

# **PROJET IMMOBILIER 2175 SAINT-PATRICK**

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal  
Mai 2017

Sophie Thiébaud, conseillère d'arrondissement, district de Saint-Henri–La Petite-Bourgogne–Pointe-Saint-Charles, arrondissement du Sud-Ouest

Craig Sauvé, conseiller de ville, district de Saint-Henri–La Petite-Bourgogne–Pointe-Saint-Charles, arrondissement du Sud-Ouest

## **Contexte du projet**

Ce mémoire porte sur le projet immobilier du 2175, rue Saint Patrick, situé au nord du quartier de Pointe-Saint-Charles, sur un terrain enserré entre le canal de Lachine et la rue Saint-Patrick, une voie de camionnage. Ce projet s'insère dans un secteur industriel qui se transforme rapidement en un secteur résidentiel depuis une douzaine d'années.

Nous avons à cœur l'avenir de ce secteur et souhaitons confirmer sa vocation d'emplois et le besoin de consulter pour que le développement soit fait en harmonie avec les besoins de la population.

En conseil d'arrondissement, une résolution a été déposée afin qu'une planification d'ensemble du secteur du nord de Pointe-Saint-Charles soit réalisée et que l'Office de consultation publique de Montréal soit mandaté pour entendre la population sur cet enjeu. Plus précisément, nous avons demandé à ce que l'on documente les nuisances associées au camionnage et que des investissements de la Ville centre soient prévus afin de répondre aux besoins du quartier (voir annexe 1).

Cette demande a été favorablement accueillie et un exercice de planification du secteur du nord de Pointe Sainte-Charles, dont les premières consultations auprès de la population commencent le 8 juin, a été entamé.

Dans le contexte actuel où le projet immobilier est soumis à la consultation publique, voici certaines recommandations proposées quant aux améliorations à apporter au projet immobilier en lien avec son milieu d'insertion et quant à la nécessité d'effectuer une planification d'ensemble.

## 1. De l'importance des mesures de mitigation

Le projet s'insérant dans un milieu industriel, les résidents subiront plusieurs nuisances associées au camionnage, notamment du bruit et de la pollution atmosphérique.

Dans le cadre de ce projet, l'administration montréalaise ne détient pas de données sur les débits ni sur les origines et destinations de camionnage. Si une résidentialisation du secteur se poursuit, des pressions de la population surviendront pour que la voie de camionnage soit déplacée. Cependant, les résidents de Pointe-Saint-Charles ont toujours revendiqué que les deux autres artères du quartier, Centre et Wellington ne soient pas empruntées par les camions (voir figure 1).

Puisque les camions devront continuer à circuler par Pointe Sainte-Charles afin de desservir la portion industrielle et répondre aux besoins d'approvisionnement du centre-ville de Montréal, il est essentiel de réfléchir dès maintenant aux mesures de mitigation entre le projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick et la voie de camionnage qu'est la rue Saint-Patrick.

Figure 1 : Carte de camionnage du nord de Pointe-Saint-Charles



Des données obtenues par l'entremise de l'accès à l'information nous apprennent que le secteur est exposé à un climat sonore supérieur à 70 dB, alors que la Société canadienne d'habitation et du logement décourage la construction sur des terrains à 75 dB. Cette étude révèle également qu'il est déconseillé d'ouvrir les fenêtres dans les unités de logement le long de la voie de camionnage de la rue Saint-Patrick. En ce moment, il est prévu dans le projet que les logements sociaux et les locaux communautaires soient implantés le long de la rue Saint-Patrick et les condos, en fond de terrain, le long du canal de Lachine.

### **Recommandation 1**

Que les unités résidentielles sur la rue Saint-Patrick soient équipées d'un système de climatisation et qu'elles soient insonorisées.

### **Recommandation 2**

Que la Ville de Montréal produise, dans la prochaine année, des études d'origine-destination du camionnage de la rue Saint-Patrick. En fonction de la destination et de ce qui est transporté (produits dangereux), chercher à redistribuer cette circulation pour réduire les nuisances sur la rue Saint-Patrick, mais sans emprunter les rues Centre et Wellington.

### **Recommandation 3**

Avoir recours à l'innovation architecturale et technologique afin de mitiger les nuisances sonores pour les résidents du 2175, rue Saint-Patrick.

### **Recommandation 4**

Partager les avantages du Canal et les désavantages de la voie de camionnage peu importe la tenure des unités de logement du projet.

## **2. Le caractère public des abords du canal de Lachine**

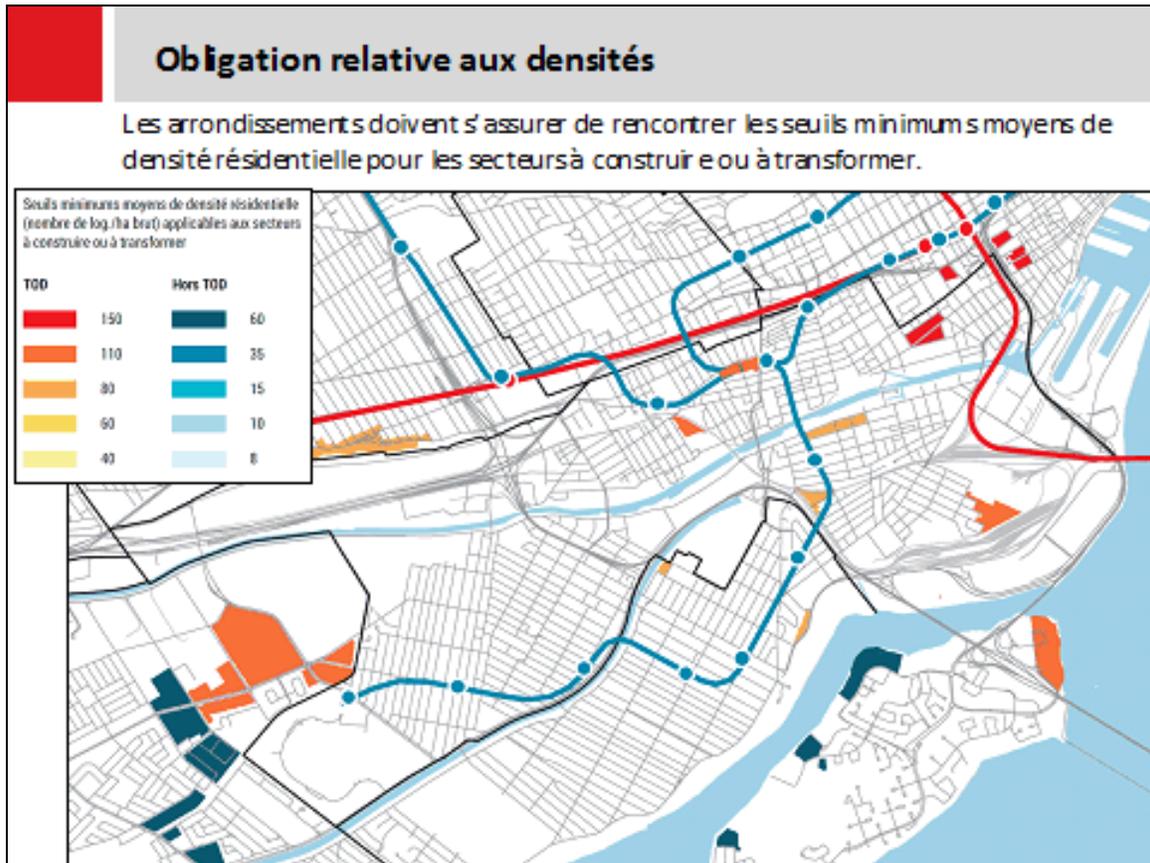
Dans le contexte actuel, il est important d'éviter un effet de « mur » de logements privés le long du Canal. Ce parc riverain, propriété du gouvernement canadien, appartient à l'ensemble des citoyens et il est de notre devoir d'en protéger l'accès afin que tous puissent en jouir.

L'intégration architecturale nous apparaît également être un enjeu. Dans l'article 89 tel que proposé, le projet ne serait pas assujéti au règlement sur les Plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA). Or, tout le nord du quartier de Pointe-Saint-Charles est considéré au Plan d'urbanisme comme un secteur à valeur patrimoniale exceptionnelle. La conseillère Thiébaud avait déjà souligné, en septembre 2012, l'importance de mener une réflexion collective et d'assurer un encadrement clair sur l'architecture souhaitée aux abords du Canal.

Maintenant que Le Sud-Ouest est en train de travailler à la planification de Pointe-Saint-Charles Nord, tout projet devrait s'insérer en incohérence avec les conclusions de cette démarche.



Figure 3 : Obligation relative aux densités, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal



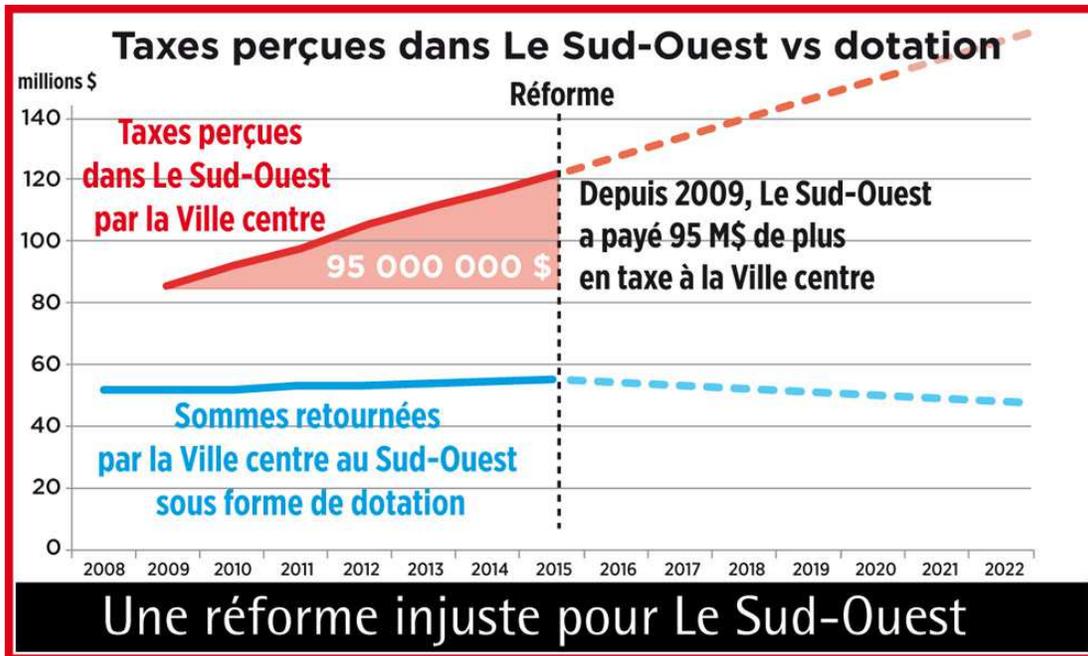
Devant cette situation, il est nécessaire de procéder à une planification du secteur nord de Pointe-Sainte-Charles, processus qui est présentement en cours et qui se complètera cet automne.

Selon nous, il est primordial de se doter d'une vision pour ce secteur, de prendre en considération les contraintes associées à la présence d'une zone industrielle et de sa voie de camionnage, de consulter la population sur cette nouvelle vision, et finalement, de réclamer à la Ville centre une juste part des avantages financiers associés à la résidentialisation du secteur afin de répondre aux besoins des futurs résidents et d'améliorer la qualité de vie pour tous dans le secteur.

En effet, la résidentialisation des abords du Canal génère d'importants revenus pour la Ville de Montréal. Par exemple, le projet immobilier Le Myst, situé sur le site voisin du 2365, rue Saint-Patrick, a été évalué à un revenu en taxes foncières d'une moyenne de 500 000 \$ par année sur 10 ans (conseil d'arrondissement du Sud-Ouest du 11 septembre 2012, numéro de dossier 1124665008). De même, d'après le promoteur, le projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick pourrait rapporter à la Ville centre près de 775 000 \$ en revenus de taxes foncières annuellement.

Entre 2009 et 2015, le développement immobilier dans l'arrondissement du Sud-Ouest a permis à la Ville centre de percevoir des revenus supplémentaires en taxes foncières de plus de 95 millions de dollars (voir figure 4).

Figure 4 : Table des taxes perçues dans Le Sud-Ouest vs dotation de la Ville-centre (Source : Projet Montréal)



Pourtant, il n'y a pas eu de réinvestissements de la Ville centre dans le secteur. Même les demandes d'installation de feux de circulation nécessaires aux traverses piétonnes et cyclables sur la rue Saint-Patrick (recommandée d'après l'étude d'impact des déplacements de CIMA+ de décembre 2013) ont été encore refusées par la Ville centre à la mi-mai 2017.

### **Recommandation 8**

Définir la vision du secteur du nord de Pointe-Saint-Charles à l'égard des zones d'emploi et de son développement immobilier afin de mieux anticiper les besoins des futurs résidents (institutions scolaires, de santé, parcs, etc.) et investir dans le nord de Pointe-Saint-Charles selon les revenus de taxes supplémentaires générés par les projets résidentiels (terrains pour augmenter les espaces de parc, feux de circulation sur St Patrick, terrains pour plus de logement social).

### **Recommandation 9**

Demander à la Ville de Montréal de considérer le report de l'adoption du projet jusqu'à ce que soit publiées les recommandations sur la consultation menée par l'arrondissement du Sud-Ouest sur l'avenir du secteur concerné (nord de Pointe-Saint-Charles).

## **4. Conclusion**

Le projet du 2175, rue Saint-Patrick aura incontestablement des retombées intéressantes, notamment pour ce qui est de la création de logements sociaux et de locaux communautaires et du potentiel d'attraction pour les familles. Cependant, le développement doit s'effectuer en tenant compte des nombreuses contraintes et nuisances. Pour aller de l'avant, il sera donc essentiel de mitiger les nuisances du milieu industriel dans lequel il s'insère, de trouver des solutions à ces nuisances et d'obtenir la collaboration de la Ville centre.

# ANNEXE 1

---



---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 12 janvier 2016

Résolution: CA16 22 0005

---

### **Motion pour une planification et des investissements financiers dans le nord de Pointe-Saint-Charles**

Attendu la résidentialisation à la pièce du secteur d'emploi situé au nord de Pointe-Saint-Charles depuis les 12 dernières années (une quinzaine de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou de projets adoptés en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal sur l'axe de la rue Saint Patrick) et le potentiel de développement de ce quartier situé au bord du canal de Lachine à proximité du métro Charlevoix et à deux pas du centre-ville;

Attendu la circulation de transit sur l'axe de la rue Saint-Patrick (voie de camionnage desservant le centre-ville de Montréal et le secteur industriel Bridge et voie de transit vers le pont Victoria);

Attendu l'étude d'impact sur les déplacements dans le secteur Pointe-Saint-Charles de décembre 2013;

Attendu l'étude de climat sonore déposée pour le projet immobilier « Le Myst » en décembre 2012;

Attendu les orientations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en ce qui a trait au développement résidentiel aux abords des voies à débit important;

Attendu la hausse des valeurs foncières induite par la modification de l'usage au sol, qui est passé d'un usage industriel à un usage résidentiel, et la hausse des valeurs foncières déjà effectives dans tout l'arrondissement du Sud-Ouest, avec pour conséquence la difficulté pour de nombreux ménages (locataires et propriétaires) à continuer d'habiter dans le quartier;

Attendu les coûts d'achat de terrains de plus en plus élevés en raison de la spéculation immobilière croissante et des coûts de décontamination des sols en raison du passé industriel du nord de Pointe-Saint-Charles;

Attendu l'existence de nombreux terrains ou bâtiments vacants ou non utilisés dans le nord de Pointe-Saint-Charles, notamment sur l'axe de la rue Saint-Patrick;

Attendu les orientations du Schéma d'aménagement de la Ville de Montréal, voté à la majorité par le Conseil municipal en avril 2015, qui projette une densification importante des terrains au sud de la rue Saint-Patrick, entre les rues Charlevoix et Island;

Attendu l'impact majeur dans le paysage urbain du projet résidentiel situé au 2365, rue Saint-Patrick (« Le Myst »), comptant six étages en sus des constructions hors toit pour une hauteur totale de 23 mètres, adopté à la majorité par l'administration majoritaire du Maire Benoit Dorais en avril 2012;

Attendu qu'une demande d'avis préliminaire pour une nouvelle modification de la réglementation à la pièce a été déposée au service de l'aménagement urbain et du patrimoine visant un projet résidentiel (maximum de 265 unités) et de bureaux communautaires au 2175, rue Saint-Patrick (site « Formétal », entre les rues Laprairie et Island);

Attendu l'exemple du projet immobilier « Le Myst » situé au 2365, rue Saint-Patrick, sur lequel la ville-centre a évalué un revenu en taxes foncières d'une moyenne de 500 000 \$ par année sur 10 ans (conseil d'arrondissement du Sud-Ouest du 11 septembre 2012, numéro de dossier 1124665008);

Attendu qu'un projet immobilier comme celui proposé en janvier 2016 sur le site du 2175, rue Saint-Patrick, a été estimé pouvoir rapporter la ville-centre près de 775 000 \$ en revenus de taxes foncières annuellement;

Attendu que le développement immobilier dans l'arrondissement du Sud-Ouest a permis à la ville-centre de percevoir des revenus supplémentaires en taxes foncières de plus de 95 millions de dollars entre 2009 et 2015 .

Il est proposé par Sophie Thiébaud

appuyé par Alain Vaillancourt, Craig Sauvé, Anne-Marie Sigouin

ET RÉSOLU :

Demander au comité exécutif de la Ville de Montréal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal afin d'amorcer un exercice de planification du nord de Pointe-Saint-Charles dans les meilleurs délais afin :

- de définir avec la population une vision d'ensemble pour l'avenir de ce secteur;
- d'analyser en détail l'origine et la destination des camions utilisant l'axe de la rue Saint-Patrick afin de considérer des solutions pour réduire le camionnage, sans pour autant transférer cette circulation sur les rues du Centre et/ou Wellington;
- d'obtenir de la ville-centre des investissements majeurs dans ce secteur, en proportion des revenus de taxes foncières à venir, afin d'investir en amont pour les besoins du quartier (réserves foncières pour du logement social, augmentation des espaces verts, mesures d'apaisement de la circulation, etc.)

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.14