spécifiques au niveau de galeries d'art, musées, activités communautaires ou garderies. Et pour les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage du bâtiment existant, Nordelec et tous les étages des nouvelles ailes, on vient permettre l'usage habitation.

650

655

660

On se retrouve à l'îlot «B». Donc, à tous les étages, on permet l'usage habitation. Au niveau du rez-de-chaussée, on va retrouver du côté de St-Patrick les établissements de vente au détail et services généraux. Donc, une catégorie commerciale plus large tout en excluant tout de même des usages qui pourraient être contraignant, donc, carburants, débits de boissons alcooliques, hôtels et salles de billard. Donc, on va retrouver des types genre vêtements, chaussures, magasins à rayons, librairies, poissonneries, restaurants entre autres, et autres que je pourrai énumérer plus loin si c'est nécessaire.

665

670

On vient inclure aussi les établissements qui répondent aux besoins courants en secteur résidentiel. Donc, particulièrement épiceries, fleuristes, pharmacies, services personnels, et on est venu encore là rajouter certains usages qu'on trouvait adéquat qui est salles d'expositions, réceptions et réunions. Particulièrement pour le 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage sur St-Patrick, on viendra aussi permettre l'usage bureau. Et finalement pour l'îlot «C» du côté Sud de Richardson, on vient permettre l'usage habitation.

675

Au niveau du règlement, évidemment il y a des critères d'aménagement qui sont spécifiés. Donc, toute délivrance de permis, que ce soit pour l'affichage, transformation ou construction est soumise à la division architecturale tel que je l'ai expliqué tantôt et aux règlements sur les plans, implantation, intégration architecturale.

680

685

Et finalement, tel que dans les documents, on a aussi associé à l'adoption du règlement la signature d'un accord de développement qui permet de préciser les conditions de réalisation de projet. Donc, l'accord de développement, il faut spécifier, a été basé sur différents éléments. Pour clarifier la présentation, j'ai mis derrière les flèches rouges les éléments qui ne feront pas finalement partie de l'accord de développement tel que spécifié dans le sommaire, mais pour clarifier ici ce soir l'information, je vous donne les indications par rapport à quelle structure ça aura au niveau de l'entente.

690

Donc, au niveau de la stratégie d'inclusion de logements abordables, dans un premier temps, il y a une entente signée pour la question des logements sociaux et communautaires. Cette entente-là, la cession de terrains comme l'a spécifié du côté du promoteur tantôt, la cession de terrains gratuite va se faire au groupe de ressources techniques directement ou une promesse de cession tout dépendant de la partie de terrain avant l'adoption du règlement.

695

Toutefois, la partie pour le logement abordable, donc, de fournir au moins 15% en logements abordables qui rencontrent les paramètres des programmes d'accession à la propriété, pourra, lui, faire l'objet d'un accord de développement qui pourra soit être lié au phasage de construction et indiquer la superficie des logements et définir la notion aussi de logement abordable au niveau de l'accord de développement.

700

La politique de développement durable, donc, c'est dans l'intérêt de l'arrondissement de favoriser aussi les critères en vertu de la politique. Donc, on a parlé des ententes avec

705 *Communauto*, programme *Allégo*, *Voyagez Futé*. Donc, les ententes devront être signées avant l'adoption du règlement, donc, à ce moment-là, pourraient ne pas faire partie d'une entente, d'un accord de développement.

Toutefois, du côté de la réalisation des toits écologiques ou d'autres éléments reliés aux bâtiments, ils pourraient faire l'objet d'un accord de développement ou être inclus dans les approbations de révision architecturale.

710 Aménagement domaine public, il y a des cessions à faire pour la réalisation entre autres de la prolongation de la rue Richmond, les aménagements aussi sur rue par rapport à St-Patrick, et encore là, on va être soumis aux règlements sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Donc, il n'y aura pas nécessité d'inclure ces éléments dans un accord de développement et la cession doit être attachée aux demandes d'opération cadastrale et donc, 715 seront contrôlées avant les demandes de permis.

Et finalement au niveau du phasage, on pourra aussi indiquer les phases de construction telles qu'elles ont été identifiées dans le règlement lui-même de l'article 89. Et pour les garanties bancaires, on pourra, elles, les intégrer dans l'accord de développement, ce qui permet à ce moment-là à l'arrondissement de garantir les aménagements qui ont été entendu avec le promoteur. 720

Et je terminerais ma présentation en rappelant les enjeux sur lesquels l'arrondissement s'est basé pour établir les règlements. Donc, l'arrondissement s'est assuré que les enjeux concernant le marché résidentiel et particulièrement l'inclusion de logement social et abordable était visée, le potentiel commercial, l'emploi, la circulation, la typologie architecturale et l'impact sur l'ensoleillement ainsi que l'approche de développement durable. 725

**M. JEAN PARÉ, président:**

730 Merci beaucoup. Merci, Madame Nadon. Juste avant de décréter la pause, je vous signale que les présentations de ce soir vont faire partie de la documentation, qu'elles seront accessibles sur le site web de l'Office ou dans les centres de documentation et qu'elles vont rester afficher pour qu'on puisse y revenir pour répondre à vos questions.

735 Donc, on va prendre une pause, 15 à 20 minutes, pour laisser aux gens qui veulent poser des questions le temps de s'inscrire. Au retour de la pause, la commission entendra les personnes dans l'ordre où elles se sont inscrites. À tout de suite.

740 PAUSE... REPRISE

**M. JEAN PARÉ, président:**

745 Veuillez vous asseoir, s'il vous plaît. Nous allons reprendre. Veuillez vous asseoir, s'il vous plaît, nous allons reprendre pour la période de questions.

Alors, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, je vais inviter les gens à prendre place, à venir s'asseoir devant la commission selon l'ordre d'inscription au registre et le registre demeure ouvert et vous pouvez vous réinscrire. Je le fermerai un petit peu plus tard dans la soirée.

750

Toutes les questions doivent être adressées au président de la commission, donc, à moi. Jje dirige donc les questions vers soit les porte-parole et les représentants de la Ville ou du promoteur, et toutes les réponses doivent aussi être adressées à la commission. Il n'y aura pas d'échanges directs entre les porte-parole, les personnes-ressources et le public.

755

Aux citoyens qui posent des questions, je demande d'éviter les sous-questions et de ne pas faire de préambule sauf si c'est indispensable pour comprendre votre question. Je vous demande aussi de réserver vos opinions pour la deuxième partie qui se tiendra dans quelques semaines, donc, le 7 novembre.

760

INTERVENTION D'UNE PERSONNE DANS LA SALLE (INAUDIBLE)

Le 6 novembre. Quand on a une date collée dans la tête, on a l'impression qu'elle ne veut pas décoller. Merci beaucoup de votre attention. Voilà.

765

INTERVENTION D'UNE PERSONNE DANS LA SALLE (INAUDIBLE)

Oui, oui, ça se fait ici, bien sûr, l'endroit ne change pas. Alors, je vous demande aussi, je vous suggère de bien écouter les questions des autres participants et les réponses qui seront données ; on peut gagner du temps, vous verrez dans le fond qu'il y a des gens qui partagent les mêmes préoccupations.

770

Madame Lauzon et moi, nous pouvons intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications à partir des questions des citoyens. Et je vais m'assurer aussi que toutes les questions reçoivent une réponse. Si la réponse à une question ne peut pas être donnée ce soir, elle devra être fournie dans les meilleurs délais et elle sera rendue publique aussitôt qu'on l'aura reçue.

775

Je vous dirai plus tard selon l'avancement de la période de questions si nous tenons une deuxième séance d'information. S'il doit y en avoir une, elle aura lieu ici même demain soir à 19 heures, donc, à 7 heures. Alors ça, ça dépendra de l'avancement ce soir. Je ne veux quand même pas vous garder jusqu'à des heures impossibles, et on a la salle à notre disposition ici à partir de 7 heures demain soir s'il y a lieu.

780

Alors, j'appelle donc en premier lieu madame Lise Ferland. Bonsoir, Madame Ferland, c'est à vous l'honneur de casser la glace.

785

**Mme LISE FERLAND:**

790 À moi l'honneur de commencer. Je ne pensais pas que je serais la première parce que je n'étais pas la première autour de la table.

**M. JEAN PARÉ, président:**

795 Première question, donc. Vous avez droit à deux questions.

**Mme LISE FERLAND:**

800 J'ai droit à deux questions. C'est difficile de ne pas faire de préambule ; je vous avoue que j'ai pris connaissance, Monsieur le président, d'une partie de la volumineuse documentation qui a été mise sur le site internet. Le projet suscite beaucoup beaucoup de questions, mais ma première question concerne le volet des commerces.

805 Dans le projet, on nous indique qu'il y aura, bon, je n'ai pas retenu le nombre de pieds carrés, mais je pense que ce n'est pas important, beaucoup de pieds carrés en espace commercial, un mail commercial qui mettra en valeur une verrière, probablement que ça va être super beau, puis qui va mettre en valeur tout le rez-de-chaussée de l'édifice Nordelec et puis des commerces aussi qui vont être dans l'îlot «B» qui vont donner sur la rue St-Patrick.

810 Alors, dans les textes qui sont sur le site, dans le fond, on nous parle qu'on veut qu'il y ait une synergie entre les commerces qui vont se développer et les commerces qui existent déjà dans le quartier. On nous dit... mais en même temps, on voit, on nous parle de commerces qui vont être des commerces de qualité, des commerces qui vont s'adresser à une clientèle plus aisée, des commerces qui sont tournés vers tout le développement qui est autour du Canal Lachine.

815 Alors ma question, ma première question, c'est que j'essaie de comprendre comment, c'est quoi les mécanismes qui sont mis en place pour que ce soit une synergie et non pas une compétition, quand on sait que dans notre quartier, la rue commerciale, mettons je vais utiliser le mot «est mal en point» et qu'on n'a pas actuellement de mécanisme concret ? Alors, c'est inquiétant de voir arriver ce type de développement.

820

**M. JEAN PARÉ, président:**

Votre rue commerciale, c'est la rue Centre ?

**Mme LISE FERLAND:**

825 La rue Centre, oui.

**M. JEAN PARÉ, président:**

830 Je pense que votre question est assez claire, Madame Ferland. Il y a donc des éléments commerciaux qui sont prévus dans le projet. Il y a l'idée de synergie qui est invoquée comme intention. Alors, je vais me tourner vers le développeur pour lui demander d'expliquer

effectivement de quelle manière on peut anticiper, si on veut, un mariage harmonieux de telle sorte que tout le monde puisse y trouver son compte y compris peut-être même... non seulement les gens qui habitent ici, mais peut-être même la rue Centre elle-même. Monsieur Dufresne ?

835

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Donc, comme j'ai expliqué tantôt, c'est le rez-de-chaussée évidemment qui est commercial. Actuellement, on a 200 000 pieds carrés. Ce qu'on prévoit, c'est près de 60 000

840

pieds carrés seulement qui seraient développés à des fins commerciales. Il faut comprendre que quand on a fait les analyses de marché, il n'y a pas un marché pour développer 100% le rez-de-chaussée commercial, c'est-à-dire faire un centre commercial par exemple.

Ce n'est pas l'idée du promoteur. Il va y avoir des bureaux, il va y avoir par exemple des

845

salles de montre. Actuellement, l'édifice a une vocation design, graphisme, multimédia ; il y a par exemple une compagnie qui fait de l'éclairage architectural qui pourrait souhaiter voir ce qu'on appelle une salle de montre de ses produits au rez-de-chaussée, donc, qui serait plus d'accès public.

Donc, en ce sens-là, ce n'est pas nécessairement un immense supermarché qu'on

850

retrouve déjà dans le quartier à certains endroits, près de Charlevoix entre autres. C'est surtout des commerces qu'on dit d'appoint, c'est-à-dire entre autres, vous avez 1 300 employés actuellement dans l'immeuble, il y a qu'un seul petit café pour desservir tous ces employés. Alors, il y a place pour avoir un meilleur restaurant ou autre.

855

Il n'y a pas par exemple de service reprographie, photographie ou autres qui peuvent être des services connexes. On pense entre autres à une galerie d'art. Alors, il y aurait différentes fonctions comme ça qui seraient un peu à l'image de l'immeuble.

Par rapport à l'activité qu'il y a sur la rue Centre, il faut comprendre que du côté de

860

Richardson, il n'y a pas de commerces qui seront sur rue ; c'est des commerces qui seront à l'intérieur de l'immeuble. On ne veut pas transformer la façade du bâtiment si vous voulez. Donc, il n'y a pas de commerces qui auront pignon sur la rue Richardson, c'est plutôt des commerces qui sont à l'intérieur du projet.

Je donnerais un exemple quand on parle de synergie. Vous avez 2, 3 très bons restaurants qui sont au coin de Shearer et Centre, sur la rue Centre actuellement, et ces restaurants-là se développent parce qu'il y a de l'emploi, puis il y a des gens qui utilisent ces commerces le midi pour dîner, et nous on pense que la venue à la fois des résidents, à la fois des

865

870

nouveaux emplois, va faire en sorte que ça va créer des nouvelles demandes sur cette rue-là, qu'on ne pourra pas nécessairement tout combler à même l'immeuble du Nordelec.

Dans ce sens-là, c'est là qu'on voit très bien la synergie, puis moi, l'exemple que je donnais récemment, c'est justement les restaurants qui se sont développés uniquement à ce

875 carrefour parce que leur clientèle provient justement actuellement des employés par exemple du Nordelec. Je ne sais pas si je répons...

**M. JEAN PARÉ, président:**

880 Monsieur Dufresne, j'aimerais peut-être vous amener sur la rue St-Patrick qui d'après ce que j'ai compris de la présentation, il va y avoir du commerce avec façade et entrée sur rue.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

885 Oui.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Bon. Vous le destinez à quelle clientèle ce secteur ?

890

**M. MICHEL DUFRESNE:**

895 Je vous dirais que c'est probablement une clientèle qu'on retrouve déjà. On a en ce moment un *Rona* sur le site où il y a des concessionnaires d'équipement industriel ou autres, ou des produits... ça pourrait être par exemple les produits architecturaux, quincaillerie ou autre, mais à petite échelle, qui va un peu avec les compagnies qu'il y a déjà, des compagnies de design.

900 Il y a beaucoup de compagnie de design d'intérieur dans l'immeuble. Donc, ça pourrait être par exemple un commerce sur rue qui vend des produits de design ou de décoration par exemple et qui demande une certaine visibilité qui se donne sur St-Patrick.

**M. JEAN PARÉ, président:**

905 Je voudrais me tourner du côté de la Ville. Vous avez donné tout à l'heure, Madame Nadon, des exemples des types de commerce qu'on pourrait trouver selon les usages prévus dans le règlement, mais au-delà de ça, et peut-être pour faire écho à la question de madame Ferland, est-ce que la Ville a des politiques, des types de mesure ou des évaluations pour veiller à ce qu'il y ait par exemple un certain équilibre entre les types de commerce dans un endroit donné ?

910

**Mme JULIE NADON:**

915 Au niveau de la réglementation, tantôt je l'expliquais, qu'on s'en tient à des catégories générales qui sont spécifiées et qui sont à ce moment-là descriptives. Donc, on vient permettre une liste d'occupations, à moins qu'on spécifie des exclusions comme je l'ai fait dans certains cas.



920 Au niveau de... on ne peut pas intervenir sur par exemple le nombre de commerces d'un certain type à moins par exemple qu'on parle de contingence au niveau des bars ou des restaurants où le règlement vient permettre des distances limitatives au niveau du nombre d'emplacements.

925 Outre ça, c'est la compétition saine, je dirais, qui va s'implanter et au niveau du marché qui va permettre tout dépendant de la clientèle résidentielle ou d'employés les différents types de commerces. Je ne sais pas si à ce point-ci j'aurais besoin d'expliquer... j'ai les acétates démontrant ce qu'on appelle C-1 ou C-1-2 ou C-2, je ne sais pas si ça pourrait être explicatif, mais sinon, ils sont en réserve.

930 **M. JEAN PARÉ, président:**

On va peut-être donner une chance aux gens de poser plusieurs questions et ensuite, on reviendra sur ces choses-là.

935 **Mme JULIE NADON:**

C'est beau.

940 **M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Ferland, on est allé chercher un certain nombre d'éléments en réponse à votre question. Évidemment, vous pourrez bien sûr faire valoir votre opinion, mais vous avez sans doute une deuxième question ?

945 **Mme LISE FERLAND:**

Oui, je vais réserver mon opinion pour la prochaine fois et je vais laisser la chance à d'autres peut-être de continuer à explorer la question des commerces, parce qu'effectivement, ça soulève beaucoup de questions.

950 Mais comme il y a beaucoup d'enjeux, j'aimerais ça savoir si au niveau des études d'impact, je ne sais pas, peut-être faites par l'arrondissement, parce que c'est un gros projet, c'est mentionné dans les documents qu'un projet qui vise à amener 1 200 nouveaux logements, puis plus de 2 000 personnes dans un secteur, c'est un projet majeur à Montréal, puis c'est un projet majeur dans un secteur comme le nôtre, je me demande s'il y a des études d'impact qui ont été faites sur ça va être quoi l'effet dans notre quartier au niveau de la poursuite de la gentrification dans le contexte qu'on vit actuellement au niveau de la crise du logement et tout ça ?

960 **M. JEAN PARÉ, président:**

D'accord. Alors, je pense qu'on peut aller chercher de l'information là-dessus et il y a peut-être des éléments de réponse des deux côtés parce qu'il y a quand même eu des études qui ont été faites par les personnes ressources et les experts du promoteur.

965 Donc, à la lumière des études préliminaires que vous avez faites, est-ce que vous vous attendez que ce projet modifie disons la composition socioéconomique du secteur et si oui, de quelle manière au cours de la réalisation du projet ? Alors, Monsieur Langlais, si vous voulez prendre le micro près de vous.

**M. ROGER LANGLAIS:**

970

Oui. Écoutez, c'est sûr que l'arrivée de 1 200 ménages dans un quartier, ça va avoir un impact, mais ce n'est pas l'impact qui va modifier toute la trame sociale du quartier, je ne pense pas. Et dans la mesure où c'est... il faut se dire que ça va arriver aussi sur une période de 10 années, alors, on parlait d'un rythme d'à peu près 100 logements par année et Michel Dufresne 975 parlait tout à l'heure que bon an mal an, il se fait 300 logements dans le quartier, nous, on en fait 100 qu'on va rajouter à la production, ce n'est pas ça qui va dénaturer le quartier.

980 Je pense que ce qu'on cherche à faire, puis ce que j'ai toujours compris, moi, dans les études, c'est s'insérer dans le quartier et être complémentaire et d'adapter au quartier. Il ne s'agit pas de tout changer la trame, puis de lui donner le ton.

**M. JEAN PARÉ, président:**

985 Mais je vous amènerais peut-être à un élément plus précis. On parle d'environ 1 200 ménages de plus. Là-dedans, il y a différents types de logements destinés à répondre à la demande. Il y a également un phasage du projet. À quoi on peut s'attendre par exemple, sur combien d'années ça va se répartir ou combien par année et de quel type sont susceptibles de se réaliser ?

**M. ROGER LANGLAIS:**

990

Écoutez, prenons pour acquis qu'il va y en avoir 30% de logements sociaux et de logements abordables, déjà, c'est 300 ou 400 sur 1 200. Ensuite de ça, le restant, ça va être fait de condos, de logements locatifs qui vont être offerts au prix du marché. Il va y avoir du moyen de gamme, une gamme vraiment moyenne, et il va y avoir aussi du haut de gamme, c'est sûr, mais 995 vous savez comme moi, quand on est dans du neuf aujourd'hui, on ne peut pas s'imaginer qu'on va payer un logement 100 000 \$ : ça coûte 150 000 \$, 160 000 \$, 200 000 \$ à le construire. Alors, les logements abordables vont être dans cette gamme-là, la majorité d'entre eux.

1000 Il va y avoir aussi du locatif, c'est ce qui est prévu et c'est ce que les études de marché disaient. Il y a des gens qui sont intéressés à louer et non pas nécessairement à acheter. Il y a aussi des besoins pour des personnes âgées, puis il n'y a pas que le logement social qui va y répondre. Je pense qu'il peut y avoir d'autres besoins qui se manifestent. Il faut répondre à ça aussi.

1005            Quand on a fait les études et les sondages, on s'est rendu compte qu'il y avait vraiment un échantillonnage de la population qui voulait venir vivre là et ce n'était pas juste ceux du haut de gamme, c'était du moyen et du bas aussi revenu et on essaie dans la planification d'intégrer chacun de ces besoins-là.

1010            Alors, ce ne sera pas de nature à dénaturer, remplacer la population du quartier. C'est sûr que ça va avoir un impact, on ne peut le nier. Mais si je reviens à votre première question tout à l'heure, vous parliez des impacts sur les commerces. On n'a pas eu le temps de la présenter, mais on avait un acétate qui vous montrait les retombées de l'arrivée d'un seul ménage dans le Nordelec qu'on peut multiplier par 1 200 si on veut. Un ménage aurait 37 000\$ à dépenser de  
1015            revenu disponible pour payer son logement, sa nourriture et ses autres besoins, ça, c'est vêtements, loisirs, sorties, tout ce qu'on veut. Si on multiplie ça par 1 200, ça fait des millions qui peuvent être récupérés par les commerces locaux situés sur la rue Centre ou à proximité du Nordelec dans la mesure où les gens... on force personne à acheter localement, ils vont acheter localement dans la mesure où on leur propose quelque chose qui correspond à leurs besoins et  
1020            leurs goûts à eux.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1025            Je vais me tourner du côté de la Ville par rapport... dans l'esprit de la même question parce que vous avez fait allusion en énumérant les enjeux à la fin, Madame Nadon, aux politiques de la Ville en matière de logement, logements abordables, logements sociaux et ainsi de suite.

1030            Alors, peut-être deux petits éléments que vous pourriez développer, c'est comment se situe ce projet par rapport à la politique d'habitation et s'il y a des exemples de projets ou de quartiers qui ont connu des projets similaires ailleurs à Montréal.

**Mme JULIE NADON:**

1035            Je vais débiter la réponse, peut-être que ma collègue, madame Davies, pourra compléter. C'est clair qu'effectivement au niveau de la politique que l'arrondissement endosse au niveau de la stratégie de logements abordables, effectivement on tenait à ce qu'il y ait 30% au moins de logements qui soient adressés au niveau du projet et qui soient complétés par différents types aussi de logements.

1040            Donc, si on parle par exemple de l'îlot «B» où on va retrouver des typologies qui vont s'adresser avec par exemple des courettes ou des appartements plain-pied qu'on appelle qui s'offriraient plus au niveau de la famille ou au niveau aussi des superficies qui vont varier, je pense que le projet offre une diversité autant au niveau des types de revenus que des choix au niveau des superficies et de l'environnement.

1045

Donc, c'est principalement ce qui a été recherché au niveau d'avoir une mixité à l'intérieur du projet pour avoir vraiment une plus value de ce côté-là. Je ne sais pas si ma collègue voudrait poursuivre au niveau la politique elle-même ?

1050 **M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Davies, oui ?

1055 **Mme JULIA DAVIES:**

Juste rappeler qu'en terme d'atteindre les objectifs de la stratégie d'inclusion qui, on se rappelle, a été adoptée par l'administration en août 2005, effectivement ça répond à nos attentes et il faut se rappeler que non seulement on va pouvoir faire 15% de logement social, mais le fait que la contribution du promoteur est d'offrir le terrain gratuit, c'est vraiment quelque chose de très bien.

1060 En plus, parce que dans la stratégie d'inclusion, on parle beaucoup de terrains municipaux, on parle des terrains de propriété gouvernementale comme notamment le Centre de tri postal, mais ici, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un terrain privé, c'est un propriétaire privé et donc, c'est encore plus intéressant. Donc, de ce point de vue, c'est exemplaire.

1065 **M. JEAN PARÉ, président:**

Et rapidement, afin de...

1070

**Mme JULIA DAVIES:**

Vous avez parlé de la grandeur du projet, hein ?

1075 **M. JEAN PARÉ, président:**

Non, mais la notion de stratégie d'inclusion, c'est quoi ? Peut-être rappeler très brièvement ce que c'est.

1080 **Mme JULIA DAVIES:**

1085 La stratégie d'inclusion en fait, c'est une stratégie qui a été adoptée, qui a fait l'objet d'une consultation publique et, dans le fond, qui est bâtie sur les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville dans laquelle on vise qu'à Montréal, on a une mixité sociale intéressante, que tout le monde qui veut y vivre peut trouver place. Donc, de façon générale, le Plan d'urbanisme dit que dans les 15 prochaines années à Montréal, si on vise de construire quelques 60 000 à 75 000 nouveaux logements, on aimerait à la fin de ça que 30% soit disponible pour des revenus à moyen ou à faible revenu et on parle de 15% de logement social.

1090           Donc, tel qu'expliqué par monsieur Dufresne tantôt, 15% de logements qui sont  
subventionnés par les programmes gouvernementaux genre *Accès Logis*, pour la création de  
logements pour les coopératives ou pour les organismes à but non lucratif et un autre 15% qu'on  
dit logements abordables. C'est quoi un logement abordable ? C'est un logement qui ne coûte  
1095 pas plus que 30% du revenu d'un ménage pour soit le loyer ou les frais d'hypothèque et les frais  
de chauffage.

Et donc, quand on parle de logement abordable, non logement social, on parle des  
propriétés qui sont disponibles pour accéder à la propriété pour des premiers acheteurs ou on  
parle de logements locatifs à des prix abordables.

1100

Et vous avez dit aussi, Monsieur Paré...

**M. JEAN PARÉ, président:**

1105

Oui, rapidement.

**Mme JULIA DAVIES:**

1110

Vous avez parlé de l'échelle du projet. En fait, c'est le premier. On a eu depuis l'adoption  
de la stratégie, il y a quelques grands projets d'inclusion, mais c'est peut-être le plus grand. On a  
eu la dernière consultation qui était menée par l'Office, c'était notamment le site des Ateliers  
Rosemont où on parle d'un site où on va rajouter à peu près 500 nouveaux logements. Donc,  
c'est une échelle qu'on n'a pas vue jusqu'à maintenant, je vous dirais.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1115

D'accord. On a fait un bout de chemin, Madame Ferland.

**Mme LISE FERLAND:**

1120

Oui. Je sais que j'ai juste deux questions, puis je vais m'en tenir aux deux questions, mais  
je vais inviter, je pense, peut-être parce que c'est un exercice extrêmement important ce qu'on est  
en train de faire aujourd'hui, tant les représentants de l'arrondissement et du promoteur à y aller  
plus précisément avec des chiffres, des informations plus précises pour ce genre de question-là.

1125

Mais la question de l'impact, je pense que tout le monde est curieux de savoir globalement  
c'est quoi les impacts de façon plus précise et à long terme au niveau du quartier et j'espère qu'on  
aura un complément de réponse.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1130

On en prend note et...

**Mme LISE FERLAND:**

Je reviendrai.

1135

**M. JEAN PARÉ, président:**

...je vous invite peut-être, oui, et aussi à le mettre si vous le jugez à propos dans les préoccupations dont vous souhaitez qu'on tienne compte à l'égard du projet.

1140

**Mme LISE FERLAND:**

Soyez-en certain.

1145

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, merci pour le moment, Madame Ferland, peut-être qu'on vous reverra. J'appelle maintenant monsieur Pierre Séguin. Bonsoir, Monsieur Séguin.

1150

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Bonsoir. Bonsoir, Monsieur le président. La première question, ça regarde la mixité du projet et les fonds publics. On est présentement, c'est un secteur qu'on appelle d'emploi. Là, je vois qu'en modifiant ça par une mixité que le 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> vont servir à des fins de condos. J'ai une crainte.

1155

Advenant que l'aspect soit très attirant, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, se pourrait-il mettons qu'après ça, on dise : On va prendre un autre étage, 5<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, et qu'il y ait un impact sur l'emploi ? C'est ma grosse crainte.

1160

**M. JEAN PARÉ, président:**

Je pense que c'est une question qui est très claire et là on va attendre pour la deuxième qu'on ait été cherché la réponse. Alors, je vais demander d'abord au promoteur, au porte-parole du promoteur.

1165

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Et également le projet, est-ce qu'il y a des fonds publics d'une façon ou d'une autre ou si... qu'on appelle par exemple, je vais vous donner...

1170

**M. JEAN PARÉ, président:**

Ça, c'est une question 1½.

1175

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Oui ? O.K.

1180

**M. JEAN PARÉ, président:**

Non, mais c'est correct. Je la retiens à l'intérieur de votre première question, puis on pourra aller voir à ce niveau-là.

1185

**M. PIERRE SÉGUIN:**

C'est ça.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1190

Mais là, disons le projet tel que présenté prévoit la transformation des trois étages supérieurs existant du Nordelec en habitation. Est-ce que ça s'arrête là ou si éventuellement ça donne ouverture à autre chose ? Monsieur Dufresne ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1195

Le projet, c'est de convertir que les 3 derniers niveaux, et la réglementation qui va se faire fait en sorte qu'on maintiendrait les 5 étages pour de l'emploi. Le zonage ferait en sorte qu'on ne pourrait pas le convertir à moins de revenir dans un processus de ce type-là pour modifier le zonage actuel.

1200

**M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Nadon, est-ce que vous confirmez, donc, que la réglementation n'autoriserait pas la transformation des étages en dessous du 6<sup>e</sup> ?

1205

**Mme JULIE NADON:**

1210

Effectivement. De la façon que le règlement est écrit, on ne pourrait que permettre l'habitation sur les 3 derniers étages. Le règlement ne permet pas l'habitation sur les étages en dessous. Ça fait partie d'une préoccupation justement de l'arrondissement de conserver un icône d'emploi important dans Pointe-St-Charles. Donc, sur les planchers autres que les 3 supérieurs, on a conservation et même optimisation du nombre d'emplois.

1215

**M. JEAN PARÉ, président:**

Bien. Madame Lauzon ?

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

1220

J'ai une question, Madame Nadon. Est-ce qu'à contrario, on peut voir dans le projet de règlement qu'il y a une possibilité d'utilisation à travers l'immeuble au complet de l'occupation commerciale et industrielle ?

**Mme JULIE NADON:**

1225

Exactement.

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

1230

Est-ce qu'on doit comprendre qu'il pourra donc y avoir une occupation commerciale et industrielle au 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage aussi et si oui, voyez-vous des problèmes d'incompatibilité ?



**Mme JULIE NADON:**

1235 Peut-être que le promoteur pourra compléter au niveau de l'architecture. Effectivement le règlement, on s'est donné la latitude de conserver les occupations industrielles et commerciales, vous faites bien de le soulever. C'était dans l'optique que, bon, bien qu'on tente par des analyses de connaître les marchés, on aimerait tous avoir une boule de cristal, mais on ne l'a pas.

1240 Donc, les fluctuations, autant dans le marché résidentiel que dans le marché, je dirais, de commerce ou de bureau ou industriel, on parle quand même d'un projet sur 10 ans, donc, on risque de faire face à des fluctuations et on a prévu d'écrire le règlement de façon à aussi permettre une occupation à plus long terme des étages supérieurs avec des occupations industrielles et commerciales.

1245 Peut-être que le promoteur pourra compléter par rapport à la stratégie mais, sans parler à sa place, je dirais que le propriétaire ne souhaite pas évincer, je dirais, les entreprises ou les faire quitter prématurément. S'il y a un marché pour les entreprises et pour l'emploi, je pense bien que le propriétaire sera ouvert à la conservation.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1250 Un complément de réponse du côté du promoteur ? Monsieur Dufresne ou... Monsieur Dufresne ? Oui.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1255 Alors sur la question un peu de la cohabitation habitation/travail, c'est clair pour nous qu'on veut séparer ça. Il ne faut pas qu'il y ait de conflit, il ne faut pas avoir par exemple des travailleurs qui se retrouvent au 8<sup>e</sup> étage. Ça, c'est clair pour nous. C'est pour ça qu'entre autres, toutes les entrées résidentielles sont surtout localisées sur St-Patrick avec leur hall individuel, leur entrée individuelle et il y a des ascenseurs distincts qui descendent les 3 étages résidentiels supérieurs.

1260 Alors, tous les étages bureaux sont plutôt localisés dans la partie avant ou sont séparés ici tandis que résidentiel, c'est vraiment un bloc d'ascenseurs qui est complètement séparé. Donc, il n'y a pas une possibilité de mixage entre ces deux clientèles, je vous dirais.

1265 Autre aspect aussi, j'ai mentionné que les 3 derniers étages, il y a encore des locataires, il y a des baux qui se terminent jusqu'en 2009. Donc, c'est clair que ce n'est pas dans les intentions, Jour 1, de relocaliser ces gens-là. Au contraire, il faut laisser le marché un peu faire sa place. Donc, l'objectif, c'est que ce serait plutôt ce que j'ai montré tantôt, plus vers la phase 3 que je vais appeler.

1270 Alors, on aurait déjà le temps de construire la partie résidentielle qui est les parties donnant sur St-Patrick si vous voulez, les nouvelles ailes. On construirait l'îlot «B» en partie et c'est uniquement plus tardivement qu'on commencerait à occuper une aile à la fois sur 3 niveaux

1275 et si on parle d'un calendrier qui peut aller... d'un échéancier qui peut aller de 5, 6, 7 ans avant de pouvoir dire qu'on va occuper complètement les 3 étages à des fins résidentielles.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1280 Je ne voudrais pas qu'on perde de vue le complément de question de monsieur Séguin. Est-ce qu'il y a des fonds publics de prévus pour la réalisation du projet ? Monsieur Dufresne ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1285 Non, il n'y a pas de fonds publics. D'ailleurs, toutes les infrastructures, par exemple la réouverture de la rue Richmond qui est... en ce moment la rue Richmond appartient au Groupe El-Ad, ce n'est plus une rue, c'est une voie de service, cette rue-là va être réaménagée aux frais du propriétaire et cédée à la Ville.

1290 Donc, entre autres à cause des feux qui sont prévus, les feux de circulation sur St-Patrick, c'est aux frais du propriétaire également pour Richmond et Montmorency advenant le cas.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

1295 Je voudrais juste éclaircir un point de vue.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Rapidement.

1300 **M. PIERRE SÉGUIN:**

Je voulais juste savoir si dans tout ce projet, il va y avoir des exemptions de taxes du rôle d'évaluation. C'est surtout là ma grande question.

1305 **M. JEAN PARÉ, président:**

1310 D'accord. Est-ce que vous avez une réponse à ça, s'il y a des... sinon, je me tournerai du côté de la Ville pour savoir si la réalisation d'un projet comme ça s'accompagne d'avantages fiscaux ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Je ne crois pas.

1315 **M. JEAN PARÉ, président:**

Du côté de la Ville, Madame Hudon, est-ce que vous le savez ?

1320 **Mme JULIE NADON:**

Nadon.

1325 **M. JEAN PARÉ, président:**

Nadon, excusez-moi.

**Mme JULIE NADON:**

1330 Non. Le seul exemple que je pourrais voir, c'est si par exemple un organisme serait propriétaire ou locataire d'un local. À ce moment-là, il y a toute la procédure de demander une exemption devant la commission, mais c'est le seul exemple que je pourrais voir en terme d'exemption, autant dans cette propriété-là que toute propriété à la Ville.

1335 Mais sinon, il n'y a pas d'exemption qui est prévue en terme de propriété privée.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Vous avez une deuxième question, Monsieur Séguin ?

1340

**M. PIERRE SÉGUIN:**

1345 Oui. La deuxième question, ça a rapport à tout l'aspect développement résidentiel. Je voudrais savoir si dans le développement résidentiel, au fur et à mesure que les travaux vont s'entreprendre, va-t-on respecter le 30% à la fois, de sorte qu'après la première année ou la première phase, s'il y avait 30 logements disponibles, est-ce qu'il y aurait 10 logements pour les moyens, faibles revenus ? Etc.

1350 Il pourrait être réalisé au bout de 10 ans, mais ce qui me préoccupe, c'est la progression du projet.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1355

Je pense qu'il y a eu un commencement de réponse dans la présentation. Je vais vous demander de venir là-dessus faire une relation entre les phases de réalisation du projet et le maintien de la proportion visée de logements abordables et sociaux. Monsieur Dufresne ?

1360 **M. MICHEL DUFRESNE:**

1365 Ce ne sera pas nécessairement 15% selon les logements privés versus logements subventionnés si on peut dire mais, déjà en phase 1, ce qui est prévu, c'est de céder ce terrain du côté Ouest. On parle de 39 logements plex. Alors, ce serait fait en phase 1 dès qu'on aurait fait la structure de stationnement ici permettant de libérer les stationnements qui se retrouvent sur ce terrain.

1370 L'autre phase, ce serait sur l'îlot «B» où il y a une cinquantaine de logements qui seraient prévus dans le programme de logements abordables. Donc, on parle de 50 logements sur 500 quelques logements. Donc, on serait plus autour de 10% parce qu'on a concentré les logements abordables dans les ailes supérieures où on parle d'à peu près 120 logements.

1375 Mais dans le cas des logements abordables, c'est un minimum. On s'est engagé à avoir 15%, mais je vous dirais que ça risque d'être plus puisque le marché se situe dans ces créneaux de prix actuellement, c'est-à-dire 165 000 \$ à 200 000 \$. Alors, on a un engagement à 15%, mais je peux vous dire dans le cas d'un autre dossier récent, *Imperial Tobacco*, il y a plus de 30% qui font partie du programme de logements abordables. Alors, on pourrait viser 20%, 25% selon les créneaux de marché qu'on veut aller chercher. Mais la clientèle se situe vers une gamme de prix plutôt moyen que supérieur actuellement.

1380 **M. JEAN PARÉ, président:**

1385 Tout à l'heure, Monsieur Dufresne, vous avez fait allusion à l'îlot «C» comme étant celui qui va accueillir les logements sociaux. J'ai bien compris ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Oui.

1390 **M. JEAN PARÉ, président:**

En première phase, vous avez le secteur plex ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1395 Oui, c'est ça.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Et celui qui est plus à l'Est, c'est-à-dire qui borde la rue Richmond, oui. Ce serait réalisé quand ça ?

1400 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Ce serait dans une phase ultérieure. Je pense que madame Davies pourrait répondre. Il me semble qu'on a parlé autour de 2008, 2009, mais vous me corrigerez.

1405

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, on va aller chercher un complément d'information du côté de la Ville toujours en rapport avec la question de monsieur Séguin, de s'assurer que le rythme des logements sociaux et abordables suit au moins à peu près le même rythme que le reste de la construction résidentielle. Madame Davies ?

1410

**Mme JULIA DAVIES:**

Il y a les logements sociaux et il y a les logements abordables. C'est deux choses. Mais pour la question du logement social, effectivement la partie plex, donc, les 39 unités pour les familles, ça va être... en fait, les premières constructions, ça va être ces logements-là et la partie Est où on prévoit 130 unités, ces terrains-là vont devenir disponibles vers la fin 2008 ou le début de 2009, parce qu'ils vont servir de stationnement pendant qu'on construit les stationnements en dessous des bâtiments existants et donc, ils ne seront pas disponibles, mais aussitôt qu'ils sont disponibles, on va faire la construction sur ces terrains-là pour la deuxième partie. Et donc, ça, c'est la partie sociale.

1415

1420

Pour la partie abordable, je pense que monsieur Dufresne, ce qu'il a dit, c'est logique dans le fond : il parle vraiment d'un minimum de 15%. Comme madame Nadon a dit tantôt dans sa présentation, ce 15% de logements abordables va faire partie d'un accord de développement où on va signifier que pour que le promoteur puisse aller chercher ses permis de construction pour les phases ultérieures du projet, il va avoir l'obligation de fournir le 15% de logements abordables.

1425

1430

**M. JEAN PARÉ, président:**

Merci, Madame Davies.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

1435

Est-ce que je peux présenter une petite note sur le stationnement ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

1440

Pas vraiment, non.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Pas à soir.

1445

**M. JEAN PARÉ, président:**

Pas ce soir parce que surtout qu'il y a d'autres citoyens qui veulent poser des questions, Monsieur Séguin.

1450

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Ah non.

1455

**M. JEAN PARÉ, président:**

Ça nous fera plaisir de vous revoir dans une autre occasion.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

1460

Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1465

J'appelle maintenant monsieur Jean-Marc Venne. Bonsoir, Monsieur Venne.

**M. JEAN-MARC VENNE:**

1470

Comme citoyen du Sud-Ouest et surtout travailleur au sein du Nordelec, j'aimerais avoir quelques précisions de la part du promoteur principalement quant à l'usage des 3 derniers niveaux et de ses occupants actuels, créateurs d'emplois dans le Sud-Ouest.

1475

Y a-t-il une procédure concrète qui sera émise par le promoteur concernant les locataires actuels de l'édifice qui sont créateurs d'emplois et qui ne pourraient se relocaliser nécessairement avec des prix au pied carré, des prix au marché locatif à bureau, de la même façon ailleurs dans l'édifice ou encore ailleurs dans le quartier ?

C'est ma première question.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1480

D'accord. Alors, on va la prendre telle quelle, Monsieur Venne. Donc, quelle politique et quel processus avez-vous prévu pour les occupants actuels des étages destinés à être convertis en habitation et qui sont de type plus commercial ou industriel au sens large ou de bureau ? Monsieur Leizerovici ?

1485

**M. JULIAN LEIZEROVICI:**

Est-ce que je peux parler en anglais ?

1490 **M. JEAN PARÉ, président:**

Je préfère en français.

1495 **M. JULIAN LEIZEROVICI:**

Vous préférez en français ?

1500 **M. JEAN PARÉ, président:**

Oui, c'est préférable.

**M. JULIAN LEIZEROVICI:**

1505 C'est préférable, oui. Je vais essayer. On est en train de faire une évaluation de qu'est-ce qu'on a aux 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>. On est en train de faire une évaluation de comment est-ce qu'on peut les localiser à des endroits au milieu du Nordelec dans les autres 5 étages et on va faire tout ça avec les locataires des 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>. On va faire ça ensemble.

1510 On a de l'espace, on a 35% de *vacancy*. Alors, ça peut se faire. On a besoin de travailler avec les locataires et tout ça. C'est ça qu'on va faire. On a besoin de ces locataires, alors, on va le faire ensemble.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1515 Alors, est-ce que je dois comprendre de votre réponse que les politiques vont viser à conserver ou rendre accessible des espaces pour les locataires déplacés ?

**M. JULIAN LEIZEROVICI:**

1520 Oui, vous m'avez compris. C'est ça.

**M. JEAN PARÉ, président:**

D'accord. Monsieur Venne, votre deuxième question ?

1525 **M. JEAN-MARC VENNE:**

Il faut que ce soit clairement établi, je crois.

1530 **M. JEAN PARÉ, président:**

Écoutez, ça, vous pourrez bien sûr nous dire dans votre mémoire que vous vous attendez à ça.

**M. JEAN-MARC VENNE:**

1535

Tout à fait. Deuxième question, toujours pour le promoteur et aussi pour la Ville de Montréal. Dans le projet présenté, il n'y a pas encore de clarté de phasage dans le projet de développement. Le phasage est au gré du développement et du marché, certes. La clarté du phasage est en lien avec ma question précédente, c'est-à-dire lorsqu'on a des employeurs potentiels existant sur les lieux, il faut s'assurer que le phasage à court terme ne nuira pas à l'emploi actuel dans le secteur, s'assurer que le phasage fera en sorte que si ultimement le marché plafonne ou le développement plafonne, à tout le moins il faut préserver les acquis actuel en espaces à bureaux intéressants. Il faut comprendre que l'espace à bureaux du Nordelec...

1540

1545

**M. JEAN PARÉ, président:**

Monsieur Venne, quelle est votre question ?

**M. JEAN-MARC VENNE:**

1550

La question, c'est clarté du phasage versus préserver les espaces à bureaux intéressants dans le Sud-Ouest.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1555

Écoutez, je pense qu'on a eu un élément de réponse du côté du promoteur dans la mesure où il vous a répondu qu'il était en train d'élaborer cette politique spécifique à l'endroit des locataires. Éventuellement je vais me tourner vers la Ville, mais je me tourne quand même vers le promoteur.

1560

Malgré tout sur la question du phasage, est-ce qu'on peut mettre des dates probables où l'impact des travaux projetés dans le Nordelec est susceptible de se faire sentir plus particulièrement auprès d'employeurs ou d'entreprises comme celles à laquelle monsieur Venne fait allusion ? Monsieur Dufresne ?

1565

**M. MICHEL DUFRESNE:**

On ne peut pas nécessairement donner de dates précises. Je peux vous dire qu'à partir de l'an prochain, c'est sûr que c'est le stationnement qui va être fait dans la partie arrière ici et le rez-de-chaussée commercial qui est entièrement vacant actuellement, sauf évidemment la zone d'accueil, le hall d'entrée. Mais en ce moment, on a 200 000 pieds carrés qui est vacant au rez-de-chaussée. Déjà de remplir, de combler cet espace, c'est quand même beaucoup et la partie

1570



1575 arrière en ce moment, tout ce que ça touche, c'est les quais de livraison ; il n'y a pas vraiment d'occupants dans la partie arrière puisqu'on parle d'un niveau, d'un étage.

1580 Pour les étages supérieurs, le 3 indique dans le fond «phase 3», ça ne veut pas nécessairement dire la 3<sup>e</sup> année. Il est clair pour nous que c'est par aile qu'on va convertir. On ne peut pas convertir par exemple tout le 8<sup>e</sup> étage. Ça va être par exemple une aile sur 3 étages qui va être convertie dans une première phase parce que c'est des questions d'amener toute la mécanique, les ascenseurs et tout. On va devoir procéder comme ça.

1585 Donc, ça va être vraiment phaser au fur et à mesure qu'on va convertir une aile et vraiment, je le dis, dans un échéancier de 5 à 10 ans parce qu'on parle quand même de 1 200 unités d'habitations, on ne veut pas laisser deux ailes vacantes ici, un terrain entièrement vacant avec deux niveaux de stationnement.

1590 Donc, on va séquencer pour faire en sorte qu'à chaque phase, par exemple la phase 2 ici, on pourrait penser qu'il y a une portion de stationnement qui va être réalisée sur cette section-ci pour pouvoir répondre à cette première phase du secteur. Donc, ça va être séquencé sur un horizon, j'ai dit tantôt, une centaine d'unités, 100, 150, puis qui vont se distribuer à la fois dans l'immeuble «A» et à la fois dans l'immeuble «B».

Est-ce que ça répond un peu à votre question ?

1595 **M. JEAN PARÉ, président:**

Je voyais surtout monsieur Leizorovici. Est-ce que vous vouliez faire un complément de réponse, Monsieur ?

1600 **M. JULIAN LEIZEROVICI:**

Non, c'est clair. Sur ce diagramme, c'est clair ce qu'on veut faire en première phase, en deuxième phase. Alors, je ne comprends pas cette question de phasage, je crois que c'est bien clair ce qu'on veut faire ici. Mais peut-être que mon français...

1605 **M. JEAN PARÉ, président:**

Non, je pense que ce que vous avez dit était assez clair.

1610 **M. JEAN-MARC VENNE:**

1615 Donc, si je comprends bien, la phase 3 qui est la relocalisation, exemple, la conversion des étages actuellement de bureaux en condo ou en logement, peu importe, précéderait une phase de terrain vacant ? C'est ce qu'on comprend bien ? Donc, on développerait à l'intérieur d'îlot qui est déjà en usage avant de densifier des îlots vacants ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

Avant d'aller sur l'îlot «B». C'est ça votre question ?

1620 **M. JEAN-MARC VENNE:**

Oui.

1625 **M. JEAN PARÉ, président:**

Monsieur Dufresne ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1630 Il y a une partie de l'îlot «B» qui va être développée. On voit ici «2», donc, on parle de la phase 2 et évidemment la structure de stationnement, il y a une partie de la cour qui serait faite en phase 2 et simultanément, il y aurait probablement une aile qui serait convertie de même qu'un autre bâtiment ici, c'est pour ça que c'est indiqué «3».

1635 Il faut comprendre que c'est deux produits différents. Nous, ce qu'on vise, c'est des niches de clientèle : une clientèle qui cherche loft facture industrielle, espace ouvert, plafond de 14 pieds ; il y a une autre clientèle qui recherche peut-être plus un appartement traditionnel, 2 chambres à coucher, et autres, plafond de 9 pieds avec une organisation plus standard. Entre autres, on vise dans certains cas des familles avec enfants, alors, on ne voit pas une famille nécessairement dans  
1640 un loft, mais on le voit très bien dans l'îlot «B».

Alors, on va essayer d'aller chercher simultanément 2, 3 produits résidentiels et du même coup des clientèles variées. Donc, personne célibataire, comme ça peut être ménage avec enfant ou sans enfant par exemple.

1645

**M. JEAN PARÉ, président:**

1650 Ça va. Je vais me tourner quand même vers la Ville en rapport avec votre question, Monsieur Venne. Dans les situations où un quartier, un secteur est touché par des transformations qui remettent un peu en cause par exemple les bases économiques des entreprises qui y sont situées, est-ce qu'il y a des programmes, des interventions ou des mesures dont la Ville dispose ?

**Mme JULIE NADON:**

1655

O.K. C'est sûr que pour l'arrondissement, ce qu'on souhaite, c'est d'être en mesure de répondre aux différentes demandes de différents types, je dirais, de bureaux ou d'industries. En terme d'outils, on travaille de très près avec le réseau qui est notre répondant en terme de centre

1660 local de développement. Il y a un outil qui a été mis en ligne il y a environ un an, qui s'appelle le  
1665 *Carrefour Immobilier*, qui justement aide à soutenir la recherche de local aux entreprises et, outre  
cet outil, c'est sûr qu'il y a un accompagnement au quotidien autant de l'arrondissement que du  
réseau pour soutenir à la recherche de locaux que ce soit pour des nouvelles entreprises ou la  
relocalisation et qui conviendrait mieux à ce moment-là soit en terme de coût, de superficie, pour  
des raisons X pour l'entreprise de départ.

1665 De l'autre côté, à la Ville de Montréal, il y a des programmes actuellement en discussion  
sur ce qu'on appelle anciennement les Procim ou les POC qui était l'accompagnement en  
subvention pour l'expansion ou, je dirais, l'établissement d'entreprises, mais on n'a pas eu de  
confirmation de ces argents de ce côté-là. Ça fait que c'est les outils actuellement qui s'offrent aux  
1670 entreprises.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1675 Très bien. Merci. Monsieur Venne, je pense que ça fait le tour de vos questions pour le  
moment. J'appelle maintenant madame Natacha Alexandroff. Bonsoir, Madame.

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

1680 Bonsoir, Monsieur, Madame. Moi ce que j'aimerais savoir, c'est l'îlot «C» et l'autre où il y a  
marqué «1», c'est «C» tous les deux ? O.K. C'est si ce don-là va être décontaminé au moment  
du don?

**M. JEAN PARÉ, président:**

1685 Donc, peut-être parler de l'état des lieux et dans quel état il va être donné. Monsieur  
Dufresne ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1690 Alors, l'engagement du promoteur est le suivant. Les deux terrains qu'on dit îlot «C» de  
part et d'autre de la charcuterie, c'est des terrains qui seront cédés sans frais. Il y a une étude de  
décontamination qui va être faite par le promoteur, à ses frais, et le terrain sera cédé décontaminé  
pour les fins de construction. C'est une condition que l'arrondissement a demandée au promoteur.

1695 **M. JEAN PARÉ, président:**

Ça répond à la première question. Ça va ?

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

1700 Oui, parfait. Ça a été court.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1705 La deuxième, oui ?

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

1710 Moi, j'ai un petit problème avec la section dans le «C», la section où il y a marqué «2».  
Moi, j'aurais bien voulu que cette section-là soit donnée le plus tôt possible parce qu'il y a une  
section de cet immeuble qui est pour les personnes âgées qui sont encore autonomes.  
Maintenant, j'en connais qui aimerait bien être là, moi aussi peut-être un jour, mais c'est quand  
même peut-être plus urgent des personnes qui ont 80 ans, etc., d'avoir un logement dans 2, 3 ans  
que de l'avoir dans 5 ans.

1715

**M. JEAN PARÉ, président:**

Mais quelle est votre question ?

1720

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

La question, c'est pourquoi est-ce que lui ne serait pas donné en avant, en premier, le plus  
tôt possible pour pouvoir loger des personnes âgées avant que...

1725

**M. JEAN PARÉ, président:**

Écoutez, il y a une partie évidemment de votre intervention qui est du type commentaire ;  
vous aurez le droit de la refaire.

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

1730

Oui.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1735

Mais je me tourne tout de même vers le promoteur. Qu'est-ce qui vous amène à différer  
dans le temps la disponibilité de l'îlot «C» Est ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

1740

C'est suite aux discussions qu'on a eues avec l'arrondissement, mais je crois que le client  
serait disposé à céder les deux terrains selon le phasage et surtout selon les programmes  
disponibles parce que c'est une question d'avoir les argents disponibles pour pouvoir construire  
ces projets-là.

1745           Donc, les argents étaient déjà... Non, je ne peux pas parler pour... Je laisserai peut-être le soin à madame Davies de répondre à ce niveau-là. Mais c'est une question des programmes et des budgets qu'il y avait de disponible pour ces deux projets qui sont différents.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1750           Pouvez-vous donc éclairer notre lanterne du côté de l'arrondissement ? Madame Nadon ?

**Mme JULIE NADON:**

1755           Si vous permettez, la première partie de la réponse, ça va être avant madame Davies. Il y a aussi une question, je dirais, d'occupation des terrains. Actuellement, c'est clair que l'occupation du terrain autant pour la partie Ouest que la partie Est de l'îlot «C» sont en stationnement, qu'ils servent quotidiennement aux entreprises qui sont dans le Nordelec et le fait de construire immédiatement sur ces terrains causerait un problème majeur en terme d'occupation par la voiture des rues aussi avoisinantes.

1760           Alors, je pense que le fait aussi de différer la construction sur les stationnements va éviter une problématique de ce côté-là. Je vais passer maintenant la parole à ma collègue.

1765           **M. JEAN PARÉ, président:**

Oui, Madame Davies ?

1770           **Mme JULIA DAVIES:**

1775           Effectivement, il ne faut pas oublier que toutes les unités de logement social dépendent des gouvernements, des budgets des gouvernements, et actuellement, les unités, on est en train de programmer toutes nos unités. On sait ce qu'on a pour 2006, 2007, mais on ne sait pas ce qu'on a pour 2008 et 2009.

1780           Il ne faut pas oublier non plus que les unités qu'on a, évidemment elles sont réparties dans les 19 arrondissements de la ville. Donc, qu'est-ce qu'on sait que dans la programmation actuelle, on a des unités pour faire des logements pour les familles, mais les unités pour l'autre projet vont arriver, on espère toujours, dans une programmation future.

1785           Et donc, je pense que c'est là que le fait que le promoteur cède le terrain décontaminé gratuitement, c'est qu'au moins, on va avoir sécurisé le terrain pour être certain que quand les unités vont arriver, qu'on va être capable de construire le terrain.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, écoutez, c'est la réponse qu'on peut aller chercher. Vous pourrez faire valoir bien sûr votre opinion, Madame Alexandroff.

1790

**Mme NATACHA ALEXANDROFF:**

Parfait.

1795

**M. JEAN PARÉ, président:**

Merci beaucoup. Oui, je vous en prie, Madame Lauzon.

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

1800

Madame Nadon, est-ce qu'on doit comprendre que la propriété où est située la charcuterie demeurera une propriété privée et la charcuterie continuera à exercer ses activités ? C'est la charcuterie qui se situe entre l'îlot «C» Est et «C» Ouest.

1805

**Mme JULIE NADON:**

C'est ça, exactement. C'est sûr que, bon, le propriétaire pourra corroborer, je sais qu'il y a eu des discussions pour voir à la possibilité de relocalisation de la charcuterie étant donné que ç'aurait été idéal de pouvoir unifier l'ensemble du lot en habitation. Toutefois, ça n'a pas été le cas, il n'a pas pu y avoir d'entente à cet effet-là.

1810

Ça n'empêche pas la poursuite des discussions d'ailleurs avec les organismes qui prendront en charge l'îlot «C». L'arrondissement et, je pense, le propriétaire étaient aussi ouverts à soutenir le propriétaire de la charcuterie si la démarche l'intéressait. Sinon, évidemment il y aura des mesures qui devront être prises en terme de s'assurer de la sécurité des lieux et de façon à ce qu'il n'y ait pas d'impact négatif.

1815

**M. JEAN PARÉ, président:**

1820

J'appelle maintenant monsieur Marcel Sévigny. Bonsoir, Monsieur Sévigny.

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

Monsieur le président, bonsoir. Bonsoir, Madame. Donc, j'ai deux questions.

1825

**M. JEAN PARÉ, président:**

Vous connaissez bien les règles du jeu, je pense.

1830

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

J'ai un petit préambule parce qu'évidemment je vais faire référence...

**M. JEAN PARÉ, président:**

1835

Petit.

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

1840

En fait, je fais référence à des documents qui sont...

**M. JEAN PARÉ, président:**

1845

Je vous en prie, oui.

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

Ma question va s'adresser au promoteur et aussi à l'arrondissement.

1850

**M. JEAN PARÉ, président:**

Vous me la diriger et je la redirige.

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

1855

Tout à fait, Monsieur le président. Donc, on nous a présenté quelques mesures proposées pour mitigation sur la circulation comme des feux de circulation et l'enlèvement du stationnement du côté nord de la rue St-Patrick.

1860

On a regardé dans l'étude un quadrilatère qui est des Seigneurs, St-Patrick, Centre, je pense que c'est Montmorency et Shearer. Donc, un secteur, je pense, extrêmement petit. On a aussi des constatations. Par contre, on a des constatations par exemple qu'on est à 3 minutes de marche de l'îlot «B» de l'entrée du Pont Victoria et donc du nœud au coin de Wellington et Bridge.

1865

D'ailleurs, monsieur Yves Desautels, le chroniqueur en circulation, disait qu'il y avait 25 minutes d'attente à 18 heures ce soir au pont Victoria, on sait ce que ça veut dire, en face de l'îlot «B». On était congestionné.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1870

Le plus vite possible à votre question, Monsieur, s'il vous plaît.

**M. MARCEL SÉVIGNY:**

1875 Pourquoi est-ce qu'on n'a pas réalisé une étude de circulation qui englobait la problématique de l'entrée du Pont Victoria et de la circulation des 3 circuits d'autobus qui passent soit sur la rue des Seigneurs, soit sur la rue Wellington ? Et dans les conditions actuelles, est-ce que vous croyez qu'il serait pertinent de reprendre cette étude de circulation pour englober ces éléments extrêmement importants ?

1880 **M. JEAN PARÉ, président:**

D'accord. Je pense que votre question est très claire, on va donc aller au pourquoi. Pour le reste, est-ce qu'il y a lieu de les reprendre, bien ça, vous pourrez faire valoir cette opinion si bien sûr l'information qu'on va chercher n'est pas adéquate.

1885 Donc, la question, ce que je vise en ce moment, c'est précisément : Est-ce qu'on a tenu compte ou non de la problématique du Pont Victoria dont les entrées, comme on le sait, sont à proximité et de l'ensemble des considérations de circulation dans ce secteur en incluant les circuits d'autobus ?

1890 Alors, je comprends que c'est madame Lefebvre qui va répondre à la question ? Madame Lefebvre ?

**Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE:**

1895 On a déterminé une zone d'étude un peu comme on le fait dans l'ensemble des projets, donc, un certain secteur limité. C'est sûr que sur l'île de Montréal, il y a des problématiques d'accès aux ponts, mais on ne peut pas systématiquement dans tous les projets inclure des problématiques d'ordre régional.

1900 Ce qui a été constaté lors des comptages, et la ville également a refait des comptages en septembre et nous, on en a refait la semaine passée d'ailleurs, un jeudi soir, juste pour se rassurer sur les conditions de circulation dans le secteur. Évidemment les débits, quand on parle à l'heure de pointe du soir, les débits sur St-Patrick sont de l'ordre d'à peu près 1 200 déplacements à l'heure, 900 en direction du pont ou en direction Est le soir et à peu près 250, 300 dans l'autre direction.

1905 Entre autres la semaine passée, nous, c'était un jeudi soir de 4h30, 5h30, il n'y avait pas de congestion sur St-Patrick. Donc, oui, ponctuellement à cause du Pont Victoria, du passage du train, il y a une congestion momentanée, une capacité limitée d'aménagement sur Bridge, mais là, ça dépasse la problématique associée au projet. Nous, ce qui était important, c'est que l'axe principal qui dessert l'accès au stationnement soit le plus fluide possible et c'est ce qu'on a tenté de résoudre par les mesures proposées dans notre quadrilatère retenu. Mais non effectivement, on ne s'est pas rendu dans le détail jusqu'à l'accès du Pont Victoria pour essayer de trouver des solutions qui sont plus un petit peu d'ordre régional.

1915 **M. JEAN PARÉ, président:**



Et qu'est-ce qu'il en est, Madame Lefebvre, du service d'autobus ?

**Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE:**

1920

Il faudrait que je relise mes notes. Il y a une certaine fréquence d'autobus, mais qui était considérée comme moyenne sur St-Patrick et à proximité. La desserte est moyenne. Il y a tout de même les déplacements, presque 40% des déplacements attirés dans le secteur qui se font d'une façon ou d'autre par du transport en commun.

1925

L'objectif, je pense, du projet, c'est aussi éventuellement de réévaluer l'offre en stationnement et d'autres moyens alternatifs comme monsieur Dufresne l'a dit, *Communauto*, vélo, programme *Allégo* de covoiturage avec un programme de l'AMT, covoiturage entre employés dans une compagnie entre autres qui touche beaucoup les travailleurs dans le secteur.

1930

Donc, c'est des moyens efficaces qui ont été trouvés pour essayer de palier à l'offre...

**M. JEAN PARÉ, président:**

1935

Mais je vous arrête là-dessus. Ça, je pense qu'on vous a bien entendu sur les mesures, mais je veux revenir un peu à la base de données dont vous avez dit qu'elle était circonscrite au périmètre qui a été décrit tout à l'heure par monsieur Sévigny. Et ça, bon, on a eu votre réponse là-dessus, mais je voudrais me tourner du côté de la Ville pour savoir d'une part s'il n'y a pas des exigences de base quant à la portée des études de circulation quand on a un projet par exemple de la taille de celui-ci et quel genre de réponse on doit aller chercher dans le fond avant de pouvoir prendre ou d'approuver soit les propositions du promoteur, soit d'amorcer des initiatives du côté de la Ville ou des sociétés de transport en commun. Madame Nadon ?

1940

**Mme JULIE NADON:**

1945

Monsieur Tremblay va répondre à la question.

**M. JEAN PARÉ, président:**

1950

Oui.

**M. STÉPHANE TREMBLAY:**

1955

Le périmètre d'étude a été défini en fonction... c'est sûr qu'on ne pouvait pas faire une étude de circulation globale en intégrant l'ensemble de la problématique du pont, mais de façon générale, les études de circulation sont faites pour circonscire à tout le moins le réseau artériel par lequel se draine la circulation. Donc, en l'occurrence la rue St-Patrick jusqu'au pont des Seigneurs où une partie de la clientèle arrive, puis on est allé jusqu'à la rue de Condé. Donc, dans cette optique-là, dans l'optique où est-ce qu'on sait que la majorité de la clientèle va accéder par la rue

1960 St-Patrick, ce secteur à l'étude est suffisant pour ce type d'analyse. Mais pour apporter un complément d'information avec la problématique d'accessibilité au pont, il y a un projet actuellement à la Ville de Montréal de modernisation des feux de circulation, le projet PIC, et puis l'axe Wellington est inclus dans ce projet et la programmation du feu de circulation Bridge/Wellington va être revu afin d'optimiser la fluidité.

1965 Donc, oui, il y a une problématique au niveau du pont, c'est un effet d'entonnoir, mais il y a beaucoup de gens qui convergent vers ce carrefour-là. La fluidité de ce carrefour va être amélioré, donc, on apporte une mesure d'amélioration dans le secteur. Ça, ça va être fait d'ici la fin de 2006 pour l'amélioration de l'accès au pont dans les limites du possible de ce feu de circulation.

1970 Mais grosso modo, la zone d'influence, c'est ce qu'on demande au niveau des études d'impact sur la circulation, de n'inclure le réseau artériel jusqu'à une certaine grandeur pour ce type de projet.

1975 **M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Lauzon ?

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

1980 Qu'en est-il des mesures que vous entendez mettre en place pour améliorer le service de transport en commun ?

**M. STÉPHANE TREMBLAY:**

1985 C'est sûr qu'au niveau du transport en commun comme le promoteur l'a mentionné, il y a différentes mesures qui vont être prises. Ils sont déjà en négociation avec l'AMT. C'est sûr qu'au fur et à mesure que ça va se développer, il va falloir améliorer la desserte quand même en transport en commun. On va sensibiliser la STM à cela. Puis c'est sûr que graduellement le service va pouvoir être amélioré entre autre vers le métro, puis avec les lignes d'autobus existantes.

1990 Il y a des démarches à faire, mais à ce stade-ci, je ne pense pas que la STM ait été explicitement approchée pour augmenter la fréquence.

1995 **M. JEAN PARÉ, président:**

Au moment où on se parle, il n'y a pas d'engagement.

2000 **M. STÉPHANE TREMBLAY:**

Au moment où on se parle, mais éventuellement, c'est sûr que la STM lorsqu'il y a un bassin qui se développe comme ça, eux s'engagent à augmenter le service.

2005 **M. JEAN PARÉ, président:**

Monsieur Sévigny, votre deuxième question ?

2010 **M. MARCEL SÉVIGNY:**

Oui, j'en aurais quelques autres à faire sur la circulation, mais on va attendre.

2015 **M. JEAN PARÉ, président:**

Allons donc à votre deuxième question.

2020 **M. MARCEL SÉVIGNY:**

Deuxième question. Ça va concerner, je dirais, la présentation, ou en tout cas l'aspect du développement durable qui a été présenté par madame Nadon.

2025 Dans le document, le promoteur nous propose environ 200 places de vélos, 3 places pour *Communauto* et le programme *Allégo* dont on ne connaît pas aucun détail finalement actuellement. Considérant qu'entre autres dans le cadre du développement durable de la Ville de Montréal que l'arrondissement du Plateau Mont-Royal par exemple vient de décréter qu'il y a aurait un maximum d'une place de stationnement pour 2 logements et que chacun des nouveaux logements devra avoir une place pour un vélo, la question que je pose : Est-ce que l'arrondissement du Sud-Ouest pourrait être cohérent avec d'autres arrondissements et avec la notion de développement durable qui est proposée à ce niveau-là par le Plateau Mont-Royal, ne pourrait pas s'enligner pour demander que la production de stationnement soit réduite à .5 case par 2 logements et que chacun des 1 200 logements...

2030 **M. JEAN PARÉ, président:**

2035 Ça, c'est compris, Monsieur Sévigny. Là, vous entrez dans la proposition, vous le ferez dans votre mémoire. S'il vous plaît, je demande aux gens de la Ville si vous avez soit des projets, des intentions ou des engagements comparables à ceux d'autres arrondissements ou répondant à la politique de développement durable de la Ville en matière d'espace de stationnement minimum ou plutôt maximum par rapport à des unités d'habitation ?

2040 **Mme JULIE NADON:**

Je ne pourrais pas répondre en comparaison avec d'autres arrondissements. Malheureusement je n'ai pas connaissance des détails par rapport aux autres arrondissements. Toutefois, c'est clair, puis je pense qu'on le répéterait, au niveau des mesures d'entente au niveau

2045 de la politique de développement durable pour le transport en commun, donc, de mettre à  
contribution des organismes tel *Voyagez Futé* qui amènent des solutions en travaillant avec les  
résidents et les employeurs du secteur, et la même chose pour *Communauto*.

2050 Mon collègue, monsieur Tremblay, me disait dernièrement qu'il y a eu une rencontre avec  
*Communauto* qui souhaite travailler vraiment de concert avec nous pour ajuster les mesures au fur  
et à mesure que le projet évolue aussi. Donc, on suit ça de près.

2055 Par rapport au ratio de stationnement de logement, je dirai que c'est une préoccupation ;  
sans savoir exactement comme vous le dites, Monsieur Sévigny, les autres arrondissements.  
2060 Toutefois, c'est clair que je dirais qu'on est divisé entre le fait d'une réalité de l'utilisation de la  
voiture et les volontés d'amener les gens vers d'autres mesures de transport en commun pour un  
développement durable. Donc, les ratios qu'on indique au niveau de la réglementation, on tente à  
la fois avec d'autres façons de faire, complémentaires à satisfaire l'ensemble des besoins, de  
façon à ce qu'on ait une meilleure intégration puis une meilleure voie par le développement  
durable.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2065 Mais au moment où on se parle, l'arrondissement Sud-Ouest n'a pas soit de politique ou  
de disposition précise tendant à revoir à la baisse les espaces de stationnement dans une optique  
de développement durable ? Je parle bien au moment où on se parle.

**Mme JULIE NADON:**

2070 Au moment où on se parle, il n'y a pas d'intention de politique qui a été mise.  
Actuellement, c'est une réflexion qu'on a amorcée, mais on y va cas par cas.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2075 D'accord. Vous avez déjà matière à un certain nombre de choses, Monsieur Sévigny, le  
cas échéant. Madame Lauzon ?

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

2080 Madame Nadon, est-ce que pour les fins des notes sténographiques ça pourrait être utile  
pour les citoyens quand ils reliront les notes sténographiques de ce soir, pouvez-vous expliquer un  
peu plus en détail les différents programmes ? On a parlé de *Allégo*, *Communauto*, pour que tout  
le monde puisse savoir de quoi on parle. *Voyagez Futé*.

2085

**M. JEAN PARÉ, président:**

Monsieur Tremblay, peut-être ?

2090 **Mme JULIE NADON:**

Je vais commencer et peut-être monsieur Tremblay si je n'explique pas assez clairement. Donc, si on parle aussi de *Voyagez Futé*, c'est un organisme à but non lucratif et j'incite les gens aussi, il y a des sites internet merveilleux qu'ils ont, donc, vous pourrez vraiment avoir plus d'informations en détail.

2095 Et comme je le disais, *Voyagez Futé* est un organisme qui travaille avec le milieu pour trouver des solutions, que ce soit en terme de covoiturage, que ce soit en terme de discussion avec la STM ou l'AMT pour optimiser la desserte en transport en commun, d'installation de navette en collaboration avec les propriétaires. Donc, c'est différentes mesures que l'organisme va voir avec le milieu et avec l'évolution aussi du projet.

2100 *Communauto*, je pense que les gens commencent à connaître plus qu'est-ce qu'il en est. C'est vraiment avec une contribution annuelle, le partage d'un flot de voitures. Si je ne me trompe, *Communauto* est en pleine expansion et, si je ne me trompe, on identifie à une par 20 ménages, je crois, par 20 abonnés la nécessité d'avoir une voiture justement à la disposition de ces 20 abonnés.

2105 Pour *Allégo*, c'est le programme de l'AMT, et si je ne me trompe, peut-être que mon collègue est plus au courant, mais c'est dans la même mesure d'arrimage et de favoriser la gestion et l'utilisation du transport en commun.

2110 **M. JEAN PARÉ, président:**

2115 Des compléments d'information si ce qu'a dit madame...

**M. STÉPHANE TREMBLAY:**

2120 Bien, peut-être au niveau du programme *Allégo* qui, oui, favorise aussi le transport collectif, mais aussi au niveau des employeurs pour avoir par exemple dans une entreprise, avoir des horaires pas tout le monde qui termine à la même heure, puis commence à la même heure, de façon à étaler l'heure de pointe pour ne pas que tout le monde arrive au travail en même temps et que tout le monde sorte en même temps.

2125 C'est aussi des mesures qu'ils mettent en place, mais également ils mettent à la disposition des employeurs des outils pour faire faire du covoiturage aux employés. Donc, c'est un peu le genre de mesure qu'ils prennent.

2130 **M. JEAN PARÉ, président:**

D'accord. Monsieur Dufresne, des compléments de réponse ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2135 Oui. Je serai bref. Alors moi, j'ai initié les démarches auprès de ces organismes ; on voit  
ici dans la diapositive, peut-être les quatre grandes étapes. Il faut dire que le promoteur, c'est un  
contrat qui le lit avec l'AMT et dans le cadre de ce contrat, il y a également une participation  
financière à réaliser des études. Entre autres, il faut faire une étude sur la mobilité urbaine de soit  
2140 les travailleurs, soit les résidents de ce secteur, à venir bien entendu, et une fois que ce profil est  
fait, qu'il y a une analyse qui est faite au niveau de la desserte de transport en commun actuel, il y  
a ce qu'on appelle un plan d'action qui va être fait.

Alors, l'engagement dans le fond du promoteur est ferme en ce sens qu'il y a un contrat de  
signé, il y a des argents qui sont mis pour effectuer ces études et également mettre sur pied un  
2145 plan d'action. Donc, on a déjà fait des démarches avec *Voyagez Futé* qui est en quelque sorte le  
représentant de l'AMT et également *Communauto*, on a convenu de travailler, faire une entente  
tripartite, de travailler ensemble, donc, former un comité de coordination pour justement évaluer cet  
aspect.

2150 Je tiens à dire, je comprends que la problématique du stationnement préoccupe beaucoup  
les gens, puis si vous permettez, je veux apporter quand même une précision. C'est vrai  
qu'actuellement il y a un marché qui se situe beaucoup plus dans la copropriété, dans le logement  
privé, à non pas une case de stationnement par logement au niveau de la vente, mais davantage  
autour de .5 case, c'est-à-dire une case par 2 logements.

2155 Alors, c'est sûr que le promoteur n'a pas intérêt à faire un nombre supérieur de  
stationnement qu'il ne pourra pas vendre et qu'il va devoir supporter financièrement. Donc, son  
objectif, c'est de réduire l'offre en stationnement. Ce qui est présenté de 1 500 cases, c'est la  
2160 capacité d'accueil du site selon les contraintes qu'on a de l'îlot «B» par exemple, 2 niveaux sur  
cette superficie-là qui donne au total, je crois, 700 quelques cases, mais il est clair que selon le  
marché, selon la réponse des acheteurs, on peut se retrouver peut-être plus près de 1 300 cases  
que 1 500 cases par exemple.

2165 Alors, sur 10 ans, on va pouvoir ajuster un petit peu l'offre selon un peu la réponse de  
l'acheteur sur ces cases-là tout en visant d'offrir des alternatives et c'est pour ça qu'on s'inscrit à  
ce programme parce qu'il peut y avoir des débordements dans le quartier au niveau des  
stationnements. Donc, on veut...

**M. JEAN PARÉ, président:**

2170 Merci. Merci beaucoup, Monsieur Sévigny. Je vais déclarer fermé dans quelques minutes  
le registre pour ce soir. Je vais quand même prendre quelqu'un avant la pause, on prendra une

pause de quelques minutes tout à l'heure. À première vue, il est probable qu'on ait une deuxième soirée demain, je reviendrai là-dessus dans quelques instants.

2175

J'appelle maintenant, donc, madame Sylvie Bertrand.

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2180

Bonsoir.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Bonsoir, Madame Bertrand.

2185

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

Bonsoir. Ça m'inquiète beaucoup d'entendre plus parler de stationnement que de santé et puis d'équilibre social. On a une station de métro à Pointe-St-Charles et puis vous avez mentionné le terme garderie aussi ; pour combien d'enfants avez-vous prévu de garderie ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

2190

Alors, votre première question, donc, ce serait la garderie ?

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2195

Non, ce serait Kyoto et le métro.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Excusez-moi. Un instant, s'il vous plaît.

2200

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2205

Le stationnement, puis advenant que Montréal devienne une ville Kyoto pour le bien commun, pour la santé des gens, parce que le monoxyde de carbone cause plus de cancers que la cigarette, advenant Kyoto, qu'est-ce qu'on va faire avec tout le stationnement qui aura été prévu ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

2210

Est-ce que c'est ça votre première question ?

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2215

Oui. Oui. Advenant Kyoto, parce que le monoxyde de carbone cause plus de cancers que la cigarette, qu'est-ce qu'on fera de l'espace de stationnement ? Des garderies en sous-sol ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

2220 On va aller chercher de l'information. J'aimerais peut-être que vous nous parliez des plans, s'il y en a, de la Ville, de mise en œuvre éventuelle du protocole de Kyoto.

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2225 Pour la protection des enfants.

**M. JEAN PARÉ, président:**

C'est très compris, Madame Bertrand. C'est parce que ce soir, c'est une soirée d'information. Si vous voulez faire valoir votre opinion ou une argumentation, je vous invite à le faire au début de novembre. Je pense que tout le monde comprend le sens de l'information.

2230 **Mme SYLVIE BERTRAND:**

Oui, je veux bien qu'on apporte Kyoto par exemple. Je vous remercie.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2235 Pardon ?

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

2240 C'est vraiment le sens de ma question, c'est considérant Kyoto.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2245 D'accord. Alors, peut-être que vous pouvez nous éclairer sur les intentions de la Ville à ce niveau-là ?

**Mme JULIE NADON:**

2250 Au niveau du projet lui-même, monsieur Dufresne disait qu'il y avait une volonté justement de diminuer le nombre de cases de stationnement. Concernant Kyoto, malheureusement je ne suis pas au courant des intentions de la Ville, donc, il faudrait aller chercher l'information et le ramener.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2255 D'accord. Peut-être que vous pourriez, Madame Nadon, si vous êtes au courant ce soir nous parler un petit peu de l'engagement que la Ville a pris en terme de déclaration, je pense, de développement durable et éventuellement compléter, en tout cas, je vous laisse le soin de le faire,



2260 mais le plus rapidement possible aller chercher une information sur les intentions concrètes de la Ville pour la mise en œuvre éventuelle de Kyoto.

**Mme JULIE NADON:**

2265 C'est clair qu'au niveau de la politique de développement durable, effectivement il y a différentes volontés qui soutendent la politique, mais je ne suis malheureusement pas en mesure ce soir d'en détailler l'ensemble des critères et des objectifs que la Ville s'est donnée à travers la politique. À moins que ma collègue du service d'habitation en sache plus, mais comme je vous disais, on pourrait effectivement aller chercher l'information.

2270

**M. JEAN PARÉ, président:**

2275 Peut-être que vous pourriez aussi, on pourra s'organiser avec les analystes pour qu'ils recueillent l'information, faire déposer dans la documentation la politique de la Ville et puis éventuellement si vous avez des éléments additionnels d'information sur la mise en œuvre de Kyoto, on pourra également communiquer cette information. Madame Davies ?

**Mme JULIA DAVIES:**

2280 Je voulais juste rajouter, ces informations, qu'on soit obligé de les mettre sur le site de l'Office, ces informations existent déjà sur le site internet de la ville. Donc, en attendant que l'information... parce que vous comprenez qu'il y a le site internet de l'Office sur lequel on verse toutes sortes de documents qui sont pertinents, mais le site internet de la ville, il y a beaucoup de ressources qui sont... disons si par exemple pour demain soir, vous voulez vous informer, vous pouvez aller vérifier sur le site de la ville. Il y a beaucoup de sujets, il y a beaucoup de différents niveaux à cette politique-là.

2285

**M. JEAN PARÉ, président:**

2290 Ça, je peux corroborer qu'effectivement le site de la Ville de Montréal sur internet donne beaucoup d'informations. En même temps, on sait qu'il y a un bon nombre de personnes qui ont trouvé très utile de passer par le site de l'Office pour avoir accès aux informations à la fois sur les projets et dans certains cas sur les politiques de la Ville. Madame Lauzon, vous aviez quelque chose ?

2295

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

2300 En fait, c'est peut-être aussi de vérifier s'il n'y a pas des accords qui ont été conclus visant la réduction d'émission de gaz à effet de serre indépendamment de la mise en œuvre de Kyoto.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Est-ce que vous aviez une deuxième question, Madame Bertrand ?

2305 **Mme SYLVIE BERTRAND:**

Oui, parce que c'est lié à la santé. En fait, les émanations des pots d'échappement et puis si on est occupé à construire des hôpitaux pour nous rendre plus malade pour bien soigner étant donné que la population de Pointe-St-Charles, c'est un quartier historique et c'est un quartier qui compte beaucoup de héros de notre histoire, mais ce sont des gens qui ont travaillé très dur, puis qui ont été taxés du côté de la santé et ç'en a fait pour plusieurs des dépendants de la cigarette, des dépendants de l'alcool et de l'insuline maintenant. Alors, ça fait...

2310

**M. JEAN PARÉ, président:**

2315

Et qu'est-ce que c'est votre question ?

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

Ben, c'est question de santé et de survie de la population, d'éviter un génocide, s'assurer qu'on prend soin des gens.

2320

**M. JEAN PARÉ, président:**

On en prend note, Madame Bertrand. Merci beaucoup.

2325

**Mme SYLVIE BERTRAND:**

Merci beaucoup, Monsieur Paré.

2330

**M. JEAN PARÉ, président:**

Merci beaucoup. Nous allons prendre une pause d'environ 5 minutes. J'aimerais que les personnes qui sont déjà inscrites et qui ne peuvent absolument pas venir demain soir, prévenez la table et on les prendra, on s'arrangera pour les entendre ce soir.

2335

Au retour de la pause, on va quand même entendre un bon nombre de personnes, mais comme il en reste pas mal, il est très probable qu'on ait une séance demain soir.

SUSPENSION... REPRISE

2340

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, nous allons continuer. Je dois vous dire que vous êtes un auditoire remarquable de patience et de courtoisie, alors, c'est un plaisir d'être ici ce soir. Je vous remercie aussi de votre patience.

2345

Je vais continuer, la commission va continuer à peu près jusqu'à 11 heures et il y aura bien entendu une séance demain soir, demain soir, à 7 heures ici. On va aller le plus loin possible ce soir et je prends en compte les personnes qui ont fait savoir qu'elles ne pouvaient pas être ici demain, donc, on les entendra ce soir.

2350

Il y a des gens par ailleurs qui avaient entendu des réponses à leurs questions et qui ont retiré leur nom de sur la liste, donc, c'est une bonne discipline. Bien sûr, le registre est fermé pour ce soir et demain, on commencera avec les noms qui restent sur la liste et qui n'auront pas pu passer ce soir, le registre sera de toute façon ouvert de nouveau demain pour permettre aux gens soit de s'inscrire ou de se réinscrire et on prendra le temps qu'il faut.

2355

Alors, je regarde bien ma liste. Donc, j'appelle madame Chantal Zumbrunn. J'espère que je n'ai pas massacré votre nom, Madame.

2360

**Mme CHANTAL ZUMBRUNN:**

Non, pas du tout.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2365

Bien. Alors, bonsoir, Madame.

**Mme CHANTAL ZUMBRUNN:**

2370

Bonsoir. Ma question. Je constate que la construction de l'îlot «A» et l'îlot «B» - je vais regarder par ici - me semble tourner le dos au quartier. Aucune ouverture n'est faite vers la rue Richardson et celles qui existent sont tournées vers la rue St-Patrick, le Canal Lachine, le centre-ville. Ma question, c'est devant ce portrait, quand on parle d'intégration dans le milieu, comment voyez-vous l'intégration dans le milieu ?

2375

**M. JEAN PARÉ, président:**

Bien. Alors, c'est une bonne question adressée à monsieur Dufresne.

2380

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Excusez-moi, je vais juste essayer de vous montrer l'image. Alors, en fait, le quartier... tourné sur le quartier ou non, c'est parce que l'immeuble, c'est un bâtiment qui a un intérêt architectural quand même très important. C'est un immeuble, comme on voit, la vue que je vous montre ici, c'est la façade qui donne sur la rue Richardson et on ne veut pas intervenir dans le bâtiment existant.

2385

2390 On ne veut pas percer une ouverture, il y a déjà une entrée qui est sur Richardson. Alors, c'est pourquoi vous pouvez peut-être avoir l'impression qu'on n'est pas ouvert sur le quartier, mais l'accès au passage commercial, au centre si vous voulez, est sur Richardson et traverse jusqu'à la rue St-Patrick.

2395 Et il y a également le fait que là malheureusement, je n'ai peut-être pas une photo qui montre la façade, mais on n'a pas de rez-de-chaussée de plain-pied sur la rue Richardson. C'est donc impossible d'ouvrir des accès directs sur la rue Richardson ; il n'y a qu'une seule entrée avec un marchement d'à peu près une dizaine de marches qui permet d'accéder au rez-de-chaussée.

2400 Alors, c'est un peu ce qui vous donne peut-être l'impression. Mais je vous dirais que, et je l'ai mentionné tantôt, actuellement les gens ne peuvent pas accéder au bâtiment, c'est un bâtiment qui est, si vous voulez, privé, d'accès pour les gens qui ont affaires aux bureaux aux étages supérieurs. Il y a un gardien à l'entrée. Alors, le projet, c'est d'en faire un espace public au rez-de-chaussée, donc, ouvert à tous sur des heures normales de commerce, bureaux et autres, mais qui permet aux gens de circuler, d'aller prendre un café, de traverser même jusqu'à la rue St-Patrick, le cas échéant de pouvoir s'installer, prendre un café, passer une heure ou deux dans la partie centrale où il y a la verrière restaurée.

2410 Donc, moi, à mon sens, le bâtiment est plus ouvert au quartier qu'il ne l'est actuellement, mais c'est vrai qu'il n'y a pas une série de commerces de plain-pied sur la rue Richardson, c'est impossible de le faire sans dénaturer un peu la qualité du bâtiment.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2415 Pouvez-vous nous parler de l'îlot «B»? Parce que la question de madame Zumbrunn portait aussi sur l'îlot «B».

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2420 L'îlot «B», en fait, c'est un îlot résidentiel et vous avez des résidences qui sont au niveau de rez-de-chaussée. Ce qu'on veut faire au niveau de l'ensemble des bâtiments qui sont au pourtour, ce serait des logements avec une entrée de plain-pied. Alors, ce n'est pas une entrée commune, c'est plutôt une entrée individuelle pour chacun des logements au rez-de-chaussée, un peu ce qu'on retrouve dans les triplex si vous voulez où il y a toujours une entrée permettant d'accéder directement dans le logement du rez-de-chaussée, parce qu'au rez-de-chaussée, on veut des logements traversant le plus possible afin de créer des 2, 3 chambres à coucher pour des ménages.

2430 Donc, on veut vraiment qu'il y ait une adresse civique pour chacun des logements comme on retrouve un peu dans le quartier sur certaines rues résidentielles de plex. Je ne sais pas si ça répond à votre question ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Lauzon a peut-être une précision à demander ?

2435

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Monsieur Dufresne, est-ce qu'il existe une étude patrimoniale qui a été réalisée pour le Nordelec, que ce soit par vous ou par Patrimoine Canada ?

2440

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Non, je ne crois pas qu'il y ait eu qu'il y ait eu d'étude patrimoniale par un spécialiste reconnu. Nous, ce qu'on a fait, c'est qu'on a quand même documenté l'évolution du bâtiment, l'historique du bâtiment, soit photographie ou soit juste regarder les périodes de construction des différentes ailes, et je pense que quand on va faire les travaux de rénovation particulièrement dans la partie sur St-Patrick, on va quand même s'assurer de bien documenter les différentes ailes pour être sûr qu'il n'y ait pas des démolitions sur la partie arrière.

2445

2450

Mais, à ma connaissance, la partie arrière, c'est dans les parties les plus récentes, donc dans les années, je pense, 48. Donc, on avait ajouté cette partie à cette période-là. Mais je crois qu'on va documenter au fur et à mesure avant de procéder à la démolition de la partie arrière, des garages. Ça, c'est clair.

2455

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Merci.

2460

**M. JEAN PARÉ, président:**

Votre deuxième question, Madame ?

**Mme CHANTAL ZUMBRUNN:**

2465

Oui, j'ai une deuxième question. Dans les documents que j'ai lus, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme recommandait que sur l'îlot «B», la cour intérieure soit établie en complémentarité avec le Parc Joe-Beef. Le Groupe El-Ad, vous avez aussi dit vouloir favoriser l'interaction entre les résidents du quartier et les nouveaux arrivants. Mais là aussi, sur l'îlot «B», c'est toujours un peu le même problème, le fait que ce soit une construction continue, ça ne donne aucun accès entre la cour intérieure, soit dit en passant est peu accessible aux gens du quartier, et le Parc Joe-Beef. Ma question, c'est : Comment pensez-vous faciliter l'accès des citoyens autant au Parc Joe-Beef qu'à la cour intérieure et faire une complémentarité entre les deux ?

2470

2475 **M. JEAN PARÉ, président:**

Monsieur Dufresne ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2480 Vous avez raison qu'il n'y a pas un lien immédiat entre le parc, la cour centrale et le Parc Joe-Beef. C'est peut-être une approche conceptuelle. Donc, c'est un bâtiment qui a front sur le parc. Dans le fond, on a 8 étages ici, 8 étages ici pour bien dans le fond encadré la place.

2485 La cour, son accès, il y a une ruelle ici. Dans le fond, c'est une entrée charnière qui permet de desservir dans le fond les visiteurs qui viennent quelques minutes ou la livraison. J'ai peut-être oublié de mentionner tantôt qu'il y a 16 stationnements qui sont prévus dans la cour arrière ici, dont les stationnements pour *Communauto*. Donc, les stationnements pour la location de voiture à l'heure seraient situés à l'entrée ici.

2490 Donc, les gens qui louent les voitures accéderaient là. Et l'entente qu'on a avec l'arrondissement, c'est qu'il y aurait une servitude de passage ici et sur la cour pour préserver l'accès à la cour à la population. Donc, pour éviter qu'à terme les résidents demandent de clôturer la cour et autres, quand je parle de résidents, je parle des propriétaires de l'îlot, alors, par cette servitude, on s'assurerait que l'accès au parc est maintenu comme par exemple un parc jusqu'à 10  
2495 heures, 11 heures, je ne me rappelle plus quels sont les heures d'ouverture des parcs publics, mais il y a des heures quand même qui sont indiquées, donc, ce serait la même chose.

2500 Il y a également... je dois mentionner aussi que Montmorency, il est prévu une piste cyclable à terme et on a prévu une entrée un peu plus importante ici. On voit qu'il est plus large qui est, je crois, si je me rappelle bien, une dizaine de mètres qui permettrait l'accès direct vers la cour ici.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2505 Ce qu'on comprend de votre réponse entre autres, Monsieur Dufresne, c'est que la cour intérieure est accessible et utilisable de la même manière qu'on utiliserait un autre parc public par l'ensemble des citoyens ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2510 Oui.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2515 D'accord. Bien. Merci beaucoup, Madame.

**Mme CHANTAL ZUMBRUNN:**

Merci.

2520

**M. JEAN PARÉ, président:**

J'appelle maintenant monsieur Daniel Arpin. Il a quitté. Bon. Alors, madame Carine Triolet ?

2525

**Mme CARINE TRIOLET:**

Bonjour.

2530

**M. JEAN PARÉ, président:**

Bonsoir, Madame.

**Mme CARINE TRIOLET:**

2535

Ma question va faire suite à celle de madame Zumbrunn. Le projet tel qu'il est présenté présente effectivement plusieurs caractéristiques qui font qu'il est tourné vers la rue St-Patrick ; on pense à l'entrée principale par exemple de l'édifice Nordelec qui va être sur la rue St-Patrick. On pense au parc semi-privé qui a des entrées plus en lien avec St-Patrick, des nouveaux commerces qui vont être installés sur cette rue-là. Donc, il y a vraiment comme un redéploiement, en fait un nouveau secteur comprenant le Nordelec, mais en lien direct avec le Redpath, Corticelli, etc., qui regarde vraiment, résolument vers le centre-ville et le Canal de Lachine et qui nous semble peu intégré effectivement au quartier résidentiel et à notre milieu de vie.

2540

2545

C'est questionnant à plusieurs... et on y reviendra dans notre mémoire, mais ça nous inquiète particulièrement pour l'avenir et pour la vocation de la rue St-Patrick. Vous savez qu'actuellement, c'est une rue qui est dédiée au camionnage, au camionnage lourd ; c'est une voie de transit. C'est quelque chose qu'on a revendiqué pendant longtemps parce qu'on ne voulait pas avoir de camionnage et de voie de passage à l'intérieur du quartier.

2550

La question qui... et dans les documents que j'ai lus, il y a beaucoup de référence à la nouvelle vocation de la rue St-Patrick, que ce soit de la part de l'arrondissement ou du promoteur, on parle de réhabiliter cette rue-là. Alors, la question que je pose, c'est comment est-ce que vous pensez à long terme pouvoir... c'est plutôt une question pour l'arrondissement en fait, comment est-ce qu'on pense avec un tel projet pouvoir préserver la vocation de camionnage de la rue St-Patrick ?

2555

**M. JEAN PARÉ, président:**

2560 Très bien. J'aimerais donc me tourner vers la Ville et demander comment effectivement les aménagements destinés à rendre la rue St-Patrick plus conviviale, donc, avec des ouvertures de plusieurs des édifices, comment c'est compatible avec le passage de camions ?

**Mme JULIE NADON:**

2565 O.K. Donc, j'aimerais effectivement confirmer dans un premier temps que c'est effectivement la voie de camionnage qui est privilégiée par l'arrondissement et il n'y a pas de changement à cet effet.

2570 Comment interagir avec le projet ? C'est clair que les aménagements commerciaux au rez-de-chaussée sur St-Patrick venaient finalement comme une solution pour éviter justement les interactions avec des logements, ce qui aurait pu être nuisible. Et à cet effet-là, dans le projet de règlement, on est venu aussi permettre au deuxième et au troisième étage des occupations en face de St-Patrick pour l'îlot «B» d'occupation en bureaux parce qu'il y a une prise de conscience qu'effectivement au niveau de l'interaction entre logements et St-Patrick, bon, je pense que tout le monde connaît la rue St-Patrick pour voir qu'avec l'achalandage de camions et de voitures, qu'il pourrait y avoir des frictions.

2575 D'autre part, il y a effectivement une volonté de rendre plus conviviale cet espace en implantant des trottoirs plus larges avec de la verdure de façon évidemment à faciliter l'accès au rez-de-chaussée pour St-Patrick, mais aussi pour rendre plus fluide, je dirais, les liaisons et à cet effet-là, je dirais que le feu de circulation de Richmond va évidemment apporter un gros plus sur la possibilité de traverser cette avenue pour aller justement vers le Canal et ouvrir vers cette voie-là.

2585 À cet effet, je dirais, bon, la rue Montmorency est identifiée au chapitre de l'arrondissement comme la rue d'accès au Canal et donc vers les activités plus ludiques et récréotouristiques et il y aurait une volonté, je dirais, à court et à moyen terme tout dépendant de l'étape du projet, à aussi sécuriser la partie St-Patrick entre Richmond et Montmorency de façon à faciliter la fluidité. C'est un peu le topo.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2590 Madame Nadon, est-ce que l'élargissement des trottoirs sur St-Patrick va se faire en rétrécissant la chaussée ou en élargissant l'emprise ?

**Mme JULIE NADON:**

2595 Non, en empiétant sur la partie privée.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2600 Ah oui ?



**Mme JULIE NADON:**

Oui.

2605 **M. JEAN PARÉ, président:**

O.K. Madame Triolet, vous avez une autre question ?

**Mme CARINE TRIOLET:**

2610

Oui, qui concerne la hauteur des bâtiments sur l'îlot «C». Ce qui est proposé, c'est toute une série de bâtiments d'une hauteur de 8 étages et c'est évidemment une rupture assez importante, en tout cas assez radicale par rapport à la trame urbaine et au paysage urbain dans notre quartier à Pointe-St-Charles. Et le conseil, le comité... voyons, le CCU, j'ai oublié comment ça se décline...

2615

**M. JEAN PARÉ, président:**

Le comité consultatif, oui.

2620

**Mme CARINE TRIOLET:**

D'urbanisme, merci, dans les documents le 8 juillet dit : «Le projet doit s'intégrer au paysage urbain existant et ne pas dépasser 6 étages.» Le 9 juin de l'année d'après, on dit : «Une hauteur de 8 étages est acceptable compte tenu des dimensions du secteur.»

2625

Il n'y a pas vraiment de justification pour passer d'une position à l'autre position et donc c'est une question qui est extrêmement importante pour nous, cette question des bâtiments. On aimerait savoir s'il y a des justifications de la part de l'arrondissement.

2630

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, peut-être que vous pourriez, Madame Nadon, nous parler de la manière dont les projets sont abordés par exemple dans les comités consultatifs d'urbanisme et dans le présent cas, qu'est-ce qui a pu conduire le comité à donner un avis différent à un an de distance ?

2635

**Mme JULIE NADON:**

Vous amenez un bon point. Effectivement les projets évoluent dans le temps et on va effectivement retourner plusieurs fois au comité consultatif d'urbanisme ou au comité d'architecture parce que les projets évoluent selon les besoins, je dirais, et ce qui pourrait être inclus dans le projet.

2640

2645 Si on regarde les structures d'étages pour faire un peu un historique. Au niveau de l'îlot «B», on avait eu une première proposition à aller à 11 étages, ce qui avait été refusé et ramené à 8 étages, et je dirais que l'îlot «C» Est vient s'intégrer dans ce choix d'aller à 8 étages considérant que le 8 étages sur l'îlot «B» permet à ce moment-là de conserver l'icône avec une différence, je dirais, dans les hauteurs de 25 à 40 mètres.

2650 Donc, l'îlot «C»...

**M. JEAN PARÉ, président:**

2655 Excusez-moi, la commission entend mal, il y a des gens qui parlent dans la salle. Je vous demande de... alors, allez-y, Madame Nadon.

**Mme JULIE NADON:**

2660 Ça va. Donc, au niveau de l'îlot «C» Est, la préoccupation, c'était de s'intégrer à l'intersection. Donc, étant donné que le choix avait été fait d'aller en 8 étages à l'îlot «B», on comprenait que l'îlot «C» pouvait très bien s'intégrer en 8 étages.

2665 La préoccupation de s'intégrer à la rue Centre par contre, est venue diriger la diminution du nombre d'étages à 5 de ce côté-là, et je dirais que l'autre élément nouveau qui est arrivé dans la stratégie de l'allocation des étages est entre autres toute l'allocation de la programmation de logement social et communautaire. Donc, à ce moment-là, la possibilité que le terrain offrait d'optimiser la construction pour offrir un plus grand nombre de logements s'offrait, et c'est dans ce sens-là que le 8 étages a été établi.

2670 **M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Lauzon, ça va ? Bon. Écoutez, c'est l'information qu'on peut aller chercher ; vous pourrez faire valoir un point de vue si vous en avez un à l'occasion des mémoires. D'accord ? Merci, Madame Triolet.

2675 J'appelle maintenant monsieur Howard Pausi, est-ce qu'il est ici ? Alors, monsieur Gilles Roy ? Non plus. Est-ce que madame Halima El Khatabi est ici ? Bonsoir, Madame.

**Mme HALIMA EL KHATABI:**

2680 Bonsoir.

**M. JEAN PARÉ, président:**

On vous écoute.

2685 **Mme HALIMA EL KHATABI:**

Alors, j'ai deux questions, une qui s'adresse davantage à l'arrondissement et une seconde plus au promoteur. Donc, la première question rejoint un petit peu celle de madame Ferland au niveau des commerces.

2690

J'aimerais savoir au-delà des catégories qui ont déjà été citées d'exclusion de type de commerce, est-ce qu'on peut intégrer des restrictions, voire des exclusions claires de commerces de grande chaîne afin d'être garanti en fait de privilégier les plus petits commerces, les commerces de taille humaine de proximité ?

2695

En résumé, est-ce qu'on peut exclure l'établissement de méga chaîne de type...

**M. JEAN PARÉ, président:**

2700

On va aller chercher l'information. Peut-être que c'est l'occasion, Madame Nadon, de donner un petit peu plus d'information sur ce qu'on peut appeler la typologie commerciale qui va être permise ou non permise dans ce secteur-là.

**Mme JULIE NADON:**

2705

Oui, je vais juste mettre...

**M. JEAN PARÉ, président:**

2710

Et en ayant à l'esprit bien sûr la question de madame El Khatabi sur ce qu'on pourrait peut-être appeler les grandes surfaces et les chaînes.

**Mme JULIE NADON:**

2715

Peut-être juste en ligne, dans un premier temps, sans passer dans la liste de façon exhaustive, il y a effectivement comme vous l'avez mentionné des descriptions très claires d'usages qui sont autorisés.

2720

On peut effectivement exclure un certain type d'usage, et pour répondre à votre question par rapport à la superficie, on pourrait aussi limiter la superficie dans le règlement. Il faut comprendre que dans le règlement, de la façon qu'il est écrit, il est indiqué sans maximum de superficie parce qu'on s'en est remis à la typologie plus de l'architecture, de la façon qu'elle était faite, et de ce côté-là peut-être que monsieur Dufresne pourrait nous éclairer avec les subdivisions du rez-de-chaussée ou de la façon qu'il est orienté au niveau... je vais dire des façades commerciales, mais je parle de façades commerciales aussi intérieures, ça vient limiter aussi les superficies qui seraient disponibles.

2725

Mais pour répondre directement à votre question, actuellement le projet n'indique pas des superficies maximales.

2730 **M. JEAN PARÉ, président:**

Mais est-ce qu'il limite les types de commerce ? Est-ce qu'il y a des types de commerce qu'on ne pourrait pas trouver là par exemple ?

2735 **Mme JULIE NADON:**

Si on parle du rez-de-chaussée du Nordelec, vous avez devant vous la liste des usages qui seraient autorisés. Donc, un usage qui n'entre pas dans ces 14 items ne pourrait pas être autorisé.

2740

Donc, à ce moment-là, c'est ce qu'on parlait de l'exclusion tantôt. Si on rentre dans une liste plus exhaustive, au niveau du rez-de-chaussée par contre - j'espère que ça ne vient pas trop petit - au niveau du rez-de-chaussée de l'îlot «B»...

2745 **M. JEAN PARÉ, président:**

On vous fait confiance parce qu'on n'est pas capable de lire.

**Mme JULIE NADON:**

2750

Oui, c'est ça. - Celui-là est plus gros - Donc, vous avez une liste exhaustive d'usages qui est indiquée. Donc, vous comprenez, par exemple dans le cas du commerce de C2, on a 43 types de commerces qui peuvent être autorisés et ces listes de commerces sont sur le site et peut-être pour éclaircir les gens qui voudraient aller voir, c'est dans le document qui s'appelle Annexe IV.

2755

Donc, peut-être que je pourrais vous donner le numéro de la pièce au niveau de l'Office et donc, on fonctionne au niveau de décrire la typologie commerciale de type 2 qui est autorisée et si on veut faire des exclusions, on peut les spécifier comme je l'ai fait dans certains cas. Tantôt vous m'entendiez «excluant carburant» ou «excluant établissement de boisson», on pourrait faire des exclusions.

2760

**M. JEAN PARÉ, président:**

2765 Très bien. Et là, je me tourne vers le promoteur. Si *Wal-Mart* allait vous voir en disant «C'est extraordinaire, vous avez un immense rez-de-chaussée de 200 000 pieds carrés, c'est en plein ce que ça nous prend.» Là, je vais dire que mon exemple, c'est une caricature un peu, mais peu importe...

**Mme HALIMA EL KHATABI:**

2770

C'est un bon exemple.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Pour les besoins de la cause, qu'est-ce que vous pouvez répondre ? Monsieur Langlais ?

2775

**M. ROGER LANGLAIS:**

Écoutez, on a estimé un peu les besoins en commerce en tenant compte de ce qui existait aussi dans le milieu ambiant, rue Centre et les autres rues voisines. Il n'y a nulle part des très grandes surfaces et on ne voit pas non plus dans le Nordelec des grandes superficies.

2780

Il peut y avoir des chaînes par exemple. Si je vous dis par exemple *Future Shop*, *Best Buy*, c'est des gens qui vendent de l'électronique. Ce n'est pas parce qu'ils s'appellent comme ça, qu'ils font partie d'une chaîne, qu'on doit les empêcher de s'installer là. Ils n'occuperont pas 150 000 pieds par exemple.

2785

Ce qu'on voit là-dedans, c'est la possibilité de peut-être un pôle alimentaire parce qu'on est relativement loin d'Atwater, mais là aussi, ce ne sera pas un 100 000 pieds de *Loblaws*, ce serait peut-être un 25 000 ou 30 000 pieds d'épicerie, un dépanneur beaucoup amélioré si vous voulez, qui desservirait la population autour du Nordelec, dans le Nordelec et dans les projets, dans les immeubles qui vont se construire à côté.

2790

Puis comme le projet est sur 10 années, on ne fera pas ça demain matin, ça va venir probablement à la fin du projet. Mais je ne pense pas que les 200 000 pieds, on l'a dit tout à l'heure, il y aura au maximum 60 000 pieds qui pourraient être dévolus à des commerces, le reste sera des activités de nature communautaire si vous voulez ou encore des salles d'exposition ou des salles de montre ou des choses comme celles-là.

2795

Ce n'est pas du tout l'intention d'en faire un centre commercial de quartier, c'est vraiment quelque chose de ponctuel, le plus possible relié avec les activités qu'on va trouver dans l'immeuble lui-même, puis aussi orientées vers le service à la communauté existante et celle qu'on va créer au fil des années.

2800

C'est plus comme ça qu'on le voit, mais on ne voudrait pas se peindre dans le coin non plus parce que les choses changent, puis il ne faudrait pas qu'on ait interdiction de traiter avec une chaîne, puis comment définit-on une chaîne à part de ça ?

2805

**M. JEAN PARÉ, président:**

2810 Oui, mais est-ce qu'on peut relier aux considérations que vous avez apportées celle que monsieur Dufresne a aussi apportée tout à l'heure en disant par exemple qu'un édifice comme le Nordelec avec son sous-bassement en pierre, on n'imagine pas évidemment qu'on enlèverait ça pour mettre des vitrines sur les 3 côtés qui sont bordés par de la pierre ?

2815 **M. ROGER LANGLAIS:**

C'est très évident, puis il y a des problèmes aussi physiques d'accès. Ça va prendre quoi pour faire rentrer les gens à l'intérieur ? Il faut trouver une façon d'avoir des accès.

2820 **M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, avant votre deuxième question, madame Lauzon avait peut-être une précision à demander.

2825 **Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Encore une fois, c'est peut-être une question qui s'inscrit un peu dans le même sens que celle que le président vous a posée. Si une chaîne d'hôtel vous approchait, est-ce que c'est le genre de réponse que vous donneriez également ?

2830

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Un hôtel ?

2835 **Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Oui.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2840

Je pense que le zonage ne le permettrait pas de toute façon.

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

2845

*Usages additionnels, hôtel est là.*

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Vraiment ?

2850

**M. ROGER LANGLAIS:**

Non, je ne pense pas.

**M. JEAN PARÉ, président:**

2855

Écoutez, peut-être que vous pouvez faire une petite vérification, soit maintenant, sinon je vais demander à madame El Khatabi sa deuxième question, puis vous pourrez peut-être revenir avec une précision là-dessus. Monsieur Dufresne, oui ?

2860

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Je voudrais juste apporter une précision. C'est pour ça que je remets le plan du rez-de-chaussée et ça va un peu en complémentarité avec ce que vous avez dit.

2865

On peut à peu près pas intervenir sur ces trois facettes de l'immeuble parce que le rez-de-chaussée, je pense qu'il a à peu près plus d'un mètre et demi ou deux mètres plus haut que le niveau du trottoir. Alors, on n'est pas capable d'avoir beaucoup d'accès de plain-pied sur cette partie, ni d'ouvrir des façades vitrées qui donneraient la visibilité que requièrent souvent ces grandes surfaces.

2870

Si on regarde du côté St-Patrick aussi, il y a le tiers de la façade qui va être, je vous dirais, dévolu au hall résidentiel, qui sont ici à l'entrée, plus l'entrée principale, enfin, une des entrées qu'on veut faire ici sans compter que la nouvelle entrée de tous les quais de chargement va se faire sur St-Patrick, ce qui nous laisse très peu de façade de plain-pied sur la rue St-Patrick, alors ce que ne pourrait pas accepter des grandes surfaces. Ils ont besoin le plus de visibilité possible et, règle générale, ils veulent aussi des stationnements en surface extérieur, ce qu'on n'a pas et ce qu'on n'offrira pas dans ce projet-là. C'est des stationnements en structure, publics et payants aussi. Alors...

2875

2880

**M. JEAN PARÉ, président:**

D'accord. Madame Nadon, oui ?

**Mme JULIE NADON:**

2885

J'ai la réponse par rapport à l'hôtel. Donc, dans le règlement de l'article 89, l'article 12 qui régit les occupations commerciales pour le Nordelec ne permet pas cet usage-là et l'article 16 où on fait référence à la liste de C2 qui serait pour le rez-de-chaussée de l'îlot «B» vient spécifiquement dire «*excluant carburant, débit de boisson, hôtel et salle de billard.*»

2890

**M. JEAN PARÉ, président:**

2895 Merci de cette précision. Et évidemment comme vous le savez, c'est pas toujours facile de démêler toute l'information dans la réglementation. Mais merci de la précision, c'est important. Alors, Madame El Khatabi, votre deuxième question ?

**Mme HALIMA EL KHATABI:**

2900 Oui. La deuxième question concerne plus les aspects liés au développement durable. Donc, j'ai pris note des points reliés au transport, on en a beaucoup parlé, mais d'un point de vue architectural et construction, ça s'adresse plus au promoteur, est-ce que vous prévoyez d'intégrer une démarche écologique, j'entends intégration de construction écologique, que ce soit au niveau des matériaux, de la production de consommation d'énergie, spécifiquement l'efficacité énergétique ? La hauteur des bâtiments rentre aussi dans ces aspects-là.

2905 Est-ce que vu que c'est un projet d'envergure, est-ce que ces éléments sont parties prenantes du projet ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

2910 Bien, la question est claire. Monsieur Dufresne, donc, une intégration des considérations écologiques et du développement durable ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2915 Oui. Je vous invite pour voir tout le détail sur le site dans le document qui est présenté à la page 15 et 16 ; il y a toutes les propositions, les engagements qui seront pris vis-à-vis les bâtiments. À titre d'exemple, on parle de toits verts qui seront proposés sur le projet. Il y a également durant les travaux ce qui va être fait au niveau de la récupération des matériaux lors de la démolition.

2920 Il y a également des travaux qui vont être faits sur la mécanique du bâtiment actuel, les fenêtres qui seront changées, les systèmes de chauffage qui seront également refaits. Donc, il y a énormément de mesures. C'est en deux pages, c'est assez long, mais il y a quand même des éléments qui sont faits sur la gestion de l'eau également.

2925 Donc, il y a tout ça qui est donné en détail. Je ne sais pas si je dois aller dans le détail, mais vous retrouvez à peu près toute l'approche qui est faite.

2930 Je vous dirais que peut-être le seul aspect, c'est quand on dit «bâtiment vert» selon la certification qu'on dit LEED, c'est sûr qu'on ne vise pas nécessairement la certification. Malheureusement le marché de la copropriété fait en sorte qu'on arrive avec un coût de bâtiment qui est règle générale de 10% à 15% plus élevé qu'un bâtiment un peu standard, ce qui fait que



2935 c'est difficile d'atteindre cet objectif d'être vert certifié au niveau de l'emploi des matériaux et autres.

2940 Mais on vise quand même certains... je vous dirais qu'on s'est donné certains principes sur l'ensemble du projet autant dans le recyclage que dans les constructions neuves. Je ne sais pas si ça répond ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

2945 Écoutez, peut-être que j'avais une distraction parce que j'ai aussi des tâches administratives à mesure qu'on avance...

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Ça va.

2950 **M. JEAN PARÉ, président:**

Je voulais m'assurer que vous aviez au moins fait la liste des domaines ou des aspects dans lesquels la construction du bâtiment prend compte de ça. Vous avez mentionné, un exemple... peut-être juste une liste rapide.

2955 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Je vais donner les 6 grands thèmes.

2960 **M. JEAN PARÉ, président:**

Voilà.

2965 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Il y en a un qui touche l'aménagement écologique du site. Il y en a un autre, c'est sur la gestion efficace de l'eau. L'autre, c'est concernant l'énergie et atmosphère, donc, réduction des CFE, optimiser la performance énergétique du bâtiment, etc. Matériaux et ressources, je parlais durant les travaux de démolition et autres, ou construction. Qualité des environnements intérieurs, donc, on a toute une série par rapport aux bâtiments. Et innovation et processus de design, il y a des éléments touchant le logement social parce que ça fait partie aussi des considérations de développement durable. Le maintien du bassin d'emploi, etc.

2970 Donc, c'est les 6 thèmes qui sont résumés dans 2 tableaux dans le document principal sur le site internet.

2975 **M. JEAN PARÉ, président:**

Madame Lauzon ?

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

2980

Monsieur Dufresne, est-ce que vous pouvez nous donner des exemples concrets de gestion efficace de l'eau dans le cadre du projet ?

**M. MICHEL DUFRESNE:**

2985

Oui. Dans le cas de ce critère, il y a deux points. C'est aménagement paysager économe en eau : donc, on vise une réduction de 50% de l'arrosage grâce entre autres aux choix des végétaux. Donc, on va viser des végétaux indigènes qui demandent moins d'arrosage. Réduction de la consommation d'eau : donc, au niveau des appareils sanitaires qui seront plus économes, donc, réduction des capacités de 6 à 13 litres ; on parle des toilettes par exemple, des choses comme ça.

2990

Donc, c'est par exemple les deux mesures touchant spécifiquement l'économie en eau. Ça va ?

2995

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Oui, merci.

3000

**M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, merci, Madame.

**Mme HALIMA EL KHATABI:**

3005

Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3010

Écoutez, à l'heure qu'il est, je vais prendre deux dernières des personnes qui sont inscrites sur la liste et les autres, bien sûr, sont invitées à revenir demain soir et à ce moment-là, on les passera en priorité.

3015

Alors, j'appelle donc l'avant-dernière personne, ce serait madame Marie-Josée Périvot si elle est ici ? Bon. Madame Anne-Marie Bouchard, est-elle là ? - Peut-être après tout que ça va aller plus vite qu'on pensait un petit peu - Monsieur Pascal Lebrun ? Monsieur Jean-Guy Duteil. Monsieur, cher Monsieur, surtout que vous avez dit que vous étiez encore ici, ça me fait plaisir de vous accueillir. Monsieur Duteil, on vous écoute.

3020 **M. JEAN-GUY DUTEIL:**

En tout cas, je vous admire tous les deux de la manière que vous fonctionnez ce soir.

3025 **M. JEAN PARÉ, président:**

Merci.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3030 Il faut vous le dire. Je suis peut-être la personne qui peut vous le dire le plus simplement. Il y a une question... j'ai deux questions. Il y en a une qui concerne le promoteur, puis ce sera la Ville après ça. Ma question est justement, anciennement on appelait ça une diapositive et aujourd'hui, c'est ça.

3035 **Mme HÉLÈNE LAUZON:**

Je pense que c'est encore le cas.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3040 Quand vous présentez votre projet, vous ne le présentez pas beaucoup en tant qu'il est établi à Pointe-St-Charles. Comme j'ai compris au début, il est sur le bord de St-Patrick, il est sur le bord du Canal Lachine, il est proche du Marché Atwater, mais on ne parle pas qu'il est proche de la rue Centre, on ne parle pas qu'il est proche de la rue Wellington et on oublie le quartier.

3045 **M. JEAN PARÉ, président:**

Parlez-moi, Monsieur Duteil.

3050 **M. JEAN-GUY DUTEIL:**

Excusez.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3055 C'est plus facile aussi pour la personne qui enregistre.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3060 Oui, je vous comprends, je vous comprends, mais je vais avoir tendance d'aller là pareil. Mais dans un sens, c'est le pourquoi, le quartier, il n'est pas intégré ? On n'intègre pas ce projet-là dans le quartier, on l'oriente partout.

3065 Puis voulez-vous remettre votre diapositive, votre chose que vous aviez avant ? Comment vous appelez ça ? La diapositive que vous aviez avant, Monsieur.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

3070 Oui.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

Avec votre entrée sur la rue St-Patrick, jaune, pouvez-vous la remettre ?

3075 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Oui. Le rez-de-chaussée commercial ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

3080 Oui.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3085 Vous avez le meilleur exemple que...

**M. JEAN PARÉ, président:**

3090 Attendez un petit peu, on va aller chercher l'image. On vous écoute.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3095 C'est le meilleur exemple qu'on oriente tout vers le Canal Lachine, vers ailleurs. Pourtant, il y a une compagnie qui se spécialise dans le moment, monsieur Hénault, qui travaille dans les sous-sols, vous pourriez peut-être tourner la bâtisse de bord, puis on aurait l'ouverture...

**M. JEAN PARÉ, président:**

Mais votre question ?

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3100

Pourquoi qu'on ne parle pas du quartier ? Vous n'avez pas de chiffres, vous n'avez rien, la seule chose, on dirait que c'est pris entre des Seigneurs et Condé, puis la rue St-Patrick. Il n'y a rien. Ça, ça me questionne en tant que citoyen du quartier.

3105 **M. JEAN PARÉ, président:**

Alors, votre question est légitime. J'aimerais que vous veniez sur cet aspect-là. Évidemment vous avez donné dans votre présentation, peut-être que c'était un choix pour aller plus rapidement, mais assez peu de référence à la population, à la structure du quartier et ainsi de suite. Alors, je pense que ce serait important de répondre à cette préoccupation-là et aux questions qui s'y rattachent. Monsieur Dufresne ?

3110

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Alors, je vais essayer de répondre du mieux de ma connaissance. Je vous remets le plan tel qu'il existe actuellement parce que je trouve ça important de préciser ça, les conditions qu'on retrouve actuellement.

3115

La rue Richmond n'existe pas ; en principe, c'est une propriété privée et en ce moment, les gens s'ils ont à traverser ce secteur-là, c'est de traverser au travers un stationnement. Donc, disons que l'accès au Canal ou l'accès entre cette partie et le quartier se fait très difficilement quant à moi actuellement.

3120

Alors, dans le projet, c'est sûr que cette rue va être réouverte, cédée et entièrement publique. Donc, ce qui facilite beaucoup l'accès entre la rue Centre, le projet et le Canal Lachine. Dans les projets de l'arrondissement, il est prévu la piste cyclable sur de Montmorency et l'ouverture évidemment sur le parc central. Donc, je pense que le projet va quand même réagir ou être en interface avec le quartier.

3125

Et je comprends un peu la préoccupation. En fait, je n'y peux rien. Si on pouvait tourner le bâtiment, vous avez raison, je le ferais. Mais je reviendrai peut-être au plan de rez-de-chaussée parce qu'il est peut-être assez... Actuellement ces entrées-là existent. Ce n'est pas fait de toutes parts, mais les gens accèdent au bâtiment, s'arrêtent ici, il y a une personne qui contrôle l'entrée, ça s'arrête là.

3130

3135

Ce qu'on propose dans le fond, c'est de permettre de traverser, d'arriver jusqu'ici, d'avoir une autre entrée. Ce n'est pas de faire de cette entrée-là l'entrée principale, c'est juste de faire en sorte qu'on puisse traverser le bâtiment et aller d'un secteur à l'autre. Mais il est clair pour nous que cette entrée-là va rester encore une des entrées de l'immeuble. Elle peut paraître moins importante parce que, qu'est-ce que vous voulez, ça nous obligerait à percer la façade, ce qu'on ne veut pas faire, mais cette entrée-là existe.

3140

3145 Donc, pour nous, comment je dirais, il y a une espèce de fluidité quand même entre le quartier, passer à travers le bâtiment, accéder jusqu'au Canal. Je crois qu'on aide peut-être beaucoup à créer le lien entre la rue Centre et probablement la rue St-Patrick que c'est le cas actuellement. Puis je vois difficilement comment on pourrait convaincre les gens de dire : «On va ouvrir davantage le bâtiment, l'éventrer, le fenestrer plus pour lui donner plus de transparence», parce que je crois que ce ne serait pas accepté du point de vue du patrimoine en tout cas, ce serait difficile. Je ne sais pas si je réponds un peu à votre...

3150 **M. JEAN PARÉ, président:**

3155 J'aimerais me tourner du côté de la Ville pour savoir si dans un cas comme celui-ci où on a un grand bâtiment dont on veut préserver les caractéristiques architecturales, mais en même temps qui représente... qui a toujours représenté et qui représente sans doute encore un pôle d'activité économique absolument important dans Pointe-St-Charles, comment s'assurer qu'il n'y a pas de coupures qui s'installent progressivement ? Est-ce qu'il y a des façons de favoriser une insertion qui va favoriser autant visuellement qu'au point de vue de circulation les liens avec Pointe-St-Charles ?

3160 **Mme JULIE NADON:**

3165 C'est sûr que visuellement, on en a parlé effectivement du côté patrimoine ou juste des volontés de base de l'arrondissement de percer le bâtiment. Pour nous, c'est inacceptable. Donc, on doit travailler avec une seule entrée ou même deux à la limite sur la rue Richardson.

3170 Je pense qu'il y a d'autres façons de faire aussi, comme expliquait monsieur Dufresne. Le fait d'ouvrir le mail, d'amener la convivialité au niveau du rez-de-chaussée, que ce soit au centre du Nordelec ou que ce soit sur St-Patrick va venir, je pense, installer au fil des mois, au fil des années une habitude de s'approprier ce lieu public.

3175 Donc, le lieu va devenir public alors qu'actuellement il est privé. Je me tournerais aussi du côté de l'îlot «B» ou du côté de la rue Montmorency où là aussi on a voulu avec Richmond et Montmorency se réapproprier ces espaces publics et c'est dans ce sens-là. C'est clair que ce soir, on parle d'un projet en particulier sur principalement trois quadrilatères, mais c'est un projet que l'arrondissement a vu comme s'intégrer dans le quartier de Pointe-St-Charles et de voir à ce qu'il y ait une bonne intégration que ce soit à court ou à long terme.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3180

Dites-moi, Madame Nadon, est-ce qu'il y a des projets pour favoriser et soutenir la revitalisation par exemple de la rue Centre ?

**Mme JULIE NADON:**

3185

Au niveau, je dirais, de l'accompagnement, il y a de l'arrondissement ou bien le travail que j'expliquais plus tôt au niveau de RÉSEAU, donc, du centre local de développement où on peut interagir avec l'ensemble des commerçants ou faire de l'accompagnement pour, je dirais, dans une étape où on pourrait les accompagner dans des programmes, actuellement on a regardé de travailler avec soit *Convercité* ou avec *Fondation Rue Principale*, qui sont des organismes qui aident à la cohésion commerciale et qui aident justement à installer une vitalité qui peut-être n'est plus là.

3190

En terme de subvention, je vais me répéter aussi au niveau des programmes qui sont actuellement en cours d'analyse pour la Ville, mais il est clair que oui, il y a ces organismes et l'arrondissement peut travailler avec ces organismes-là pour susciter une activité commerciale supplémentaire.

3195

**M. JEAN PARÉ, président:**

3200

D'accord. Monsieur Duteil, aviez-vous une deuxième question ?

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3205

Mais je n'ai pas eu ma réponse à la première. Pourquoi faire que les promoteurs ne parlent pas du quartier de Pointe-St-Charles dans la présentation ? Ça été ma question. O.K. Je comprends qu'on m'a répondu comme ça, mais on ne m'a pas répondu à ma question principale, Monsieur.

3210

**M. JEAN PARÉ, président:**

Très rapidement, est-ce que c'est un choix que vous avez fait de ne pas vraiment parler de Pointe-St-Charles ?

3215

**M. MICHEL DUFRESNE:**

Dans les limites du 20 minutes, oui. Mais dans l'étude de monsieur Langlais, il y a un profil sociodémographique, oui.

3220 **M. ROGER LANGLAIS:**

Tout à fait.

3225 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Qui est fait de la population du quartier de l'arrondissement Sud-Ouest. Donc, on décrit très bien le profil, les revenus, les groupes d'âge, etc. L'analyse de marché aussi résidentiel définit un peu les différents bassins de clientèles potentielles qui se situent à peu près dans ces secteurs-là. Donc, on définit vraiment où seraient ces clientèles et ce n'est pas des clientèles qui sont très loin.

3230  
Je ne me rappelle plus quel pourcentage, mais je crois que monsieur Langlais avait identifié qu'il y avait 60% de cette clientèle qui était locataire et qui avait cette possibilité d'acquérir leur première propriété à même ces bassins de population. Donc, notre clientèle est dans l'immédiat, elle est autour.

3235 **M. ROGER LANGLAIS:**

3240 Et j'ajouterais qu'on a fait aussi dans un des documents un inventaire de tous les établissements commerciaux qu'on trouve sur la rue Centre, de toutes les sortes, puis même des organismes non commerciaux pour essayer d'avoir un portrait, puis aussi pour déboucher sur une suggestion de compléter, si vous voulez, l'offre commerciale qui existe déjà de manière à ne pas tuer le commerce local, mais l'aider à progresser aussi.

3245 **M. JEAN-GUY DUTEIL:**

Il y a l'aspect humain et l'appartenance...

3250 **M. JEAN PARÉ, président:**

Vous pourrez aussi faire valoir votre point de vue plus tard. Est-ce que vous avez une deuxième question ?

3255 **M. JEAN-GUY DUTEIL:**

Oui, oui. Ma deuxième question, c'est à la Ville, mais c'est les autres questions que j'avais, on les a passées avant moi. Il y en avait qui étaient plus intelligents que moi, mais en tout cas... qui ont mis leurs noms avant, mais là, je ne veux pas être méchant, mais c'est ça.

3260 **M. JEAN PARÉ, président:**

Vous adressez votre question à moi, Monsieur.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**



3265 O.K. Je demande à la Ville, parce qu'ils sortent en *gang* quand ils sortent : Est-ce que c'est la première fois qu'ils participent à une consultation publique ? Parce qu'au niveau de la présentation, on avait de la misère à voir, et ça, c'est un commentaire en même temps, mais c'est une question, c'est-tu la première fois... on va me répondre qu'il y en a plusieurs, mais en même temps je passe mon commentaire comme quoi on avait de la misère à lire. On ne pouvait pas suivre beaucoup parce que c'est loin.

3270 Est-ce qu'il n'y a pas des écrans plus hauts ? Sinon, il y a des budgets qui manquent et malheureusement, on a perdu madame dans ses données parce qu'on ne pouvait pas lire avec vous parce que j'en suis un, moi, que j'aime ben avoir un document ou ben quelque chose en écoutant. Même chose avec vous autres un peu. Il y a ce problème-là qui existe. Vous avez un problème en tant que président, et madame, d'exiger un petit peu plus que ça. Ça fait que la prochaine fois...

**M. JEAN PARÉ, président:**

3280 On en prend note, Monsieur Duteil.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3285 ...un petit peu de café, s'il vous plaît, la prochaine fois. Merci beaucoup.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3290 Merci à vous. Écoutez, on installe toujours nos équipements dans les salles... on essaie d'abord de s'installer le plus près possible du projet et de la population concernée. C'est une salle ici qui a des qualités et des défauts ; elle a la qualité d'être grande, bien éclairée...

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

3295 Elle la qualité que la population est là itou.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3300 La population est tout près. Elle a peut-être le défaut d'être très sonore et ensuite que même notre équipement, il y a des limitations aussi. Disons qu'on essaie d'apprendre de toutes les consultations.

**M. JEAN-GUY DUTEIL:**

Si vous avez besoin de consultants, on peut vous aider.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3305

Voilà. Merci beaucoup, Monsieur. Ça va. Alors, écoutez, je vais prendre une dernière personne ce soir sur la liste que j'ai sous les yeux. Là, j'avais monsieur Gerald McIntyre ; est-ce qu'il est ici ? De toute façon, ces gens-là, on les rappellera demain au besoin. Est-ce que monsieur George McCray est ici ? Est-ce que Donald Nolet est ici ? Et est-ce que Jocelyne...  
3310 Ah. Voilà. Merci, Monsieur. Alors, c'est à vous l'honneur de clore la soirée. Donc, votre première question, Monsieur Nolet ?

**M. DONALD NOLET:**

3315 Un court préambule. Je suis résident de la rue Augustin-Cantin, presque à l'ombre du projet dont on parle ce soir et évidemment la Ville, lorsque le projet va se réaliser, va encaisser plusieurs millions en terme d'impôt foncier et dans le quartier, il y a des grands besoins et mes deux questions vont avoir rapport avec l'impôt foncier. C'est-à-dire, la première question, c'est : Est-ce que la Ville serait disposée à ce qu'avec le projet, il y ait plus que 15% de logements sociaux ?  
3320

Je comprends qu'actuellement, c'est ça qui est prévu, 15% de logements sociaux. Ma question, donc : Est-ce que la Ville avec les fonds... avec l'impôt foncier qu'elle récoltera en surplus serait prête à ce qu'il se construise, à part évidemment, sur un autre site, plus que 15% de logements sociaux ?  
3325

**M. JEAN PARÉ, président:**

Moi, je vois deux aspects dans votre question, Monsieur Nolet. C'est : Est-ce que dans le cadre d'un projet comme celui-là, la Ville peut faire valoir des attentes supérieures à 15%, mais  
3330 peut-être que deuxièmement, ça rejoint la dernière partie de la question de monsieur Nolet, dans le secteur Pointe-St-Charles, est-ce qu'il y a d'autres projets de logement social à relativement court terme qui seraient susceptibles de contribuer à combler les besoins ? Madame Nadon ou madame Davies ?

**Mme JULIE NADON:**

Je vais donner la parole à madame Davies.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3340 Madame Davies. Merci.

**Mme JULIA DAVIES:**

Je vais commencer avec...

**M. JEAN PARÉ, président:**

3345 Pardon ?

**Mme JULIE NADON:**

3350

En fait, c'est deux questions un peu différentes.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3355

Mais commencez par la question de monsieur Nolet. Est-ce que la Ville peut envisager plus que 15% dans un quartier comme ça ?

**Mme JULIA DAVIES:**

3360

Effectivement, c'est sûr que la Ville va recevoir plus de revenus, de taxes foncières une fois que ce projet est construit à terme, mais il n'y a pas de lien directement entre la construction de logements sociaux, puis les revenus de taxes dans le sens qu'actuellement la façon dans laquelle les logements sociaux sont subventionnés, ils sont subventionnés à 50% ou à 50% ou 60% selon le programme en vertu duquel ils sont construits par le gouvernement du Québec et

3365

15% par la Ville de Montréal.

Donc, la grande portion des coûts vient du gouvernement du Québec. Si on pouvait en faire plus, on en ferait plus, mais à chaque année, comme j'ai expliqué tantôt, on est dans une position actuellement où on sait quelle est notre allocation pour l'année prochaine, en fait l'année

3370

2006-2007, mais après 2007, on ne sait pas encore quelle va être notre allocation et ce n'est pas nous qui sommes les premiers... en fait, on subventionne une partie, mais pas la grande partie. Ça ne dépend pas juste de nous autres.

C'est sûr que quand le gouvernement nous annonce qu'il y a des budgets pour faire du logement social, l'objectif de la Ville est d'être capable d'appuyer les budgets qui sont proposés par le gouvernement du Québec.

3375

**M. JEAN PARÉ, président:**

3380

Je vais laisser monsieur Nolet poursuivre sa deuxième question avant de revenir peut-être sur le point que j'avais soulevé. Allez-y, Monsieur Nolet.

**M. DONALD NOLET:**

3385

Ma deuxième question, ça a rapport au transport. On en a déjà parlé. En fait, comme préambule, juste vérifier si j'ai bien compris ce qui se passe. C'est que lorsque la Ville a fait son exposé, ils ont dit qu'il y avait un règlement ou en tout cas quelque chose, un critère qui faisait qu'il fallait construire un minimum de stationnement par unité, c'était 1 stationnement par 2 unités si ma mémoire est bonne.

3390

Et de l'autre côté, le promoteur nous a dit que lui, il n'a pas intérêt à en construire un si grand nombre que ça. Alors, ce que moi je comprends, c'est que c'est comme la Ville qui oblige à avoir autant de stationnement dans ce projet.

3395 Ma question alors : Est-ce que la Ville serait prête à réviser sa position sur l'exigence d'un minimum de stationnement et à la place, de remplacer ça par du transport en commun ?

**M. JEAN PARÉ, président:**

3400 Très bien. Voulez-vous répondre, Madame Nadon, peut-être en donnant de l'information sur les exigences minimum et maximum de stationnement?

**Mme JULIE NADON:**

3405 Oui. Peut-être si vous permettez, je vais juste remettre mon acétate, même si effectivement c'est petit et pas très clair. Voilà.

3410 Il faut comprendre que les minimum qu'on a indiqués amènent à un nombre d'unités de stationnement qui est deçà de ce qui a été présenté par le promoteur. Donc, si on prend par exemple le ratio de 1 unité de stationnement pour 2 logements dans le cas du résidentiel, puis qu'on prend les ratios au niveau du commercial, bureau d'une unité par 120, si je ne me trompe et si je me souviens bien de mes calculs, on arrive plus autour de 1 100, 1 200 unités de stationnement.

3415 Donc, le choix, le premier choix qui vous a été présenté ce soir de 1 600 cases est au-dessus de ce qui était demandé actuellement comme minimum à la réglementation.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3420 Est-ce à dire que l'offre se situe entre le minimum et le maximum ? Est-ce que c'est ça ?

**Mme JULIE NADON:**

3425 Actuellement, l'offre qui est présentée dans le projet se situe exactement entre le minimum qui serait 1 100 environ si on répondait aux normes minimales et le maximal, c'est ce qui est généré par l'occupation réglementaire des étages, donc, qui serait de 1 600.

3430 Donc, l'offre qui est présentée actuellement est de 1 600 selon les usages qui sont autorisés par les étages.

**M. JEAN PARÉ, président:**

Ça répond, Monsieur ? Est-ce que vous avez un complément ?

3435 **M. MICHEL DUFRESNE:**

Je voudrais juste préciser.

3440 **M. JEAN PARÉ, président:**

Très rapidement.

**M. MICHEL DUFRESNE:**

3445 Actuellement, on a 500 cases de stationnement extérieur. Dans le projet à terme, il y aurait selon la proposition qui est du 5 septembre, il y aurait 562 cases pour la partie commercial/bureau ; donc, c'est-à-dire qu'on a 62 cases de plus que ce qu'il y a actuellement et on offrirait... j'ai 999, ça fait un drôle de chiffre, mais on aurait à peu près un ratio d'une case par logement dans le projet. Donc, autour de 1 000 cases pour 1 015 logements.

3450

Ça, c'est l'hypothèse qui est dans le document. Ce qu'on est en train de regarder, et c'est ce que je présente dans le tableau, je suppose probablement que les chiffres sont trop petits, c'est qu'on aurait plutôt une offre de stationnement de 630 cases pour la partie commercial-bureau parce que quand même, le 500 case est à peu près à la limite de ce qu'on a actuellement, ce qui est peut-être trop peu, et on réduirait un peu notre offre en résidentiel.

3455

Donc, on aurait plutôt l'équivalent de .9 case par logement, c'est-à-dire un petit peu moins d'une case par logement. Donc, essentiellement ce qu'on fait, c'est d'essayer d'équilibrer l'offre un peu plus commercial/bureau versus un peu moins dans le domaine de l'habitation.

3460

Le marché en ce moment résidentiel est plus autour, je vous dirais, un peu moins qu'une case par 2 logements que les gens achètent. C'est-à-dire que le marché fait en sorte que les gens n'achètent pas automatiquement une case pour un logement. Règle générale, c'est plutôt une case pour 2 logements. Donc, on vise à réduire un peu notre offre, l'offre globale sur le projet.

3465

**M. JEAN PARÉ, président:**

Et est-ce que la Ville peut quand elle négocie disons autour d'un projet comme ça, parce que vous avez quand même dit qu'il y avait un accord de développement, etc., est-ce que dans vos négociations et dans l'esprit de la réduction de l'automobile, la Ville peut faire des pressions ou des invitations pressantes au promoteur de diminuer le nombre de cases en matière d'habitation ? Ou est-ce que vous fixez carrément des exigences ?

3470

**Mme JULIE NADON:**

3475 On pourrait dans le règlement indiquer un maximum et à ce moment-là, analyser ce serait quoi les implications aussi, parce qu'on est devant un dilemme et je passerais la parole à mon collègue par rapport justement à l'impact, je dirais, du stationnement dans le quartier.

3480 On vit dans le quartier actuellement beaucoup d'empiètement sur la rue Centre au niveau de l'occupation des vitrines commerciales par les employés du Nordelec. Au niveau des résidents futurs, c'est important aussi de répondre à cette demande tout en essayant de garder un équilibre au niveau du développement durable.

3485 Mais techniquement pour répondre directement à la question, on pourrait indiquer un maximum au niveau de la réglementation qui correspondrait à de moindres unités et moindres d'occupation dans les plans architecturaux qui sont présentés.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3490 D'accord. Je retiens par ailleurs de votre réponse que vous ne l'avez pas fait jusqu'à maintenant parce qu'il y a aussi d'autres types d'usages, puis il y a un équilibre à garder.

**Mme JULIE NADON:**

3495 Il y a d'autres types d'usages et il y a un équilibre à tenter de rechercher au niveau des occupations.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3500 Madame Lauzon ?

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

3505 C'est seulement pour une clarté. Il y a quand même un minimum et maximum de prévus actuellement dans le règlement, dans le projet de règlement ?

**Mme JULIE NADON:**

3510 Dans le projet de règlement, il y a un minimum et le maximum s'applique avec les usages qui sont autorisés par étage. Donc, au niveau du stationnement, on est venu par exemple autoriser du niveau 2 au niveau 4, je donne un exemple, je ne les ai pas sous les yeux, au niveau du Nordelec, on est venu spécifier exactement à quel endroit ils peuvent s'implanter.

3515 Donc, on ne pourrait pas par exemple transformer un étage rez-de-chaussée, exemple, complet du Nordelec en stationnement ou rajouter un 3<sup>e</sup> sous-sol au niveau de l'îlot «B» en stationnement parce que le règlement ne le permet pas.

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

3520           Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3525           D'accord. Monsieur Nolet, je pense que c'est ce qu'on pouvait aller chercher comme information.

**M. DONALD NOLET:**

3530           Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

              Merci. Pardon, Madame Lauzon, une question ?

3535           **Mme HÉLÈNE LAUZON:**

              Oui. En fait, je me demandais, Madame Nadon, si c'était possible d'avoir pour demain soir la réponse que vous m'avez donnée tantôt concernant la possibilité d'aménager un hôtel. Vous avez référé à des dispositions réglementaires. Est-ce que c'est possible de nous apporter cette réponse par écrit demain pour que je puisse comparer les textes réglementaires ?

3540

**Mme JULIE NADON:**

              Que je vous indique quel article par écrit?

3545

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

              Oui. Bien, en fait, une réponse un peu détaillée pour qu'on puisse éventuellement la verser sur le site internet de l'Office.

3550

**Mme JULIE NADON:**

              Parfait.

**Mme HÉLÈNE LAUZON:**

3555

              Merci.

**M. JEAN PARÉ, président:**

3560 D'accord. Écoutez, merci à tous pour votre patience de ce soir. De dire que les gens que j'ai appelés qui n'étaient pas ici, je présume qu'il y en a au moins un certain nombre d'entre eux qui seront ici demain soir. Alors, officiellement, nous allons reprendre ici même à 7 heures demain soir et bien sûr, on pourra ouvrir le registre.

3565 Avant de vous donner la parole, je vais mettre fin à la séance et demander à madame... Vous avez de l'information à donner ? Excusez-moi. - C'est parce que je veux aussi donner congé à la sténotypiste à un moment donné - Alors, Madame Nadon ?

**Mme JULIE NADON:**

3570 Excusez-moi, j'aurais une question d'éclaircissement, s'il vous plaît. Concernant l'intervention sur le protocole de Kyoto et les volontés de la Ville, est-ce que je dois demain apporter des précisions ou si on a reporté l'information sur le site de la Ville, internet, et sur le site de l'Office ?

3575 **M. JEAN PARÉ, président:**

J'aimerais dans toute la mesure du possible que vous arriviez au moins avec un élément de réponse demain.

3580 **Mme JULIE NADON:**

Parfait.

3585 **M. JEAN PARÉ, président:**

Que ce soit peut-être quelques références ou explications rapidement et je vous donnerai le temps d'y répondre verbalement en début de séance d'une façon ou d'une autre. Alors, je mets fin à la séance officiellement.

3590 \*\*\*\*\*



3595

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

3600

ET J'AI SIGNÉ:

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**