

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme MARIE LEAHEY, présidente  
  Mme DANIELLE CASARA, commissaire  
  M. JEAN CAOUILLE, commissaire

**PROJET IMMOBILIER  
2175, SAINT-PATRICK**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

VOLUME I

---

Séance tenue le 9 mai 2017, 19 h  
Église St-Charles  
2111, rue Centre  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 9 MAI 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

**PRÉSENTATIONS:**

**PAR L'ARRONDISSEMENT** ..... 4

**PAR LE PROMOTEUR**..... 14

**PÉRIODE DES QUESTIONS**

M. Pierre Séguin ..... 24

M. Derek Robertson..... 28

M. Guy Dagenais ..... 31

Mme Nathacha Alexandroff..... 33

M. Jim Brown ..... 37

M. Christian Blanchet..... 40

Mme Sophie Thiébaud ..... 43

M. Pierre Gauvin ..... 48

Mme Jocelyne Bernier ..... 51

M. Andy Vu..... 55

M. Stéphane Lampron ..... 57

Mme Sarah El Queisi..... 61

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE:

5 Bienvenue à cette séance d'information portant sur le projet de construction au 2175, rue Saint-Patrick dans le quartier de Pointe-Saint-Charles de l'arrondissement du Sud-Ouest. La séance va se dérouler en français mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire en s'adressant à la commission.

10 This meeting will be held in French but anyone who wishes to address the Commission or to ask a question in English is welcome to do so.

15 Je m'appelle Marie Leahey, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de madame Danielle Casara et de monsieur Jean Caouette ici présents. La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Akos Verboczy qui agira à titre de secrétaire analyste de la commission.

20 À la table d'accueil, vous avez eu le plaisir de rencontrer Christelle Lollier-Théberge et Laurent Lafontant. Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant que vous retrouvez à la table d'accueil et je signale aussi qu'à la logistique, nous comptons sur le travail de madame Brunelle-Amélie Bourque.

25 Je profite aussi pour souligner la présence dans la salle de monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office.

30 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est madame Louise Philibert, à la gauche, qui s'occupe de la sténographie. Je souligne que tout ce qui sera dit au cours de

l'audience sera transcrit et les transcriptions feront partie du dossier de la documentation disponible à la fois en ligne sur le site internet de l'Office et dans ses bureaux en format papier.

35 Je vous signale que l'ouverture de la séance, les présentations de projet faites par les représentants de la Ville de Montréal et du promoteur sont rediffusées sur les réseaux sociaux. J'en profite pour saluer les gens qui participent à cette séance à distance.

40 Quelques mots maintenant sur l'Office et la consultation publique. Une consultation est destinée d'abord aux citoyens et citoyennes évidemment qui ont le droit d'être renseignés sur un projet susceptible de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

45 L'Office a pour principe de base de procéder de manière crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Régi par la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique est toutefois une entité distincte et indépendante. Toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie comme commissaire s'engage à respecter un code de déontologie des commissaires dont vous pouvez obtenir copie soit à la table d'accueil ou sur le site internet de l'Office.

50 Le 27 mars 2017, le conseil municipal a adopté le projet de règlement P-17-040 pour permettre la réalisation du projet qui vous sera présenté dans quelques instants. La consultation menée en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal porte sur le projet de démolition de deux édifices situés au 2155 et au 2175 rue Saint-Patrick et la construction d'un nouveau bâtiment à des fins résidentielles, commerciales et communautaires.

55

L'Office a fait distribuer un dépliant d'information dans le secteur autour du site. De plus, des avis publics ont été publiés dans les journaux et la documentation pertinente est disponible au public sur le site, de même que sur place au bureau de l'Office.

60 Les responsables du promoteur et de la Ville de Montréal sont ici ce soir pour présenter  
le projet et répondre aux questions du public et de la commission. Pour le promoteur, nous avons  
monsieur Patrick Varin qui nous présentera les personnes qui l'accompagnent. Madame  
Caroline Lépine, conseillère en aménagement à la Ville de Montréal, nous présentera aussi son  
65 collègue. Ils vous présenteront également les autres experts qui sont avec nous dans la salle  
pour répondre aux questions de nature technique.

Deux mots rapidement sur les étapes de la consultation publique. Une consultation  
menée par l'Office se fait toujours en deux parties. Ce soir, c'est la première partie. Elle vise à  
70 fournir aux citoyens et à la commission plus d'information sur le projet. Ce qu'il faut retenir, on fait  
de l'information ce soir. Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion mais plutôt de poser des  
questions et de s'informer, d'avoir des réponses aux questions soulevées par le projet.

La deuxième étape est l'audition des opinions que vous pourrez exprimer. C'est l'étape la  
plus importante puisque c'est le moment privilégié pour nous faire part de vos opinions, vos  
75 préoccupations, voire vos propositions à l'égard du projet. Vous pouvez transmettre un avis écrit  
sans faire de présentation orale ou encore vous exprimer devant la commission mais sans  
nécessairement présenter un document écrit.

Quelle que soit l'option retenue, vous devez aviser l'Office au plus tard le 1er juin – alors  
80 retenez la date, 1er juin – de votre intention de faire une présentation devant la commission. Ceci  
nous permet de préparer le calendrier des auditions, le soir où on va vous entendre. Pour ce  
faire, vous devez appeler au 514-872-8510 tel qu'indiqué dans le dépliant disponible à la table  
d'accueil. Il est important d'acheminer vos textes et vos mémoires avant le 1er juin afin que la  
commission puisse en prendre connaissance à l'avance. L'audition des opinions se fera ici  
85 même le 6 juin à compter de 19 h et des séances supplémentaires pourraient être ajoutées les  
jours suivants, au besoin.

90 Par la suite, la commission analysera l'information, les commentaires et les opinions exprimées. Elle en fera un rapport contenant des recommandations qui sera déposé au maire et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal par la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier. Le rapport sera rendu quelques semaines plus tard. Les rapports de la commission n'ont qu'une valeur consultative. Les décisions relatives au projet lui-même et au règlement appartiennent aux instances municipales, donc aux élus.

95 Dernier élément avant de procéder aux présentations respectives. En ce qui concerne le déroulement des séances d'information, les représentants de la Ville et du promoteur feront la présentation du projet à tour de rôle. Ils disposent d'environ 20 minutes chacun. Ensuite, il y aura une courte pause au cours de laquelle si vous désirez poser une question, vous devez vous inscrire au registre à la table d'accueil située derrière vous à votre gauche. Au retour de la pause,  
100 je demanderai à ces personnes, dans l'ordre dans lequel elles se sont inscrites, de venir prendre place ici pour poser leurs questions, soit à la Ville, soit au promoteur. Je vous expliquerai les règles et la procédure plus en détail après les présentations.

105 Enfin, sachez que l'OCPM a l'habitude de prendre des photographies et des vidéos pendant les séances pour ses archives ou encore pour utilisation dans ses propres publications. S'il y a des personnes qui ne veulent pas être photographiées ou filmées, veuillez s'il vous plaît en avvertir les personnes à l'accueil qui prendront les mesures nécessaires. Je vous demanderais aussi, s'il vous plaît, d'éteindre vos cellulaires. Merci beaucoup pour votre attention et je nous souhaite une bonne soirée.

110 Alors je demanderais à la Ville de Montréal, madame Lépine, de nous présenter votre collègue et de commencer la présentation.

115 **Mme CAROLINE LÉPINE :**

Je vous remercie, Madame la présidente. Bonsoir à tous! Se joint à moi ce soir, mon collègue, monsieur Gilles Galipeau, chargé de projet à la Division de la planification urbaine de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal. Dans la salle, nous sommes accompagnés

120 aussi de madame Monique Tessier, chef de la Division de la planification urbaine de la Direction  
de l'urbanisme. De la Direction de l'habitation, nous sommes heureux d'avoir monsieur Bernard  
Cyr qui est cadre à la Direction de l'habitation. Et finalement, de l'arrondissement, nous sommes  
heureux d'avoir ce soir madame Julie Nadon, chef de la Division de l'urbanisme de la Direction  
de l'aménagement urbain et du patrimoine ainsi que de monsieur Martin Paré, conseiller en  
125 planification de la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et du  
patrimoine.

Au cours de la présentation, nous traiterons des sujets suivants. D'abord, nous ferons un  
bref retour sur le contexte de la demande du promoteur immobilier. Deuxièmement, nous  
examinerons le site et son environnement. Troisièmement, nous présenterons le cadre  
130 réglementaire actuel. Par la suite, nous explorerons les grandes lignes du projet de règlement,  
notamment les dérogations qui sont prévues. Et finalement, nous conclurons en identifiant  
quelques-unes des opportunités qu'offre le projet en matière de transformation de  
l'environnement bâti du quartier.

135 Pour débiter, commençons avec un bref historique du projet. Donc en 2012, le conseil  
d'arrondissement du Sud-Ouest adopte un premier projet de résolution de projet particulier qui  
autorise la réalisation d'un projet de construction impliquant Bâtir son quartier et la Société  
d'amélioration de Pointe Saint-Charles. Le projet sera toutefois abandonné, notamment en  
raison des coûts de décontamination des sols.

140 En 2014, l'actuel promoteur acquiert la propriété et élabore un nouveau projet avec Bâtir  
son quartier et la SOCAM. En 2016, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest refuse d'adopter  
un premier projet de résolution visant à autoriser la construction du projet. Le promoteur dépose  
ainsi une demande afin que le projet soit examiné et autorisé en vertu de la procédure prévue à  
145 l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

150 À cet effet, la loi prévoit que le conseil de la ville peut, malgré tout règlement adopté par le conseil d'arrondissement, permettre la réalisation d'un projet d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètre carrés. À noter que le projet qui vous est présenté dépasse ce chiffre et la superficie de plancher correspond à 31 000 mètres carrés.

155 Passons maintenant plus spécifiquement au site du projet. Donc comme vous le savez, le projet se situe dans le quartier Pointe-Saint-Charles en bordure du canal Lachine. Le site est bordé au sud par la rue Saint-Patrick, à l'est par la rue Island, ainsi qu'à l'ouest par la rue de Laprairie. La propriété accueille habituellement un bâtiment de deux à trois étages situé en fond de lot dont le quai de chargement situé à l'arrière empiète sur la propriété gouvernementale de Parcs Canada. Le quai fait actuellement l'objet d'un bail.

160 On remarque aussi sur la rue Saint-Patrick une rangée d'arbres, un alignement d'arbres qui est situé sur le domaine public. Il s'agit de l'emplacement de l'ancienne corderie la *Consumers Cordage*. Les bâtiments actuels ont été construits toutefois au milieu des années 20, il reste donc très peu de trace des bâtiments ayant été occupés par la corderie.

165 Cependant, à l'arrière du bâtiment, on retrouve des vestiges de la corderie. Donc on y retrouve la chaufferie de l'immeuble et notamment sa cheminée. Et il s'agit selon Parcs Canada d'une des ressources rares quant à l'évolution des modes d'énergie industriels parce qu'on y retrouve côte à côte des aménagements hydrauliques, un moteur à vapeur et des bouilloires au charbon et au mazout.

170 Si on regarde les interfaces du site, donc le site est situé à l'intérieur du périmètre du Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine. On y retrouve, bien sûr, la piste cyclable du parc du Canal-de-Lachine qui longe la partie nord du site. Tel que mentionné un peu plus tôt, il y a une partie de l'aire de circulation du quai de chargement qui est située sur la propriété fédérale. Il s'agit d'une profondeur approximative de dix mètres, la limite de propriété étant sensiblement  
175 alignée avec le mur que vous voyez ici que je pointe.



180 Le stationnement est accessible par la rue Saint-Patrick ainsi que par la rue Island. Donc on voit ici la rue Island. Donc on voit ici la rue Island et l'entrée, la voie d'accès au stationnement. La rue Island est aussi longée par une piste cyclable qui, elle, se prolonge jusqu'à la propriété de Parcs Canada. Toutefois, la rue, elle, comme vous le savez, se termine en cul-de-sac à la fin de la propriété.

185 Vous avez du côté ouest un projet qui a été récemment construit, le Myst. Il s'agit d'un bâtiment résidentiel avec certains usages commerciaux, un bâtiment de six étages. Ce qui est important de noter, c'est qu'il y a une servitude de passage en faveur du terrain qui est présentement visé par le projet sur la propriété du Myst, de manière à permettre la circulation pour se rendre au quai de chargement.

190 Si on regarde maintenant les bâtiments voisins. Donc comme on peut le constater, les bâtiments de la rue présentent une architecture assez hétéroclite. Donc juste à l'est du projet, du site visé, vous avez un terrain vacant. Par contre, immédiatement adjacent à ce terrain vacant, vous avez un bâtiment industriel qui appartient, qui est occupé par Tristan, qui a plusieurs usages mais principalement industriels. Du côté sud de la rue Saint-Patrick, vous avez ici quelques-uns des bâtiments qui sont présentés. Donc ce sont des bâtiments commerciaux et  
195 industriels qui varient entre un et trois étages et vous avez quelques lots qui sont présentement des stationnements. Du côté ouest, bien vous avez le bâtiment dont j'ai déjà parlé, qui est le Myst, qui a été récemment construit, bâtiment de six étages et dont la construction a été autorisée par le conseil d'arrondissement en 2012.

200 Si on regarde maintenant quelques projets à proximité qui ont été autorisés. Donc vous avez à votre droite le projet Redpath qui est situé un petit peu plus à l'est du site actuellement à l'étude mais en bordure du canal. Vous avez le Nordelec – pardon, le Redpath a été converti au début des années 2000 – vous avez le Nordelec qui est un projet un peu plus récent, début des années 2010, qui présente un projet d'ensemble de conversion et de construction.

Et vous avez aussi deux projets à l'ouest du site présentement à l'étude, donc le Myst dont j'ai déjà fait mention et vous avez aussi le Walter sur Atwater qui est situé, dans ce cas-ci, un peu plus à l'est de la rue Charlevoix. Tous ces projets présentent une composante résidentielle.

210            Nous vous présentons ici une carte qui illustre l'utilisation du sol en fonction des données qui nous sont fournies par la CMM. Il s'agit de données de 2016. La carte permet de constater qu'il y a quand même une diversité d'utilisations du sol dans le secteur.

215            Si on regarde les terrains en bordure du canal de Lachine, on constate qu'il y a quand même plusieurs lots qui sont maintenant utilisés à des fins résidentielles. D'ouest en est, nous avons le projet Walter sur Atwater, vous avez aussi les Habitations Pointe-Saint-Charles, le Myst et le projet Redpath. Du côté sud de la rue Saint-Patrick, comme il a été mentionné un peu plus tôt, nous avons différents usages industriels et commerciaux ainsi que certains terrains vacants.

220            Passons maintenant au cadre réglementaire actuel. Nous allons débiter avec le Plan d'urbanisme. Au niveau des affectations du sol, le Plan d'urbanisme identifie le site dans une affectation mixte. Il s'agit d'une affectation qui est caractérisée par une composition variée d'activités, ce qui inclut des commerces, des bureaux, des équipements collectifs et institutionnels, de l'habitation, ainsi que des industries, mais il doit s'agir d'industries existantes.

225            Toujours au niveau du Plan d'urbanisme quant à la densité de construction, le site est situé dans un secteur, le secteur 12.9, qui est identifié ici avec le point. Ce secteur se caractérise par un bâti de deux à six étages hors sol et d'un taux d'implantation au sol moyen à élevé.

230            Au niveau du patrimoine bâti, il est important de mentionner que le site est situé dans un secteur de valeur exceptionnelle. Pour ce type de secteur, le Plan d'urbanisme vise à assurer l'intégration du bâtiment à son milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur, notamment par la procédure de Plan d'implantation et d'intégration architecturale. Nous y reviendrons un peu plus tard dans le cadre de la réglementation de l'arrondissement.

235

240 Au niveau du patrimoine archéologique, le site est très intéressant. Donc il y a trois niveaux d'intérêt qui sont identifiés sur le site. Premièrement, il y a un premier site archéologique qui a été recensé à la suite de la démolition de bâtiments dans les années 90. Il s'agit de la portion nord-est du site, donc la partie la plus foncée. Ensuite, vous avez une deuxième portion du site à l'angle des rues Saint-Patrick et Island qui présente un fort potentiel. Il s'agit notamment de la localisation de l'ancienne maison du surintendant lorsqu'il y avait exploitation par la corderie. Et finalement, le résiduel du terrain présente aussi un intérêt archéologique.

245 Le Plan d'urbanisme vise à favoriser la prise en compte des vestiges présentant une valeur archéologique dans la conception ainsi que dans la réalisation des projets de construction. À noter que pendant l'élaboration du projet, le canal d'alimentation a été localisé, qui a impliqué notamment des changements dans la conception du projet.

250 Donc nous nous rendons à un autre niveau du cadre réglementaire pour aller à la réglementation de l'arrondissement. Ici, vous avez un résumé des grandes lignes de la réglementation de zonage. Donc dans un premier temps, les usages qui sont présentement autorisés sur le site sont les usages industriels de catégorie I.4a, donc il s'agit des grandes superficies de production dont l'activité est susceptible de provoquer des nuisances et vous avez aussi les usages de catégorie C.7a qui elle correspond aux entrepôts, à la marchandise en gros, le transport et la distribution.

260 En termes de hauteur, la réglementation prévoit une hauteur minimale de neuf mètres et une hauteur maximale de vingt mètres. Le taux d'implantation doit se situer entre 35 et 100 % de la superficie du terrain et la densité maximale, elle, est de 3.0.

265 L'arrondissement est aussi muni d'un règlement sur les PIIA, donc le Plan d'implantation et d'intégration architectural. Dans le cadre du projet, ce sont les opérations cadastrales, la construction d'un nouveau bâtiment ainsi que l'installation d'un appareil mécanique au toit qui seraient visées par la procédure discrétionnaire.

Si on regarde plus précisément la réglementation de PIIA, nous avons ajouté ici les principaux objectifs et critères du PIIA. Il n'était pas possible de vous les mettre dans l'ensemble mais vous avez les principaux.

270           Donc le premier est de s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques de l'unité de paysage. Le site est situé dans l'unité de paysage rue Saint-Patrick 2.14. Il est à noter que selon la fiche de cette unité de paysage, plusieurs caractéristiques typomorphologiques sont caractérisées par des caractéristiques variables dans l'unité de paysage.

275           Le deuxième objectif, de contribuer à l'évolution du milieu d'insertion, de favoriser des aménagements sur les toits qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment ainsi qu'au paysage de la rue, de favoriser la réduction des nuisances sonores générées par les équipements mécaniques, de favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment; et finalement, de mettre en valeur le caractère unique du parcours riverain en tenant compte des largeurs générales des terrains où se trouve le  
280 projet.

          Nous passons à l'avant-dernière section de notre présentation. Donc c'est la présentation du projet de règlement P-17.040. Ce qu'on vous présente ici, ce sont les principales dérogations. Donc au niveau des dérogations, vous avez tout d'abord les usages. Comme nous avons  
285 mentionné tantôt que la réglementation prévoyait des usages industriels et du commercial plutôt lourd, le projet prévoit des usages résidentiels, donc 36 logements et plus, ce qui correspond à du H.7; des commerces et services d'appoint, donc par contre, c'est seulement quelques usages de cette catégorie qui sont autorisés, ainsi que l'usage activités communautaires et socioculturelles.

290           Au niveau de la densité, nous avons mentionné que la réglementation autorise une densité maximale de 3.0. Le projet présente une densité maximale de 3.2. Il s'agit d'un indice de superficie de planche.

295 Pour ce qui est de la hauteur maximale, la réglementation prévoit une hauteur maximale  
de 20 mètres. Le projet, le premier bâtiment qui serait situé vraiment à l'angle de Island et de  
Saint-Patrick répond à la hauteur qui est exigée à la réglementation. Par contre, pour les  
bâtiments, les deux phases qui sont situées en bordure du canal de Lachine, eux, présentent  
une hauteur qui est un peu plus importante, donc à 25 mètres. Ceci est notamment dû à la  
300 dénivellation de terrain qu'il y a entre le niveau de la propriété près du canal et le niveau de la rue  
Saint-Patrick qui présente une dénivellation de plus de deux mètres.

Autre dérogation dans le cadre de ce projet-ci, on propose une exemption à la procédure  
de PIIA. Par contre, bien sûr les critères qui vous ont été présentés initialement ont été pris en  
305 compte, que ce soit dans l'élaboration du projet ou dans son évaluation que ce soit par les  
différentes instances consultatives.

Finalement, au niveau des cafés terrasses, il y a une dernière dérogation de manière à  
les autoriser dans toutes les cours, ainsi que de les autoriser pour des usages restaurant, traiteur  
310 et les activités communautaires et socioculturelles.

Bien que le projet présente des dérogations, on a aussi prévu au projet de règlement,  
comme vous avez pu le constater, des conditions, donc des éléments auxquels on souhaite que  
le projet réponde.

315 La première est un maximum de 285 unités résidentielles. Donc tel que mentionné un  
peu plus tôt, l'usage est de 36 logements et plus. Par contre, on voulait s'assurer d'avoir un  
maximum d'unités résidentielles, donc un maximum de 285. Actuellement, le projet en prévoit  
270 environ. Vous aurez le détail par l'architecte.

320 Ensuite de ça, des dégagements minimaux qui varient entre quatre mètres et dix mètres  
au pourtour du bâtiment. Donc du côté du canal de Lachine, ça sera quatre mètres de  
dégagement et le dix mètres est entre le projet du Myst de manière à favoriser une percée  
visuelle entre les deux projets.

325

L'interdiction d'aménager les voies d'accès véhiculaire en bordure de la rue Island. Donc il s'agit d'une façon de pouvoir réaménager la rue Island à d'autres usages et de faciliter l'accessibilité, que ce soit pour les transports actifs.

330 Ensuite, vous avez l'aménagement d'une cour intérieure d'une superficie de 2 300 mètres carrés, ce qui correspond à 23 % de la superficie du terrain. Vous avez aussi, on exige l'aménagement d'une porte cochère donnant accès à la cour intérieure à partir de la rue Island, de manière à favoriser le lien entre le site et la rue.

335 Vous avez ensuite le fractionnement de volume de bâtiment à l'endroit où passait le canal d'alimentation. Donc c'est une des modifications du projet qui a eu cours lors de sa phase d'élaboration en lien avec les informations que nous avons recueillies au niveau de l'archéologie.

340 Nous avons aussi exigé des proportions de matériaux qui favorisent la brique, donc de couleur rouge, ainsi que le verre, que ce soit par la fenestration ou par le mur-rideau. Vous avez aussi l'interdiction de planter des barrières ou des clôtures qui empêchent le libre accès sur l'ensemble du site. Et finalement, considérant la circulation sur la rue Saint-Patrick, nous avons exigé un niveau sonore à l'intérieur des logements qui doit être inférieur à 40 dBA.

345 Pour conclure, le projet s'insère, selon nous, de manière conséquente dans les réalisations précédentes aux abords du canal de Lachine, notamment avec les dernières constructions qui ont été réalisées qui présentaient des composantes résidentielles.

350 Finalement, la réalisation du projet présente des opportunités pour le quartier, notamment la construction de logements sociaux et abordables, l'offre de nouveaux locaux pour les organismes communautaires dans le quartier, donc qui pourront occuper le premier et une partie du deuxième étage du bâtiment qui sera au coin de la rue Island et Saint-Patrick; le retrait de la voie d'accès automobile sur la rue Island qui pourra offrir des possibilités de réaménagement de l'emprise de cette rue; l'aménagement d'un accès piéton au parc du Canal-  
355 de-Lachine entre le bâtiment voisin, donc le projet Myst, et celui-ci.

Donc en démolissant le bâtiment qui est présentement sur le site, ça permettra de pouvoir permettre l'aménagement de l'accès piéton car présentement il doit être maintenu pour l'accessibilité automobile pour le quai de chargement situé à l'arrière.

360

**LA PRÉSIDENTE :**

Madame Lépine?

365

**Mme CAROLINE LÉPINE :**

Oui?

370

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que c'est possible, si on n'est pas capable de le fermer, de sortir l'appareil de la salle, s'il vous plaît. - C'est des choses qui arrivent. Des fois, on ne sait pas où est le bouton OFF. Madame Lépine, je vous invite à reprendre, s'il vous plaît.

375

**Mme CAROLINE LÉPINE :**

Est-ce que vous voulez que je reprenne la diapositive?

380

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, allez-y, on continue.

385

**Mme CAROLINE LÉPINE :**

Parfait. Et finalement, le dernier point de la présentation, donc le projet permettra aussi la mise en valeur du canal d'alimentation des vestiges archéologiques de la *Consumers Cordage*, premièrement par l'aménagement, le fractionnement du bâtiment et le report au sol du canal

d'alimentation, mais aussi par une cession de terrain qui permettra à Parcs Canada de pouvoir mettre en valeur les vestiges qui sont situés sur sa propriété. Merci.

390

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes rentrée dans le temps pile. Merci beaucoup. Monsieur Varin, c'est votre tour pour vingt minutes. Vous êtes prêt?

395

**M. PATRICK VARIN :**

Vous voulez que je fasse les présentations?

400

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, s'il vous plaît.

405

**M. PATRICK VARIN :**

Bonsoir! Je vous présente Antoine Chaloub de la firme d'architectes, Charles Gagnon qui est dans la salle pour répondre aux questions. Il peut y avoir Éric St-Pierre d'architecte paysage, madame Viviana Riwillis, représentante de l'organisme du RIL et puis Guillaume Bertrand, représentant de la firme CIMA pour des études de circulation. C'est monsieur Chaloub qui va présenter le projet. Merci.

410

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Bonsoir! Je vais commencer par un petit énoncé, présentation historique, juste en citant quelques faits historiques vu l'importance historique du site. Suite à ça, on va parler d'un petit aperçu de la typomorphologie du quartier que madame Lépine a mentionné certains éléments. Après ça, on va parler de la valeur architecturale et ensuite, la description du projet avec ses points forts.

415



420 En 1929, le canal est déclaré site national historique. En 1970, le canal ferme à la  
navigation. En 1979, le canal devient un parc historique national. En 1824, la construction du  
canal est ouverte officiellement. En 1840, il y a eu une ordonnance aux Sulpiciens qui étaient les  
seigneurs de vendre le domaine Saint-Gabriel. Donc de 1843 à 1878, les seigneurs lotissent les  
terrains agricoles et commencent à les vendre en lots industriels et résidentiels. En 1846, le  
début de l'usage de l'eau pour conduire de l'énergie, le Québec était précurseur dans ce  
425 domaine, on était les premiers à utiliser l'eau pour la transformer en énergie dans le domaine  
industriel. En 1853, John Converse installe son usine de cordage. C'est un bâtiment unique de  
24 pieds de largeur par 1 200 pieds de longueur – c'est un des bâtiments les plus longs au  
Canada – qui a commencé avec le lot de la rue Island jusqu'à la rue Charlevoix. En 1857, la  
construction d'un canal de fuite. Le canal de fuite, ce sont les canaux qui amenaient de l'eau vers  
430 le site industriel pour produire de l'énergie.

L'usage principal du site. En 1843 jusqu'à 1870, John Converse fonde son usine de  
cordage. De 1870 à 1890, le canal de *Cordage Factory and Plaster Mill*, c'est toujours dans le  
bâtiment dont je viens de vous citer, le bâtiment de 1 200 pieds de longueur. De 1890 à 1948,  
435 c'est le *Consumers Cordage* qui a pris le site. En 1893, le *Consumers Cordage* morcelle la  
propriété et commence à la vendre en petits morceaux. De 1900 à 1904, il y a eu le  
recouvrement du canal de fuite, on ne s'en servait plus. En 1910, c'est un bâtiment de trois  
étages en brique qui fut construit sur des anciennes fondations. C'est un bâtiment qui était très  
intéressant mais malheureusement en 1995, ce bâtiment a brûlé.

440 De 1913 à 1949, on remarque une densification de la zone résidentielle. C'est la rue  
Centre qui devient la rue principale du quartier, la rue Saint-Patrick demeure industrielle. En  
1939, *Consumers Cordage* loue le bâtiment de brique donnant sur Saint-Patrick et c'est là que le  
début du ralentissement de l'ère industrielle commence.

445 De 1949 à 1962, il y a une maison qui était intéressante au coin de Saint-Patrick, c'était  
la maison du directeur de l'usine. Elle disparaît avec la démolition de plusieurs autres bâtiments.  
De 1949 à 1953, on construit le 2155 Saint-Patrick.

450 En 1969, on construit l'actuel 2175 Saint-Patrick par *Dominion Tools and Metal Products*.

Quelques conclusions historiques. Donc dès 1960, avec le déclin des usines, la planification de 1913 à 1949 s'arrête et les résidents les plus mobiles s'en vont vivre en banlieue. Malgré ce déclin, la population attachée à son quartier s'organise et va créer des logements  
455 communautaires et les coopératives d'habitation qui commencent. Donc il y a eu un regain de revitalisation dans le quartier et l'ouverture du canal à la navigation de plaisance qui a attiré une nouvelle clientèle et avec cette nouvelle clientèle, on amène d'autres défis.

On va parler un peu de typomorphologie. Les éléments structuraux majeurs de tout le  
460 quartier, bien entendu, ce sont le canal de Lachine, la rue Saint-Patrick. Avec la rue Wellington et la rue Saint-Patrick, les deux rues se caractérisent comme une artère de transit parce qu'elle n'est pas à l'échelle de l'arrondissement. Elle n'est pas accessible par les résidents, les entrées des maisons qui bordent certaines parties ont leur entrée principale de côté. D'où l'absence de trottoir a rendu cette rue moins piétonne, ce qui renforce le caractère de transit de cette rue.

465 Tout cela fait en sorte que le lien entre ces voies et le reste du tissu urbain est très pauvre, ce qui accentue le transit à travers ces rues. Les rues Charlevoix et Centre demeurent des rues à l'échelle de l'arrondissement et ce sont des voies de circulation à l'intérieur de l'arrondissement.

470 La morphologie du quartier, elle se divise en trois parties. La première partie, c'est le bâti industriel. C'est des bâtiments de grande taille et c'est des grandes parcelles de lots qui ont été subdivisés par les Sulpiciens comme j'avais dit tout à l'heure. La deuxième catégorie, c'est le bâti résidentiel. Ce sont des plex de deux à trois étages qui ont une vocation mixte. On voit toujours  
475 les commerces au rez-de-chaussée et le résidentiel par-dessus. Et finalement, la troisième catégorie de bâtiment se trouve le bâti institutionnel.

480 Je vais vous citer juste une petite partie d'une étude patrimoniale qu'on a demandée, qui a été effectuée par *L'Enclume*. Cette partie, elle est très claire comme conclusion d'une étude qui se trouve sur le site, qui est disponible pour consultation, si vous voulez. Elle se termine par, ils disent :

485 « *Enfin, tout comme le 2155, les caractéristiques de construction du 2175 – ce sont les deux bâtiments visés par la démolition – les deux constructions sont cohérentes avec leur époque et ne démontrent pas d'innovation ou de recherche architecturale particulière. Il y a des qualités architecturales bien inférieures aux bâtiments démolis en 1995. La somme des informations présentées dans ce document nous permet et nous amène à conclure que la qualité de construction des deux bâtiments est faible, que le caractère particulier ou unique de leur architecture est faible et que la renommée de leur concepteur est aussi faible.* »

490 La description du projet. C'est un projet de construction en béton, ça c'est bien sûr, on parle du projet proposé actuel. C'est un bâtiment privatif haut de six étages avec mezzanine. Il y a aussi un bâtiment de logements pour les logements sociaux haut de six étages – ça, c'est le bâtiment 1 qui se trouve sur Saint-Patrick. Les matériaux utilisés pour le bâtiment sont la brique de couleur aubergine, du verre, du parement métallique de couleur argent et du béton à son état naturel. Tous les garde-corps sont en verre. Le bâtiment social sera construit dans la première phase et les autres bâtiments seront construits par la suite en deux phases. L'usage du bâtiment privatif est résidentiel et celui de l'autre bâtiment comprend un usage mixte résidentiel et commercial. Donc le bâtiment 1 que vous voyez, il y a des bureaux au rez-de-chaussée, en partie du deuxième étage et ensuite il y a des logements sur les quatre derniers étages.

500 L'expression architecturale. Le langage utilisé pour le bâtiment est industriel. Au rez-de-chaussée, l'utilisation de mur-rideau facilite et permet la lecture d'un usage commercial qui a front sur rue pour la Maison Saint-Charles. Aux étages, on retrouve le langage *punch window* qui donne une vocation résidentielle. Donc ce langage a été utilisé beaucoup aux abords du canal Lachine. C'était des bâtiments historiquement en masse brique avec ces *punch windows* qu'on appelle, donc des fenêtres individuelles dont se caractérisent beaucoup les bâtisses au bord du

canal Lachine. On retrouve du béton apparent aussi pour morceler les volumes, pour réduire l'effet de masse sur Saint-Patrick.

510

La façade de l'immeuble donnant sur la rue Island comprend une porte cochère qui donne dans la cour intérieure. Celle-ci sera accessible à tous. De plus, une placette accessible de la rue Island sera aménagée afin de mettre en valeur les vestiges historiques du site de Parcs Canada. - Tout à l'heure, je vais vous montrer un plan d'implantation pour localiser tous ces vestiges et les accès ainsi que la porte cochère.

515

Toujours dans l'expression architecturale, du côté du canal de Lachine, ces matériaux sont constitués des mêmes matériaux, en brique et verre. La brique débute au niveau du sol de ce côté pour établir un rapport historique industriel des bâtiments d'autrefois. Comme je vous disais, les bâtiments d'autrefois, la brique commençait à partir du sol et montait sur toute la façade avec des fenêtres individuelles. Aux étages, la brique constitue des cadres qui définissent les plans vitrés sur le canal pour en profiter le plus possible des ouvertures vers le canal.

520

La cassure entre les deux bâtiments rappelle le passage du canal de fuite. Tout à l'heure, je vous ai parlé du canal de fuite qui permettait à l'époque la production de l'énergie à partir de l'eau. Donc le passage de ce canal de fuite se trouve exactement à la cassure des deux bâtiments. Tout à l'heure aussi, on va le voir sur le plan d'implantation.

525

Les points forts du projet. La nouvelle proposition du 2175 Saint-Patrick. Le projet comportera deux bâtiments distincts. Le premier bâtiment A comportant le pôle communautaire, celui qu'on a vu tout à l'heure qui est sur Saint-Patrick, et le deuxième bâtiment B comprenant des logements privés en copropriété. Les deux bâtiments seront implantés en bordure des rues Saint-Patrick et la rue Island.

530

Le bâtiment A contient 79 logements sociaux, soit 49 logements de plus que demandé par l'arrondissement dans le règlement d'urbanisme. Sur 200 unités, normalement on trouve dans les autres projets 30 logements qui sont exigés par le règlement de la Ville.

535

540 La superficie du rez-de-chaussée du bâtiment A, soit de 22 191 pieds carrés, ainsi qu'environ  
6 000 pieds carrés au deuxième étage sera dédiée aux bureaux et aux locaux des organismes  
de la Maison Saint-Charles.

545 Les entrées des bâtiments A et B seront complètement séparées. Les deux entrées du  
bâtiment A, celle des logements et celle des bureaux aussi seront séparées. La cour intérieure  
créée représentera 23 % de la superficie de tout le lot. L'accès à cette cour se fera par l'entrée  
principale sur la rue Saint-Patrick, soit à travers une porte cochère sur la rue Island et à l'endroit  
du canal de fuite du côté du canal Lachine. Ces accès seront accessibles à tous.

550 La superficie du bâtiment A, le pôle communautaire, représente 49 % de celle du  
bâtiment B qui est le logement privé, sans tenir compte des logements abordables exigés aussi  
par la Ville pour la partie privée.

555 Le terrain dédié à la Maison Saint-Charles est une donation par le promoteur, tout  
comme sa participation à l'intégration du projet dans le tissu social. Le montant subventionné par  
le programme AccèsLogis pour ce projet équivaut à environ 30 000 \$ en déficit pour chaque  
logement construit à cause des facteurs suivants. Le terrain concerné sera décontaminé. Le coût  
de décontamination était une raison pour abandonner d'autres projets, ce qui n'est pas le cas ici.  
Et le bâtiment existant sera démoli et 20 cases de stationnement seront léguées à l'immeuble  
social.

560 Une entente avec le projet voisin qui est le Myst a été conclue afin de laisser l'ouverture  
de la rue Saint-Patrick vers le canal. Celle-ci sera aménagée avec de la végétation et un  
passage pour piétons sera accessible à tous. L'ouverture entre les deux bâtiments aura une  
largeur totale de seize mètres. Actuellement, elle a six mètres seulement. Une placette semi-  
565 protégée des intempéries sera aménagée à l'angle de la rue Island et du parc du Canal-de-  
Lachine. Cet aménagement mettra en valeur les vestiges historiques présentés à cet endroit.

570 Il faut dire aussi que pour mettre en valeur les vestiges de Parcs Canada, il y a eu une  
cession de terrain qui a été faite par le promoteur à Parcs Canada. Sans cette cession de terrain,  
c'était impossible de mettre les vestiges en valeur comme souhaite faire Parcs Canada.

575 Donc le volume longeant le canal a été morcelé grâce à une ouverture complète au  
milieu du bâtiment et l'architecture de cette façade contient plus de mur-rideau afin d'alléger le  
volumétrie comme on a vu tout à l'heure dans la perspective.

580 Le nouveau projet apportera un revenu de 775 000 \$ en taxes à la Ville de Montréal  
comparé à 150 000 \$ actuellement. Il s'agit d'un investissement privé de plus que 80 millions \$.  
Un aménagement est prévu afin de rendre accessibles les vestiges historiques présents le long  
du canal. Nous avons travaillé avec les tables de concertation locales. Il y a eu un dépôt de  
500 lettres d'appui pour ce projet.

585 L'aménagement paysager de la cour intérieure commémorera l'historique important du  
cordage sur le site. Ainsi, un rappel important au sol sera aménagé pour représenter le canal de  
fuite.

590 Le projet du bâtiment social est de type clé en main et sa construction coûtera environ  
16 millions \$. Si ce projet ne se fait pas, il y aura une perte de 70 unités de logements sociaux,  
28 000 pieds carrés pour la relocalisation de la Maison Saint-Charles et la rue Island demeurera  
ouverte à la circulation véhiculaire. Cette opportunité de réaliser le pôle communautaire est  
possible grâce à l'appui financier du promoteur.

595 Un nombre total d'environ 190 logements privés est prévu pour le bâtiment B. Le taux  
d'implantation du projet est de 52 %. La densité approximative, incluant le vide technique, est de  
3.2. La rue Island pourrait être transformée en rue piétonnière avec un accès à la piste cyclable  
du canal Lachine seulement avec la réalisation de ce projet. Un aménagement végétalisé  
pourrait être prévu à cet endroit.

600 Concernant l'implantation, je n'irai pas en détail, je veux juste mentionner quelques faits. Tout à l'heure, j'ai mentionné le passage du canal de fuite. Donc on voit en pointillé où se trouvait autrefois le canal de fuite et c'est là qu'on a décidé de diviser les deux bâtiments justement pour accentuer ce passage. Et il y a eu un travail énorme avec des représentants de la Ville et notre architecte paysagiste pour commémorer le passage du canal de fuite. Comme je disais tout à l'heure, la force de ce site, c'est vraiment sa valeur historique et sa valeur patrimoniale aussi et non pas la valeur du bâti actuel. Donc c'est pour ça que la commémoration des activités et du passage historique, il était très important de le signifier.

605 Enfin, on voit en haut, pointillé en rouge à droite, le terrain qui a été cédé à Parcs Canada pour mettre en valeur des vestiges historiques de Parcs Canada.

610 Je veux juste mentionner très vite, quand on regarde la coupe à travers le projet, tout à l'heure, madame Lépine a mentionné les différences de niveau entre le canal et la rue Saint-Patrick. C'est une différence de presque un étage. Il y a entre 2.4 et 2.7 mètres de dénivellation. On a tenu compte de cette dénivellation puis on l'a retournée à notre avantage d'implanter le projet. Donc du côté du canal de Lachine, on retrouve des terrasses privées qui sont séparées par de la végétation à la circulation publique. Au centre, entre les deux bâtiments, au centre du projet, on voit la cour intérieure et ça, ça nous a permis aussi de faire des stationnements dans la forme un étage et demi. Et du côté de la ruelle Saint-Patrick à droite, on remarque que l'entrée de plain-pied au bâtiment social de six étages.

620 En conclusion, le projet avec son changement d'usage joue un rôle d'assembleur. Il va assurer la connexion entre la zone récréative touristique à celle du milieu de vie du quartier. C'est dans le fond créer un grand potentiel d'habiter les abords du canal aux résidents qui ont travaillé sur les lieux. Ces résidents auront la chance de s'approprier de logement de grande durabilité par l'intermédiaire des coopératives d'habitation qu'ils ont créées eux-mêmes dans le passé.

625

Avec le rappel historique et la mise en valeur du site, la présence des vestiges sur le terrain de Parcs Canada à proximité, il y a une démonstration du rôle historique que ce site a joué dans l'ère industrielle. Ce projet qui va accueillir les résidents du quartier sera un élément qui s'intègre parfaitement dans son milieu. Merci beaucoup.

630

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci pour être rentré dans les vingt minutes pile aussi. Écoutez, vous avez entendu les deux présentations, je vous explique comment on va fonctionner. On va débiter une pause d'environ dix minutes. Durant cette pause, si vous voulez poser une question soit à la Ville, soit au promoteur, vous devez vous inscrire au registre qui est à la table d'accueil. Vous aurez droit à deux questions par intervention. Le registre demeurera ouvert jusqu'à environ 21 h. Je verrai, je vous aviserai au fur et à mesure et vous aurez donc la possibilité de vous réinscrire si, après vos deux questions, vous voulez reposer des questions, bien vous recommencez.

635

640

Si nécessaire, on tiendra demain soir une autre séance si on n'a pas le temps de passer à travers toutes les personnes inscrites qui veulent poser des questions. Alors je vous invite à prendre la pause et à aller vous inscrire. On se revoit dans dix minutes. Merci.

645

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

650

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors on recommence, s'il vous plaît. C'est maintenant le début de la période des questions. La commission veut vous accompagner dans cette démarche d'information. Est-ce que les gens m'entendent? Pas vraiment. Il faudrait baisser un peu parce qu'on ne s'entendra pas. La soirée va être longue.

655



660 Alors c'est une procédure qui demande le respect de quelques règles. L'objectif est  
d'assurer le bon fonctionnement respectueux des personnes et du processus de consultation  
publique. Alors les questions sont toujours adressées à la présidence. Ce soir, vous me parlez à  
moi, O.K. Les réponses vous seront fournies par le promoteur ou par la Ville, mais vous  
m'adressez vos questions, eux vont me répondre et c'est moi qui vais diriger le tout. Il n'y a donc  
pas d'échanges directs entre le public et les représentants de la Ville ou du promoteur, on ne  
veut pas ici partir des débats. C'est une séance d'information, souvenez-vous.

665 Les personnes-ressources sont ici pour apporter de l'information pour permettre une  
connaissance plus fine du projet et une meilleure compréhension de ses tenants et de ses  
aboutissants. La commission sera en mode écoute mais les commissaires et moi pourrons à  
l'occasion demander des précisions ou poser nous-mêmes des questions. Si une réponse ne  
670 peut être donnée ce soir même, elle sera fournie par écrit dans les meilleurs délais. Toutes les  
réponses sont publiques et feront partie de la documentation disponible sur le site internet et au  
bureau de l'Office.

675 Il y a des gens à la pause qui m'ont demandé comment avoir accès. Dans le dépliant,  
vous avez le numéro de téléphone de monsieur Vézina. Appelez-le pour lui dire quelle  
documentation vous voulez consulter sur papier, il se fera un plaisir de vous indiquer la  
procédure.

680 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde et de  
permettre à tous de bien se renseigner. La meilleure façon d'y arriver est le maintien d'un climat  
serein et courtois. Aucune manifestation, de remarque désobligeante, de propos diffamatoire ou  
d'attitude méprisante ne sera tolérée. Je sais que je peux compter sur votre entière collaboration,  
on veut avoir des informations, puis ne pas sortir d'ici à minuit et demi, frustrés. On s'entend. S'il  
vous plaît, limitez vos préambules, vos introductions, à moins que ce soit indispensable pour la  
685 compréhension de votre question. L'idée est de permettre au plus grand nombre possible de  
personnes de poser des questions.

690 Les personnes qui se sont inscrites, il y avait deux listes possibles et je vais y aller en alternance, les deux listes, pour ne pas faire de préférence. Ça vous va? Et donc j'inviterais monsieur Pierre Séguin à venir à l'avant. Monsieur Séguin. Prenez bien soin, Monsieur Séguin, de parler dans le micro.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

695 Est-ce que vous m'entendez bien?

**LA PRÉSIDENTE :**

700 Très bien. Mais c'est surtout qu'il faut que ce soit bien enregistré aussi.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

Très bien.

705 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Séguin.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

710 Mon nom est Pierre Séguin, je suis résident de Pointe-Saint-Charles depuis 73 ans et je suis fier d'y habiter. Après cette présentation, à prime abord, ça peut paraître que le projet peut être emballant mais j'ai une grande inquiétude et je voudrais vous en faire part.

715 **LA PRÉSIDENTE :**

Non. Je vais vous demander de transférer ça dans une question, votre inquiétude.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

720

Bien la question, c'est ça. C'est ça que je veux... J'ai remarqué dans le projet qu'on parle du logement abordable. Le logement abordable, je trouve actuellement c'est peut-être cette catégorie de gens qui sont les plus pénalisés présentement dans Pointe-Saint-Charles. C'est-à-dire que les gens qui ont des revenus par des programmes gouvernementaux, des hauts salariés, mais entre les deux, la classe moyenne.

725

Je vous dis ça par expérience, je suis retraité des Caisses populaires, j'ai une formation un peu banquier. Quand je vois des propriétés dans le quartier et surtout les propriétés de 75 ans et plus se vendent à quinze à vingt fois les loyers annuels, ça me préoccupe beaucoup. Puis je me demande si ce n'est pas ça qui va faire de quoi que ça peut éliminer les gens à vouloir rester ici.

730

**LA PRÉSIDENTE :**

735

Et votre question, c'est quel est le montant des logements abordables?

**M. PIERRE SÉGUIN :**

740

Oui. Non, je veux juste dire, vous mentionnez 5 % de logement abordable. Non, non, non, non, écoutez-moi bien. On parle de 25 % pour le logement social puis 5 % pour abordable. Je crois définitivement que ce taux-là est définitivement trop bas. Puis ça ne répond pas aux besoins réels du quartier. Puis je sais que le 25 %, je suis favorable parce qu'il y a des gens qui n'ont pas la capacité...

745

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Séguin, je vous rappelle, ce n'est pas le temps d'émettre votre opinion sur vous trouvez ça bien ou pas. C'est le temps de poser une question même si vos préoccupations devraient être traduites lors des audiences.

750 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Bon, O.K., en tout cas, je fais juste vous dire le pourquoi que j'interviens. Sur ce point-là, c'est cet élément-là dans ce programme-là qui pénalise plus particulièrement ces gens. O.K.

755 Le deuxième point, vous parliez de la rue Island piétonnière. C'est à partir de quelle rue transversale jusqu'au canal? Est-ce de Saint-Patrick jusqu'au canal?

**LA PRÉSIDENTE :**

760 On va poser la question au promoteur, s'il vous plaît.

**M. PATRICK VARIN :**

Oui.

765

**M. PIERRE SÉGUIN :**

On a laissé entendre que ça pouvait être toute la rue Island au complet. Ça n'est pas le cas?

770

**LA PRÉSIDENTE :**

Non.

775 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Bon, bien c'est mes deux points de vue.

**LA PRÉSIDENTE :**

780

D'accord.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

785

Merci de votre patience.

**LA PRÉSIDENTE :**

790

Mais je vous invite à venir à la séance d'information nous livrer vos commentaires, Monsieur.

**M. PIERRE SÉGUIN :**

795

Il est fort probable.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais monsieur Derek Robertson, s'il vous plaît.

800

**M. DEREK ROBERTSON :**

Bonsoir, tout le monde!

**LA PRÉSIDENTE :**

805

Bonsoir, Monsieur Robertson!

**M. DEREK ROBERTSON :**

810 J'ai plusieurs commentaires mais je vais garder ça pour la bonne séance. J'ai deux  
questions à poser pour vous. Une, moi, j'ai géré des jardins collectifs dans Saint-Henri. Je  
m'appelle Derek Robertson, je suis un résident du quartier Saint-Henri impliqué dans le milieu de  
l'habitation depuis dix ans, membre du POPIR Comité logement. À l'époque, j'ai siégé pour six  
ans sur le C.A. du POPIR Comité logement. C'est le premier projet qu'on a vu la mixité sociale.  
815 Je pense que c'est une très bonne idée, j'ai milité pour ça depuis longtemps.

Ma première question. Pouvez-vous expliquer pourquoi vous avez décidé d'aller dans  
cette démarche avec la mixité sociale, incluant le milieu communautaire, et comment est-ce que  
vous trouvez cette expérience?

820

Et ma deuxième question, comme j'ai mentionné, je suis impliqué dans le milieu de  
l'agriculture urbaine. J'ai noté vous avez un beau toit. Est-ce que vous êtes ouverts à implanter,  
je sais que vous avez une section dédiée au logement communautaire, est-ce que vous êtes  
ouverts à implanter un projet d'agriculture urbaine sur votre toit?

825

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Robertson.

830

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Votre première question, je l'ai très bien comprise mais pas la deuxième. Madame la  
présidente, je vais répondre à la première question, si vous voulez.

835

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Je pense que la deuxième est : est-il possible sur le toit du bâtiment communautaire  
d'avoir des sections agriculture urbaine ou plus verte?

**M. ANTOINE CHALOUB :**

840

D'accord.

**M. DEREK ROBERTSON :**

845

Oui, mais pas juste la section communautaire. Vous avez les trois bâtisses avec des toits. À part les roches, est-ce que c'est possible d'avoir plus d'accès sur les toits pour l'agriculture urbaine.

**LA PRÉSIDENTE :**

850

D'accord, on a compris votre question, Monsieur Robertson.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

855

Pour votre première question, Madame la présidente, ce qui a amené le groupe communautaire dans ce projet, c'était leur implication dans l'historique des projets déposés à l'arrondissement depuis des années. Donc quand le promoteur a décidé d'aller de l'avant et d'acheter le terrain, il a acheté le terrain en connaissance de cause et en participation avec Bâtir son quartier et la SOCAM pour leur dédier un bâtiment. Ça, c'était le début du projet. Ça a été fait avec un choix bien éclairé depuis le début. Donc c'est avec eux qu'on a travaillé très fort pour l'architecture, pour les usages au rez-de-chaussée et au deuxième étage et pour établir tout le programme de logements sociaux.

860

865

Comme vous le savez, c'est un programme qui est très simple mais complexe en même temps parce que le financement est très limité et si, comme j'avais présenté dans ma présentation dans les points forts du projet, si le promoteur n'avait pas réussi à acheter le terrain à un très bon prix, le différentiel entre le prix demandé et le prix acquis est de plusieurs millions, ce qui a permis au promoteur de combler cette différence entre la faisabilité du projet ou non. Donc ça, ça répond à votre première question.

870 En ce qui concerne l'usage sur le toit, je ne connais aucun programme du gouvernement,  
de programme AccèsLogis qui nous permette ce genre d'usage sur le toit d'activité agricole ou  
jardin communautaire et ainsi de suite. C'est une très bonne question, c'est une excellente  
question. Je vous réponds par écrit d'ici deux jours, je vais m'informer si c'est possible parce  
qu'on ne me l'a jamais posée, je ne me la suis jamais posée, donc on va vous revenir avec ça  
875 très bientôt.

**M. DEREK ROBERTSON :**

Merci, Monsieur.

880

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Robertson, vous aurez donc la réponse sur le site internet de l'Office.

885

**M. DEREK ROBERTSON :**

D'accord. Merci beaucoup. Merci à tout le monde.

**LA PRÉSIDENTE :**

890

Moi, je vais, juste par clarification, Monsieur Chaloub, quand on dit que le bâtiment va  
être créé pour la Maison Saint-Charles et tout ça, est-ce que c'est ça qu'on appelle un projet clé  
en main? C'est-à-dire, vous le construisez et il est redonné au groupe.

895

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Un projet clé en main, c'est-à-dire, oui, vous avez raison, Madame la présidente, c'est un  
projet que le promoteur achète le terrain, engage les professionnels, finit la construction et il le  
donne clé en main aux groupes sociaux. Donc c'est cette opération-là qui permet justement la



900 réalisation de ce genre de projet parce que la plupart du temps, ce sont des projets déficitaires, d'où on était, comme je disais, en connaissance de cause depuis le début.

**LA PRÉSIDENTE :**

905 D'accord. Alors j'inviterais monsieur Guy Dagenais. Bonsoir, Monsieur Dagenais!

**M. GUY DAGENAI :**

910 Bonsoir! Bonsoir tout le monde! Mon nom est Guy Dagenais et puis dernièrement, l'année dernière et cette année, j'ai travaillé pour un organisme communautaire où je livrais de la nourriture, des paniers alimentaires à des gens qui en avaient besoin. Et j'ai vu, en faisant ça, des gens qui vivaient dans des conditions abominables de logement. Et une de mes causes, c'est la dignité humaine et je vois ici une possibilité de faire quelque chose en ce sens.

915 Donc ma question est : c'est quand la première levée de terre? C'est quand la date?

APPLAUDISSEMENTS DANS LA SALLE

**LA PRÉSIDENTE :**

920 S'il vous plaît, je sens qu'applaudir, c'est aussi émettre une opinion. Alors on va essayer de s'abstenir d'applaudir et on va demander au promoteur quand il lancera sa première pelletée de terre.

925 **M. ANTOINE CHALOUB :**

930 Pour répondre à cette question, vraiment il va falloir s'adresser aux autorités municipales. Nous sommes en processus de modification réglementaire. De notre côté, nous sommes prêts à commencer demain matin, mais vous savez, il y a toutes les étapes d'approbation réglementaire et de modification réglementaire qui doivent suivre un dépôt de demande de permis de

construction et l'émission d'un permis de construction. Aussitôt qu'on a le permis de construction, nous sommes prêts à commencer demain matin et j'imagine que les gens de la Maison Saint-Charles et Bâtir son quartier, ils attendent impatiemment aussi avec ce projet.

935 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dagenais, vous avez le droit à une deuxième question.

940 **M. GUY DAGENAI :**

Oui. Merci beaucoup pour votre réponse claire. Ma deuxième question est la suivante : je sais que les gens ici dans la Pointe sont très fiers de leur quartier et vous avez présenté l'importance historique de ce lieu, n'est-ce pas. Donc est-ce que vous prévoyez dans votre construction, dans l'aménagement du site, avoir des panneaux d'interprétation ainsi que des présentoirs qui vont permettre aux gens du quartier et les gens qui se rendent au canal de pouvoir apprécier et bénéficier de la richesse de ce passé?

945 **LA PRÉSIDENTE :**

950 Merci de votre question.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Absolument. Oui, Madame la présidente, absolument. Nous l'avons fait juste de l'autre côté du canal, du côté nord du canal. Le projet s'appelle Le Canal. Nous avons engagé une firme qui a réalisé des fiches d'interprétation et, ainsi de suite, des plaques de commémoration. Puis comme j'avais présenté dans ma présentation, la force de ce site est son caractère historique et ce que le site a joué dans l'histoire du canal de Lachine et les travailleurs de Pointe-Saint-Charles. Donc c'est sûr qu'il va y avoir des plaques de commémoration et il va y avoir toute l'interprétation historique qui va s'étendre de l'intérieur du projet le long de la rue Island jusqu'aux vestiges de Parcs Canada.

960

**M. GUY DAGENAI :**

Merci beaucoup.

965

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dagenais, merci de vos questions. J'inviterais donc madame Nathacha Alexandroff. Bonsoir, Madame!

970

**Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Bonsoir! Merci de nous recevoir. Je m'excuse, je n'ai pas une grosse voix aujourd'hui. Moi, je suis un petit peu inquiète sur certaines choses. Quand j'ai commencé à me – je fais partie de la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles – quand j'ai commencé à m'intéresser à ce quartier, ça fait plus de 25 ans, quand on parlait de la rue Saint-Patrick, on appelait ça une voie de camionnage industriel panoramique. « Panoramique » parce que quand vous roulez le long du canal puis que vous regardez comme ça ou comme ça dépendant de quel côté vous allez, vous avez une vue superbe sur le canal et sur Montréal.

975

980

Là, je peux vous dire qu'à Pointe-Saint-Charles, quand vous arrivez là, vous avez des murs de brique. Moi, ce qui m'inquiète un peu, c'est ça. C'est parce qu'on continue le mur de brique. Maintenant, c'est quand même, je considère, un beau projet, donc on ne peut pas être trop... C'est le seul beau projet pour nous, c'est le seul qui a eu du social dans le projet. Mais ce que j'aimerais, ce que je trouve qui n'est pas assez montré, c'est les ennuis que les gens qui vont habiter là vont avoir parce que c'est une rue commerciale à gros débit.

985

**LA PRÉSIDENTE :**

Et votre question?

990

**Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

995 Et ma question, je voudrais savoir s'il va être bien écrit en grosses lettres que c'est une rue qui va faire beaucoup de bruit, qui va être dérangeante et que ceux qui habitent là ne pourront jamais se retourner et puis dire qu'on change le commercial et l'industriel de place. Parce que c'est le reste du quartier qui va souffrir, si on fait ça. Ça, c'est ma première question.

1000 J'avais juste un petit point qui dirait que si jamais le projet ne se fait pas, la rue Island ne sera jamais rouverte entre la rue Saint-Patrick et le canal. L'arrondissement nous l'a promis, ça va être un parc.

Mon autre point aussi, c'est que...

1005 **LA PRÉSIDENTE :**

Un point ou une question, Madame Alexandroff?

**Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

1010 Une question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1015 D'accord.

**Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

1020 C'est un peu embêtant là, vous me faites formuler des affaires.

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais il faut juste mettre un point d'interrogation.

1025 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Je vais essayer. Vous savez, n'est-ce pas, qu'on essaie de faire l'égalité entre les hommes et les femmes, entre les riches et les pauvres, etc. Moi, ce qui me frappe sur ce projet, c'est que les riches sont sur le canal et que les pauvres sont sur la rue Saint-Patrick. Alors je pose la question : est-ce qu'il y aurait moyen de faire autrement?

1030

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci. Donc je reprends, il y a deux questions. La première : est-ce que les résidents seront avertis que c'est une rue de camionnage intense, qu'il y a du bruit, qu'il y aura des nuisances parce que vous ne voulez pas la suite. Deuxième question, je pense qu'elle était plus claire. Donc est-ce que la Ville, concernant la route de camionnage, peut répondre plus particulièrement ou sur les nuisances? Ou peut-être que je me trompe?

1035

1040 **M. GILLES GALIPEAU :**

Mon nom est Gilles Galipeau, je pourrais apporter un élément de précision sur la question de la prise en compte des nuisances sonores. Le règlement prévoit un seuil, en fait, d'assurer, de respecter à l'intérieur d'un logement, d'une partie résidentielle du bâtiment, un seuil maximum de 40 dBA. Donc l'occupation d'une partie du bâtiment située en front sur la rue Saint-Patrick devra respecter un seuil maximum de bruit et les mesures devront être prises pour assurer ce niveau de bruit à l'intérieur du logement.

1045

**LA PRÉSIDENTE :**

1050

Monsieur Galipeau, dans la vraie vie, est-ce que ça veut dire qu'il y aurait une triple fenestration ou des trucs comme ça? Donnez-nous des exemples pour nous faire comprendre qu'est-ce qu'on peut faire pour que le bruit de la rue ne nuise pas aux locataires.

1055

**M. GILLES GALIPEAU :**

1060

Dans ce cas-là, comme les matériaux de parement sont déjà prédéfinis, la possibilité d'intervenir est par le choix de la fenestration qui sera faite. Alors je pourrais inviter l'architecte à apporter des précisions là-dessus, mais évidemment la fenestration, le type de vitrage qui est employé contribue à assurer un climat sonore acceptable à l'intérieur des logements.

**LA PRÉSIDENTE :**

1065

Alors on voit, Madame Alexandroff, qu'il peut y avoir des mesures qui vont permettre que les logements soient plus clairs. Je demanderais au promoteur de nous expliquer si le choix de faire le bâtiment pour logements sociaux sur Saint-Patrick pourrait être modifié pour que les gens des logements sociaux aient aussi accès à la vue sur le canal. C'est plutôt la question de madame Alexandroff.

1070

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1075

En effet, Madame la présidente, la façon que nous avons implanté le projet, le bâtiment qui se trouve sur Saint-Patrick puis là, le coin sur la rue Island. Donc toute cette partie de bâtiment de coin, ils ont une vue directe sur le canal. Il y a des choix qui auraient dû être faits depuis le début. On ne peut pas mélanger les logements sociaux avec les résidents dans le même bâtiment. Donc ça, c'est le programme AccèsLogis.

1080 Pour construire un bâtiment social, ça prend une propriété, un cadastre et une seule  
entité. Son entrée indépendante, même dans le même bâtiment social, si vous avez remarqué  
dans ma présentation, j'avais précisé que le même bâtiment a deux entrées, il y a une entrée  
pour le commercial et une entrée pour le résidentiel. Ça, c'est aussi fait pour respecter le  
programme AccèsLogis. Donc tous les logements sociaux doivent être accessibles et doivent  
avoir leur propre entrée sécuritaire. C'est ce que nous avons fait. Et pour une question de vue,  
1085 tous les bâtiments sur la rue Island, la rue Island va devenir un parc linéaire, un petit parc  
linéaire, donc tous ces logements-là, avec leur fenestration, la fenestration va donner sur le  
canal.

**LA PRÉSIDENTE :**

1090 D'accord. Merci. Madame Alexandroff, si vous voulez poser d'autres questions, je vous  
invite à vous représenter à la table d'accueil et je vous invite à apporter vos commentaires lors de  
la séance le 6 juin. Merci. J'inviterais monsieur Jim Brown, s'il vous plaît.

**M. JIM BROWN :**

1095 Bonsoir!

**LA PRÉSIDENTE :**

1100 Bonsoir, Monsieur Brown!

**M. JIM BROWN :**

1105 Ma première question, c'est à partir qu'un projet comme celui-ci est mis en marche,  
combien de temps ça peut prendre avant d'être complété?

**LA PRÉSIDENTE :**

Voulez-vous poser vos deux questions ou vous voulez y aller une à la fois?

1110

**M. JIM BROWN :**

Oui. Ma deuxième question, c'est est-ce que les logements sociaux et les logements à prix abordables vont être réservés aux gens du quartier?

1115

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, merci. Alors on avait la pelletée de terre, maintenant on se demande le délai de construction des trois bâtiments.

1120

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Pour la complétion du premier bâtiment qui est prévu pour le logement social sur Saint-Patrick, c'est une période de deux ans à partir de la première journée de pelletée de terre. Pour les deux autres bâtiments, c'est une période à peu près entre deux et trois ans. Donc c'est un total d'entre quatre et cinq ans pour le total du projet, Madame la présidente.

1125

En ce qui concerne les unités sociales, je ne peux pas vous répondre mais je pourrais demander à quelqu'un qui représente Bâtir son quartier de vous répondre à qui elles seront adressées. En ce qui concerne les unités abordables, ce sont des unités qui seront à vendre. Donc c'est définitivement les acheteurs qui vont décider qu'ils vont venir d'où et à qui elles seront vendues.

1130



**LA PRÉSIDENTE :**

1135

Donc je reprends la réponse. L'abordable, c'est ouvert à tout le monde et maintenant, je pense qu'une personne de Bâtir son quartier va venir nous expliquer à qui seront attribués les logements sociaux. Ça vous va, Monsieur?

1140

**M. JIM BROWN :**

Oui.

**Mme VIVIANA RIWILLIS :**

1145

Bonsoir! Viviana Riwillis de RIL Comité logement de Pointe-Saint-Charles. Et oui, tous les logements sociaux sont en priorité pour tous les résidents du quartier.

**M. JIM BROWN :**

1150

Merci beaucoup.

**Mme VIVIANA RIWILLIS :**

1155

De rien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1160

Merci, Monsieur.

**M. JIM BROWN :**

Bonne soirée!

1165 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais monsieur Christian Blanchet. Bonsoir, Monsieur!

1170 **M. CHRISTIAN BLANCHET :**

1175 Bonsoir! Ça va être une question après l'autre. J'habite au coin de Centre et Island. Il y a eu les rénovations sur Saint-Patrick, les aqueducs. Est-ce qu'au niveau municipal, il va y avoir une attention faite à tout le camionnage sur la rue Island et Centre parce que c'était très désagréable et très dangereux l'été dernier. Personne n'a sorti sa bicyclette. On a failli se faire frapper, moi et mes voisins. Alors c'est ma première question.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais au représentant de la Ville.

1180

**M. GILLES GALIPEAU :**

1185 En fait, je relaierais peut-être plutôt la question aux gens qui représentent le promoteur. Il y a eu une étude de circulation qui a été faite pour le site et ses environs qui considérait entre autres les problèmes liés à la circulation dans le quartier. Alors peut-être qu'un petit résumé des principales conclusions de cette étude-là permettrait d'établir quel est l'état de la question.

**M. GUILLAUME BERTRAND :**

1190 En fait, le projet en tant que tel ne génère aucun camionnage. Donc ce n'est pas le projet qui va amener plus de camionnage pendant la construction. Puis sinon, le projet, si vous voulez des détails, on s'attend à ce qu'aux heures de pointe, ça génère environ 50 véhicules entrants et sortants confondus. Donc c'est un peu moins d'un véhicule à l'heure. Je ne sais pas si ça répond un peu à votre question.

1195

**M. CHRISTIAN BLANCHET :**

1200 Mais ma question, c'est est-ce que la Ville va mettre une attention pour que ça soit sécuritaire pour ceux qui habitent sur ces tronçons-là pendant la construction qui va durer cinq ans.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1205 Madame la présidente?

**LA PRÉSIDENTE :**

1210 Oui. Alors c'est concernant le temps de construction, est-ce qu'il y aura des mesures de sécurité pour les voisins.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1215 Je pense qu'on pourrait, sur cet aspect-là du projet, diriger la question à madame Julie Nadon qui représente l'arrondissement du Sud-Ouest.

**LA PRÉSIDENTE :**

Madame Nadon?

1220 **Mme JULIE NADON :**

1225 Donc comme tout chantier, le chantier qui aurait lieu à cet endroit-là, à ce moment-là, le promoteur doit demander des permis d'occupation du domaine public à l'arrondissement et les mesures de protection en fait qui sont liées à la circulation, soit piétonne, cycliste et voiture, au niveau des déviations par exemple qui devraient être suivies, à ce moment-là elles sont mises en

place et elles sont surveillées par l'arrondissement de façon à ce que le promoteur fasse les choses dans les règles de l'art.

**LA PRÉSIDENTE :**

1230

C'était la réponse à votre question, Monsieur Blanchet. Et la deuxième?

**M. CHRISTIAN BLANCHET :**

1235

Quand je regardais, pas les plans, mais je regardais en gros les projections des bâtiments, puis moi je regarde toujours beaucoup l'éclairage par la fenestration. Ça fait que je regardais au niveau sud, on a un plus haut. On a plus bas après près du canal. Comment vont être placés les logements sociaux et les trucs communautaires? En fait, ma peur, est-ce qu'on va avoir juste pour les logements sociaux une fenestration plein nord qui va être masquée par un building plus haut? Donc pas d'éclairage naturel pour tout ce qui est social à 25 % et les locaux communautaires. Est-ce que ça fait du sens ma question?

1240

**LA PRÉSIDENTE :**

1245

Oui, la question a du sens. Est-ce que le promoteur pourrait répondre, s'il vous plaît.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1250

Vous avez un document qu'on a rendu public, un document d'étude d'ensoleillement, Madame la présidente. Donc dans l'ensoleillement, on voit très clair, ça dépend bien sûr l'heure du soleil, donc que ça soit les logements sociaux ou les logements privés, comme c'est un bâtiment qui est orienté est-ouest, donc c'est sûr que le matin, la plupart du côté est et sud, il va être éclairé jusqu'à l'après-midi et l'après-midi, c'est le côté ouest et nord parce qu'il va être éclairé par le soleil. Donc ça dépend de quel côté on est et à quelle heure du soleil.

1255

1260 Pour la question de hauteur, la différence de hauteur, elle est vraiment d'un étage. Donc cet étage, il n'est pas assez haut pour empêcher le soleil qui se projette sur le bâtiment social. Donc il n'y en a pas assez. Les seuls logements qui sont vraiment pénalisés, question d'ensoleillement, ce sont les logements qui se trouvent au rez-de-chaussée à l'intérieur de la cour. Mais ça, il y en a plus des logements privés que des logements sociaux parce qu'il n'y a pas de logements sociaux au niveau du rez-de-chaussée. Donc ça, c'est la pire situation, elle se trouve du côté plutôt de privé au lieu du côté communautaire.

1265 **M. CHRISTIAN BLANCHET :**

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1270 Monsieur Blanchet, je vous invite à consulter l'étude d'ensoleillement qui se retrouve sur le site de l'Office. Merci. J'inviterais madame Sophie Thiébaud, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame!

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

1275 Bonsoir, Madame la présidente! Bonsoir toutes, tous! Alors j'ai deux questions également. J'aimerais ça revenir sur la voie de camionnage sur Saint-Patrick.

1280 Dans la présentation, on nous a montré qu'il y avait plusieurs projets résidentiels qui avaient été construits dans les dernières années mais il me semble qu'on passe assez vite sur le fait que c'est un secteur industriel et qu'il y a donc une voie de camionnage. J'ai cru comprendre qu'il y a une étude ou des études de circulation qui avaient été produites par le promoteur et je crois que c'est peut-être uniquement en lien avec l'impact du projet.

1285 Moi, j'aimerais ça savoir si au niveau du promoteur ou au niveau de la Ville, on a des études sur les nuisances actuelles de la voie de camionnage et peut-être des données aussi sur

une augmentation ou réduction de ces nuisances dans l'avenir. Qu'est-ce qu'on a comme information sur les nuisances d'aujourd'hui?

**LA PRÉSIDENTE :**

1290

Je vais demander dans un premier temps si la Ville peut vous répondre sur une étude actuelle du camionnage de transit sur la rue.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

1295

Sur les nuisances.

**LA PRÉSIDENTE :**

1300

Les nuisances.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1305

Pour je dirais dans le contexte dans lequel le projet avait été étudié à l'intérieur du Service de la mise en valeur du territoire, en fait, nous avons tiré profit de l'étude qui avait été menée dans le contexte de l'élaboration du projet précédent qui avait été conçu sur le même emplacement et qui avait fait état des questions liées à l'impact sur la circulation et à l'état de la situation en termes des différentes circulations à l'intérieur du secteur, d'une part.

1310

D'autre part, le règlement prévoit à l'article 19 des dispositions qui vont faire en sorte qu'à l'intérieur du logement, il y aura un seuil de bruit à respecter et que la conception du bâtiment devra être réalisée en conséquence.

1315

Alors c'est les éléments que je peux apporter concernant la réponse à votre question. On pourrait peut-être regarder du côté de l'arrondissement s'il y a des précisions qui peuvent être apportées sur le sujet. Madame Julie Nadon pourrait répondre.

**LA PRÉSIDENTE :**

Madame Nadon va tenter de venir répondre à la question sur les études de circulation.

1320

**Mme JULIE NADON :**

En fait, en 2014, il y a eu une étude qui a été faite sur la circulation mais sur, je dirais, la circulation dans son ensemble. Donc pas spécifiquement sur le camionnage. Il faudrait revenir à ce moment-là à l'Office, à regarder l'étude à savoir s'il y aurait des données spécifiques concernant le camionnage. De mémoire, c'était général mais il faudrait regarder cette étude-là, voir si on aurait des données plus spécifiques.

1325

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez le droit à une deuxième question.

1330

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

C'est pour être sûre de comprendre si on parle d'un seul document ou de deux.

1335

**LA PRÉSIDENTE :**

En fait, ce qu'on vous dit, c'est qu'il y a un document qui a été fait il y a quelques années sur la circulation dans l'arrondissement. Cette étude, elle est disponible sur le site de l'Office et peut-être que vous aurez des questions plus précises sur le camionnage de la rue Saint-Patrick et madame Nadon ne s'en souvient pas par cœur.

1340

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

O.K. Bien je pense que je connais le document et donc il y en a un, il y a l'étude qui a été réalisée. O.K., merci beaucoup. Ma deuxième question... Excusez-moi.

1345

**LA PRÉSIDENTE :**

1350 Oui? Allez-y.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1355 En fait, je pourrais préciser. En fait, il y en a deux documents : il y a le document qui a été fait à l'époque en 2014 et il y a eu une mise à jour qui a été faite aussi dans le contexte du projet actuel. Alors sur le site de l'Office, il y a deux documents qui font état des questions de circulation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1360 Regardez le document qui s'appelle CIMA+.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

1365 Oui, oui, je le connais.

**LA PRÉSIDENTE :**

1370 D'accord, merci.

**Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

1375 Merci beaucoup. Ma deuxième question est concernant justement cette exigence de 40 décibels dont monsieur Galipeau parlait tout à l'heure. Je trouve ça très intéressant et j'aimerais savoir si ça comporte donc qu'il y ait un système de ventilation adéquat pour le bâtiment qui se trouverait sur la rue Saint-Patrick en lien avec les vagues de chaleur qui existent parfois l'été.



1380 Est-ce qu'on parle uniquement de fenestration ou on parle d'une réflexion sur la ventilation de ces logements, si on doit être amené à fermer ses fenêtres. Surtout considérant si on construit avec AccèsLogis, AccèsLogis, c'est très normé. Alors est-ce que ça veut dire qu'il y a des subventions supplémentaires pour pouvoir rentrer dans ces exigences?

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense qu'on va poser la question au promoteur si dans le cas de AccèsLogis vous aurez le droit à un système de ventilation du fait que le bâtiment se trouve sur une rue de camionnage de transit.

1390 **M. ANTOINE CHALOUB :**

Madame la présidente, nous avons effectué plusieurs projets avec AccèsLogis et, à ma connaissance, il n'y a aucune subvention supplémentaire pour comporter de l'air climatisé ou ce genre d'astuce pour les logements faits dans le programme AccèsLogis.

1395 Concernant le bruit, nous pouvons remarquer sur les perspectives que nous avons produites sur le traitement architectural, c'est pour ça que nous avons traité les logements qui donnent sur Saint-Patrick avec un parement de maçonnerie. Donc ça, ça nous permet d'avoir une protection supplémentaire concernant le bruit pour ces logements.

1400 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1405 **Mme SOPHIE THIÉBAUT :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1410

Merci, Madame Thiébaud. J'inviterais monsieur Pierre Gauvin, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Gauvin!

**M. PIERRE GAUVIN :**

1415

Bonsoir, Madame la présidente. Je suis Pierre Gauvin, résident de la Pointe depuis environ huit ans. J'ai deux questions. La première concerne le logement social. Elle a été partiellement répondue par rapport à l'exigibilité. Donc il faut être résident du quartier pour être éligible. Ma question est est-ce qu'il y a ou il y aura une liste d'inscription au logement social?

1420

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors je pense que c'est la dame du RIL SOCAM qui va pouvoir vous répondre.

1425

**Mme VIVIANA RIWILLIS :**

Bonsoir! Ce que j'avais dit avant, c'est en priorité pour les gens du quartier, ce n'est pas exclusif pour les gens du quartier. Donc la priorité, c'est pour les gens qui habitent ou qui ont déjà habité dans le quartier.

1430

Pour ce faire, on a dans le Comité logement une liste que ça fait depuis 1979 qui existe et ce n'est pas seulement pour ce projet, pour tous les projets de logement social et communautaire à Pointe-Saint-Charles. Et oui, vous pouvez venir vous inscrire et tout le monde qui habite qui est intéressé dans ce projet ou à n'importe quel autre projet de logement social à Pointe-Saint-Charles peut venir s'inscrire au RIL.

1435

**LA PRÉSIDENTE :**

La réponse vous satisfait, Monsieur Gauvin?

1440 **M. PIERRE GAUVIN :**

Je n'ai pas très bien compris le nom de l'organisme.

1445 **Mme VIVIANA RIWILLIS :**

RIL, c'est le Regroupement Information Logement. C'est le Comité logement de Pointe-Saint-Charles.

1450 **M. PIERRE GAUVIN :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1455 D'accord. Votre deuxième question.

**M. PIERRE GAUVIN :**

1460 Ma deuxième question concerne le logement abordable. Est-il possible d'avoir un estimé budgétaire préliminaire du coût et de la superficie moyenne d'un logement abordable?

**LA PRÉSIDENTE :**

1465 Je dirige la question au promoteur, s'il vous plaît.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1470 Normalement, c'est des logements qui sont normés dans le programme de logement abordable de la Ville de Montréal. Je pourrai vous revenir par écrit pour vous donner exactement les superficies et les budgets.

Nous avons ici dans le fond le représentant de la Ville de Montréal pour le logement abordable qui pourrait répondre précisément à cette question, si vous voulez. C'est monsieur Bernard Cyr.

1475 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors je vous en prie, Monsieur.

1480 **M. BERNARD CYR :**

1485 Bernard Cyr de la Direction de l'habitation. Les logements abordables, dans les ententes qu'on parle, les ententes d'inclusion qu'on conclut avec les promoteurs, le logement abordable, ça peut être locatif ou vendu par le promoteur en copropriété. Il y a des prix et des loyers maximums fixés par la Ville. Il n'y a pas de superficie minimale sauf pour le trois chambres à coucher qui doit avoir une superficie minimale de 96 mètres carrés. Le studio une chambre, deux chambres, il n'y a pas de superficie minimale.

1490 Les prix, pour vous donner une idée, le prix maximum pour un studio, le promoteur ne doit pas vendre plus de 200 000 \$ taxes incluses; une chambre à coucher, c'est 250 000 \$; deux chambres à coucher, c'est 280 000 \$, puis un trois chambres à coucher, c'est 360 000 \$.

1495 Les loyers, c'est différent. Il y a des loyers aussi qui sont spécifiés. Un studio, c'est 788 \$; une chambre, 946 \$; deux chambres 1 064 \$. On comprend que les logements sociaux et les logements abordables, ça touche différentes clientèles. Les logements sociaux, c'est pour les familles, des ménages plus à revenu faible ou revenu modeste. Les copropriétés, les logements abordables, c'est plus, on dirait, des revenus moyens. Donc avec nos programmes, on essaie de toucher à peu près à toutes les catégories. Donc voilà.

1500 **M. PIERRE GAUVIN :**

Merci, Monsieur Cyr.

**LA PRÉSIDENTE :**

1505 Oui, merci, Monsieur Cyr. Et merci, Monsieur Gauvin. Et j'inviterais madame Jocelyne Bernier. Bonsoir, Madame Bernier!

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1510 Bonsoir, Madame la présidente! On a répondu à un certain nombre de mes questions. Il me reste deux questions, une concernant... On parle de reloger les groupes qui sont à la Maison Saint-Charles dans le projet. La Maison Saint-Charles est un bâtiment de la commission scolaire, ce sont des organismes communautaires dont le financement est faible. Je sais que la commission scolaire veut augmenter le coût des loyers. J'aimerais savoir, le promoteur, s'il peut  
1515 nous donner un estimé du coût de loyer au pied carré pour les organismes communautaires. C'est ma première question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1520 Première question.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1525 Au fond, il n'y a pas de coût au pied carré. La Maison Saint-Charles va acquérir les locaux. Donc tout le rez-de-chaussée et une partie du deuxième étage vont appartenir à la Maison Saint-Charles. Donc il n'y aura pas un coût de loyer. Et pour rendre ce côté-là comme vous dites, ce sont des organismes qui n'ont pas de grands moyens financiers, donc c'est là que je disais que tout à l'heure, le promoteur qui a donné cette partie de ce terrain-là au pro rata pour ses locaux, qui a été donnée à ces organismes sans charge de frais supplémentaires.

1530

**LA PRÉSIDENTE :**

1535           Donc ce que je comprends, moi, Madame Bernier, puis on va essayer de se comprendre, c'est qu'ils ne paieront plus de loyer, ils deviennent propriétaires et comme tout propriétaire, ils auront à payer leurs taxes, entretenir la superficie dont ils sont propriétaires, payer le chauffage, l'eau. C'est ça?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1540           Et fixer le loyer, s'il y avait certains des organismes qui ne sont pas... Est-ce que je comprends?

**LA PRÉSIDENTE :**

1545           Là, on comprend que c'est donné à la Maison Saint-Charles.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1550           D'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.? Deuxième question.

1555           **Mme JOCELYNE BERNIER :**

1560           Deuxième question, c'est peut-être l'insertion du projet dans l'ensemble en bordure du canal Lachine. Il y a eu beaucoup de constructions de condos sur le canal Lachine et certains ont tendance, dont votre voisin le Myst, à privatiser certains accès dont un petit quai privé.

1565 Ce que je trouve intéressant dans le projet, c'est que la cour intérieure serait accessible. Maintenant, il y a un accès, ce que j'ai compris pour situer ma question, il y a un accès qui est une bande relativement étroite entre le Myst et le projet actuel et il y a l'ouverture sur la rue Island qui est un espace plus large, qu'on espère un accès beaucoup plus invitant avec un projet peut-être de parc qu'on a entendu parler de l'arrondissement.

1570 Par ailleurs, vous avez une porte cochère. Je ne sais pas, peut-être que les dessins sont trompeurs, mais la porte cochère, elle semble un peu étroite. Ce n'est pas très invitant. Alors je voulais savoir si c'est des plans finaux ou si l'accès à la cour intérieure risque plutôt de nous donner l'impression que c'est une cour privée comme d'autres projets l'ont fait ou si ça va envoyer un message que c'est une cour qui est accessible aux résidents. On habite la Pointe depuis... Moi, j'habite depuis longtemps et, de plus en plus, on se sent coupé du canal. Alors je trouve l'intérêt d'une cour intérieure mais peut-être une ouverture un peu plus grande. Je me pose la question si ça envoie un message.

1575 **LA PRÉSIDENTE :**

1580 On va demander, Madame Bernier, qu'on nous explique les entrées possibles dans la cour intérieure et la largeur de ces entrées. Ça vous convient?

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

Oui.

1585 **M. PATRICK VARIN :**

1590 On a prévu élargir l'entrée entre le Myst et notre projet. Tout ce qu'on fait, on a un engagement envers la Ville. Donc on a une obligation de le faire. On ne pourra pas clôturer le projet par la suite.

1595 La rue Island, il y a la porte cochère mais il y a également entre la phase 1 et la phase 3 du projet, il y a une plus grande ouverture pour accéder à la cour intérieure de 18 mètres. Puis entre le Myst et notre projet, il va y avoir 16 mètres. Présentement, ça peut paraître étroit parce que ça a seulement que 6 mètres. Notre nouveau projet, après la démolition, va être implanté plus loin du projet du Myst.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1600 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1605 Je vous invite, Madame Bernier, à revoir les plans et à revenir nous faire vos commentaires.

**Mme JOCELYNE BERNIER :**

1610 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1615 D'accord? Merci. Il reste deux personnes sur ma liste et il est près de 9 h. Donc j'inviterais... Je ne ferme pas tout de suite le registre mais je ne suis pas loin de le fermer. Donc si vous voulez y aller, c'est le temps d'aller vous inscrire.

J'inviterais monsieur... - ah! J'ai parlé trop vite, d'autres se sont inscrits. Une autre. Alors il reste trois personnes. Monsieur Andy Vu. Bonsoir!



**M. ANDY VU :**

1620

Bonsoir! Je vois que nous avons fait la relation du cadre bâti entre les différents projets existants dans la présentation des promoteurs et je me demandais d'abord comment ce projet va s'arrimer avec la rue Saint-Patrick qui est une rue quand même de camionnage et les bâtiments de l'autre côté de la rue, puisque c'est une rue qui n'est présentement pas à l'échelle humaine.

1625

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1630

C'est une excellente question. Ma première réponse, c'est exactement ma première réaction quand nous avons commencé à travailler sur le projet. Vous l'avez bien dit, c'est une rue de transit, c'est une rue qui a été une rue de transit depuis sa création. Donc c'est une rue dans le fond qui sert de camionnage pour tout le secteur industriel jusque dans d'autres arrondissements. Le projet, comment il va s'insérer? Tout simplement, tout le caractère déconstruit du côté sud de Saint-Patrick, les bâtiments sont de plusieurs gabarits et c'est tout un secteur dans le fond qui n'est pas du tout uniforme.

1635

1640

Le potentiel de développement de la plupart des sites sur les abords de Saint-Patrick a été acheminé puis réacheminé, puis même durant plusieurs consultations publiques dont des charrettes organisées par l'arrondissement. Il y a eu un consensus comme de quoi le meilleur volume de construction et de développement dans ce secteur-là, c'était unanime, tout le monde qui a participé à la charrette était d'avis entre six et huit étages, et c'est ce qu'on fait actuellement. Ce n'est pas un site où on peut développer de faible densité de deux à trois étages. C'est presque impossible économiquement et financièrement. Donc douze, c'est un très bon compromis pour la hauteur densité et la moyenne densité.

1645

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Chaloub, un terme technique, c'est quoi une charrette?

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1650

Une charrette, c'est une session...

**LA PRÉSIDENTE :**

1655

C'est le fun de savoir qu'on peut aller voir ça mais c'est quoi une charrette?

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1660

Oui, vous avez raison, c'est un terme technique. C'est une activité dans le fond sociale, organisée la plupart du temps par les arrondissements, dans un lieu bien désigné, pour un temps bien désigné. Donc l'arrondissement appelle et invite des professionnels, des urbanistes, des architectes de toutes sortes de monde, des gens même dans le cadre réglementaire de la Ville, à faire des ateliers de travail et de réflexion sur des secteurs bien désignés.

1665

Dans cette charrette-là qui a eu lieu, qu'on a participé d'ailleurs, il y avait le sujet très bien défini dont le développement des abords du canal de Lachine et dont notre site faisait partie de ce future site de développement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1670

Les résultats de la charrette se retrouvent aussi sur le site de l'Office, Monsieur Vu. Votre deuxième question.

**M. ANDY VU :**

1675

Ma deuxième question porte sur le bâtiment existant. Il existe présentement le Centre local d'emploi. Est-ce qu'il sera intégré dans le bâtiment communautaire ou est-ce qu'il sera relocalisé ailleurs?

1680 **M. ANTOINE CHALOUB :**

Si je comprends bien, Madame Charrette... Madame la présidente.

1685 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, je ne suis pas la charrette encore.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1690 Je suis désolé. Je pensais encore à la charrette. Je ne voulais pas dire madame Charrette du tout. Ça va pas bien ces temps-ci... Donc le CLE, il est actuellement locataire avec un bail qui est renouvelable à tous les six mois, je pense. C'est à tous les six mois. Et dont ils ne veulent pas du tout, ils n'ont aucun plan à long terme de rester ni dans le bâtiment, ni dans le coin. Donc on ne connaît pas leurs projets futurs.

1695

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça vous va, Monsieur?

1700 **M. ANDY VU :**

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1705

Merci. J'inviterais monsieur Stéphane Lampron.

**M. STÉPHANE LAMPRON :**

1710

Bonjour! Merci de m'accorder le privilège de parler de ce projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre droit de citoyen, Monsieur Lampron.

1715 **M. STÉPHANE LAMPRON :**

1720 Et puis à la charrette, j'y étais, je faisais partie du RIL et puis j'ai milité pour le FRAPRU à travers le Québec, puis moi, je trouve c'est une belle cause parce que c'est important de regarder la hauteur, puis tout ça. Mais je veux faire comprendre ici qu'il y a des gens qui sont dans la rue, puis ils n'en ont pas de logement, puis ils vivent dans des conditions bien plus minables que qu'est-ce qu'on pourrait avoir ici. Qu'eux, ils ne se posent pas ces questions-là, ils seraient contents d'avoir des logements neufs, premièrement. Je parle pour les logements sociaux.

1725 Et puis pour qu'est-ce qui est du transport, c'est une question qui revient, ça va être ma question, en fait. Juste pour faire une brève histoire vite, vite, vite, avant, il y avait des bateaux qui desservaient la marchandise, puis des trains sur la rue Saint-Patrick. Moi, ça fait 50 ans que j'habite, depuis que je suis venu au monde à Pointe-Saint-Charles. Vous savez, ce n'est pas les rues qui font le monde, mais c'est le monde qui fait les rues, qui fait que qu'est-ce que c'est que c'est comme ça.

1730 Pourquoi que c'est comme ça? C'est parce qu'avant, il y avait des bateaux, il y avait des trains, puis ça déchargeait, puis il y avait des camions. Depuis 70, c'est fermé. Maintenant, c'est des petits bateaux. Pour les autres résidences qui sont là, ça devient beaucoup moins... Le transport est beaucoup moins fort qu'il était à l'époque. Parce que les camions qui ont besoin d'arrêter à Pointe-Saint-Charles, ils peuvent emprunter les rues à Pointe-Saint-Charles mais on sait que ça, c'est une ligne qui va vers le centre-ville.

1740 Qu'est-ce que je comprends, c'est qu'avec Marc-Cantin en arrière, présentement l'arrondissement, vu qu'il y a des travaux dans le sud de la Pointe, dirige les camions vers Marc-Cantin. Ça pourrait facilement devenir une rue qui traverse le quartier pour les camions qui n'ont pas d'affaire à arrêter pour être dirigés.

1745 Ma question, c'est est-ce que ça serait possible, via la rue Bridge qui va jusqu'à Wellington puis Saint-Patrick, si les camions lourds, qu'est-ce qui reste... parce qu'on tend à nous faire accroire que... Moi, je connais des rues sur le Plateau-Mont-Royal qu'il y a de la circulation, Papineau, il y a de la circulation, puis il y a des maisons, puis il y a des gens qui vivent là quand même. Moi, je me battais, c'était pour les gens qu'ils aient des logements sociaux, qui n'ont pas les moyens d'en avoir. C'est difficile. AccèsLogis, il y a eu des coupures. On se battait. Comme je vous ai dit, j'ai été à travers le Québec via le FRAPRU pour se battre pour avoir des logements sociaux. Puis là, on a une chance d'en avoir.

1750 Ça fait que ma question, si c'est juste une question de transport, ce n'est pas possible. Parce que c'est les humains qui décident s'il y a des... Pourquoi il y aurait des camions là s'il n'y a pas autant de compagnies qu'il y en avait avant? Pourquoi qu'ils ne sont pas dirigés vers Marc-Cantin puis traverser le quartier via une autre rue? Je ne sais pas si c'est à la Ville qu'il faut que j'adresse cette question?

1755 **LA PRÉSIDENTE :**

1760 Ou à l'arrondissement.

**M. STÉPHANE LAMPRON :**

1765 Ou à l'arrondissement. Mais déjà présentement l'arrondissement, sous peine d'amende, dirige les camions lourds vers cette rue-là. Donc c'était ma question.

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors on va essayer d'avoir une réponse à votre question, Monsieur Lampron.

1770 **Mme JULIE NADON :**

Malheureusement, je ne pourrai pas répondre. Toutefois, on peut prendre la question en délibéré parce qu'on est vraiment à ce moment-là dans des plans de camionnage et il faudrait à ce moment-là des spécialistes qui puissent répondre par rapport à point A versus origine/destination des camions et pourquoi ce trajet versus un autre.

1775

**LA PRÉSIDENTE :**

Et vous pensez que vous allez pouvoir nous répondre assez rapidement?

1780

**Mme JULIE NADON :**

En fait, on va s'adresser aux spécialistes de l'arrondissement et de la Ville. Donc j'ai l'impression une semaine on pourrait avoir la réponse.

1785

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Lampron, on aura la réponse dans une semaine.

1790 **M. STÉPHANE LAMPRON :**

Parfait. C'était tout pour moi. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1795

D'accord. Merci beaucoup. Et j'invite la dernière personne et c'est cette pauvre personne que je vais écorcher son nom, j'en suis persuadée. Madame Sarah El Queisi. Et nous fermons le registre.

1800 **Mme SARAH EL QUEISI :**

Bonjour! J'avais une question par rapport à la piste cyclable.

1805 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**Mme SARAH EL QUEISI :**

1810 Vous savez que la piste cyclable, ça passe direct devant le futur projet, puis on a déjà vécu des fermetures de piste cyclable pendant la construction des autres bâtiments sur le canal. Puis moi, en tant que personne qui favorise le transport actif, je me rends au travail en vélo à tous les jours, ça me concerne beaucoup. Est-ce qu'on peut garantir que la piste cyclable va rester ouverte le long de la construction qui va durer à peu près quatre, cinq ans?

1815

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que quelqu'un peut répondre à la question? Alors Monsieur Chaloub.

1820 **M. ANTOINE CHALOUB :**

1825 C'est une très bonne question, c'est une excellente question, Madame la présidente. Durant notre réunion avec Parcs Canada, nous avons parlé justement de la piste cyclable. Parcs Canada est concerné que les piétons qui vont se diriger dans l'axe sud-nord, c'est-à-dire qui vont traverser soit à travers la rue Island, soit à travers le passage qu'on va créer, le passage de seize mètres entre nous et le Myst, que ces gens-là ne vont pas traverser la piste cyclable à cause de la sécurité, pour éviter des accidents. Donc ce qu'ils vont faire, ils vont collecter toute la traverse piétonnière dans un axe parallèle à la piste cyclable pour qu'ils traversent seulement à un seul point.

1830

En ce qui concerne la construction, la construction ne touchera pas du tout la piste cyclable. La construction va être clôturée, sécuritaire entre notre projet puis Parcs Canada.

**LA PRÉSIDENTE :**

1835

Donc je comprends que madame El Queisi va pouvoir continuer à voyager en vélo sur une piste cyclable sécuritaire.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

1840

Absolument.

**Mme SARAH EL QUEISI :**

1845

Le long de la construction.

**LA PRÉSIDENTE :**

1850

Le long du canal de Lachine.

**M. ANTOINE CHALOUB :**

Absolument.

1855

**LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous une autre question?



**Mme SARAH EL QUEISI :**

1860

Oui. J'avais remarqué pendant la présentation de la Ville que les promoteurs demandent une dérogation au PIIA, le Plan d'implantation... je ne me souviens pas du reste.

**LA PRÉSIDENTE :**

1865

On ne le sait pas non plus. On se souvient juste de l'acronyme.

**Mme SARAH EL QUEISI :**

1870

Exactement. Alors je me demandais pourquoi est-ce que le promoteur demande une dérogation de ça, de ce processus?

**LA PRÉSIDENTE :**

1875

Pourquoi avez-vous demandé une dérogation du PIIA? Monsieur Galipeau.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1880

Je pense que la réponse va venir du côté de la Ville. En fait, ce qui est prévu au règlement, ce n'est pas tant une dérogation mais en fait, c'est de permettre que le projet puisse être autorisé sans être assujéti à la procédure de PIIA. On sait que dans le passé, il y a eu une procédure infructueuse qui a été menée en arrondissement. Alors pour éviter qu'il y ait une démarche dans le contexte d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale, c'est ce que prévoit le règlement, en fait. Donc l'ensemble des aspects qui sont considérés dans un PIIA ont été intégrés à l'intérieur du règlement pour que l'autorisation puisse se faire plus facilement.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

1890                   Donc on a jugé que le projet présenté répondait à des critères qu'on devrait retrouver normalement dans un PIIA, donc on n'en fera pas. Est-ce que c'est ça que je comprends?

**M. GILLES GALIPEAU :**

1895                   En fait, le règlement est complet en lui-même et permet par la suite de plein droit de venir autoriser un projet sans l'assujettir à une procédure de révision supplémentaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

1900                   Est-ce que la réponse est plus claire pour vous?

**Mme SARAH EL QUEISI :**

Pas tout à fait.

1905                   **LA PRÉSIDENTE :**

1910                   Est-ce qu'on peut la rephraser autrement? Est-ce qu'un PIIA est toujours nécessaire? Est-ce qu'un PIIA est des fois nécessaire, des fois ne l'est pas, dépendamment du projet, du règlement. On pourrait être plus clair, s'il vous plaît.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1915                   Bien disons qu'on était dans un contexte particulier ici où une démarche infructueuse avait été menée en arrondissement pour l'autorisation du projet. Normalement, une démarche de PIIA implique une décision du conseil d'arrondissement suite à une présentation du projet au comité d'urbanisme de l'arrondissement.

1920

Alors ce que prévoit le règlement, c'est que cette procédure-là n'aura pas à se tenir et que l'évaluation du projet qui a été faite tient déjà compte des critères du PIIA et le projet a été notamment soumis au Comité Jacques-Viger de la Ville qui a fait une évaluation des aspects qualitatifs du projet. Et, ce faisant, le règlement prévoit que la procédure du PIIA ne sera pas nécessaire dans le cadre de ce projet-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1925

O.K. Je vais essayer de redire dans mes mots ce que je comprends. Comme le projet ne relève pas de l'arrondissement mais est en consultation à cause de l'article 89, ce qu'on vous a expliqué au début, que le projet a été vu par le Comité Jacques-Viger qui est le comité montréalais, il a été approuvé en demandant certaines modifications, que tout ça faisait en sorte que le PIIA n'était plus nécessaire. Est-ce qu'on peut dire ça comme ça? Pas tout à fait. Je vais trop vite.

1930

**M. GILLES GALIPEAU :**

Non, non. Moi, ça me convient.

1935

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est parce que je vois bien que la réponse...

1940

**M. GILLES GALIPEAU :**

C'est la citoyenne là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1945

Oui, mais la citoyenne ne comprend pas la réponse.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1950 Bien c'est ça, oui.

**Mme SARAH EL QUEISI :**

1955 Alors si je comprends bien, c'est le fait que l'arrondissement a décidé de ne pas approuver le projet, ça veut dire que c'est la ville qui l'a approuvé par la loi 89, je pense? Puis ça veut dire qu'il n'y aura pas de PIIA parce que ce n'est plus la décision de l'arrondissement de se prononcer sur l'intégration du projet vu que c'est la Ville qui a fait la décision.

**M. GILLES GALIPEAU :**

1960 Je pense que oui on peut résumer ça de cette façon-là.

**Mme SARAH EL QUEISI :**

1965 On peut aussi résumer que l'arrondissement puis les élus de l'arrondissement qui ont été élus par les résidents de l'arrondissement ne peuvent pas se prononcer sur l'intégration du projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

1970 On comprend qu'il n'y aura pas de PIIA. Donc si vous voulez vous prononcer sur le projet, votre possibilité comme citoyenne, c'est de présenter un mémoire aux audiences de la commission.

1975 **Mme SARAH EL QUEISI :**

Très bien. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1980

D'accord? Merci beaucoup. Alors on termine la soirée. Je vous remercie beaucoup de votre participation. On se revoit le 6 juin, 19 h, au même endroit pour l'audition des opinions et des mémoires.

1985

Je vous rappelle que les avis, les interventions peuvent être faits par écrit, présentation orale ou les deux, que nous devons savoir votre intention au plus tard le 1er juin. Vous vous souvenez de ça. Les mémoires seront rendus publics le lendemain des séances d'audition.

1990

Une fois les deux étapes de consultation terminées – je me bats un peu contre vous là, je vous donne le reste de la procédure pour que vous compreniez où est-ce qu'on est rendu – alors quand les deux étapes de consultation seront terminées, la commission va analyser les mémoires, les interventions et va rédiger son rapport qui sera remis à la présidence de l'Office. Ce rapport-là sera rendu public au maximum quinze jours plus tard après la remise aux élus municipaux. Toute la documentation relative au projet demeure toujours accessible sur le site web de l'Office et on y ajoute des documents au fur et à mesure. Donc allez voir régulièrement.

1995

2000

Je voudrais remercier tous les gens de la commission, de l'arrondissement pour nous accueillir, les présentations de qualité. Merci au promoteur, merci à la Ville de Montréal. Et que toutes les réponses qui vous ont été données. Je voudrais remercier le personnel de l'Office qui a fait un très bon travail. Merci et au revoir au 6 juin. Merci.

**AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

2005

2010

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

2015

Et, j'ai signé :

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**

2020