

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme NICOLE BRODEUR, présidente  
M. HABIB EL-HAGE, commissaire ad hoc  
Mme NATHALIE ZINGER, commissaire ad hoc  
M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

**TERRAINS NORDELEC**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 2

---

Séance tenue le 30 octobre 2023, 18 h  
Bureaux de l'OCPM  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE D'OPINIONS DU 30 OCTOBRE 2023

|   |   |
|---|---|
| Mot de la présidente de la commission ..... | 1 |
|---|---|

### PRÉSENTATION DES OPINIONS ET MÉMOIRES

|   |   |
|---|---|
| Mme Karine Triollet et M. Simon Paquette, Action-Gardien..... | 3 |
|---|---|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| M. Paolo Pazzia, citoyen ..... | 21 |
|--------------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| Mme Marianne Cloutier, Syndicat de copropriétés<br>Le Nordelec Lofts Authentiques N1..... | 24 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| M. Denis Charron et Mme Jocelyne Bernier, Cité des Bâisseurs ..... | 42 |
|--|----|

### PAUSE

|   |    |
|---|----|
| M. Dinu Bumbaru, Héritage Montréal..... | 59 |
|---|----|

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Mme Louise Paquin, citoyenne ..... | 74 |
|------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| M. Guillaume Vincent, citoyen/Syndicat de copropriétés<br>Le Nordelec Condos Urbains – Tour 1..... | 55 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Rectifications du promoteur Allied..... | 99 |
|---|----|

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>MOT DE LA FIN</b> ..... | 101 |
|----------------------------|-----|

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

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

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

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

15           Je m'appelle Nicole Brodeur. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation. Je suis accompagnée par les commissaires Nathalie Zinger et Habib El-Hage. Nous sommes aussi appuyés dans nos travaux par l'analyste Marc-André Lapointe qui est à ma droite ici.

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

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

30

Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

35

Voici comment se déroulera la présente séance. Nous allons entendre successivement sept présentations, entrecoupées d'une pause vers 19 h 30. Chaque intervenant disposera de dix minutes pour exposer son opinion, après quoi les commissaires prendront dix autres minutes pour échanger avec eux ou elles.

40

La webdiffusion de la séance sera disponible dès demain sur le site de l'OCPM et sur YouTube. Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

45

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement Le Sud-Ouest et/ou du promoteur Allied Properties, pourront utiliser leur droit de rectification dès la fin de cette séance ou dans les 48 heures suivant l'envoi des fichiers vidéo des présentations. Dans ce dernier cas, les rectifications seront écrites ou rendues disponibles sur le site Web de l'Office à la page de la consultation.

50

À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation, en feront un rapport et soumettront des recommandations. La présidente de l'Office soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

55

Alors je rappelle aussi que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

---

**Mme KARINE TRIOLLET ET M. SIMON PAQUETTE**

**Action-Gardien**

60

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors sans plus tarder, accueillons nos premiers intervenants, madame Karine Triollet et monsieur Simon Paquette de l'organisme Action-Gardien.

65

Alors je vous rappelle, ce que vous savez sans doute aussi bien que moi, que vous disposez de dix minutes pour exposer votre opinion. Ensuite mes collègues et moi auront dix minutes pour échanger avec vous. Alors on vous écoute.

70

**M. SIMON PAQUETTE :**

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

75

Bonsoir, Monsieur.

**M. SIMON PAQUETTE :**

80

Ça marche bien, oui. Donc moi c'est Simon Paquette. Je suis avec ma collègue Karine Triollet. Donc, on est ici pour Action-Gardien, donc la corporation de développement communautaire de Pointe-Saint-Charles.

85

Donc, Action-Gardien regroupe 25 organismes communautaires du quartier Pointe-Saint-Charles et collectivement, on œuvre pour la défense des droits, le changement social,

la mobilisation citoyenne et particulièrement pour l'amélioration des conditions de vie et du territoire.

**LA PRÉSIDENTE :**

90

Oui.

**M. SIMON PAQUETTE :**

95

Donc, nos objectifs pour le développement du site du Nordelec sont que la communauté soit une partie prenante de la planification, qu'il y ait un maximum d'actions contre la gentrification, que le projet contribue à répondre aux besoins locaux, notamment sur la question des logements sociaux et des emplois, que notre cadre bâti soit épanouissant, par exemple, sur les enjeux de patrimoine et de sécurité routière.

100

Pour s'assurer de répondre à ces besoins, on demande de garantir ces objectifs à travers tous les devis règlementaires disponibles. Or, c'est l'inverse qu'on constate sur ce projet.

105

Le promoteur veut garder toutes les options ouvertes pour faire seulement de l'emploi ou des logements ou un mix des deux. Nous n'avons aucune idée en quelle proportion, ni quels types d'emploi ou logements seront finalement créés et le projet de règlement nous assure peu de retombées positives.

110

Forcément, on se questionne sur le sens de cette consultation : pourquoi être si flou sur les usages visés alors que les impacts sur l'intégration sociale, économique et bâti varient selon les usages développés. Donc l'utilisation de l'article 89 devrait être beaucoup plus claire et balisée, selon nous.

115 On demande donc de ne pas recommander l'adoption du règlement proposé, sauf si des conditions viennent mieux encadrer le projet. Je vais maintenant détailler ces conditions, selon nous.

120 D'abord la question du logement, donc comme on peut voir en plus foncé sur cette carte, il y a de nombreuses personnes en situation de pauvreté dans le quartier. Donc dans l'environnement du Nordelec, donc dans le Nord-Est du quartier, on parle de 20 à 50 %, donc c'est énorme et c'est directement lié au coût pour se loger.

125 Or, construire encore des milliers de condos, comme à Griffintown ou au centre-ville ou comme c'est proposé, ce n'est pas ce qui va répondre à la crise du logement. On constate que ce site de développement a plutôt exacerbé la gentrification et le départ des familles de nos quartiers.

130 Aujourd'hui, il est quasi impossible de trouver un 4 ½ en bas de 1 500 dollars. En ce sens, il faut beaucoup plus de logements sortis du marché spéculatif, réellement abordables et pérennes.

135 De plus, on refuse l'interprétation de la Ville selon laquelle le promoteur n'aurait pas à faire de contribution au logement social et communautaire. La Cité des Bâisseurs et la COOP Le Chalutier sont des contributions issues d'un autre projet, d'un autre promoteur et surtout, issues d'une entente échue.

140 On demande donc de ne pas considérer ces contributions et de réaliser un minimum de 40 % de logements sociaux et communautaires. Également que ce soit, sinon, que ce soit... en fait, on demande aussi que ce soit du logement locatif, qui soit construit, et que l'usage Airbnb soit clairement interdit. À défaut, on préfère qu'il n'y ait aucun logement. On a déjà assez de luxe dans le quartier.

145 Ensuite, la mixité et les emplois. Comme on peut voir sur cette carte, les îlots A et B sont situés dans un secteur jaune, un secteur à usage mixte, en transition vers le rouge, le triangle Nord, un secteur strictement en emploi.

150 Ces plans issus du plan de développement nord Pointe-Saint-Charles adoptés en 2017 par l'arrondissement et que nous appuyons entièrement. Nous sommes en faveur de la mixité d'usage pour Le Nordelec, mais ça ne doit pas devenir un précédent pour le triangle Nord.

155 Donc, nous constatons que dans les secteurs centraux et énormément dans le Sud-Ouest, lorsque l'habitation embarque, plus rentable, c'est l'emploi qui quitte. Donc on a besoin d'une diversité d'emploi, comme de l'industriel léger, des espaces de productions, des OBNL et il faut des locaux abordables pour tous ces usages, ainsi que l'embauche locale.

160 C'est la vitalité de la ville qui est en jeu. Pour protéger cette mixité souhaitée à long terme, on propose que le projet de règlement limite le résidentiel, s'il y en a, à 50 % de la superficie de l'îlot B.

Passons maintenant à la mobilité. On a pu constater à travers l'étude d'impact sur les déplacements que le projet aura un impact important, particulièrement en heures de pointe.

165 Sur ces cartes, on peut voir la différence avant/après des conditions de circulation les soirs de semaine. En ce moment, les rues du secteur sont déjà congestionnées et dangereuses pour la mobilité active, notamment aux intersections.

170 Le projet prévoit 900 cases de stationnement et l'étude nous apprend qu'elles vont ajouter 714 véhicules sur nos rues le matin et 788 le soir. C'est intenable.



175 Quand on offre autant de stationnement, on crée la demande. Il faut renverser l'équation comme l'indique la politique de stationnement de Montréal. On souligne d'ailleurs qu'il y a, il semble y avoir une erreur, en fait, dans l'étude en affirmant qu'il y a des minimums de stationnement exigés par l'arrondissement. Ce n'est plus le cas depuis trois ans, après vérification.

180 Ensuite, on demande de réduire, donc en conclusion, en fait, on demande de réduire significativement les stationnements qui sont prévus et qu'il y ait aussi plus d'unités qui soient dédiées à l'autopartage. On sait que chaque véhicule partagé réduit d'environ dix véhicules individuels.

185 Finalement, le promoteur n'est pas le seul responsable. On demande que la ville prenne acte de la situation pour améliorer le transport actif et collectif et sécuriser les rues du quartier maintenant et en amont du projet.

190 Finalement, on va vous parler un peu de patrimoine. Donc beaucoup d'interventions écrites et orales ont porté sur la question des hauteurs. On appuie totalement la demande de se limiter à 25 mètres plutôt que les 44 qui sont proposés.

195 L'image qu'on peut voir, réalisée par l'équipe du promoteur, démontre bien que des immeubles massifs et de grandes hauteurs ne permettront pas de mettre en évidence dans le paysage un des bâtiments patrimoniaux les plus importants du secteur. On demande donc de retourner à la table à dessin et que s'il y a des hauteurs, ça ne devrait pas dépasser 10 % du terrain.

En somme, voici nos conditions pour réaliser le projet :

200 La Ville ne doit pas offrir une carte blanche au promoteur alors qu'il y a plusieurs problèmes urgents à régler et des leviers règlementaires disponibles.

La Ville soit s'assurer d'inclure de nouveaux logements sociaux et communautaires, de limiter le résidentiel à 50 % des superficies sur l'îlot B, de réduire significativement les stationnements qui sont proposés et de limiter les hauteurs à 25 mètres.

205 En conclusion, reprenez que le projet doit être mieux encadré et doit être l'occasion de développer le tissu socio-économique du quartier et répondre aux besoins locaux, mener à une mobilité durable et des rues sécuritaires pour toutes les générations et mettre en valeur le paysage, notre architecture, notre patrimoine.

210 Merci pour votre attention et on va être là pour les questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

215 Merci beaucoup. Moi j'aurais peut-être une, pour commencer une première question qui concerne l'emploi. À la page 34 de votre mémoire, c'est la recommandation 3.3 où, entre autres, vous demandez de protéger l'usage strictement en emploi du triangle Nord à l'Est, bon, conformément au plan d'intervention Pointe-Saint-Charles Nord.

220 Vous faites référence aussi au plan directeur de mise en valeur de Bridge-Bonaventure, et d'ainsi reconnaître qu'un usage mixte sur l'îlot B ne doit pas créer de précédent pour le triangle Nord.

225 Sachant la nature des emplois qui sont créés en ce moment dans l'îlot A et puis connaissant aussi la vocation de la compagnie propriétaire, de Allied, là, en quoi est-ce qu'il y aurait une concurrence, mettons, déloyale, disons, entre les emplois qui se retrouvent dans le triangle Nord et puis ce qui pourrait se retrouver dans l'îlot B, mettons ?

230 **Mme KARINE TRIOLLET :**

En fait, ce n'est pas une question de concurrence déloyale. C'est plutôt le fait que s'il y a une mixité d'usage sur l'îlot B...

235 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui ?

240 **Mme KARINE TRIOLLET :**

... on ne veut pas que de facto ça donne un signal ou que ça crée un précédent pour qu'il y ait de la mixité d'usage aussi dans le triangle Nord Pointe-Saint-Charles.

245 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah c'est l'effet...

**Mme KARINE TRIOLLET :**

250 C'est ça, c'est l'effet domino qu'on crée...

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

255

**Mme KARINE TRIOLLET :**

... qu'on craint. En fait...

**LA PRÉSIDENTE :**

260

Oui.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

265

... on est très contents que la ville propose dans son plan directeur de protéger la vocation strictement...

**LA PRÉSIDENTE :**

270

Oui.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

275

... emploi de ce petit triangle Nord Pointe-Saint-Charles.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

280

**Mme KARINE TRIOLLET :**

... et donc qui donne suite aussi à une recommandation de l'arrondissement dans son plan de Nord Pointe-Saint-Charles de 2017. Donc, nous ce qu'on veut c'est vraiment qu'on ne vienne pas, en fait, créer un précédent. Donc, on comprend la...

285

**LA PRÉSIDENTE :**

290 Qui nuirait à la vocation du triangle.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

295 Par ailleurs, on est en faveur de la mixité d'usage pour l'îlot B.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

300 **Mme KARINE TRIOLLET :**

On pense que ça prend aussi une diversité, donc de types d'emplois qui sont créés, pas juste du ITech, mais aussi comme on l'a écrit dans notre mémoire...

305 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

310 ... des espaces de production, et cetera, mais on veut qu'il y ait une mixité d'usage, que cette mixité d'usage ne crée pas un précédent.

**LA PRÉSIDENTE :**

315 Parfait. C'est très bien. Question de... Habib, veux-tu y aller ?

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

Oui, je peux y aller.

320

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

325

**LE COMMISSAIRE :**

À la page 35, vous dites, bien c'est dans les recommandations : « Pour les nouveaux usages, envisager des maximums équivalents à une unité pour quatre logements et à une unité pour 200 à 300 mètres carrés de superficie de bureaux et commerces. » Sur quoi vous vous basez pour cette argumentation ?

330

**Mme KARINE TRIOLLET :**

Très bonne question.

335

**M. SIMON PAQUETTE :**

Très bonne question. En fait, disons, je pense que l'esprit de la proposition c'est vraiment qu'on veut réduire la quantité de stationnement, considérant l'étude de déplacement, qui comme on constate, ça va juste mener à vraiment vraiment beaucoup de circulation.

340

Donc, en fait, ça c'est une proposition à l'étude, en fait, qu'on a... on est allés voir en fait c'était combien de... c'était quoi les normes, en fait, actuelles à l'arrondissement puis on a essayé de voir comment qu'on peut réduire en fait et pour les commerces et bureaux.

345

Puis, en fait, on arrivait dans le fond, on constatait qu'il fallait que ce soit plus élevé que c'est en ce moment pour les commerces et bureaux.

350 Donc on a... c'est un ordre de grandeur de 200 à 300, mais ce n'est pas, on n'a pas un chiffre précis qu'on propose ce soir.

**LE COMMISSAIRE :**

355 C'est une proposition que vous faites ?

**M. SIMON PAQUETTE :**

Oui.

360 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Puis le un pour quatre, c'est des normes qu'on retrouve dans le logement social et communautaire, t'sais qu'on propose d'étendre et donc d'appliquer pour tous les types de logement.

365

370 Par contre, effectivement on ne va pas se prétendre spécialiste sur le nombre de mètre carré de superficie de bureau par case de stationnement, mais ce qu'on veut surtout inviter la commission, enfin les commissaires, la Ville de Montréal et le promoteur c'est à réfléchir à des normes et des ratios qui vont permettre de réduire de façon vraiment substantielle le nombre de case de stationnement parce que ce qu'on met de l'avant, c'est qu'en en offrant autant, on vient créer... t'sais il y a trop d'offres, là, puis ça crée la demande et nous on pense qu'il faut vraiment inverser cette logique de façon très importante.

Donc reprenez l'esprit plus que le nombre de mètres carrés précis.

375 **LE COMMISSAIRE :**

D'accord, merci. Ensuite à la page 25 vous dites : « Pour arrimer l'ensemble des usages, nous suggérons que l'ensemble des unités de stationnement automobile qui ne sont pas destinées aux logements, soient mutualisées pour l'ensemble des personnes qui fréquentent les lieux. » C'est quoi exactement ? Pouvez-vous nous expliquer ?

380

**M. SIMON PAQUETTE :**

Oui, en fait, dans le projet de règlement là même en fait il n'y avait justement pas non plus de définition de ce qui est mutualisé.

385

**LE COMMISSAIRE :**

Oui ;

390

**M. SIMON PAQUETTE :**

Je sais que la définition se retrouve ailleurs dans la présentation, je pense de l'arrondissement. En fait, ce qu'on veut dire, dans le fond, c'est que, par exemple, une personne qui vient travailler le matin au bureau et qui laisse sa voiture dans la journée, bien l'espace est disponible le soir. Il est disponible les fins de semaines.

395

Donc en fait les chiffres aussi qu'on a eus d'occupation, le taux d'occupation concordaient aussi avec le fait que c'est peu fréquenté, donc, les soirs et les fins de semaines. Donc pour nous ça peut être une occasion, s'il y a des commerces, s'il y a des bureaux, bien les personnes qui viennent aux commerces, la fin de semaine et les soirs, ils ont accès à la même place de stationnement. Ça ne crée pas, t'sais, c'est... dans le fond, tu as besoin d'en faire moins puis que tout le monde peut l'utiliser.

400



405 C'est comme, on essaye de faire ça au centre-ville en ce moment avec... en fait, que  
les stationnements des tours à bureaux puissent servir aux personnes qui viennent dans le  
centre-ville. Donc, c'est un peu dans la même logique.

**LE COMMISSAIRE :**

410 C'est plutôt pour moi le terme « fréquenter les lieux », ça peut être un client, par  
exemple, ça peut être...

**M. SIMON PAQUETTE :**

415 Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

420 Donc c'est vraiment très large ?

**M. SIMON PAQUETTE :**

Oui.

425 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

430 C'est bon.

**LE COMMISSAIRE :**

435 Oui.

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

440 Oui, bonjour. Moi c'était plus à la page 20, vous parliez du pourcentage des bâtiments qui auraient une hauteur plus élevée que le 25 ou le 44 mètres, où est-ce que là vous disiez que 58.3 % des bâtiments pourraient être construits à 44 mètres.

445 Je voulais juste comprendre comment est-ce que vous êtes arrivés à décomposer ça puis encore une fois, est-ce que... bien c'est ça. Quels sont les paramètres que vous avez utilisés pour arriver à ce compte-là ?

**M. SIMON PAQUETTE :**

450 Oui, donc en fait on dit, donc sur... en fait, c'est que la formulation, en fait, dans le projet de règlement ça mentionne que ça serait de 65 %... en fait... 44 mètres sur 35 % de la superficie et 25 mètres dans le fond sur le 65 % restant, mais il y a un autre article en fait qui prévoit que le taux d'implantation maximum serait 60 % du terrain.

455 Puis, en fait, dans la formulation de la... sur le 44 mètres en fait, c'est écrit « sur la superficie du terrain » et non sur la superficie du... dans le fond du bâtiment ou du... des immeubles, à moins que c'était une erreur de juste comment ça a été formulé dans le projet de règlement, mais notre compréhension c'est que dans le fond c'est ça, c'est en fait on parle de 35 % sur 60 %, en fait. Donc 35 %... oui, ça représenterait à peu près 58 % des bâtiments qui pourraient être au-dessus de 44 mètres dans le fond.

460

**LA COMMISSAIRE :**

465 Dans le fond, si je comprends bien, c'est que la base de la superficie sur laquelle on  
calcule les hauteurs c'est est-ce que c'est la superficie de l'ensemble du terrain avec ou sans  
la rue de la Sucrierie et/ou la superficie de ce qui peut être construit ? C'est ça la nuance que  
vous apportez ou ? C'est-à-dire est-ce que c'est 35 % de tout le terrain ou c'est 35 % de ce  
qui peut être construit ?

470 **M. SIMON PAQUETTE :**

Bien c'est ça, c'est à notre compréhension dans le projet de règlement, les deux  
parlent du terrain. Donc le terrain, en fait, du 35 % de 44 mètres ça pourrait très bien être le  
35 % uniquement où est-ce qu'il y a le bâtiment et donc que ça pourrait être beaucoup plus  
475 en fait qui est de grande hauteur. Je ne suis pas sûr si c'est clair. C'est-tu clair ?

**LA COMMISSAIRE :**

480 O.K. Merci, je voulais juste comprendre un peu la... les paramètres.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

Mais pour les pourcentages...

485 **M. SIMON PAQUETTE :**

Oui.

490

**Mme KARINE TRIOLLET :**

495 ... ce qui est important de retenir c'est que pour nous, vous l'avez compris, le 44 mètres c'est beaucoup trop. Donc, on propose vraiment de rester au 25 mètres. Si jamais il devait y avoir une sur hauteur, ce n'est pas ce qu'on propose, mais si jamais vous, écoutez finalement c'est vers ça que ça allait, on trouve que le 35 % c'est beaucoup trop important.

500 Donc il faut qu'il y ait un bâtiment qui soit un peu différent ou signature ou peu importe, pourquoi pas. On ne s'oppose pas à ça, mais 35 % ça nous paraît beaucoup trop important.

**LA PRÉSIDENTE :**

505 Ça va ?

**LA COMMISSAIRE :**

Oui.

510 **LA PRÉSIDENTE :**

Moi, j'aurais une question sur la mobilité, mais la mobilité active. Alors vous n'êtes pas très loquaces là-dessus...

515 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Oui.

520 **LA PRÉSIDENTE :**

... dans votre mémoire. Est-ce que... Qu'est-ce que vous en pensez de la mobilité active ? C'est parce que vous parlez des transports publics, transports automobiles, mais qu'est-ce que vous avez comme diagnostic ou analyse de la situation sur les pourtours du Nordelec ?

525

**Mme KARINE TRIOLLET :**

Bien je pense qu'on le nomme quand même là qu'il faut absolument, page 25, qu'il fait absolument que la ville sécurise les déplacements actifs dans le secteur immédiat du site...

530

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

535

**Mme KARINE TRIOLLET :**

... du Nordelec. On pense particulièrement, t'sais, bon Saint-Patrick, Centre, des Seigneurs, et cetera. On parle aussi beaucoup de la rue Wellington où c'est extrêmement dangereux actuellement de traverser, qu'on soit à pied ou qu'on soit à vélo.

540

Donc, il y a plusieurs propositions qu'on a mises de l'avant, des saillis de trottoir, des traverses piétonnes, des feux de circulation à différentes intersections qui sont nommées.

545

On parle aussi d'améliorer la piste cyclable. Pour l'instant, c'est une piste sur Wellington, c'est très dangereux, c'est discontinu, beaucoup de personnes prennent des rues sans piste cyclable. Ce sont des rues qui ne sont pas protégées. Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

550

Non.

**Mme KARINE TRIOLLET :**

555

Absolument, merci de la question, c'est extrêmement important de sécuriser les transports actifs dans tout le pourtour du site.

**LA PRÉSIDENTE :**

560

Parfait.

**M. SIMON PAQUETTE :**

565

Puis ce qu'on voit aussi, en fait, beaucoup comme phénomène dans le secteur surtout sur Saint-Patrick, c'est de l'interblocage. Donc, en fait que les véhicules, en fait quand ils veulent aller sur l'autre... en fait dépasser une intersection, en fait, il y a... ils vont trop vite en fait puis il y a comme un bouchon qui se crée, ce qui fait qu'en fait ils se retrouvent dans les traverses piétonnes. Donc, ça c'est super dangereux pour tout monde.

570

**Mme KARINE TRIOLLET :**

Oui.

575



Over the years, I have proudly considered myself one of the original owners of this building and I have seen the various challenges and changes that have come our way across both Elad and Allied co-ownership.

610 In particular, since Allied became a part of our co-ownership structure, we have faced persistent challenges in adhering to the government's rules, notably certain articles within our declaration. One of the key issues at end is the violation of article 9.5.4, which specifies that any alteration in the designation of a fraction of the building requires a vote from co-owners, as per article 1098 of the CCQ.

615 This means that any attempt to change îlot A designation from residential as it was to now commercial usage, must involve a vote from the co-owners before Allied can claim to represent the owners of the Nordelec in proposals to the City.

620 To this day, that consultation and that vote have not been held, as his true to Allied form in ignoring the rights of co-owners of the building. To put it simply, Allied's proposal, which is currently seeking the City's approval, bypasses our rights as co-owners to influence the building's designation.

625 This raises a fundamental question: Why is Allied advocating to the City on our behalf without consulting us?

630 In my roles of voting member of the Syndicat de la copropriété Le Nordelec, I want to make it clear that I, among many others, firmly reject the current proposal. It feels to adhere to the established processes and procedures of our co-ownership agreement. It is absolutely essential to understand that Allied does not legitimately speak for all co-owners of this building.



635 Therefore, I kindly request that the Commission insist that Allied prove that it has followed the due process stipulated in our co-ownership agreement before further consuming payers time and resources.

640 Thank you for this opportunity, for your attention and I urge you to consider the rights and voices of the co-owners of the Syndicat de la copropriété Le Nordelec, who have a long term vest at stake in this building's future. Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

645 Bien écoutez, je vous remercie beaucoup d'avoir pris la peine de venir rencontrer la commission. Vous comprendrez cependant on prend notes de ce que vous nous dites, cependant on ne peut pas beaucoup intervenir, nous, sur la gestion interne de l'immeuble.

**M. PAOLO PAZZIA :**

650 Je comprends.

**LA PRÉSIDENTE :**

655 ... et on vous entend là-dessus. Je pense que mes collègues seront d'accord avec moi là-dessus.

**M. PAOLO PAZZIA :**

660 Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

665           Alors je vous remercie beaucoup, Monsieur.

**M. PAOLO PAZZIA :**

670           Merci.

---

**Mme MARIANNE CLOUTIER**

**Syndicat de copropriétés Le Nordelec Lofts Authentiques N1**

675

**LA PRÉSIDENTE :**

Bon. Est-ce que... C'est correct ? O.K., oui.

680 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

685           Donc, merci de nous recevoir, je suis ici présente pour représenter le Syndicat de la copropriété Le Nordelec Lofts Authentiques. C'est la copropriété résidentielle qui est implantée dans l'aile Est du Nordelec en gros entre la rue Richardson et la rue Saint-Patrick, donc toute cette façade Est du Nordelec.

690           Force est de constater qu'avec le projet qui a été déposé en consultation via l'article 89-3 que le contrat social qui a été établi entre la Ville et les citoyens du quartier, mais également les résidents qui sont arrivés, sont installés au Nordelec à partir de 2014 et 2015 a... est rompu avec le nouveau projet qui nous est présenté, et malgré le fait que ce contrat-là est quand même très récent, a moins de dix ans.

695 Donc, ce contrat social là est, selon nous, rompu à plusieurs égards au niveau des hauteurs, des usages, du statut de la rue de la Sucrierie. Cette situation-là est d'autant plus préoccupante, selon nous, qu'elle semble s'inscrire aussi dans une nouvelle façon de faire des 89-3 dans le cadre de ce projet-là puis elle est d'autant plus préoccupante qu'elle se réalise sans égards, selon nous, à la planification en cours dans le secteur Bridge-Bonaventure.

700 Donc, je ne présenterai pas ce soir l'ensemble des éléments qui ont été soulevés dans le mémoire, mais je vais en reprendre trois particulièrement.

705 Le premier, le premier élément de ce contrat social là qui est rompu c'est relié à la hauteur, la hauteur maximale de 44 mètres qui est proposée. C'est une augmentation de 75 % des hauteurs autorisées, en passant de 24 à 44 mètres, c'est une augmentation de 75 % des hauteurs autorisées sur l'îlot B.

710 Cette hauteur de 44 mètres dépasse la hauteur du Nordelec qui, au niveau du toit, mesure un peu plus de 39 mètres. Donc, et ça calque la hauteur qui a été autorisée en 2012, elle avait été haussée à 43 mètres, je pense, et ça... virgule 5. Ça calque les hauteurs qui ont été autorisées pour la construction de bâtiments à l'intérieur du volume même du Nordelec, de l'îlot A qui a été autorisé en 2012. Ça reprend cette hauteur-là et ça vient la mettre, pouf, sur l'îlot B, et ça, sans égards aux impacts visuels qui vont impacter la visibilité du Nordelec de près et de loin.

715 On s'est retrouvés comme citoyens dans l'obligation de produire des nouvelles images avec Le Nordelec, l'impact de l'implantation proposée par le promoteur et l'arrondissement sur la façade Est du Nordelec, d'une vue du REM, une vue à partir de la rue Saint-Patrick. En tout cas, il y a trois vues qu'on a été dans l'obligation de se faire produire par un professionnel parce que ces vues-là, on ne nous les montrait pas dans le projet.

720 Le promoteur présentait des vues plutôt du Nord où l'impact était moins grand sur les autres façades du Nordelec quand en réalité c'est la façade Est qui est impactée.

Et ça, ça se fait, selon nous, à l'encontre de ce qui est étudié dans le secteur Bridge Wellington où on avait identifié Le Nordelec comme étant un marqueur territorial d'intérêt  
725 avec d'autres bâtiments du Sud-Ouest, dont il faut renforcer la dominance dans le paysage en limitant les hauteurs des nouvelles constructions à leurs abords.

Alors ça, c'est un plan qui fait l'objet d'une consultation publique et d'une étude par une autre commission de l'OCPM, et ce projet-là qui se situe quelques rues plus loin, arrive et  
730 fait fi de cet élément-là.

Alors qu'est-ce qu'on a fait ici, on est venu cloner ce 44 mètres-là du Nordelec îlot A puis on l'apporte sur l'îlot B, et on a... et on exprime, comme plusieurs autres personnes avant nous, notre inquiétude à ce que ça vienne contaminer tous les autres terrains  
735 industriels de grandes dimensions qui se retrouvent à l'Est et qui s'en vont vers le secteur Bridge Wellington, et ce sans une réflexion de planification plus grande que l'étude d'un projet ponctuel.

Alors aussi, on n'est pas contre le développement, alors c'est pour ça qu'à la séance de questions, on est venu poser des questions sur le taux d'implantation. On est ici en  
740 présence d'un îlot industriel qui pourrait facilement accueillir des bâtiments qui ont beaucoup plus d'emprise au sol, et nous ne croyons pas que les percées visuelles d'est en ouest pour dégager des hauteurs, dégager du terrain qui va... qui serait libre, vont devenir des espaces publics, des espaces intéressants pour les résidents.

À preuve, on a un espace magnifique qui est Le Nordelec avec des grands corridors qui sont accessibles par plusieurs portes tout alentour et qui sont malheureusement bien que  
745 très, très bien aménagés, inoccupés.

750           Donc, des espaces extérieurs non ensoleillés endurent, parce qu'il n'y aura pas  
nécessairement de végétation qui pourra pousser, on ne voit pas comment ces espaces-là  
vont devenir intéressants.

755           Donc, on propose, pour que le promoteur puisse rencontrer peut-être les objectifs qu'il  
a en termes de pied carré à construire, d'augmenter... que l'emprise au sol puisse être  
augmentée. C'est un élément qu'on voit à cet égard-là, qui serait possible.

              Donc ce qu'on demande c'est qu'on revienne à un projet... un retour à un  
projet... au projet initial qui prévoyait un maximum de 25 mètres de hauteur pour l'îlot B.

760           Quant à l'îlot A, on a perdu une très belle occasion de venir voir qu'est-ce que ça a  
l'air l'impact de construire des nouvelles ailes dans Le Nordelec parce que le N2, comme on  
l'appelle dans notre jargon, il y a une aile qui a été construite sur 11 ou 12 étages à même le  
bâtiment, Le Nordelec, et vous verriez par cette analyse-là, il aurait été très facile de voir que  
les logements qui sont situés dans les étages inférieurs n'ont presque pas, sinon pas du tout,  
765           d'éclairage naturel et on est en présence de caisses de résonance importantes.

              Donc, et je crois que la distance entre les deux ailes est de 20 mètres et on propose  
même d'aller à moins que... d'aller vers 11 mètres. Donc pour nous, il y a une analyse qui n'a  
pas été faite à cet égard-là pour arriver à un projet beaucoup plus intéressant en étudiant  
770           qu'est-ce qui a été développé.

              Je vais passer sur l'élargissement des usages commerciaux. Je pense qu'il y avait  
beaucoup de choses qui ont été dites là-dessus, pour m'arrêter davantage sur un autre gros  
élément de notre inquiétude, c'est l'usage du 89-3.

775           Alors, durant la présentation et séance de questions, on est passé d'un... d'une suite,  
d'un nouveau 89-3 à un 89-3 bonifié ou amélioré ou modifié. Donc, pour nous il ne s'agit pas

780 d'un 89-3 qu'on continue. Il s'agit d'un nouveau 89-3 parce qu'à notre sens, les délais qui étaient prévus dans le 89-3 en 2012 sont arrivés à échéance, donc les droits de construction résiduelle que le promoteur avait encore, il les a perdus et maintenant le zonage s'applique. Donc il n'y a plus, selon nous, de 89-3.

785 Donc à cet égard-là, on aurait dû s'attendre à avoir en main l'ensemble des requis de base pour faire l'analyse d'un projet. Tout le monde en a parlé, je vais le souligner aussi, on n'a pas de plans de construction.

790 On a un plan de sous-sol qui nous donne toutes les cases de stationnement, mais on ne sait pas comment les rez-de-chaussée sur l'îlot B vont être faits. On ne sait pas comment les étages vont... quelle hauteur les étages vont avoir. On n'a pas de représentation visuelle des façades. Il n'y a pas d'étude éolienne. Donc les requis pour faire un 89-3 ne sont pas présents.

795 Troisième élément qui apparaît... relativement au 89-3, c'est un projet sans phasage, alors il suffirait au promoteur de construire un seul bâtiment sur l'îlot B et il gagne le droit de conserver son 89-3 à perpétuité puisqu'il n'y a pas de date limite.

800 Alors avec les réponses aux questions qu'on a reçues du service d'affaire juridique, ça sera à la Ville de porter l'odieux d'abroger un 89-3 pour mettre fin à ce projet-là s'il ne se réalise jamais. Je ne comprends pas comment on peut en arriver à ça. Donc, ça c'est quand même un élément extrêmement dérangeant, je vous dirais.

805 Aussi, on en a parlé et je vais y revenir quand même, pas pour répéter les mêmes arguments, mais plus important selon moi, c'est l'aspect général du projet qui constitue un précédent.

Alors on parlait tout à l'heure, on a calculé avec les moyens du bord, le taux d'implantation du projet qui a été présenté, les six barres, d'une certaine façon, est-ouest. Ça représente un taux d'implantation d'environ 50 %. Le règlement permet 60 %.

810 On a calculé la densité, du moins on a tenté de le faire en prenant le nombre d'étages qui avait été indiqué sur un des plans. On atteint une densité de 3,8. Le règlement permet 4,5. Quand on prend les quatre barres qui se situent dans le cœur de l'îlot B, les quatre barres peuvent monter à 44 mètres et on a une densité de 4,3, donc on n'est même pas encore au maximum.

815 En plus, on peut avoir un projet de bureau, 100 % de bureau. On peut avoir un projet 100 % habitation. On pourrait avoir un projet 50/50 ; on ne le sait pas. Je vous prédis que l'ensemble des promoteurs du coin doivent avoir des jumelles et attendre avec impatience l'adoption de ce 89-3 pour le futur parce que selon moi, on ouvre une nouvelle façon de faire  
820 l'analyse de projet dans le futur à Montréal avec des projets qui ne rencontrent pas tous les prérequis de base avec des plans imprécis et qui pourraient varier.

825 Donc, je ne crois pas que ça soit l'endroit par un projet spécifique de refaire l'analyse des outils d'urbanisme. Ce n'est pas la bonne façon. Donc, pour cette raison-là, je serais, en tout cas, vraiment étonnée, je trouverais incroyable qu'on adopte ce 89-3 là dans l'état.

830 Dernier élément, la rue de la Sucrierie, c'est un peu un da-da que nous avons. Je me suis... je me posais, quelle aurait été notre réaction si la Ville renonçait à son droit d'obtenir un terrain pour faire un parc suite à l'adoption d'un 89-3 où elle renonçait à un terrain qui lui aurait été attribué par un promoteur pour faire du logement social parce que le promoteur n'a pas rempli ses engagements ?

Parce qu'en ce moment il y a un accord de développement qui a été convenu entre la Ville et le promoteur en 2012, dans lequel le promoteur s'engageait si la Ville adoptait le 89-3,

835 à céder une rue aménagée à la Ville de Montréal, donc à céder un espace privé à des fins  
publiques.

Et ce qu'on apprend dans le projet qui nous est soumis, c'est que ça c'est disparu et  
personne ne semble s'en émouvoir. Pour moi il s'agit d'un recul certain. Que ça soit une rue,  
840 un parc, un terrain à des fins de logement social, il s'agit d'un espace public, donc il ne faut  
pas que la ville laisse tomber ça.

On a un peu rigolé en vous parlant de la non rue de la Sucrierie et de nos adresses  
fictives et tous les petits inconvénients que ça amène. On vous a dit que bien moi je ne peux  
845 pas appeler le 411 pour dire c'est mal déneigé. Il faut que j'appelle mon syndicat de  
copropriété qui va mettre un point à l'ordre du jour de la séance du syndicat de copropriété  
horizontale pour faire arranger le tout.

Mais plus important, le caractère public de cet espace-là, le pouvoir de la Ville de  
850 l'aménager ou de le faire aménager comme elle le veut et le faire évoluer dans le temps, je  
ne comprends pas comment la Ville peut renoncer à ça.

Et là, je voudrais attirer votre attention qu'il ne s'agit pas d'un sentier piéton qui relie le  
canal Lachine à la rue Saint-Patrick. Il s'agit d'un espace qui fait plus de 150 mètres de long,  
855 disons par 10 ou 15 mètres de large. Je ne sais pas trop c'est quoi les standards. Il s'agit d'un  
espace important. Donc je pense qu'avant tout, avant même de discuter comment on  
aménagerait cet espace-là et il y aura-tu des autos, pas d'autos, du stationnement, pas de  
stationnement, des piétons, des cyclistes, il faut se questionner sur le statut de cet espace-là  
qui avait été légué par le promoteur à la Ville en caractère public.

860 Alors malheureusement je passe par-dessus la pénurie de logements. On en a  
entendu parler, pour conclure en disant on n'est pas contre le développement, loin de là. On  
l'a dit, on n'a aucun bénéfice à avoir un terrain de stationnement là, au contraire, plus la ville



865 est construite, plus elle est animée et plus elle est intéressante. Mais ce qu'on en a contre, l'imprécision du projet, la remise en question du contrat social qui a été établi entre la Ville et les citoyens avec l'adoption du projet en 2006 et sa reconfiguration en 2012 puis on en a contre le précédent qui est en train de se créer avec un 89-3 imprécis. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

870

Alors merci beaucoup, Madame Cloutier. Moi j'aurais deux questions techniques avant de céder la parole à mes collègues.

875

Vous, votre mémoire nous indique que vous... que le mémoire est présenté par le Syndicat de la copropriété Le Nordelec Lofts Authentiques. Il y a un de vos voisins, j'imagine, qui va venir plus tard qui lui vient du Syndicat de copropriétés Le Nordelec Condos Urbains. Il s'agit... Ce n'est pas... Oui, expliquez-nous parce que ce n'est pas du tout évident pour nous c'est le même immeuble puis il y a plusieurs syndicats à ce que je comprends ?

880

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Oui, oui, c'est ça. Donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

885

Bon, alors...

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

890

Nous on est un syndicat qui est dans la partie existante du Nordelec. On est sur l'aile Est.

**LA PRÉSIDENTE :**

895 O.K.

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Le sixième, septième et huitième étage de l'aile Est...

900

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

905

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

... il y a un syndicat de copropriétés résidentielles d'une nouvelle aile qui a été construite juste à l'ouest de cette aile Est là...

910

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

915

... sur Saint-Patrick ayant front sur Saint-Patrick. Comme il y a deux autres ailes qui sont prévues, il y a un syndicat aussi pour une partie commerciale.

920

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

925

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Là je ne pourrais pas rentrer dans le détail et il y a tout le reste...

930

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, non, mais juste...

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

935

... de l'immeuble et l'ensemble...

**LA PRÉSIDENTE :**

940

Parfait.

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

945

... de ces copropriétés-là siègent sur un syndicat horizontal qui gère les équipements communs à l'ensemble de ces copropriétés-là.

950

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, parfait. Ma deuxième question, c'est parce que, en tout cas, on regardait des plans à un moment donné, par où entrez-vous pour accéder à vos, mettons, là où vous demeurez dans l'aile Est ?

955

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Par la non-rue de la Sucrierie.

960

**LA PRÉSIDENTE :**

« La non-rue de la Sucrierie » ?

965

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Non, mais si... inventons la rue de la Sucrierie qui borderait à l'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

970

Non, mais on y...

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

975

... donc notre adresse serait sur cette rue-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

980 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Mais en réalité on a... il y a un panneau sur Saint-Patrick qui montre avec une flèche...

985 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va. Alors tous les accès pour le condo...

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

990

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

995

... se font via la rue de la Sucrierie ?

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Oui.

1000

**LA PRÉSIDENTE :**

Parfait, très bien.

1005

**LA COMMISSAIRE:**

Je m'excuse, si je peux juste continuer là-dessus.

**LA PRÉSIDENTE :**

1010

Oui, oui.

**LA COMMISSAIRE:**

1015

Et il y a deux adresses. Ça veut dire qu'il y a une adresse qui s'en va à l'étage 6 et 7, et puis il y en a une autre qui s'en va à 8 ? Là je... Comment ça fonctionne ?

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

1020

Non, non, le 1730 c'est Le Nordelec Lofts Authentiques qui est au sixième, septième et huitième étage.

**LA COMMISSAIRE:**

1025

O.K.

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

1030

... d'une aile existante. Puis le 1740 Saint-Patrick, en réalité, qui entre sur un corridor central qui traverse Le Nordelec d'est en ouest, bien il rentre là puis ça, ça les amène à l'aile le Lofts Urbains. Moi-même des fois... On s'appelle N1, N2, c'est plus simple.

1035

**LA COMMISSAIRE:**

Parfait. Ça va.

**LA PRÉSIDENTE :**

1040 Veux-tu y aller avec tes questions ?

**LA COMMISSAIRE:**

1045 Oui. Vous avez parlé justement de l'expérience de l'îlot A puis le fait qu'il n'y a pas eu d'étude qui a été faite pour bien comprendre l'impact que ça a eu de construire cet agrandissement-là. Comment est-ce que vous pensez qu'on pourrait bonifier cette expérience-là ou ?

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

1050 Bien moi je pense que, et je crois que nos voisins vont venir vous en parler, il faut améliorer. Vous savez, construire deux ailes à 11 mètres de distance sur 12 étages, il n'y a pas de lumière du tout qui se rend, pas au rez-de-chaussée, mais qui ne se rend pas au quatrième, au cinquième, au sixième à moins d'être à l'équinoxe d'été.

1055 Donc je pense que déjà les distances entre des gens qui se font face, je ne sais pas si vous imaginez c'est quoi 11 mètres, c'est que vous voyez ce que votre voisin a acheté à l'épicerie quand il la défait sur son comptoir, j'exagère.

1060 Ou si, et ça c'est facile à modéliser, les caisses de résonance, quand quelqu'un fait un souper sur la terrasse en bas, bien ça monte en écho sur les étages. Donc, il y a sûrement des modélisations qui pourraient être faites pour atténuer ces impacts-là. Est-ce que c'est une plus grande distance ? Est-ce que c'est une modulation des hauteurs ?

1065 Bien je crois que c'est au promoteur puis à la Ville à faire cet exercice-là d'une certaine façon. Nous on soulève ce qu'on vit actuellement à cet égard-là.

**LA COMMISSAIRE:**

Est-ce que... Si vous permettez ?

1070

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, vas-y, vas-y.

1075

**LA COMMISSAIRE:**

Est-ce que vous anticipez que cet effet-là serait aussi pertinent entre le côté est, où vous habitez, puis l'éventuelle construction de l'îlot B dépendamment des hauteurs ? Est-ce que vous pensez que ça pourrait être...

1080

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Bien dépendamment des hauteurs, bien ça dépend si... puis là en ce moment oui on anticipe parce que c'est construit à la ligne zéro. Le Nordelec est construit à la ligne zéro puis il semble que les barres, à part certains petits décrochés, seront construits aussi à la ligne zéro, mais bon je ne me suis pas... on ne s'est pas vraiment posé cette question-là, mais il faudrait se la poser oui.

1085

**LA COMMISSAIRE:**

1090

Merci.

**LE COMMISSAIRE:**

1095

C'est bon ? Merci. Merci pour votre présentation.



**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

De rien.

1100

**LE COMMISSAIRE:**

Moi j'ai une question par rapport à la catégorie d'usage C4.

1105

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Oui.

**LE COMMISSAIRE:**

1110

Dans votre mémoire vous dites qu'on peut restreindre les catégories d'usage, comme à Griffintown, par exemple. Alors j'aimerais savoir qu'est-ce que vous aimeriez qu'on... comme restriction dans le C4 ?

1115

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Bien moi ce que, l'analyse qu'on a faite c'est que la mixité d'usage qui est... qui existe ou qui existait dans le 89-3, c'était des commerces de vente au détail courants puis de faible intensité, donc cafés, petites... bon, petites épiceries, ces éléments-là, qui viennent au service des résidents.

1120

Quand on entre la catégorie C4, on parle d'usage comme des salles d'exposition, des salles de danse, établissements de jeux récréatifs, salles de réunion, salles de spectacle, et cetera. Moi en lisant le règlement c'est que je me rends compte que sur le Griffintown on dit c'est C4, sauf les usages salles de réception, salles de spectacle et salles de danse.

1125           Donc il y a sûrement eu une analyse qui a été faite de dire pourquoi dans un milieu de vie comme le Griffintown, ces usages-là de catégorie C4 sont nommément retirés.

1130           Donc on est dans un milieu de vie Le Nordelec, il y a des résidents. Donc, pourquoi cette analyse-là n'a pas été faite ? C'est plus en... je pense que, bien, les impacts c'est la superficie, c'est l'achalandage, c'est le bruit, c'est les nuisances sonores ou même visuelles qui peuvent arriver là.

1135           Je ne pense pas que c'est à moi à répondre à cette question-là, mais c'est plutôt à l'arrondissement ou au promoteur à faire la démonstration. J'ai seulement trouvé, on a seulement trouvé cette incongruité-là et on se pose donc des questions.

**LE COMMISSAIRE:**

1140           Donc, ce que je comprends, c'est que vous aimeriez que la ville fasse l'exercice auprès des résidents pour dire : « Bien quelles sont les restrictions dans ce C4 ? »

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

1145           Oui, qu'elle nous démontre que les normes qui sont prévues sont suffisantes et pourquoi dans autre milieu de vie, elles ne l'étaient pas. C'est comme les cafés-terrasses sur le toit, tout le monde aime ça, mais on a tous entendu parler du projet Humanity qui a fait la une des journaux où les résidents se plaignaient du bruit ou de l'éclairage.

1150           On nous dit 60 mètres, O.K., mais 60 mètres ça fait quoi au niveau des décibels puis la réduction de l'impact de la lumière ? J'en n'ai aucune idée. Donc, j'ai des craintes parce qu'on n'a pas obtenu une réponse. On n'a pas été rassurés à cet égard-là. Je pense qu'il y a des démonstrations qui devraient être faites.

**LE COMMISSAIRE :**

1155

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1160

Tu as-tu d'autres questions ?

**LA COMMISSAIRE:**

1165

Non.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non. Tu as d'autres questions ?

1170

**LE COMMISSAIRE :**

Non, ça va, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1175

Alors il me reste à vous remercier beaucoup, Madame Cloutier.

**Mme MARIANNE CLOUTIER :**

1180

J'ai profité de la brièveté de mon précédent collègue, merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1185 Merci beaucoup. Aurevoir. On est un peu en avance.

---

**M. DENIS CHARRON ET Mme JOCELYNE BERNIER**  
**Cité des Bâtisseurs**

1190

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors bienvenue, je vous laisse vous présenter.

1195

**M. DENIS CHARRON :**

Bonjour.

1200

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour.

**M. DENIS CHARRON :**

1205

Mon nom est Denis Charron. Je suis le président du conseil d'administration de la Cité des Bâtisseurs.

**LA PRÉSIDENTE :**

1210

Oui.

**M. DENIS CHARRON :**

Avec...

1215

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Jocelyne Bernier, la vice-présidente.

1220

**LA PRÉSIDENTE :**

Bienvenue. Alors on vous écoute.

**M. DENIS CHARRON :**

1225

Je vais faire un, c'est moi qui vais faire la présentation principale puis madame Bernier va probablement embarquer dans les questions/réponses parce que le mémoire il n'y a quand même pas 25 pages à présenter.

1230

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, on...

**M. DENIS CHARRON :**

1235

On va faire ça. Donc vous connaissez peut-être un peu la Cité de Bâisseurs qui est une habitation sans but lucratif de 115 logements offerts aux personnes de 65 ans et plus autonomes et en légère perte d'autonomie.

1240 Ce projet-là a été initié par le Conseil des aînés, un organisme communautaire de  
Pointe-Saint-Charles. Donc il répond vraiment à un besoin criant dans notre quartier et  
vraiment ça, c'est tout à l'honneur, même le nom de la Cité de Bâtisseurs est en honneur des  
femmes et des hommes qui se sont battus pour la reconnaissance des droits des personnes  
à faible revenu et pour le respect de la population du quartier.

1245 Je vous rappelle que la Cité des Bâtisseurs est située sur un terrain qui a été cédé  
dans le cadre d'une entente conclue en 2007 entre la Ville de Montréal et l'ancien propriétaire  
de l'édifice Nordelec, le groupe Elad. La Cité des Bâtisseurs a ouvert ses portes en mai 2013  
et poursuit sa mission de façon complètement indépendante du nouveau propriétaire du  
1250 Nordelec, le groupe Allied, qui a acquis l'édifice en 2016.

Donc la Cité de Bâtisseurs est propriétaire de plein droit, possède son propre conseil  
d'administration et paye ses taxes municipales. À ce titre nous nous opposons, un démenti  
ferme à la proposition du groupe Allied de présenter notre propriété comme étant partie de  
1255 son projet déposé à l'OCPM.

Il est inconcevable que les services municipaux acceptent que la contribution en  
logement social et communautaire de ce nouveau projet, soit celle déjà réalisée dans le  
cadre d'une entente datant de 2007, renouvelée en 2012 et arrivée à échéance en 2022.

1260 Nous ne pouvons que constater que cette présentation a pour effet de soustraire le  
nouveau propriétaire et le promoteur à l'application du règlement pour une Métropole Mixte  
entrée en vigueur en 2021. Surtout qu'on lisait dans la presse cette année, aujourd'hui même,  
qu'il n'y a pas eu quand même beaucoup de projets qui ont abouti suite à cette présentation-  
1265 là, de commencer à faire de l'évitement, pour nous, est complètement inconcevable.

Dans les usages proposés, le projet déposé dans le cadre de la présente consultation n'a pas vraiment de... n'est pas très précis. Je pense qu'on en a parlé dans la présentation qui nous a précédés, des usages prévus pour le l'îlot B.

1270

Le groupe Allied est spécialisé dans la gestion de locaux de bureaux, de commerces, de petites et moyennes entreprises, mais il demande qu'un changement réglementaire autorisant un usage résidentiel sur le site, pour un maximum de 1 185 unités, incluant notamment l'îlot B.

1275

Considérant l'imprécision du projet, nous recommandons d'assurer la mixité des usages en prévoyant dans le règlement un article qui limite les usages résidentiels à un maximum de 50 % des superficies développées sur le lot B.

1280

Cette recommandation découle à la fois d'expériences passées où les secteurs d'emploi en bordure du canal Lachine ont été éliminés pas la construction de condos luxueux. Elle est aussi cohérente avec le plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord adopté par l'arrondissement Le Sud-Ouest en 2017.

1285

Ce plan prévoit conserver un secteur prioritaire d'emploi à l'Est de la rue de Montmorency. Or le lot B est en bordure de ce secteur et le promoteur prévoit un usage commercial sur le lot E voisin.

1290

De plus, si le promoteur veut construire de nouvelles unités résidentielles sur le lot B, l'accord de développement devrait inclure une part significative de logements sociaux et communautaires ainsi que l'interdiction de location résidentielle à court terme, de type Airbnb, cela dans le but de conserver un ensemble de logements réellement abordables à long terme dans le quartier.

1295 La mobilité maintenant, le stationnement et la sécurité des déplacements. Le  
Nordelec est déjà un grand générateur de déplacement dans le quartier. Les experts ont  
analysé les impacts du projet sur les déplacements dans le secteur, à la demande du  
promoteur et cette étude prévoit un ajout de 714 véhicules le matin et 788 le soir en  
1300 semaine avec un impact sur la circulation, particulièrement sur la rue Saint-Patrick, mais  
aussi sur Wellington, des Seigneurs et Bridge. Or, le quartier qui est enclavé, subi déjà  
une congestion occasionnée par le trafic de transit aux heures de pointes.

Donc nous recommandons fortement de modifier le maximum de stationnement  
automobile applicable à ce projet afin de diminuer de 50 % le nombre de stationnements  
1305 automobiles prévus sur le site, permettant de limiter la création de nouveaux  
déplacements automobiles évitables en cohérence avec le plan climat 2020-2030 de la  
Ville de Montréal.

Surtout, nous sommes d'avis que le promoteur doit retirer le quai de déchargement  
1310 à l'entrée du stationnement prévu au coin de la rue de la Sucrierie et Richardson. Il est  
essentiel de limiter la circulation de transit sur ces rues. Il s'agit d'un enjeu de sécurité  
majeure car on retrouve La Cité des Bâisseurs, une résidence pour aînés, la Coopérative  
Le Chalutier qui loge des familles, le parc Joe-Beef très fréquenté et surtout, la sortie du  
poste de pompiers située au coin Sud-Est de cette intersection.

1315 Il serait irresponsable pour la Ville de Montréal d'accepter cet aménagement  
d'autant plus qu'il existe déjà une entrée pour camion et pour auto pour Le Nordelec sur la  
rue Saint-Patrick, sur la fameuse rue de la Sucrierie non existante, qui a déjà été  
mentionnée.

1320 Parallèlement, la Ville doit prendre ses responsabilités et sécuriser les  
déplacements actifs dans le secteur, y incluant sur Wellington, Shearer, Centre et



améliorer le transport collectif pour faciliter l'accès au site, déjà desservi par les lignes d'autobus qui circulent sur ces rues.

1325

Quant au cadre de bâti et à l'intégration du milieu de vie, Le Nordelec est un bâtiment emblématique du quartier avec les immeubles de la rue Redpath et le building Corticelli, il fait partie d'un ensemble patrimonial qui témoigne de l'histoire industrielle de Montréal et du quartier.

1330

Il est important de protéger les vues de ce complexe et donc de limiter les hauteurs qui seront construites sur le stationnement actuel. Une hauteur de 25 mètres, telle qu'autorisée dans le règlement d'urbanisme de la Ville, nous permet une limite à respecter.

1335

Et donc, s'il y avait une part minime dans le but de mettre en valeur le bâtiment actuel qui est un marqueur territorial et de l'histoire de Montréal. Donc, surtout finalement la vue telle que présentée, le projet tel que proposé effectivement par le promoteur, gêne complètement un accès ou une vue de ce bâtiment qui est très intéressante pour l'instant.

1340

Nous recommandons que cet accès vers le canal Lachine soit préservé avec une servitude assurant un passage public permanent pour les personnes en transport actif.

1345

En conclusion, nous demandons à la Ville d'introduire dans l'accord de développement, de retirer l'îlot occupé par la Cité des Bâisseurs dans l'analyse du projet, de limiter l'usage résidentiel à un maximum de 50 % dans l'ensemble de superficies développées, de réduire le nombre de stationnements proposés et refuser le quai de déchargement et d'entrée de stationnement prévu sur les rue de la Sucrierie et Richardson.

1350

De conserver les stationnements sur les rues existantes pour les personnes qui habitent dans le secteur avec des vignettes et pour les résidents et sécuriser le débarcadère pour personnes à mobilité réduite qui habitent à la Cité de Bâisseurs, limiter

1355 la hauteur de la construction à 25 mètres telle qu'autorisée dans le plan de la Ville et assurer une servitude permanente pour maintenir l'accès public sur le prolongement de la rue de la Sucrierie pour le transport actif non véhiculaire, et tout ça dans le but de, finalement, de préserver la qualité de vie qui est dans ce quartier-là.

1360 Là on a juste parlé de la limitrophe, mais juste en arrière même de la Cité de Bâtitseurs, il y a un HLM qui est là, qui est un HLM aîné aussi qui vient encore une fois alimenter la circulation aînée dans le quartier. C'est vraiment, il faut... pour nous, c'est très, très, très important de préserver la sécurité de l'endroit pour les résidents. Merci puis on est prêts pour vos questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

1365 Bien c'est nous à vous remercier. Juste ad hoc, l'HLM dont vous parlez, est-ce qu'il est en biais avec la Cité des Bâtitseurs ?

**M. DENIS CHARRON :**

1370 C'est bien ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1375 Oui, qui est d'un certain nombre d'étage, c'est ça ?

**M. DENIS CHARRON :**

1380 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est très bien, je vois bien.

1385 **M. DENIS CHARRON :**

Et c'est un HLM qui est réservé pour des personnes âgées du quartier aussi.

**LA PRÉSIDENTE :**

1390

Oui, c'est bien.

**M. DENIS CHARRON :**

1395

C'est un des trois pour de telles personnes, en plus de la Cité des Bâisseurs.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1400

**LA COMMISSAIRE:**

1405

Oui, bien j'aimerais peut-être continuer un petit peu sur cette idée-là. Vous suggérez de ne pas avoir une entrée puis un débarcadère du côté de la rue, ça se trouve à être la rue Richardson ?

**M. DENIS CHARRON :**

C'est Sucrierie et Richardson.

1410 **LA COMMISSAIRE:**

Est-ce qu'il y a un endroit qui serait bien ou qui serait préférable ou est-ce qu'il ne faut pas en avoir du tout ou est-ce qu'on peut le déplacer ? Est-ce que vous avez pensé à cet élément-là ?

1415

**M. DENIS CHARRON :**

Oui.

1420 **Mme JOCELYNE BERNIER :**

Je dois vous dire qu'il y a déjà sur la rue Saint-Patrick qui est une rue de camionnage, une entrée pour des camions dans l'édifice du Nordelec et une entrée pour les véhicules qui entrent un petit peu sur, ce que madame appelait la non-rue de la Sucrierie.

1425

Et le promoteur a aussi prévu et il faut penser que la rue de Montmorency, qui est de l'autre côté du stationnement, le promoteur a un îlot E qu'il prévoit développer en commercial et il prévoit une entrée là.

1430

Tandis que si vous acceptez l'entrée au coin de la Sucrierie et Richardson, Richardson est une rue sens unique vers l'ouest puis de la Sucrierie c'est une rue à double sens où il y a beaucoup, l'été c'est plein, le parc, il y a nous et il y a les pompiers.

1435

Ça fait qu'imaginez, les gens vont arriver par Wellington, par Centre. Ils vont prendre de la Sucrierie. Les pompiers doivent sortir, les camions vont être là, voyez un peu qu'est-ce que ça va faire comme situation. Il n'y pas beaucoup de monde qui vont prendre Saint-Patrick aller jusqu'à de Montmorency pour revenir sur Richardson.

1440

Le réflexe va être le plus court chemin, ça va être par la rue de la Sucrierie. Donc c'est un enjeu à notre avis de sécurité majeure. Les pompiers sortent fréquemment, on les entend, et ça pose vraiment avec toutes les personnes âgées, les familles, le parc, les pompiers, c'est à éliminer complètement ça. Je pense qu'il y a suffisamment d'espace sur ce terrain-là pour prévoir d'autres endroits et il y en a qui sont existants.

1445

**LA PRÉSIDENTE :**

J'avais une autre question.

1450

**LA COMMISSAIRE:**

Oui.

1455

**LA PRÉSIDENTE :**

Juste pour continuer là-dessus. La rue qui est devant, entre la caserne des pompiers et votre... l'immeuble la Cité des Bâisseurs, elle est à deux...

1460

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

À double...

1465

**LA PRÉSIDENTE :**

... à deux sens, elle est à double sens.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1470 Double sens.

**LA PRÉSIDENTE :**

1475 Est-ce que ça... Elle porte encore le nom de la Sucrierie à ce moment-là ?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Oui, oui, oui, oui.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va, merci.

**LA COMMISSAIRE:**

1485 Oui, j'avais une autre question qui est dans un autre... Vous mentionnez à un moment donné que vous vouliez qu'il y ait un maximum de 50 % qui soit en logement sur l'îlot B. Pourquoi un maximum et pas un minimum ? Est-ce que... Je voulais juste comprendre d'où vient l'idée de dire « il faut qu'il y ait un maximum de 50 % sur le terrain »  
1490 », donc pas 100 %, mais est-ce que vous voyez la nécessité d'avoir un minimum ?

**M. DENIS CHARRON :**

1495 Bien nous, on ne serait pas contre à avoir un 100 % commercial. C'est vraiment...

**LA COMMISSAIRE:**

O.K.

1500

**M. DENIS CHARRON :**

... parce qu'on veut préserver l'usage industriel des lieux de ce quartier-là. Donc zéro serait notre minimum absolu qui encouragerait, finalement, l'emploi dans le quartier et ce genre de chose là.

1505

**LA COMMISSAIRE:**

O.K., oui.

1510

**M. DENIS CHARRON :**

Donc, on a vraiment aucune contrainte au niveau du minimum, mais on veut... on a juste peur que ça devienne un autre condo de luxe qui vienne s'installer, qui vienne étouffer la vocation industrielle du quartier.

1515

**LA PRÉSIDENTE :**

Juste pour m'accrocher à votre dernière intervention, il y avait des... on a reçu cet après-midi des... non, je m'excuse, c'est au début peut-être que vous n'étiez pas encore arrivé, des représentants de Action-Gardien qui avaient, comment dire dont ? Contrairement à ce que vous exprimez, souhaitaient qu'il n'y ait pas trop d'emplois, d'usages emplois qui se développent à l'intérieur de l'îlot B pour ne pas entrer en concurrence avec ce qu'il se passe en ce moment dans le triangle Nord de Pointe-Saint-

1520

1525 Charles ou qui est réservé effectivement à l'emploi. Est-ce que... Avez-vous une idée là-dessus ?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1530 Je ne sais pas si... je ne sais pas, personnellement ce n'est pas la perception que j'ai de la position de la Table de quartier.

**LA PRÉSIDENTE :**

1535 Oui.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1540 L'idée c'est de conserver l'emploi autant que possible, un zonage emploi parce qu'il va avoir... il risque d'avoir un effet d'entraînement sur tout le triangle Nord Pointe-Saint-Charles...

**LA PRÉSIDENTE :**

1545 Oui.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1550 Donc on souhaite qu'il y ait aussi une portion importante de l'emploi. Maintenant, c'est peut-être le type de commerce. Je pense que l'intervenante précédente a parlé du type de commerce qu'il y avait dans le Nordelec actuel, beaucoup plus au service des résidents.



**LA PRÉSIDENTE :**

1555

Oui, non ce n'était pas... oui ?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1560

... et c'est sûr que nos rues commerciales ont eu de la difficulté, comme la rue du Centre, et ça c'est important que quand on pense le type d'industrie, de petites entreprises ou de commerces, qu'il y ait une cohabitation harmonieuse. C'est plus en ce sens-là notre position.

1565

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Ça va. Merci. Veux-tu y aller ?

**LE COMMISSAIRE :**

1570

Oui. J'ai une question. J'aimerais revenir sur votre début de présentation, sur le « nous », sur le « notre propriété ». Honnêtement, lorsque j'ai lu le document j'étais un peu surpris. J'aimerais ça vous entendre là-dessus. A partir de quand c'était... comment... c'était quoi l'histoire de céder la propriété à la Cité ? Juste revenir là-dessus, pourquoi ça se trouve là dans le projet ?

1575

**M. DENIS CHARRON :**

Je laisse parler Jocelyne.

1580

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1585 Oui, j'habite le quartier depuis très longtemps. C'est quand il y a eu le projet de redéveloppement du Nordelec, qui est le Nordelec actuel, il y a eu beaucoup de résistance dans le quartier parce que ça suivait tout le développement le long du canal de Lachine.

1590 Moi, j'habite le quartier depuis 45-50 ans, c'était de l'emploi. Il y avait de l'emploi, et là c'est comme... c'est le rouleau compresseur qui arrivait. Alors il y a eu des résistances. Il y a eu beaucoup de négociations et l'entente entre la Ville et le promoteur de l'époque, le groupe Elad, était, bon, c'est la contribution pour du logement social qui a été faite par le promoteur.

1595 Il a cédé les îlots qui sont au sud de Richardson, qui ont été développés avec des entreprises qui sont spécialisées dans le développement du logement social et communautaire.

1600 La Cité des Bâisseurs, c'est un projet qui datait du Conseil des aînés bien avant ça et donc un choix a été fait sur une portion de faire une résidence pour aînés autonome et semi-autonome parce que c'est difficile, il y a beaucoup de pauvreté chez les aînés dans le quartier et si je vous disais notre liste d'attente, vous construiriez la même maison de 50 logements à côté puis il serait plein en-dedans d'un mois parce qu'il y a des besoins.

1605 Alors c'est comme ça qu'a été décidé de faire une portion la Cité et l'autre portion, c'est une coopérative. D'ailleurs, il y a une partie du bâtiment au rez-de-chaussée qui est partagée avec des résidents de la coopérative Le Chalutier, puis toute l'autre... le long de Richardson jusqu'à, voyons, la sortie du pont...

1610

**M. DENIS CHARRON :**

Shearer.

1615

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Shearer, jusqu'à Shearer. Alors c'est une entente qui date, qui est avec un ancien propriétaire. Nous on a le sentiment, je vais vous dire, d'être dépossédé. Pourquoi on nous présente notre bâtiment, qu'on occupe depuis 2013, qu'on gère de façon consciencieuse, on respecte nos obligations et tout ça, pourquoi on vient nous mettre dans un nouveau projet alors que même l'accord de développement de 2012 est à échéance puis le propriétaire, on occupe le bâtiment depuis 2013 et le propriétaire a acheté Le Nordelec en 2016, pourquoi que...

1620

1625

Ce n'est pas un héritage ça au promoteur. Ça ne se transfère pas de même d'un promoteur à l'autre. Ce n'est pas un héritage. C'est un... C'est notre propriété et nous, que la Ville accepte ça, c'est inacceptable. Ça nous laisse présager que ça va permettre en présentant ça comme la contribution au logement social, d'éviter de contribuer à des proportions, avec le règlement pour une Métropole Mixte. On ne voit pas d'autre raison et on ne voit pas pourquoi la Ville de Montréal a accepté ça. Je vous dis, c'est un sentiment de dépossession.

1630

**LE COMMISSAIRE :**

Très bien. Merci.

1635

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors il me reste à vous remercier, Monsieur Charron, Madame Bernier.

1640

**M. DENIS CHARRON :**

C'est nous qui vous remercions.

1645 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous souhaite une bonne fin de soirée. Oui.

1650 **M. DENIS CHARRON :**

Bonne soirée et bonne continuation.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1655 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1660 Alors on va prendre une pause de 15 minutes. Ça veut dire qu'on se reverrait vers  
et 20 à peu près, j'imagine... non, oui... et 25.

---

**PAUSE**

---

1665

1670

**M. DINU BUMBARU**  
**Héritage Montréal**

**LA PRÉSIDENTE :**

1675

Alors on va reprendre et on accueille monsieur Bumbaru de Héritage Montréal.

**M. DINU BUMBARU :**

1680

Merci, Madame la présidente. Bonsoir, Commissaires. Nous vous avons fait communiquer, je pense, une note très, très sommaire. On n'a pas l'intention de s'étendre trop, trop sur le sujet, mais on tenait à être présent, à participer à cette consultation publique.

1685

Il semble que ce soit un site abonné aux processus de l'Office et on trouve ça important. C'est un bâtiment que, sur lequel on a beaucoup d'affection et aussi un des motifs qui nous amène à être là ce soir, c'est que des discussions importantes ont lieu lors des consultations, mais par la suite beaucoup de choses se passent sans discussion publique.

1690

T'sais tout simplement ça se passe des comités de révision de ceci, les comités consultatifs d'urbanisme qui font un grand travail, mais on n'a pas l'occasion toujours de s'exprimer et pour nous certaines des considérations qu'on peut avoir en termes de patrimoine, de qualité architecturale, sont ouvertement discutées ici et après ça, bien c'est à la gloire... à la grâce du processus, t'sais.

1695

Et d'ailleurs tantôt j'entendais, dans l'intervention précédente, des observations sur la... je ne peux pas savoir si personnellement si c'est juste ou si c'est une perception, mais le fait qu'on peut avoir des moyens, des calculs un peu, on pourrait presque dire rusés

1700 pour atteindre des objectifs de certains règlements à travers de l'arrangement de propriété dans des dossiers. Alors c'est une chose qui apparaît ici, mais qu'on a vue, qu'on observe ces jours-ci sur le Mont-Royal dans un site patrimonial protégé où le Conseil du patrimoine n'a pas été consulté même dans des projets conséquents.

1705 Alors c'est juste pour vous dire qu'on tient à s'exprimer ici. Dans l'ensemble, c'est un projet que notre Comité Patrimoine et Aménagement, à la lumière des principes de l'organisme que nous avons reproduit ici, mais également de résolution de l'assemblée générale, notamment sur la question des abords du canal Lachine, un travail ancien qu'on a fait.

1710 On accueille la proposition d'une façon plutôt favorable, notamment au chapitre des espaces publics qui sont proposés. L'idée d'un tissage d'espaces publics, on sera curieux de voir la définition de leur accès. On sera curieux de voir leur facture détaillée, la relation qu'ils établissent entre eux et avec les autres espaces qui vers le canal Lachine, qui d'autres vers la rue Centre et même au-delà.

1715 Donc créer des espèces de sentiers, des parcours urbains qui nous semblent des pistes intéressantes. C'est un élément que notre comité a trouvé particulièrement intéressant.

1720 Et la question de la mixité, parce qu'on a, on veut quand même souligner qu'on a été longtemps associés à des tables de concertations du canal Lachine et effectivement le maintien des fonctionnalités d'emploi dans le secteur était une demande de longue date.

1725 Aujourd'hui, on est très conscients de la crise du logement, donc on est nécessairement ouverts sur cette dimension, mais on a certaines incompréhensions sur la question du dosage. Et quand on propose des pôles d'emplois, notamment à travers le bureau, bien nous on ne peut pas s'empêcher d'observer ici au centre-ville les taux de

1730

vacances qui sont importants. Est-ce que c'est vraiment le déploiement des entreprises qui sont déjà installées dans Le Nordelec, qui vont être satisfaits par cette proposition ou c'est un espoir d'attirer et de créer un nouveau pôle d'emplois en collaboration avec d'autres espaces à proximité ?

1735

Parce qu'il faut quand même se rappeler qu'entre où nous sommes maintenant et Le Nordelec, il y a juste deux kilomètres. Ce n'est quand même pas à l'autre bout de l'île.

1740

Alors donc, ce sont des préoccupations qu'on nomme, mais on trouve qu'en général c'est une proposition qui répond à notre premier principe, celui de la recevabilité et de la pertinence, et il y a même des occasions d'améliorer les choses.

1745

On veut faire certains commentaires sur le traitement du Nordelec en tant que tel et je rappellerais qu'en 1986, Héritage Montréal avait fait tout un travail pour adresser au gouvernement du Québec une demande de classement de ce secteur-là comme arrondissement historique.

1750

Parce que c'est un des... il y a une concentration de patrimoine industriel. On en a perdu malheureusement depuis, mais quand même. Depuis la rue des Seigneurs et la rue, c'est quoi ? C'est Notre-Dame qui passe par là, plus particulièrement la rue Bassins où on a la pointe, l'espèce de fourche du canal Lachine, on traverse on a le building Corticelli, la Redpath, la Northern Electric, Le Nordelec, le Philipps.

1755

Finalement, il y a une concentration exceptionnelle et donc on avait demandé le classement et Le Nordelec est un élément d'ancrage très important de cela parce que souvent dans le secteur, on a tendance à traiter le patrimoine, on l'avait limité à l'époque au canal Lachine à peine son histoire industrielle parce qu'on avait planté ça et le modèle c'était quasiment les casinos de Bourgogne avec des peupliers de chaque bord puis on s'attendait à faire des expériences dans les vins.

1760 Alors ça, c'est une chose. Et également, on en n'a pas apporté un exemplaire ici parce qu'on a eu des petits soucis d'archives récemment, mais il y a le Centre canadien d'architecture en 92 avait fait une exposition sur le regard sur le paysage industriel du canal Lachine, et une des composantes marquantes de cette exposition c'était une photo justement du Nordelec par David Miller, qui est disponible sur l'Internet, vous pouvez la trouver, et elle présente Le Nordelec depuis l'Ouest.

1765 Et donc la partie qui est aujourd'hui vide de l'ancienne chaufferie qui a servi de centre d'escalade pendant un certain temps, qui est une espèce de façade qui traîne, bien elle était absolument importante pour la lecture de ça. Et puis comme il y a des propositions qui affecteraient ce secteur-là du Nordelec, on la mentionne actuellement comme peut-être dans vos réflexions ça serait utile de la regarder.

1770 Sur la question des espaces publics, je reviens sur cette idée. Il y a la qualité. On partage l'intention d'en faire des espaces de qualité, pas juste des restants, mais donc vraiment un élément structurant. On se posera la question des... de leur accès parce qu'effectivement il y a des questions de, peut-être, de sécurité et de vie.

1775 Certaines images qui sont présentées sont invitantes, mais comment est-ce que le... la livraison de ces intentions se fera ? C'est une question. Qui va en assurer la maintenance, l'entretien, l'animation dans certains cas ?

1780 Et sur les questions de paysage urbain, on a beaucoup réfléchi. On a discuté la question des vues et on a, si on apprécie beaucoup les intentions quant à la création de nouvelles vues, l'encadrement, il y a aussi les accès.

1785 Ça serait peut-être intéressant qu'il y ait des vues en hauteur qui soient d'accès publics, pas juste les rez-de-chaussée et les trottoirs et tout ça, et ça comment ça se fait ? On ne le sait pas trop, mais on peut imaginer qu'avec l'ampleur du bâti qui se propose, les



passerelles qui sont même évoquées, la commission Viger, le comité Jacques-Viger, en fait mention, bien il peut y avoir des parcours intérieurs qui pourraient même être conçus avec une notion de vue semi-publique, t'sais qui soit d'intérêt puis qui soit présentée comme telle, mais pas juste pour les usagers et les occupants.

1790

Par contre, une des choses qui nous semblerait importante, c'est qu'on intègre des considérations, peut-être plus fortes même pour les vues vers le Nordelec. Parce que là on a bien compris l'orientation des barres proposés est-ouest plutôt que nord-sud. Bon, il y a quelque chose d'intéressant avec ça, mais peut-être que des vues un petit peu plus éloignées.

1795

Puis dans cet esprit-là, je vous référerais au territoire de l'arrondissement historique hypothétique qu'on avait évoqué où on parle d'une lecture du secteur un peu plus élargie que le site et les bâtiments qui sont juste adjacents.

1800

La question du vocabulaire architectural. Alors, pour nous, c'est intéressant de voir les intentions qui sont là. Est-ce qu'on pourrait avoir quelques balises ? Il ne s'agit pas de dire : « Bien il faudrait qu'il y ait tant de pourcentage de vitre, tant de pourcentage de brique. », mais ce serait bon d'avoir, que les services à l'occasion de la finalisation du... de la réglementation, qui est à l'étude ici, introduire des notions de balises qui sont de l'ordre du qualitatif.

1805

On comprend qu'après ça, ça va être des CCU. Ça va être des comités qui vont regarder ça, mais il nous semble important, chaque projet devrait être l'occasion d'une pédagogie auprès du public, pas juste un discours entre professionnels, là. Et ça, on voit à Montréal un peu partout surgir des blocs de verre, miroir, toutes sortes de... C'est intéressant, mais peut-être c'est un secteur où la matière plus minérale devrait dominer sur le paysage, plutôt que la vitre. Alors c'est des exemples de balises qui nous sembleraient importants.

1810

1815 On est également sensible à la proposition de limiter le secteur de sur hauteur qui est proposé. On a une... il y a eu un débat il y a quelques temps sur des projets de construction le long du canal de Lachine pas trop loin où l'administration souhaitait jouer avec les volumes pour préserver des vues, en demandant des dérogations aux instruments d'urbanisme qui sont supposés protéger ces vues depuis le plan de 2009  
1820 adopté suite aux consultations de l'Office de consultation publique.

Alors on avait du mal à comprendre ça et il semble que la notion des sur hauteurs, qui est un outil d'innovation du plan d'urbanisme de 92, maintenant mérite un regard un plus critique parce qu'on a vu que ça a pu servir à des choses qu'on aurait peut-être  
1825 souhaité éviter.

Mais en tout les cas, l'idée de les limiter c'est quelque chose à 65 %, là, ça nous semble pertinent et peut-être ça serait, ça devrait être accompagné d'une analyse un petit peu plus fine.  
1830

Ce n'est pas une remise en question des équipes qui sont... qui forment le partenariat avec Allied... D'ailleurs Allied, il faut quand même le souligner, on les connaît depuis plusieurs années. C'est un groupe qui a reçu des prix en patrimoine et qui a la notion de patrimoine presque dans leur mission. L'équipe d'Enclume est bien connue, Sid Lee et l'INM aussi c'est des gens avec qui on a des conversations régulières.  
1835

Je reviens sur la question de la chaufferie et notamment sur les propositions d'agrandir les ailes de la Nordelec, ça demanderait un travail beaucoup plus fin parce que de... la section de la chaufferie était dominée par une cheminée, qui a été démolie  
1840 malheureusement par une société paramunicipale qui possédait le bâtiment à une certaine époque, par indifférence comme à la même époque, la même société prévoyait décontaminer le site de la Redpath et faire du remblai en utilisant le matériel le plus disponible, c'est-à-dire la Redpath elle-même.

1845 Alors la Ville prévoyait un pont dans le milieu du secteur. C'était une époque un petit peu brutale, mais il y aurait lieu de réfléchir à une formulation architecturale, peut-être plus sensible parce que la présence du Nordelec c'est aussi une présence depuis l'intersection des Seigneurs et Saint-Patrick, qui ne semble pas très présente dans la documentation qu'on a consultée.

1850 On parle beaucoup des vues depuis l'est vers, et c'est très bien, mais c'est une vue qui existe déjà et qui mérite d'être travaillée et puis s'il y a des agrandissements, peut-être qu'ils ont besoin d'être modulés plutôt que de ramener toutes les ailes au même niveau de la rue Saint-Patrick à l'alignement.

1855 Donc, ça c'est une chose et je ne veux pas dire qu'on se méfie des outils d'urbanisme, qui sont quand même des garants de valeurs importantes, mais des fois ils ont tendance à présumer que tout doit être aligné au cordeau, au même endroit puis finalement dans un endroit comme celui-ci, il y a un jeu à faire. Il y a une, presque une sculpture.

1860 Et si vous regardez les anciennes photos du Nordelec, la cheminée qui était là c'était vraiment un pivot du quartier. C'était un séquoia en brique et malheureusement ça disparaît, mais t'sais si on remplace ça par une aile de condos avec des balcons au bout, bien peut-être qu'on ne va pas gagner au change.

1865 Alors donc, je termine un peu là-dessus. On serait intéressés peut-être à avoir, à faire une suggestion que la consultation publique que le promoteur a menée le 18 juin 2022, bien que ça serve un petit peu de modèle pour un mécanisme de suivi.

1870 C'est un gros projet qui va changer beaucoup de choses puis qui apporte beaucoup d'intérêt, mais il y a encore des discussions qui mériteraient d'avoir lieu et peut-être que de reprendre cette formule-là d'une manière peut-être un peu plus encadrée,

1875

soutenue ou accompagnée par la Ville, l'arrondissement, le Conseil du patrimoine t'sais comme observateur, je ne sais pas. On ne veut pas rentrer dans les détails, mais un mécanisme de suivi serait pertinent et utile dans ce cas-ci et ça pourrait être aussi intéressant de l'enrichir des relations entre ce site actuel et futur avec son environnement plus large, le canal, les quartiers et tout ça. Voilà. Merci.

1880

**LA PRÉSIDENTE :**

Question ?

1885

**LA COMMISSAIRE :**

Par rapport à limiter le secteur de sur hauteur, c'est quoi les paramètres qu'on devrait considérer ? Est-ce que c'est une tour de 44 mètres ? Est-ce que... Bien je voulais juste mieux comprendre qu'est-ce que vous aviez en tête ?

1890

**M. DINU BUMBARU :**

Bien, pour notre part le fait qu'ils le limitent déjà sur le territoire, c'est important. Les sur hauteurs, là maintenant avec la prochaine mise à jour du plan d'urbanisme de 1992/2004, on va certainement avoir des discussions sur cet outil-là parce que ça a eu effectivement... c'était utile, mais ça a eu des dérives parce que dans le fond ce n'est peut-être pas tant des sur hauteurs que des marges de négociations pour des bénéfices supplémentaires en termes d'urbanisme et d'aménagement.

1895

1900

Mais là je pense... je sais... on ne sait pas si on a besoin de cet outil-là parce qu'on a quand même affaire à un projet qui assez complet, conçu. Il y a une capitainerie qui est sur le projet. Est-ce qu'on a besoin de créer des marges comme ça ou c'est au cas où effectivement tout ne peut pas être prévu dès à présent ?

Et puis de toute façon, entre le projet qui est présenté qui sert à soutenir un règlement, qui est un document quand même assez abstrait, et le projet qui va venir, il va y avoir nécessairement des évolutions.

1905

Mais pour ce qui est de limiter ça, bien la question des vues, c'est le facteur numéro 1, quant à nous. Évidemment, il y a d'autres considérations, l'ombre portée parce qu'à partir du moment où on crée un volume en hauteur, on crée des espaces ombragés qui peuvent être agréables ou peuvent être désagréables aussi, mais c'était...

1910

C'est pour ça qu'on insiste sur la référence qui serait la présence emblématique. Il y a le mot iconique qui a été utilisé. On est... Certains adorent ça, nous on préfère emblématique parce que iconique bon c'est un peu... c'est un peu orthodoxe.

1915

Mais ce qui semble important, c'est qu'au lieu de parler de regarder Le Nordelec, c'est de s'assurer que Le Nordelec demeure l'élément d'ancrage du secteur, t'sais au niveau visuel du paysage urbain puis... et ça s'impose au calcul des sur hauteurs, de se plier à cet exercice-là.

1920

**LE COMMISSAIRE :**

Oui, j'ai une question. Merci pour votre présentation. J'ai une question par rapport à ce que vous appelez « la valeur de la Montréalité du site » donc de le préserver. Qu'est-ce que vous voulez dire par « Montréalité du site » ?

1925

**M. DINU BUMBARU :**

Ah, ça, c'est une grande question, Monsieur. C'est une très grande question, Monsieur le commissaire, mais on peut référer notamment à Melvin Charney qui a un fameux texte qu'il a publié, c'était mon professeur, il était prof à l'Université de Montréal et

1930

c'était : « The Montrealness of Montreal. » Alors on est... Bon, il y a une qualité un peu poétique à ça, c'est... mais nous on pense qu'effectivement l'esprit d'un lieu devrait être une référence, pas juste les hauteurs, les paramètres chiffrés puis les marges de recul et tout ça.

1935

Et dans le cas d'un secteur comme Pointe-Saint-Charles, on a un cadastre qui est assez original. On est dans un site, d'ailleurs c'est un peu remarquable de voir puis chez le... dans le document du promoteur qu'on a l'intention de retisser la trame urbaine alors que c'est une trame anomalique.

1940

C'est... Elle n'est pas... ce n'est pas une trame ordinaire qui a été détruit par une autoroute. C'était... Bien il y avait un bassin. T'sais les échelles sont différentes dans cette section-là et c'est une occasion à saisir, il faut faire des projets qui sont en harmonie tout en étant... ayant une personnalité. Mais dans ce cas-ci, à la fois on partage les objectifs qui sont avancés dans la proposition, la relation avec les quartiers environnants puis on se dit : « Bien il faut comprendre, Montréal ce n'est pas une ville de... », t'sais... surtout dans ce coin-là.

1945

Phyllis Lambert parlerait des quartiers authentiques. C'est une ville de brique, de maçonnerie. C'est une ville d'insertion qui sont... tous les bâtiments ne sont pas pareils, mais il y a comme un dialogue dans la diversité qui est intéressant. Ça pose la question des portes d'angle, comment les gens circulent ?

1950

C'est pour ça l'idée de sentier, vous savez un des éléments on pense... on va souvent aux ruelles. Il ne faut pas oublier que Pointe-Saint-Charles c'est un quartier pas de ruelles parce qu'à cause du cadastre du XIXe siècle, c'est une... mais ça vaudrait la peine de challenger – passez-moi l'expression anglaise – les designers, les personnes qui vont travailler le dessin pour qu'ils puissent nous dire : « Voici c'est un projet du XXIe siècle de Montréal. »

1955

1960 Et nous, on n'a pas peur de ça parce qu'on a d'excellents concepteurs et des conceptrices aussi, et, mais on ne peut pas faire n'importe quoi. Ce n'est pas parce que... On ne cherche pas un article dans un magazine international ici, on cherche un projet qui va être intéressant puis dont les gens vont se dire : « Oui, c'est Montréal. Je ne sais pas pourquoi, mais ce n'est pas écrit dessus, mais on sait c'est ça. »

1965 Alors je pense la question des vues est intéressante dans ce cas-ci parce qu'on a affaire à des grands monuments de l'identité Montréalaise. Ils sont à côté, le canal Lachine, le Mont-Royal pour ce qu'il en reste, mais l'idée des parcours ça pourrait être très intéressant.

1970 Les services, bon, si on regarde les réflexions qu'on avait avec Melvin Charney, souvent on faisait référence aux commerces de coin. Bon c'est peut-être un petit peu exagéré pour des bureaux, mais vous voyez comment dans la cité du Multimédia on a fait des choses intéressantes avec des parcours intérieurs, des espaces extérieurs. On se sent très ici avec ça, même si on est très différent. Ça nous fait... On peut voir des résonnances avec le Mile End, avec la Chabanelle aussi et...

1975

Alors on ne veut pas... C'est un terme qu'on veut mettre sur la table sans trop le définir. Parce qu'il faut lui laisser sa capacité de vivre à ce terme-là aussi, sinon ça va devenir un autre paramètre dans un règlement. C'est moins intéressant de stériliser une Montréalité comme ça, t'sais.

1980

**LE COMMISSAIRE :**

1985 Merci.

**M. DINU BUMBARU :**

1990

Ça ne va peut-être pas vous aider, mais c'est ce qu'on pense. On le dit sincèrement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1995

Moi je voudrais revenir sur la notion de passerelle que vous avez évoquée un peu plus tôt dans la... Qu'est-ce que vous aviez en tête et comment ça se traduirait ?

**M. DINU BUMBARU :**

2000

Bien comment ? Le bâtiment, si je regarde Le Nordelec en tant que tel, c'est un immense bloc qui est sculpté par sa structure d'ailes avec un historique. Il y a les passerelles qui étaient, jadis, complètement opaques enfermées dans des tôles au bout des... ou a mi-chemin de certaines de ces ailes.

2005

Maintenant quand on circule dans ces bâtiments, pour y avoir été pour rencontrer des organismes et tout ça à une certaine époque, on se rend compte que ces passerelles c'est des... ça serait vraiment intéressant que certaines d'entre elles aient un accès public.

2010

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. DINU BUMBARU :**

2015

Tout simplement parce que la vue qu'on a de là est magnifique. Bon les promoteurs pourraient mettre un ascenseur jusqu'au toit puis ça réglerait la question, mais



2020

entretemps, ça serait intéressant de les penser dans cette perspective-là et s'il y en a des nouvelles qui s'installent dans les nouvelles constructions, est-ce qu'elles peuvent être connectées à un réseau d'accès semi-public, ou d'accès public par certaines journées, je ne sais pas.

2025

C'est, on a les journées de la culture, par exemple, on a des fêtes de quartier, peut-être que c'est un équipement qui peut avoir une vocation très interne et qui certains jours peut être ouvert à certaines...

2030

Regardez ce qu'on fait avec le réseau souterrain où il y a une chasse à l'art. Il y a des rallyes, des sculptures qui sont installées, l'art souterrain et tout ça. Alors c'est un exemple. On n'est pas là pour prescrire, mais il nous semble qu'il y a des occasions de créer de la ville qu'il y ait un accès pour la citoyenneté, pas juste pour les usagers.

2035

Alors c'est un défi, mais bon, on pense que si on le... il y a des gens à qui on ne mettrait pas ce genre de défi sous le nez, mais l'équipe qui est là, ça nous semble être des gens qui sont capables d'y penser.

2040

En passant, on n'est pas nécessairement des grands fans des passerelles parce qu'on a demandé beaucoup... il y a une bataille pas loin avec l'ÉTS qui voulait en mettre partout et t'sais insister pour le régime des passages souterrains. Mais comme dans ce cas-ci il y en a qui existent déjà et qu'on est à l'intérieur d'un bloc plus privé que le domaine public, c'est les passerelles qui sont au-dessus du domaine public qui nous semblent plus préoccupantes parce que ça crée un instrument qui pourrait facilement tomber dans la paresse des promoteurs puis ça peut détruire complètement l'esprit de nos rues. On a vu comment des rues ont été... Bon, enfin je ne veux pas rentrer dans ce détail-là, mais...

2045

**LA COMMISSAIRE:**

2050 Je voulais juste que vous reveniez peut-être un petit peu sur la notion de la  
chaufferie qui était là parce que dans le fond on propose de rajouter deux ailes qui  
n'étaient pas existantes. Il y avait vraiment une volumétrie différente. Comment est-ce que  
vous voyez cette espèce de faire hommage à ce qui était, mais qui n'est plus ?

**M. DINU BUMBARU :**

2055 Bien est-ce que la... S'il y a un agrandissement le long de, c'est Shearer ou  
Richar...?

**LA PRÉSIDENTE :**

2060 Oui.

**M. DINU BUMBARU :**

2065 C'est ça. Bien, est-ce qu'il a besoin de se rendre jusqu'à Saint-Patrick ? Est-ce qu'il  
peut être travaillé tout en étant dans la continuité, on va pas dire le pastiche, les  
architectes vont créer, il y a de l'allergie qui peut se créer si on utilise cette instruction faite  
pareille, mais est-ce qu'il y a besoin d'aller jusqu'à Saint-Patrick ? Est-ce qu'il peut y avoir  
un dégagement ? Est-ce qu'il va y avoir une structure qui s'intègre dans ça ?

2070 Il ne faut pas que ce soit quétaine, mais ça vaudrait la peine, mais déjà ça vaudrait  
la peine de regarder le bâtiment depuis l'intersection des Seigneurs et Saint-Patrick et  
c'est ça, puis regarder la relation qu'il a avec le ciel au-dessus, parce qu'évidemment on  
est en contrebas. C'est un bâtiment qui a une présence forte et à partir de là bien un

2075 processus de design peut être accompagné. Il va donner un résultat dont on peut être conscient.

2080 Regardez comment l'usine C sur... au Centre-Sud a su garder la cheminée et installer une sculpture au-dessus. C'est un exemple, t'sais évidemment ce n'est pas possible il n'y a plus de cheminée là, mais il y a peut-être une structure, une texture métallique à introduire sans que ce soit quétaine.

2085 Encore là, il ne faut vraiment pas... c'est un bâtiment qui a une très grande simplicité Le Nordelec et il est imposant par cette simplicité-là aussi. Mais à cet endroit-là il y a une vue, il me semble qui est... qui sort du... de l'ordinaire et qu'il faudrait, t'sais si on est pour agrandir... si Le Nordelec est pour s'agrandir dans ces ailes vers le nord, il faudrait que cette vue soit un point de référence pour que quand on vient du canal Lachine puis on voit ça, on dit : « Bien, ah c'est intéressant. » T'sais, ce n'est pas juste un autre bloc avec des balcons, comme il y en a plein tout le tour, là, maintenant.

2090

**LA COMMISSAIRE:**

Merci.

2095

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors il vous reste... il me reste à vous remercier beaucoup...

2100

**M. DINU BUMBARU :**

Mais avec plaisir, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2105

... de votre présentation.

---

**Mme LOUISE PAQUIN, citoyenne**

2110

**LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant madame Louise Paquin. On vous écoute, allez-y.

2115

**Mme LOUISE PAQUIN :**

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2120

Bonsoir, Madame.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2125

D'abord, je voudrais vous remercier de l'intérêt envers les préoccupations des citoyens puis du temps qui m'est accordé pour exposer mes préoccupations. Je me nomme Louise Paquin, j'ai 70 ans et j'habite Pointe-Saint-Charles depuis 40 ans.

2130

Enclavée entre le canal Lachine et le fleuve, Pointe-Saint-Charles c'est un village, c'est une oasis au cœur de la grande ville. Au fil des ans, j'ai vu le visage de ce quartier se transformer. D'une population majoritairement composée d'ouvriers d'origine québécoise, francophone, irlandaise et polonaise, peu scolarisée et à faible revenu, Pointe-Saint-

2135 Charles a su créer un « vivre ensemble » et s'est enrichie en ouvrant son cœur et ses bras aux nouveaux arrivants des quatre coins du monde, à une mixité de classes sociales et de générations. Le visage social, économique, démographique a beaucoup évolué, mais ce qui bat toujours au cœur... c'est le cœur de Pointe-Saint-Charles animé par le sentiment d'appartenance et d'entraide très fort de ses résidents.

2140 Pointe-Saint-Charles est un quartier à la fois ouvert sur la modernité, mais aussi riche d'une histoire, d'un patrimoine architectural, d'espaces verts et de toutes les facilités qu'offrent les transports en commun, les commerces de proximité, une gastronomie internationale pour toutes les bourses. C'est un environnement tranquille, sécuritaire où il fait bon vivre, un chez soi que les résidents apprécient.

2145 Le projet des terrains du Nordelec suscite beaucoup de préoccupations et de craintes de voir altérer, dénaturer, et même perdre ce qui fait la richesse de notre beau quartier.

2150 L'aspect stationnement me préoccupe beaucoup. Toutes les rues principales du quartier convergent en entonnoir vers la rue Bridge, seul accès au pont Victoria, tel qu'indiqué sur la carte présentée ici. À l'heure de pointe du soir, les véhicules font du surplace. La qualité de l'air et notre qualité de vie en sont affectées.

2155 Plusieurs de mes voisins pourtant ont élu domicile à cause de l'accès facile au centre-ville par les transports collectifs et les voies cyclables. Je trouve dommage le double discours des élus qui devant les médias réclament à grand frais du financement pour les transports collectifs alors qu'ils ont approuvé et endossé un projet comme celui-ci qui prévoit doubler les espaces de stationnement.

2160 Je déplore d'autant ce manque de cohérence entre les paroles et les actions parce que où on va les mettre ces nouveaux véhicules-là alors qu'à l'heure de pointe c'est déjà enclavé, bouché ?

2165 Sur son site Web, Allied mentionne que sa mission est la gestion d'espaces à bureaux urbains. Lors de la première présentation, le représentant d'Allied affirmait qu'il voulait laisser tomber le volet résidentiel parce que ce n'était pas de leur mission. Bien dans le même ordre d'idée, la création d'aires de divertissements et de restauration dans ces locaux ne s'intègre pas davantage avec leur énoncé de mission.

2170 Tel que mentionné plus haut, la revitalisation de la rue Centre et des rues avoisinantes a vu s'installer des commerces, des services professionnels et des boutiques de proximité dont plusieurs restaurants qui nous offrent une panoplie de délicieux mets internationaux.

2175 Alors que les restaurateurs établis se remettent à peine des ravages de la pandémie, il serait juste et équitable que les travailleurs du Nordelec participent à la vie économique de Pointe-Saint-Charles en fréquentant les restaurants qui ont déjà pignon sur rue.

2180 L'augmentation de la volumétrie et l'utilisation des matériaux modernes me font craindre de perdre et de voir dénaturer l'aspect patrimonial et historique et architectural des édifices qui nous rappellent un passé industriel.

2185 À cet effet dans mon mémoire, je vous avais mis un lien avec un document de monsieur Jean Bélisle qui est spécialiste d'histoire à Concordia puis qui parlait un petit peu de Far West du Sud-Ouest de Montréal puis j'avais produit ça dans le but d'amener une réflexion pour ne pas que ça vienne de notre côté à nous, parce que lui il parlait de l'autre côté du canal.

2190 De plus, il est primordial de conserver un volet éducatif pour reconnaître l'apport et les réalisations des pionniers du passé, qui nous permettent de profiter aujourd'hui des technologies modernes.

2195 Protéger non seulement l'édifice, mais aussi mettre en valeur le patrimoine que furent autrefois la Northern Electric, la Northern Telecom, en instaurant dans ses locaux un musée exposant de vieux appareils à roulette et à bouton, des standards téléphoniques et tout en faisant un clin d'œil à l'époque des lignes partagées et des numéros de téléphone qui débutaient par les lettres des quartiers. C'est toute une histoire puis je pense que nos jeunes auraient intérêt à apprendre de ça pour savoir où on est aujourd'hui.

2200 En conclusion, tous, promoteurs, travailleurs, commerçants, résidents établis et nouveaux arrivants peuvent contribuer à la prospérité de Pointe-Saint-Charles dans la modernité d'aujourd'hui, les yeux et le cœur tournés vers l'avenir tout en protégeant, valorisant et conservant des réalisations passées qui assureront la pérennité de notre vivre ensemble qui fait de Pointe-Saint-Charles un quartier recherché. Je vous remercie.

2205

**LA PRÉSIDENTE :**

2210 Bien c'est à nous de vous remercier d'avoir pris le soin de préparer un mémoire puis de nous faire des recommandations. On aurait peut-être, on aurait des questions à vous poser.

**LA COMMISSAIRE:**

2215 Oui, je...

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2220 J'ai abordé le sujet peut-être un petit peu plus humain du...

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2225

**Mme LOUISE PAQUIN :**

... quartier comme une citoyenne.

2230

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais il faut ça, il faut ça aussi.

**LA COMMISSAIRE:**

2235

Non, ça met une belle mise en contexte. Dans votre mémoire vous, je voudrais parler un petit peu de la rue de Sucrierie.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2240

Oui.

**LA COMMISSAIRE:**

2245

Dans votre mémoire, vous faites allusion à la rue Island où est-ce que là il y a comme des aménagements qui semblaient, que vous sembleriez trouver intéressants.



Qu'est-ce que vous aimeriez qu'on retrouve sur la rue de la Sucrierie, t'sais pour que ça rende le lieu intéressant pour les résidents, pour les gens du quartier ?

2250 **Mme LOUISE PAQUIN :**

O.K. Ce qui me faisait un petit peu peur lors de la présentation d'Allied et de l'Enclume, parce qu'ils parlent des gros édifices en hauteur puis ils voulaient faire comme une voie publique piétonne avec des arbres. Puis notre crainte bien c'est dire, bien, si c'est haut, il n'y aura pas de soleil. Les arbres ça va donner quoi ?

2255 T'sais j'aurais aimé ça que de ce côté-là on nous prouve ou on nous montre qu'il y avait une viabilité parce qu'il y a beaucoup d'arbres qui meurent parce qu'on manque de soleil. Il n'y a pas de soleil à cause de la hauteur des édifices.

2260 Les espaces verts, c'est tellement important maintenant puis surtout qu'avec toute la circulation véhiculaire puis les autos qui passent dans ce coin-là pour aller vers le pont Victoria, bien on a besoin de ça nous, ceux qui restent à côté. Moi je reste sur Richardson juste de l'autre côté de Shearer. On a besoin de ça pour garder un peu notre qualité de l'air parce qu'il y a même des journées qu'il y a du smog.

2265 Alors pour la rue de la Sucrierie, un passage piétonnier oui, peut-être des petits bancs de parc de temps en temps qui permettent... mais ça demeure quand même un espace, ils veulent faire quelque chose de public, mais dans un lieu qui va toujours demeurer privé.

2270 Ça fait que... mais ce que le monsieur parlait tantôt, par exemple, comme des fêtes de quartier ou des choses comme ça, t'sais l'intégrer, mais ça, ça serait bien. Ça, je n'aurais pas de problème avec ça parce que du côté de la rue Island, on a déjà une piste cyclable. On a des bancs avec des tables de pique-nique. On a des bacs avec différents

2275

types de fines herbes qu'on peut aller couper nous-mêmes, puis on a des balançoires pour accommoder beaucoup aussi les gens du CHSLD qui est à côté.

2280 C'est le fun parce que quand ils ont de la visite, bien on peut les sortir dehors puis on peut les ramener, profiter d'une balançoire t'sais et c'est des choses qui sont hyper le fun, hyper intéressantes.

**LA COMMISSAIRE:**

2285 Merci beaucoup.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2290 Merci.

**LE COMMISSAIRE :**

2295 Oui, bien en fait merci votre présentation. Vous dites dans votre mémoire que ça serait intéressant d'avoir un musée quelque part dans Le Nordelec. Bien nous on l'a visité puis on a trouvé qu'il y avait un espace où il y avait des objets intéressants qui datent de l'époque et ça explique très bien l'histoire du Nordelec aussi avec... On voyait, par exemple, des objets comme le téléphone, des fois des lampes et tout ça. C'était vraiment intéressant.

2300 Ce que ça me fait dire, c'est que j'entends là, c'est que vous n'avez pas accès à ces informations-là ?

2305 **Mme LOUISE PAQUIN :**

Pas nécessairement, c'est que je trouve qu'on pourrait en mettre plus, faire vraiment un local dédié puis pas loin on a l'école Charles-Lemoyne. Ça fait que dans ce volet éducatif, comme on emmène les enfants à la bibliothèque et tout ça, bien on pourrait faire un cours d'histoire. T'sais les enfants, l'histoire ça ne les intéressent pas, mais si on le fait avec des choses vivantes, c'est beaucoup plus intéressant.

J'ai un des mes voisins qui me disait qu'il y a un endroit à Montréal où ils forment des technologies. Bon, puis ils ont ça et puis dans la salle, ils ont des vieux téléphones à bouton à roulette puis ça communique entre eux puis les gens peuvent, t'sais, un musée vivant t'sais, là, plus que juste des choses exposées.

Puis à ce moment-là ils pourraient avoir une sortie. Pas besoin d'aller bien loin, ils sortent de l'école, ils rentrent au Nordelec pour avoir un accès puis les jeunes pourraient avoir un volet éducatif de ce côté-là puis connaître l'histoire parce qu'aujourd'hui ils marchent juste avec des cellulaires, mais pour en arriver là, il y a eu bien d'autres choses avant.

2325 **LA PRÉSIDENTE :**

Dites-moi une chose, j'aimerais ça que vous, comme vous avez pris la peine de nous illustrer la lourdeur de la circulation, est-ce que vous avez des idées ou des suggestions sur des réaménagements ou ?

2330 **Mme LOUISE PAQUIN :**

C'est difficile parce que ça finit en pointe...

**LA PRÉSIDENTE :**

2335

Oui.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2340

... puis tout mène à la rue Bridge qui va vers le pont Victoria.

**LA PRÉSIDENTE :**

2345

Oui.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2350

Tout va là, que vous veniez de Wellington, que vous veniez de Wellington des deux côtés, que vous veniez de des Seigneurs, Saint-Patrick, ceux qui viennent de l'autre côté de Charlevoix, qui viennent de Ville LaSalle, Verdun et tout ça, tout le monde converge là. Tout le monde converge là, puis il n'y a pas grand façon de contourner ça parce que c'est une pointe. Tout s'en va là.

**LA PRÉSIDENTE :**

2355

Oui. Est-ce que d'après votre réflexion puis l'examen que vous en avez fait, est-ce que tout s'en va vers le pont Victoria ou sentez-vous les effets, mettons, comme pour aller prendre Robert-Bourassa et puis aller vers le pont Champlain ou... ?

2360

**Mme LOUISE PAQUIN :**

Ah non... euh ?

**LA PRÉSIDENTE :**

2365 ... C'est surtout concentré en direction de...

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2370 Bien pour aller au pont Champlain, ils vont prendre Saint-Patrick dans l'autre direction.

**LA PRÉSIDENTE :**

2375 O.K.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2380 Puis prendre la 15, la 20 et puis aller prendre le pont, mais ce n'est pas la majorité. Le matin, peut-être plus, mais le soir à l'heure de pointe, toute, toute, toute converge. Des fois, là, c'est bloqué, Saint-Patrick et Centre jusqu'à Charlevoix, même avec l'autobus on est obligé de faire du surplace.

**LA PRÉSIDENTE :**

2385 O.K.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2390 C'est vraiment quelque... Je comprends qu'il y a une très grande complexité parce que vous avez un, deux, trois, quatre, cinq, six accès qui s'en vont toutes en un.

**LA PRÉSIDENTE :**

Qui convergent en un.

2395

**Mme LOUISE PAQUIN :**

Pour finir à un, oui.

2400

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2405

Ça fait que c'est ça qui est vraiment. Par contre, si on bonifie peut-être le transport en commun, parce qu'on a une station de métro qui n'est pas loin. On a trois lignes d'autobus, dont deux desservent le centre-ville aussi, bien si on pouvait mettre plus d'ampleur ou bonifier à l'heure de pointe pour amener les gens du Nordelec au métro ou, ça pourrait peut-être inciter les gens à...

2410

**LA PRÉSIDENTE :**

À moins prendre l'auto.

2415

**Mme LOUISE PAQUIN :**

... ne pas prendre leur véhicule.

2420

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2425 **Mme LOUISE PAQUIN :**

Je pense ça va être, la solution future, ça va être ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

2430

Alors si on n'a pas d'autres questions de la part de mes collègues, il me reste à vous remercier.

**Mme LOUISE PAQUIN :**

2435

Bien merci à vous.

---

**M. GUILLAUME VINCENT**

2440

**Citoyen/Syndicat de copropriétés Le Nordelec Condos Urbains – Tour 1**

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2445

J'habite au Nordelec au troisième étage de l'édifice identifié comme étant l'aile C dans les documents déposés par le promoteur. Je suis également membre du Syndicat des copropriétés et contrairement à ce qui est indiqué ici, il y a deux phases de condos. Moi je suis dans l'autre.

2450

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans l'autre, O.K.

2455

**M. GUILLAUME VINCENT :**

Donc on est référé au N2 habituellement. Donc, je suis également membre du Syndicat qui inclut en tout 134 unités. Je me suis inscrit à titre personnel ce soir. Je ne voulais pas juste répéter ce qui est... ce qu'on a déjà présenté dans le mémoire, mais j'irais plutôt en ajouter. Donc c'est pour ça que je me suis inscrit à titre personnel, mais je suis disponible pour répondre aux questions également sur le mémoire.

2460

Donc, je suis opposé au projet d'article 89 tel que proposé. Je pense qu'il s'agit d'un mauvais projet. Le mémoire qu'on a déposé au nom du Syndicat, détaille bien de quelle manière le promoteur propose une densification de l'îlot A qu'on juge excessive et qui entrainera des effets néfastes significatifs pour les résidents du Nordelec, pour les usagers du Nordelec et pour le quartier.

2465

Donc en gros, on explique dans le mémoire que, bon, d'abord au niveau volumétrique, l'augmentation à la densité maximale et à la hauteur maximale permettront la construction de grandes tours à trop grande proximité l'une de l'autre, qui privera la majorité des habitations actuelles d'ensoleillement.

2470

Au niveau de la protection du patrimoine, l'augmentation de la densité maximale offrira tous les incitatifs au promoteur pour proposer une volumétrie qui empêchera une approche de conservation du patrimoine et réduira du même coup la valeur patrimoniale du bâtiment du Nordelec et du paysage industriel de la Pointe-Saint-Charles et du canal de Lachine.

2475



Monsieur Bumbaru en a fait mention justement, donc le bâtiment de la chaufferie, on a fourni une photo dans le mémoire justement par rapport à ça.

2480

Au niveau environnemental, l'augmentation de la densité maximale proposée empêchera le verdissement du site de manière à contribuer positivement à l'écosystème et à réduire l'îlot de chaleur actuel.

2485

Au niveau des usages, les usages proposés, la catégorie C4 sont incompatibles avec l'usage habitation déjà présente sur le site. Au niveau de la densité, on a pratiquement aucune mesure d'encadrement de gestion de la densité proposée dans l'article 89 qui prend en compte le fait que le taux d'implantation de l'îlot A est déjà à 100 %.

2490

Au niveau du phasage, on n'a aucun proposé pour assurer une approche de développement cohérente et transparente. Au niveau des meilleures pratiques, les dégradations demandées ne sont pas cohérentes avec les projets résidentiels et commerciaux approuvés dans les dernières années dans le Sud-Ouest. Et au niveau procédural, la proposition en article 89 n'est pas cohérente avec d'autres projets de l'article 89, approuvés pour des projets similaires récemment.

2495

Donc, ça, c'est un petit résumé de ce qu'il y avait dans le mémoire. Donc malgré tous ces points puis avant d'aller plus loin, je vais être clair que je ne suis pas opposé au redéveloppement de l'îlot A comme tel.

2500

Toutefois, ce qui est proposé est excessif par rapport à ce que le site peut accueillir. Le taux d'implantation du Nordelec est déjà de 100 %, donc là je parle de l'îlot A ici. Ce qui veut dire que toute densité additionnelle ne peut qu'être faite qu'en construisant sur l'existant, ce qui crée par le fait même des défis importants en matière d'intégration et

2505

de gestion de la densité en termes de lumière, d'interface, de bruit, de verdissement et autres.

2510 Il y avait justement une journée de discussion la semaine dernière, ici même à l'OCPM, sur la densification urbaine. On y a notamment abordé la question selon laquelle l'opposition à la densification est souvent décriée comme une approche de « pas dans ma cour », ce qui se fait au détriment d'une discussion sur le bien commun et c'est exactement ma position ici.

2515 La question n'est pas à savoir si le site du Nordelec devrait être densifié ou redéveloppé, donc oui je pense qu'il y a une possibilité de densification qui puisse contribuer positivement au quartier. La question est plutôt de comment s'assurer que ce qui est développé, l'est de manière optimale pour tous.

2520 Donc, le promoteur pourrait très bien maximiser le potentiel de développement actuel du site en construisant dans le cadre de ce qui est déjà permis sur le plan d'urbanisme et dans les règlements de zonage, aucun problème avec ça.

2525 Or, le promoteur propose un projet qui va au-delà de ce qui est permis. C'est clair que le promoteur a tout à gagner de ces nouvelles permissions si elles étaient approuvées. Quant est-il de la Ville et des citoyens considérant toutes les inquiétudes que je viens d'énumérer et qu'on a mentionnées dans le mémoire par rapport à l'îlot A.

2530 Donc, évidemment le promoteur est une entreprise à but lucratif, donc son objectif principal est sans aucun doute la maximisation de ses profits. Dans le rapport annuel de 2022, Allied indique posséder pour plus de 10 milliards en propriétés au Canada, dont près de la moitié de son portefeuille, près de la moitié est à Montréal. Le Nordelec y est listé parmi le top 10 des propriétés les plus rentables et par ailleurs les développements des îlots A et B y est indiqué comme étant un développement uniquement commercial.

2535 Le processus règlementaire actuel est également mentionné en présentation destinée aux investisseurs du mois d'août 2023, indique un potentiel en cours d'approbation de près un million de pieds carrés.

2540 On sait aussi qu'Allied est un acteur puissant dans le domaine commercial Montréalais. D'ailleurs plusieurs professionnels qu'on a approchés pour nous aider dans ce processus-ci, ne voulaient pas nous aider par peur de se mettre à dos un promoteur aussi puissant qu'Allied.

2545 Dans un tel contexte, il ne faut pas être surpris de voir une demande du promoteur qui, selon moi, est déraisonnable, comme celle-ci. C'est-à-dire une demande qui vise à maximiser la possibilité de profit, sans tenir compte du bien commun et une qui quant à moi, est arrogante.

2550 On présente le moins d'information possible sur les réelles intentions. Ça veut dire qu'on reste vague, ça pourrait être commercial, ça pourrait être résidentiel. Ça pourrait ressembler au concept ou pas, on ne sait pas, mais qu'importe. L'idée ici du promoteur c'est de garder les gens, le public et les décideurs dans l'ignorance par rapport à leurs réelles intentions.

2555 Malgré tout ça, on se dit qu'en tant que citoyen, la municipalité et l'arrondissement seront en mesure de protéger ou d'évaluer les mérites du projet dans une perspective d'intérêt public dans le cadre du processus règlementaire.

2560 Or, la demande du promoteur est tellement incomplète, qu'on se demande comment l'arrondissement a même pu émettre une recommandation sur le projet tout court, ne serait-ce qu'une recommandation positive ou négative ?

2565 On remarque cet aspect incomplet, notamment par le manque d'information sur l'approche de développement de l'îlot A dans son... dans sa totalité dans la proposition du promoteur.

2570 Mais de manière encore plus explicite, on remarque le caractère incomplet par le fait que la proposition d'augmenter la densité maximale du site, n'inclut même pas la confirmation de la superficie actuelle du site, ni de l'aire occupable actuelle. Deux variables qui sont essentielles afin de calculer le coefficient d'occupation du sol et la densité.

Sans ces informations, comment l'arrondissement peut-il savoir si une densité de 6 est acceptable sur le site versus une densité de 5 ou même de 7, un coup parti ?

2575 Le fait que l'arrondissement n'ait pas semblé penser que ces informations manquantes étaient pertinentes, ni pour les décideurs, ni pour le public, soulève pour moi des questions importantes par rapport à la rigueur et l'intégrité du processus réglementaire.

2580 Par exemple, comment l'arrondissement peut-il recommander l'augmentation à la densité permise, sans les données nécessaires pour le faire ? Est-ce que c'est par manque de rigueur, c'est-à-dire que la Ville, l'arrondissement n'a tout simplement pas posé la question au promoteur ou bien par manque de transparence ?

2585 L'arrondissement a l'information, mais n'a pas cru qu'elle était pertinente pour le public ou même par manque d'intégrité ? Est-ce que l'arrondissement a eu peur des conséquences qu'une recommandation négative sur le projet pourrait apporter de la part d'un promoteur aussi puissant qu'Allied ?

2590 Je pense qu'il y a clairement eu un manquement au niveau de l'arrondissement et mon point de vue c'est que les fonctionnaires municipaux dans ce projet-ci ont fait preuve d'un manque d'éthique auquel on s'attendait.

2595 Dans la même veine, alors qu'on fait face à un promoteur qui demande tout, mais ne semble rien offrir en retour, je pense qu'il est inacceptable et irresponsable pour l'arrondissement de ne pas négocier une entente de développement qui permet d'aller chercher certaines garanties, par exemple, en matière de construction de logements et/ou de contributions à du logement abordable.

2600 En tant que citoyen, c'est des situations comme ça, comme celle-ci, qui érode ma confiance envers les fonctionnaires municipaux et envers les processus règlementaires comme celui-ci.

2605 Donc pour résumer, l'approche complaisante de l'arrondissement récompense l'approche déraisonnable du promoteur et l'encourage dans sa mission à maximiser son profit et se traduit par un article 89 qui est essentiellement un chèque en blanc au promoteur. Sans raison très claire, pourquoi un tel chèque leur est fait ? Donc comment est-ce que l'intérêt public est-il servi ici ? Comment est-ce que comme citoyen je peux avoir confiance en l'intégrité du processus règlementaire ?

2610 Donc en terminant, bien que je comprenne qu'il y ait un processus règlementaire qui suivra, notamment le processus du PIIA, on sait toutefois que si l'article 89 est approuvé comme tel, le promoteur va aller chercher à maximiser son profit. Donc ça veut dire que le promoteur va chercher à tout prix d'aller chercher le plus de mètres carrés possibles sur l'îlot A, puis à ce moment-là ça va être difficile pour l'arrondissement de négocier quoi que ce soit qui permettrait, par exemple, une meilleure préservation du patrimoine ou une meilleure insertion avec le quartier environnant qui est à beaucoup plus petite échelle.

2620           Donc si le processus actuel est précurseur de l'approche de l'arrondissement par  
rapport aux prochaines étapes du projet, et c'est c'est-à-dire un manque de rigueur,  
d'intégrité et de transparence et de diligence raisonnable, à mon avis il est primordial que  
le conseil municipal vise à encadrer de manière beaucoup plu rigide ce projet dans le  
cadre de cet article 89, sans quoi le projet se fera indéniablement au détriment des  
résidents, du quartier et du bien commun alors que le promoteur s'en mettra plein les  
2625           poches. Ce sont les résidents du quartier qui payeront le prix d'un développement  
excessif.

**LA PRÉSIDENTE :**

2630           Ça va. Alors on aurait quelques questions à vous poser. Quelqu'un veut y aller de  
vous deux ?

**LA COMMISSAIRE:**

2635           J'avais peut-être une question sur les enjeux de cohabitation entre le résidentiel et  
le commercial. Vous parlez beaucoup de l'îlot A. Est-ce que vous pouvez nous donner un  
peu plus d'information sur qu'est-ce que vous considérez comme étant recevable ou non  
ou quels seraient des paramètres à considérer ?

2640           **M. GUILLAUME VINCENT :**

                  Oui. Bien je pense que Le Nordelec est spécial dans le fait où la mixité est vraiment  
présente de manière parallèle. Habituellement ce qu'on voit, par exemple, au centre-ville  
c'est des strates d'usage avec effectivement l'usage résidentiel sur le dessus.

2645           Donc au Nordelec, on a des interfaces qui sont, bien, assez directes. Il y a des  
enjeux au niveau du bruit, il y a des enjeux au niveau de la lumière, mais c'est des enjeux

qu'on réussi à gérer en ce moment, c'est des usages commerciaux de bureau. Donc au niveau du bruit il n'y en a pas tant.

2650

Au niveau de la lumière, c'est surtout en soirée quand les lumières restent allumées et que ça éclaire les habitations. C'est des éléments qui peuvent être gérés. Ce n'est pas tant ça nos inquiétudes par rapport aux interfaces, c'est plus par rapport à la volumétrie de ce qui est proposé puis à la densité, aux effets négatifs que ça va... que ça pourrait emmener au niveau de l'ensoleillement, au niveau du verdissement, les usages C4, c'est ça qui pourrait amener plus de bruit et non pas les usages actuels. Donc, c'est plus ces éléments-là qui nous inquiètent.

2655

**LA PRÉSIDENTE :**

2660

À la page 11 dans votre mémoire vous renvoyez au Conseil du patrimoine qui a publié un rapport sur les défis du façadisme et vous avez des craintes de ce côté-là par rapport à ce qui... à l'effet que pourrait produire les propositions d'agrandissement du côté de l'îlot A. Est-ce que vous voudriez vous expliquer là-dessus et un, vos craintes puis deuxièmement, qu'est-ce qu'il faudrait faire pour éviter que ce soit que du façadisme, effectivement ?

2665

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2670

Oui, ça fait que le façadisme, en fait, c'est comme un peu un esprit de collage. Donc une structure patrimoniale qui existe...

**LA PRÉSIDENTE :**

2675

Oui.

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2680 ... et puis finalement on veut juste la coller à un projet distinct complètement de la volumétrie du coin puis de cette façade-là. Donc, en gros ça c'est le façadisme.

**LA PRÉSIDENTE :**

2685 Oui.

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2690 Donc, je pense que ce qui est proposé sous l'article 89 actuel, pose un grand risque que ça se produise parce que comme j'ai évoqué dans la présentation, le promoteur est une entreprise privée.

2695 Donc du moment où on leur donne une densité possible de 6, le promoteur va vouloir aller maximiser cette densité-là parce qu'après ça vous pouvez louer des locaux, faire de l'argent sur ça.

2700 Donc la densité de 6, vous donnez tous les incitatifs au promoteur pour amener la plus grande volumétrie possible. Ça veut dire que tout ce qui est par rapport aux modulations de hauteur, retrait, dégagement, des principes comme ça qui pourraient permettre une meilleure intégration de cette façade patrimoniale là, vont probablement être mis de côté au profit de construire le plus de mètres carrés possibles.

**LA PRÉSIDENTE :**

2705 Oui.



**M. GUILLAUME VINCENT :**

2710 Et c'est ça... Puis en faisant ça, ultimement, bien ça va créer du façadisme parce que justement les retraits, les dégagements, les changements de hauteur, c'est ce qu'on aurait besoin pour intégrer la structure patrimoniale au projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

2715 Qu'est-ce que, pour que ça ne se produise pas, qu'est-ce que vous proposeriez ?

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2720 Bien je pense qu'il faut, définitivement, qu'on ait des données concrètes sur la capacité d'accueil de l'îlot. Une des particularités, c'est que l'îlot A est construit à 100 % déjà, ça veut dire que la densité on n'a pas nulle part d'autre où la concentrer que dans le petit coin qui reste.

2725 Donc sans revoir le niveau de densité, en fait, c'est ça qu'il faut faire. On n'a même pas les données, on ne sait même pas qu'est-ce qu'on regarde en ce moment ? Est-ce qu'une densité de 4.5 c'est suffisant ? C'est ce qu'il y a actuellement. Il y a sûrement peut-être une petite opportunité d'augmenter ça, à combien ? Je n'ai aucune idée. C'est à l'arrondissement emprunteur d'aller nous donner ces informations-là pour qu'on puisse évaluer, mais qu'est-ce que ça veut dire ?

2730 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais visuellement, vous pouvez quand même... est-ce que vous projetez quelque chose comme image ?

2735 **M. GUILLAUME VINCENT :**

Ah. Bien, je pense que le basilaire, donc le podium, les quatre premiers étages, bien, des condos, les deux premiers étages du Nordelec, du bâtiment existant, je pense qu'il y a définitivement une opportunité de compléter ça. Ça fait que ça, je pense que ça peut être un élément de données. Je pense ça fait du sens qu'on complète ça, qu'on...

2740 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2745

**M. GUILLAUME VINCENT :**

Qu'on mette en valeur cette structure patrimoniale au coin des rues Shearer et Saint-Patrick.

2750

Maintenant pour le reste, je pense que l'aile C, l'aile C, telle que proposée en volumétrie est beaucoup trop proche de l'aile... Pardon, l'aile B est beaucoup trop proche de l'aile C.

2755 **LA PRÉSIDENTE :**

L'aile C.

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2760

Donc, à ce moment-là, il faut soit qu'on voie limiter les hauteurs ou soit qu'on demande un dégagement, un certain dégagement.

2765

En ce moment, la cour intérieure entre l'aile B et C est 21 mètres. C'est ce qu'on retrouve dans le même genre de typologie en barre dans Griffintown, dans certains projets où on a un dégagement de 20 mètres pour une hauteur de 25 mètres. Ici dans Nordelec, on a un dégagement de 20 mètres... 21 mètres pour une hauteur de 35 mètres.

2770

Donc on est dans des proportions qui sont complètement différentes et qui ont le potentiel d'affecter énormément les résidents, les usagers du Nordelec également.

2775

Ça fait que pour répondre à la question, définitivement le basilaire, mais pour ce qui est du prolongement des ailes, je pense que le prolongement de l'aile C est très difficile à accomplir étant donné la densité déjà présente sur le site.

2780

Le prolongement de l'aile A va poser un défi important au niveau de la structure patrimoniale. Donc, comment intégrer cette structure-là pour ne pas que ça devienne un collage ? Bien à ce moment-là c'est un défi pour les architectes qui vont travailler sur ce projet-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2785

**LE COMMISSAIRE :**

2790

Oui, j'ai une question, merci pour votre présentation. Vous revenez à plusieurs reprises sur la question de la transparence et le manque de données, par exemple. Sur la question de manque de données, on peut comprendre, mais la question de transparence, qu'est-ce qui manque dans la transparence ? Qu'est-ce que vous auriez aimé avoir ?

**M. GUILLAUME VINCENT :**

2795 Bien, par exemple, dans la proposition du promoteur, il n'y a aucune information sur l'îlot A. Quelles sont les concepts de développement de l'îlot A ? Pourquoi est-ce que deux... comme c'est quoi les principes directeurs qui poussent à proposer ce qui est proposé devant nous ? On ne le sait pas.

2800 Le promoteur a concentré ses efforts sur l'îlot B pour développer, bon, un argumentaire que certaines autres personnes ont commenté. Maintenant sur l'îlot A, on ne présente rien. Pourquoi est-ce qu'on devrait construire deux ailes alors qu'historiquement, il y avait en fait la chaufferie au coin et puis il n'y a jamais eu une intention de compléter quatre ailes ?

2805 Pourquoi est-ce que maintenant on vient compléter quatre ailes ? Comment est-ce que ça s'intègre au quartier ? Comment est-ce que ça s'intègre à la volumétrie actuelle ? Quels enjeux ça va poser ?

2810 Les études d'ensoleillement n'étaient même pas... pour l'îlot A, n'étaient même pas complètes. C'est d'ailleurs une des questions que j'avais posées à la séance du 25 septembre, ce qui a été remis est toujours incomplet.

2815 Ça fait que c'est ça le manque de transparence. C'est que finalement on ne regarde pas le projet dans son ensemble... dans sa totalité. J'ai l'impression qu'on essaye de focaliser, t'sais, les attentions à quelque part d'autre alors qu'on, t'sais, on essaye d'aller pousser pour quelque chose d'assez important sur l'îlot A.

2820 D'ailleurs à la... dans la proposition du promoteur, on voit qu'il y a même un volume entre les ailes A et B, ce qui était un départ important tant qu'à moi des, t'sais, de la volumétrie en bord du Nordelec. Alors qu'est-ce qui explique ça ? Comment est-ce que

ça l'intègre au quartier ? Comment est-ce que ça respecte le patrimoine du lieu ? Comment est-ce que ça respecte le quartier ? On ne le sait pas. On ne sait pas, la présentation n'a aucune information sur ça.

2825

**LE COMMISSAIRE :**

Parfait. Merci.

2830

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors on vous remercie beaucoup.

2835

**M. GUILLAUME VINCENT :**

Merci.

---

#### **RECTIFICATIONS DU PROMOTEUR**

2840

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais aux représentants de l'arrondissement et du promoteur s'ils souhaitent se prévaloir d'un droit de rectification. Du côté de l'arrondissement, du côté de... oui, du promoteur, allez-y, oui. Oui, vous pouvez venir au micro, oui.

2845

2850

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

2855           Donc oui, bonjour, Matthieu Gioanni. Je représente donc le promoteur Allied Properties. Donc, je voulais juste en fait faire une première intervention sur la discussion qu'il y a eu avec madame Triollet et monsieur Paquette de Action-Gardien.

2860           En fait, on ne vient pas ajouter 800 autos, mais bien 350 véhicules, donc aux 550 existants. Donc je voulais juste faire cette correction. J'en ai parlé à madame Triollet tout à l'heure en lui disant que je ferais cette intervention.

2865           Ensuite, je voudrais faire une intervention concernant monsieur Paolo Pazzia, donc du Syndicat de copropriétés. Je pense que son intervention n'a rien à voir avec le projet en fait de l'article 89 parce qu'on a eu un discours en fait sur le fait que nos activités étaient, et allaient à l'encontre en fait de la... du Syndicat de copropriétés.

2870           En fait, on parle de zonage, on ne parle pas donc de permis ou d'autorisation à demander, en fait, à la copropriété. Donc, je m'interroge sur la pertinence de ce commentaire qui n'avait finalement pas à voir avec le projet tout simplement. Donc, je vous laisserais en choisir quel est votre choix, en fait, par rapport à cette communication-là.

2875           Concernant l'entente, donc oui, pour la Cité des Bâisseurs. Il a été dit qu'en fait nous n'avons rien à voir Allied en fait avec l'entente qui avait été passée avec la Ville. Je vais devoir corriger cette information. Quand nous avons fait l'acquisition en 2016 de la propriété du Nordelec, en fait, toutes les obligations et les documents en fait reliés à cette propriété nous ont été transférés.

              Donc, Allied était bien responsable en fait de tenir les engagements du précédent développeur. Donc, je fais cette modification... je fais cette intervention pour corriger cet aspect-là.

2880 Également donc pour l'intervention de madame Paquin, je fais juste aussi la modification. Donc on ne vient pas doubler le nombre de places de stationnement comme ça a été évoqué. On ajoute encore une fois 350 places de stationnement, donc je voulais faire cette correction-là.

2885 Puis quant à la... au fait qu'on devrait faire effectivement un musée, en fait, on a inauguré, je pense, début 2023 le musée du Nordelec sur lequel on nous a fait une cession d'objets et d'artéfacts de la Northern Electric. Donc je voulais juste quand même clarifier cette information-là puis c'est un espace qui est ouvert au public, donc pendant les heures d'ouverture de bureaux, tant que le mail est ouvert, les gens peuvent bien sûr aller  
2890 le visiter. C'est tout simplement ouvert au public.

Et enfin pour la dernière intervention, donc je veux juste rappeler que c'est quand on nous dit qu'en fait notre immeuble n'est pas loué, je le répète, les chiffres sont publics, on est à 90 % d'occupation. Il faut aller sur le site d'Allied, en fait, on peut avoir cette  
2895 information.

Puis je voudrais juste corriger, je ne pense pas qu'on fasse a thousand office units, mais c'est bien du... en fait c'est un million de pieds carrés. Donc je veux juste savoir que l'information qui a été donnée, le 1 000 unités en fait de bureaux, ce n'était pas forcément  
2900 une unité qui était en lien avec les présentations que l'on a faites, Allied, et puis avec nos consultants. C'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

2905 Alors merci de ces précisions. Alors donc cette dernière intervention met fin à la séance d'audition des opinions. Je voudrais remercier toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé. Je tiens aussi à remercier mes collègues commissaires et analyste, toutes les personnes de l'Office qui aident à l'organisation et au bon déroulement

2910

de cette soirée puis de cet après-midi, ainsi que l'équipe technique qui nous soutient. Alors je vous souhaite bonne fin de soirée, good evening, thank you, merci.

**AJOURNEMENT**

2915

2920

2925

2930

2935

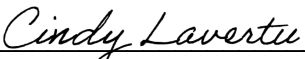


2940

2945

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

2950

  
\_\_\_\_\_  
Cindy Lavertu, s.o.