

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Pierre Gauthier, président de la consultation
Marie Claude Massicotte, commissaire
Habib El-Hage, commissaire
Joseph Tchinda Kenfo, analyste
Laurent-Olivier Lord, analyste

ENTREPÔT VAN HORNE

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 15 septembre 2025, 19 h
Conservatoire de musique de Montréal - Théâtre rouge
4750, avenue Henri-Julien
Montréal, Q.c, H2T 2C8

Table des matières

MOT DU PRÉSIDENT DE LA CONSULTATION	3
PRÉSENTATION DU PROJET « ENTREPÔT VAN HORNE »	
Présentation de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal	6
Présentation du promoteur	15
Questions des commissaires	22
RETOUR DE LA PAUSE : MOT DU PRÉSIDENT	25
ANAÏS HÉLIE-MARTEL	26
JOSHUA WOLFE	28
NATHALIE THEOSALIDES	36
NATHALIE CASEMAJOR	39
DINU BUMBARU	44
THOMAS L'ÉCUYER	47
AYTAC GOKSU	50
STÉPHANE KENNEPOHE	51
BASTIEN WESPES	55
NATHALIE TREMBLAY	56
ADRIEN POULIN	60
JEAN-FRANÇOIS VACHON	64
ADRIANA MENGHI	67
JOSHUA WOLFE	71
QUESTIONS DES COMMISSAIRES	73
MOT DE CLÔTURE DU PRÉSIDENT	76

MOT DU PRÉSIDENT DE LA CONSULTATION

PIERRE GAUTHIER, président de la consultation

Bonsoir à tous, bienvenue, et merci de vous joindre à nous, justement pour la consultation publique, la séance d'information qu'on a mentionné « Transformation de l'entrepôt Van Horne » évidemment, dans le plateau Mont-Royal.

Je vais vous présenter sommairement le déroulement de la soirée. Nous allons commencer la soirée par une présentation de la part de l'arrondissement, qui sera suivie par une présentation du promoteur du projet, suite à quoi nous aurons une pause d'une quinzaine de minutes qui sera suivie par une période de questions-réponses. La séance devrait se terminer vers 22h00.

Les questions touchent des points de clarification à l'égard des présentations qui vont vous être faites ou éventuellement des enjeux qui sont posés par le projet en question. C'est une séance d'information, donc évidemment, vous serez les bienvenus pour faire part de vos... Faire des représentations par la suite dans les autres activités qui suivront.

La séance se déroule en français, mais des questions peuvent être posées en anglais. Le cas échéant, on informe que les représentants de l'arrondissement répondront ces questions en anglais, en français, par souci de précisions, d'exactitude. Cela dit, toutes les discussions, les questions, les réponses qui ont apporté verbalement seront accessibles au public. Vous aurez l'occasion d'y retourner au besoin. Ensuite, je voudrais vous rappeler, ça vous a en principe été mentionné au moment de votre arrivée, mais il faut vous enregistrer pour poser une question et vous aurez la possibilité de la faire également à la pause. Le registre est ouvert pendant la soirée.

Mon nom est Pierre Gauthier, je préside la consultation. Je suis accompagné de mes collègues Marie-Claude Massicotte, commissaire, et Habib El-Haje aussi commissaire. Nous sommes aussi accompagnés par des analystes de l'OCPM qui sont à présent sur scène ici. Joseph Tchinda Kenfo et Laurent-Olivier Lord.

Le mandat de la commission, pour toutes les commissions, les mandats qui sont confiés à l'OCPM, et dans ce cas-ci, il nous est confié par le conseil municipal qui nous mandate afin de recueillir les informations des parties intéressées, des citoyens sur le sujet en question. Notre mandat est vraiment d'être à l'écoute des préoccupations qui sont exprimées à l'égard du projet, des questions qui peuvent être soulevées par un tel projet. Notre mandat consiste ensuite à faire une synthèse des représentations qui d'où sont faites et de rédiger un rapport qui en rend compte, qui est à ce moment-là transmis au conseil municipal dans ce cas-ci pour considération.

Les étapes de la consultation, voici. Dans un premier temps, on donne une séance de questions aujourd'hui. On est dans la phase d'information qui sera suivie ensuite par la phase où on recueille vos opinions, du 16 septembre au 16 octobre.

Les modalités de participation, vous pouvez nous faire des représentations en personne lors des audiences. Vous pouvez nous faire des représentations aussi par écrit ou les deux, déposer un mémoire, par exemple, et venir le présenter en personne. Vous pouvez aussi répondre à un questionnaire thématique qui est disponible en ligne, qui attrait au projet et qui sera rendu disponible dès demain.

Je veux aussi vous informer d'un atelier participatif qui aura lieu le 30 septembre en soirée et pour lequel évidemment, il faut s'inscrire. Vous avez de l'information à l'accueil en sortant. Vous avez aussi le numéro de téléphone qui à l'écran. Vous pouvez téléphoner à l'office pour vous inscrire pour l'activité en question.

Le début des auditions en personne ou en ligne sera le 14 octobre, ici même, au Conservatoire de musique. Le rapport final sera soumis à la mairesse, comme je le mentionnais, en termes de nos travaux, et ensuite rendu public deux semaines plus tard. Disponible pour le grand public, évidemment, sur le site de l'OCPM.

On va procéder avec les présentations. Je vais inviter les représentants, dans un premier temps, de l'arrondissement à se présenter et à procéder avec leur présentation PowerPoint. Ils ont 20 minutes pour le faire.

Maintenant, je m'attends à ce que les gens essaient de respecter le temps en question. Après, on procédera avec la présentation des représentants du promoteur. Ça va procéder dans le même ordre avec le même temps alloué. Par la suite, il y aura une pause comme je l'ai mentionné. Et puis, au retour, la salle sera ouverte. Il y a des micros et tout. Les gens pourront poser leurs questions. Maintenant, comme il y a un registre, l'ordre est déterminé. Les gens peuvent poser des questions par Internet et la soirée est diffusée en webdiffusion. Il y a des gens qui participent à distance et qui pourront poser des questions. Les gens qui s'occupent de l'intendance gèrent l'ordre des participations. Ils vont appeler les participants qui sont présents, venir poser leurs questions ou éventuellement, vont céder la parole à des participants qui sont en ligne, ou vont relayer des questions qui auraient été soumises à la commission par écrit. À vous. Merci.

PRÉSENTATION DU PROJET « ENTREPÔT VAN HORNE »

Présentation de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal

SIMON LEMIEUX, chef de division à l'urbanisme au Plateau-Mont-Royal :

Bonjour, je me présente: Simon Lemieux. Je suis chef de division à l'urbanisme, au Plateau Mont-Royal.

SYLVIE ALLEN, conseillère à l'aménagement au Plateau-Mont-Royal :

Je suis bienvenue, conseillère à l'aménagement au Plateau-Mont-Royal également. Je vais de commencer la présentation. Bonsoir à tous.

Nous allons vous présenter aujourd'hui le projet de règlement en vertu du 89. 3 de la charte de la Ville de Montréal pour les bâtiments du 1 et du 55 Van Horne.

Le déroulement de la présentation : il y aura d'abord une mise en contexte. Ensuite, on va vous expliquer la planification pour le secteur puis le cadre réglementaire existant. Par la suite, il y aura brièvement une évolution du projet, parce qu'on va laisser cette partie-là au promoteur. Puis enfin, on va vous indiquer les dérogations puis les conditions du règlement. Ça va être la partie la plus longue de notre présentation ce soir.

Pour ce qui est de la mise en contexte, le site, il est localisé au nord-ouest de l'arrondissement du plateau. Il est bordé à la limite nord de l'arrondissement par la voie ferrée du Canadienne Pacifique. Ce site est à la jonction de trois arrondissements, donc tout au nord, en Rosemont de la Petite-Patrie, et ensuite à l'ouest, Outremont. Le développement du secteur a été marqué par la croissance ouvrière et industrielle, qui a subi un déclin vers les années 80. Ensuite, dans les années 90, il y a eu une revitalisation du quartier avec la venue d'artistes puis de commerces culturels.

La revitalisation s'est ensuite poursuivie dans les années 2000 avec l'arrivée d'entreprises technologiques. Si on observe le site de plus près, il est, comme je vous mentionnais précédemment, vraiment délimité par la voie ferrée du Canadienne Pacifique au Nord. Ensuite, le tunnel du boulevard Saint-Laurent à l'Est, l'avenue Van Horne au sud et le tunnel de la rue Saint-Urbain à l'ouest. Il fait partie d'un réseau d'espace vert longeant la voie

ferrée, comme vous le voyez. Il est desservi par plusieurs lignes d'autobus reliant directement le centre-ville. Il est à 750 mètres de la station de métro Rosemont de la ligne Orange. Au niveau du réseau cyclable, il y a plusieurs pistes qui passent à proximité, dont celle qui longe le boulevard Saint-Laurent.

Si on passe à l'historique du site. En 1903, il y a eu l'achat du lot vacant par Wilfrid Duquette, et ensuite, il fait construire tout de suite un bâtiment commercial. Vous voyez sur la photo de 1911, le bâtiment commercial. Sur cette même photo, par la suite, en 1911, il y a le passage du boulevard Saint-Laurent sous la voie ferrée. Il y a ces travaux-là qui sont faits. En 1924, il y a la construction d'une première partie de l'entrepôt de sept étages qui sera alors allongée dans l'année suivante vers à l'Ouest pour en faire l'entrepôt qu'on connaît. Vous le voyez sur la photo de 1933, à gauche, au bas.

En ce qui concerne son occupation, entre 1925 et 1960, il va servir d'entreposage de produits de minoterie, donc de la farine, puis de produits chimiques. Ensuite, en 1958, il y a eu la construction d'un petit garage attenant, le 55 Van Horne, dont on parle aussi ce soir. Puis, tout au long de la vie du bâtiment, du 1 Van Horne, il a servi d'entreposage de diverses denrées. Selon les époques, il permettait le transbordement entre le réseau ferroviaire et viaire. En 1995 et Décès 2022, il servait d'entreposage d'archives documentaires. Puis, en 2022, il y a eu le déménagement des occupants de l'immeuble. Donc, il est vacant depuis.

Maintenant, sur cette diapositive, vous pouvez observer la représentation des bâtiments sur les cartes anciennes. On voit l'implantation du 1 Van Horne. Comme elles sont datées de 1926 et 1947, on n'a pas le garage encore qui est installé, qui fut construit en 1958. Vous voyez la photo ici sur cette diapo.

Par la suite, je vous montre quelques photos. Ce bâtiment-là, il est emblématique pour le secteur. Il possède des caractéristiques vraiment remarquables. Je pense que Vous avez été à même de le constater sur la documentation de l'OCPM, toutes les personnes expertes qui se sont prononcées. Je vais en mentionner quelques-unes.

L'unicité de son implantation, il est construit entre la voie publique et le chemin de fer sur un lot de formes irrégulières et exigües. Il y a son château d'eau qui est un élément emblématique qui est vestige du système de sécurité incendie de l'époque, donc construit en 1924 et mis en hors-service en 1992. Il y a ensuite les ouvertures au niveau du rez-de-

chaussée qui sont très grandes pour permettre le transbordement vers le ferroviaire et le viaire, puis aux étages, les petites fenêtres horizontales qui sont adaptées à l'entreposage.

D'autres vues du bâtiment, ici, sur ces photos, on peut observer qu'il est la proie du graffitiisme, puis ça dégrade son aspect visuel, puis ça nuit évidemment à la mise en valeur du patrimoine bâti.

On va passer à la planification et le cadre réglementaire existant. Au niveau du plan d'urbanisme et de mobilité, le site est localisé dans un secteur d'activités diversifiées où l'habitation n'est pas permise. Les composantes d'un secteur d'activités diversifiées sont commerces, bureaux, industries, équipements collectifs et agriculture urbaine.

Également, le 1 Van Horne est listé dans les immeubles patrimoniaux du PUM 2050. C'est également un ensemble patrimonial exceptionnel. Il fait aussi partie d'un corridor visuel existant et d'un parcours de vue dynamique du boulevard Saint-Laurent. Au niveau de la planification puis de la vision du secteur, l'arrondissement a la vision suivante: de préserver et de consolider la vocation d'emploi aux abords de la voie ferrée. Ce secteur, il joue un rôle de zone tampon entre le tissu résidentiel et les nuisances potentielles liées à la voie ferrée en milieu urbain. Cette approche s'inscrit pour nous dans une vision de quartier complet où la cohabitation harmonieuse de toutes les fonctions est favorisée.

Précisons que le 1 Van Horne est construit à la limite nord de son lot. Donc, le lot adjacent est la voie ferrée exactement. Il est littéralement à 0 mètre de la limite de lot de la voie ferrée. C'est une très grande proximité. Avec sa proximité, puis l'intérêt de préserver la structure, ça limite évidemment drastiquement les possibilités d'y intégrer des mesures de mitigation qui permettraient le logement. Comme mentionné précédemment, le PUM 2050 a enchâssé cette vision puisque le site est localisé dans un secteur d'activités diversifiées qui ne permet pas l'habitation.

Ensuite, ce que vous voyez à l'écran, c'est le PDUES, le plan de développement urbain, économique et social. Vous voyez que le site est tout au sud de la délimitation. C'est un plan qui a été élaboré par le service de l'urbanisme de la Ville de Montréal à l'époque, en collaboration avec les quatre arrondissements concernés. C'est le fruit d'un vaste processus de planification participative qui a inclus les acteurs du milieu. Puis, il y a eu une consultation publique également menée par l'OCPM en 2013.

Je vous rappelle les orientations rapidement :

- Affirmer la vocation économique du territoire,
- soutenir la consolidation de milieux mixtes et diversifiés,
- contribuer à la qualité du paysage urbain et
- améliorer le cadre de vie et
- décloisonner les quartiers et
- améliorer la mobilité au sein du territoire.

On va passer maintenant à ce qui est vraiment précis au niveau de l'arrondissement, le règlement de l'arrondissement, le 01277 du Plateau-Mont-Royal. C'est ce qu'on vient modifier par le règlement 89-3, qu'on va expliquer plus tard dans la consultation. Grosso modo, les normes, vous les voyez à l'écran. Il y a certaines normes qui sont en droit acquis, compte tenu que bâtiment a été construit après la réglementation, notamment la hauteur maximum en mètres, la densité ainsi que la hauteur en étages.

Alors, on passe à la prochaine. Encore dans le règlement d'urbanisme, le 1 Van Horne est identifié comme un témoin architectural significatif. Ça lui confère un statut particulier au niveau de l'arrondissement. Ces enseignes sont également identifiées comme enseignes d'intérêt patrimonial. Les travaux de transformation puis de construction d'un nouveau bâtiment, ils seront sujets à l'approbation en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement. Donc, les fascicules 1 sur les agrandissements et les nouvelles constructions, ainsi que le fascicule 2, sur les transformations qui vont être applicables. Vous pouvez trouver l'ensemble de la documentation sur le site de l'OCPM.

Je vais vous parler de l'évolution du projet maintenant. En août 2021, on a eu un avis préliminaire favorable de l'arrondissement pour étudier le PPCMOI. En août 2022, il y a eu l'avis du CCU sur la demande PPCMOI. À l'année 2023, il y a eu un nombre important de consultations citoyennes qui ont été faites par la suite, comprenant un forum citoyen organisé par le comité de citoyens du Mile End, la CDC du plateau et Mile End, les sondages en ligne menés par l'arrondissement qui ont rejoint plus de 10 000 personnes pour l'avenir du site, un atelier de réflexion organisé par les propriétaires et le Centre d'écologie urbaine de Montréal ainsi que Ryan Affaires Publiques.

En juillet 2023, subséquemment, l'arrondissement va préparer un énoncé patrimonial sur le site avec les experts puis avec le service de l'urbanisme au niveau de sa division du patrimoine. Il y a eu par la suite la réception de plans révisés à la lumière de l'ensemble de ces informations-là, de la consultation de l'énoncé patrimonial. Et en janvier 2025, on a présenté ces plans au Conseil du patrimoine et à Héritage Montréal. Par la suite, il y a eu une réflexion commune qui nous a amené à utiliser l'outil 89.3 pour aller consulter la population à plus grande échelle. C'est à ce moment qu'on a présenté en avril 2025 au CCU le projet. Puis, la recommandation a été entérinée par les membres, ou plutôt, les membres ont été favorables à cette recommandation d'utiliser l'outil 89.3. Vous avez l'avis sur le site. La plupart de tous ces avis-là sont sur le site de l'OCPM. En mai 2025, il y a eu présentation au comité mixte qui inclut le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine. En août et juin, ensuite, on a eu la présentation aux instances décisionnelles. Ce soir, c'est la soirée d'information. En octobre, il y aura les audiences. Le rapport sera soumis par la suite. Et donc, par la suite, ce serait une adoption avec ou sans modification du règlement 89-3.

Voici une image du projet au CCU de juillet 2022. Vous pouvez observer les ouvertures, le nombre, la grandeur, les matériaux, la verrière. Il y a énormément de commentaires sur le sujet. Vous pouvez aussi observer sur cette diapositive le nouveau projet. On remarque vraiment les ouvertures qui ont été travaillées, les matériaux afin de conserver l'opacité du bâtiment. Les principes de développement du projet sont identifiés sur la diapositive. Ils rejoignent le PUM 2050. L'arrondissement y voit également une opportunité notable de remettre en valeur ce bâtiment-là, de le réutiliser dans un souci de développement durable, de s'assurer d'empêcher sa dégradation. Il s'agit d'un projet structurant à fort potentiel. C'est pourquoi on vous présente aujourd'hui le 89-3.

Le règlement en tant que tel, j'ai passé un peu trop de temps, je vais essayer de le faire rapidement. Autorisé en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal, un règlement autorisant la transformation d'un bâtiment situé sur le lot 1 867 998, donc le 1 Van Horne, à des fins principalement commerciales: la démolition du bâtiment situé au 55 Van Horne afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que les aménagements extérieurs.

Ici, on vous montre les dérogations. Tous les éléments que vous verrez ce soir sont issus du règlement disponible sur le site de l'OCPM. Certains passages apparaissent en rouge à la présentation. Il s'agit de dispositions normatives dont la modification est nécessaire avant

l'adoption finale du règlement afin de permettre la réalisation du projet prévu et présenté aux divers comités, comme mentionné précédemment. Nous avons pris soin de les mettre en évidence pour faciliter votre compréhension puis nourrir la discussion.

Au niveau des dérogations :

- définition de la mezzanine, on va le modifier.
- L'article 8, 9, 10 au niveau des hauteurs,
- l'article 16 au niveau de la hauteur maximale d'une mezzanine,
- l'article 17, au niveau des constructions pouvant dépasser la hauteur de bâtiment,
- l'article 26 et 30, calcul de la densité et densité,
- l'article 51 : auvent,
- l'article 121 : usage autorisé,
- 233, les superficies des usages complémentaires,
- 423 à 423.6 : concernant la visibilité des équipements mécaniques.
- Il y aura aussi le nombre d'unités de stationnement et les dispositions relatives au café terrasse.

Maintenant, je vous présente les conditions du projet. On a des dérogations, puis on va aller imposer des conditions. Au niveau des usages, au rez-de-chaussée de ce bâtiment, on va permettre :

- clinique médicale ou vétérinaire,
- commerces de détails,
- établissement de jeux récréatifs,
- galeries d'art.

On vient retirer :

- Garderie qui est en bordure de la voie ferrée, donc on souhaite le retirer.
- Institutions financières,
- laboratoires,
- musées,
- pharmacies,

- services personnels et domestiques,
- soins personnels,
- traiteurs.

On ajoute :

- salle d'exposition,
- salle de réunion,
- salle de réception,
- commerces alimentaires et cafés.

À tous les niveaux du bâtiment, donc :

- activités communautaires et socioculturelles,
- atelier d'artistes, atelier d'artisans,
- bureaux,
- hôtels.

Sur le toit, avec la serre, on vient ajouter :

- activités agricoles,
- maraîchères ou horticole.
- Ensuite, serre commerciale.

Encore au niveau des usages, la superficie de plancher occupée par un usage d'ateliers d'artistes, donc sous avez vu à travers les consultations qu'il y avait beaucoup de questions sur le sujet, puis des demandes. Nous, on a ajouté cet article précis. Donc, devra correspondre à 25% de la superficie de plancher du bâtiment dans lequel il est exercé. Dans le dans le 1 Van Horne, on va imposer un 25% d'ateliers d'artistes et d'artisans. On va aussi ajouter qu'aucun espace habitable n'est autorisé dans ces ateliers d'artistes pour s'assurer qu'il n'y ait pas de personnes qui logent dans le 1 Van Horne. La superficie de plancher occupée par un usage d'hôtel ne doit pas excéder 50% de la superficie du complexe. Ça a été également discuté à travers les consultations publiques, puis c'est pourquoi l'arrondissement est venu limiter l'hôtel à 50% du complexe.

Il y aura un libellé à retravailler, mais c'est ce qui avait été présenté aux divers comités, puis c'est ce que nous voulons mettre en mots au niveau juridique. Les usages de bars, restaurants sont autorisés à titre complémentaire à l'usage hôtel sans limites de superficie, donc on va permettre qu'il y ait une plus grande superficie que notre règlement au niveau restauration et bar.

Au niveau de la densité, on a 6,5 pour le 1 Van Horne, 4,6 pour le 55 Van Horne. Au niveau de la superficie de plancher d'une serre utilisée à des fins de culture végétale et située au dernier niveau du bâtiment, elle va être exclue du calcul de la densité comme le PUM le prévoit qui a été adopté cet été. La hauteur maximale autorisée pour un bâtiment est de 23 mètres. On a une petite validation technique à faire par rapport à notre règlement là-dessus, mais assurément, l'objectif, c'est que ça soit à la hauteur du 1 Van Horne et donc que le bâtiment adjacent qui soit construit ne puisse pas être plus haut ni plus bas. Seuls les éléments suivants peuvent être exclus du calcul de la hauteur, donc une liste d'éléments qui sont exclus. C'est tous ceux que vous verrez sur le toit qui sont prévus au projet.

Au niveau de la mezzanine, on a une superficie de mezzanine qui est limitée à 220 mètres, une hauteur à 4 mètres. Au niveau de la norme relativement au café terrasse, donc un 375 mètres, puis un retrait sur Van Horne pour qu'on ne le voit pas si bien quand on est au bas du bâtiment. Ensuite, les équipements mécaniques, ça va être nécessaire, puis à ce sujet-là, on le permet, mais par ailleurs, ils vont devoir avoir une couleur identique au revêtement du mur sur lequel il se situe. Ça va tout être vu en révision architecturale. Il y aura aussi auvent qui sera permis parce qu'il y a des auvents dans le projet au niveau Van Horne.

Au niveau de l'accessibilité universelle, on impose des exigences accrues en matière d'accessibilité universelle à la transformation du 1 Van Horne. Généralement, le code va prévoir des allègements pour les bâtiments existants, mais dans notre cas, les allègements ne pourront pas être applicables au 1 Van Horne. En surplus de ça, vous voyez, il y a cinq exigences ici listées au bas de la diapositive. Il y a un petit ajout en rouge qui a été fait pour éviter toute ambiguïté, mais grosso modo, c'est que nous souhaitons que le 1 Van Horne soit exemplaire en matière d'accessibilité universelle.

Au niveau du stationnement, le stationnement va être en souterrain, sous le bâtiment, et il sera de 50 unités maximales. Pour le bâtiment existant, les enseignes peintes sur la partie de ce bâtiment, situées au coin Van Horne et Saint-Laurent, doivent être restaurées. Pour ce qui est de l'entente sur les travaux municipaux, donc préalablement à la délivrance du permis pour

la construction d'un nouveau bâtiment, il va y avoir une entente qui va devoir être conclue entre les services municipaux et le promoteur, avant l'émission du permis, pour la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures. Là, on parle de l'interface sur Van Horne. Ensuite, dans le fond, cette entente-là pourrait contenir l'ensemble des éléments que vous voyez ici. La ville va être préoccupée par ces éléments, puis va vouloir les regarder, puis s'assurer qu'ils sont faits dans les bonnes pratiques. Voici notamment ce que ça pourrait contenir, mais par ailleurs, il faut que vous compreniez qu'au moment où on est présentement, il n'y a rien qui est prévu à cet effet-là. Il s'agit des images conceptuelles que vous allez voir ce soir. Puis, ça pourrait aussi dépendre de l'évolution. En fait, ça va dépendre de l'évolution du projet, mais également dépendre des abords du site, notamment le viaduc Rosemont Van Horne, dont la durée de vie utile approche à sa fin. Cette entente va être élaborée avec tous les services concernés, dont ceux qui s'occupent du viaduc Van Horne.

Comme présenté tout au long de ma présentation, il y a eu divers comités d'experts qui ont émis des avis sur le projet. Ça a amené l'arrondissement à ajouter au règlement des critères supplémentaires qui vont être applicables au PIA. Ceux-ci vont permettre de concevoir des aménagements sécuritaires, confortables et inclusifs, de contribuer à l'évolution du cadre bâti dans le respect du caractère patrimonial du site, d'offrir un éclairage et une signalétique de qualité et d'assurer des aménagements extérieurs, durables et inclusifs.

Au niveau du dernier article, c'est l'article 21 qui nous donne cinq ans pour que les travaux débutent, suivant l'approbation par les instances du règlement. Lorsqu'il sera approuvé, il y aurait cinq ans pour débiter les travaux.

Au niveau du calendrier, on est en consultation publique à l'automne. Ensuite, on aurait un rapport soumis de l'OCPM en janvier, par la suite d'une adoption du règlement, avec ou sans modification, suivant les consultations publiques. Je vous remercie pour votre écoute.

LE PRÉSIDENT :

Merci à vous. Je vais récupérer le... Peut-être Vous présentez votre collègue, vous présentez vos titres respectifs, s'il vous plaît, puis je vais vous demander de faire de même quand je vais vous passer la parole.

SIMON LEMIEUX :

Je reprends Simon Lemieux. Je suis chef d'édition au niveau de l'urbanisme.

SYLVIE ALLEN :

Conseillère en aménagement, Sylvie Allen, au niveau de l'urbanisme, mais également au Plateau-Mont-Royal.

SIMON LEMIEUX :

On est accompagné de notre collègue Louis Brunet, du Service d'urbanisme et de mobilité, première rangée ici en avant, architecte de formation et membre de l'ordre des architectes également.

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

LE PRÉSIDENT :

Merci. C'est une présentation détaillée. Évidemment, tout sera disponible sur le site de l'OCPM pour que vous puissiez retourner.

Sans plus tarder, si vous voulez vous présenter et puis procéder. Merci.

STEVEN SEBAG, représentant de Rester Management :

Bonsoir tout le monde. Steven Sebag, représentant du propriétaire. Merci à tout le monde de s'être déplacé. Bonne présentation.

Thomas Balaban, associé TBA architects

Bonjour, Thomas Balaban, architecte sur le projet des entrepôts Van Horne.

On commence. Bonsoir. Nous sommes ici pour présenter le projet de développement du site de l'entrepôt Van Horne, un bâtiment emblématique de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et du quartier du Mile End. Au nom de l'équipe, je tiens à vous remercier pour votre participation, ainsi à l'arrondissement, puis à l'OCPM pour leur travail et pour l'opportunité de faire progresser cette démarche entamée il y a maintenant quatre ans.

Ici, on peut voir le site de l'intervention de ce repaire à la limite nord de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Elle est composée de deux terrains: le bâtiment existant qui occupe l'entièreté d'un lot et l'autre petit terrain en arrière avec le garage construit en 1958, puis un air de stationnement.

Il est important de mentionner que le secteur se distingue par un cadre bâti diversifié et contrastant, des plexes résidentiels, des petits commerces, des immeubles, des bureaux et des bâtiments industriels réaffectés. La présence des infrastructures majeures, la voie ferrée, les viaducs, marquent fortement la morphologie de ce secteur.

Ces ouvrages fragmentent le tissu urbain, créent des lots atypiques et limitent parfois la connectivité. En revanche, ces contraintes ont généré des espaces hybrides multifonctionnels propices aux usages citoyens et aux événements culturels et aux initiatives informelles. Ils confèrent à cette jonction des quartiers, le Mile End, la Petite-Patrie, le secteur Marconi-Alexandre, un dynamisme assez unique et qui contribue à la riche identité visuelle et sociale du secteur.

Quelques photos de la forme atypique de cet édifice épousant l'irrégularité du site, bien adapté pour le transbordement de la marchandise à l'époque entre la voie ferrée et l'avenue Van Horne. Parmi son architecture fonctionnaliste, minimale et robuste, notons sa composition tripartite; structure en béton verticale rythment les façades, petite ouverture horizontale dans chaque deuxième travée, le point du bâtiment et la façade nord aveugle. La hauteur surélevée du rez-de-chaussée adaptée au débarquement avec plusieurs grandes ouvertures présentement obstruées. Également, il est important de mentionner la faible hauteur des plafonds à l'intérieur du bâtiment, soit neuf pieds, limitant l'utilisation de certains usages. Et bien sûr, son château d'eau, assez remarquable, est le dernier du quartier. Quelques photos de l'histoire du bâtiment. Je pense que l'arrondissement vient de présenter cet aspect, donc je vais sauter par-dessus rapidement.

Situé à la périphérie de la ville au moment de sa construction, aujourd'hui, le site se trouve central et stratégique, au croisement de plusieurs zones récréatives, économiques et résidentielles. Le secteur forme des zones **d'emploi (32min)** importantes, en rouge d'une part et d'autre du site, installées dans les bâtiments industriels réaffectés. Elle intègre des nombreux parcs et des espaces verts et des lieux de rassemblements informels. Le site s'inscrit également à la jonction de deux secteurs de l'artère commerciale du boulevard Saint-Laurent, une continuité qui est interrompue par le de la voie ferrée.

Bien que desservie par la station de Métro Rosemont, plusieurs lignes d'autobus; Nord, Sud et Est-Ouest, deux pistes cyclables et le parc linéaire du Réseau vert, la connectivité du tissu urbain demeure irrésolue autour de l'îlot du site à cause de l'infrastructure routière et ferroviaire. Bien que le projet ne peut pas complètement résoudre cette discontinuité toute seule, la proximité d'un écosystème dynamique de créateurs dans d'entreprises innovantes et de commerces constitue une opportunité de renforcer la synergie entre les différents usages en intégrant le site comme un maillon essentiel au plein centre de ces réseaux bien établis.

Le développement proposé s'appuie sur plusieurs stratégies adaptées aux réalités du secteur et le plan d'urbanisme de la ville. Ces principes, déjà énumérés dans la présentation de l'arrondissement, ont guidé le projet qu'on présente aujourd'hui dans sa nouvelle version, un projet qu'on considère cohérent avec ces principes et en accord avec le contexte unique du site.

La vision résulte également d'un long processus de concertation menée par les regroupements citoyens, par l'arrondissement et par les propriétaires. Elle a mis en évidence de fortes attentes en matière de mise en valeur des dimensions culturelles et sociales du projet. Elle a également mis en avant la nécessité de prévoir des espaces abordables aux artistes et créateurs.

D'autres changements apportés par le processus impliquent des interventions architecturales plus raffinées, de préserver davantage la volumétrie et la qualité monolithique du bâtiment existant. Le toit deviendra accessible au public et le rez-de-chaussée offrira un espace plus ouvert sur l'avenue Van Horne. La tour d'eau emblématique fera l'objet d'une mise en valeur, tandis que les enceintes peintes seront réhabilitées pour préserver la mémoire visuelle de l'usage originel du bâtiment. Enfin, la nouvelle extension contemporaine aura une séparation plus évidente, mais restera néanmoins respectueuse de l'édifice de l'entrepôt.

L'ensemble témoigne d'une réécoute réelle des consultations et d'une mise à jour programmatique susceptible à livrer un projet qui est à la fois urbain, patrimonial et partagé. Quant aux usages proposés, le bâtiment à distance serait divisé verticalement entre un hôtel de 120 chambres dans la partie est du bâtiment, ici en rose, et les ateliers d'artistes abordables dans la partie ouest, en brun, ici, les deux connectés au rez-de-chaussée par un arcade commercial qu'on voit là, ouvert à l'avenue Van Horne. Le sous-sol sera utilisé à des fins de pour vélo et 50 places pour voitures pour éviter d'ajouter la pression sur les rues avoisinantes. La variété des types d'espaces proposés assure une grande mixité de locataires, d'usagers, et

un cadre renforça la dimension sociale du projet. Un projet qui peut répondre aux besoins et à l'image des communautés avoisinantes.

Ici, on voit un couple de bâtiments, les ateliers au centre, l'hôtel à droite, les commerces au rez-de-chaussée et dans le nouveau bâtiment en bleu, les espaces locatifs au prix du marché. Le débarcadère côté ouest et l'entrée au stationnement qui longe tout le dessous du bâtiment. Les deux bâtiments sont reliés à chaque niveau.

Vu d'ensemble du projet, l'hôtel, les ateliers d'artistes, la nouvelle extension sur le lot au 55 Van Horne. La préservation du gabarit du bâtiment est la joue en accord avec cette volumétrie. L'ajout du programme des ateliers d'artistes vise à préserver des espaces de travail et de créations abordables dans le quartier. Ils fournissent l'opportunité de garder créateurs dans les quartiers qu'ils ont contribué à revitaliser. Un espace de diffusion et un lieu communautaire situé au rez-de-chaussée complètent l'offre, créant un lien direct entre les artistes, les visiteurs et les autres usagers du bâtiment. Quant à l'hôtel, l'ambition est de créer un hôtel qui incarne l'image et la culture locale et non pas celle d'un endroit luxueux. Aujourd'hui, le secteur ne dispose pas d'offres hôtelières significatives, malgré une bonne demande une demande qui a favorisé la conversion de nombreux appartements en location à court terme, qu'on connaît sous le nom d'Airbnb. Le projet veut répondre aux attentes de ces mêmes visiteurs en offrant de grands espaces, la possibilité de cuisiner et une immersion dans la culture du quartier, visant également des séjours à plus long terme. L'hôtel peut contribuer à réduire la pression exercée par les locations à court terme sur le parc immobilier, sur le parc de logement du secteur.

Le projet est ancré à la rue par une série d'espaces commerciaux qu'on voit ici en blanc au centre, situé au centre, servi par une arcade ouverte en retrait de la façade existante qu'on voit ici en vert.

Cette zone est encadrée par l'entrée de l'hôtel d'une part en rouge et par l'entrée de la zone de travail partagée les ateliers d'artistes et les espaces locatifs de l'autre, en jaune. Les marches en béton existantes, actuellement empiétant sur le domaine public, seront reconstruits et élargis ici et là pour faciliter l'accès à l'arcade et aux entrées. Ils seront accompagnés par une rampe d'accès ici à mobilité réduite, servant l'arcade encore et les deux entrées. À l'extrémité est, les espaces de l'hôtel, le restaurant, la terrasse surplombant le boulevard Saint-Laurent, branché à l'action de cette artère commerciale.

Vu de l'Arcade, le niveau surélevé du rez-de-chaussée existant et préservé, rappelant les quais de déchargement. En été, cette promenade commerciale pourra être animée par des terrasses saisonnières ponctuelles afin de dynamiser la vie de la rue. En privilégiant les commerces de proximité, la bande commerciale vise non seulement à répondre aux besoins des occupants du bâtiment, mais aussi à satisfaire les besoins quotidiens du quartier.

À date, l'accès à l'intérieur du bâtiment était grandement restreint en raison de sa fonction d'entrepôt. En fait, très peu ont eu la chance de découvrir son toit et les vues panoramiques assez spectaculaires.

Le projet propose donc deux manières de découvrir cet espace unique: un, par un belvédère accessible au public durant les heures d'ouverture du bâtiment et deux, par une nouvelle verrière abritant un espace de restauration associé à l'hôtel, tout en offrant une perspective inédite sur le château d'eau qui domine la surface du toit, autant qu'il domine les vues des quartiers.

Un cercle productif, géré par l'organisme responsable des ateliers d'artistes et le laboratoire sur l'agriculture urbaine, viendra compléter l'intervention sur le côté à l'extrémité ouest du toit du bâtiment existant. Ce projet d'agriculture urbaine constituera un atout pour les locataires et offrira un lien potentiel avec les espaces de restauration du bâtiment.

Ici, on voit un plan du toit. Boulevard Saint-Laurent-là, avenue Van Horn ici. Le restaurant, les terrasses, un parcours autour du château d'eau au centre, la serre côté ouest du bâtiment et une zone mécanique cloisonnée au centre, entre les deux.

Le château d'eau en acier existant, quant à lui, sera restauré, excusez-moi, et mis en valeur. Il préservera sa présence prédominante sur le toit et depuis les vues des quartiers. Les autres interventions importantes sur le bâtiment des entrepôts comprennent:

1. la préservation du gabarit et de l'apparence monolithique de l'édifice,
2. la préservation de l'opacité du point est du bâtiment et de la façade — je le prenais sur Saint-Laurent — et la réhabilitation des enseignes peintes, emblématique de l'entrepôt.

Les nouvelles ouvertures qu'on propose pour le bâtiment existant respecteront la volumétrie, la trame rythmique verticale des travées ainsi que les proportions horizontales des fenêtres existantes. Elles se déclinent selon deux différents types d'interventions.

Premièrement, dans les travées où se trouvent actuellement les petites fenêtres horizontales, qu'on voit ici à chaque deuxième travée, des grandes fenêtres sont encastrées dans la façade et recouvertes dans leur partie basse par un écran de briques, employant les briques issues de la création des ouvertures. Une fente horizontale située dans la partie haute de chaque fenêtre réinterprète les fenêtres d'origine en reprenant leur emplacement et leurs proportions.

Deuxièmement, dans les travées actuellement opaques, les ouvertures prendront un aspect plus contemporain. Elles sont composées d'un système de vitrages sans cadre, collées au silicone et posées en affleure avec la maçonnerie. Une scénographie pointillée en céramique mate et de teinte de la couleur de la brique recouvre partiellement le verre. Ce traitement a tenu la brillance du verre et préserve la lecture continue du volume de la façade. Une zone de transparence serait laissée en haut de chaque partie de ces ouvertures, ici, qu'on voit alignées avec les ouvertures adjacentes. Les deux interventions permettent l'entrée de la lumière naturelle adéquate, tout en conservant la volumétrie existante ainsi que le rythme alternant des travées.

Sur la façade arrière, qui ne compte pas d'ouverture présentement, aux étages, la stratégie des unités sans cadre extérieur, flush avec la brique, sera utilisée partout. En laissant certaines travées situées derrière les noyaux de circulation verticale, opaques, ainsi que les deux premiers étages en bas, à côté de la voie ferrée.

Les enceintes surpeintes ont toujours fait partie intégrale de l'architecture de cet entrepôt. Ils ont pris plusieurs formes et noms au fil des années. Ici, on voit la version de Van Horne Warehouses, photo de 1971. Notons la peinture sur l'ensemble des surfaces incluant les fenêtres à l'étage supérieur. Présentement, ces enceintes sont en partie couverts par des graffitis, qu'on va nettoyer et le lettrage serait restauré et repeint. Les sections des enseignes peintes interrompues par la fenestration proposée seront reprises sur les côtés de l'ouverture ainsi que sur le vitrage. Cette stratégie de peinture appliquée directement sur les surfaces architecturales permet de préserver non seulement l'image des enseignes iconiques, mais aussi la technique originale de leur réalisation.

Le volume de l'extension à l'extrémité ouest du site, s'aligne avec la hauteur du volume de l'entrepôt et les plans de ces façades. Il est sculpté par une série de reculs différentiels au volume du bâtiment existant, incluant un recul important au quatrième étage, qu'on voit là. Et la

séparation entre les deux volumes est articulée par un retrait d'une part et d'autre de l'extension à sa jonction avec le bâtiment existant.

Vu d'ensemble, 55 Van Horne, l'extension, partie du bâtiment existant avec les ateliers d'artistes et la partie avec l'hôtel à l'extrémité est. En termes de la matérialité, la stratégie globale cherche à harmoniser les différentes époques au moyen de la couleur. Les nouvelles cadres de fenêtres, les auvents sur le bâtiment existant et les lames verticales et cadres du mur rideau de la nouvelle aile seront traitées de couleur rouge grès. La nouvelle extension serait ancrée au sol par une base en béton pigmenté rouge. Cette stratégie permet d'harmoniser les nouvelles interventions avec la maçonnerie existante tout en gardant leur aspect contemporain. Ici, on voit un détail de l'enveloppe de l'extension avec les lames qui confèrent un nouveau bâtiment, un jeu de transparence et d'opacité selon l'angle de vue. Pour revenir ici, vue en biais, cette opacité rappelle la qualité monolithique de de l'entrepôt.

Enfin, merci. Deux fois. Un aménagement d'envergure de l'avenue Van Horne, devant le bâtiment, peut être envisagé dans le futur. Les propriétaires proposent un partenariat avec la municipalité afin d'éventuellement revitaliser cet espace.

Il n'y a pas de plan actuellement ou de budget alloué pour ces travaux au niveau de l'arrondissement, tels qu'ils ont mentionné. L'idée de la rue partagée pour le moment est montrée dans notre document à titre d'indicatif. La possibilité, l'envergure, le design d'un tel aménagement sera ultimement attributaire au fonds, au plan de la ville pour le viaduc, heureusement.

Le projet fonctionne sans cette intervention, mais elle pourrait représenter grâce à sa connexion au parc, adjacent les pistes cyclables et d'autres infrastructures publiques. Ça peut représenter un atout à un non pour les usagers du projet, mais aussi pour le secteur. Et pour conclure, une autre vue d'ensemble de la nouvelle mouture du projet. Un projet qu'on trouve cohérent, durable et en accord avec les qualités du bâtiment repère de l'entrepôt et avec le contexte unique de ce site emblématique. Merci.

QUESTIONS DES COMMISSAIRES

LE PRÉSIDENT :

Merci à vous. Il y a l'usage de laisser les collègues de la Commission.... Si vous avez des questions spécifiques, des points de précisions. Vous avez l'opportunité de le faire maintenant.

HABIB EL-HAGE, commissaire :

Merci pour les présentations, c'était très apprécié. J'ai une question à nos collègues de l'arrondissement.

Dans la présentation, vous dites qu'on ne permet pas d'avoir une garderie, mais on peut avoir une école spécialisée. Quelque part, je pense à la diapo 5 ou 6. Juste nous expliquer pourquoi pas une garderie, pourquoi une école spécialisée?

SYLVIE ALLEN :

Je ne suis pas certaine que c'est une école spécialisée. Est-ce qu'on peut juste revoir peut-être? Je vais y aller.

Au niveau des usages. Il y aurait une école.

HABIB EL-HAGE, commissaire :

Oui? On peut avoir une école spécialisée, je pense.

SIMON LEMIEUX :

L'école spécialisée va quand même être une activité très spécifique où est-ce qu'on va avoir un cours de langue pendant une heure, un cours de violon, quelque chose comme ça. C'est quand même une activité qui est très ponctuelle. Contrairement à une garderie où les enfants vont être là tous les jours.

La garderie est également une école où un usage sensible...

HABIB EL-HAGE, commissaire :

École d'enseignement spécialisée, en effet.

SYLVIE ALLEN :

Non, en fait, ici, ce que vous voyez, ce sont les usages qui sont autorisés actuellement. C'est pour ce quoi j'ai été un petit peu déstabilisée. C'est les usages qui sont autorisés actuellement. Donc, si on descend à ma diapositive, si vous voulez y retourner à la diapo 24. Donc, grosso modo, en tout cas, grosso modo, on a listé les usages qu'on veut. Ce ne seront que ces usages-là qui seront permis à l'intérieur du bâtiment et rien d'autre. Donc, toutes celles qui étaient antérieures, qui étaient au règlement, elles ne pourront plus avoir lieu....

Si on parle d'une vraie école, notamment de quelque chose de spécialisé qui pourrait avoir une durée dans le temps ou quoi que ce soit, mais les écoles font partie des usages sensibles. Les usages sensibles sont définis au schéma d'aménagement, sont également définis au plan d'urbanisme qui a été adopté cet été. Puis nous, de notre côté, en arrondissement, on doit être cohérent à ces règlements-là. Et dans ce contexte-là, l'usage sensible qui est défini, il y en a plusieurs, il y a aussi hôpital, centre d'hébergement de soins de longue durée, des choses comme ça, garderie, école. Puis l'habitation en fait partie aussi, donc ça ne peut pas être en bordure de la voie ferrée, à moins qu'on ait des études qui soient faites comme quoi, au niveau des vibrations, puis au niveau du son donc à l'intérieur et à l'extérieur, que ça soit en deçà de certains niveaux qu'on a à notre règlement.

En surplus, on peut également exiger des mesures de mitigation. Dans certains cas, on va aller jusqu'à un mur antibruit ou autre chose comme ça.

Dans ce contexte-là, il faut vraiment savoir que ce sont des usages sensibles, puis ce n'était pas la vision de l'arrondissement de les mettre à l'intérieur du bâtiment.

HABIB EL-HAGE , commissaire

Merci !

LE PRÉSIDENT

Merci.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE , commissaire

Moi, j'ai une question aussi pour l'arrondissement.

Vous avez mentionné pour l'arrondissement, le PDUES. Donc, j'ai noté décloisonner le quartier, améliorer la mobilité et tout ça. En quoi ce projet-ci vient vraiment travailler au niveau du décloisonnement du quartier, au niveau de la circulation? Est-ce que vous avez des orientations là-dessus?

SYLVIE ALLEN :

Au niveau de la circulation, je sais qu'au tout départ du projet, les équipes se sont positionnées à savoir qu'il n'y a vraiment aucun problème au niveau de la circulation, c'est-à-dire que c'est sous-utilisé l'avenue Van Horne à cet endroit-là.

Mais au niveau des connexions, comme vous dites, un projet en soi ne peut pas permettre les connexions, ça va être les projets de la ville sur le territoire qui vont le faire. Mais par ailleurs, on pense quand même qu'il faut avoir une très belle connexion avec la population, avec les ateliers d'artistes et d'artisans, ainsi que toute l'interface qui, oui, à un moment dans le temps, on suppose qu'elle va être refaite. Pour le moment, ce n'est pas convenu, mais c'est quelque chose que si ça serait fait, il y aura une connexion évidemment avec le quartier. Les liens sont déjà là, les liens cyclables passent à proximité, donc on pourra aller faire tous les liens vers les parcs, vers les pistes cyclables, vers les liens piétons également. Donc, ce serait à ce moment-là.

Mme MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci.

LE PRÉSIDENT

Merci.

Donc, on va passer à la pause d'une quinzaine de minutes, mais j'aimerais vous réitérer l'invitation de vous inscrire au registre qui est toujours ouvert si vous avez l'intention de... Si

vous avez des questions à l'esprit, que vous n'êtes pas déjà inscrits, vous pouvez le faire à l'accueil.

Pour des gens qui nous écoutent en ligne, il y a une procédure qui est affichée à l'écran où il est possible aussi de vous inscrire et de poser vos questions, comme je le disais, oralement, j'entends, ou alors par écrit.

Je vous invite nous revenir dans 15 minutes pour la période de questions.

Merci. Merci à nos présentateurs.

PAUSE DE 15 MIN

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue à nouveau. On va procéder avec la période de questions. Je ne sais pas s'il y avait d'autres diapos à construire ailleurs. Peut-être ce qui est prévu. En fait, l'autre de ces personnes ont été présentées au début, donc nous nous sommes présentés.

Séance de questions de réponses sur évidemment le projet en question et puis les changements réglementaires que tel projet nécessite qui nous ont été présentés. Les personnes qui participent à distance ont l'information pour s'inscrire au registre comme je l'ai mentionné.

L'autre aspect, évidemment, dans vos questions, ce n'est pas le moment de présenter une opinion à proprement parler. Les audiences vont vous permettre de présenter votre opinion, de réagir à l'égard du projet.

Donc, on est vraiment en mode de réponse aux questions pour s'assurer qu'on comprend bien le projet lui-même et éventuellement les enjeux que le projet pose.

Je vais vous inviter à poser vos questions. Vous avez droit à deux questions par participant. Il y aura une alternance, comme je le mentionnais, entre les questions de la salle,

les gens qui se sont inscrits au registre ou qui décideront de le faire d'ici la fin, des gens qui participent par téléphone au 438 809 77 99 et des gens qui participent, qui désirent sur Zoom et qui désirent cliquer, participer, poser des questions par écrit, par le lien d'un lien qui apparaît sur l'écran. L'interface qui est utilisée à cette fin pour les gens qui participent à distance.

Je vous remercie pour votre patience d'attendre votre tour et tout pour donner la chance à tout le monde de procéder. Évitez, je vous prie, les préambules, cela dit, pour aller plus directement à la question pour permettre un plus grand nombre de gens de respecter. Évidemment, on s'attend à la courtoisie dans la participation et tout. Et puis, je vous désire de vous rappeler aussi que, de cas échéant, s'il y a beaucoup de questions et tout, il y aura la possibilité de prolonger la séance à distance cette fois, si jamais on devait en arriver là. Sans plus tarder...

ORNELLA CALISTI, animatrice OCPM

Merci, j'appelle Anaïs à lever sa main. On va pouvoir te porter un micro, ne bouge pas.

LE PRÉSIDENT

Petit détail, en principe, les questions s'adressent à moi. Pour éviter les débats et tout. C'est une question de décorum et les réponses également. Merci.

ANAÏS HÉLIE-MARTEL, citoyenne

Merci. Donc, je vais briser la glace ce soir. Dans le document de développement du site de l'entrepôt qui a été déposé par le promoteur, on mentionne une étude de marché sur le projet hôtelier, mais l'étude de marché n'est pas accessible dans la documentation. J'étais curieuse de savoir c'était quoi les conclusions de cette étude-là. Est-ce que c'est un réel besoin dans le quartier d'avoir un projet d'hôtel, surtout considérant l'actuel développement d'un projet hôtelier à quelques kilomètres au 175 avenue Laurier-Ouest?

LE PRÉSIDENT

Je vais me permettre juste une petite intervention à cet égard. Les études de marché, en principe, à cause de la nature du document, sont confidentielles. Évidemment, il y a eu une allusion qui a été faite par rapport à un tel document. La question est tout à fait légitime, mais ce

sera au promoteur de décider ce qui peut être partagé à cet effet. Mais le document, l'étude comme tel, évidemment, comprend que...

Est-ce qu'il y a des éléments, des choses que vous avez apprises ou qui peuvent être utiles à la compréhension du projet?

STEVEN SEBAG :

Merci. La conclusion du rapport, encore une fois, la conclusion, c'est un gros mot, elle fait quelques pages, je vais essayer de la dire en une phrase. C'est qu'il y a un besoin. Je pense qu'il est évident que ce besoin se reflète, comme a dit Thomas, par les logements de type Airbnb qui ont fait sujet à plusieurs conversations et qui ont suscité énormément de demandes de l'arrondissement de vouloir résoudre ce problème. Donc oui, il y a une demande et le centre-ville est saturé. Et c'est les arrondissements avoisinants où il y a une demande qui se sont créées. Ça a été la conclusion du rapport de Howard.

LE PRÉSIDENT

Donc, demande pour une fonction hôtel?

STEVEN SEBAG :

Oui, elle a parlé pour hôtel.

ANAÏS HÉLIE-MARTEL, citoyenne

Oui, j'ai parlé d'hôtel. C'est bien que vous le mentionnez parce que ça m'amène à ma deuxième question qui était justement de savoir... Parce que justement, vous affirmez que la présence d'un hôtel va réduire la pression, justement, sur les locations temporaires touristiques, donc de type Airbnb.

Est-ce que vous avez des données pour supporter ça? Des études qui prouvent que c'est le cas, qui a été peut-être faite dans d'autres grandes villes ou dans d'autres quartiers, justement?

STEVEN SEBAG :

La question: est-ce qu'un hôtel vient soulager la pression d'Airbnb?

ANAÏS HÉLIE-MARTEL, citoyenne

Vient transférer les locations Airbnb vers le complexe hôtelier.

STEVEN SEBAG :

Dans le rapport de Howard, il mentionne ça. Est-ce qu'il y a des études? Je vais vous revenir dessus. Je n'ai pas le rapport, il fait quand même plusieurs dizaines de pages, mais je pourrais vous revenir avec une réponse si c'est mentionné dans le rapport.

ANAÏS HÉLIE-MARTEL, citoyenne

Parfait. Merci.

ORNELLA CALISTI, animatrice OCPM

Merci. On appelle Joshua Wolfe. Parfait, je viens vous porter le micro.

JOSHUA WOLFE.

Bonjour. Pas de préambule, juste une phrase. Ma question est vraiment... Ça devrait être répondu par les responsables de l'Atelier Belleville, parce que je ne vais pas poser de questions sur les espaces non-hôtels, les espaces communautaires, surtout les espaces artistes, et si je comprends bien, de 25 à 40 pour cent de la superficie va être gérée par les ateliers Belleville. Ça, ce n'est pas ma question.

Compte tenu de ces faits, vous pouvez me contredire si ce n'est pas vrai. Pourquoi il n'y a pas d'informations détaillées sur ces parties de l'espace?

LE PRÉSIDENT :

Et votre question s'adresse... Vous attendez une réponse de la part du promoteur?

JOSHUA WOLFE.

Monsieur le Président, je vous adresse parce que je trouve qu'il devrait y avoir une autre table avec promoteur, le responsable d'Atelier Belleville. Je vais vous poser la question. C'est à vous de décider qui pourra répondre.

Est-ce qu'on peut avoir des détails sur les ateliers d'artistes? Combien ça va coûter? Est-ce qu'il va y avoir des possibilités, une sliding skills, dépendant des revenus de l'artiste? Est-ce que ça va être une garantie de combien d'années que ça va rester abordable pour les artistes? Ça, c'est ma première question.

LE PRÉSIDENT :

Écoutez, les gens qui peuvent répondre sont ceux qui sont déjà présents à l'avant. Cela dit, la question est posée et pourrait donner lieu à une réponse écrite, le cas échéant, qui pourrait en partie répondre. La Commission prend bonne note de votre question. On s'assurera qu'au moment des audiences, le cas échéant, des gens compétents pour répondre soient présents et que l'information soit...

JOSHUA WOLFE.

Monsieur le Président, peut-être quelqu'un de l'arrondissement serait au courant des détails?

LE PRÉSIDENT :

Cela dit, effectivement, je vais me tourner de part et d'autre s'il y a des détails qui peuvent vous être communiqués.

STEVEN SEBAG :

Le mécanisme qui a été proposé en réponse à certains événements dans le passé où, comme vous pouvez l'imaginer, il y a eu les ateliers d'artistes qui ont qui étaient aménagés dans des espaces et avec le temps, les loyers ont augmenté, augmenté, jusqu'à ce qu'ils ont quitté. Ils sont partis vers Ahuntsic, Cartierville, etc.

Donc, les représentants de l'atelier Belleville, juste ici, assis deux rangées devant vous, nous ont proposé, ce n'est peut-être pas le bon terme, mais un usufruit, un mécanisme d'usufruit qui serait enregistré et qui aurait des conséquences légales et restreindre l'espace en termes de prix, etc. Donc, vraiment assurer la pérennité de ces ateliers.

Ça, c'est en termes de quel mécanisme est mis en place pour assurer leur présence. Il est évident... Ou peut-être que... Nathan, tu veux dire un mot?

LE PRÉSIDENT :

Non, la forme ne le permet pas, mais il y aura d'autres...

STEVEN SEBAG :

Excusez-moi, c'est bon. Il est évident que l'établissement de ces d'artistes, je l'ai dit, est dépendant du financement de la ville et d'autres. Et c'est sûr que ça reflète ce qu'on a vu dans le marché des ateliers d'artistes, c'est offert à ce prix-là.

JOSHUA WOLFE :

Je suis un peu confus parce que, est-ce que ça veut dire que ça va dépendre des subventions de la ville pour que les ateliers d'artistes restent rentables? C'est ça que j'ai compris ?

LE PRÉSIDENT :

Ça, c'est une question qui s'adresse plutôt à l'arrondissement. Je voudrais quand même vous mentionner que l'entente et Un résumé de l'entente avec les ateliers Belleville se trouve sur le site de l'OCPM, donc document 3 à 8. Donc, vous pourrez consulter. Merci.

Cette technicalité, c'est pour que je ne me reconnais pas reconnaître des gens dans la salle. Le format ne le permet pas parce qu'on doit être informé d'avance des gens qui sont présents éventuellement pour répondre à des questions. C'est le cas avec l'architecte de l'arrondissement. Il y aura d'autres occasions d'entendre éventuellement des réponses qui pourront être posées au moment des consultations.

JOSHUA WOLFE :

Vous allez nous dire quand est-ce que les autres moments auront lieu?

LE PRÉSIDENT :

Pardon?

JOSHUA WOLFE :

Vous dites qu'il va avoir d'autres moments de poser ces questions.

LE PRÉSIDENT :

Oui, pendant les audiences.

JOSHUA WOLFE :

Pendant les audiences.

LE PRÉSIDENT :

Ils peuvent faire des représentations, éventuellement des questions.

JOSHUA WOLFE :

L'audition des mémoires, les audiences, c'est le moment que nous aurons déjà rédigé nos mémoires. C'est un peu tard. Il y a un atelier. Peut-être que ce serait possible que pendant l'atelier... Mais je vais retourner à monsieur Lemieux parce qu'il y a peut-être des informations sur les questions des subventions de la Ville.

SYLVIE ALLEN :

En ce qui a trait aux subventions, évidemment, ce genre d'entité-là, oui, est subventionnée, comme vous le savez, j'imagine. Par ailleurs, on n'a pas le détail de la subvention exactement ou des subventions qui sont octroyées.

Évidemment, c'est nécessaire pour eux d'avoir un bail à long terme, généralement, pour que ces subventions-là soient octroyées. C'est ce qui a été réalisé jusqu'à maintenant, ce qui a été compris avec... En fait, c'est ce qui a été exigé. On voulait qu'il y ait 25% obligatoires, c'est conditionnel à ça. Donc, le 25% dans le bâtiment en tant que tel du 1 Van Horne, devra être consacré à ça sans quoi il n'y aura pas de permis. Il devra être maintenu. Par ailleurs, à ce moment-là, il devra être maintenu indéfiniment puisque le règlement a lieu. Le règlement, lorsqu'il est en vigueur, évidemment, le 25% doit être maintenu.

Grosso modo, c'est ce que je peux vous répondre à l'heure actuelle, mais pour ce qui est des ateliers de l'Église, je ne pourrais pas en mettre plus.

JOSHUA WOLFE.

Le règlement ne touche pas le prix de loyer.

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît, vous avez posé vos questions.

JOSHUA WOLFE.

Ok, je vais retourner ma deuxième question parce que tout ça, c'était juste d'essayer de comprendre quelles sont les informations sur les ateliers d'artistes. Ma deuxième question, c'est les espaces créatifs. Qu'est-ce que ça veut dire espaces créatifs?

LE PRÉSIDENT :

Ok. Là, on vient de m'informer, à titre exceptionnel, je peux reconnaître éventuellement si les gens des ateliers Belleville peuvent apporter un élément de réponse à la question qui a été posée et à celle-ci. Donc, on pourrait vous reconnaître un temps de réponse à la question.

JOSHUA WOLFE

Est-ce que je pourrais poser ma question sur les définitions d'espaces créatifs par après?

LE PRÉSIDENT

C'est ce que j'ai compris. La question est posée. Si c'est complet, les gens pourront y répondre.

HOMME VILLE DE MTL #1

Désolé, il y a eu une confusion. Nous, on se présentait pour ça, mais il n'y a pas de place pour nous. C'est juste une confusion.

Ça nous fait plaisir de présenter le projet tel qu'on prévoit l'implanter si le projet se réalise. Nous, juste pour la petite histoire...

LE PRÉSIDENT

C'est vraiment une réponse à la question.

HOMME VILLE DE MTL #1

C'est laquelle, en fait. Il y en a eu plusieurs qui ont été posées. On pourrait y aller à rebours.

Votre première question, c'était laquelle, monsieur?

JOSHUA WOLFE :

Juste des détails. Comment est-ce que ça va être assuré que les artistes pourraient continuer à louer à un prix abordable les espaces qui sont voués à la créativité artistique?

HOMME VILLE DE MTL #1

C'est sûr que nous, notre mission, c'est d'offrir des ateliers d'artistes et d'artisans à prix abordable. On le fait présentement dans le quartier Ahuntsic avec un bâtiment qu'on a acquis. Les espaces sont offerts à 12\$ le pied carré net à un lot de membres occupants. C'est sûr qu'il y a une part de subvention qui est nécessaire au projet, mais elle concerne principalement les aménagements qui vont être faits à l'intérieur une fois que le bâtiment nous sera livré.

On avait jusqu'à récemment une option à Montréal qui était le fonds pour les immeubles abergeant des ateliers d'artistes. Par contre, l'enveloppe est vide. Donc, si on a à passer un message à la Ville, c'est que cette enveloppe-là doit être reconduite si on veut voir de nouveaux ateliers d'artistes éclore à Montréal.

JOSHUA WOLFE

Merci.

LE PRÉSIDENT

Merci.

JOSHUA WOLFE

Et les espaces créatifs?

LE PRÉSIDENT

Il y a des documents qui comporte un certain nombre d'informations. Maintenant, si vous voulez rédiger une question par écrit et la soumettre à la Commission, vous aurez l'occasion de la faire aussi.

JOSHUA WOLFE

Merci.

ORNELLA CALISTI

La prochaine personne est en ligne, c'est Patrick Darby. On va juste la rejoindre, s'assurer qu'elle nous entend bien.

LE PRÉSIDENT

Oui. Je ne sais pas saisir le nom, mais bienvenue, on vous écoute.

ORNELLA CALISTI

Patrick Darby, bonjour, bonsoir.

LE PRÉSIDENT

Vous nous entendez? Donc, on va tâcher de...

Patrick qui est au téléphone avec nous...

LE PRÉSIDENT

On vous revient. On va s'assurer que la communication n'a pas été interrompue.

ORNELLA CALISTI

On va essayer avec Nathalie.

LE PRÉSIDENT

Je crois que oui, voilà, Nathalie.

ORNELLA CALISTI :

Qui est au téléphone également.

LE PRÉSIDENT

Vous entendez? Moi, je vois l'icône.

ORNELLA CALISTI :

Votre micro est fermé... Bonsoir Nathalie?

NATHALIE THEOSALIDES :

Allô? Oui.

ORNELLA CALISTI

On vous entend.

NATHALIE THEOSALIDES

Bon, super. Moi aussi, ma question concerne le côté artiste. Pas les ateliers, mais l'espace de diffusion, je pense, quand on a parlé. Je voudrais savoir en quoi ça consiste. Ça peut être beaucoup de choses. Est-ce qu'il s'agit d'une salle de spectacles? Quelle forme ça prendra? Peut-être, c'est encore le monsieur des Ateliers Belleville qui pourra y répondre?

LE PRÉSIDENT

Pour l'instant, j'imagine que vous pouvez adresser votre question au promoteur?

NATHALIE THEOSALIDES

Oui, oui

LE PRÉSIDENT

Très bien. On va commencer. Là, on va essayer d'éviter d'interpeller les gens des ateliers. Peut-être un petit moment à la fin, s'il y a deux, trois questions qui les concernent.

NATHALIE THEOSALIDES

D'accord.

THOMAS BALABAN

L'espace qui est situé à l'entrée du composant des ateliers d'artistes, c'est un espace vu multifonctionnel; salle d'exposition, lieu de rencontres ou de conférences ou toutes sortes d'événements que la communauté, j'imagine, peut venir louer, organiser parmi une série d'expositions, des œuvres de travail qui se passe dans les ateliers.

Est-ce que ça répond à votre question?

NATHALIE THEOSALIDES

C'est plus un espace de type galerie pour l'art visuel ou... ?

THOMAS BALABAN

Entre autres, oui.

NATHALIE THEOSALIDES

C'est un espace qui va avoir combien de pieds carrés à peu près? Il y a combien de personnes?

THOMAS BALABAN

On parle d'à peu près...autour de 2 000 pieds carrés. Mais il faut vous tenir compte de...

NATHALIE THEOSALIDES

Et la hauteur de?

THOMAS BALABAN

La hauteur de l'espace est à peu près 11 pieds de haut, plancher à la dalle.

NATHALIE THEOSALIDES

D'accord, donc ça donne une indication.

THOMAS BALABAN

Il est directement ouvert sur l'arcade de circulation et sur la rue à l'avenue Van Horne.

NATHALIE THEOSALIDES

Ok, merci.

LE PRÉSIDENT

Je vous remercie. On va passer à une autre question.

ORNELLA CALISTI

On va réessayer avec Patrick Darby qui était en ligne avec nous pour voir si ça fonctionne. Allô Patrick?

Il faut mettre le micro actif.

LE PRÉSIDENT

Nous, on voit une icône en bas à gauche, dans laquelle il faudrait cliquer pour activer votre micro.

ORNELLA CALISTI

Je pense qu'il est au téléphone et c'est peut-être ça qui le ralentit un petit On va passer à la prochaine personne, Nathalie. Levez la main.

LE PRÉSIDENT

Oui, qui est sur place. Le micro s'en vient.

On a constaté que les escaliers sont assez pentus, donc on préfère vous apporter le micro que vous vous obligez à vous déplacer vers nous. Merci.

NATHALIE CASEMAJOR

Bonjour. Ça fonctionne? Oui, ça fonctionne. Bonjour.

J'ai une première question qui concerne l'intégration de fonctions liées à l'enfance et à la petite enfance, la vision du projet concernant ces fonctions-là dans le quartier. On a insisté tout à l'heure sur l'exclusion de certaines fonctions, garderies, écoles. Je pense qu'il n'y a pas de besoin de garderies école à cet endroit-là.

Par contre, il y a beaucoup de besoins récréatifs, ludiques pour les familles, en particulier les jeunes familles dans le quartier. Et je n'ai pas vu dans le projet de mention spécifique, soit de démarches qui ont été faites pour approcher des acteurs de ce secteur-là ou tout simplement d'une vision de ce que pourrait être la fonction de ce bâtiment qui se présente comme

multifonctionnel, sachant qu'il y a le parc Lasha qui est très occupé en face du bâtiment et que l'hiver, il n'y a rien.

Quand la neige recouvre le parc et qu'il fait nuit à 16h00, il y a un grand manque pour ce secteur-là, familial, quotidien. D'ailleurs, la relance des loisirs qui propose des activités parascolaires à l'école Lambert-Closse, qui est juste à côté, a failli perdre son espace cette année. Donc, il me semble qu'il y a un vrai besoin et je ne l'ai pas vu dans le projet. Quelle est la vision du projet dans ce domaine-là?

LE PRÉSIDENT

Oui, donc ce serait bien de préciser. J'imagine que la question est posée à l'arrondissement ? S'il vous plaît, dans la mesure du possible, précisez à qui s'adresse la question.

M. SIMON LEMIEUX

Je ne sais pas si le promoteur, de son côté, a déjà eu une réflexion de ce côté-là. Je pourrais vous passer la balle par la suite, si vous me le permettez.

LE PRÉSIDENT

Je ne suis pas échéant.

M. SIMON LEMIEUX

Parfait, je vais y aller avec un élément de réponse d'abord.

C'est sûr que le projet, actuellement, dans sa forme, ne prévoit pas d'espace dédié pour des activités collectives. L'arrondissement n'a pas acquis ou souhaité occuper un espace jusqu'à présent. C'est qu'il y a une galerie marchande sans fonction réellement précise à l'intérieur. C'est quelque chose qui pourrait peut-être évoluer dans le projet, mais jusqu'à présent, ce n'est pas quelque chose qui est prévu dans ce projet-là.

Je ne sais pas du côté du promoteur s'il y a eu une réflexion quant à l'instauration de ce type d'activité.

STEVEN SEBAG :

Non, pour le moment, on n'a pas prévu ce type d'usage dans le bâtiment.

NATHALIE CASEMAJOR, citoyenne

Alors, ce serait très apprécié d'y penser et de faire des démarches. Il y a des démarches qui ont été faites auprès des représentants des ateliers d'artistes, auprès de diverses fonctions, mais aucune, il me semble, dans ce secteur-là. À mon avis, c'est un manque important.

Ma deuxième question est liée à la connexion de circulation. Il y a une part qui concerne l'arrondissement, mais il y a aussi une part qui concerne la vision des promoteurs du projet. Là, en tant que résidente d'une des maisons qu'on voit quasiment sur l'image, Je suis très inquiète de ce qui me semble être un angle mort dans la pensée de la circulation piétonne du côté ouest du bâtiment. C'est-à-dire que j'ai l'impression qu'il y a beaucoup d'accent qui est mis sur la décélération de la circulation en arrivant sur Saint-Laurent et qu'on risque d'avoir une voie d'accélération en sortie. Il y a la sortie du stationnement qui est de ce côté-là. On peut s'imaginer qu'il va y avoir pas mal de trafic; taxi, Uber, camion de marchandises, de matériel d'artistes.

Donc, il y a un vrai problème de sécurité sur la bretelle sud, Van Horne, connexion Van Horne vers le parc Lasha. C'est très dangereux de traverser là. Il y a des voitures qui coupent la circulation, qui n'ont pas le droit, mais qui partent de Van Horne et qui coupent pour arriver là. Quelle est la vision d'apaisement de la circulation à la sortie à cet angle-là, du point de vue de l'arrondissement?

Mais est-ce que c'est quelque chose qui a été pris en compte aussi du côté des promoteurs?

LE PRÉSIDENT

Je coupe votre question en deux parties. Vous me direz si c'est fidèle à ce que vous désirez obtenir comme information, mais peut-être du côté de l'arrondissement dans un premier temps sur l'impact éventuel du projet par rapport à l'infrastructure actuelle et éventuellement l'apport de nouveaux utilisateurs et tout.

Ensuite, si vous voulez compléter sur la circulation qui sera engendrée par les fonctions qui seront prévues dans le bâtiment. Vous avez un complément de les informations à nous communiquer à cet égard?

SYLVIE ALLEN :conseillère à l'aménagement au Plateau-Mont-Royal

Oui. Grosso modo, ce qui est prévu, c'est vraiment l'entente sur les travaux municipaux qu'on impose avant l'émission du permis. Donc, tout ça va être recruté à la loupe par nos équipes à l'interne. On a des équipes de mobilité qui s'assurent que tous les déplacements soient sécuritaires. Par ailleurs, s'il y a un déplacement qui n'est pas sécuritaire, présentement, je vous invite fortement à le faire dans un autre contexte ou encore à le déposer lors des audiences.

Il y a le bout de l'entente sur les travaux municipaux, mais comme on vous a dit, ça, ce sera selon les budgets qui seront en conséquence. Par contre, sachez que le réaménagement du viaduc Rosemont-Van Horne va faire en sorte que toutes les équipes concertées vont travailler ensemble, à ce que la mobilité soit travaillée sur le territoire à cet endroit-là, toutes les à bord du viaduc Van Horne. Donc, selon le scénario qui va être choisi, assurément que tous les acteurs du milieu vont travailler à ce que ça soit sécurisé. Puis, on prend bonne note de vos informations.

LE PRÉSIDENT

Je comprends que le viaduc doit être reconstruit. C'est ce qu'il faut comprendre dans votre réponse?

SYLVIE ALLEN

Oui, je l'ai dit rapidement, tantôt dans ma présentation. Je suis allée vite sur certains éléments, mais il faut savoir que oui, le viaduc arrive à sa fin de vie utile autour de 2030. Il faut prendre ça avec des... Il y a des inspections qui se font régulièrement. Et puis, dans ces eaux-là, il va y avoir le réaménagement, il va devoir être démantelé.

Donc, la ville est assurément déjà en train de réfléchir au projet qui sera fait.

LE PRÉSIDENT

Merci.

M. SIMON LEMIEUX

Peut-être juste en précision. Au niveau du viaduc, c'est sûr qu'il y a comme une grande série de consultations qui vont débiter ou du moins de réflexion pour savoir qu'est-ce qu'on va en faire puisque la vision n'est toujours pas définie. Ça va être un grand chantier qui va venir dans les prochaines années.

THOMAS BALABAN

C'est sûr que pour nous, c'était l'idée de cette rue partagée habités qui fournissait une sorte de connexion entre les différentes zones autour du site. Ralentissement du trafic. On a concentré les entrées au centre du bâtiment, loin de ces intersections, qui, pour le moment, sont un peu complexes, en particulier celles dont vous mentionnez. Mais c'est sûr que dans un futur pas si loin que ça, la connexion entre la piste cyclable qui remonte et redescend dans le parc Lhasa-de-Sela fournit une belle opportunité d'avoir une connexion plus ralentie dans une sorte d'aménagement paysager habité dans ce coin-là. Mais c'est difficile à fournir des réponses sans savoir c'est quoi le futur du secteur.

LE PRÉSIDENT

Très bien. Merci. On va passer à une autre question.

ORNELLA CALISTI

Maintenant, on appelle Dinu.

DINU BUMBARU, Héritage Montréal

Merci. Bonsoir, monsieur le Président, commissaires.

Merci pour cette occasion de discuter de ce projet à une échelle montréalaise. C'est un peu à cette échelle-là que nous, à Héritage Montréal, on s'intéresse à ce cas. C'est un bâtiment absolument formidable, très défis, qui est en train d'évoluer. On est heureux de voir ça, mais on se pose justement une de...

La question, c'est sa place dans son territoire plus large. On a vu les limites du PDUES qui courent très proche de ce bâtiment, puis le reste, c'est un peu imprécis.

On a eu quelques informations sur le cas du Viaduc. Est-ce qu'on peut avoir une documentation plus conséquente sur les échéances, les horizons? 2030, vous savez, c'est à près demain, ça.

Le chantier pour ça, à la vitesse où vont les choses, est-ce qu'on a une idée de précision sur ça? L'autre question qu'on pose, c'est: qu'est-ce qui se passe à Rosemont où on entend parler de planification particulière du secteur bellechasse.

Il y a des entreprises industrielles, certaines très patrimoniales, par ailleurs. Est-ce qu'on a une idée? On est à l'OCPM ici, donc comment est-ce que ça se...Vous savez, c'est dans l'esprit de cette inter-arrondissementalité. On a développé le terme, justement, pour des consultations de l'office en 2004. Merci.

LE PRÉSIDENT

Merci à vous. Je me tourne vers l'arrondissement. Vous pouvez répondre ou en fait initier une réponse, mais évidemment, il y a aussi la possibilité de répondre par écrit. Ce qui vous est demandé est assez précis, et appelle à une réponse plus élaborée. Si vous voulez réagir, je vous offre l'opportunité de le faire.

SYLVIE ALLEN :

Le réaménagement du viaduc, on ne peut pas donner l'information, c'est les services centraux qui s'occupent du projet. Puis, de toute façon, l'information n'est pas encore connue par eux-mêmes. Il y a une analyse qui commence à être faite maintenant. Vous avez raison, 2030, c'est demain. Puis, il y avait eu des travaux de réaménagement pour allonger sa durée de vie. Les rencontres vont commencer vraiment éminemment et ça se fera avec les deux arrondissements concernés. Le projet Bellechasse, dont vous parlez, fait partie d'un intra du projet. On va être tous assis autour de la même table pour discuter de tous ces projets-là en lien avec le viaduc et tous ces abords.

C'est peut-être la réponse jusqu'à maintenant que je peux donner.

DINU BUMBARU, Héritage Montréal

Allô? Oui. C'est parce qu'on se souvient d'une annonce assez spectaculaire de l'administration avant 2017 sur l'urgence de remplacer cette infrastructure, et il me semble qu'on est huit ans après.

Il doit certainement y avoir eu des réflexions entre temps. Ça nous serait intéressant d'avoir accès à certaines de ces informations avec toutes les mesures de prudence. On en fait la demande ici.

SYLVIE ALLEN :

Je peux peut-être ajouter un peu. J'ai discuté quand même avec les gens en amont à la consultation. C'était important, évidemment, le viaduc est très important dans cette consultation publique.

Grosso modo, il y avait eu, comme je vous dis, des travaux en 2019 pour que la durée de vie soit allongée de 10 ans. Je comprends que vous avez eu des annonces, mais il y a quand même eu des travaux qui ont été faits pour que le que ce soit maintenu. Ils ne connaissent pas actuellement le scénario qui va être envisagé. Il y a divers scénarios qui sont sur la table. Puis, à partir de ces scénarios-là, avec les consultations, puis l'ensemble du travail

qui sera fait au niveau de l'administration, ils pourront par la suite nous donner dans un avenir, on suppose, assez court, dans l'année, probablement, ou les années, un scénario sera définitif pour s'assurer qu'à la fin de vie utile, le démantèlement peut se faire et le réaménagement soit choisi.

DINU BUMBARU

Merci. On comprend que la consultation, ici, c'est une occasion de faire des suggestions sur les critères de mise en œuvre de toutes ces obligations.

Sur le plan de Bellechasse, est-ce qu'il y a des documents qu'on pourrait obtenir? On en fait la demande. Merci.

LE PRÉSIDENT

Je comprends aussi si j'ai bien compris la question qu'il y a un deuxième volet, il y a l'aspect infrastructure routière, du viaduc évidemment, et l'aspect transport. Il y avait aussi un volet de questions qui portait sur le statut de cet édifice-là par rapport à d'autres édifices semblables qui sont situés aux abords, mais pas nécessairement dans et même pas dans l'arrondissement, au-delà.

Vous avez parlé de collaboration et d'échanges à l'égard de l'infrastructure. La commission sera certainement intéressée à entendre parler des échanges si vous avez des échanges similaires avec les autres arrondissements et la ville centrale, à l'égard du patrimoine industriel à une autre échelle auquel contribue le bâtiment en question.

Je veux vous rassurer, les analystes nous mentionnent que la commission est très au fait de votre résolution de 2023 sur la protection des bâtiments patrimoniaux lors des travaux. Voilà.

C'est bien? On peut passer à une autre question?

ORNELLA CALISTI

On a Thomas dans la salle. Ma collègue va venir.

THOMAS L'ÉCUYER

Bonsoir tout le monde. Moi, je veux avoir deux questions qui concernent les usages. Et ma première question, c'est une question qui est sur un sujet un peu flou parce qu'on l'a vu apparaître, c'est définir espace communautaire, parce que par définition, des espaces créatifs Ce ne sont pas des espaces communautaires. On le voit passer le mot communautaire par moments, mais sur le plan en tranche, il n'y est nulle part. Donc, j'aimerais bien avoir une petite définition sur qu'est-ce que sont les espaces communautaires dans le projet à ce niveau?

LE PRÉSIDENT

Donc, questions aux promoteurs?

THOMAS L'ÉCUYER, citoyen

Oui, c'est plus aux promoteurs à ce niveau-là.

THOMAS BALABAN

Pour le moment, il y a certainement l'espace à l'entrée des ateliers d'artistes. C'est le lieu qui peut être utilisé à des fins communautaires. Certainement, la possibilité aussi d'une certaine partie de la toiture aussi à servir à ces fins de manière ponctuelle. Il y avait aussi, à un certain moment, le potentiel aussi d'avoir parmi la location dans la zone d'ateliers d'artistes d'inclure certains organismes communautaires, sans toutefois compromettre l'ensemble des espaces pour les artistes.

THOMAS L'ÉCUYER

Ok, merci. J'ai une deuxième question qui est aussi par rapport à cet aspect. Et pour ça, si c'est possible de mettre... Je pense que c'était la page 25 qui est en tranche où on voit tous les usages intérieurs du bâtiment. Ça exprimera un peu plus mon point.

Pour ça, je vais faire référence à une affirmation. Pendant le sondage, il y avait un peu plus de 10 000 personnes qui avaient répondu. On avait 70% qui étaient défavorables à l'hôtel. Et aujourd'hui, quand on voit le plan en tranche en couleur, l'hôtel prend une très grosse partie de l'espace.

Et justement, ma question, c'est: est-ce qu'à l'avenir, vous allez peut-être réduire de trois aux quatre chambres pour faire des espaces communautaires ? Parce que c'est ce que la communauté avait réclamé suite aux différents rassemblements que la communauté avait fait, que ça soit au Rialto ou que ça soit dans des autres réunions.

Est-ce qu'il y a une possibilité d'inclure des espaces communautaires autres que le locatif et que le petit local qui ne fait même pas la taille d'un bureau qu'on va mettre au rez-de-chaussée?

STEVEN SEBAG

Pour être sûr, en plus des espaces communautaires qu'il a mentionnés. Je pense 2 000 pieds carrés au rez-de-chaussée, c'est un grand bureau, aussi au toit et autres. C'est juste pour comprendre la question. Si on est prêt à réduire le nombre de chambres afin d'accueillir plus d'espaces communautaires?

THOMAS L'ÉCUYER

C'est ce que la communauté semblait désirer suite au sondage. Donc oui, c'est ma question, c'est est-ce qu'il y a cette vision? Parce que vous nous vendez une cohésion sociale dans le quartier, mais oui, c'est là, il n'y en a pas. Ici, il n'y a pas d'espaces communautaires en plus.

LE PRÉSIDENT

La question est claire.

STEVEN SEBAG

Il y a des espaces communautaires, comme on l'a mentionné, plus qu'un. Ceci est un résultat de la concertation avec plusieurs interventions avec d'autres personnes. Ensuite, on a adressé la...

J'aimerais aussi être informé sur exactement quelle était la demande à travers le sondage en ligne. Je ne me rappelle pas de toutes les conclusions, mais notre offre ici, c'était: on ne peut pas tout rentrer dans un bâtiment. Donc, il faut faire de la place pour les artistes qui étaient dans une grande demande. Le l'accès au toit et aussi, il faut trouver le juste milieu pour que le projet soit économiquement viable, vu que ce volet-là n'est pas profitable.

Donc, on pense qu'on a adressé, à notre avis, la demande de la communauté en donnant un espace peut-être pas aussi grand qu'on aurait voulu. Si on aurait voulu donner plus de 2 000 pieds carrés, on aurait été chanceux en plus des autres espaces. Il faut savoir aussi que c'est un espace qui est, comme on dit, prime spot. C'est un espace au rez-de-chaussée, ce n'est pas un espace qu'on donne dans les étages. Donc en quantité, autant qu'en qualité, on pense avoir répondu aux demandes de la ville et des citoyens.

LE PRÉSIDENT

Merci. On va passer une question suivante.

ORNELLA CALISTI

Oui, on a maintenant Aytac? Oui.

LE PRÉSIDENT

Oui, voilà.

AYTAC GOKSU

Oui, bonsoir. Monsieur le Président, la question est pour le promoteur.

Vous parliez justement de projet économique. Supposons que le projet va de l'avant au printemps prochain, quand est-ce que vous envisagez que le premier coup de pelle, si je peux appeler ça comme ça, va être donné? Est-ce que vous avez déjà un financement assuré? Qu'est-ce que vous voyez comme cellule pour la suite?

STEVEN SEBAG

Si c'était de moi, aussitôt que possible, vu que ça fait, comme on l'a dit, depuis 2021. En termes de financement, on a eu des échanges avec certains de nos banques avec qui on fait affaire et ils sont prêts à nous accompagner sur ce projet-là sans aucun problème.

Et en termes d'échéancier, ça va dépendre du résultat, s'il y a des commentaires qu'on va devoir ajuster sur nos plans, la coordination de tous les professionnels. Donc tout ça, c'est à voir. Mais si c'était de nous, le plus tôt possible.

AYTAC GOKSU, citoyenne

Merci.

ORNELLA CALISTI

La prochaine personne dans la salle, on a Stéphane.

STÉPHANE KENNEPOHE

Bonsoir. Merci de votre présence. Mes questions, et je l'admets peut être un peu naïf, mais je sais faire le calcul arithmétique. Il y a deux questions. Il y en a une qui va être pour les promoteurs, pour la Ville aussi.

50 places de stationnement, 150 chambres d'hôtels, plus les ateliers, plus les bureaux. J'imagine que c'est un ratio qui a de l'allure pour ce genre de projet-là.

Ma deuxième question, c'est pour la ville. S'il y a un débordement, pour ce qui est encore une fois de la circulation, comment est-ce que vous envisagez de gérer le plus grand nombre de voitures qui vont passer par là?

THOMAS BALABAN

Pour commencer, c'est 120 chambres et non 150 chambres, si on parle de chiffres. Mais en fait, le projet s'équilibre en tout autant d'une manière surfacée qu'en termes de pieds carrés, mais aussi financière. Donc, cet équilibre est basé sur ces proportions des deux côtés, donc espaces et financement.

LE PRÉSIDENT

Je comprends parce que le coût des stationnements doit être pris en considération. Est-ce que c'est ce qu'il faut comprendre de votre point de vue?

THOMAS BALABAN

Peut-être que j'ai mal compris la question par rapport au...

LE PRÉSIDENT

Vous avez parlé du ratio place de stationnement par rapport au nombre de chambres et aux objectivités.

STÉPHANE KENNEPOHE

Je ne suis pas du tout dans le domaine, je ne sais pas est-ce que c'est un ratio 50 à 120 qui est prévisible, normale un peu pour ce type de quartier au centre-ville à Montréal?

STEVEN SEBAG

C'est une bonne question. C'est une question qu'on a pour nous retrouver nous-mêmes. D'abord et avant tout, il y a une vision générale des choses. On voit que toutes les municipalités se dirigent vers des ratios de stationnement dans les nouveaux projets qui soient autant résidentiels, je sais qu'on ne parle pas d'un projet résidentiel ici, ou hôtelier ou autre, vers un ratio de plus en plus qui tend vers zéro.

Même, Rosemont, c'est zéro. Il y a d'autres municipalités qui ont des ratios de stationnement maximum. On ne te laisse pas mettre autant. Ça, c'est un. Et ça, c'est pour des raisons évidentes. C'est parce que les déplacements... Comment on dit? De bus, les déplacements plus qu'un, ainsi que les déplacements actifs deviennent de plus en plus populaires dans tous les arrondissements. Ça, c'est un.

Deuxièmement, dans un hôtel, on s'entend que la plupart des gens qui prennent un hôtel se déplacent ou en bicyclette ou avec un taxi ou un Uber. Ce n'est pas nécessairement des gens... Quand on a, par exemple, à d'autres endroits où on a des hôtels plus business, alors là, il y aura la présence de voitures. Mais comme Thomas l'a exposé ici, c'est un hôtel plus à la touriste, à la saveur du plateau, c'est plus des gens qui se déplaceront, des déplacements actifs, des gens qui vont aller voir la ville et qui ne sont pas là pour prendre une voiture, aller à une destination et revenir dormir.

En plus de ça, on offre des stationnements de vélos, donc les gens pourront avoir leur propre de vélos et aussi 50 stationnements. C'est à peu près un point moyen, on pense, qui satisfait la demande.

Dans tous les cas, il en est sûr que si on ne met pas assez de stationnement et on n'acommode pas assez de déplacements, même si on veut, nous, un projet qui va réussir, on va devoir nous-mêmes ne pas tirer une balle dans le pied et donner à notre clientèle la

possibilité de pouvoir avoir ce moyen de mettre une ici ou pas, en plus de communauté et tous les autres services qui sont mis à disposition de tous ceux sur l'Île-de-Montréal.

J'espère que ça a répondu à la question

SYLVIE ALLEN :

Merci. C'est important de rappeler que le site bénéficie d'une accessibilité. Il est situé à proximité du métro, à proximité des lignes d'autobus, puis des pistes cyclables.

Puis le bâtiment, il occupe quasi l'entièreté du site, donc il y avait quand même une complexité technique à l'aménagement des stationnements. Comme on voulait qu'elle soit à l'intérieur, avec la structure et tout, c'est finalement ce qui a été décidé. Le ratio de 50 cases imposé, il n'est probablement pas très loin de ce que le PUM 2050 qui vient d'être adopté, va nous contraindre sous peu. Il va falloir nous rendre nos règlements concordants, puis assurément, on a à ce niveau-là des nouvelles contraintes considérant qu'on veut favoriser le transport actif. Dans le fond, les normes en matière de stationnement vélo aussi vont devoir être respectées. Il va y avoir beaucoup de stationnements vélos sur ce site-là. Également, dans le fond, c'est un choix qui reflète vraiment l'arrondissement à une volonté claire, affirmée de favoriser la mobilité active. Donc, on s'en va vers ce choix-là.

STÉPHANE KENNEPOHE

Si je peux juste préciser ma question, ce n'est pas parce que je trouve que 50 stationnements, ce n'est pas assez. C'est juste plus de voitures qui pourraient être en train de circuler autour.

Je suis tout à fait d'accord avec la notion du transport collectif, mais ce n'est pas ça ma question. Je comprends tout à fait.

SYLVIE ALLEN : conseillère à l'aménagement au Plateau-Mont-Royal

Nos équipes de mobilité, assurément, vont être là pour travailler sur l'interface. On va être là pour travailler là-dessus tout au cours du projet, s'il a lieu. Puis, assurément que toutes

les préoccupations vont être prises en compte de manière à s'assurer que les résidents du secteur ne soient pas impactés.

LE PRÉSIDENT

On va aller à une autre question, mais vous avez mentionné le PUM à quelques reprises. Les gens ne sont pas familiers avec l'acronyme.

SYLVIE ALLEN : conseillère à l'aménagement au Plateau-Mont-Royal

Oui, pardon. C'est le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 qui a été adopté suivant une consultation de l'OCPM l'an dernier. Puis, durant l'été, il a été adopté.

Je reprends mon petit droit de parole, si possible, juste pour préciser que dans ma présentation, tantôt, on a parlé de droits acquis. Puis, j'ai mentionné, j'ai inversé les mots, donc je veux être certaine que tout le monde a bien compris que le bâtiment a été construit en amont au règlement. On s'assure maintenant que... C'est pourquoi je voulais juste le préciser. Merci

LE PRÉSIDENT

Oui, c'est bien.

ORNELLA CALISTI,

La prochaine personne est dans la salle, c'est Bastien.

BASTIEN WESPES

Bonjour. J'avais une question. C'était Comment dire? J'habite le quartier et je me balade souvent vers le 1 Van Horne, mais quand je vois des trains passer, des trains, je vois que ça fait beaucoup de bruit, beaucoup de bruit. Ça ne dure pas 5 minutes, ça dure au moins 10, 15 minutes, voire plus. Je me dis, le bâtiment, il est vraiment collé à la voie ferrée. Comment on peut faire un hôtel là-dedans? Merci.

LE PRÉSIDENT

La question s'adresse... De votre point de vue promoteur d'abord?

BASTIEN WESPES

Oui, si vous voulez.

LE PRÉSIDENT

Éventuellement, il y a un complément d'informations, de réponses, peut-être si l'arrondissement désire réagir.

THOMAS BALABAN

C'est sûr qu'il y aurait des mesures de mitigation en termes du son, en termes du vitrage, en termes de la vibration aussi. Ça serait sans doute pas à 100% complètement éliminé. Mais il faut comprendre aussi que ce n'est pas du logement. C'est des gens qui sont là quelques jours. Il y a une différente tolérance qui s'implante dans des situations comme ça, de vivre dans un quartier, de venir quelque part. C'est sûr qu'il y a aussi un côté un peu romantique à l'idée du train.

Moi aussi, j'habite dans le quartier. J'ai habité à côté de la voie ferrée à plusieurs reprises. J'avais un bureau sur Carré de Gaspé, ça faisait partie de mon quotidien. C'est sûr que pour les gens qui leur dérangent, ce ne serait pas l'endroit pour eux, mais on va faire tout notre possible pour éliminer 99,99% de dénuisances qui provient de ces très longs trains.

BASTIEN WESPES

Romantique...euh?

LE PRÉSIDENT

Ça dépend du point de vue, mais enfin, la réponse Mesure de mitigation. Je ne sais pas si ça va. Est-ce que vous avez une deuxième question?

C'est bien. Merci.

Merci d'amener le sujet. C'est un sujet qui est important. Si vous voulez poursuivre la réflexion à cet égard-là, vous avez posé le sujet à notre attention. Je vous en remercie.

ORNELLA CALISTI,

Avant de passer à la prochaine personne, je veux juste vous annoncer qu'on va fermer le registre dans 15 minutes. Si vous avez une deuxième question ou une troisième question, vous pouvez toujours aller voir la table d'accueil pour vous inscrire ou vous réinscrire.

La prochaine personne qui est dans la salle, c'est Nathalie Tremblay. Je vous donne le micro.

NATHALIE TREMBLAY

Oui, bonjour. Bonsoir, merci d'être là, tout le monde. Ma question, c'était sur l'étude de faisabilité, mais quelqu'un m'a devancée, donc je rebondis un petit peu sur cette question-là en demandant...

L'arrondissement a demandé qu'une étude de faisabilité soit soumise, mais on comprend qu'elle a été soumise. J'aimerais savoir si elle est à la satisfaction parce que soumise, c'est une chose, mais est-ce que ça répond aux exigences de l'arrondissement pour qu'une telle étude soit considérée acceptable?

Le cas échéant, si elle était analysée, j'aimerais savoir par qui elle a été analysée, quel service à l'interne a jeté un œil à cette étude.

LE PRÉSIDENT

Je veux m'assurer que tout le monde comprenne bien. Études de faisabilité...

NATHALIE TREMBLAY

Financière, de la faisabilité du projet, parce qu'on en a parlé. Quelqu'un a posé la question tout à l'heure. Vous avez répondu qu'effectivement, c'est des données sensibles, donc on ne peut pas révéler le contenu. J'aimerais savoir, est-ce que l'arrondissement l'a évalué, analysé? Si oui, par qui? Et ensuite, est-ce que cette analyse a répondu? Ça leur semble satisfaisante?

LE PRÉSIDENT

En fait, on faisait allusion à ce moment-là à une étude de marché qui est mentionnée dans les documents qui ont été soumis à l'office. Ça, c'est un document privé.

NATHALIE TREMBLAY

Une étude de marché, oui, c'est ça, c'est un document privé, mais j'imagine que la ville y a eu accès?

LE PRÉSIDENT

En principe pas...

NATHALIE TREMBLAY

Il faut que quelqu'un juge quelque part de la faisabilité du projet. Qui en juge alors?

LE PRÉSIDENT

La faisabilité économique du projet, je ne vais pas répondre à votre place, mais ce que j'en comprends, c'est le promoteur avec les instituts.

NATHALIE TREMBLAY

Je pensais que cette étude-là avait été déposée. C'est juste l'étude de marché qui a été déposée.

LE PRÉSIDENT

Non, l'étude de marché n'a pas été déposée. C'est l'aspect rentabilité économique qui, généralement, fait partie de ce type d'études. C'est ce que je comprends, mais ce n'est pas un document. C'est un document auquel on a fait allusion. Ce n'est pas un document qui a été déposé, ce n'est pas un document qui a été déposé, puis ce n'est pas un document qui le sera. Dans les grandes conclusions, les grandes lignes nous ont été présentées en réponse. Donc, c'est ce à quoi vous faisiez...

NATHALIE TREMBLAY

C'est tout ce que vous avez comme... Parce que dans les consultations, à plusieurs moments, les citoyens ont demandé ce genre de document-là, et j'ai donc mal compris tout à l'heure. Je pensais que ça avait été produit.

LE PRÉSIDENT

Cela dit, si le promoteur veut apporter un complément de réponse à l'égard de ce qui avait été amené sur...

STEVEN SEBAG

Peut-être qu'on inverse les termes ici. Corrigez-moi si je me trompe. Il y a une étude de marché sur le volet hôtelier qui a été fait par une firme *réputable*, Howard, et qui a été soumise, qui reste confidentiel. Si ça, c'est votre question, oui, elle a été soumise. Ce n'est pas ça votre question?

NATHALIE TREMBLAY

Ma question, non. C'était vraiment une étude de faisabilité de l'ensemble du projet.

J'avais cru comprendre, mais peut-être que l'arrondissement, c'est une étude de marché qu'ils avaient exigé? Je ne sais pas si monsieur Lemieux peut répondre. Il me semblait que l'arrondissement avait demandé ça. On a vu ça passer à un moment donné dans les informations sur le projet.

SIMON LEMIEUX,

J'aimerais retourner en 2022 dans ma mémoire. Il y a sûrement une petite boîte quelque part où j'ai cette réponse-là. Par contre, elle m'échappe actuellement. Je sais qu'il y avait eu des inquiétudes, à savoir un peu l'image du projet hôtelier auquel on a fait référence sur Laurier à cette époque-là. On a parlé je pense, du 175 Laurier-Ouest, où est-ce que le projet a été abandonné, donc il y avait des inquiétudes qu'un projet soit débuté et cessé à une certaine époque. Il y avait eu des réflexions à cette époque-là.

Là, malheureusement, je n'ai pas ce détail là aujourd'hui, mais évidemment, le promoteur en a parlé, la capacité financière a été validée, donc il y a cette possibilité de réaliser ce projet-là, mais je pourrais faire certaines vérifications pour savoir qu'est-ce qu'on a réellement dans les documents, puis revenir au commissaire avec la réponse.

NATHALIE TREMBLAY,

Oui, parce que c'est exactement ce que vous mentionnez. Ce n'est pas d'être négatif face au projet, c'est juste que c'est pour éviter de se retrouver dans une situation où des fois, un projet commence, puis ton ballon en cours de route.

LE PRÉSIDENT

Oui, je comprends, mais là, je me suis rassuré qu'on se comprenait sur ce à quoi vous faisiez référence. Je comprends qu'il soit possible de retourner, de voir éventuellement, de ramener notre attention les documents qui pourraient répondre à votre question.

NATHALIE TREMBLAY

Parfait. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT

Merci. Prochaine question.

ORNELLA CALISTI

La prochaine personne est Adrien dans la salle.

ADRIEN POULIN

Allô. Ma question, ça a un rapport avec... On parle beaucoup de l'intégration du bâtiment et du projet dans le quartier autour. On a parlé de transport, on a parlé des espaces entre les espaces habités, les espaces qui étaient industriels, la voie ferrée, mais quelque chose que je n'ai pas entendu, c'est l'abordabilité du quartier.

Moi, j'étais locataire dans le quartier, et j'ai subi des augmentations de loyers légaux de 7% de mon propriétaire deux années de suite. Je nomme ça parce que c'est en lien avec les taxes municipales qui reflètent aussi une partie de la valeur des immeubles qui sont autour. Et là, on apporte ce qui, selon moi, puis, corrigez-moi si c'est peut-être un peu trop extrême, mais on apporte quand même 120 chambres d'hôtel dans un quartier qui, à ma connaissance, en a très peu ou pas.

On apporte beaucoup de nouveaux projets commerciaux à profit. Et je m'inquiète pour les personnes les plus précaires du quartier qui tendent déjà à rester dans un endroit qu'ils ont aidé à construire, puis qui vont perdre leur place à cause du marché immobilier qui va être affecté autour du bâtiment.

Je voulais savoir du point de vue de l'arrondissement et des promoteurs s'il y avait une réflexion sur l'intégration plus sociale du projet dans le quartier et par respect des gens qui ont aidé à bâtir le quartier aussi. Merci.

LE PRÉSIDENT

On va commencer par l'arrondissement comme vous suggérez.

SYLVIE ALLEN

Oui. C'est sûr qu'en ce qui concerne... Vous avez compris par rapport au logement, premièrement, on met ça de côté.

En ce qui concerne les usages autorisés sur le site, il y a eu des limitations qui s'appliquent en raison de la vision d'aménagement de l'arrondissement, des documents de planification ainsi que la proximité de la voie ferrée. Mais ces éléments-là, ils ont été présentés en détail. Puis dans le fond, ce qu'on peut vous dire maintenant, c'est qu'on a ajouté la notion de 50 pour cent pour l'hôtel pour le réduire. Donc, cet aspect-là, c'était quelque chose qui était vraiment préoccupant. J'ai entendu des personnes ce soir parler et de fiabilité économique, de faisabilité versus... Donc, on est allé exiger quand même des choses importantes, dont le 25 pour cent pour les ateliers d'artistes et d'artisans qui sera consacré. C'est les liens qu'on a été capables de faire.

D'autre part, il contribue, le projet, quand même à proposer des usages mixtes. On est en train de parler de services de proximité. Il y a des endroits comme le toit qui vont être accessibles sans qu'on ait à consommer. C'est les liens aussi qu'on veut faire avec le quartier. Donc des espaces ouverts, il y a l'espace aussi de diffusion. On prévoit la proximité pour les résidents, puis la possibilité de se réapproprier justement certains emplacements du site. Ce serait l'objectif qui serait visé.

LE PRÉSIDENT

Moi, j'aimerais vous entendre parce que vous avez parlé du logement, à quelques reprises. Vous avez dit que c'était un usage qui était sensible et tout, donc qui était exclu sur cette base-là. Pouvez-vous nous donner des détails, en fait, en quoi ça constitue un usage sensible dans ce site-là?

SYLVIE ALLEN

La notion d'usage sensible, je vais tenter de l'expliquer un petit peu brièvement tantôt, mais les arrondissements doivent être concordants avec le PUM et avec le schéma, donc le plan d'urbanisme et de mobilité 2050 et le schéma d'aménagement et de développement.

L'usage sensible est défini dans le schéma. L'usage, c'est soit usage d'habitation, bibliothèque, centre d'hébergement de soins de longue durée, on a centre de réadaptation, centre hospitalier, école, on a garderie, puis les établissements tels les lieux de culte.

Puis, en bordure de la voie ferrée, les usages sensibles, on doit assurément imposer des critères en matière de bruit puis en matière de vibration. Puis même, au-delà de ça, on peut également imposer des mesures de mitigation. La notion d'usage sensible, je pense qu'elle est bien précisée. C'est pourquoi l'arrondissement, en surplus de sa vision, de vouloir faire un pôle d'emploi puis d'avoir une certaine zone tampon entre les résidences, pourquoi on a choisi de ne pas aller vers l'habitation à ce moment-là.

LE PRÉSIDENT

On comprend que d'un point de vue réglementaire, il est possible d'exiger des aménagements aux bâtiments ou aux abords et, doit-on comprendre que dans ce cas-ci, ce n'est pas un cas qui s'y prêterait?

SYLVIE ALLEN

Je l'ai dit dans ma présentation, mais je le répète encore, il est construit à la limite de l'eau, le bâtiment. Donc, les mesures de mitigation seraient très difficiles à demander. Sa structure également parce que c'est un bâtiment patrimonial qu'on veut protéger, donc on ne veut pas non plus aller affecter à ce niveau-là.

Il y a énormément de conditions qui ne seraient probablement pas respectées. On a permis certains usages en insertion à certains endroits avec de grandes mesures de mitigation. Ce cas-là ne s'apprête pas, il est encore plus proche, puis la mesure de mitigation ne serait pas possible, celle qu'on aurait permis à un autre endroit.

ADRIEN POULIN

J'utiliserais ma deuxième question pour préciser, puis pour avoir une réponse des deux côtés. J'apprécie les précisions que vous avez apportées. Ça, c'était très clair dans la présentation, l'impossibilité d'avoir des logements dans l'immeuble, ce que je peux comprendre tout à fait.

C'est vraiment plus, puis j'essaie d'être vraiment clair. Est-ce qu'il y a une étude qui a été faite sur l'impact d'un projet commercial de cette envergure-là sur l'abordabilité du quartier et des quartiers environnants? Je pense que c'est la question.

LE PRÉSIDENT

Oui, merci.

SYLVIE ALLEN

Non, il n'y a pas d'études qui a été demandée à cet effet-là. Par contre, au niveau de l'embourgeoisement, on est très sensible. Puis les éléments qu'on vous a mentionnés, c'est ce que l'arrondissement a été capable d'aller chercher dans un projet pour s'assurer que la population soit respectée dans ces demandes.

LE PRÉSIDENT

Merci.

ADRIEN POULIN

Comme la question originale, ce serait un peu de... Je sais qu'il n'y a pas d'études, mais est-ce qu'il y a une prise en compte de la part d'une sensibilité par rapport à ça, de la part des développeurs

LE PRÉSIDENT

Peut-être un complément, et puis après, on va passer aux autres questions. Il y a une autre question, s'il vous plaît.

THOMAS BALADAN

Il y a certainement, comme on en avait parlé, l'idée de cibler les mêmes personnes qui louent en ce moment les locations à court terme, autant légales et illégales, pour alléger un peu la pression sur le marché immobilier.

Ça, c'est un pas... C'est sûr que 120 chambres, ça ne va pas régler l'ensemble des enjeux du secteur. Le projet ne comprend pas de logement, donc déjà, on n'a pas des espaces avec des très hauts loyers qui rehaussent la valeur des logements adjacents. Il y a certaines mesures, cette manque de logement, les chambres d'hôtels n'aura pas d'aspect négatif relié au prix du loyer ou des loyers dans le secteur.

LE PRÉSIDENT

Merci.

ORNELLA CALISTI :

La prochaine personne est Jean-François, qui est dans la salle.

JEAN-FRANÇOIS VACHON :

Bonjour, Jean-François. Merci beaucoup pour votre présentation. Puis pour finalement vouloir investir dans ce bâtiment. On le sait, on fait une consultation publique dans le cadre de l'OCPM qui pourrait affecter la résolution qui va venir approuver le projet avec une série de conditions qui y sont associées.

Moi, j'étais juste curieux, parce que c'est sûr que mon intérêt ou pourquoi je suis ici, c'est que je souhaite qu'il y ait un projet dans ce bâtiment-là, que quelqu'un puisse investir dans le projet comme vous tentez de le faire.

J'aimerais savoir, est-ce qu'il y a des éléments dans la résolution actuelle qui causent un risque financier par rapport au projet ou est-ce qu'il y aurait d'autres conditions qui pourraient être imposées, qui pourraient affecter la viabilité financière du projet pour permettre à ceux qui souhaitent qu'il y ait un projet qui aille de l'avant, puissent en être informés.

STEVEN SEBAG

Au moment où on se parle, non. Comme vous pouvez vous l'imaginer, on a assez longtemps ensemble pour pouvoir démêler ça. On est arrivé, comme j'ai dit tout à l'heure, à un point, on pense, qui est viable entre la densité et les pieds carrés qu'on donne, abordables, on appelle ça en termes business, un loss leader aux artistes, versus le nombre de chambres.

Donc, on pense avoir trouvé un point économiquement viable. Et le seul enjeu que je pourrais voir, si éventuellement je ne pense pas que c'est faisable, mais si la ville nous demande à nos frais de refaire toute la rue allant en avant et tout ça, c'est ce que je ne pense pas qui est le cas.

On en a parlé déjà. On a entamé ces conversations où on a mis en avant notre bonne volonté de dire: on est prêt à même participer financièrement à la réhabilitation de l'avant de la rue. Mais pour répondre à votre question, ce qui en est aujourd'hui, le projet peut aller de l'avant sans aucun problème.

JEAN-FRANÇOIS VACHON

Ma deuxième question est en lien avec la notion d'usage restaurant au bar, au niveau de la mezzanine ou au du rez-de-chaussée, qu'on dit accessoire ou complémentaire à l'usage hôtel.

Ma question, monsieur le Président, pardon, c'est de savoir pour la Ville, parce qu'on sait un opérateur d'hôtel, ce n'est peut-être pas nécessairement sa business de vouloir opérer un restaurant ou un bar.

Est-ce que le propriétaire va pouvoir permettre d'avoir un demandeur différent ou avoir une place d'affaires différente pour le restaurant et le bar que pour l'hôtel pour permettre finalement l'opération?

C'est assez technique comme point, mais c'est juste parce qu'une fois qu'on fait le 89, après, on sait qu'on est lié, puis il n'y a plus vraiment de possibilités à ce niveau-là.

LE PRÉSIDENT

Merci.

SIMON LEMIEUX

Je vais prendre la question. Très bonne question. La question est assez technique, vous le dites, mais oui, ça peut être une tierce personne qui exploite ces établissements-là, mais on le lit de façon accessoire. Ça veut dire que tant que l'hôtel n'est pas exploité ou si l'hôtel n'est pas exploité, ces deux usages-là ne peuvent pas exister, mais ça peut être une tierce personne qui les a appelés.

JEAN-FRANÇOIS VACHON

Je comprends. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT

Merci à vous.

ORNELLA CALISTI

Le registre pour poser des questions est maintenant fermé. Il nous reste encore deux personnes à passer. La prochaine, c'est Adriana qui est dans la salle.

LE PRÉSIDENT

Je vais ensuite donner l'occasion à mes collègues commissaires de poser des questions. Généralement, on attend à la fin, alors on devrait avoir le temps. Merci.

ADRIANA MENGHI

Merci. Bonjour. Ma question a déjà un peu été posée par la personne qui porte le même nom que moi. Parce qu'en fait, je me demandais, on est un peu dans un moment à Montréal où tous les espaces qui sont vivants, qui sont intéressants dans la ville, sont en train de se faire fermer à cause de plainte parce qu'il y a des nouvelles clientèles, des nouvelles personnes qui viennent habiter certains endroits. Il y a quand même des espaces qui ont une vie informelle très forte. Il y a le skate parc, il y a la partie en dessous du viaduc, de part et d'autre où il y a régulièrement des concerts, il y a des trucs comme ça, qui peuvent causer problème à la clientèle d'un hôtel-boutique. Je me demandais, d'une part, pour la Ville, quelles sont les stratégies proposées pour palier à la gentrification que va amener cette clientèle qui va venir là encore plus dans ce quartier?

Parce que le Mile-End est déjà très gentrifié, mais la partie autour du chemin de fer, c'est la seule partie qui résiste un peu à cette gentrification. Ça, c'est une partie de ma question.

Puis, la deuxième question, c'est un peu: qu'est-ce que vous faites pour assurer l'abordabilité à long terme des ateliers des artistes? Parce que nous, on entend abordabilité, abordabilité, mais c'est en ce moment. Ça ne veut pas dire que ça va être abordable à long terme, parce que le problème, c'est que la gentrification avance. Peut-être qu'on la retarde de deux ans, mais ensuite, ces loyers-là vont exploser pareil.

LE PRÉSIDENT

Merci. Sur la question de la gentrification des dynamiques urbaines, bon à savoir.

SIMON LEMIEUX

Je reprends depuis le début. Pour l'entente ou assurer l'abordabilité sur une longue période, c'est sûr que là, on a une entente d'usufruit sur 20 ans avec une personne, mais ce fameux 25%-là demeure dans le temps. C'est donc dire qu'aucune autre fonction que celle-là peut être occupée dans le bâtiment au-delà du 20 ans de l'entente actuelle. Elle pourrait être prolongée Il y avait quelques d'autres, mais on a quand même une entente fixe sur 20 ans.

Je ne sais pas quelles sont les politiques. Peut-être que vous pouvez compléter sur l'entente actuelle, puis qu'est-ce qui est fait pour assurer la pérennité de l'abordabilité.

LE PRÉSIDENT

En complément des gens des Ateliers Belleville, pouvez-vous vous nommer, s'il vous plaît?

JONATHAN VILLENEUVE, directeur général des Ateliers Belleville

Jonathan Villeneuve, directeur général des Ateliers Belleville.

C'est sûr que l'ensemble des... L'offre des ateliers Belleville est non seulement pour ce qui est des espaces de création permanents pour les artistes qui vont les occuper, mais il y a aussi une offre de services qui est ouverte à un membrariat externe comme l'accès à des ateliers spécialisés et des formations. Une offre qui nous permet de tirer des revenus du bâtiment au-delà des loyers qui sont chargés. C'est le plan d'affaires global qui contribue à la viabilité financière du projet.

Puis, il y a aussi un élément qui est important, comparativement à d'autres projets qu'on a vu périliter, c'est que nous, on n'est pas un gestionnaire locatif, on est un organisme en production de diffusions culturelles et nos projets sont exemptés de taxes municipales. Donc, il

y a une prévisibilité à ce niveau-là, comparativement à d'autres histoires qu'on a pu voir passer récemment.

LE PRÉSIDENT

Merci.

ADRIANA MENGHI

Quand vous dites abordabilité, ça veut dire quoi en pourcentage d'un loyer moyen pour un atelier d'artistes dans le Mile-End, par exemple? Qu'est-ce qui constitue un loyer?

JONATHAN VILLENEUVE

Nous, ce qu'on offre présentement, c'est des espaces en occupation permanente à 12 \$ le pied carré net par année dans le quartier Ahuntsic. Ici, l'entente qu'on a, on entrevoit la possibilité d'offrir la même chose.

Par contre, le projet, il est vraiment à ses tout premiers balbutiements, mais nous, on n'a aucun intérêt à gérer des ateliers qui ne sont pas abordables. C'est ça notre mission. On n'est pas dans une dynamique où on va augmenter le prix des ateliers pour pallier un manque à gagner. On ne plus aller vers une augmentation de l'offre de services ou des sources de financement pour assurer l'abordabilité.

LE PRÉSIDENT

Merci. Vous aviez deux questions, donc peut-être retour....

ADRIANA MENGHI

Celles-là, ça faisait partie de la première question.

LE PRÉSIDENT

Oui, c'est parce qu'on va éviter un débat. J'ai déjà ouvert la porte. Je pense que les informations étaient très utiles. On aura l'occasion, vous aurez l'occasion éventuellement de reposer les questions par écrit.

Sur le premier volet, on parlait du caractère très particulier du secteur et tout, et des activités qui se déroulent, notamment des activités spontanées, puis l'on l'ait comme ça. Si telle était votre question, j'aimerais beaucoup entendre l'arrondissement réagir à cet aspect.

SIMON LEMIEUX

L'arrondissement a été au premier plan dans les dernières années pour vraiment créer ou réaménager les espaces à proximité pour offrir des espaces d'activités diversifiées. On a le différent parc, skate parc, nouveaux terrains de baskets à proximité. C'est sûr que l'arrondissement a investi pour occuper cet espace-là et le dynamiser.

Ce nouveau projet-là ne doit pas être un frein, évidemment, à ces activités-là à proximité. C'est sûr que le promoteur va isoler son bâtiment pour un train à proximité. On pense que les activités qui vont se tenir à proximité ne seront pas nécessairement un enjeu en termes de nuisances, règlements sur le bruit, mais ça va faire partie des études acoustiques qui vont être réalisées inévitablement pour assurer le confort des travailleurs, artistes et autres dans ce bâtiment.

ADRIANA MENGHI

Merci

LE PRÉSIDENT

Merci. Vous avez entendu deux questions. Il reste une autre personne au registre.

ORNELLA CALISTI

Oui, il reste Joshua.

LE PRÉSIDENT

Oui. Je peux, si vous pourrez revenir à la fin, s'il y a du temps, si vous permettez.

JOSHUA WOLFE

C'est juste une précision, ma collègue Nathalie et moi, nous comprenons que l'étude de marché est confidentielle. Ce n'est pas de tout ça qu'on cherche. Ce qu'on cherche, c'est de l'arrondissement. Qui a reçu le document? Est-ce que vous trouvez que le document est acceptable? On n'a pas besoin, je ne veux pas qu'on réponde pour dire: désolé, ce sont des informations confidentielles. On ne cherche aucunement des informations confidentielles. On cherche quel service de l'arrondissement ou de la Ville a regardé l'étude de marché. Et est-ce que vous vous trouvez satisfaisant, acceptable, selon les connaissances de cet expert?

LE PRÉSIDENT

Oui, c'est bon. Écoutez, c'est peut-être moi qui comprenais mal. C'est parce qu'on parlait d'études de faisabilité, donc ça peut s'appliquer à différents sujets. J'étais un peu confus. Peut-être que tout le monde comprenait clairement de quoi il était question. C'est peut-être moi qui...

SIMON LEMIEUX

Exactement, on va offrir la réponse à cette question-là en faisant nos recherches. Qui a regardé l'étude? À quel moment ? Est-ce qu'on l'a ? On va vous revenir de façon écrite.

LE PRÉSIDENT

En complément, puis ensuite, je vais offrir l'opportunité à mes collègues de poser des questions.

ADRIANA MENGHI

Merci. C'est juste un dernier volet en complément à la question que j'ai posée tout à l'heure. Les espaces locatifs mixtes, que c'est, j'imagine, des bureaux ou quelque chose comme ça, est-ce qu'eux aussi vont être abordables? Parce que moi, je travaille dans le secteur, puis on est dans le dernier bâtiment où les loyers sont encore abordables. Et j'ai plusieurs connaissances qui travaillent dans les bâtiments juste à côté, qui eux ont été pris en charge par d'autres promoteurs qui ont des loyers qui sont le double de ce que nous, on paye. Sincèrement, je leur ai demandé, puis c'est le double.

La vie dans ces bâtiments-là est beaucoup... Les choses qui se font sont beaucoup moins intéressantes dans le sens que les choses sont beaucoup plus cadrées avec le marché, sont beaucoup plus... Il y a moins de liberté créative parce que ces loyers-là sont beaucoup plus chers.

Donc, je me demandais s'il y a eu des mesures prises pour garantir l'abordabilité des espaces locatifs qui seront des bureaux ou des choses pour des petites entreprises, parce qu'il y a énormément de petites entreprises dans le Mile-End qui se cherchent des espaces abordables.

STEVEN SEBAG

Comme ça a été mentionné par Thomas pendant la présentation, il a clairement dit que ces espaces seront au prix du marché. Donc non, ils ne sont pas abordables. Et en termes de créativité, on pense avoir rempli cette nécessité-là en offrant presque un tiers des bâtiments pour la créativité en termes de l'atelier d'artistes.

QUESTIONS DES COMMISSAIRES

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

On a parlé beaucoup d'études de bruit, pas d'études de bruit, de bruit, de vibration et tout ça. Ma question, c'était: est-ce qu'il y a eu des études aux fins que les voies du CP

passent, de vibration au niveau des trains, tout ça? Est-ce qu'il y a déjà eu des études qui se sont faites là-dessus?

THOMAS BALADAN

Il n'y a pas d'études qui étaient entamées encore.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

Mon autre question, c'est que vous avez parlé d'accessibilité au toit par le public, mais j'ai comme entendu quand l'hôtel va être ouvert, est-ce que-

THOMAS BALADAN

Durant les heures d'ouverture du bâtiment avec l'hôtel.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

Donc, l'accessibilité va être plus contrôlée. Donc c'est une accessibilité publique, mais contrôlée, c'est ce que vous voulez dire?

THOMAS BALADAN

Oui, L'idée, c'est d'éviter d'avoir des gens qui montent au toit à 4h00 le matin après la sortie des bars dans le coin.

Il y a quand même une certaine responsabilité et contrôle qui s'installent dans ces lieux.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

En termes d'entente, je m'adresse presque aux deux au niveau de l'arrondissement et le promoteur. Une entente de développement, une entente de construction. Parce que là, tout à l'heure, on entendait parler de repartager, que peut-être il y avait certaines possibilités.

Comment vous voyez ça de part à d'autre? Est-ce qu'il y a déjà des contacts qui se font pour établir une entente sur le domaine public?

SYLVIE ALLEN

Présentement, on n'a pas entamé la discussion. Il y a eu les plans qui ont été donnés à l'interne. Il y a l'équipe de la mobilité qui ont travaillé à regarder les plans, puis se poser la question si c'est quelque chose qui est souhaitable ou non, de quelle façon ce serait souhaitable.

Mais par ailleurs, l'entente va assurément commencer après le travail à l'OCPM, parce que si le projet va de l'avant, ça va devoir être signé en amont du permis. Donc, on a des mois de travail avec les gens si ça va de l'avant.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

Donc des possibilités peut-être à avoir un ajustement au niveau du domaine public, de travailler de concert avec le promoteur. Est-ce que c'est ça que j'entends?

SYLVIE ALLEN

C'est ce que vous entendez, mais il n'y a rien qui est convenu à l'heure actuelle. Il faut vraiment avec précaution et soin, parce que le promoteur a dit de son côté qu'il ne pouvait pas réaménager financièrement l'entièreté du domaine public. La Ville a aussi des projets à long terme avec le viaduc Van Horne et tout. Évidemment, on va voir qu'est-ce qui peut être fait dans le cadre de cette entente-là au niveau du promoteur, puis on va avancer avec ça.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

Une petite dernière question. Là, vous parlez du viaduc Van Horne, mais autour des rues adjacentes, tout à l'heure, on entendait parler des traverses piétonnes et tout ça. Est-ce qu'il y a des projets concrets qui vont se faire prochainement?

SIMON LEMIEUX,

Ça va être la même réflexion qu'on va faire. On est en train de développer le projet. Lorsqu'on aura réellement un bâtiment sur le site, on fera les ententes. On verra aussi qu'est-ce qui va se passer avec le viaduc, est-ce qu'il va être encore là ? Est-ce qu'il va être réaménagé ? Est-ce qu'il va être reconfiguré ? Mais inévitablement, ça va venir avec une réflexion sur tout ce qui est mobilité à proximité de ce site-là. Mais c'est sûr que si on vient rajouter 120 chambres, un espace représente à peu près 25% du site, il va y avoir des gens, donc il va falloir favoriser ou revoir les abords pour sécuriser tout ça.

On sait que la traverse Ouest, on en parlait tantôt, est un enjeu. Déjà pour les autos, c'est déjà un défi. Pour les piétons, c'est un endroit désagréable, je dirais, pour être poli. Donc c'est sûr qu'il devrait y avoir une réflexion de façon globale sur cette mobilité-là, active, à proximité.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE

Merci.

LE PRÉSIDENT

Je comprends qu'on n'attendra pas de ficeler le sort du viaduc et des espaces attenants pour prévoir des mesures à plus court terme pour assurer non seulement la sécurité des usagers, mais aussi, j'imagine, des ajustements qui vont rendre le transport la possibilité d'accéder au site, soit à titre de piéton ou par des vélos, ou éventuellement transport collectif, parce que présentement, c'est un bâtiment qui est utilisé-là, donc les conditions vont changer. Je comprends selon votre réponse qu'il y aura des mesures qui seront prises à plus court terme.

M. SIMON LEMIEUX

Exactement, mais ça va être des réaménagements mineurs. Ce sera donc des réaménagements mineurs qui pourront être réalisés très rapidement.

Lorsqu'on a des plaintes dans un secteur pour un enjeu de vitesse, on va aller rajouter des stops, on va mettre des down, on va faire des interventions ponctuelles. Ça va être le même genre d'intervention qu'on pourra faire sur ce site-là, compte tenu qu'on va changer sa vocation complètement.

On avait quelques camions qui se présentaient là par jour, et on va avoir maintenant des centaines de personnes qui devront se présenter là tous les jours. Ça va revoir complètement l'espace, et ça va nous obliger à faire des interventions uniquement; démarquages au sol, peut-être le positionnement de stop, les espaces à revoir.

Puis après ça, ça va faire l'objet d'une réflexion beaucoup plus grande sur les aménagements péreins.

Est-ce qu'ils vont arriver en même temps? Est-ce qu'ils vont arriver de façon décalée? C'est sûr que les enjeux du viaduc, puis sa reconstruction, puis sa rénovation, vont venir guider le calendrier de travail.

LE PRÉSIDENT

C'est bien. Merci.

Écoutez, il me revient de vous remercier de votre présence. Un petit mot de la fin, mais je veux aussi communiquer des informations rapidement sur les activités à venir.

D'abord, je veux remercier les représentants de l'arrondissement et du promoteur, Madame Sylvie Allen, Monsieur Simon Lemieux de l'arrondissement, Monsieur Thomas Baladan et Steven Seabag, représentant le promoteur, Monsieur Louis Brunet qui était présent, qui n'a pas été interpellé. Merci à vous.

Je veux aussi remercier évidemment mes collègues, commissaires, Madame Mascotte et Monsieur El-Hage. Et puis nos analystes au dossier, au travail d'arrache-pied derrière, puis incluant pour m'apporter des petites notes apportant des précisions.

Monsieur Joseph Tchinda-Kenfo et Laurent Olivier Lord, merci à vous.

Merci évidemment au personnel de l'OCPM plus largement et à l'équipe technique qui s'est occupée de toute la logistique, évidemment, avec les gens en ligue et tout. Vous pouvez imaginer, c'est une machine bien huilée. On apprécie beaucoup leur travail à cet égard.

Je voudrais vous inviter, si vous êtes intéressés à aller consulter tous les documents qui sont disponibles sur le site de l'OCPM, incluant les présentations de ce soir, toutes les informations qui étaient colligées ce soir, vos questions, les réponses et tout. Tout ça va être rendu disponible pour la consultation. Vous pourriez y retourner.

Je veux aussi parler de l'atelier participatif. Vous vous rappelez que le 30 septembre, il y aura un atelier participatif. On vous invite à participer, donc vous pourrez trouver les détails sur le site de l'OCPM à nouveau. Inscription préalable pour des séances d'audition. Vous avez jusqu'au 16 octobre pour vous inscrire pour découvrir.

À nouveau, vous avez l'information qui vous est communiquée à l'écran et c'est disponible évidemment en ligne. Il y a la possibilité aussi pour vous, pour les gens autour de vous, dans vos organisations, des collègues, des voisins, de participer toujours à distance. Les audiences seront aussi accessibles en ligne de la même façon qu'on a procédé ce soir.

Je vous remercie beaucoup. Bonne soirée. Puis, on vous revoit aux audiences. Merci.

FIN