

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

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

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

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 21 février 2012, 19 h
Sous-sol de l'église Saint-Charles
2115, rue Centre

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 FÉVRIER 2012	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

Mme SOPHIE THIÉBAUT, M. RICHARD BERGERON

Projet Montréal	4
-----------------------	---

Mme BLANDINE CHARBONNEAU

Table de concertation communautaire Action-Gardien	25
--	----

M. PETER KING, Mme NATHACHA ALEXANDROFF

OPA	41
-----------	----

Mme ÉVELYNE LEMAIRE, M. VICTOR MATTE

Regroupement information logement (RIL)	51
---	----

M. JOHN BRADLEY

Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles	68
--	----

M. PIERRE MORRISSETTE

RESO	76
------------	----

Mme SHAEN JOHNSTON	86
---------------------------------	----

M. MARCEL SÉVIGNY	91
--------------------------------	----

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX	101
---	-----

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

5

Mesdames et Messieurs, bonsoir! Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, je vous souhaite la bienvenue à cette séance de consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires et opinions sur le Projet de règlement P06-039-1 modifiant le règlement 06-039 autorisant, en premier, la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, Richardson, à des fins d'habitation et de commerce et, en second, la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents.

10

15

Tel que je le mentionnais lors de la séance d'information publique du 31 janvier dernier, il s'agit d'une seconde consultation sur Le Nordelec, la première ayant été tenue à l'automne 2006.

A word to say that this meeting will be conducted in French, but anyone who would like to address the Commission in English may do so.

20

Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission. Je suis accompagnée par deux collègues, madame Dominique Ollivier, ingénieure et spécialiste en administration publique, et monsieur Jean Caouette qui est architecte, tous deux agissant comme commissaires à l'Office.

25

30

Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Olivier Légaré, qui est à ma droite, qui agit comme analyste de la commission. Permettez-moi de vous présenter aussi les personnes-ressources qui sont en appui à l'organisation de cette séance. À l'accueil, nous avons José Fernando Diaz et Félix Hébert, de même que Jimmy Paquet. À la sténotypie, madame Yolande Teasdale, et à la régie du son, monsieur Michel Jutras.

35 La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a été tenue le 31 janvier dernier. L'assistance a pu, à cette occasion, s'informer sur le Projet de règlement P06-039-1 mentionné ci-avant, grâce aux présentations effectuées par les représentants de l'arrondissement le Sud-Ouest et de la Ville et ceux du promoteur. Les personnes présentes ont également eu l'opportunité de poser, à l'un ou à l'autre représentant, diverses questions.

40 La deuxième partie de la consultation a lieu ce soir. Nous écouterons neuf personnes; en plus des huit mémoires reçus et qui feront l'objet de présentation au cours de la soirée, la commission a reçu trois mémoires qui ne feront pas l'objet de présentation. Enfin, une présentation, sans dépôt de mémoire, sera faite ce soir. Au total, ce sont donc 12 mémoires et représentations verbales et écrites qui composent le corpus que la commission étudiera et traduira dans son rapport, au chapitre 2, relatant les préoccupations, opinions, et attentes des participants.

45 Comme vous le savez, ces séances de consultation publique ont pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet de règlement qui est devant nous, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos réflexions, analyses et suggestions.

50 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville ou ceux du promoteur – je salue l'arrivée tardive de monsieur Dufresne – alors, en matière de droit de rectification, Monsieur Dufresne pour vous, les représentants de la Ville et ceux du promoteur pourraient user de leur droit de rectification au cas où des inexactitudes se seraient glissées dans les propos qui nous seront adressés ce soir. Je leur accorderai la possibilité d'exercer – ce sera monsieur De Carufel, qui est à l'avant ici, pour l'arrondissement le Sud-Ouest, ainsi que monsieur Dufresne que je viens de saluer – je leur accorderai donc la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance seulement. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un propos et non d'émettre un commentaire ou un avis.

65 La commission est là pour vous aider. Elle vous posera éventuellement des questions en vue de s'assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains éléments de votre présentation qui auront attiré plus particulièrement son attention. Nous consacrerons donc 20 minutes par intervenant.

70 Nous vous demandons de résumer votre présentation en 10 minutes. Je vous rappelle que la commission a déjà pris connaissance des mémoires et qu'à ce titre, elle appréciera que vous ne vous attardiez qu'aux points majeurs que vous souhaitez soulever. Au cours des 10 minutes restantes, nous vous poserons des questions pour bien comprendre les différentes facettes de votre mémoire. C'est donc dire qu'autant que possible, on évite de lire le mémoire puisqu'on en a déjà fait une lecture attentive.

75 S'il le faut, la commission pourra même possiblement prendre un peu plus de temps avec certains intervenants. Je vous demande votre indulgence et votre patience si le moment de votre intervention se trouve ainsi quelque peu retardé. En même temps, je demande à tous les intervenants inscrits ce soir de respecter le temps alloué à leur présentation. L'intention, vous vous en doutez, est ici d'éviter de terminer les auditions à des heures indues. Par souci d'équité envers tous les intervenants de la soirée, je devrai peut-être, à l'occasion, faire quelques rappels disciplinaires en ce sens et faire appel à votre compréhension à cet égard.

85 Je vous rappelle enfin qu'il est important de maintenir un climat de respect mutuel et de courtoisie. Je vous demande d'éviter des propos inutilement blessants. Je ne permettrai donc aucune forme de remarques désobligeantes ni d'attitudes méprisantes.

85 Je vous rappelle également que tout ce qui sera dit ce soir est transcrit. L'enregistrement et sa transcription écrits seront mis à la disposition du public sur le site Internet de l'Office. C'est fait en général dans les quatre à cinq jours suivants la séance.

90 Au terme de la séance de ce soir, la commission procédera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle le fera à partir des enjeux que vous allez soulever, des préoccupations que vous allez exprimer, des positions que vous allez formuler. Elle rédigera

95 ensuite son rapport qui comprendra trois parties en plus d'une introduction et d'une conclusion. Ces trois parties sont : en chapitre I, la description du projet; en chapitre II, les préoccupations des citoyens et les enjeux révélés; et en III, l'analyse de la commission et les recommandations.

100 La parole est maintenant à vous. Sans plus tarder, j'invite maintenant madame Sophie Thiébaud à nous présenter son mémoire. Madame Thiébaud sera accompagnée de monsieur Bergeron. Madame Thiébaud, Monsieur Bergeron, bonsoir!

M. RICHARD BERGERON :

105 Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir, Madame, Monsieur les commissaires. Je vais tout d'abord m'occuper de la machine.

LA PRÉSIDENTE :

110 Et on vous donne du son, Madame Thiébaud, dans quelques instants.

M. RICHARD BERGERON :

115 Mais de toute façon, je vais lui passer mon micro, parce que je ne suis ici que comme accompagnateur de mon élue, Sophie Thiébaud, qui est l'élue de ce secteur dont je ne connais pas le nom au complet, par cœur, mais qui inclut Pointe-Saint-Charles. Et c'est avec le plus grand plaisir que pour la deuxième fois en sept jours, nous nous présentons devant l'OCPM tous les deux avec un mémoire. La semaine dernière c'était de l'autre côté du canal, on a simplement changé de côté. Et ayant dit cela, je passe la parole à Sophie Thiébaud.

120 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons pour une dizaine de minutes, Madame Thiébaud.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

125

Bonsoir! Merci beaucoup. Alors, on aimerait ça commencer par rappeler l'importance du projet, donc Le Nordelec. Donc de rappeler que le projet du Nordelec c'est un bâtiment de huit étages et le projet qui est sur la table prévoit de doubler ce huit étages au quadrilatère d'à côté. En général, Pointe-Saint-Charles est composé plutôt de bâtiments de deux, trois étages. 130 Donc, le fait d'avoir un huit étages à cet endroit-là, dans le nord du quartier, c'est un bloc assez important.

135

Le projet prévoit 1 300 logements, 300 de plus que le projet qui était prévu en 2006. Or, Pointe-Saint-Charles actuellement, c'est 6 000 portes qui représentent à peu près 14 000 résidents. Donc, l'enjeu dont on parle avec le projet du Nordelec c'est l'accueil d'environ 2 000 nouvelles personnes et toute la cohésion sociale qui est à espérer dans le quartier.

140

Alors, quelques images pour démontrer l'importance du projet. Là, au premier plan c'est les Bassins du Nouveau Havre. Donc, c'est des modélisations qu'on a créées dans le cadre de la planification pour Griffintown, qu'on a présentées la semaine passée. Donc, les espaces verts, et cetera, c'est plus la projection que nous on proposait, mais c'est plus pour que vous puissiez observer la volumétrie qui est actuellement prévue, donc, au niveau des Bassins du Nouveau Havre, et les blocs rouge brique en arrière, au deuxième plan, c'est donc le projet du Nordelec.

145

Donc là, c'est du sud de Pointe-Saint-Charles. Au premier plan c'est les projets de coopératives, à droite le quadrilatère prévu en supplément à l'est sur ce qui est actuellement les stationnements, et la partie rouge brique, en avant, c'est le projet de Pixcom qui est actuellement aussi en cours de construction, puis évidemment le centre-ville dans le fond. 150 Donc, c'est pour voir aussi le type de volumétrie et les hauteurs qui avancent du centre-ville vers le nord de Pointe-Saint-Charles.

Et la dernière image c'est à partir de l'est. Donc, les trains qui vont jusqu'à la gare Bonaventure. Et on voit, du côté gauche de la carte, le projet du Nordelec.

155 Si vous voulez voir d'autres modélisations, on a mis en ligne plusieurs images pour bien se rendre compte de tout ça à partir du site de Projet Montréal avec le mémoire du Nordelec.

160 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait intéressant si vous pouviez nous faire suivre ce lien-là, à la commission, pour qu'on l'intègre à la documentation.

165 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

O.K. Pas de problème.

LA PRÉSIDENTE :

170 Merci.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

175 Alors, les modifications qui sont proposées au projet, puisque c'est déjà un projet qu'on a pu étudier en 2006, on parle donc de 300 logements supplémentaires et d'une réduction des superficies de logements qui sont prévues.

180 On s'est permis, dans notre mémoire, de parler de poulaillers urbains. Effectivement, les superficies qui sont prévues, on passe de 118 mètres carrés de logements à 84 mètres carrés, donc ça devient de plus en plus petit. Et l'analyse qu'on en fait, c'est qu'on ne risque pas de pouvoir accueillir des familles dans ce genre de construction. Or, en tant que Projet Montréal, ça fait vraiment partie des principes de ce qu'on souhaite mettre en place et de pouvoir conserver plus de familles en ville. Donc, ce n'est pas avec ce type de projet qu'on va pouvoir y arriver.

185

190 En ce qui concerne les places de stationnement. Le projet tel que proposé maintenant en 2012 réduit le nombre de stationnements. Donc, en tant que Projet Montréal, c'est sûr qu'on accueille ça favorablement. Il y a 315 places de stationnement qui sont prévues pour les espaces commerciaux, ce qui nous semble correct. Et en ce qui concerne le résidentiel, on parle de 0.72 place. Donc, grosso modo, 7 places pour 10 logements, ce qui nous semble relativement correct. La norme qu'on propose dans Griffintown c'est 6 places de stationnement pour 10 logements.

195 Actuellement, Le Nordelec, c'est ce qu'on a appelé un écosystème d'entreprises prospères. Donc, on a à peu près 2 000 employés qui travaillent là à tous les jours. On considère qu'ils consomment et qu'ils participent à la revitalisation de la rue Centre. Par contre, les modifications qui sont prévues maintenant au projet triplent la superficie de commerces. On parle de passer de 21 500 mètres carrés à 62 900 mètres carrés de commerces. Et les usages qui sont prescrits, on parle d'épiceries, de restaurants, la possibilité aussi d'avoir des institutions financières ou des commerces de soins personnels. Ce sont des usages qu'on trouve déjà actuellement sur la rue Centre, donc on craint que ça puisse mettre la rue Centre et les futurs commerces du Nordelec en concurrence.

205 Enfin, nous avons un doute concernant la modification au phasage qui est demandée dans le projet. On craint que cela puisse avoir comme conséquence la perte potentielle d'entreprises qui existent actuellement dans Le Nordelec.

210 En ce qui concerne le logement communautaire, on peut souligner que les coopératives qui avaient été prévues lors du projet de 2006 sont en cours de construction. Donc, pour 170 unités en tout. L'Arrondissement, avec la réouverture de l'article 89, a demandé tout de suite à remettre en place la stratégie d'inclusion de logement social et communautaire.

215 Par contre, la demande a été faite uniquement sur la superficie de plancher modifiée du stationnement au résidentiel. Il y a toute une superficie de plancher qui était déjà zonée résidentielle, mais où les unités de logement ont été réduites pour pouvoir en augmenter le

nombre, et cette superficie de plancher n'a pas, à date, n'a pas eu de demande en termes d'inclusion de la stratégie.

220 Donc, si c'était possible de demander l'inclusion de la stratégie sur l'ensemble des unités supplémentaires, donc les 300 unités supplémentaires, on pourrait espérer avoir 45 unités de logement social et communautaire supplémentaires.

225 En ce qui concerne les espaces verts et les parcs, on rappelle l'importance, surtout en milieu urbain et dense tel que c'est le cas dans le nord de Pointe-Saint-Charles, de l'importance d'avoir des espaces verts comme lieux de socialisation, de respiration, de qualité de vie en général.

230 Lors du projet en 2006, le promoteur s'est engagé à offrir 300 000 \$ pour la bonification du parc Joe-Beef qui existe déjà. Il n'y avait pas d'augmentation d'espace de parc public ouvert à tous. Avec les 300 logements supplémentaires, il n'y a pas d'argent supplémentaire qui est prévu.

235 On s'interroge sur la responsabilité de la Ville centre dans l'augmentation des espaces publics et des espaces verts, et on s'interroge aussi sur toutes les mesures d'accessibilité au canal de Lachine. On considère que les personnes qui vont être intéressées à acheter dans Le Nordelec vont certainement aussi avoir à cœur de pouvoir utiliser la proximité du canal, mais il n'y a pas de lien piéton privilégié. Il y a même une difficulté supplémentaire de traverser la rue Saint-Patrick, qui est comme une voie de camionnage, et c'est très dense en termes de trafic sur cette rue-là. Et il n'y a rien qui est prévu pour pouvoir y accéder plus facilement à l'heure actuelle.

245 D'autre part, au niveau de la formule de consultation telle qu'elle a été faite en 2006 et encore actuellement, on considère que l'usage de l'article 89 qui est validé, au bout du compte, par le Conseil municipal aurait pu, avec l'usage d'un projet particulier géré par le Conseil d'arrondissement du Sud-Ouest, permettre plus de proximité entre le lieu de décisions et les citoyens.

250 D'autre part, le projet particulier aurait pu permettre l'ouverture d'un registre et éventuellement un referendum si la population, le milieu avait eu à cœur de défendre une volonté de ne pas accepter le projet tel qu'il est dans le milieu.

255 D'autre part, les recommandations arrivent uniquement, selon les changements du projet, entre 2006 et 2012. Les commentaires que je viens de vous faire au niveau des espaces verts, il semblerait qu'ils vont être intégrés au niveau du chapitre II « Expression des citoyens », mais ils ne pourront pas être pris en considération dans le cadre des recommandations que l'OCPM pourra faire.

260 Dans le sommaire décisionnel qui a été déposé en Conseil d'arrondissement et ensuite en Conseil municipal, on parlait même de la consultation auprès de l'Office de consultation publique de Montréal comme une opération de communication. On considère qu'en termes d'outil démocratique d'expression des citoyens, c'est un petit peu léger. On aurait eu d'autres outils où est-ce que la participation citoyenne aurait pu être beaucoup plus mise de l'avant.

265 Enfin, en tant que Projet Montréal, on considère qu'au-delà de l'usage d'un article 89 ou d'un projet particulier d'urbanisme, c'est un projet particulier d'urbanisme, un PPU, qui aurait dû être élaboré au niveau du nord de Pointe-Saint-Charles ou alors, comme on le proposait la semaine passée, sur l'ensemble d'un Griffintown élargi, en fait. Qu'on prenne en considération tous les projets de développement qui ont cours actuellement dans
270 l'arrondissement du Sud-Ouest et aussi plus à l'est, à l'ouest de Ville-Marie.

275 Alors là, cette illustration tente de démontrer l'importance des développements actuellement dans le nord de Pointe-Saint-Charles. Vous avez en mauve, complètement à l'ouest, le projet Séracon avec un certain nombre de logements et de stationnements prévus. Les projets Carpet Art-Déco ainsi qu'un autre projet sur le site actuel de Formétal. L'énorme projet du Nordelec dont on traite ce soir. Pixcom que je vais vous montrer tout à l'heure dans les illustrations, et également le projet sur le site de la Sunoco, donc dans Griffintown, de l'autre bord du canal, de l'écluse Saint-Gabriel.

280 Donc là, on a déjà quasiment 2 500 logements qui sont actuellement en réflexion à l'arrondissement du Sud-Ouest, à la pièce; 1 500 stationnements prévus, donc une circulation supplémentaire, tout ça sur un axe Saint-Patrick qui s'en va dans Griffintown vers le centre-ville, que l'on sait être une voie de camionnage et déjà très dense à l'heure actuelle.

285 Donc, on considère qu'en plus de toutes sortes développements et de demandes de dérogation à la pièce qui sont prévues dans les rues Saint-Augustin, Augustin-Cantin, excusez-moi, Augustin-Cantin, donc toutes les rues résidentielles, anciennement industrielles. Il y a toute une modification de l'utilisation du territoire, et tout ça, ça devrait vraiment faire l'objet d'une réflexion globale sur l'ensemble du territoire.

290 **LA PRÉSIDENTE :**

 Je peux vous demander deux, trois minutes encore?

295 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

 Oui. Bien, tout. Mais c'est parce que c'est comme vraiment vers là qu'on s'enlignait à la fin. Une grosse interrogation concernant la cohésion sociale. Donc, Pointe-Saint-Charles c'est un quartier qui est reconnu pour sa vigueur communautaire, 40 ans de lutte populaire pour pouvoir avoir une meilleure qualité de vie en général. La population est reliée, est tricotée serrée, comme on dit, avec une fierté reliée à l'appartenance et à l'identité du quartier. Les logements qui sont prévus dans Le Nordelec vont pouvoir offrir un logement à un autre type de population, des jeunes professionnels, des premiers acheteurs, des gens qui vont peut-être rester une couple d'années, peut-être rencontrer leur conjoint, conjointe dans Pointe-Saint-Charles et aller habiter à l'extérieur du quartier.

305 Donc, on a une toute une préoccupation par rapport au lieu de rencontre. Où sont les espaces publics, puisqu'on a qu'un seul petit espace vert? Où sont les lieux où les gens vont pouvoir apprendre à se connaître et à continuer à construire ensemble l'avenir de Pointe-Saint-Charles.

310 Donc, on considère qu'avec la réflexion sur l'ensemble du nord de Pointe-Saint-Charles, on pourrait amener une meilleure cohésion sociale au-delà du projet qu'on regarde avec nos lunettes ce soir.

315 Donc, en termes de recommandations, Projet Montréal demande à ce qu'on revoit l'encadrement des usages commerciaux prévus pour le rez-de-chaussée du Nordelec, afin qu'il n'y ait pas de concurrence avec les commerces de la rue Centre. Juste avant cette présentation, ce soir, j'étais invitée à un 5 à 7 des commerçants de la rue Centre. Eux, ils n'ont pas l'air de voir de concurrence. En tout cas, ils n'avaient pas l'air d'être inquiets. Ils avaient l'air de repenser à leur stratégie de revitalisation de la rue Centre en réflexion avec le
320 commerce du Nordelec et les éventuels usages commerciaux qui pourraient y avoir le long du canal de Lachine. Ça va toujours dans cette idée de revoir, en fait, le développement du nord de la Pointe « at large ».

325 Projet Montréal aussi préconise la création d'une garderie avec une cour intérieure dans Le Nordelec. C'est possible pour les usages. Ça permettrait aussi une socialisation et un lieu supplémentaire de rencontre entre les personnes.

330 On préconise fortement une contribution financière de la Ville centre. En ce qui concerne donc l'acquisition d'espaces verts supplémentaires et tout ce qui va avoir rapport avec les voies vers le canal de Lachine, qu'elles soient cyclables ou piétonnes.

 Et, enfin, nous préconisons que l'application de la Stratégie d'inclusion de logement social et communautaire soit faite au nombre de logements stricts qui seront ajoutés au projet.

335 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

340 Madame Thiébaud, merci. S'il vous est possible de nous transmettre votre présentation PowerPoint, elle pourrait être annexée au mémoire que vous avez fourni.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Mais le fait qu'elle soit restée dans l'ordinateur, peut-être c'est...

345 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous verrez peut-être tout à l'heure à la pause avec monsieur Légaré à faire un transfert sur clé. Merci. Monsieur Bergeron également merci. Nous avons quelques questions, restez avec nous.

350

Je vais me référer plutôt à la page 2 de votre mémoire, et vous en avez parlé tout à l'heure, Le Nordelec comme un « *véritable écosystème d'entreprises prospères* ». Et quelques paragraphes plus bas vous indiquez : « *En dérangeant cet écosystème, on risque de perdre la moitié des entreprises, la moitié des employés.* » Comment estime-t-on la perte des entreprises ou des employés à la moitié? Qu'est-ce que vous amène à...

355

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Je ne pourrais pas vous dire comment on calcule la moitié. Peut-être je pourrais demander l'aide d'un de mes petits camarades dans la salle, qui pourra nous faire une estimation de comment il prévoit ce chiffre-là. Je sais que c'est en lien avec le phasage, les modifications au phasage.

360

M. RICHARD BERGERON :

Monsieur ici, c'est l'expert qui a pondu cette moitié.

365

LA PRÉSIDENTE :

C'est l'expert de la moitié. Vous pouvez vous nommer pour fins d'enregistrement, s'il vous plaît?

370

M. ÉTIENNE COUTU :

Oui, Étienne Coutu.

375

LA PRÉSIDENTE :

Étienne Coutu. Bonsoir, Monsieur Coutu.

380

M. ÉTIENNE COUTU :

Donc, bien, c'est en prenant compte du projet, où est-ce qu'il prévoit le déplacement de certaines entreprises. Bon, c'est proposé à même l'édifice. Cependant, on considère que ce n'est pas toutes les entreprises qui vont être à l'aise dans des espaces plus petits. Ce n'est pas toutes les entreprises qui vont être prêtes à déménager dans le même bâtiment. Peut-être qu'il y en a qui vont considérer aussi que de vivre dans un chantier pendant deux, trois ans, ce n'est peut-être pas conséquent avec leur... Donc, le nombre, en fait la moitié, ça tient compte non seulement des pieds carrés disponibles, mais aussi de la sensibilité de certaines entreprises qu'on retrouve là-dedans. Par exemple, il y en a qui font du cinéma et tout ça, qui pourraient ne pas être capables de survivre à un chantier de deux, trois ans.

385

390

LA PRÉSIDENTE :

Pour la bonne compréhension de tous, ceci réfère aux étages 6, 7 et 8 qui seraient transformés.

395

M. ÉTIENNE COUTU :

Exact.

400

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Mais pour arriver à ce chiffre de moitié, vous dites au fond : « Il se pourrait que ».

405 **M. ÉTIENNE COUTU :**

Oui, c'est pas...

LA PRÉSIDENTE :

410

Ma question, je ne vous piège pas, ce n'est pas ça du tout. Moi j'ai besoin, comme commission, de connaître toutes les mécaniques de calcul. Donc, s'il y en a une, j'aimerais la connaître. Mais si votre point de vue c'est une crainte à l'égard qu'avec des facteurs qui s'appellent un chantier, qui s'appellent du pied carré un peu différent, qui s'appellent des étages ou je ne sais trop, c'est votre opinion, puis je la prendrai comme telle. C'était plutôt au

415

M. RICHARD BERGERON :

On peut convenir qu'il va y avoir un grand dérangement pour beaucoup d'entreprises et que les travaux, qui vont durer plusieurs années, vont peut-être s'opposer à la mission même de certaines entreprises, qui requièrent des conditions sonores, des conditions de vibrations particulières. Alors, tout ça mis ensemble, c'est une inquiétude que nous formulons.

420

425 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Très bien.

M. RICHARD BERGERON :

430

Alors, il ne faut pas trop s'arrêter à la moitié.

LA PRÉSIDENTE :

435

O.K., très bien. Je vous remercie. Ma collègue, madame Ollivier, avait une question également.

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

440

Oui, effectivement. Moi, la question que j'avais à vous poser, mais je pense que vous y avez en partie répondu dans votre présentation, concernait l'hypothétique concurrence entre les commerces sur la rue Centre et ceux du Nordelec.

445

Suite à la soirée d'information, on avait demandé des précisions à la Ville, qui nous disait qu'il y avait aucun local sur la rue Centre qui avait plus grand que 929 mètres carrés, et qu'en moyenne c'était plutôt des petits locaux de 186 mètres carrés. Alors, puisque vous nous dites que vous avez en plus rencontré les gens de l'Association des commerçants de la rue Centre, est-ce que votre préoccupation demeure quand même que l'installation d'un supermarché, par exemple, en fait d'une grande surface pourrait nuire aux commerces? Ça serait la première partie de ma question, je vais vous laisser répondre.

450

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

455

Merci beaucoup. Déjà, ce n'est pas tant le fait qu'il y a la possibilité pour une bannière de s'installer là, au niveau du nombre de mètres carrés, c'est aussi par rapport à l'usage C.1(2) tel que prescrit dans la réglementation de l'arrondissement du Sud-Ouest, qui permet, au niveau donc des ventes au détail et des services répondant aux besoins des entreprises, d'accepter les usages restaurant, traiteur, il y en a aussi sur la rue Centre; clinique médicale, il

460 y en a une sur la rue Centre; institution financière, on a une Caisse sur la rue Centre; soins aux personnes, massages, et cetera, il y a aussi ce type de service sur la rue Centre.

465 Et donc, comme je vous disais tantôt, oui, c'est ça, l'Association des commerçants n'avait pas l'air préoccupée, mais je le reste tout autant, là. Tu sais, c'est comme juste à côté. Et surtout, comme je vous le disais aussi, par rapport aux projets qui sont prévus le long du canal de Lachine, il y a une volonté aussi d'avoir du commerce au niveau du rez-de-chaussée, puis on est dans un mouchoir de poche, là. Donc, il me semble évident... en tout cas, eux ils avaient l'air de revoir l'ensemble de leur stratégie commerciale sur l'ensemble du nord de Pointe-Saint-Charles.

470 **Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :**

475 Donc, si je comprends bien, votre préoccupation n'est pas tant sur la déréglementation du maximum de pieds carrés disponibles pour du commerce que pour le fait qu'il pourrait y avoir dédoublement, au fond, des mêmes genres de commerces et amener une espèce de concurrence indue. C'est ça? Je comprends bien?

M. RICHARD BERGERON :

480 Si vous permettez, j'aimerais apporter un complément. De toute évidence, Le Nordelec et les autres projets sont conçus comme des projets refermés sur eux-mêmes. Il faut que la nouvelle population soit la plus autonome possible avec tous les types de commerces qui leur sont requis. C'est-à-dire on vise à minimiser l'interface avec le quartier.

485 Or, dans une approche plus globale et cherchant à créer des interactions et des complémentarités et à insuffler, à faire sortir le développement du seul secteur, mais le faire rayonner dans l'ensemble du quartier, on aurait très bien pu penser à limiter au strict minimum les commerces dans ces développements, surtout Le Nordelec, mais les autres aussi, de manière à avoir un programme d'investissement très solide sur la rue Centre. Et là, cette nouvelle vocation, cette vocation commerciale revampée de la rue Centre aurait servi de lien

490 entre cette nouvelle population et le reste du quartier et aurait bénéficié à l'ensemble du
quartier. Alors, c'est l'approche qui est en cause, de se refermer sur soi, proche du canal,
entre soi, avec un minimum d'interaction avec le quartier.

LA PRÉSIDENTE :

495

Merci. Toujours à la page 3, vous faites état, et ça appellera peut-être une rectification
tout à l'heure de la part du promoteur, vous indiquez une contradiction opposant le document
de la proposition, donc daté du 31 janvier 2012, en matière d'espaces commerces et espaces
communs. À la commission – et là, Monsieur Dufresne, au nom du promoteur, vous pourrez
500 vérifier ce que je vais dire et vous prévaloir après d'une rectification – vous dites :

500

*« Qui inclut l'espace du rez-de-chaussée et des cours intérieures dans la zone de
couleur violette, prévu pour le commerce, et le document déposé à la commission, en réponse
aux questions suite à la séance d'information du 31 janvier – ledit document étant daté du 6
505 février – qui indique que l'espace du rez-de-chaussée des cours intérieures, comme « espace
commun »* correspondant à l'aménagement de jardins ou d'espaces communs sous une
verrière. »*

505

Notre compréhension de commission, et vous nous rectifierez cette compréhension le
cas échéant, c'était plutôt que les espaces de cours intérieures, ce qu'on a appelé dans la
510 réponse « espaces communs », étaient inclus dans la surface commerciale. Ce n'était pas une
superficie additionnée à la surface. Bon, j'avoue que le dessin n'était peut-être pas clair, mais
notre compréhension était celle-là. Alors, quand on vous a lus, on s'est dit que ça serait peut-
être intéressant pour notre bénéfice et le vôtre de faire préciser cette chose-là.

510

515

Donc, peut-être qu'après, monsieur Dufresne pourra se prévaloir de ça. Parce que
visiblement, on n'a pas compris la même chose. Donc, on pourrait se prévaloir de ce droit-là.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

520

Mais je pense que le mieux ça serait encore de poser la question à Étienne.

LA PRÉSIDENTE :

525

Oui. Bien, en fait, ce n'est pas tant monsieur Coutu que ça vise comme notre compréhension de commission et la vôtre. Et je pense que la meilleure personne pour répondre tout à l'heure, ça sera le promoteur qui pourra nous départager ça.

Restez-là encore, on va essayer de...

530

M. JEAN CAOUILLE, commissaire :

535

Dans la partie commerce, à la page 3 de votre document, juste une question de compréhension commune. Vous mentionnez que dans la mouture 2006, c'était environ 20 000 mètres carrés, 2011 ça serait 60 000 mètres carrés. Encore là, ça sera à rectifier, mais je crois... en tout cas, si je me fie, dans un tableau du document déposé par le promoteur, on joue à peu près à quelques mètres près, à 60 000 mètres carrés dans les deux cas. Je ne sais pas si c'est une question de rectification, que si le promoteur prend la parole tout à l'heure qu'il pourra nous le clarifier, mais mon impression, notre impression n'était pas qu'on triplait la superficie commerciale.

540

M. ÉTIENNE COUTU :

Mais si vous permettez, il y a une page du document – je ne l'ai pas avec moi.

545

LA PRÉSIDENTE :

Page 5.

550 **M. ÉTIENNE COUTU :**

C'est ça, qui indique très bien que, bon, dans le premier projet c'était des petits commerces qui étaient limités en termes de grandeur, qui donnaient sur une allée centrale, et tout autour, tout au pourtour, on avait du bureau. Donc, j'imagine que ça devait être peut-être
555 zoné commercial. Mais dans la nouvelle mouture du projet, bon, l'espace central, l'allée centrale a été réduite, mais on voit une grande tache mauve, une grande tache qui est vraiment prévue commerciale. Donc, en termes de superficie, ça semble être multiplié par trois, là, si vous regardez les documents qui ont été déposés par le promoteur.

560 **LA PRÉSIDENTE :**

Et ça va nous intéresser autant que nous. On demandera peut-être un droit de rectification là-dessus. Est-ce que le commerce comprenait à l'époque une fonction bureaux englobée dans le tableau de la page 5 comme étant superficie brute commerciale ou est-ce
565 que c'était distinct? Simplement pour savoir qu'est-ce qu'il en est, là. Est-ce qu'on distingue, autrement dit, commerces et services bureaux, s'il vous plaît.

Vous indiquez à la page 4 – je veux être sûre de bien comprendre. Nous, on a besoin d'avoir les libellés et les titres et les documents exacts – à la page 4, à peu près dans le milieu,
570 vous faites état : « *Comme indiqué dans le Sommaire décisionnel du Conseil d'arrondissement extraordinaire du Sud-Ouest du 13 octobre* », vous faites bien référence au procès-verbal de la séance extraordinaire du 13 octobre? C'est bien ça?

575 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Non, ce n'est pas tant le procès-verbal que le sommaire décisionnel. Ce qui est déposé aux élus, ce sur quoi ils valident leur vote. Il y a un certain nombre d'informations. Donc, c'est le sommaire décisionnel qui indiquait que les travaux qui allaient être, la consultation qui allait être organisée par l'Office de consultation...

580

LA PRÉSIDENTE :

Ce document-là pourrait être déposé à la commission?

585 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Bien, j'imagine que oui, là. C'est un document public à partir du moment où ça a été voté.

590 **LA PRÉSIDENTE :**

Très bien, merci.

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

595

Oui, dans le même ordre d'idée, vous parlez, au dernier paragraphe de cette même page du Nordelec qui était considéré comme « zone d'emploi », on aimerait simplement savoir est-ce qu'il y avait eu une déclaration? Est-ce qu'il y avait eu des documents à cet effet qu'on pourrait consulter ou c'est juste la vocation qu'on lui avait donnée? Est-ce que ma question est claire?

600

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Non. Je ne suis pas sûre.

605

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Dans le dernier paragraphe de la page 4, la dernière phrase, vous dites : « *Alors que cette zone était considérée « zone d'emploi » six projets totalisent plus de... »* et cetera. Donc,

610 on aimerait simplement savoir s'il y avait un plan écrit, un plan directeur ou quelque chose, un document quelconque qui consacrait le statut de zone d'emploi?

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

615 Il y a un communiqué. En fait, ça fait partie des orientations qui avaient été exprimées par les élus au pouvoir. Donc, monsieur le maire et son équipe, en octobre 2010, qui indiquaient, en octobre 2010, que le nord de Pointe-Saint-Charles entre la rue Atwater et... tout le nord de Pointe-Saint-Charles jusqu'au parc Saint-Patrick serait considéré comme zone d'emploi.

620

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

O.K.

625

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Ce n'est pas en référence à un chapitre du Plan d'urbanisme, par exemple.

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

630

Bien, actuellement, c'est une zone d'emploi. Après, si l'arrondissement du Sud-Ouest, par projet particulier, décide de faire du résidentiel dessus, c'est possible comme vous le savez. Mais actuellement, ce n'est pas du tout zoné résidentiel le nord de Pointe-Saint-Charles.

635

LA PRÉSIDENTE :

Parfait. S'il y a un document précis qui peut être déposé également à la commission, ça serait bien apprécié.

640

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

On apprécierait. Comme on vous dit, c'est simplement pour qu'on puisse avoir tous les éléments pour pouvoir exactement...

645

Mme SOPHIE THIÉBAUT :

Oui, oui. Non, je comprends, parce que moi aussi je me réfère à ma petite histoire de deux ans, là, mais je comprends...

650

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Parfait.

655

M. RICHARD BERGERON :

Si vous permettez?

LA PRÉSIDENTE :

660

Oui.

M. RICHARD BERGERON :

665

Historiquement, les abords du canal Lachine, de part et d'autre, ont été une zone d'emploi sur 13 kilomètres de long.

LA PRÉSIDENTE :

670

Oui, oui.

M. RICHARD BERGERON :

675 Et c'est cette zone d'emploi vraiment majeure au siècle dernier puis au début... bien, il y a deux siècles – j'oublie qu'on était rendu au 21^{ième} – dans le 19^{ième} et dans le 20^e siècle qui est en transformation pour devenir graduellement plutôt un cadre de vie. Alors, je pense que la dénomination « zone d'emploi » a un sens aussi, un sens historique.

LA PRÉSIDENTE :

680 Oui, bien sûr. Ça, on avait bien compris cette continuité-là. À la page 5, tout en bas, vous faites référence :

685 *« Avec la demande de réouverture de l'Article 89 et l'augmentation de 300 unités de logement, aucune contribution supplémentaire aux fins de parc n'a été demandée par l'Arrondissement à ce jour. »*

690 Nous avons compris à la commission – et peut-être que tout à l'heure, Monsieur De Carufel, vous allez pouvoir prendre une note et nous expliquer ça – nous avons compris que l'offre égalisait la demande ou à peu près. C'est-à-dire qu'il n'y avait pas eu de... et là, il y a un extrait d'ailleurs dans le Plan directeur des parcs et espaces verts, là. Donc, si ce que je dis est vrai, j'aimerais que tout à l'heure vous précisiez, vous utilisiez votre droit de rectification pour ça, s'il vous plaît.

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

695 Mais je demande aussi à monsieur De Carufel, comme représentant de l'Arrondissement – en haut de la page 5, dans votre document, vous faites référence aux 28 unités qui ont été demandées alors qu'une application stricte du 15 % sur 300 aurait donné 45 unités supplémentaires demandées.

700

705 Lors de la séance précédente d'information, monsieur De Carufel avait expliqué un peu le mécanisme. Je crois qu'au nom des commissaires puis pour le bien de l'information générale de tous, ça serait peut-être intéressant qu'une note écrite sur la méthode de calcul qui a été préparée pour arriver à votre chiffre soit préparée et déposée sur le site de l'Office, de manière à faire un point clair sur ce sujet.

M. RICHARD BERGERON :

710 Si vous permettez, nous sommes quand même assez familiers avec ça, comme élus montréalais. Ce n'est pas au pied carré ou au mètre carré qu'est calculé le 15 % de logements sociaux, mais au nombre de logements. Donc, si on réduit la taille moyenne des logements, on a conservé le même métrage au pied carré. Mais comme tu as réduit le nombre de logements, c'est à partir du nombre de logements que tu calcules le 15 %, pas à partir des pieds et des mètres carrés.

715 **LA PRÉSIDENTE :**

720 Oui. Ça, on est très au courant. On la connaît bien par cœur la stratégie basée sur un pourcentage, sur le nombre d'unités. Mais c'est que monsieur De Carufel, en séance d'information publique, nous a fait une démonstration avec un coup de cuillère à pot et donc, on aimerait avoir la démonstration avec le coup de cuillère à pot, la recette autrement dit.

M. RICHARD BERGERON :

725 On a bien hâte de voir.

LA PRÉSIDENTE :

730 Pour le bénéfice de tous. C'est tout ce que nous avons comme questions, je vous remercie l'un et l'autre.

M. RICHARD BERGERON :

Ça a été un grand plaisir. Merci.

735

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant, madame Blandine Charbonneau. Je rappelle, pour monsieur De Carufel et monsieur Dufresne, que si vous pouviez prendre une note, le droit de rectification se fait à la toute fin.

740

Oui, Madame Charbonneau, bonsoir!

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

745

Oui, bonsoir! Alors, mon nom est Blandine Charbonneau, je suis représentante du Comité aménagement de la Table Action-Gardien. Action-Gardien c'est la Table de concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles et elle regroupe une vingtaine d'organismes qui oeuvrent dans une perspective de lutte à la pauvreté, de changement social et d'amélioration des conditions de vie.

750

Alors, déjà en 2006 lors de la première ronde de consultation, les groupes d'Action-Gardien avaient très fortement travaillé et s'étaient largement mobilisés autour de la première mouture du projet Le Nordelec, étant donné que déjà son importance, son ampleur, la proximité du canal de Lachine, c'était déjà des enjeux très importants. Et son adoption un peu plus tard en 2007 a laissé un goût très amer à la population de Pointe-Saint-Charles, parce que le projet n'était alors pas plus acceptable qu'aujourd'hui. Et aujourd'hui, d'autant plus que la conjoncture municipale s'est accélérée, particulièrement aux abords du canal de Lachine. Les projets se sont multipliés, les projets annoncés et ceux qui sont à venir.

755

760

Alors, c'est pour ça que ce soir la Table Action-Gardien désire profiter de l'occasion offerte par la consultation pour non seulement se positionner sur les modifications qui sont

765 demandées par le promoteur, mais aussi c'est toujours nécessaire de réitérer les positions de 2006, parce qu'elles sont toujours d'actualité. Et, également, de rappeler les besoins et les aspirations de la population du quartier. C'est d'autant plus criant qu'avec tous ces projets qui se sont annoncés, c'est une situation qui est de plus en plus aiguë.

770 Alors, j'ai quatre enjeux que je vais aborder. Tout d'abord, je vais revenir sur le processus. Ensuite, très rapidement, certaines caractéristiques physiques du projet. Enfin, les contributions du promoteur. Et le dernier point, quelques impacts du projet.

775 Alors, en ce qui a trait au processus, on entend bien que la consultation ce soir porte uniquement sur les modifications réglementaires, mais on a confiance dans le processus démocratique et de consultation, que la commission est à même d'entendre des prises de positions sur l'ensemble du projet. Je crois que vous avez déjà fait preuve depuis le début de cette consultation.

780 Alors, c'est sûr que pour nous, l'article 89, ça nous a toujours été présenté comme le garant d'une vision d'ensemble. Alors, c'est pour ça qu'on se permet de questionner : pourquoi est-ce qu'on n'a pas profité de cette situation pour remettre sur le tapis, remettre en question l'ensemble des points, surtout quand on pense à quel point, depuis six ans, la situation a beaucoup changé dans le quartier? Et puis non seulement qu'elle a beaucoup changé, mais on se demande aussi : pourquoi est-ce que quand on touche certains aspects, on n'aborde pas l'ensemble, vu que tout va être touché par ces modifications? Par exemple, la contribution 785 pour fins de parc, elle devrait être revue, puisqu'on additionne un certain nombre de logements. Donc, on aggrave encore la pression sur les parcs et équipements.

790 Donc, il faut obtenir plus de compensation étant donné toutes les modifications à la densité, aux activités. Et l'occasion de cette seconde ronde de consultation nous semblait propice à revoir tous ces points qui n'ont pas du tout fait l'unanimité en 2006.

Au niveau des caractéristiques physiques du projet – je ne suis pas la seule à le dire – le projet est absolument démesuré par rapport au quartier. C'était vrai en 2006 avec plus de

795 1 000 condos supplémentaires dans un quartier d'à peu près 14 000 habitants, aujourd'hui les
projets qui se sont multipliés, on l'a vu avec la carte, il y a quelques minutes, que nous a
présentée madame Thiébaud, et on est dans une situation où le promoteur demande 300
unités de condos supplémentaires. Il faut penser, où est la capacité du quartier d'en absorber
autant, alors qu'on n'a pas de vision d'ensemble, que les projets se présentent les uns après
les autres? Il faut absolument que les compensations se fassent à la hauteur.

800
805 Quand on regarde le type de logement également qui est proposé, on peut se
demander : ces condos c'est pour qui? Ce n'est pas pour des familles, bien sûr. De façon
approximative et très conservatrice aussi, on a calculé que c'est moins de 10 % de tous les
ménages de Pointe-Saint-Charles qui auraient les moyens de s'acheter un de ces condos
dans Le Nordelec. C'est même moins de 5 % des ménages locataires, et à l'échelle de la ville
de Montréal, c'est à peine davantage. Donc, vraiment, quand on a une ville qui se targue de
vouloir garder ses familles en ville, d'en ramener d'autres, on peut vraiment se demander : ces
condos, ils sont pour qui?

810
815 Quant aux contributions du promoteur, principalement, c'est en termes de logement
social et de parc espace vert. Je vais passer rapidement sur la question du logement
communautaire étant donné que juste après moi, le comité de logement RIL va l'aborder. Mais
il nous semblait important de quand même présenter ce point-là dans l'ensemble du reste. Et
je vais rappeler la position de la Table Action-Gardien face à tout projet de densification
résidentielle comme Le Nordelec. C'est que pour tout projet, il faut un minimum de 25 % de
logements communautaires dans le projet, in situ, sur place, peu importe le nombre d'unités
développées. Et ce pourcentage doit être augmenté à 40 % si le terrain est de propriété
publique.

820 Dans les documents qui ont été rendus disponibles par la consultation, on voit dans la
lettre d'entente que la compensation pour les condos va être négociée, comme vous l'avez
largement fait préciser il y a quelques minutes, en termes de superficie. Pour nous, c'est
vraiment en termes d'unité que ça doit se faire, parce que chaque unité de logement social

825 peut faire une différence dans un quartier où on a autant de familles qui sont dans le besoin et qui sont en attente d'un logement public.

830 Quant à la contribution pour fins de parc – également, je ne vais pas prendre le temps que le comité OPA prendra tout à l'heure pour aborder plus largement ce point –, mais on voulait signifier que tout comme pour les logements communautaires, la contribution pour fins de parc doit être ajustée au vu et au su des modifications au projet et de toutes les modifications qui se sont faites et qui vont se faire dans le quartier, ce qui peut se traduire par une chose, c'est la création d'un nouvel espace vert public, complètement public, dans l'îlot B en prolongement du parc Joe-Beef.

835 Quant à l'enjeu des impacts néfastes sur le quartier, le premier c'est en ce qui a trait à la circulation. Donc, c'est certain qu'on approuve la réduction des cases de stationnement, enfin il en reste quand même 1 259, ce à quoi il faudra rajouter toutes les cases de stationnement de tous les projets le long du canal de Lachine.

840 Alors, encore une fois, on questionne : la vision d'ensemble, où est-elle? Où est la cohérence avec les documents de planification de la Ville de Montréal, comme le Plan de transport? On nous a souligné que beaucoup de travailleurs du Nordelec utilisent le transport en commun, on a même une nouvelle ligne d'autobus qui commence la semaine prochaine à Pointe-Saint-Charles.

845 Et, enfin, quant à la circulation, on réitère notre position pour la rue Saint-Patrick et notre inquiétude quant à l'incompatibilité entre le développement résidentiel, la densification résidentielle aux abords de la rue Saint-Patrick et le fait que c'est une voie de camionnage qui doit le rester. La rue Saint-Patrick, comme voie de camionnage, ça a permis de libérer tout le quartier de Pointe-Saint-Charles du camionnage et c'est une rue qui doit rester telle quelle.

850 Je passerai rapidement sur les commerces, parce que je crois qu'on l'a déjà assez largement abordé. Mais en fait, ce qui nous semble c'est qu'au-delà de l'enjeu qui est à réfléchir quant à la superficie, qui est certainement un enjeu à réfléchir, ce qui est important

855 c'est de mettre en place des mécanismes pour assurer la non-concurrence et la
complémentarité entre les commerces et services qui viendront prendre place dans Le
Nordelec et ceux de la rue Centre.

860 D'ailleurs, je pense que s'il y avait des gens qui travaillent dans Le Nordelec, ils
viendraient témoigner à quel point beaucoup vont manger, utiliser des services de la rue
Centre, et c'est au service de tous les travailleurs et il faut le garder ainsi.

865 C'est sûr que la rue Centre est une rue dévitalisée, mais il y a des processus, il y a des
efforts. Il faut également, là aussi, être en cohérence avec toutes ces démarches et donc,
s'assurer que non seulement il y aura des mécanismes, mais qu'il y aura des suivis pour
respecter le tissu commercial traditionnel du quartier. D'ailleurs, parlant des travailleurs et des
emplois, Action-Gardien s'interroge également sur la conversion des trois derniers étages du
Nordelec. Surtout qu'on entend que jamais l'emploi ne s'est aussi bien porté dans Le
Nordelec, autant en nombre qu'en nombre d'entreprises. Donc, c'est également une question
870 qu'on se pose.

875 Donc, quelques points de conclusion. C'est certain que vous le sentez bien, le projet
du Nordelec, ce n'est pas un projet qui tombe dans le désert. Compte tenu de son ampleur
démessurée, il ne doit pas piétiner le quartier, mais il doit être profondément modifié pour
devenir envisageable et, entre autres, pour permettre une réelle mixité, mixité sociale. Ce qui
signifie, en termes de contribution de la part du promoteur à l'ensemble du quartier, des unités
de logement social supplémentaires, la création d'un espace vert public dans l'îlot B et, plus
généralement, un respect des dynamiques locales comme le tissu commercial de la rue
Centre, et ce, dans la perspective de corriger les erreurs et les lacunes de 2007.

880 Et je terminerai en disant qu'on a déjà fait la preuve à Pointe-Saint-Charles qu'on est
capable de travailler de façon novatrice en amont, grâce à l'expertise citoyenne et qu'ainsi, on
arrive à des résultats qui permettent vraiment d'améliorer les conditions de vie de tous. Merci.

885 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Charbonneau, merci. Restez avec nous.

890 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

Je reste, je reste.

LA PRÉSIDENTE :

895 Juste avant de passer la parole à ma collègue, Dominique, j'aimerais préciser une chose sur l'article 89, et avec votre permission, je vais emprunter le verbatim que vous avez intégré à votre mémoire à la page 5 ou, en référence à la rencontre du 31 janvier, sur votre préoccupation de l'étroitesse de l'article 89 ou de ses conséquences, là – on ne fera pas le débat là-dessus ce soir – j'avais bien dit :

900

« La commission a toute la latitude de faire toutes les recommandations qu'elle souhaite sur quelque aspect qu'elle considère utile à traiter du projet. »

905

Ça veut dire, en clair, que, et votre mémoire l'indique comme d'autres, le contexte a changé, le contexte municipal a changé. Il y a de l'eau sous les ponts qui a coulé depuis 2006, et cetera. Il y a un nouveau Plan directeur du parc et des espaces verts. Bon, il y a un certain nombre d'éléments. Donc, pour nous, il s'agit de garder les deux oreilles bien ouvertes pour s'assurer que notre compréhension englobe tout ce qu'on a besoin de savoir. C'est pour ça, entre autres que ce soir, et on s'en excuse, parfois on a des questions extrêmement techniques, mais on a besoin d'avoir ce niveau de précision-là et de degré-là pour aller ouvrir tout élément qui pourrait nous permettre de bien comprendre.

910

915

Mais si au-delà de ça, ça vous plaît de penser qu'on va avoir des œillères et qu'on va adresser, et qu'on n'a pas le droit, moi, je vous réponds qu'on a l'autorité de faire toutes les recommandations qu'on souhaite faire. Ça, c'est pour l'article 89.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

Je pense que le nombre de participants ce soir montre à quel point on a confiance quand même dans une institution démocratique comme la consultation publique avec l'Office.

920

LA PRÉSIDENTE :

Ça fera au moins un certain nombre de lecteurs du rapport. Restez là, partez pas. Madame Ollivier?

925

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Oui, dans la continuité de ce que vient de dire la présidente. Vous mentionnez dans l'introduction de votre texte à la page 3, deuxième paragraphe, dernière ligne :

930

« Les projets résidentiels s'y multiplient sans concertation ni vision d'ensemble, et ce, malgré les outils dont s'est doté l'Arrondissement. »

Mais nulle part vous ne faites mention de quels sont ces outils-là. Alors, pour notre compréhension et nous permettre d'avoir les bons documents de référence, est-ce que vous avez une liste ou est-ce que vous pouvez nous dire de quels outils exactement vous faites référence?

935

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

Eh bien, en effet il y en a plusieurs. Vous avez mentionné le Plan directeur des parcs et espaces verts, mais également, vraiment précisément ici, on faisait référence à toute une démarche qui a été menée par l'Arrondissement autour du canal de Lachine en 2010 et qui s'est traduit par un document synthèse d'orientation pour le canal de Lachine, suite à un forum et différents éléments de consultation au niveau du milieu.

940

945

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

D'accord, merci.

950

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Mon collègue, Monsieur Caouette, aurait-il une question?

955

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Mais je vais me greffer un peu sur le point de ma collègue Dominique. À la page 10, en bas de page, un *footnote*. Le rapport auquel vous faites référence c'est 2010, parce qu'il manque, c'est marqué « 200 », là. Je me dis, bon, ça date, quand même. Donc, c'est bien 2010, c'est bien celui-là auquel vous faites référence? Et quand vous faites référence à ce document-là, ce n'est pas celui, ce n'est pas le rapport synthèse, le forum qu'il y a eu sur le canal de Lachine en mai 2000?

960

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

En fait, c'est le document dont s'est doté l'Arrondissement et dont faisait partie ce forum. Mais c'est un processus qui a été plus large que ça.

965

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

O.K.

970

LA PRÉSIDENTE :

Donc, le forum établi en 2010, c'est ça?

975

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

980 Oui. En juin 2010, il me semble, mais il y a des gens de l'Arrondissement ici. Je n'ai pas l'habitude d'être porte-parole de l'Arrondissement.

LA PRÉSIDENTE :

985 Non, non, c'est juste qu'il y avait une petite ambiguïté là.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

990 Je vais encore me faire une question complémentaire. À la page 6 de votre document, quand vous dites :

« *Ce projet ne doit pas se réaliser ainsi, sans une réflexion approfondie et réaliste...* »

995 Cette « réflexion approfondie et réaliste », elle serait... autrement dit, ce serait une bonification de la réflexion qui a eu lieu en 2010 ou je ne sais pas, vous pensez...

LA PRÉSIDENTE :

Selon quel mécanisme, par exemple, ça pourrait être?

1000 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

1005 Bien, en fait, il y a plusieurs choses. D'abord, malgré qu'il y ait des outils qui étaient supposés permettre d'avoir une vision d'ensemble, les projets se multiplient à la pièce les uns après les autres, et c'est certain qu'il faudrait davantage une vision d'ensemble. Quand on additionne le nombre d'unités de logements que ça fait, quand on additionne le nombre de places de stationnement, il faut absolument être capable d'en mesurer l'impact réel. Qu'est-ce que le quartier de Pointe-Saint-Charles est capable d'absorber? Est-ce qu'on n'est pas déjà...

LA PRÉSIDENTE :

1010 Non, ça, j'entends bien. Sur le contenu, on est assez d'accord sur ce qu'est une vision d'ensemble, mais c'est plus au niveau de la mécanique. En termes de mécanisme, est-ce que c'est un plan particulier d'urbanisme, une table de concertation? Qu'est-ce que vous avez en tête, compte tenu de votre connaissance intime?

1015 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

Les outils d'urbanisme peuvent être utiles, mais ce ne sont pas des garants du bon fonctionnement et de l'atteinte des objectifs. Je crois que c'est ça que les leçons nous permettent de tirer.

1020

C'est certain que peut-être un mécanisme concerté reste à inventer. Peut-être, une formule hybride quelque part entre le Plan d'aménagement d'ensemble, le PIIA ou le PPU. C'est certain que le PPU, récemment, avec les zones du Griffintown, on a bien vu, depuis des années, les limites et les fortes contraintes que ça a eues. Donc, ce n'est pas forcément le type d'outil qui serait le plus favorable, mais certainement un outil de planification à la fois flexible et quand même assez exigeant.

1025

LA PRÉSIDENTE :

1030 O.K. Qui permettrait d'évoluer avec le temps aussi.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1035 Et qui permettrait peut-être aussi de ralentir. Parce qu'on a vraiment l'impression – vous l'avez peut-être eu à travers les différents témoignages que les gens vous ont donnés –, on a vraiment le sentiment qu'on est face à une déferlante. On a déjà parlé d'un rouleau compresseur, d'une vague, genre. Mais on a vraiment le sentiment qu'on est face à une déferlante et que quoi qu'il en soit, les projets continuent à se multiplier et, vraiment, c'est une

1040 inquiétude qui est partagée dans la population. Jusqu'où est-ce que la cohésion sociale et la capacité d'en absorber plus à Pointe-Saint-Charles vont être maintenues? Parce que pour beaucoup c'est une inquiétude. Quand est-ce que ça va arriver au point que notre tissu social va être complètement déstructuré.

LA PRÉSIDENTE :

1045

On entend bien. Une dernière question pour vous. En fait, pas tout à fait, non, il y en a une ou deux encore. À la page 8 de votre mémoire, vous écrivez que le projet donc devra au moins comporter, et là, je cite rapidement : « *Un minimum de 25 % de logements communautaires* » et en deuxième sous-point : « *un minimum de 40 % de logements communautaires lorsqu'on est sur un terrain public* ».

1050

Bref, pouvez-vous nous expliquer votre mécanique de calcul qui vous fait arriver à 25 % et 40 %?

1055

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

En fait, cette position c'est une position qui est la position face à tout projet de densification résidentielle au niveau de la Table Action-Gardien. Parce que quand on pense au quartier où on est, avec 35 % des logements qui sont des logements publics, mais c'est un acquis qui a tendance à sérieusement s'effriter avec la multiplication...

1060

LA PRÉSIDENTE :

Non, la question n'était pas...

1065

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

Attendez...

1070 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, je comprends que c'est une position?

1075 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

C'est une position.

LA PRÉSIDENTE :

1080 Il n'y a pas une mécanique de calcul derrière?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1085 Oui, il y a une mécanique en ce sens que c'est le seuil critique minimum pour maintenir la population dans le quartier, sans risquer de voir s'effriter justement cette population, le tissu social...

LA PRÉSIDENTE :

1090 Vous dites : le seuil critique minimum pour maintenir la population, donc basé sur?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1095 Donc, basé sur, quand on regarde le parc de logements de Pointe-Saint-Charles, un peu moins de 35 % qui sont des logements publics sociaux communautaires, coopératifs, et cetera. Et quand on regarde donc ce parc, la proportion diminue continuellement, étant donné du fait des développements résidentiels hors inclusion qui se multiplient. Et quand on pense qu'on a toujours plus d'un millier de familles, ménages de toutes compositions qui sont en

1100 attente, pour maintenir la population dans le quartier et pour que les conditions de vie ne se détériorent pas, 25 % c'est un minimum.

LA PRÉSIDENTE :

1105 Ça explique, merci.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1110 Et si vous lisez, par exemple, d'autres mémoires qu'Action-Gardien a écrits sur des projets face au canal de Lachine, vous allez retrouver la même position.

LA PRÉSIDENTE :

1115 Non, c'était ma question, parce que je me demandais si vous le présentiez comme une position ou comme si c'était issu d'une mécanique de calcul.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1120 Les deux, en fait.

LA PRÉSIDENTE :

1125 C'est ce que je comprends. À la page 11 de votre mémoire, à propos des stationnements. À combien vous voyez le nombre de places de stationnement? Parce que vous souhaitez qu'il y en ait moins, est-ce que par exemple, est-ce que c'est ajusté au minimum exigé par la réglementation ou est-ce que ce serait même en deçà du minimum exigé par la réglementation? Quelle est votre position là-dessus?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1130 Bien, notre position c'est que c'est sûr que c'est énormément de places de
stationnement, mais quand on le rajoute avec toutes les autres, c'est un chiffre qui devient
absolument gigantesque. On est quand même dans un secteur sérieusement desservi par le
transport en commun, assez proche du métro, plusieurs lignes d'autobus. Et donc, c'est
1135 certain que, d'une part pour la santé, pour la sécurité de la population, il faut baisser la place
de la voiture. Et ce n'est pas moi qui le dis, tout le monde le dit. C'est un constat.

LA PRÉSIDENTE :

1140 Non, ça, j'en conviens, mais votre chiffre magique serait?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1145 Notre objectif. C'est sûr qu'on salue et on encourage les fois où l'Arrondissement s'est
positionné en faveur d'une réduction du nombre de cases de stationnement dans la
réglementation, et on estime qu'il faut, avec un projet d'une telle ampleur, aller encore plus loin
et diminuer drastiquement les ratios.

LA PRÉSIDENTE :

1150 Qui serait un ratio de combien, par exemple?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1155 Certainement pas plus d'un ratio d'un pour deux.

LA PRÉSIDENTE :

Un pour deux.

1160 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

Donc pas plus que 800 places.

1165 **Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :**

Oui, moi, je vais revenir avec la même question. Je sais que vous avez dit que vous ne vouliez pas passer énormément de temps sur la question des commerces, qui va revenir, mais je note quand même qu'en page 12, dans l'avant-dernier paragraphe, vous parlez du supermarché qui est le type de magasin que vous voulez voir sur vos artères commerciales, centrales, au lieu d'être excentrique.

1170 Toutefois, je vous rappelle les chiffres que nous ont donnés l'Arrondissement : 929 mètres carrés, maximum disponible, le local le plus grand, sinon on parle plutôt de locaux de 180 pieds carrés. Ce ne sont pas des superficies qui sont propices à accueillir des supermarchés. Est-ce que vous avez commencé à réfléchir, à faire des projections sur comment est-ce qu'on pourrait attirer...?

1175 **Mme BLANDINE CHARBONNEAU :**

1180 C'est certain que l'enjeu de la sécurité alimentaire à Pointe-Saint-Charles c'est une problématique importante sur laquelle la Table Action-Gardien s'est largement penchée. Et en ce qui a trait à l'offre alimentaire, c'est certain qu'on est dans un quartier où ce n'est pas loin d'être un désert ou presque. Mais je crois qu'au-delà de la question des superficies, c'est vraiment en termes de : qu'est-ce qu'on offre sur la rue Centre et comment est-ce qu'on s'assure qu'on le garde tel quel et qu'on renforce cette offre?

1185

Ça peut être très intéressant d'avoir des commerces et des services dans Le Nordelec, mais il faut s'assurer que les gens qui y habitent ou qui y travaillent continuent de venir vers la rue Centre et non pas qu'ils soient drainés, au contraire.

1190

Alors, offre alimentaire ou autre, on doit continuer de drainer le quartier vers la rue Centre, qui est placée de manière beaucoup plus intéressante au point de vue géographique, au point de vue des facilités de transport, par exemple.

1195

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

O.K. Donc, tout comme vos prédécesseurs, c'est plus la concurrence qui vous fait peur, de petits commerces à l'intérieur du Nordelec.

1200

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

Voilà.

1205

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Donc, c'est au-delà de la demande d'enlever le maximum de superficie, finalement.

1210

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

La concurrence et puis, en fait, la non-concurrence, bien sûr, et comment est-ce qu'on peut s'assurer qu'on a des mécanismes de suivi dans le temps. C'est-à-dire qu'au-delà qu'on s'assure que les commerçants de la rue Centre conservent leur attrait, de la part de la population du Nordelec, mais comment est-ce qu'on peut offrir de part et d'autre des commerces qui se complètent et qui viennent tous deux renforcer ce qu'on a sur la rue Centre.

1215

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

D'accord. Je vous remercie.

1220 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va être la fin de nos questions. Une coquille peut-être à corriger sur la question commerciale à votre page 12. Vous indiquez : « la limite de 1 500 pieds carrés pour permettre... » bon, il aurait fallu comprendre mètres carrés.

1225

Ça fait le tour pour nos questions. Madame Charbonneau, je vous remercie.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

1230

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1235

On va passer maintenant à madame Geneviève Grenier de l'OPA. Madame Grenier, bonsoir! Vous êtes accompagnée de?

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1240

C'est Nathacha Alexandroff.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, c'est vrai, puis en plus je vous connais, qui remplacez madame Grenier?

1245 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Voilà.

1250 **LA PRÉSIDENTE :**

Excusez-moi.

1255 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Ah, il n'y a pas de mal, ça me fait très plaisir.

1260 **LA PRÉSIDENTE :**

Je suis maintenant connue comme ayant une mauvaise mémoire des noms. J'ai cessé d'essayer de résoudre ça. Vous êtes accompagnée de monsieur?

1265 **M. PETER KING :**

Peter King.

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Monsieur!

1275 **M. PETER KING :**

Bonsoir, les commissaires. Moi et madame Alexandroff sont devant vous ce soir comme citoyens du quartier et représentants du Comité OPA, Opération populaire

1275 d'aménagement d'Action-Gardien. Notre mémoire concerne la question des parcs et espaces verts dans ce projet.

Maintenant, je vais lire une petite introduction dans notre mémoire. Mais je vais quand même essayer de le faire avec un élan.

1280 L'Opération populaire d'aménagement (OPA) a débuté ses travaux en 2004 par un diagnostic sur le quartier et un vaste exercice d'aménagement réalisé sur le terrain. Près de 140 citoyens, soutenus par des urbanistes, des géographes et des architectes bénévoles, ont participé à cette action de prise en main de l'aménagement urbain. L'OPA a donné lieu à quelque 150 propositions visant l'amélioration de l'environnement, du cadre de vie et des conditions de santé de la population du quartier.

1285 Ces dernières années, le Comité de coordination de l'OPA de la Table Action-Gardien a initié un vaste chantier d'analyse et de réflexion sur les parcs, les espaces verts et les équipements collectifs du quartier. Les organismes impliqués, l'Écoquartier et la Clinique communautaire, ainsi que les citoyens membres du Comité de coordination de l'OPA, ont développé une grande expertise et une fine connaissance du territoire qui doit être prise en compte. Ça fait que tout ça pour dire que les parcs dans Pointe-Saint-Charles, on les connaît.

1290 Le présent mémoire analyse la contribution du projet Nordelec au quartier, au chapitre des parcs et espaces verts. Nous voulons démontrer que la contribution du projet en termes de parcs et d'espaces verts est totalement insuffisante et inappropriée, compte tenu du contexte dans lequel s'inscrit ce projet et de la pression supplémentaire qui viendra s'ajouter sur les équipements existants.

1300 C'était vrai au moment où le projet a été soumis pour la première fois en consultation en 2006, six ans plus tard c'est encore plus vrai avec l'augmentation du nombre de logements prévus au projet. Les modifications apportées au projet initial, et plus particulièrement l'ajout de 300 unités de logements, nous obligent à intervenir de nouveau pour réitérer, avec encore plus de vigueur, la nécessité de créer un nouvel espace vert public.

1305 Il est important de rappeler les différents rôles joués par les parcs et espaces verts
publics en milieu urbain, indispensables pour assurer une certaine qualité de vie et améliorer
les conditions de santé. Ces espaces sont des lieux de loisirs, de détente et de jeux. Ils
procurent un certain répit de l'activité urbaine. Ce sont aussi des lieux de rencontres et de
socialisation qui favorisent l'esprit de communauté et le tissage de liens entre les résidents. Ils
1310 jouent un rôle incontournable sur les conditions de santé de la population puisqu'ils améliorent
la qualité de l'air, permettent de contrer la hausse de température et les épisodes de chaleur
extrême qui ont des impacts sur la santé, plus particulièrement chez les personnes plus
vulnérables, plus âgées et très jeunes enfants, personnes atteintes de maladies chroniques.

1315 Évidemment, dans des secteurs touchés par le phénomène d'îlots de chaleur, comme
c'est le cas du secteur dans lequel s'insère le projet Nordelec, la présence d'espaces verts en
quantité suffisante est d'autant plus vitale. On a besoin de plus d'espaces verts publics dans
ce projet.

1320 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Le quartier de Pointe-Saint-Charles compte une superficie totale de 26 hectares pour
une population de 14 000 habitants. On obtient donc un ratio de 1,8 hectare pour 1 000
habitants, ce qui est largement insuffisant, si on se fie aux normes urbanistiques que
1325 proposent plusieurs organismes, soit un ratio de 4 hectares pour 1 000 habitants. Il nous reste
très peu d'espaces disponibles actuellement pour pouvoir rattraper cet écart-là.

La desserte des parcs à Pointe-Saint-Charles est déficiente en quantité, en qualité et
en superficie. Dans son Plan directeur des parcs et espaces verts, suite à l'analyse de la
1330 desserte en parcs et espaces verts, l'arrondissement du Sud-Ouest affirme qu'il y a une
défiance en parcs de quartier pour Pointe-Saint-Charles. Donc, on n'est pas les seuls.

Le ratio ne cesse de diminuer parce qu'il y a de plus en plus de projets qui sont en
dessous des limites où on oblige de pourvoir des espaces verts. Alors, les gens s'en sortent
1335 facilement. Alors, le nombre de personnes augmente, mais les espaces verts, eux, en ratio

baissent. De par son ampleur, Le Nordelec et ses 1 300 unités viendront rajouter une pression énorme sur les équipements existants, sans compter les autres projets immobiliers qui sont dans ce secteur.

1340 Le nord-est du quartier où se situe Le Nordelec subit de nombreuses nuisances. C'est
une zone très affectée par les îlots de chaleur – alors, tout ce qui est rouge là, c'est chaud –
cernée par la voie de camionnage sur Saint-Patrick au nord et par la rue Wellington, une
artère secondaire très fréquentée, au sud. Dans ce contexte, les îlots de fraîcheur et de
1345 détente sont essentiels à la qualité de vie et aux conditions de santé de la population. Alors,
on peut voir que la seule chose qui reste à peu près, bien, c'est notre parc qui se trouve là.

Présentement, le parc Joe-Beef répond à quelques besoins : le parc est utilisé comme
terrain de minisoccer. Ça, c'était à la demande du quartier. Les buts y ont été installés et la
pratique se poursuit. Les jeunes sont très, très contents. L'espace est propice à l'organisation
1350 d'activités de quartier comme le marché Joe-Beef. Il y a une aire de jeu pour enfants, qui offre
plusieurs équipements et est très fréquentée. Elle ne peut être démantelée tant que l'offre de
jeu n'est pas rehaussée au carré Hibernia. Et encore, on en enlèverait pour les jeunes qui sont
dans ce quartier.

1355 Toutefois, le parc Joe-Beef ne répond pas à d'importants besoins.

LA PRÉSIDENTE :

1360 Je vais vous demander, Madame Alexandroff, si on veut avoir le temps de se poser
des questions, pour ne pas pénaliser les autres, simplement, peut-être aller aux points
essentiels, étant donné qu'on a le détail du mémoire.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1365 Oui, O.K. On a des tours avec personnes âgées, on en a une qui est en train de se construire et les personnes âgées, on n'en tient pas compte dans les parcs, dans les quartiers.

1370 Alors, vu le ratio qui augmente au Nordelec, on a estimé qu'il fallait... le 1.8 est rendu à 1.6 par habitant. Donc, il nous faut absolument plus d'espaces verts. Et ce que l'on voit, nous, c'est face à l'îlot B, plutôt que de mettre le parc à l'intérieur de l'îlot B, il faudrait que le parc soit à l'extérieur face à Joe-Beef, de façon à mettre le 0,2 qui manque à cet endroit-là.

1375 Il y a une contribution qui s'est faite de 300 000 \$ pour les parcs, parce qu'on disait qu'il n'y avait pas d'espace à donner. Nous, on n'est pas d'accord avec ça, puis on estime, à cause des 300 logements de plus, qu'il faut augmenter absolument. Alors, c'est un point qui est assez chaud pour nous.

1380 On ne peut pas considérer que les espaces verts privés tels que les toits, terrasses ou cours intérieures comme une contribution en espaces verts pour le quartier. La cour intérieure c'est plutôt un symbole de retranchement sur soi-même, ça n'a rien à voir avec l'ouverture.

1385 Alors, compte tenu des nuisances actuelles dans le secteur avec les îlots de chaleur, la voie de camionnage, les artères secondaires, du déficit de parcs et espaces verts, de l'importance de maintenir et d'augmenter les ratios d'espaces verts par habitant déjà insuffisant, de la pression supplémentaire que viendra ajouter le projet Nordelec à la situation actuelle, nos recommandations sont : la création d'un nouveau parc public sur le site îlot B – il y a aussi un îlot C dont on ne parle pas, mais l'îlot C appartient aussi à El-Ad et pourrait être transformé en espace vert.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est que l'îlot C est en construction présentement pour du logement social.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1395

Non, non, non.

LA PRÉSIDENTE :

1400

Vous parlez sans doute de l'îlot D?

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1405

Où D, excusez, oui. Oui, je ne l'ai pas devant moi, là. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1410

Où il semblerait qu'il y ait du bruit lié à des transformateurs, c'est ça? Je vois une dame dans l'assistance qui me fait signe que oui.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

Oui.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Donc, c'est sans doute à l'îlot D qui touche à Saint-Patrick.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1420

Oui, c'est ça, c'est ça. La création de couloirs piétonniers et cyclables entre le canal de Lachine et le quartier, tel qu'exigé par l'arrondissement du Sud-Ouest dans le cadre des

projets immobiliers aux abords du canal de Lachine, et en cohérence avec son Plan directeur sur les parcs et espaces verts.

1425

Il y a une chose que je voulais rajouter aussi. Ce soir, il y a beaucoup moins de monde que ce qui aurait dû y avoir et que ce qu'il y avait en 2006. Les gens ont démissionné d'avance. Parce que ce qu'on avait demandé en 2006 n'est pas passé puis ils pensent que ce qu'on demande maintenant ne passera aussi. Alors, je me fais un peu porteur de ceux qui ne sont pas venus ce soir.

1430

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame Alexandroff. Restez un peu avec nous. Probablement que l'Arrondissement tout à l'heure, dans son droit de rectification, va préciser ces questions de ratio, hectares par 1 000 habitants pour les espaces verts, savoir si on est à niveau ou pas. On aura l'occasion de se poser quelques questions sur ça.

1435

Dites-moi, le carré Hibernia c'est quoi, ça?

1440

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

Le carré Hibernia se trouve, si on va sur la carte, il se trouve ici. Je ne sais pas, vous ne voyez pas?

1445

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, on voit très bien. On l'a ici.

1450

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

Ah, O.K., O.K. Excusez, je n'avais pas vu.

LA PRÉSIDENTE :

1455

La technologie étant ainsi faite.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1460

Vous voyez, il y a un petit carré blanc ici au bout du grand parc vert.

LA PRÉSIDENTE :

1465

Oui.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1470

Alors, le carré blanc c'est la bibliothèque et puis à côté de la bibliothèque, il y a un tout petit parc pour enfants, mais vraiment petit, et puis où on a mis très peu de choses dernièrement, parce qu'on a économisé pas mal. Il y a des nouveaux règlements où on ne doit pas mettre les jeux trop proches et pour finir, c'est un peu désastreux. Alors, si on démonte l'autre, bien celui-là ne suffira pas pour les jeunes. C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1475

Donc, je comprends qu'il y a une mise aux normes à faire du projet Hibernia, c'est ça que je comprends?

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1480

Il est mis aux normes, mais il est...

LA PRÉSIDENTE :

1485 Il est mis aux normes, mais il est très petit.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1490 Ce n'est vraiment pas évident. Même l'Arrondissement dit que ça n'a pas de sens.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Ah, bon. Bien, on demandera à l'Arrondissement de nous dire quelque chose sur Hibernia également. Si vous avez des secrets dans votre besace que vous pourriez nous dire?

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1500 Bien, je fais référence à la page 7 de votre mémoire, quand vous mentionnez que le montant de 300 000 \$ accordé par le promoteur est un montant totalement insuffisant pour équiper adéquatement un parc. Là, pour notre instruction, pour l'instruction de tous, je vais poser la question à monsieur De Carufel, comme représentant de l'Arrondissement, s'il y a des normes de coût, des standards de coût pour aménager un parc? J'imagine, peut-être selon la thématique, selon la localisation ou selon d'autres critères? En fait, si cette information-là peut nous être transmise, ça serait apprécié.

1505

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1510 Est-ce que je pourrais, moi, dire quelque chose? Cet argent-là est mis dans un fonds pour les parcs. Il n'est pas forcément dédié à ce parc-là. Le promoteur ne peut pas dire : « Je vous donne 300 000 \$ puis je veux que vous arrangiez Joe-Beef devant chez nous. » Donc, on ne sait même pas où ça va être fait. On ne sait pas comment ça va être utilisé et puis ça se pourrait peut-être que ça ne soit pas à Pointe-Saint-Charles. Alors, c'est toutes des choses qui nous... qui sont comme ça, là.

LA PRÉSIDENTE :

1515

Oui. On ne partira pas de rumeur ensemble. On va laisser l'Arrondissement nous parler de ça tout à l'heure.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1520

Oui, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1525

Ça faisait le tour de nos questions. Madame Alexandroff, Monsieur King, je vous remercie.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

1530

D'accord. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1535

J'inviterais par la suite, madame Évelyne Lemaire pour le Regroupement information logement, s'il vous plaît. Madame Lemaire est accompagnée de monsieur?

M. VICTOR MATTE :

1540

Victor Matte, je suis citoyen de Pointe-Saint-Charles et je fais partie du RIL SOCAM aussi.

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

1545

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

Bonjour. Donc, Évelyne Lemaire, organisatrice communautaire pour les dossiers aménagement et urbanisme à Pointe-Saint-Charles. Donc, un bref retour sur Regroupement information logement qui est souvent appelé RIL, comme l'acronyme de Regroupement information logement. Donc un bref retour sur la mission de l'organisme.

1550

Donc, le RIL est un OBNL qui œuvre au développement et à la promotion du logement social et communautaire à Pointe-Saint-Charles. Le RIL compte deux branches, donc la branche Projet Saint-Charles qui s'occupe de la défense des droits des locataires, qui comprend aussi la liste des requérants en attente d'un logement communautaire à Pointe-Saint-Charles. Cette liste-là compte plus de 1 200 ménages, d'habitants, de gens qui ont habité à la Pointe ou qui ont déjà habité à la Pointe et qu'ils souhaitent y revenir.

1555

La deuxième branche du RIL est la SOCAM, qui est en fait un organisme de gestion, de coopérative et d'OBNL. À titre indicatif, la SOCAM gère plus de 900 unités de coopératives OBNL un peu partout à Montréal, mais dont la grande majorité se concentre à Pointe-Saint-Charles.

1560

Donc, évidemment, en raison de la mission de l'organisme, dans notre mémoire on a surtout abordé la question du logement, du logement social et communautaire, mais aussi la question du logement locatif puisque la plupart des ménages qui sont inscrits à la liste du projet sont des ménages qui habitent et qui sont contraints à habiter dans un logement locatif à défaut de pouvoir accéder à une propriété.

1565

1570

Mais parce que pour nous, l'habitat, c'est plus que le logement, on s'intéresse aussi aux autres dimensions du projet, sur la façon dont les autres dimensions peuvent influencer le

milieu de vie. Donc, c'est pour ça qu'on a regardé le projet autant dans son ensemble qu'à travers les lunettes du logement.

1575

Donc, je vais être assez brève puisque plusieurs des éléments abordés dans le mémoire ont déjà été élaborés par le Comité aménagement d'Action-Gardien, Comité sur lequel le RIL est membre et sur lequel il y a eu une participation à la réflexion des différentes recommandations et analyses qui ont été présentées précédemment. Et je vais simplement resouligner le point et le besoin d'une vision d'ensemble pour le nord du canal, puisque présentement on doit se prononcer par projet. Donc ça limite quand même beaucoup ce qu'on peut dire et tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas une vision d'ensemble bien quantifiée, bien précisée, on devra se contraindre justement à se présenter projet par projet et répéter souvent les mêmes choses, malheureusement.

1580

1585

Donc dans ce mémoire-là – premièrement, lorsqu'on a analysé l'ensemble des modifications demandées par rapport au projet, globalement on a remarqué que... d'abord, on a regardé notre mémoire déposé en 2006, ce qui avait été dit; puis déjà en 2006 on disait que l'effort consenti par le promoteur pour la communauté était minime, considérant la valeur totale du projet et son impact sur le quartier. Puis lorsqu'on regarde les recommandations qu'on veut faire puis les modifications demandées, on voit que l'importance du projet, pour nous, est encore plus grande, puisqu'on compte notamment 290, en arrondissant 300, logements de plus, et l'ajout d'un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes. Et, aussi, les modifications donnent une marge de manœuvre plus grande au propriétaire, notamment en diminuant les restrictions pour les commerces et en prolongeant de 10 ans le délai prescrit.

1590

1595

Donc selon nous, le 375 000 qui est accordé comme compensation pour le logement social supplémentaire en lien avec ces modifications-là est inacceptable et beaucoup trop mince comparativement à l'ensemble des modifications dont le promoteur va bénéficier.

1600

Donc maintenant, notre sujet de prédilection, le logement social et communautaire. Donc, je le répète : pour nous, la compensation financière de 375 000 n'est pas acceptable. D'abord, parce que cette compensation-là a été calculée sur 170 unités plutôt que sur les 290-

1605 300 unités qui en fait seront ajoutées et qui sont présentées dans le document qui a été déposé pour la consultation. Donc évidemment pour nous, d'abord, l'inclusion devrait être calculée sur les 290-300 unités.

1610 Justement, l'inclusion comment devrait-on la calculer et comment devrait-on la réaliser? Pour nous, l'inclusion doit être réalisée sur le site et surtout ne pas être sous forme de compensation financière. Donc, comme on l'a expliqué dans le mémoire, pour nous, les compensations financières ne sont pas acceptables parce qu'elles vont, en fait, à l'encontre de la stratégie d'inclusion et donc ne répondent pas à l'objectif pour lequel la stratégie d'inclusion a été mise sur pied, notamment parce que les compensations financières permettent au promoteur de se libérer de son obligation de faire du logement social en monnayant la chose.

1615 Et, aussi, parce qu'elles ne tiennent pas compte, ces compensations financières là, dans la façon dont elles sont calculées, des contraintes du territoire et à la difficulté de viabiliser des projets dans les territoires où la plupart des condos sont réalisés.

1620 Donc au final, pour nous, le risque que les compensations financières amènent, c'est de mener à une plus grande ségrégation, puisque les seuls projets qu'on pourra réaliser avec ces compensations-là seront en périphérie des condos. Donc, on aura les logements sociaux d'un côté et les condos de l'autre côté.

1625 Dans un autre ordre d'idée, mais toujours sur l'inclusion, comme on l'a montré et démontré, appuyé et analysé dans le mémoire, on observe, depuis 10 ans, une grande transformation du marché immobilier à Pointe-Saint-Charles, puis parmi une des transformations qui nous affectent le plus, c'est la transformation du marché locatif. Donc, on observe globalement que l'ensemble des logements sociaux qui ont été construits dans les 10 dernières années compense à peine le nombre d'unités de logements locatifs qui ont été perdus dans le quartier. Donc, en ce sens-là, le marché locatif subit une grande perte

1630 puisqu'on ne compte même pas, dans les données qu'on avait, les logements locatifs qui ont été transformés en copropriétés.

1635

Donc, on peut facilement imaginer qu'au final, le nombre d'unités de logements locatifs ont diminué entre 2000 et 2010 dans le quartier.

1640

Donc ça, ça fait une plus grande pression sur le logement et la seule façon pour nous présentement, comme il ne se construit pas de logement locatif, c'est de construire du logement communautaire et social pour loger les ménages à faible et maintenant aussi, modeste revenu, qui ne peuvent pas trouver leur logement dans le quartier.

1645

Donc notre idée aussi dans cet ordre-là, c'est de là un calcul approximatif à partir des pertes en logement, des besoins de la population, des gens sur notre liste d'attente qu'on a élaboré la proportion de 25 % d'inclusion dans les grands projets, puisqu'il y a plusieurs petits projets où l'inclusion est plus difficilement réalisable, qu'il y a un rattrapage à faire depuis les dernières années, que pour nous, faire de l'inclusion dans les grands projets, c'est une façon de compenser pour la transformation du marché locatif et c'est une façon aussi de pallier aux effets négatifs de la gentrification, en permettant aux ménages à faible revenu de rester dans le quartier.

1650

1655

Donc, en raison de la taille importante et imposante du projet et de son impact considérable sur le quartier, donc comme il a été démontré précédemment avec le nombre de ménages que comportera le projet par rapport au nombre de ménages que le quartier compte déjà, pour nous, les compensations, les contributions du promoteur au quartier devraient être à la mesure de la taille du projet. Et c'est pour ça qu'on demande, notamment, que pour éviter les effets de ségrégation qui pourraient être entraînés par de l'inclusion hors site ou les compensations financières, et pour pallier les effets pervers de la gentrification, il faut, à partir de maintenant, réaliser 25 % de logement social et communautaire, et dans le cas du projet dont on discute ce soir, c'est que ce 25 %-là soit calculé sur les 290-300 unités et non pas seulement sur les 170.

1660

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1665

Je comprends – je vais faire un peu de pouce sur votre dernier point – je comprends que le 25 % c'est une position pour vous, là. Ce n'est pas issu d'une méthode de calcul, là. Même question que j'ai posée à un autre groupe, c'est une position?

1670

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

Bien, c'est une position qui est élaborée à partir d'une analyse assez sommaire des chiffres, du portrait de quartier et des statistiques.

1675

LA PRÉSIDENTE :

J'entends bien.

M. VICTOR MATTE :

1680

Qui a été réalisé aussi.

LA PRÉSIDENTE :

1685

Pardon?

M. VICTOR MATTE :

Qui a été réalisé. Il y a un projet qui a 25 % dedans.

1690

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Oui, oui, très bien. Je vais passer la parole à ma collègue.

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

1695

Oui. À la page 2 de votre mémoire, vous parlez, sous le chapitre de « La vision d'ensemble », dans votre deuxième paragraphe vous notez que :

1700

« Plusieurs de ces modifications reculent sur des éléments gagnés ou négociés par les groupes lors des consultations de 2005-2006. »

Par contre, vous ne nous dites pas exactement quels sont ces éléments-là. Donc, avez-vous une liste ou pourriez-vous nous entretenir brièvement sur les éléments?

1705

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

1710

Bien en fait, par exemple, le minimum qui avait été discuté pour l'inclusion, c'est que maintenant, en rajoutant plus d'unités, on recule par rapport à ce qui avait été gagné en termes de proportion, par exemple. Puis peut-être que le mot « reculer » aurait pu aussi être « reculer ou gagner » dans le sens où il y a des revendications qui avaient été apportées et qu'on aurait espéré que ces revendications-là apportées par la communauté soient réintégrées dans les modifications, puisque présentement, l'ensemble des modifications répond plus à une demande du promoteur que ce qui avait déjà été exprimé par les différents groupes.

1715

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

O.K. Donc ce ne sont pas, à proprement parler, des éléments, tous des éléments qui étaient gagnés, c'est plutôt par rapport à l'ensemble du corpus des revendications qu'avait fait...

1720

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

Hum, hum.

1725 **Mme DOMINIQUE OLLIVIER :**

Parfait, merci.

1730 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous amènerais à la page 3 de votre rapport. En parlant de liste, vous indiquez deux listes de principes d'aménagement pour les développements aux abords du canal de Lachine. Si c'est disponible, est-ce que vous pourriez nous faire parvenir à la commission ces deux listes de principes d'aménagement?

1735 **Mme ÉVELYNE LEMAIRE :**

Oui, il n'y a pas de problème. Puis en fait, c'est deux listes qui sont les annexes qui rapport synthèse sur le développement des abords du canal de Lachine.

1740 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, très bien. Donc, est-ce qu'elles sont comprises déjà dans le rapport comme annexes?

1745 **Mme ÉVELYNE LEMAIRE :**

Oui. C'est l'annexe 1 et 2, en fait, du rapport.

1750 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, bien, très bien. Très bien. Alors, je l'inscris comme annexes, on aura le rapport, donc on aura...

1755 **Mme ÉVELYNE LEMAIRE :**

Mais en fait, j'ai tenu à les distinguer puisque c'est ces listes-là, lorsqu'il y a des consultations, par exemple avec l'Arrondissement, qui sont souvent utilisées pour analyser et discuter des projets.

1760

LA PRÉSIDENTE :

J'entends bien. À la page 4 maintenant – je vous amène en circulation – et là, ce serait pratiquement, avec votre permission, une question au promoteur. Et je vais vous lire, là, j'ouvre et je ferme les guillemets :

1765

« Les études de circulation et de pression sur les équipements et infrastructures ont-elles considéré l'effet cumulatif de tous ces projets au nord de Pointe-Saint-Charles où se sont-elles restreintes au contexte actuel en excluant les projets à venir? »

1770

Votre question est formulée de telle sorte qu'elle nous intéresse au plus haut point aussi, donc tout à l'heure on va demander à monsieur Dufresne, au nom du promoteur, de nous dire un petit mot là-dessus.

1775

Madame Ollivier également, je pense avait...

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

1780

Oui, toujours dans le même ordre d'idée. À la page 5, vous dites au troisième paragraphe :

« Puisque, dans le Sud-Ouest, presque tous les projets de 200 unités et plus ont réalisé leur inclusion sur site... »

1785 On aimerait ça avoir, avez-vous une idée de combien de projets ont réussi à faire des inclusions sur site et par rapport à combien de projets totaux de plus de 200 unités on a comptés? Avez-vous cette information?

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

1790

Je ne pourrais pas vous dire exactement. Je pourrais plus vous parler de ce qui est du côté de Pointe-Saint-Charles, mais pour le Sud-Ouest dans son ensemble, je pense qu'il faudrait probablement demander à l'Arrondissement.

1795 **Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :**

Parfait. Pourriez-vous nous donner l'information pour le Sud-Ouest?

LA PRÉSIDENTE :

1800

Bien, on va peut-être demander à l'Arrondissement pour le Sud-Ouest.

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

1805

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1810

Avoir les chiffres officiels. Ici, on indique : « presque tous les projets de 200 unités et plus ont réalisé leur inclusion sur site ». Alors, pour l'Arrondissement tout à l'heure, peut-être une précision ou à venir, si vous n'avez pas la réponse instantanément. Quels sont les projets de 200 unités et plus, récents, là, on s'entend, qui ont réussi une insertion sur site et le total du nombre de projets de 200 et plus pour l'Arrondissement. J'imagine que de toute façon, c'est facile de les répartir par secteur par la suite.

1815

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Mais vous en avez dans Pointe-Saint-Charles des projets de 200 unités et plus qui ont réussi leur insertion?

1820

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

On peut penser au projet du CN, par exemple, où il y a 25 % et que c'est sur site.

1825

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

Sur le site, parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1830

C'est le seul, donc. C'est le seul.

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, commissaire :

1835

Oui, c'est le seul.

M. VICTOR MATTE :

J'aimerais additionner un point pour la clarification s'il vous plaît?

1840

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr, Monsieur.

1845 **M. VICTOR MATTE :**

C'est que beaucoup de citoyens se demandent une chose. Si vous regardez à la page 3 :

1850 « *Comme on nous l'a expliqué lors de la première journée de consultation le 31 janvier 2012, il ne s'agit pas d'un nouveau projet, mais d'un projet modifié.* »

Eh bien, beaucoup de citoyens se demandent :

1855 « *Jusqu'où peut-on pousser les modifications sans passer du projet modifié au nouveau projet? À partir d'où et quand les modifications sont-elles notamment importantes pour que l'on parle d'un nouveau projet et que l'on puisse intervenir à nouveau sur l'ensemble des dimensions lors de la consultation?* »

1860 *Selon nous, cette consultation portant sur les règlements modifiant le règlement démontre que l'article 89 ne garantit pas une évaluation d'ensemble des projets, notamment parce qu'on peut, à la demande du promoteur, revenir sur plusieurs dimensions sans que toutes les ententes précédentes puissent être revues et corrigées et que le projet dans son ensemble soit discuté.* »

1865 Là, on fait des décisions. On fait des ententes. Le promoteur revient. Tout ce qu'on a fait avant, il le modifie, que ce soit la typologie ou l'ensemble lui-même, et il n'y aucune discussion telle quelle, c'est présenté, bang!

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Bien, j'aimerais d'abord rectifier une chose. Ce n'est pas toutes les choses qui avaient été décidées en 2006 qui sont modifiées, c'est certains éléments.

1875

M. VICTOR MATTE :

Pas tout, mais beaucoup. Assez pour que justement la question : « Est-ce que c'est un nouveau projet ou est-ce que c'est un projet modifié? »

1880

LA PRÉSIDENTE :

Globalement, c'est pour ça qu'on appelle ça un projet modifié. Ce n'est pas un nouveau projet. La fonction résidentielle majoritaire demeure résidentielle majoritaire. On ne parle pas d'un nouveau projet industriel ou centre commercial. On parle du même projet résidentiel pour lequel actuellement un élément, qui est le logement social, est en construction. Donc on parle de modifications, non pas d'usage dans le cas du résidentiel, mais de l'ajout d'unités avec une mécanique de retrancher des stationnements pour ajouter du résidentiel et tout.

1885

1890

Mais globalement, c'est le même projet, par le même promoteur, sur le même terrain, mais les modifications portent – et là, je ne les relirai pas, dans le dépliant on a tout ça de façon détaillée – sur un nombre additionnel d'unités, sur un changement au niveau du nombre de stationnements et sur certains changements quant au phasage, notamment, parce que la réalisation qui devait en principe commencer vers 2008 est reportée à ces années-ci. Donc, le 120 mois devrait commencer à courir – c'est la prétention du promoteur – à partir du moment où l'adoption du règlement se fait.

1895

Donc, il n'y a aucun... et ce n'est pas plus la commission ni l'Office de consultation ne peut pas décréter que c'est un projet un petit peu modifié, un petit peu plus ou beaucoup modifié selon le point de vue. On a le même projet, le même promoteur avec des modifications quant au règlement. Mais le règlement de 2006 demeure valable globalement. L'entente de développement demeure valable globalement. Il n'y a pas une nouvelle entente de développement. Il y a des addenda qui vont peut-être s'ajouter, mais la lettre d'entente de 2006 prévaut. Le règlement de 2006 prévaut. Il est simplement modifié. D'ailleurs, on ne parle pas d'amendement, mais de modifications sur certains éléments. Je tiens à le préciser.

1900

1905

M. VICTOR MATTE :

1910

L'article 89, est-ce qu'il y a des critères tels quels, jusqu'à quel point qu'ils peuvent être modifiés?

LA PRÉSIDENTE :

1915

Non. Il n'existe pas de critères parce que c'est une question... ça serait un jugement, ça serait de nature qualitative. Si vous jugez qu'il est beaucoup modifié, la personne qui est assise en deuxième rangée pourrait dire qu'il l'est un peu moins, à son point de vue. Donc, il est impossible dans un article, avec la rigidité que la réglementation doit avoir, d'apporter cet élément qualitatif-là.

1920

Donc c'est pour ça, d'ailleurs, que la consultation porte sur les modifications au premier projet de règlement puisque ce projet de règlement, dans sa globalité, demeure valide.

M. VICTOR MATTE :

1925

O.K. Parce que là, d'après ce que vous me décrivez là, il n'y a aucun... il n'y a rien qui spécifie quel est le montant des modifications que vous pouvez faire, si je vais par qu'est-ce que c'est que vous me dites.

1930

LA PRÉSIDENTE :

1935

Bien, c'est-à-dire que par contre, ce que j'ai précisé tout à l'heure, c'est que si la commission juge qu'il faut revenir à des éléments généraux du projet, parce que le contexte aurait changé, de nouveaux éléments se seraient ajoutés ou une modification demandée dans le phasage nous demande de mieux comprendre quelle est la mécanique du nombre de bureaux dans l'édifice ou de la proportion des commerces ou de quelque question que ce soit, la commission a la latitude d'aller chercher et se positionner, faire son analyse sur ces

1940

éléments-là également. C'est ça que je tiens à préciser. À la fois en vous écoutant, si vous nous en parlez, et nous en l'analysant, si on juge que ces éléments-là sont essentiels pour comprendre ce dont on parle en matière de modifications.

M. VICTOR MATTE :

1945

Parce que comme mentionné tout à l'heure, c'est pour ça, justement, que vous avez moins de gens qui viennent, parce que là, ils commencent à se demander : « On y va là, pourquoi? » Et comme je vous amène là, la question est simple. On nous dit : l'article 89, oui. Là, si je peux comprendre, la compréhension c'est : est-ce qu'en modifiant trop, que ça change les éléments tels quels du projet, c'est la commission qui en décide. En conséquence, c'est vraiment la commission qui en décide si oui ou non, si je comprends bien...

1950

LA PRÉSIDENTE :

1955

Vous comprenez très bien. J'apporterais juste un petit bémol parce que là, vous mettez beaucoup de prestige politique sur la commission, ce qu'on n'a pas du tout. Alors, j'en profite pour dire que c'est le Conseil municipal de Montréal qui décide. Ce n'est pas la commission.

1960

Alors, nous, ce qu'on a à faire, c'est faire un rapport avec la meilleure connaissance et, évidemment, c'est ce qu'on fait ce soir ensemble, la meilleure compréhension de ce que vous nous dites. Maintenant, dans le processus, à la fin de la moulinette, là, il y a le Conseil municipal qui lit notre rapport attentivement et qui décide de ce qu'ils retiendront ou pas. Donc nous, notre travail s'arrête juste avant. Autrement dit, on ne dira pas à monsieur Tremblay quoi faire ou quoi dire.

1965

M. VICTOR MATTE :

Non, non. Non, non, c'est pas ça que je dis. Non, mais moi, je cherchais juste à comprendre l'article 89, parce que je vois que c'est très ambigu...

LA PRÉSIDENTE :

1970

Non, c'est important. C'est important.

M. VICTOR MATTE :

1975

... et il y a beaucoup de flexibilité là-dedans. Et ça va jusqu'à quel point, là? Qui peut faire quoi, et ainsi de suite... ça prend peut-être plus qu'un politicien, et ça, c'est quelque chose, pour pouvoir le comprendre.

LA PRÉSIDENTE :

1980

Bien, ça prend peut-être des commissaires à l'Office. C'est pour ça qu'on est là.

M. VICTOR MATTE :

1985

Oui, peut-être justement.

LA PRÉSIDENTE :

1990

C'est pour ça qu'on est là. Parce qu'en principe, vous le savez, on a un Code de déontologie, on est neutre. Puis on essaie de préserver cette neutralité-là qui est notre meilleure garante, au fond, là, de compréhension.

M. VICTOR MATTE :

1995

Vous comprenez bien l'inquiétude, justement, qu'il y a tant qu'aux citoyens, quand ils voient quelque chose comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

2000 Absolument. Restez encore avec nous. Vous m'avez dit tout à l'heure, le pourcentage de 25 % de logement social était une position, comme d'autres organismes l'ont décrit également.

2005 Pages 7 et 8 vous indiquez, une curiosité de notre part : « pour permettre de réaliser un projet de logement social viable financièrement. » C'est-à-dire que vous dites : soit les terrains sont trop petits pour permettre la réalisation d'un projet social viable financièrement, soit ils sont trop grands puis ils sont contaminés ou ils coûtent trop chers. Est-ce qu'il y a un chiffre magique dans votre tête? Un projet gagnant, disons sur une moyenne de coût, là, on ne parlera pas de l'hypothèse, est-ce que c'est peu contaminé ou très contaminé, mais plutôt
2010 c'est tu 32, c'est tu 84, c'est tu 50? Est-ce qu'il y a un chiffre magique dans ces matières-là?

Mme ÉVELYNE LEMAIRE :

2015 Je ne pourrais pas répondre dans le détail. Il faudrait peut-être que je demande justement à la branche SOCAM du RIL pour pouvoir avoir plus de détails. Mais c'était une expérience qu'il y avait où des terrains, par exemple comme celui qui a été donné, en réponse aux questions la journée précédente, il y a eu un exemple de terrain où il rentrait six unités. On sait par expérience que ce genre de terrain-là, même si le coût d'achat, d'acquisition du terrain est moins élevé, que toutes les contraintes font en sorte que c'est très difficile de rendre un
2020 projet viable, puis qu'on parle plus d'un terrain qui peut accueillir autour de 30 unités, comme un chiffre ou c'est plus facile de réaliser un projet.

LA PRÉSIDENTE :

2025 O.K. C'est ce qu'on avait compris d'un certain nombre de... de la lecture d'un certain nombre de mémoires, mais je voulais vous entendre, puisque vous êtes une ressource en information logement. Donc, je supposais que vous connaissiez bien ça. Ça fait le tour de nos questions. Madame et Monsieur, je vous remercie.

2030

Je vous proposerais, on a évidemment glissé un peu sur le temps, vous nous en excuserez, et je nous sens davantage responsables que vous, parce que tout le monde a à peu près bien tenu son temps, c'est nous qui avons trop de questions. Je vous proposerais de faire la pause immédiatement et de la faire assez courte. Il y a du café et des petits biscuits à l'arrière. Peut-être un 10 minutes de pause pour qu'on ne pénalise pas trop les interlocuteurs de la deuxième partie. Merci.

2035

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

2040

On va ouvrir cette deuxième partie avec monsieur John Bradley de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles, s'il vous plaît.

M. JOHN BRADLEY :

2045

Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur Bradley.

2050

M. JOHN BRADLEY :

2055

Je représente la Clinique communautaire. Je travaille comme organisateur communautaire à la Clinique. Avant de regarder le projet en termes d'analyse et certaines recommandations, j'aimerais brièvement situer le projet un peu historiquement, en termes du site, et aussi à propos de certaines questions en termes de démocratie urbaine et contrôle du quartier par les citoyens. Ça, ça prendra juste quelques minutes.

2060 Mais aussi peut-être juste un mot ou deux sur la Clinique communautaire. La Clinique
communautaire est unique au Québec. C'est une organisation à but non lucratif qui a le
mandat de CLSC, mais c'est plus qu'un CLSC, dans le sens, c'est une des choses uniques,
c'est que c'est contrôlé complètement, démocratiquement par les usagers, et ça n'existe pas
ailleurs au Québec. Et je prends ça, c'est un peu un exemple du tissu communautaire et
l'historique de Pointe-Saint-Charles où on commence avec l'aide juridique – ça a commencé
2065 ici –, les cliniques communautaires modèles, et cetera. Donc, c'est un quartier qui est depuis
longtemps à lutter pour, disons, la qualité de vie à tous les niveaux des gens du quartier.

Et je dirais une chose qui est importante, comme la Clinique, et c'est là où on fait le
lien, je pense, avec le projet ce soir, c'est la notion d'un environnement favorable à la santé.
2070 Un environnement urbain favorable à la santé et c'est ça la raison que la Clinique intervient ce
soir. Que ça soit en termes de logement, que ça soit en termes de revenu, que ça soit en
termes des espaces verts, c'est ce qu'on appelle dans notre milieu les principaux déterminants
de la santé.

2075 Ce n'est pas vraiment l'accès à la santé. C'est vraiment la vie des gens en termes de
contrôle sur leur vie et aussi en termes de contrôle sur l'environnement où ils sont. Ce n'est
pas juste une question médicale, il y a toute une série de questions. Donc, c'est cette notion-
là, et nous autres, c'est clair qu'on regarde ces notions-là d'environnement urbain de qualité,
et ça, sur une base équitable, et donc, entre la notion de justice sociale.

2080 C'est aussi que la littérature est sans équivoque pour le maintien et l'amélioration de la
santé : plus de contrôle individuellement, plus de contrôle en termes de la communauté, moins
de stress et meilleure santé. Il y a des études qui le démontrent.

2085 Juste pour situer, disons, le rôle de la Clinique et l'intérêt de la Clinique. Juste en
termes du quartier et l'historique, on part du 19e siècle, une période industrielle où il y avait
des emplois, mais des emplois dans des conditions d'exploitation et d'exclusion. Par la suite,
une période de désindustrialisation, abandon du quartier. On a oublié le quartier, sauf pour les
personnes qui étaient ici.

2090 Par la suite, il y avait un genre de revitalisation. Le gouvernement décide de mettre
100 M\$ dans la revitalisation du canal de Lachine. Donc, on retrouve le quartier maintenant.
Ce n'est plus un site de production, ça, c'est fini. Maintenant, ça devient un site de
consommation et haute consommation. C'est là où on est. Le quartier a réagi à tous ces
éléments-là. On parlait de logements. C'est le quartier ici qui a, en termes de pourcentage, le
2095 plus grand nombre de coopératives d'habitation au Canada. Et ça, c'est grâce aux gens du
quartier.

Il y a des institutions démocratiques dans le quartier et une participation importante,
disons, dans la vie de quartier.

2100 Le quartier est devant une autre vague, un autre changement. Une vague de
construction aux abords du canal où la plupart des unités en termes, dépendant c'est quoi
l'échelle, mais 98 % de la population à la Pointe n'aurait pas accès à ces unités-là. C'est
vraiment une exclusion une fois de plus. Ce n'est pas une réponse aux besoins du quartier, je
dirais même, une question en termes de Montréal. Si on regarde dans le mémoire, 20 % des
2105 Montréalais pourraient avoir accès, en faisant le calcul de la SCHL.

Donc, il y a quelque chose, un peu le monde à l'envers. On construit des logements et
c'est seulement 20 % des unités qui sont disponibles pour 80 % de la population. Il y a
quelque chose. Je pense qu'il faut le mettre en perspective et le garder. Et ça, c'est une
2110 question, une question... je pense que c'est important de mettre en contexte ce projet
spécifique, parce que c'est un bon exemple.

Et en regardant ça aussi, je me suis dit... j'ai regardé plusieurs projets. J'ai travaillé
2115 dans d'autres institutions dans le Sud-Ouest, et j'ai réalisé que si on prend trois projets
importants dans l'environ, le projet Bassins du Nouveau Havre, une propriété du
gouvernement du Canada, une agence fédérale, le SIC. 80 % des unités c'est la même chose,
seulement pour 20 % de la population montréalaise, si tu prends, disons, la capacité d'achat.
Ça, ça fait partie du patrimoine public, nos dollars.

2120 Deuxième : on parle du CN privatisé, vendu pour un dollar et considérations. Nordelec
acheté par une société paramunicipale et vendu. Donc, on parle toujours de difficultés de
développer des logements pour les gens au centre-ville, et cetera, et cetera, et les instances
gouvernementales vendent les actifs. Il y a quelque chose que la Clinique trouve aberrant
dans ça. Et ça nous met dans une position d'aller chercher les compensations ici et là. Quelle
2125 belle opportunité perdue!

On parle des besoins importants. On parle de 100 000 ménages à Montréal qui payent
plus que 50 % du revenu, au loyer. Mais on construit des projets pour 20 % de la population
les plus nantis. Donc, je pense que dans ce contexte-là, je pense qu'il faut peut-être le mettre,
2130 ce projet-là, en contexte. Ça veut dire pour les 4 300 unités, les trois projets ensemble, ça va
être juste pour 20 % de la population.

Et là, ce n'est pas une question de blâmer le développeur privé; l'ADN des
développeurs privés, c'est de faire des produits et les vendre et faire un profit. Mais quand,
2135 disons, les instances publiques et parapubliques contribuent à ça dans certaines manières et
oublient ou ne veulent pas coopérer avec la communauté locale pour faire des projets
intéressants au bénéfice de la grande majorité, disons le bien-être commun, nous nous
posons des questions.

2140 Pour revenir au projet sous étude.

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Je vous demanderais en quelques minutes, Monsieur Bradley.

2145

M. JOHN BRADLEY :

Oui. Le fonds de compensation en logement social, nous avons des inquiétudes en
termes de, est-ce qu'on va créer des nouvelles unités. Nous insistons que ça soit des
2150 nouvelles unités et pas des dollars pour pallier aux failles, aux manques des programmes qui

existent. Ce n'est pas ça, ni pour les prix, la montée des prix vertigineuse dans le quartier. Est-ce qu'on va dans ce sens-là? On va encourager la spéculation. Et je pense, je présume que ce n'est pas l'objectif. Et je pense que ce serait intéressant, ce n'est pas inclus ici, mais la notion de 300 unités, je pense qu'il faut clarifier toute cette question-là, de comment le calcul est fait.

2155

En termes des questions des commerces, les 1 500 pieds carrés, nous autres on avait une préoccupation, on parle de quelque chose comme 925 mètres carrés comme étant le plus gros.

2160

LA PRÉSIDENTE :

929 mètres carrés, oui.

2165

M. JOHN BRADLEY :

Ce serait intéressant de faire une étude plus approfondie en termes des besoins dans le quartier, en termes de demandes, et cetera. Parce que je me demande, est-ce que 1 000 pieds carrés ça peut accommoder quelque chose d'intéressant en termes d'une épicerie? Mais c'est clair que la concurrence, ça, c'est quelque chose qui nous préoccupe dans le quartier.

2170

Deux dernières choses. En termes de la mobilité durable, en termes de stationnement, on sait qu'il y a des études après études en termes de l'impact des questions des polluants, que ce soit les personnes âgées, les foetus, et cetera. On a une dépendance à l'automobile et je pense que ce n'est pas approuvé, peut-être sauf pour le ministère des Transports qui dépense cinq fois plus pour les routes que pour le transport en commun. Aussi la question du changement climatique. Ça arrive, c'est là. Et Montréal c'est le transport routier qui contribue à peu près à 43 %- 45 % des GES. Est-ce que c'est le temps de faire un virement important? Je pense que ça, c'est à voir et je pense à souligner. On a acquis favorablement la suppression d'un certain nombre d'unités.

2175

2180

Verdissement. Une autre question, je pense que les personnes de l'OPA l'ont bien dit. Il y aurait une pression additionnelle avec les 300 unités de plus. Il faut avoir une compensation importante. Et la notion de jumeler la partie verte de l'îlot B avec le parc Joe-Beef est quelque chose d'intéressant.

2185

Donc, juste en termes de recommandations. 25 % des unités pour un total de 50 unités; donc le montant, si on fait le même calcul, c'est 625 000. La restriction à 1 500 mètres carrés; là, je pense que ça mérite une étude pour voir exactement c'est quoi l'enjeu. Réduire le nombre de stationnements au moins à 800, et la question de la réalisation d'un espace vert. C'est toute une question, cette décence-là, en termes de démocratie : comment on va bâtir nos villes? Est-ce qu'on va bâtir avec les citoyens ou toujours certains conflits ou au bien-être de la majorité des gens?

2190

Et je vais finir juste avec cette phrase-là à la fin. Ce droit à la ville, ce n'est pas juste une meilleure répartition ou des compensations, ça implique aussi que l'économie doit être au service de la société, et pas l'inverse, pour répondre aux besoins réels des gens. Il implique aussi la possibilité pour les citoyens d'exercer un pouvoir démocratique dans les processus de transformation de la ville. Vivre en santé comme individu et comme société n'exige rien de moins. Merci.

2195

2200

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Monsieur Bradley. Restez avec nous quelques instants. Sur la question commerciale, je comprends que votre préoccupation, à l'instar de d'autres interlocuteurs avant vous, c'est vraiment de trouver des mécanismes pour s'assurer d'une complémentarité et, éventuellement, d'une collaboration entre les commerces qu'il pourrait y avoir dans Le Nordelec et la rue Centre, de manière à éviter autant que possible la concurrence de la rue Centre. C'est bien votre position?

2205

2210

M. JOHN BRADLEY :

2215 Oui. Je pense que c'est ça notre appréhension, et aussi cette notion de... je pense que c'est subtil en termes de concentration, de certaines – quelqu'un a mentionné un certain renfermement. Je pense qu'il faut éviter ça juste spatialement et juste en termes des relations en termes d'aménagement et utilisation des rues. Mais je pense que ça prend plus d'études, disons, avec les gens du quartier, soit les commerçants du quartier et avec le promoteur.

LA PRÉSIDENTE :

2220 Exact. Restez avec nous – et pour ceux qui dorment réveillez-vous, parce que je pense que tout à l'heure, monsieur Morrissette du RESO va avoir quelques suggestions à nous faire à cet égard-là.

2225 Au niveau, maintenant, du logement social. Est-ce que le 25 % que vous indiquez, est-ce que je comprends, comme d'autres organismes, c'est une position que vous avez? Je repose ma même question, ce n'est pas issu d'un savant calcul et d'un coup de cuillère à pot?

M. JOHN BRADLEY :

2230 Bien, c'est une position, mais c'est aussi, disons, une position un peu en termes stratégiques parce que si je le regarde et si je reste juste au niveau des besoins, ces trois projets-là, propriété patrimoine collectif; et si je regarde juste froidement les besoins à Montréal, j'arriverai avec 80 % du site accessible pour les personnes qui ont des revenus de moins de 75 000. C'est ça la justice sociale, si on présume que les gens ont besoin et ont le droit à un logement décent, abordable et en bonne condition.

2240 Donc, si vous voulez un chiffre qui est, disons, quelque chose, ce serait – surtout pour les sites, les sites qui sont publics ou qui étaient publics, si on veut vraiment répondre aux besoins réels des Montréalais – ce serait ça. Ici, c'est une question, comme j'ai mentionné, de négociation des compensations. On est devant les faits.

LA PRÉSIDENTE :

J'entends bien.

2245

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Juste une petite précision. Dans vos recommandations, vous demandez d'abaisser le nombre de stationnements à 800. Ça correspond à un ratio de combien par rapport, le ratio stationnements-logements? Vous arrivez à ce chiffre-là de 800...

2250

M. JOHN BRADLEY :

Non. Ce n'était pas dans ce sens-là. On avait déjà, à un moment donné, parlé de la moitié des unités. Ici, si je me rappelle bien, on n'avait pas fait nécessairement la distinction. Parce que ce qui est important pour nous, c'est le nombre de véhicules qui circulent dans le quartier, soit en termes de polluants, soit en termes des possibilités d'accidents. Et on sait très bien, c'est dans les quartiers à faible revenus où il y a le plus d'accidents. Donc, c'est vraiment une question de nombre d'unités, de nombre de cases de stationnement plutôt que...

2255

2260

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Qu'un ratio quelconque.

2265

M. JOHN BRADLEY :

Plutôt que le ratio. En termes de ratio, on parle d'un pour quatre dans le logement social. On parle d'une question d'équité sociale aussi. C'est bizarre de le faire en termes de revenu, mais je pense que le minimum, quelqu'un a déjà mentionné, un pour deux est quelque chose à envisager. Mais c'est aussi une question. C'est comme le 80 et le 20 %; il faut qu'on ait un virement important en termes d'utilisation de l'automobile. On ne peut pas continuer, si

2270

on veut atteindre au moins le minimum en termes de réduction des GES au Québec. C'est clair.

2275 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour de nos questions, Monsieur Bradley. Je vous remercie.

2280 **M. JOHN BRADLEY :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2285 J'inviterais maintenant, monsieur Pierre Morrissette du RESO, s'il vous plaît. Monsieur Morrissette, bonsoir!

M. PIERRE MORRISSETTE :

2290 Bonsoir, Madame la présidente, Madame et Monsieur le commissaire. Alors, écoutez, j'ai eu peur tout à l'heure que vous alliez dévoiler tous mes punchs.

LA PRÉSIDENTE :

2295 Non, mais c'est une façon de réveiller la salle.

M. PIERRE MORRISSETTE :

2300 Garder l'intérêt. Malheureusement, il n'y aura pas de grandes surprises dans la position du RESO ce soir. Je pense que le RESO n'a pas besoin d'une longue présentation, simplement mentionner que c'est un organisme de développement local qui contribue, travaille

2305 depuis plus de 25 ans au développement économique et social du Sud-Ouest. Et on a un conseil d'administration qui est représentatif, croyons-nous, des principaux acteurs socioéconomiques de l'Arrondissement, donc des entreprises, des syndicats, des organismes, des institutions et des représentants et des élus de la Ville de Montréal.

2310 Tout d'abord, dire qu'en 2006, lors de la première consultation sur la première version du projet, le RESO avait émis à l'époque une opinion favorable, dans l'ensemble, au projet avec certaines réserves. Alors, je vous annonce tout de suite que notre opinion n'a pas beaucoup changé depuis 2006. Donc, on continue à croire que c'est un projet qui peut avoir un effet structurant, bénéfique pour Pointe-Saint-Charles.

2315 Et on tient d'abord à souligner que depuis l'autorisation du projet en 2006, il y a quand même eu des gains intéressants qui ont été faits par le quartier grâce à ce projet-là. D'abord, les deux projets de logement communautaire qui sont en voie de réalisation, et indépendamment du fait que le projet lui-même n'a pas encore levé. Il y a eu quand même un travail qui a été fait avec le promoteur pour inscrire Le Nordelec dans une approche de développement durable au niveau de la mobilité. Donc, il y a une stratégie avec le programme Allégo qui a été mise en place pour, justement, diminuer l'utilisation de l'automobile pour se rendre au Nordelec. Et on est heureux de voir que ça a même comme effet de diminuer le nombre de places de stationnement qui est prévu dans la nouvelle version du projet. Et on souligne aussi d'autres contributions du promoteur au projet.

2325 Maintenant, dans le cadre des changements qui sont apportés à cette nouvelle version. Bon, le premier élément qu'on veut souligner, je viens de le mentionner, c'est le remplacement du stationnement hors sol par des unités résidentielles additionnelles. Donc, une diminution du nombre de places de stationnement qui était prévu. À cet effet-là, nous aussi on croit que si on ajoute des unités additionnelles résidentielles, il faudrait, proportionnellement, ajouter des unités d'inclusion. Le minimum acceptable pour nous c'est ce qui est prévu par la Stratégie d'inclusion, mais on a notre propre stratégie d'habitation dans le Sud-Ouest où on s'est donné comme objectif un minimum de 20 %, surtout dans le cadre de projets de cette ampleur-là.

2335 Alors, nous, on pense qu'il faut ajouter des unités d'inclusion et que les ententes de compensation financière, malheureusement, sont un dernier recours et ne remplissent pas les mêmes objectifs qui devraient être atteints par l'ajout d'unités d'inclusion. Donc nous, on insiste pour que ces unités-là soient ajoutées dans le projet.

2340 Sur le changement du maximum de superficie pour les unités commerciales. Nous, on pense que le fait de créer un pôle commercial plus, disons, vigoureux au Nordelec, peut avoir un effet positif sur la revitalisation commerciale de la rue Centre. Sans prétendre être des experts en revitalisation commerciale, ce que nous on constate c'est quand il y a des pôles commerciaux forts, qui sont rapprochés ou à une certaine distance de stations de métro, ça crée un certain va-et-vient qui peut être favorable à la voie de transit qui est la rue Centre, finalement.

2345 Donc, pour nous, c'est une bonne nouvelle qu'on permette des superficies plus grandes que les limites qui étaient prévues, de sorte à créer ce pôle commercial là et à y retrouver des services qui sont encore absents pour la population du quartier. Donc, on pense que ça serait bénéfique à tous, y inclut aux commerçants de la rue Centre, de renforcer cette vocation commerciale.

2350

Je vous fais grâce de la longue discussion qui était dans le mémoire à cet effet.

LA PRÉSIDENTE :

2355

Oui. De toute façon, je reviendrai peut-être tout à l'heure avec une question qui vous permettra de faire un résumé.

M. PIERRE MORRISSETTE :

2360

Là, où on a une réserve plus fondamentale, c'est sur le projet de transformer trois étages actuels qui sont réservés pour des entreprises, pour l'emploi, en espaces résidentiels. Alors, on avait à l'époque...

LA PRÉSIDENTE :

2365

C'est précisément sur la question du séquençement du développement que vous en avez, et non pas sur la transformation en résidentiel?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2370

Non. C'est-à-dire qu'à l'époque, on avait appelé la plus grande prudence sur le sujet. Ce n'était pas encore clair que les espaces commerciaux pour les emplois, pour les entreprises se raréfiaient, mais dans le contexte actuel, on voit que la demande pour des espaces d'emplois continue à être augmentée. Et on ne voit pas l'opportunité de transformer des étages qui sont actuellement réservés pour l'emploi en résidentiel.

2375

Dans tous les projets de développement actuellement dans le Sud-Ouest, on favorise toujours, on insiste toujours pour qu'il y ait de l'espace pour l'emploi qui soit créé en complément des espaces résidentiels, des espaces pour les services et tout ça. Alors là, on nous propose de réduire de l'espace pour l'emploi, qui est déjà existant, pour le remplacer par du résidentiel. Alors, aujourd'hui, on n'est vraiment pas d'accord avec cette proposition-là.

2380

LA PRÉSIDENTE :

2385

Sur ce point-là précis, je me permets de vous interrompre, Monsieur Morrissette. Je demanderais à monsieur Dufresne tout à l'heure – vous n'êtes pas obligé de répondre immédiatement, mais en droit de rectification – de bien préciser. La commission avait compris que ce n'était pas d'enlever du pied carré de bureaux, c'était de les relocaliser dans l'immeuble, de telle sorte que cette soustraction correspondait à peu près à la vacance actuelle qu'on a dans l'immeuble et qu'on n'arrive pas à caser. C'était une question de relocalisation et non pas : on a X emplois, on compte en enlever trois étages définitivement. Donc, il y a peut-être une rectification tout à l'heure pour monsieur Dufresne.

2390

2395

Il y avait greffé à ça – ça, c'est un point. L'autre point qui était lié au séquençement, c'est-à-dire si vous étiez avec nous un petit peu plus tôt, je crois que c'est Projet Montréal qui a mentionné une inquiétude sur le fait que ces étages-là, 6, 7 et 8, seraient convertis assez rapidement. Donc, dans les modifications demandées au séquençement, il y a le prolongement du délai de 120 mois, mais il y avait également le fait de commencer plutôt tout de suite avec ces étages 6, 7 et 8 qu'un peu plus tard, comme il était prévu.

2400

Ça, votre position là-dessus ce serait quoi?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2405

Bien, nous, on comprend qu'il y a encore des espaces qui ne sont pas loués au Nordelec. On pense que dans le contexte actuel, on n'est pas convaincu que c'est opportun de transformer ces espaces-là en résidentiel. Pour moi, quand vous dites une relocalisation, vous parlez de ceux qui sont déjà aux étages 6, 7 et 8.

2410

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. PIERRE MORRISSETTE :

2415

Mais si on fait un petit calcul rapide, si on considère qu'il y a un million de pieds carrés de plancher, à peu près, dans Le Nordelec actuellement, en retrancher trois étages, si je calcule bien, ça fait quelque part entre 300 000 et 400 000 pieds carrés d'espaces réservés à l'emploi, qu'on convertit en résidentiel. Alors, nous, on pense que ce n'est pas une bonne idée de faire ça.

2420

LA PRÉSIDENTE :

2425 Oui. Selon vos connaissances fines, parce que le RESO c'est précisément ce que vous faites, vous pensez qu'il y aurait un tel marché actuellement pour combler tous les pieds carrés du Nordelec en bureaux?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2430 Bien, on pense que la demande...

LA PRÉSIDENTE :

2435 Est suffisamment forte?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2440 Oui, elle se confirme à chaque année. Ça devient de plus en plus difficile de trouver des espaces à bureaux relativement abordables dans le Sud-Ouest.

LA PRÉSIDENTE :

2445 Est-ce qu'il existe des données, des statistiques ou des études que vous auriez faites ou utilisées de manière à dire : il y a une pression, l'offre n'arrive pas à combler la demande?

M. PIERRE MORRISSETTE :

2450 On n'a pas fait une étude spécifique là-dessus. C'est sûr qu'il y a eu un certain ralentissement avec la crise financière des deux dernières années. Mais comme on le croyait en 2006, on croit toujours qu'il faut se garder des espaces comme ça pour les années futures. Il y aurait sûrement moyen de documenter un peu plus la demande, mais je vous dirais que

notre impression, puis on est au quotidien, face à ce genre de demandes-là, il y a encore des besoins et on pense qu'il ne faut pas céder à la tentation de convertir. Puis on comprend que pour le promoteur, il y a un rendement financier plus rapide à espérer de cette conversion-là.

2455 Mais nous on travaille dans l'intérêt de l'ensemble de la communauté du Sud-Ouest et il faut se garder des espaces pour l'emploi. Puis un jour, on va s'apercevoir qu'on n'en a plus puis il va être trop tard.

2460 Sur la question d'ajouter des étages additionnels sur les trois nouvelles ailes, dans la mesure où ça respecte les hauteurs permises, on ne voit pas de problème là-dessus. Et là, on est d'accord avec l'idée que ça va permettre au promoteur de rentabiliser plus rapidement son projet. Ça, ça va.

2465 Dans le délai de réalisation, bien, ça va de soi, pour nous, que le projet n'ayant pas été amorcé depuis 2006, qu'on reporte le délai de réalisation à partir du début des travaux. Donc, on est tout à fait d'accord avec ça également.

2470 Donc en conclusion, oui, un projet intéressant, oui, un projet structurant qui va ramener une dynamique qui est malheureusement absente actuellement dans cette partie-là du quartier. Mais il faut faire attention à l'aspect de l'inclusion et il faut faire attention à ne pas, maintenant, se départir d'espaces pour l'emploi à un moment où le Sud-Ouest est en plein développement à cet effet-là.

LA PRÉSIDENTE :

2475 Monsieur Morrissette, pour le bénéfice de l'assistance, j'aimerais ça que vous résumiez un peu – vous avez une réflexion assez nourrissante – votre vision au RESO, selon la lecture commerciale que vous faites.

2480 Et je vous amènerais, peut-être dans un deuxième temps, à nous exposer de façon un petit peu plus détaillée vos pôles est et ouest. On s'est beaucoup préoccupé ce soir de la possibilité qu'il y ait une concurrence. Et là, on dit 1 500 pieds carrés, et vous dites : si on lève,

2485 c'est une bonne nouvelle, ça va amener une grande surface qu'on ne pourrait pas installer de toute façon sur la rue Centre, parce que le plus grand local fait 929, si je ne me trompe pas, mètres carrés, et qu'en moyenne, c'est beaucoup plus petit, 182 ou je ne sais trop. Et vous avez une réflexion assez nourrie dans votre mémoire sur cette question de la complémentarité, nommément grâce à une association. Pouvez-vous nous parler un peu de ces deux éléments-là?

2490 **M. PIERRE MORRISSETTE :**

2495 Bien, écoutez. D'abord, c'est sûr que l'activité commerciale à la base est une activité essentiellement de concurrence. On ne se cachera pas de ça. Maintenant, il y a moyen, je pense, de privilégier, dans la mesure du possible puis en se parlant, des activités qui sont complémentaires à ce qui peut se développer sur la rue Centre. Donc, de ne pas cannibaliser le potentiel de la rue Centre.

2500 On est déjà un petit pôle qui se structure autour de la station de métro. J'appuie sur le mot « petit ». On pense qu'un pôle commercial un petit peu plus conséquent au Nordelec aurait pour effet de créer un effet d'entraînement, finalement, pour la rue Centre. C'est de notoriété publique. Pas besoin d'être un grand savant en revitalisation commerciale pour savoir que l'achalandage commercial se renforce quand il y a du choix, quand il y a plus de diversité, quand il y a plus de possibilités. Et avec l'arrivée de nouveaux ménages qui vont avoir des nouveaux besoins, c'est clair que la rue Centre va pouvoir répondre à une partie des
2505 besoins. Mais honnêtement, avec les choix d'aménagement qui ont été faits sur la rue Centre, il y a une certaine discontinuité aussi dans les vitrines commerciales.

LA PRÉSIDENTE :

2510 Oui, vous allez un peu plus loin, même en mentionnant un pôle est, un pôle ouest.

M. PIERRE MORRISSETTE :

Bien, c'est ce que je disais, autour du métro...

2515

LA PRÉSIDENTE :

Éventuellement une association, c'est-à-dire une forme d'association quelconque qui permettrait de savoir, aux gens d'affaires, à l'instant même où ça se passe, qui est pressenti pour s'en venir, qui s'en va. Donc, assurer une mixité au moyen d'un mouvement associatif, au fond.

2520

M. PIERRE MORRISSETTE :

Exactement. On travaille avec une association de commerçants, un regroupement de commerçants de la rue Centre, et je pense qu'il y a moyen de travailler de concert avec le promoteur du Nordelec et l'association pour faire en sorte que l'offre commerciale à Pointe-Saint-Charles réponde aux besoins des ménages actuels et des nouveaux ménages qui vont s'installer.

2525

2530

LA PRÉSIDENTE :

Au RESO, vous avez senti une ouverture dans ce sens-là.

2535

M. PIERRE MORRISSETTE :

Effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2540

Il y a une belle ouverture.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

2545 Ça serait un peu comme une masse critique qui permettrait d'avoir une offre diversifiée
et intéressante qui fait qu'on a envie de revenir à une ou deux occasions pour changer de...
bien, de changer de marché d'alimentation. En fait, je pense un peu, quand vous dites ça, je
pense un peu à tous les antiquaires sur la rue Notre-Dame. On pourrait les voir comme des
concurrents, mais non, au contraire, on les voit... j'imagine que si on va sur la rue Notre-Dame
2550 pour voir un antiquaire c'est intéressant si j'ai une diversité, ça va justifier le déplacement
jusqu'à un certain point, pour s'y rendre. J'imagine que c'est un peu comme ça le concept que
vous voyez pour...

M. PIERRE MORRISSETTE :

2555 Effectivement. Et on ne l'a pas inventé.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

2560 Ah, non, non, non, mais vous l'appliquez bien, vous semblez bien l'avoir en tête quand
même.

LA PRÉSIDENTE :

2565 Monsieur Morrissette, on va s'arrêter là. Je vous remercie pour votre présentation.

M. PIERRE MORRISSETTE :

Bienvenue, Madame.

2570 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais madame Shaen Johnston. Madame Johnston, bonsoir!

2575 **Mme SHAEN JOHNSTON :**

Bonsoir! Je ne vais pas tarder sur les idées qui ont déjà été passées maintes fois, avec lesquelles je suis d'accord. Je dois m'introduire d'abord. Je suis écologiste. J'ai été enseignante pendant près de 30 ans et une partenaire en architecture pendant 37 ans, ce qui m'a sensibilisée beaucoup aux problèmes liés à un tel projet.

2580

Une brève explication de l'intérêt porté au projet. Je reconnais que ce dossier est ouvert à la demande du promoteur pour faire accepter quelques modifications au projet. Ceci est une occasion de rouvrir le dossier au projet, qui n'a jamais été accepté par la communauté, mais ramené de force. Il y a des problèmes au niveau mixité, au niveau d'intégration au quartier socialement et d'une manière économique, visuelle et esthétique. Il y a des problèmes d'impact environnemental, microclimat, qualité de l'air, excès de bruit, espaces verts, espaces de récréation et de circulation.

2585

2590 Quelques questions liées au projet. Comment est-ce que ce projet, dans sa forme actuelle, contribue de façon positive à la communauté de la Pointe? De quelle manière ce projet pourrait-il faire partie d'un plan du développement urbain durable du Sud-Ouest? De quelle façon un tel projet peut être considéré comme à jour avec les nouvelles tendances? Il met la maximisation des bénéfices du promoteur et l'utilisation de l'auto au centre de tout développement.

2595

2600 Comment est-ce que ce projet adresse l'énorme problème d'exode de la ville des jeunes familles (20 675 individus dans 2011)? Par quel moyen les îlots thermiques, conséquences de ces énormes structures en brique et verre, vont être contrés? Comment est-ce possible d'éviter un conflit d'usagers de la rue Saint-Patrick? Cette rue est désignée pour les camions, puis on prévoit donner à 1 259 nouveaux véhicules un accès direct. Comment

peut-on donner la bénédiction à un plan qui va sérieusement empirer la qualité de l'air qui est déjà surchargé de pollution grâce au débit du pont Victoria, du pont Champlain et la circulation des trains de banlieue et de cargaison?

2605 Observations liées au projet. Ces cages à poules luxueuses ne sont que des minis pied-à-terre. Ceux-ci ne sont pas conçus pour le trajet de vie typique des humains : célibataires, couples, jeunes familles plus sédentaires, familles avec adolescents, plus mobiles, des aînés. C'est la ségrégation de ces différentes étapes de la vie qui est en partie responsable de la désintégration de notre société. À la Pointe, on a une communauté forte, parce qu'on y retrouve cette fameuse mixité. Ce projet ne promut pas cette dernière. Devons-nous déduire que c'est l'objectif des conseillers d'éliminer cette communauté? S'ils ne cherchent pas à la protéger et à promouvoir notre communauté, ils sont en train de la détruire.

2610
2615 Un tel projet ne serait pas accepté s'il était destiné uniquement à un groupe ethnique ou social à l'exclusion de tout autre groupe. Par le prix même des condos, on fait une sélection de type équivalent. Un projet d'exclusion à cette échelle aura un impact très négatif sur le quartier.

2620 En acceptant cette augmentation de 1 259 voitures, nous respectons des proportions désuètes établies à une autre époque. En plus, la proportion de voitures pour les logements sociaux est de 25 %. Pouvons-nous conclure que les plus aisés ont une permission spéciale leur permettant de polluer une ressource en commun? La Société canadienne du cancer reconnaît l'impact néfaste de la pollution de l'air. De nos jours, le nombre de stationnements privés alloués aux propriétaires est inacceptable.

2625
2630 Ce projet représente une énorme consommation d'eau traitée, en conséquence la production d'eaux grises. Ce sont toutes les eaux domestiques, sauf les eaux de toilette et de ruissellement. Il faut profiter de cette occasion. En Europe, ça devient déjà partie de tous nouveaux bâtiments que c'est inclus. Nous avons les structures – comment dire? Les règlements et tout ça en chemin. Il faut pousser.

2635 Suggestions concernant le projet Nordelec au niveau logements et bâtiments. Le projet doit être modifié pour inclure une mixité entre la population existante et la nouvelle, ayant aussi une bonne variété de locataires et propriétaires dans des bâtiments variés, adaptés à leurs besoins particuliers en proportions égales pour célibataires, couples, jeunes familles, familles avec adolescents.

2640 Il faut refuser l'expansion des ailes dans l'îlot A vers la rue Saint-Patrick. Il faut réattribuer ce lieu à une autre fonction – peut-être parc pour des jeunes enfants. Ne pas accepter l'ajout d'un étage de plus sur l'îlot B, ne pas accepter le projet prévu sur ce site. Ne construire aucun bâtiment plus haut que 3 étages. Avoir une mixité de bâtiments : petits immeubles d'appartements, triplex, maisons unifamiliales.

2645 Ce n'est pas parce qu'il y a un monstre déjà là, et on va profiter de l'histoire et de l'existence de ça, qu'on doit faire la même chose à côté. La logique ne suit pas. Les trois côtés c'est entièrement autres sortes de bâtiments. On doit s'intégrer avec ça, pas avec le seul grand bâtiment sur les lieux.

2650 Que tous les bâtiments soient équipés avec un système de récupération des eaux grises. Nous avons déjà les règlements pour soutenir ce processus... pardon, je l'ai déjà dit. Que nous profitons des bourses du gouvernement canadien pour les toits verts et de la technologie locale pour que tous les toits du projet soient verts. En Europe, une fois encore, tout nouveau bâtiment, très bientôt, va devoir avoir ça. Nous avons la technologie ici, à côté, à Boucherville. Les avantages de ces toits verts, ça prolonge la vie des toits de plusieurs années.

2655

LA PRÉSIDENTE :

2660 Je vais vous demander, Madame Johnston – j'ai bien retenu sur les toits verts – je vais vous demander de conclure. On est à peu près au courant des avantages des toits verts ou blancs. Je vais vous demander de conclure pour qu'on puisse suivre le rythme. Merci.

Mme SHAEN JOHNSTON :

2665 C'est beau. Je considère, avec tous les avantages par rapport au ruissellement, chaleur, îlots et tout ça, mais aussi particulièrement que ça peut compenser pour l'insuffisance des espaces verts qui sont amenés par ce projet.

2670 Stationnements, je considère que ça doit être réduit à 25 % la proportion des stationnements.

2675 En conclusion, il faut modifier ce projet pour minimiser son empreinte carbone et maximiser les moyens de contrer les effets de réchauffement global qui sont de plus en plus présents. Ainsi, il faut une intégration dans le concept du projet des toits verts, la réutilisation des eaux grises avec tous les bénéfices qui les accompagnent.

Pour assurer une bonne qualité de vie, il faut une intégration de ce projet à tous les niveaux pour qu'il soit un succès.

2680 Montréal est une ville exceptionnelle. Elle mérite d'être en tête des mouvements d'urbanisation durable exceptionnelle. Présentement, elle est très en retard. Nous sommes dans les bayous des bayous. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2685 2690 Merci à vous. Restez avec nous. Une précision quant aux hauteurs des bâtiments. À la page 3, vous donnez en exemple la hauteur des bâtiments comme si elle était modifiée. Or, l'étage ajouté, je tiens à la préciser, demeure à l'intérieur, comme monsieur Morrissette le mentionnait avant vous, à l'intérieur des 43,5 mètres déjà prescrites. Donc, ce n'est pas un ajout, c'est un ajout d'un étage à l'intérieur de la hauteur existante et non pas...

Mme SHAEN JOHNSTON :

Je comprends. Ça fait un énorme mur et bloc déjà. Je ne vois pas l'avantage.

2695

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Autre chose, et le représentant du promoteur aura l'opportunité tout à l'heure de l'intégrer en guise de réponse. On a lu, dans votre document, qu'il y avait une récupération des eaux grises. C'est bien ça? Dans ce grand document-là, on a vu en quelque part, là, qu'il y avait une récupération des eaux grises, mais prenez le temps de le regarder puis de nous répondre, mais je comprenais que c'était « au maximum de ce qu'on pourra faire, les eaux grises seront récupérées. » Juste me confirmer tout à l'heure. Merci.

2700

2705

Et encore pour préciser, en complément de ce que madame Johnston vient de dire, pour le représentant du promoteur, est-ce qu'on connaît précisément, de l'ensemble des superficies des toits, ceux qui seront verts et ceux qui seront blancs? En prenant 100 % des toits, est-ce qu'on sait ou est-ce qu'on peut avoir, éventuellement, la proportion de ceux qui seront verts? Je parle seulement des toits, pas des espaces verts au sol ou enchâssés dans d'autres superficies, de l'ensemble des toits. À quoi vous pensez, en toits verts, et vous parlez de toitures blanches, donc qui réfléchissent la chaleur.

2710

Ça, tout à l'heure, si vous pouviez nous apporter ça. Ça permettrait, à madame Johnston, à nous et à l'assistance d'avoir quelques précisions.

2715

Madame Johnston, je vous remercie. J'inviterais maintenant, monsieur Marcel Sévigny, s'il vous plaît. Monsieur Sévigny, bonsoir!

M. MARCEL SÉVIGNY :

2720

Bonsoir, Madame la présidente, bonsoir, Madame, Monsieur les commissaires. En fait, je ne ferai pas une longue intervention sur le mémoire que j'ai déposé. Essentiellement pour dire que... en fait, quand je commence mon mémoire, je parle du problème, en fait, d'une consultation sur un ajout de 300 unités de logements, essentiellement, et deux, trois autres petites choses et où il semble qu'on ne tient pas compte, finalement, de l'ensemble du projet.

2725

Là-dessus, je pense que vous êtes intervenue tantôt pour tenter d'expliquer, mais je n'ai pas vraiment saisi votre position, à savoir : oui, on va tenir compte... autrement dit, je vais vous donner un exemple. Si un groupe qui a proposé qu'on ajoute un espace vert relativement important, est-ce que ça veut dire que, compte tenu qu'on augmente le nombre de logements et par rapport au besoin d'espaces verts, ça veut dire que vous pourriez recommander qu'il n'y ait pas un seul logement, finalement, qui soit rajouté dans le projet?

2730

LA PRÉSIDENTE :

2735

Si vous me permettez, je vais y répondre tout de suite, c'est important. Vous prenez l'exemple qu'il faut. En 2006, le Plan directeur des espaces verts n'existait pas.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2740

Mais ça, ça n'a rien à voir.

LA PRÉSIDENTE :

2745

Mais nous, ça nous intéresse.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2750 Oui, mais nous autres, ça n'a rien à voir, parce qu'on vous a expliqué, il y a des gens qui vous ont expliqué les ratios puis les besoins en espaces verts dans ce quartier-là.

LA PRÉSIDENTE :

2755 Oui, oui.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2760 Qu'il y ait une politique ou non, on vous dit simplement qu'on est trois fois en bas du ratio minimum qui existe, finalement.

LA PRÉSIDENTE :

2765 O.K., je précise. D'abord, ce n'est pas une politique, c'est un plan directeur qui donne un ensemble d'informations dont une projection, ça le dit, un Plan directeur des espaces verts pour Pointe-Saint-Charles. En 2006, cette chose n'existait pas. Pour nous, la commission, si on avait siégé en 2008, on n'aurait pas bénéficié de cette connaissance eut égard au réseau des espaces verts à Pointe-Saint-Charles et dans le Sud-Ouest, on aurait travaillé en continuité de ce qu'on a.

2770 Là, on a aujourd'hui, en 2012, un plan directeur qui a été fait en 2009, qui nous permet d'avoir une vision plus grande que le strict ratio d'hectares par 1 000 habitants, et cetera. On va le regarder, donc oui, on va questionner, on ne va pas se contenter de dire : « En 2006, cette chose a été réglée, on n'en parle pas. Désolés. » Vous comprenez ce que je dis, là? Et que parce qu'il y a un élément nouveau dans le contexte qui nous permet de porter un regard plus global que le coin de la rue qui enchâsse le projet Le Nordelec, on va se permettre de porter ce regard-là. Et s'il arrivait une chose – à ce moment-ci, je dois vous dire, je n'ai pas plus de boule de cristal que mes collègues, l'analyse, on ne l'a pas encore faite. Alors, je ne

2775

peux pas vous dire ce qu'on va écrire comme recommandations pas plus que je peux vous dire combien il va y en avoir. Mais je vous dis qu'il y aura des recommandations.

2780

M. MARCEL SÉVIGNY :

Est-ce que vous êtes capable de nous donner un exemple? Est-ce que vous pourriez, par exemple, suggérer que le propriétaire du projet, le promoteur établisse et paie pour un espace vert qui doublerait, par exemple, le seul espace vert qui est dans le coin, pour satisfaire minimalement à un certain nombre de besoins? Vous pourriez faire ça?

2785

LA PRÉSIDENTE :

Vous le savez, là. Les commissions à l'Office ne sont pas des experts qui font des contre-propositions. On n'est pas là pour ça. Ce n'est pas notre rôle, ce n'est pas notre mandat. On est là pour soulever les enjeux qu'il faut et les traduire en recommandations. C'est ce qu'on va faire. Alors, si vous me dites : « Allez-vous parler aussi de quelle sorte de commerce il pourrait y avoir ou ne pas y avoir? » On ne se prononcera pas là-dessus.

2790

2795

M. MARCEL SÉVIGNY :

Mais en tout cas, si jamais vous allez lire le rapport des commissaires sur le redéveloppement des terrains du CN, vous allez voir que les commissaires sont sortis de leur mandat et sont allés faire des contre-propositions dans le rapport. Donc, évidemment, on n'a pas tous la même opinion comme commissaire, mais je veux juste simplement dire que c'est possible de le faire.

2800

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, mais peut-être que je me fais mal comprendre, mais il me semble qu'à toutes les fois où je l'ai dit, le 31 janvier et à quelques reprises ce soir, c'était le sens du propos que j'avais.

2805

2810 Maintenant, si vous voulez me dire : sur quoi va porter ma recommandation? Ça, je vous réponds : je ne le sais pas à ce moment-ci.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2815 Bon. Je continue. Écoutez, dans le deuxième paragraphe de mon mémoire, et c'est probablement une des rares phrases que je vais lire, je pense qu'elle est importante et ça constitue, en mon temps, un des objectifs, un des défis majeurs, un des problèmes majeurs en fait, de ce projet-là et c'est :

2820 « *Un chiffre : incluant les logements sociaux, ce sont plus de 1 400 nouveaux logements qui s'ajouteront dans ce secteur. Ils représentent 20 % du nombre total des logements du quartier dans un secteur équivalent à 4.5 % du territoire.* »

2825 Ce que ça veut dire, c'est que ce projet-là vient transformer de façon radicale, sans l'approbation des gens qui se sont exprimés en 2006, la nature même du quartier et de la communauté de Pointe-Saint-Charles. C'est pour ça que dans ce sens-là, ce projet est inacceptable. Et donc, en rajouter des logements aujourd'hui, évidemment, ça ne le rend pas plus acceptable.

2830 Donc, en fait, l'essentiel de mon mémoire, si vous l'avez lu, ça a été en fait une espèce de critique, finalement, du fonctionnement et surtout du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal. Et j'ai donné, en fait, deux exemples très schématiques finalement de ça, de la position finalement que dans le rapport que l'Office a présenté, on dit : « *De manière générale, les participants se sont dits favorables à la transformation du Nordelec.* » Puis il y a un certain nombre « d'attendus » évidemment qui viennent après. Mais ça, c'est la phrase 2835 choc que le maire a dû lire au deuxième paragraphe de la lettre qui lui est adressée.

À la conclusion du mémoire de la Table Action-Gardien, mémoire extrêmement étoffé. Ce qu'on dit :

2840 « *Nous considérons que des modifications significatives doivent être apportées au projet pour qu'il devienne acceptable pour la communauté.* »

2845 Vous voyez, on a deux visions effectivement là-dessus. Évidemment, les responsables au comité exécutif ne lisent pas l'opinion de la Table Action-Gardien, ils vont lire l'opinion qui a été formulée par l'Office de consultation publique. D'où, évidemment, mon pessimisme, mon très grand pessimisme par rapport à cette nouvelle consultation.

LA PRÉSIDENTE :

2850 C'est votre opinion.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2855 Bien sûr. Je voudrais quand même intervenir sur quelque chose en avant-dernière partie.

LA PRÉSIDENTE :

2860 Brièvement, si possible.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2865 Vous avez posé à plusieurs reprises des questions aux intervenants à savoir 25 % de logement social, 40 % de logement social ou quelque chose comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

Abordable, oui.

2870 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Et vous dites...

2875 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, lorsque c'était public. Excusez-moi, 40 % de logement social lorsque c'est public.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2880 « Est-ce que c'est une position? » Vous posez, à mon avis, une question un peu tendancieuse, parce que...

LA PRÉSIDENTE :

2885 Ah non, c'est bien candide. J'ai simplement besoin de connaître la mécanique de calcul.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2890 Oui. Mais qu'est-ce que ça veut dire une position, Madame, quand vous posez cette question-là?

LA PRÉSIDENTE :

2895 Bien, ça ne me gêne pas que ça soit une position du tout, là.

M. MARCEL SÉVIGNY :

C'est une position politique, évidemment.

2900 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, ça peut être une position stratégique, comme un intervenant l'a dit. Ça peut être une position...

2905 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Mais il y a une première intervenante qui a abordé, je pense, un peu plus la chose.

2910 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, qui a dit que c'était une position stratégique à la fois fondée sur une connaissance. C'est ça que j'ai besoin de savoir moi, comme commission.

2915 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Oui, une connaissance et surtout...

2920 **LA PRÉSIDENTE :**

Comme connaissance du milieu.

2925 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Et surtout, surtout les besoins sociaux du milieu.

2925 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

2930 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Et quand on dit ça, des besoins sociaux du milieu, là, je veux simplement vous dire qu'on n'a pas besoin de référence, je dirais, d'études et de techniques pour être capables d'évaluer le pourcentage.

2935

LA PRÉSIDENTE :

2940

Ce n'est pas ça. Mon propos n'est pas là-dessus. C'est que comme commission, moi, j'ai besoin de comprendre, derrière l'argumentaire, qu'est-ce qui soutient ça. Là, j'ai eu mes réponses ce soir, dans un cas ce sont des positions fondées – en fait, dans la majorité des cas c'est ce que j'ai compris – des positions fondées sur une connaissance du milieu et une estimation des besoins. Donc, c'est ce que j'ai besoin de savoir. Mais cet élément-là n'était pas écrit dans les mémoires. Donc, j'ai simplement besoin d'avoir toute l'information pour à la fois bien comprendre, mais bien traduire aussi cette préoccupation-là.

2945

M. MARCEL SÉVIGNY :

D'accord.

2950

LA PRÉSIDENTE :

Alors, il n'y avait pas de côté tendancieux de mon côté.

2955

M. MARCEL SÉVIGNY :

En tout cas, je l'ai un peu...

LA PRÉSIDENTE :

2960 Je tiens à vous rassurer là-dessus.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2965 Je l'ai un peu senti comme ça. Donc, je terminerai là-dessus. Je ne serai pas plus long que ça. Et il me semble qu'en toute logique, à mon avis, je pense que c'est l'ensemble du projet qui devrait être reconsidéré. Je pense qu'analyser 300 unités de logements sans prendre en compte, non pas ce qui s'est passé entre 2006 et 2012, mais de prendre en compte l'ensemble du projet qui est présenté ici. Je pense que ça devient une analyse factice de la situation. Et je pense que comme commissaire, si moi j'étais commissaire, 2970 personnellement, je refuserais de faire une analyse partielle alors que les implications sont beaucoup plus larges dans l'ensemble de la communauté de Pointe-Saint-Charles.

Je vous remercie.

2975 **LA PRÉSIDENTE :**

Faites-nous confiance là-dessus. Dites-moi donc une précision, Monsieur Sévigny. À votre page 4, vous faites état de contre-expertise :

2980 « *En ce sens, la disparition, il y a assez longtemps, des contre-expertises de la part des pouvoirs publics a été une perte sèche pour les citoyens et citoyennes, ce qui a laissé toute la place au langage technique de fonctionnaires du service; »*

2985 À quoi vous référez? C'est quoi ces contre-expertises-là?

M. MARCEL SÉVIGNY :

2990

Bien, en fait, à une certaine époque où j'étais conseiller municipal à la Ville de Montréal, dans les années 80, quand il y avait des promoteurs qui présentaient des projets, bien, on avait des fonctionnaires habilités à faire des contre-expertises de ces projets-là.

2995

LA PRÉSIDENTE :

Ah, d'accord. O.K.

M. MARCEL SÉVIGNY :

3000

Depuis que c'est disparu, maintenant, on ne doit se fier qu'aux expertises qui sont présentées par les promoteurs; et les personnes qui peuvent en fait les contrecarrer ou, en fait, argumenter là-dessus, elles se retrouvent dans la salle : les citoyens, les citoyennes qui n'ont à peu près pas de moyen. Pourquoi? Parce que contester des rapports d'experts, c'est extrêmement difficile.

3005

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, je comprends bien. Bien, vous êtes très précis.

3010

M. MARCEL SÉVIGNY :

Vous comprenez un peu la situation? Et je disais, et je pense que c'est important que la perte de ces expertises-là fait en sorte que le langage technique est souvent utilisé par les fonctionnaires de la Ville, n'est pas compris par les gens du public et favorise, d'une certaine façon, en fait, un sentiment de désappropriation en fait d'un projet qui est en train de se présenter.

3015

LA PRÉSIDENTE :

3020

Oui. Bien, on demandera peut-être – merci, cette précision-là nous est fort utile – on demandera peut-être au représentant de l'Arrondissement d'ajouter à sa petite liste quelle est, rapidement ce soir ou par écrit pour plus tard, plutôt, la mécanique, lorsqu'un promoteur arrive avec son projet et sa série d'annexes, d'études spécialisées, par exemple, comme c'est reçu à l'Arrondissement? Est-ce que vous interpellez des fonctionnaires de la Ville centre ou, enfin, la mécanique en référence à cet élément de contre-expertise que mentionnait monsieur Sévigny.

3025

Ça va être tout, Monsieur Sévigny. Je vous remercie.

3030

M. MARCEL SÉVIGNY :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3035

J'inviterais maintenant, monsieur Nicolas Delisle-L'Heureux, s'il vous plaît. Monsieur L'Heureux, bonsoir!

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3040

Bonsoir! Donc, je m'appelle Nicolas L'Heureux, je travaille au Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, qui est un organisme très impliqué dans sa communauté depuis maintenant plus de 40 ans, mais je suis ici, en fait, en tant que citoyen parce qu'évidemment, je m'appuie sur l'expérience que j'ai dans le quartier, mais je n'ai consulté personne. Donc, je ne parle pas au nom du Carrefour. Ceci étant dit, je suis assez certain qu'ils seraient solidaires de ce que je vais dire.

3045

LA PRÉSIDENTE :

3050 Merci pour cette précision. On vous écoute, Monsieur L'Heureux.

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3055 C'est sûr que c'est difficile de ne pas répéter. Je vais essayer quand même de ne pas
répéter. Je vais essayer d'y aller assez courtement.

LA PRÉSIDENTE :

3060 À ce moment-là, dites-nous simplement : je suis d'accord avec telle, telle, telle, telle,
telle affaire.

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3065 Bien, je vais faire mieux, je vais utiliser des analogies colorées.

LA PRÉSIDENTE :

Excellent. Merci.

3070 **M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :**

3075 Alors, la première chose que je voudrais dire, c'est que, bien, à mon avis, comme ça a
été dit, je suis assez d'accord sur le fait que la consultation de ce soir devrait servir de point de
départ à une réflexion majeure sur les enjeux urbains, puis que ce serait, en fait, tout à votre
honneur de sortir, comme ça a été fait... il y a beaucoup d'analyses qui dépassent, en fait le
strict cadre du projet Le Nordelec et qui, bon, qui voient large.

3080 Donc, un des points charnières, pour moi, de cette consultation, et qui demande réflexion, c'est la question suivante : comment un quartier qui est organique, qui est un tout organique composé de multiples réseaux, de multiples acteurs, de multiples couches de gens et de multiples ressources fait-il pour répondre à la pression qu'exerce l'arrivée massive de nouveaux arrivants?

3085 Alors, je vois un quartier comme un microcosme, mais je vous parlais d'analogie colorée. Quand j'animais en camp de vacances, on allait souvent voir les marécages pour étudier des écosystèmes. Bon, on y parlait de quenouilles qui filtraient le marais, qui renouvelaient le lit, bon, qui produisaient des insectes qui donnaient à manger aux grenouilles dont les excréments produisaient d'autres quenouilles. Vous m'excuserez de la simplification, mais j'imagine que vous voyez un peu où je m'en viens puis je vais donner un peu de plaisir à
3090 madame la sténographe.

LA PRÉSIDENTE :

3095 Mais je ne sais pas, là, j'ai l'impression qu'on fait biologie 101, là.

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3100 En fait, je ne pousserai pas plus loin cette analogie-là, mais c'est sûr qu'on demandait souvent à l'époque aux enfants : « Bien, qu'est-ce qui arrive si on rajoute une grenouille, deux grenouilles, trois grenouilles, quatre grenouilles? » Les enfants disaient : « Bien, c'est correct, c'est correct. » Mais si on ajoute 25 % plus de grenouilles dans l'écosystème qu'est-ce qui va arriver? Bien, évidemment il y a un déséquilibre.

3105 En ce moment, c'est ce qui se passe, j'ai l'impression, on ajoute un à la fois. On a entendu beaucoup ce soir que ça prenait une espèce de plan directeur plus large. J'ai l'impression que quand on vient donner notre opinion sur un projet à la fois, comme c'est le cas depuis plusieurs années sur différents gros projets sur le bord du canal entre autres, bien,

on accepte d'ajouter une grenouille ici et là, mais on ne tient pas compte, vous aurez compris, du reste des grenouilles.

3110

Je vais arrêter de parler des grenouilles maintenant. Mais à mon sens, quand on parle du projet du Nordelec présentement, bien, il faut réfléchir aux conséquences qu'il va y avoir sur le quartier, autant au niveau de la spéculation que ça amène qu'au niveau des ressources limitées qu'on va y trouver.

3115

C'est donc pour moi le moment de faire cette réflexion, parce que c'est ça qui est annoncé dans les prochaines années. Pour reprendre les chiffres de Marcel, mon prédécesseur, qui disait que ça tournait autour de 20 % du quartier – comme je vous ai dit, moi je ne peux pas vérifier les sources, mais j'ai une entière confiance en Marcel – c'est pour ça que je pense qu'il est important d'arrêter de se prononcer projet par projet.

3120

Un autre aspect qui devrait être traité dans une consultation comme celle-ci, c'est celui de la gentrification. Comme je vous ai dit, je travaille dans un organisme communautaire, puis les gens qui doivent quitter le quartier depuis plusieurs années sont légion. Évidemment, je ne veux pas tomber dans l'anecdotique pour parler d'un problème de société, mais il reste qu'au Carrefour, où on a à peu près 200 participants par année, on a vu beaucoup, beaucoup, beaucoup de gens partir de Pointe-Saint-Charles. Ils sont allés à Châteauguay, à Valleyfield, à Saint-Jérôme, à Lachine, là où les loyers sont moins chers, et puis c'est vrai qu'en ce moment, quand on rajoute des condominiums dans des projets ou même quand on en propose, bien, il y a une conséquence sur le quartier.

3125

3130

Je pense qu'il serait erroné de compter sur les promoteurs pour freiner le phénomène. Parce que comme il a été dit tantôt, le but des promoteurs, bien, c'est évidemment de faire du profit. Par contre, je pense aussi que c'est une responsabilité collective de lutter contre la gentrification. Une responsabilité des acteurs du microcosme, donc y compris les élus.

3135

Sur le sujet, j'ai su que, bon, le promoteur offrait une contribution compensatoire de 375 000 \$ pour les condos supplémentaires. Puis quand j'ai su ça, bien, j'ai pensé en premier

3140 que c'était une blague. Évidemment, je n'étais pas trop bien informé. J'ai essayé de faire des calculs, bon, puis ça m'apparaît encore comme étant risible.

3145 Moi, j'ai des opinions personnelles. Vous demandez comment on fait pour calculer le pourcentage qui devrait y avoir sur un terrain public quand il y a des nouveaux projets. On dit 40, on dit 25 %. Bon, moi, j'ai mes opinions, je suis plus dans le plus que dans le moins, mais je me suis amusé à calculer, là. J'ai trouvé des chiffres, évidemment, je ne suis pas mathématicien, mais j'ai trouvé les chiffres de 12 500 \$ par porte, j'ai multiplié ça par 25 % – je me suis dit : ah, ça doit être le minimum – pour 300 logements, on arrivait à 937 000. Ensuite, bien, je me suis dit : O.K., c'est vrai. En ce moment, à la Ville, on en est plus à une politique de 15 %, donc je vais essayer d'être peut-être plus réaliste ou en tout cas plus proche de la 3150 politique de la Ville, mais ça arrivait à 562 500 \$. Donc, on va éviter de tomber dans les chiffres, mais quand même entre 562 000 et 375 000 il y a une différence de beaucoup d'argent.

3155 Donc, c'est là que j'ai compris en fait que le 15 % n'était pas appliqué sur le nombre de portes, mais sur l'espace dédié. Et j'aurais besoin qu'on m'explique. Tantôt, vous avez parlé – je n'étais pas là le 31 janvier – qu'il y avait quelqu'un, avec quelques coups de cuillère à pot, qui était...

LA PRÉSIDENTE :

3160 Oui, je me permets de vous le dire tout de suite. On en a parlé un peu plus tôt et tout à l'heure, l'Arrondissement en a pris note, le représentant de l'Arrondissement. Alors, aussi rapidement que possible, avec les autres requêtes qu'on a faites, il y aura une note qui sera déposée à la commission, rendue publique et sur le site Web. Et ce calcul détaillé qui nous 3165 avait été présenté le 31 janvier nous sera présenté par écrit. Donc, après le coup de cuillère à pot, c'est la recette qu'on veut.

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3170 Oui. Bien, je ne vais pas prendre l'analogie de la recette, je vais prendre l'analogie de
l'impôt. Pour moi, je pense qu'on peut aisément, et sans trop tromper, comparer la mesure du
15 % à de l'impôt. L'impôt sert à assurer un filet social, ce que fait aussi le logement social, en
fait. Ma question : lorsque moi j'ai 15 % d'impôt à payer, je ne réduis pas la valeur d'un dollar
3175 d'impôt sur 100 \$. Donc, 15 % de logements sociaux sur 300 logements et non sur les 170 qui
auraient dû être bâtis. À mon avis, c'est un non-sens.

Une autre chose. Si je comprends bien, on attribue moins de logements sociaux qu'on
devrait, en réponse à la décision du promoteur de réduire les logements qu'il souhaite vendre.
3180 Ça aussi, cette réduction-là, pour moi, c'est un problème. En effet, en entassant 1 300
logements là où il y aurait dû en avoir 1 000, en réduisant la surface des planchers, mais en
abaissant aussi les plafonds, bien on aussi affaire à un changement de philosophie. D'espoir
de quelques familles qui viendraient s'établir, on voit maintenant se dessiner un projet pour
des nains riches et probablement célibataires.

3185 Mais trêve de plaisanteries, je suis allé fouiller sur la politique familiale de la Ville de
Montréal 2008-2012. Je vais vous la lire parce que je ne saurais si bien dire. Donc, c'est la
politique familiale à la page 8 sur le site Internet, politique familiale 2008-2012 de la Ville de
Montréal, on peut lire :

3190 « On ne peut que constater que le contexte actuel du marché de l'habitation est
défavorable aux jeunes familles et accélère le départ vers la banlieue des ménages incapables
d'acquérir une première propriété à Montréal. La Ville s'emploie à mobiliser les principaux
acteurs de l'habitation pour qu'ils adoptent une approche famille et souhaite une intervention
3195 énergique de leur part. Elle suit aussi la situation de très près. – Et la prochaine phrase est
importante. – Elle adapte constamment ses programmes et mobilise toutes les ressources qui
lui sont disponibles pour continuer à apporter sa contribution dans une entreprise difficile
qu'elle ne peut réussir seule. »

3200 Alors, j'imagine que quand elle parle de ne pas réussir seule, elle fait aussi appel à la bonne volonté des promoteurs.

3205 En ce moment, dans le quartier, il n'y a pas de place pour les gens fauchés. Je pourrais parler de moi qui travaille à temps plein, ainsi que ma conjointe, puis on ne pourrait pas se payer le logement qu'on veut. Il n'est pas question d'acheter pour nous, mais même si on voulait on ne pourrait pas. Les coops sont pleines puis le marché locatif privé est saturé et de plus en plus cher.

3210 Donc, comme moi et comme plusieurs, il y a plusieurs gens qui sont, qui aiment beaucoup le quartier, qui en comprennent l'essence, qui comprennent l'histoire du quartier, qui comprennent les luttes qu'il y a dans le quartier, qui comprennent l'énergie du quartier, mais qui ne peuvent pas y vivre parce qu'ils sont trop pauvres. C'est sûr que pour moi, ça fait réfléchir.

3215 La dernière question que j'avais c'était plus par rapport au 10 ans qui est demandé par le promoteur. En fait, depuis tantôt j'é mets une opinion, mais cette fois-ci je n'ai pas trop d'opinion, mais c'est sûr que je serais intéressé de voir qu'elles peuvent être les retombées de ça. C'est quoi les conséquences négatives qu'il peut y avoir. C'est sûr qu'entre 2006 et 2012, on l'a vu avec la volée de chiffres qu'il y a eu aujourd'hui, on a vu que déjà le quartier avait changé. Si on examine entre 2012 et 2022, bien, on peut imaginer très bien que la conjoncture aura changé. Tantôt, vous donniez un exemple, je ne me rappelle pas, là, vous avez dit que ce
3220 n'est pas la politique des parcs, mais il y avait quelque chose sur les parcs qui n'existait en 2006, qui existe maintenant.

LA PRÉSIDENTE :

3225 C'est ça. C'est le Plan directeur des parcs et espaces verts.

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

3230 Donc, le Plan directeur n'existait pas. Évidemment, si ça a changé en six ans, on peut imaginer qu'il y a d'autres choses qui changent dans la conjoncture : les revenus des ménages de Pointe-Saint-Charles, les écarts de revenus et peut-être que d'ici 10 ans, il y aura de nouveaux besoins qu'on voudra combler.

3235 Donc, voilà. Je n'ai rien à vous remettre, parce que je ne l'ai pas remis, mais merci de votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

3240 Il y a une petite fatigue qui s'installe même de ce côté-ci de la table. Mon collègue vient de parler de grenouillage dans les travaux de la commission. Monsieur Delisle-L'Heureux, tout est enregistré, de toute façon. Donc, on aura votre transcription verbatim.

 Monsieur Delisle-L'Heureux était notre dernier interlocuteur de la soirée.

3245

M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :

 Si je comprends bien vous n'avez pas de question?

3250 **LA PRÉSIDENTE :**

 Il n'y a pas de question, mais vous pourrez bénéficier de certains éléments, peut-être du droit de rectification. Merci, Monsieur Delisle-L'Heureux.

3255 **M. NICOLAS DELISLE-L'HEUREUX :**

 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3260

À propos de ce droit de rectification et aux représentants de l'Arrondissement et du promoteur, je rappelle que tous les mémoires seront mis sur le site demain, à l'Office, à compter de demain. Donc, du côté de l'Arrondissement et évidemment dans l'assistance, mais pour fins de droit de rectification, les représentants de l'Arrondissement et du promoteur prendront le temps de lire les mémoires pour avoir les chiffres exacts et tout.

3265

Je pense que vous avez noté un certain nombre d'éléments. On n'est pas obligé de les repasser ensemble, mais à moins que vous ayez des éléments que vous aimeriez dire immédiatement, profitant de l'assemblée qui est encore ouverte, est-ce que monsieur Dufresne, de votre côté? Ça va être par écrit. Donc, si ça vous convient, on recueillera tout ça par écrit.

3270

Au cours des prochaines semaines, la commission fera rapport de ce qu'elle a entendu et de son analyse. Elle transmettra son rapport à la présidente de l'Office en début avril. Ce rapport sera ensuite acheminé au maire et au président du comité exécutif de la Ville. Et il sera rendu public au plus tard dans les 15 jours suivant ce dépôt, soit en mai 2012.

3275

Je vous rappelle que le rapport de la commission est consultatif et non décisionnel. L'instance décisionnelle, je l'ai indiqué tout à l'heure, c'est le Conseil municipal de Montréal. Vous pourrez évidemment recevoir une copie du rapport si vous laissez vos noms et adresse à la table d'accueil. Il sera évidemment disponible en ligne, comme vous le savez, sur le site Internet de l'Office.

3280

Permettez-moi de remercier tous ceux et celles qui ont participé à cette consultation publique, également mes collègues ainsi que le personnel de soutien, de même que les représentants de la Ville et ceux du promoteur. La séance est maintenant close. À tous et à toutes, merci de votre implication.

3285

AJOURNEMENT

3290 Je soussignée, Yolande Teasdale, sténographe officielle, certifie sous mon serment
d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des
propos recueillis par moi, au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

3295 ET J'AI SIGNÉ :

Yolande Teasdale,
Sténographe officielle

3300