

RAPPORT DE PRÉCONSULTATION



Rapport décrivant les différentes démarches de préconsultation effectuées par la firme COLŌKIA pour le compte de MACH, dans le cadre d'un projet de **développement d'espaces à bureaux additionnels sur le site du 3711 St-Antoine Ouest.**



À PROPOS DE MACH

MACH est l'un des plus importants propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. L'entreprise, créée il y a plus de 20 ans, possède un portefeuille de plus de 170 immeubles représentant plus de 27 millions de pieds carrés d'immeubles de bureaux, de propriétés commerciales, industrielles et multi-résidentielles. MACH développe actuellement près de 15 millions de pieds carrés de projets dont certains, tels que le Quartier des lumières, sont d'envergure internationale.

Depuis sa fondation en 2000, la philosophie de MACH est d'investir de façon permanente dans les communautés et de gérer ses propriétés de manière responsable et sur le

long terme. Avec une approche intégrée qui comprend le développement immobilier, la gestion, les services immobiliers et la construction, MACH est en mesure de répondre parfaitement aux besoins de ses clients et de ses usagers. Son parc immobilier comprend notamment certains immeubles phares de Montréal dont l'Édifice Sun Life, la tour CIBC, la Place Victoria, le 1000 de la Gauchetière, et de nombreuses propriétés à Québec, dont l'Édifice TELUS. Ces dernières années, MACH a obtenu de nombreuses récompenses, nationales et internationales, pour son innovation en matière de développement durable et pour la qualité de ses projets de construction.



À PROPOS DE COLŌKIA

COLŌKIA est une agence spécialisée en consultations publiques, en recherche terrain et en acceptabilité sociale. Sa mission est d'accompagner les municipalités, les organismes publics et les promoteurs de grands projets dans leur compréhension du milieu et des enjeux inhérents aux communautés où ils cherchent à s'implanter. Outre les services d'analyses et de recherche, l'agence utilise les techniques du design thinking pour comprendre et traduire les volontés des communautés et animer des forums de cocréation avec le public qui apportent de la

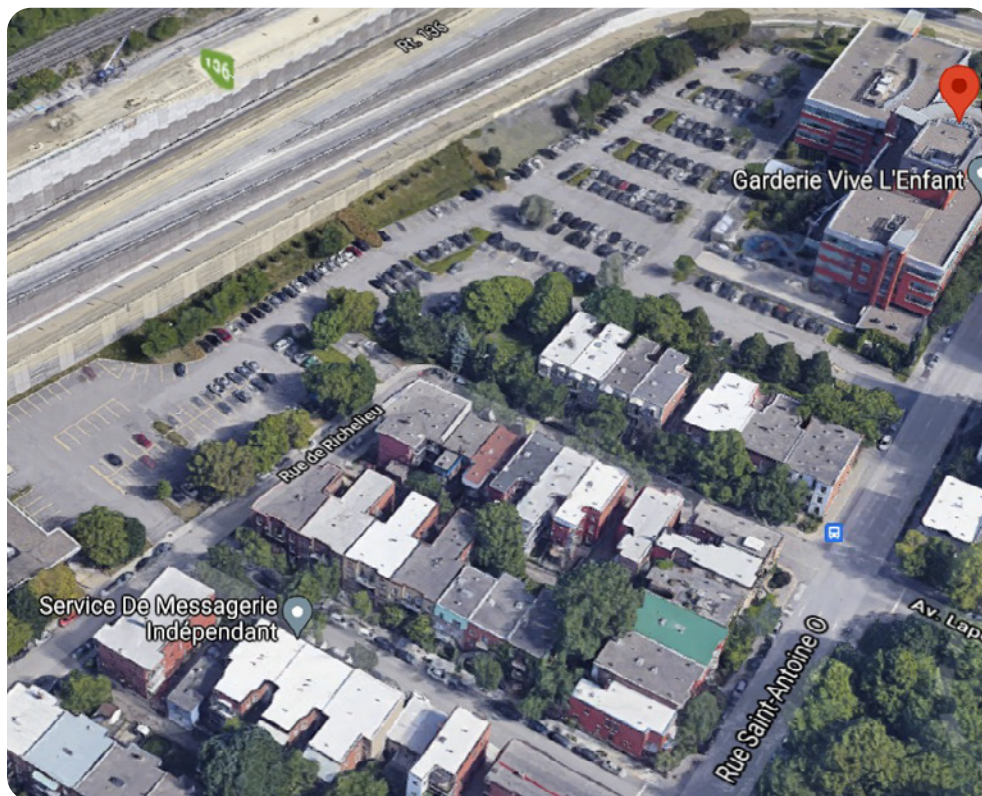
valeur aux projets. Nous adhérons au code d'éthique et aux valeurs essentielles de l'Association internationale pour la participation publique (AIP2). Nous estimons en effet qu'il est primordial de refléter les attentes et les préoccupations des personnes et des organismes qui pourraient être touchés par les projets et les initiatives de nos clients. Nous croyons qu'une participation publique de qualité fait confiance à ceux et celles qui sont touchés par une décision et qu'il faut aller à leur rencontre.





CONTEXTE

MACH souhaite construire un deuxième édifice à bureaux sur le site qu'elle détient depuis 2010 au 3711 rue St-Antoine Ouest. Des plans préliminaires ont été présentés à des fins de discussion au service de l'urbanisme de l'arrondissement du sud-ouest. L'usage « bureau » souhaité par la Ville de Montréal et par MACH pour ce site correspond aux orientations de développement indiquées au plan d'urbanisme, mais le projet nécessite quand même un processus de PPCMOI afin d'harmoniser le règlement actuel, régi par un ancien cadre égal, avec l'actuel plan d'urbanisme.





CONSULTATION AVEC PARTIES PRENANTES ET GROUPES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Du 23 juillet 2021 au 30 août 2021, nous avons mené neuf entrevues séparées avec des groupes socio-économiques intéressés. Nous avons en effet présenté le projet à des représentants de :

- Chambre de commerce du grand sud-ouest de Montréal – 23 juillet
- PME Mtl du Grand sud-ouest de Montréal – 28 juillet
- Service des ressources humaines de la Ville de Montréal – 5 août
- Syndicat des lofts Imperial Phases 1-2 – 11 août
- Imperial Tobacco (BAT) – 17 août
- SDC les Quartiers du Canal – 20 août
- Syndicat des lofts Imperial Phase 3 – 27 août
- Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri – 30 août
- RÉSO et CJE du sud-ouest – 22 septembre



COMPTES-RENDUS DES ENTREVUES

Anne-Marie Lelièvre,

directrice générale de la Chambre de
commerce du grand sud-ouest de Montréal

Pour la CCSOM, la création de nouveaux espaces à bureaux de qualité est un plus, quoique l'organisme n'ait pas encore entendu parler d'un besoin pour de tels espaces dans la région. Cela impliquerait donc l'arrivée de travailleurs de l'extérieur de St-Henri, à qui il faudra obligatoirement fournir des accès de qualité en transport en commun et des options adéquates en transport actif. De son point de vue, MACH doit pouvoir créer des milieux de travail de qualité qui s'apparentent à des milieux de vie si elle veut attirer des entreprises locatrices de qualité. Mme Lelièvre déplore le manque de transparence et de communication avec les nombreux chantiers qui ont été déployés dans la région au cours des dernières années. Pour réussir le projet, MACH devra se doter d'excellents mécanismes de communication, de bon voisinage et de comités de suivi.

Kaïla Munro,

commissaire industrielle, PME MTL du grand
sud-ouest

Pour la commissaire industrielle, le prix du pied carré pour les futurs espaces sera le critère le plus important. Le grand sud-ouest est un berceau de petites entreprises qui peinent à s'offrir des espaces à bon prix. Les entreprises consultent de plus en plus PME MTL pour avoir des conseils et de l'accompagnement postpandémie sur la meilleure façon de gérer les espaces et le retour au travail. Elle estime que les créneaux à viser, qui sont privilégiés dans le secteur, sont l'axe social et l'axe « *med-tech* ».

Elle insiste beaucoup sur la nécessité d'avoir une signature locale et de créer une identité qui a un sens pour le lieu d'accueil. Elle cite en exemple le projet de la « Sculpture Cabot » créée par un collectif d'entreprises privées afin de valoriser le transport actif dans le secteur semi-industriel de St-Patrick. PME MTL a participé de près à ce projet d'art public, qui s'est mérité des prix et une belle reconnaissance.

NOTE : depuis l'entrevue du mois de juillet, Madame Munro a quitté temporairement ses fonctions, pour faire campagne sous la bannière du parti Projet Montréal. Elle souhaite se faire élire conseillère d'arrondissement dans Verdun le 7 novembre prochain.

LOGOS À VENIR

Joel Gaudet et Nathalie Ortega, Ville de Montréal

La Ville de Montréal emploie 380 personnes sur le site actuel du 3711 St-Antoine Ouest et y regroupe tout son service des ressources humaines. De nombreuses entrevues avec des candidats potentiels s'y déroulent. Les principaux commentaires de la Ville portent sur le fait qu'ils devront rester en opération durant les travaux de construction et qu'il faudra isoler le chantier. Leur souhait est que le chantier soit perçu comme une enclave, qui ne vient pas empiéter sur leurs places de stationnement attirées durant la période de construction.

Conseil d'administration du syndicat des copropriétaires des Lofts Imperial,

Phase 1-2

Ce syndicat regroupe 157 propriétaires sur les 643 portes de toutes les phases des Lofts Imperial. Leurs commentaires portent exclusivement sur les inconvénients liés à la construction, car l'arrivée du nouvel édifice offrant un écran de bruit par rapport à l'autoroute est bienvenu. Leur souhait serait que les horaires de construction se limitent à du 8 h à 16 h durant l'été et que les entrepreneurs évitent de demander à répétition des dérogations pour pouvoir échapper aux horaires permis par la ville, surtout à l'étape du coulage de béton. Ces copropriétaires ont beaucoup d'expérience avec les chantiers avoisinants et souhaiteraient qu'un bon mécanisme de communication soit déployé pour qu'à leur tour, ils puissent informer les membres de la copropriété via le portail de gestion de leur copropriété.

Ils accueilleraient favorablement l'arrivée d'un parc à chiens sur le site du 3711 ou quelque forme de don de parcelle de terrain à la communauté pour des vélos ou espace public.

NOTE : COLÔKIA a été invité à une séance du conseil d'administration pour discuter du projet avec les administrateurs.

Alain Talbot,

directeur des installations,
Imperial Tobacco (BAT)

Le siège canadien d'Imperial Tobacco regroupe environ 300 employés aux étages 3, 4,5 et au sous-sol et utilise environ 160 places de stationnement. L'entreprise a fait construire l'édifice en 2001, pour le vendre à MACH en 2010. De son point de vue, les employés consomment dans le quartier et aiment sortir dans les bars, restaurants et dans les commerces de St-Henri. Pour lui, le plus important sera d'avoir un plan de match clair et de s'assurer que le confort et la sécurité du CPE qui est présent sur le site soient assurés pendant les travaux. Il déplore que par le passé, le manque de communication avec la communauté, entre autres durant les travaux de la 720, ait souvent été la norme durant les grands projets. Parmi les nuisances qu'il souhaiterait voir mieux contrôlées, il évoque la gestion de l'eau, le remplacement des filtres à air dans l'édifice existant beaucoup plus souvent et surtout, d'avoir un calendrier bien établi et suivi à la lettre pour ce qui est du bruit intense. Il souhaiterait que les nouveaux espaces comportent plus de bornes de recharge électrique, surtout si une partie des places de stationnement était appelée à être redéployée en sous-sol.

Fait intéressant : Imperial Tobacco continue d'aider des familles dans le besoin de St-Henri et offre un local social pour des retraités de la Imperial Tobacco sur Brewster.

Cyrille Bodirot,

directeur général de la SDC les Quartiers
du Canal

Monsieur Bodirot, qui était nouvellement arrivé en poste au moment de l'entrevue, évoque le concept de Canal Lachine 2.0 pour souligner l'importance d'une mixité d'usages dans le secteur, même au niveau commercial. Il pense que l'industriel léger, si cher aux décideurs du sud-ouest, doit continuer d'être mis en valeur. Cela dit, il accueille favorablement l'arrivée de quelques centaines de nouveaux travailleurs dans le quartier qui sont susceptibles de consommer dans les commerces de proximité du quartier sur Notre-Dame et St-Jacques, près de la station de métro Lionel-Groulx. Il espère que l'arrivée de nouvelles entreprises capables de s'offrir des loyers de catégorie supérieure ne contribuera pas à une « gentrification commerciale ».

Alexandre Tiber et Andrew Yaz,

Membres du CA du syndicat des
copropriétaires des Lofts Imperial Phase 3

Les deux administrateurs déplorent le manque de commerces de proximité dans le secteur et verraient d'un bon œil l'arrivée d'une cafeteria de type urbain accessible au public. Leur principale inquiétude vient du fait qu'ils craignent une augmentation de la circulation automobile aux heures de pointe, vu que toutes les rues qui ceignent leur immeuble sont à sens unique. Ils souhaiteraient que la devanture du site offre davantage de verdure et souhaitent qu'une communication en temps réel soit mise en place durant la construction.

Shannon Franssen,

coordonnatrice de la Corporation de développement communautaire Solidarité St-Henri (SSH)

SSH regroupe une quarantaine d'organismes communautaires et n'a pas besoin d'espaces à bureaux en tant que tel, mais selon Madame Franssen, des projets communautaires auraient sans doute besoin d'espaces et SSH pourrait lancer un appel à candidatures/projets. Au sujet de la gentrification, elle fait remarquer qu'en raison d'une concentration élevée de HLM, de coopératives d'habitation et d'OBNL d'habitation dans St-Henri, il y aura toujours une population plus démunie qui vivra dans le quartier, indépendamment des arrivages de nouveaux résidents ou travailleurs. La mixité est donc là pour rester. Cela pourrait donner lieu à un besoin accru pour des programmes en employabilité. À propos des services communautaires de proximité : dans ce secteur, c'est proche de Atwater, où il y a de plus en plus de restos de luxe, c'est devenue une destination. Il manque de places en services de garde et des épiceries abordables et des restos et cafés qui ne sont pas chics. Il faut maintenir de bons espaces de rassemblement.

Il y aurait un besoin pour un espace que des jeunes peuvent s'approprier. À propos de l'art public, SSH peut mobiliser des acteurs sociaux pour engager une réflexion. Par rapport aux dérogations demandées : si le projet avait un impact négatif sur la communauté, ils se prononceraient contre. Elle dit par exemple que si MACH faisait la promotion de ses espaces à bureaux en disant venez travailler et vivre dans le quartier en achetant un condo, elle ne verrait pas ça d'un bon œil. Mais vu que le site est exclusivement consacré à l'emploi et qu'il soit situé tout près de la station de métro Lionel-Groulx ne pose pas problème.

À ses yeux, le scénario idéal serait l'établissement d'un *Community Benefits Agreement*. Elle a négocié un tel accord avec le CUSM). Il s'agirait évidemment d'un accord beaucoup plus petit pour le site St-Antoine. Il faudrait qu'elle en discute en comité, mais l'accord négocié détaillerait des objectifs et des livrables de part et d'autre, concernant l'intégration urbaine, le développement économique local et les services de proximité.

Eric Lefebvre,

directeur-général du CJE du sud-ouest et co-président de RÉSO

L'organisme favorise les zones d'emploi et le maintien des zones d'emploi actuelles. L'organisme a souvent déploré la conversion d'anciens complexes industriels en condos et ils sont bien contents que ce ne soit pas le cas ici. Il souligne que le fait d'attirer des emplois plus payants dans le quartier vient en changer la composition. Il faut donc continuer de composer avec la mixité et conserver l'identité du quartier. Il faut que MACH travaille avec le milieu pour éviter de développer un projet qui n'est pas intégré à la communauté. Des ententes en matière d'employabilité pour des emplois de bas de gamme pourraient être prises avec MACH, mais des expériences passées au CUSM et avec Devimco n'ont pas donné les résultats escomptés. Il cite aussi une ancienne itération du 3500 St-Jacques (Lemay) alors que le projet *Archivex* avait connu un échec retentissant auprès de l'arrondissement après la mobilisation des groupes de St-Henri.

NOTE : un contrat a été donné au CJE du sud-ouest via leur programme « **Départ @ 9** » pour la distribution de cartons d'invitation dans le quadrilatère visé par la préconsultation.

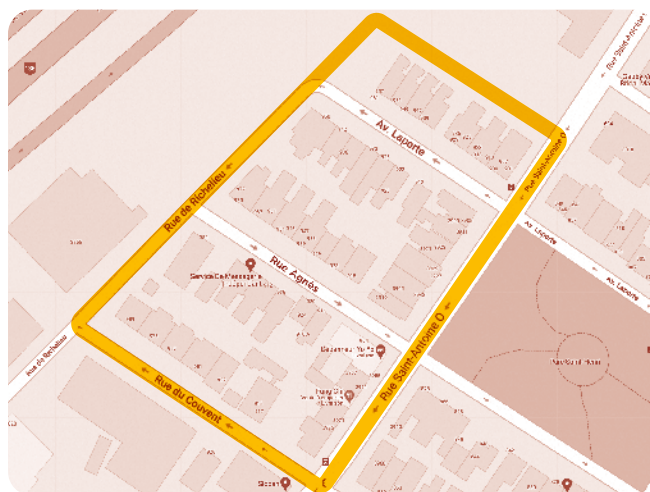


CONSULTATION DES VOISINS IMMÉDIATS DU PROJET

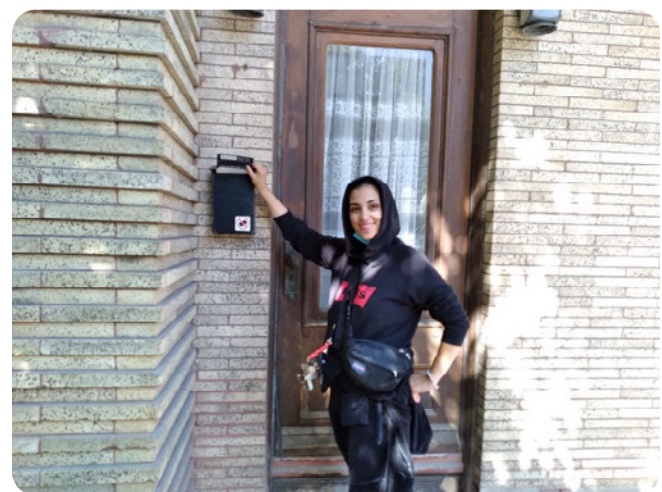
1. CARTONS D'INVITATION BILINGUES

Durant la semaine du 1^{er} septembre 2021, nous avons fait distribuer près de 200 cartons d'invitation bilingues (recto-verso) dans le quartier, soit sur l'avenue Laporte, la rue Agnès, la rue du Couvent et le long du côté nord de Saint-Antoine Ouest. Résidents et propriétaires étaient invités à scanner un code QR ou à se rendre à l'adresse suivante <https://communautes.groupeMACH.com/st-antoine> pour s'inscrire à la soirée virtuelle d'information.

La distribution des cartons d'invitation a été confiée aux participants du programme « **Départ @ 9** » du Carrefour Jeunesse-Emploi du sud-ouest, un organisme communautaire sans but lucratif de St-Henri qui se consacre au développement de l'employabilité dans tout le grand sud-ouest de Montréal.



Périmètre de distribution des cartons d'invitation

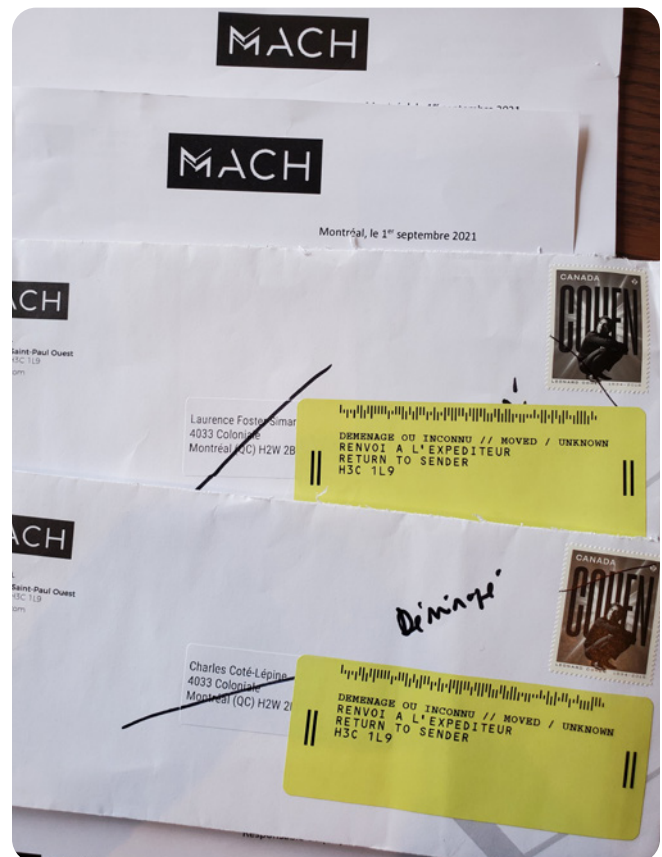


Sarah Lounes, participante du programme « **Départ @ 9** », du Carrefour jeunesse-emploi du sud-ouest.

2. ENVOIS PAR LA POSTE

Le 1^{er} septembre, soit trois semaines avant la soirée d'information, nous avons posté 73 lettres bilingues aux propriétaires (voir lettres en annexe), en fonction des adresses qui nous avaient été fournies par l'arrondissement (voir liste d'étiquettes en annexe).

Toutes les lettres ont été reçues par les propriétaires entre le 3 et le 7 septembre 2021, incluant les réexpéditions d'enveloppes pour cause de changement d'adresse (nous avons créé des adresses tests pour mesurer le délai postal). Sur les 73 lettres envoyées aux propriétaires (incluant des envois séparés pour chaque copropriétaire), seul un ménage avait déménagé sans laisser d'adresse (Il appert qu'un membre de cette maisonnée a malgré tout participé à la séance d'information virtuelle).



3. LOFTS IMPERIAL

Le 2 septembre, la carte postale bilingue en format PDF a été envoyée par courriel aux membres des conseils d'administration des trois syndicats de copropriétaires des Lofts Imperial.



4. LETTRES DE RAPPEL BILINGUES

Le 13 septembre, 153 lettres de rappel adressées « À L'OCCUPANT » ont été postées à toutes les adresses concernées sur l'avenue Laporte, la rue Agnès et le côté nord St-Antoine Ouest.



Au final, entre le 1^{er} septembre et le jour J, 46 personnes se sont inscrites à la soirée d'information, dont 52 % provenant des Lofts Imperial et 37 % du quadrilatère Laporte, Agnès, du Couvent, St-Antoine Ouest et 11 % provenant de représentants des organismes socio-économiques (dont quatre de l'organisme Solidarité St-Henri).



SOIRÉE VIRTUELLE D'INFORMATION

Le 23 septembre à 19 h, 19 participants étaient présents en ligne, pour assister à la soirée d'information virtuelle :

- **37 % provenaient des Lofts Imperial ;**
- **53 % du quadrilatère Laporte, Agnès, du Couvent, St-Antoine Ouest (côté nord) ;**
- **10 % des organismes socio-économiques.**

La présentation était faite en format « webinar » sur Zoom. Les participants voyaient la présentation de l'urbaniste et chargé de projet de MACH, Vincent Robert-Huot, et visualisaient en même temps sa présentation PowerPoint. Ils pouvaient écrire des questions et des commentaires visibles à tous et à toutes durant la présentation. Une fois terminée la présentation, le modérateur de COLÖKIA a relayé les questions de vive voix à Monsieur Robert-Huot, qui formulait sa réponse en direct. Les points qui sont restés en suspens durant la soirée virtuelle ont trouvé réponse plus tard dans une infolettre de type « Question & Réponse » envoyée le 1^{er} octobre. Une transcription de tous les commentaires formulés et le contenu de l'infolettre sont disponibles en annexe.



Vincent Robert-Huot, urbaniste et chargé de projet chez MACH



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA PRÉSENTATION POWERPOINT

Historiquement, le site constituait le stationnement de l'usine Imperial Tobacco, qui était située de l'autre côté de St-Antoine Ouest. L'usine a été convertie en condos à partir du début des années 2000 et Imperial Tobacco a fait construire son bureau-chef canadien de 4 étages au 3711 St-Antoine en 2002. MACH a acheté le site en 2010. Le service des ressources humaines de la Ville de Montréal s'y est par la suite installé également. Avant la pandémie, environ 600 travailleurs fréquentaient le site de 8 h à 17 h. Le site a donc toujours été consacré à l'emploi et au travail.



Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Site actuel

Le site comporte un stationnement de surface de 323 cases. L'aire de stationnement est accessible depuis deux accès sur Saint-Antoine Ouest et de Richelieu. Une rampe dans le stationnement donne également accès à un espace de chargement intérieur en demi-sous-sol.

Cette configuration contribue au phénomène d'îlot de chaleur dans le secteur.

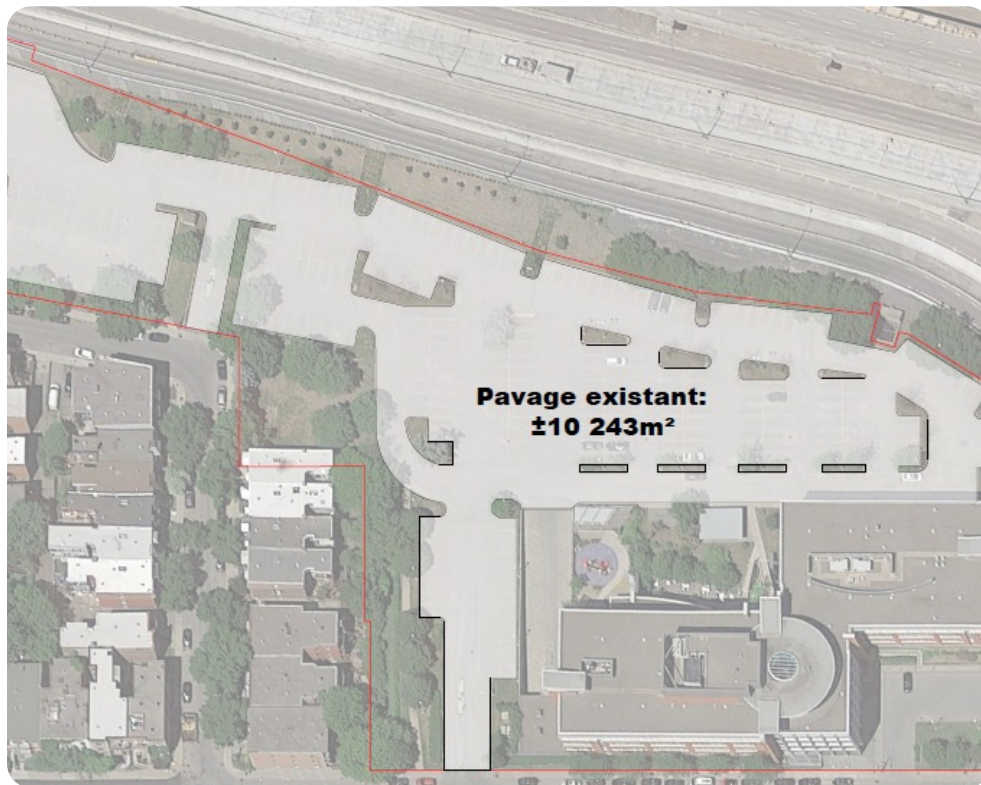


Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

LE PROJET

MACH veut construire un nouvel édifice derrière le bâtiment existant pour de nouveaux **espaces à bureaux**, comme le prévoit déjà l'usage prévu aux règlements municipaux. MACH veut ériger un nouvel édifice à bureaux de deux pavillons connectés de quatre étages et de six étages respectivement, dont un pavillon comportant un toit vert.

Le projet supprime une large voie d'accès sur la rue Saint-Antoine Ouest et derrière des résidences adjacentes. Il constitue un gain en termes de mise en valeur du paysage urbain pour le domaine public et privé.

Le projet d'agrandissement complète l'encadrement bâti des rues Laporte et Saint-Antoine Ouest et crée deux espaces verts en lieu et place d'un stationnement.

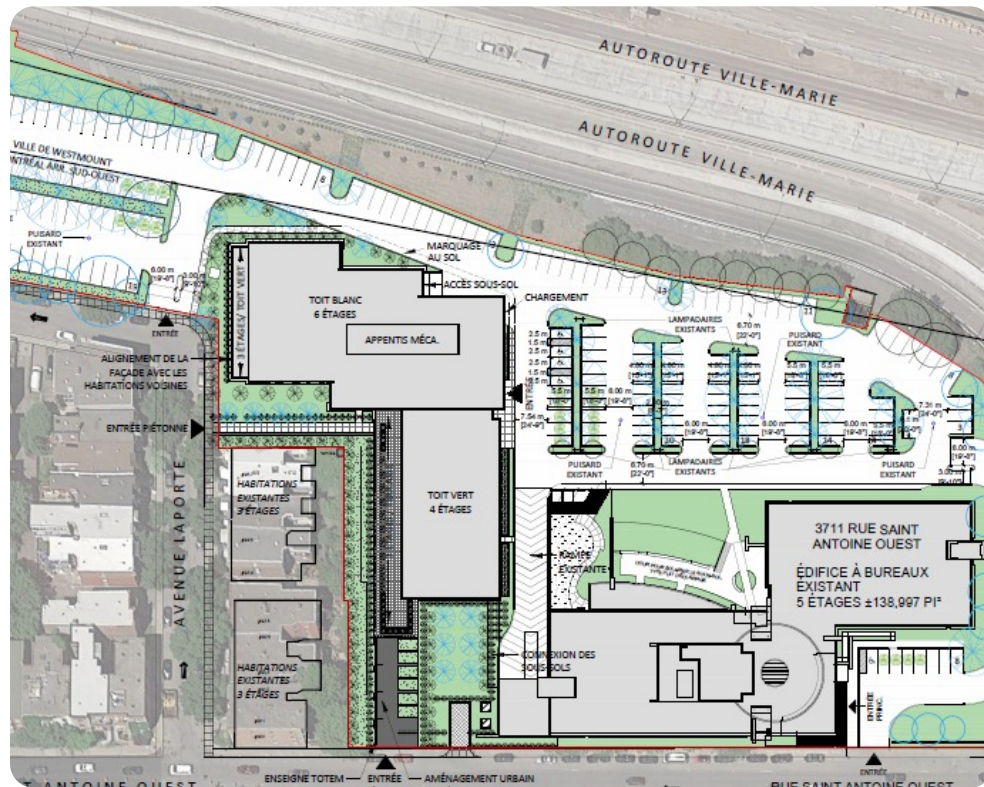


Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Concept à l'étude

- Modulation des hauteurs en fonction des interfaces existantes (bâtiment existant, résidences adjacentes, niveaux de la bretelle et de l'autoroute 720) ;
- Un stationnement souterrain sur deux niveaux est prévu, comportant 137 cases intérieures et 215 cases extérieures pour un total de 352. Une place sur 20 pourra accommoder les véhicules électriques ;
- Conservation de la capacité de stationnement actuelle afin de ne pas empiéter sur les besoins du secteur et limitation des nouveaux espaces de stationnement offerts ;
- Un stationnement à vélos intérieur de 60 mètres carrés.



Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Concept à l'étude

L'usage de la brique caractéristique au secteur et aux résidences avoisinantes serait dominant dans la nouvelle construction ;

Écran visuel et sonore par rapport à l'autoroute 720 ;

Deux pavillons de quatre étages et de six étages respectivement seraient érigés en bordure de l'avenue Laporte, dont un avec un toit vert ;

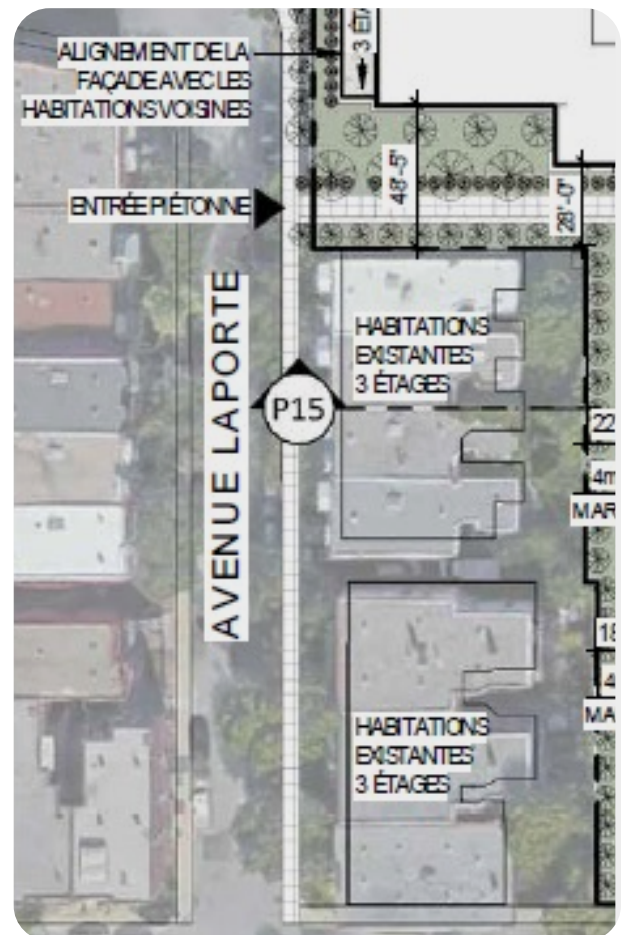
Redéveloppement d'une portion de l'aire de stationnement, réduisant l'effet d'îlot de chaleur, alors que la surface actuelle qui est minéralisée passera d'environ 50 % à 40 % du lot total.



Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Avenue Laporte

Le projet propose un recul important de 5,63 à 6,85 mètres des limites de propriété des cours arrière et de 8,53 à 14,75 mètres du mur latéral adjacent.



Illustrations préliminaires présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Avenue Laporte

Aspect visuel moins massif à partir des cours de la rue Laporte.



Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Intégration générale / Entrée(s)

Le projet supprimerait un accès sur la rue Saint-Antoine Ouest, consolidant l'urbanité de l'axe et éliminant des risques potentiels pour les piétons. Il conserve par contre deux accès existants au stationnement, permettant toujours de scinder en deux la circulation induite.

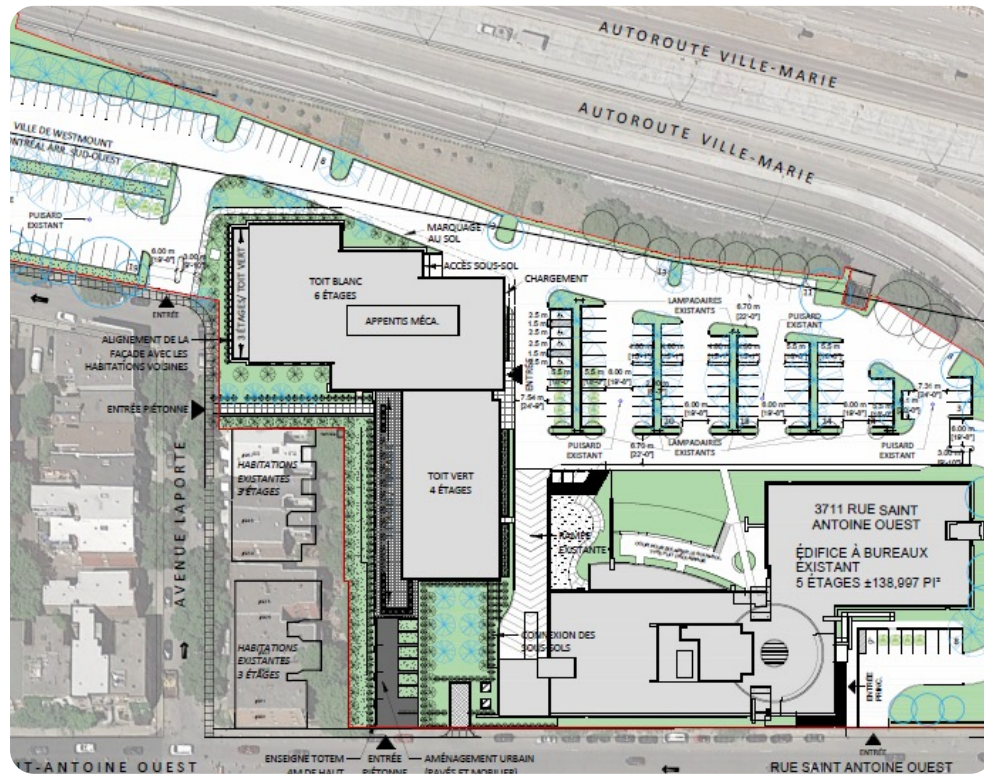


Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

Hauteurs - Vue côté St-Antoine



Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement.
Les plans définitifs pourraient varier.

ENTRÉE DEPUIS LA
RUE SAINT-ANTOINE

LEGENDRE:

> REVÊTEMENT DE BLOCS ISOTHERMIQUES À CELLI DU BÂTIMENT EXISTANT (3711 RUE ST-ANTOINE OUEST) COULEUR ROUGE-ORANGÉE	3	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE, COULEUR GRIS	4b	MURRIDEAU EN ALUMINIUM, ANODIÉ NATUREL, VERRE TIRAN THERMO	4c	MURRIDEAU EN ALUMINIUM, ANODIÉ NATUREL, VERRE TIRAN BLANC THERMO
> REVÊTEMENT EN PANNEAUX D'ALUMINIUM 1/8", ATTACHES OSIRI (MUR) COULEUR GRIS	4a	MURRIDEAU EN ALUMINIUM, ANODIÉ NATUREL, VERRE CLAIR THERMO	4c	MURRIDEAU EN ALUMINIUM, ANODIÉ NATUREL, VERRE TIRAN LODE THERMO (ASPECT LATÉRAL)		

Hauteurs - Vue côté Laporte

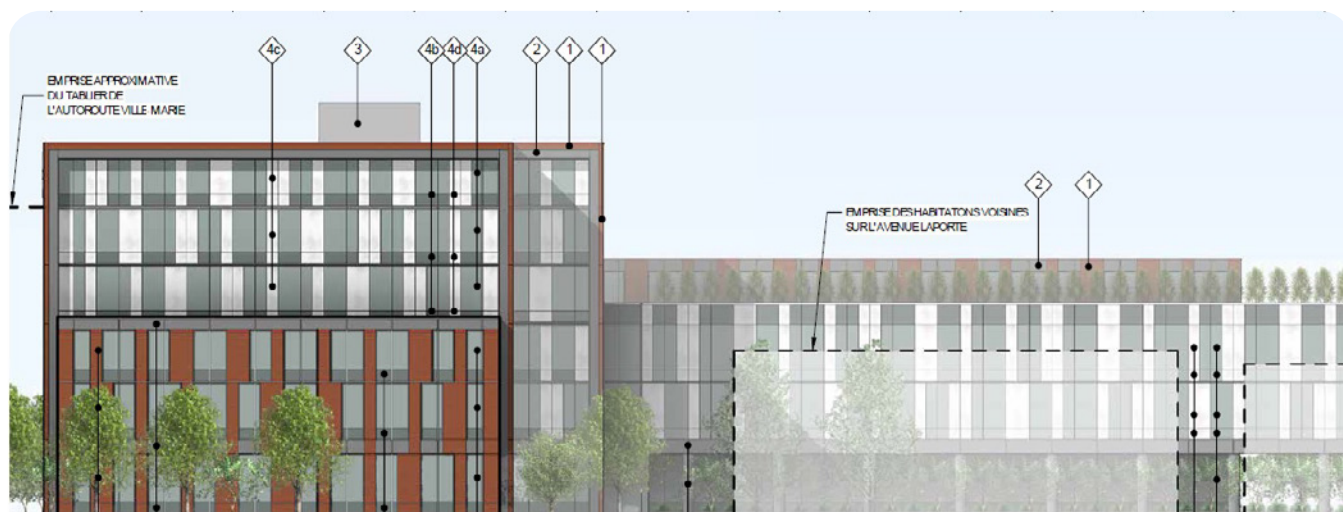
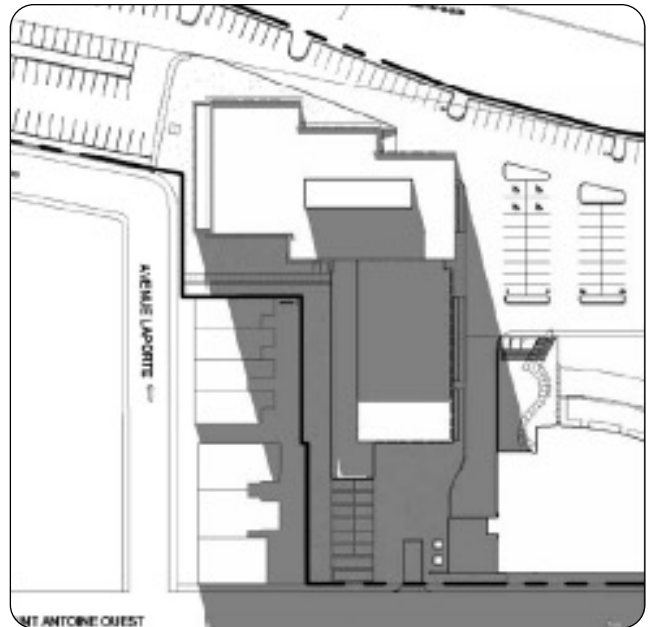
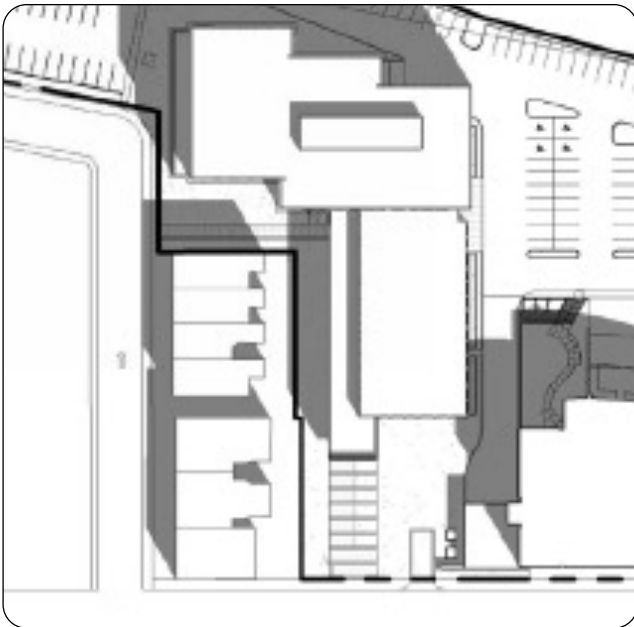


Illustration préliminaire présentée à titre indicatif seulement.
Les plans définitifs pourraient varier.

Bruit et ensoleillement

L'impact du projet sur l'ensoleillement se limite à la propriété elle-même. La faible hauteur du nouveau volume n'est pas de nature à créer un corridor de vents ;

Les activités projetées n'émettent aucune émanation. Le projet est par ailleurs davantage de nature à apaiser le bruit ambiant qu'à créer des nuisances supplémentaires, celui-ci constituant une nouvelle barrière protégeant le quartier et en particulier les résidences adjacentes des nuisances sonores et visuelles liées à l'autoroute.



Illustrations préliminaires présentées à titre indicatif seulement. Les plans définitifs pourraient varier.

CIRCULATION

Dans son contexte immédiat, le bâtiment est le seul générateur de déplacements véhiculaires durant la journée ;

Avec 29 cases supplémentaires, le projet représenterait un trafic véhiculaire additionnel, mais le réseau routier n'est pas saturé et cet impact n'est pas de nature à aggraver les nuisances liées à la circulation sur l'artère.

ENGAGEMENTS DE NATURE COMMUNAUTAIRE

MACH compte rendre une partie du stationnement du 3711 accessible aux résidents du secteur en dehors des heures de bureau pour venir alléger la pénurie de places de stationnement sur rue dans le quartier, seulement une fois le projet réalisé.

Une entente est en discussion avec Communauto pour que quelques cases soient mises à leur disposition pour location à leurs membres.

Développement potentiel d'un concept d'art public en collaboration avec SSH

RÈGLEMENTATION

Selon le Plan d'urbanisme, le site est localisé dans un secteur d'activités diversifiées. Un bâti de deux à huit étages hors-sol et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé y sont autorisés ;

Le Règlement sur la construction et l'occupation d'un bâtiment commercial à l'angle des rues Saint-Antoine Ouest et Rose-de-Lima (00-145) a été adopté le 7 août 2000 par le Conseil de la Ville de Montréal pour permettre la construction du bâtiment actuel ;

Bien que ce type de règlements n'existe plus dans le système juridique de la Ville de Montréal, celui-ci continue de s'appliquer au site pour le moment.

PPCMOI

MACH compte déposer une demande de permis dans le but de commencer à développer son projet d'espaces à bureaux additionnels au début de l'année 2023, sous toutes réserves ;

Une demande de PPCMOI sera requise pour s'adapter au nouveau cadre juridique de la ville ;

Le règlement sur les projets particuliers permet de déroger aux règlements d'urbanisme et de convenir d'un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Il offre de ce fait une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité d'un quartier. Pour qu'un projet particulier soit autorisé par l'arrondissement, il doit avant toute chose respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ;

Ce serait le cas du projet proposé puisqu'un bâti de deux à huit étages hors-sol et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé sont autorisés dans cette zone.

DEMANDES

Notre demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble comporterait trois éléments. Ces éléments font déjà partie des orientations du plan actuel d'urbanisme, mais il faut régulariser et harmoniser la situation pour le site.

- Autorisation pour le nombre de places de stationnement (1,27 places de stationnement par 100 mètres par carrés versus 1 place de stationnement par 100 autorisée)
- Autorisation pour l'implantation (on demande 34,4 % d'occupation au sol versus le 35 % minimum qui est prévu au règlement)
- Autorisation spéciale pour la hauteur (24,9 mètres demandés versus 12,5 mètres)

PROCHAINES ÉTAPES

- Dépôt d'une demande de PCCMOI avant la fin de l'année ;
- Le comité consultatif d'urbanisme étudie le projet et émet des commentaires ;
- L'Arrondissement organise par la suite une séance de consultation publique, au cours de laquelle le projet est présenté avec encore beaucoup plus de précision ;
- Les participants à la consultation publique se prononcent sur le projet présenté ;

S'il n'y a pas d'objection, le projet est adopté, nous finalisons les plans et devis techniques ;

- ... et les permis sont émis !

(pour un début de chantier au début de 2023)

COLLABORATION AVEC LA COMMUNAUTÉ

- Rencontres à intervalles réguliers avec les groupes communautaires, avant, pendant et après la réalisation du projet ;
- Travail de coconception, de concert avec un organisme communautaire (possiblement la Corporation de développement Communautaire St-Henri qui a déjà démontré un intérêt) afin d'établir un programme d'art public lié au site et à la vie de St-Henri ;
- Travail de concertation avec des organismes qui se consacrent à l'employabilité comme RÉSO ;
- Nous sommes à l'écoute pour toutes sortes de projets qui pourraient être développés de concert avec le communautaire.

GESTION DE PROJET

- Ligne téléphonique pour Info-Travaux et « ligne du temps » de projet en direct
- Comité de bon voisinage ;
- Coordination avec l'arrondissement par rapport aux autres chantiers du secteur ;
- Infolettre et pré-avis avant étapes importantes et incon vénients majeurs (coupures d'eau, bruit, vibration et pourssière) ;
- Nettoyages fréquents ;
- Barrière visuelle entourant efficacement et sécuritairement le chantier.



RÉACTIONS ET COMMENTAIRES

Pendant la soirée d'information virtuelle, 11 personnes ont pris la parole pour émettre des commentaires ou poser des questions. De ces personnes, 27 % provenaient des Lofts Imperial et 73 % du quadrilatère Laporte, Agnès, du Couvent St-Antoine Ouest (côté nord). Presque **neuf commentaires sur dix ont été émis par des résidents ou propriétaires de l'avenue Laporte.**

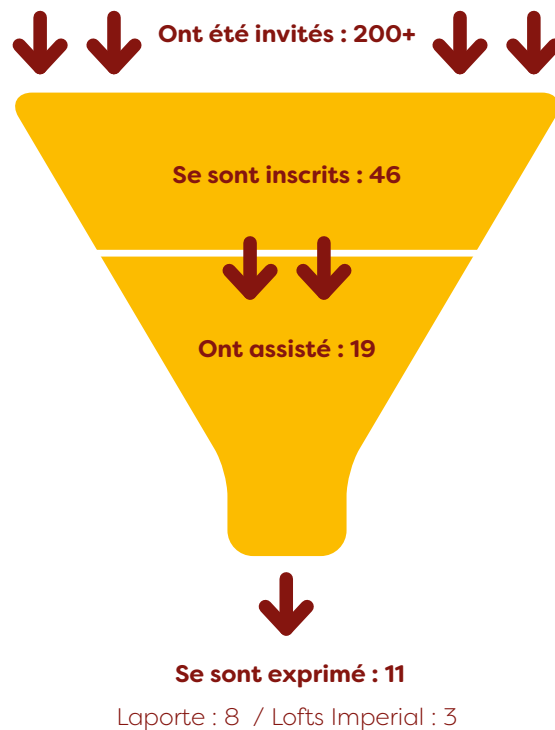
Il est à noter que 23 % des commentaires portaient sur la nuisance pendant le construction, 44 % portaient sur le projet en lui-même et 33 % portaient sur le déroulement de la présentation, le processus ou la performance du modérateur.

Le document « Des réponses à vos questions » a été envoyé par courriel le 1er octobre aux inscrits de la soirée d'information et aux trois autres personnes qui se sont inscrites après la séance d'information virtuelle ou qui en ont fait une demande spécifique par courriel.

Au moment d'écrire ces lignes, 39 personnes (78 %) avaient ouvert le courriel « Des réponses à vos questions ».

Une personne a écrit par la suite à l'adresse dialogue@colokia.ca pour nous féliciter de la qualité de l'information reçue et une autre nous a posé une question supplémentaire, à laquelle nous avons répondu le 4 octobre, à la satisfaction du résident.

Pyramide de l'engagement







ANNEXES

PERSONNES QUI SE SONT EXPRIMÉES DURANT LE WEBINAIRE ZOOM

- Richard Brewer | avenue Laporte (26 commentaires)
- Stacey Brown | avenue Laporte (31 commentaires)
- Louise Roy | avenue Laporte (13 commentaires)
- Jayme Lynn Irvine-Martin | avenue Laporte (21 commentaires)
- Alain Lebel | avenue Laporte (14 commentaires)
- Johanne L'Heureux | avenue Laporte (4 commentaires)
- Charles Côté-Lépine | avenue Laporte (2 commentaires)
- Bardo Monkel | Lofts Imperial (7 commentaires)
- Guy Lavoie | Lofts Imperial (2 commentaires)
- Stephen Ure | Lofts Imperial (1 commentaire)
- Cédric Breton Daigle | rue Agnès (3 commentaires)



TRANSCRIPTION INTÉGRALE DES MESSAGES TRANSMIS PAR LE VOISINAGE DURANT LE « CHAT » DE LA PRÉSENTATION

(commentaires offline)

- 18:34:44 Richard Brewer to Hosts and panelists : I hope you will provide information in English as well
- 18:38:21 Eric Barbeau to Richard Brewer and all panelists : Hi Richard! The presentation will be in French, but you will be able to write questions in English tonight in the chat. If needed I will send translations next week.
- 18:39:10 Richard Brewer to Hosts and panelists : How many people actually voted on this?
- 18:40:14 Richard Brewer to Hosts and panelists : I live right behind you and I assure you I did not receive a letter asking for my approval
- 18:41:44 Eric Barbeau to Richard Brewer and all panelists : We are at the start of the process. We will explain the process in a bit. This is why we are having this presentation tonight.
- 18:44:07 Richard Brewer to Hosts and panelists : Where do you plan on building? We just went through 4 years of highway construction....
- 18:45:02 Richard Brewer to Hosts and panelists : And before that we had to deal with the Imperial lofts
- 18:45:23 Eric Barbeau to Richard Brewer and all panelists : Stay tuned.
- 18:46:17 Richard Brewer to Hosts and panelists : Also I can see you laughing at my questions, nice touch.
- 18:50:07 Richard Brewer to Hosts and panelists : I'm recording this too btw
- 18:51:06 Vincent Robert-Huot : Stand by 10 minutes

(DÉBUT OFFICIEL DE LA PRÉSENTATION)

- 19:00:01 From Eric Barbeau : On va encore donner la chance aux participants de s'enregistrer. Stand-by dans 5-6 minutes.
- 19:07:24 From Stacey Brown : Vous allez sûrement inclure un peu d'anglais pour ceux et celles qui ne sont pas autant à l'aise en français... ? I'm assuming you will be including some English for those who are not as comfortable in French?
- 19:08:21 From Richard Brewer : I asked, they said no and then laughed at me
- 19:08:58 From Richard Brewer : Didn't realize that they had the camera on lol
- 19:09:06 From Stacey Brown : À quand la présentation en anglais ?
- 19:09:39 From Louise Roy : on n'entend pas
- 19:09:41 From Richard Brewer : Can barely hear your lies
- 19:14:20 From Richard Brewer : What's wrong with all the empty office space in the city?
- 19:21:34 From Jayme Lynn Irvine-Martin : « Une bonne relation » n'est pas plus de construction et de bruit. Non merci.
- 19:21:40 From Louise Roy : encore du bruit durant la construction on vient de finir avec le bruit de la rénovation de la 720 et avant de la modernisation en condo des anciens édifices de IMPERIAL TOBACCO. ON PEUX TU
- 19:22:50 From Richard Brewer : How about traffic
- 19:27:01 From Louise Roy : Encore des camions qui vont aller sur la rue Laporte pour l'excavation de vos 2 étages de stationnements intérieurs. un projet sur combien d'années encore a endurer du bruit du bruit
- 19:28:08 From Guy Lavoie to Hosts and panelists : est-ce l'excavation pour la fondation va requérir du dynamitage ? Si oui, est-ce que Le Groupe MACH entend assumer toute responsabilité pour les dommages aux bâtiments environnants ?
- 19:28:09 From Richard Brewer : Non Merci
- 19:28:51 From Stacey Brown : Non au projet.
- 19:29:23 From Louise Roy : il y aura des objections c'est certain les maisons sur la rue Laporte ont plus de 100 ans. Le trafic de camionnage causera des problèmes de tremblements. de pollution de bruits et de poussières.
- 19:29:34 From JaymeLynn Irvine-Martin : No one on Laporte wants this, I guarantee it
- 19:29:57 From JaymeLynn Irvine-Martin : Exactement Louise !
- 19:30:01 From Richard Brewer : We do not

- 19:30:19 From Stacey Brown : Bon voisinage —there is no way that more construction after the years we have spent with the highway construction in our backyard can ever be good for the neighbourhood. No one wants this project.
- 19:30:59 From JaymeLynn Irvine-Martin : Pollution, noise, construction, trucks, more people... no thanks
- 19:31:10 From JaymeLynn Irvine-Martin : A year of it? At minimum?
- 19:31:25 From Richard Brewer : Just no!
- 19:31:27 From Louise Roy : Le maire Dorais n'habite pas le secteur. les élections municipales du 7 novembre seront un moyen de protester.
- 19:31:55 From Stacey Brown : C'est clair qu'on n'a aucune considération pour la qualité de vie des résidents de quartier. This is not a collaboration. Dialogue — no. Opinions are clear here but you clearly don't want to hear them.
- 19:32:37 From Stacey Brown : End the project. The only interesting option.
- 19:32:40 From JaymeLynn Irvine-Martin : Ideas? Don't do it
- 19:34:16 From Louise Roy : Quels sont les avantages pour les habitants propriétaires et locataires qui habitent sur la rue Laporte ? diminution des places de stationnements camions bruit ca améliore pas la qualité de vie
- 19:34:43 From Guy Lavoie to Hosts and panelists : c'est certain qu'un chantier crée des nuisances. Mais j'aime bien l'idée de créer un mur entre St-Antoine et la 720 et de réduire l'îlot de chaleur. Également, la création d'un édifice à bureaux va augmenter la valeur des condos du quartier.
- 19:35:10 From Stacey Brown : What makes you think that more office buildings is a viable project when so many businesses are moving to remote work options? How can there be a lack of useable office space already empty in the city?
- 19:35:15 From Cedric Breton Daigle to Hosts and panelists : Le stationnement semble être une portion importante du projet (les dérogations au nombre de cases par 100 m et à l'empiètement le reflètent). Par rapport à la disposition actuelle, quelle quantité
- 19:35:47 From JaymeLynn Irvine-Martin : There are countless empty offices downtown, why not use them and stop polluting the environment?
- 19:37:51 From Stephen Ure : Agree about the office space. How about a GAP and Whole Foods LOL.
- 19:37:54 From Richard Brewer : How do you feel about ruining our neighborhood?
- 19:37:55 From Alain Lebel : Pourquoi 4 étages
- 19:38:23 From Alain Lebel : C'est comme si vous considérez que les triplex n'ont que 2 étages
- 19:38:24 From Cedric Breton Daigle to Hosts and panelists
- : *Par rapport à la disposition actuelle, quelle proportion d'espace actuellement végétalisé (versus surface asphaltée) sera retirée pour faire place au nouveau bâtiment ?
- 19:38:36 From Stacey Brown : We don't need more parking spaces, we need fewer cars driving through a residential neighbourhood.
- 19:39:01 From Louise Roy : Pourquoi le bâtiment de 6 étages n'est pas situé plus près du bâtiment actuel au lieu du garder le stationnement.
- 19:39:41 From Alain Lebel : Côté bruit, où seront les appareils de ventilation. Ça peut être très dérangement de construire aussi près des propriétés
- 19:39:59 From Jayme Lynn Irvine-Martin : Have you thought about the people in this borough don't want it?
- 19:40:08 From Richard Brewer : Yes but you're about to destroy our neighborhood
- 19:40:09 From Louise Roy : on a besoin des logements sociaux pas d autres locaux commerciaux.
- 19:41:07 From Alain Lebel : Pour les propriétaires sur Laporte, il y aura ne perte de vue au loin et créera un espace fermé qui changera beaucoup le rapport à l'environnement immédiat
- 19:42:11 From Jayme Lynn Irvine-Martin : An office building on our quiet street? You think other people want a quiet office with no noise? So you're going to give the residents a headache and disregard our wishes by creating a louder and busier environment
- 19:42:19 From Alain Lebel : Le choix de la brique pour l'édifice de 6 étages n'a pas vraiment de lien avec les façades en pierres grises de plusieurs maisons de la rue Laporte
- 19:42:25 From Charles Côté-Lépine to Hosts and panelists : Bonjour, je remarque que le site sous étude est l'endroit sur le lot le plus proche des habitations de la rue la Laporte. Le site comporte pourtant beaucoup d'espace libre, notamment sur une bande nord du site. Pourquoi choisir le site le plus proche des habitations et de la rue. Merci
- 19:44:12 From Stacey Brown : How can you talk about noise from future commercial tenants when you are proposing more construction after years of construction on the highway? Do you really feel no shame about the intense mental and emotional distress that you are putting the residents through with this new project and the noise and traffic it will bring?
- 19:45:34 From Richard Brewer : How about we build it your backyard?
- 19:45:41 From Bardo Monkel : Very well said @s b
- 19:45:46 From Alain Lebel : Il faut se rappeler que les fondations sont très fragiles pour de vieilles maisons qui datent pour plusieurs de 1893 !
- 19:45:55 From JaymeLynn Irvine-Martin : Agree s b!

- 19:49:15 From Louise Roy : est ce que ces locaux sont destinés pour l'agrandissement de la mairie du sud ouest.
- 19:49:32 From Charles CoteLepine to Hosts and panelists : En suivi à ma dernière question vous avez mentionné que le bâtiment ne peut être réalisé au nord de l'immeuble actuel car les autos ne pourront avoir accès par la rue Saint Antoine. Pourtant, l'accès actuel par la rue Saint Antoine (entre le CPE et les habitations) pourrait très bien être conservé.
- 19:49:48 From JaymeLynn Irvine-Martin : Tu n'as pas répondu à la question d'Alain pour les maisons vieilles et les fondations
- 19:50:13 From Stacey Brown : (traduction de mon commentaire plus haut) Comment pouvez-vous parler de bruit de futurs locataires commerciaux quand vous proposez plus de construction dans ce quartier après des années de construction pour l'autoroute ? Vous n'êtes pas du tout gênés par la détresse émotionnelle et mentale que vous faites subir aux résidents du quartier à cause du bruit et du trafic qui viennent avec ce projet ?
- 19:51:25 From Bardo Monkel : ^ Répondez à la question en haut de mon message
- 19:52:01 From Alain Lebel : Les cours ne sont pas grandes !! Ça me semble très proche des maisons.
- 19:53:20 From Bardo Monkel : Des emplois dans le quartier... quelle blague...
- 19:55:45 From Stacey Brown : Question sur l'émotion et réponse : « En cours du chantier... » alors on ne veut vraiment pas entendre les résidents. On ne veut pas ce projet. Ça ne peut pas être plus clair.
- 19:55:49 From Alain Lebel : Vous n'avez pas répondu à la question de la durée de la construction.
- 19:55:55 From Richard Brewer : How many people voted for this?
- 19:56:08 From Stacey Brown : How many people are in attendance at this meeting right now?
- 19:56:12 From Cedric Breton Daigle to Hosts and panelists : Par rapport à la disposition actuelle, quelle est la proportion d'espace végétalisé (versus la surface asphaltée) sera retirée pour faire place au nouveau bâtiment ?
- 19:58:07 From Alain Lebel : Perdre le bruit de l'autoroute par rapport aux bruits associés à la ventilation. Où seront situés les appareils de ventilation ?
- 19:59:10 From Stacey Brown : Will all attendees be receiving the recording of this presentation (including the chat)? Est-ce que nous allons recevoir l'enregistrement de cette présentation ?
- 19:59:53 From Alain Lebel : Une idée : peut-être de faire des murs végétalisés, pas seulement des toits verts !
- 20:00:34 From JaymeLynn Irvine-Martin : Quand recevrons-nous les réponses aux questions que vous n'avez pas pu répondre ce soir ?
- 20:00:54 From JaymeLynn Irvine-Martin : When will we receive answers to the questions you had no answers for?
- 20:03:18 From Alain Lebel : Légèreté vs intimité !
- 20:04:21 From Stacey Brown : Je propose de trouver un autre site.
- 20:04:41 From Richard Brewer : Good idea s b
- 20:04:44 From Stacey Brown : No more construction in our neighbourhood. We can't take it anymore.
- 20:05:05 From JaymeLynn Irvine-Martin : What do you say to all of the disappointed residents who have to deal with this? Would you personally want it on your quiet residential street or in your backyard?
- 20:05:22 From Eric Barbeau: dialogue@colokia.ca
- 20:06:43 From JaymeLynn Irvine-Martin : Traduit en français – que dites-vous à tous les résidents déçus qui doivent faire face à cela ? Le voudriez-vous personnellement sur votre rue résidentielle ou dans votre cour arrière ?
- 20:07:23 From Louise Roy : Quelle est la superficie du développement, édifice 6 étages
- 20:07:37 From JaymeLynn Irvine-Martin : "try to protect them"
- 20:07:40 From Richard Brewer : No thank you, build it elsewhere
- 20:08:36 From Stacey Brown : When you talk about the number of floors, are you using French or English measurements? In other words, when you say 4 stories, do you mean 4 plus groundfloor or 4 with groundfloor?
- 20:09:31 From Alain Lebel : Je ne comprends pas la hauteur proposée si vous considérez que les triplex ont 3 étages. Est-ce 4 ou 5 étages en comptant le rez de chaussée ?
- 20:09:33 From Louise Roy: how much is this projet is going to cost?
- 20:10:17 From Stacey Brown : Besides parking, what benefit do you think this project has to the neighbourhood?
- 20:10:25 From JaymeLynn Irvine-Martin : Are you going to address that no one on Laporte wants this? /
- 20:10:29 From Bardo Monkel : Il n'y en a aucun !!
- 20:10:32 From JaymeLynn Irvine-Martin : Allez-vous mentionner la pensée que personne sur Laporte ne veut cela ?
- 20:10:55 From Stacey Brown : True. No one on Laporte wants this.
- 20:11:07 From Richard Brewer : Nobody!
- 20:11:29 From Stacey Brown : If you want green, build a park. Not more buildings.

- 20:12:41 From Richard Brewer : How many residents voted for this?
- 20:13:13 From Bardo Monkel : Abort this before we protest.
- 20:13:44 From JaymeLynn Irvine-Martin : Early stages but you plan on starting in 2022 which is a few months away?
- 20:13:50 From Louise Roy : quelle est la superficie du projet et combien cela va couter ?
- 20:13:51 From Richard Brewer : Will we be notified before that step?
- 20:13:58 From Stacey Brown : Agree with Bardo. This is not going to go through easily. No one in this neighbourhood wants this. We are traumatized from construction.
- 20:15:27 From Richard Brewer : I do not agree at all, this will be hell for everyone who lives here.
- 20:15:33 From Johanne L'Heureux : Je ne pense pas qu'il y ait une nuisance de bruit provenant de l'autoroute. Il y a un mur anti-bruit. Les volumes sont trop hauts. Juste sur le dessin, c'est déjà oppressant. Je ne comprends pas comment on en arrive à la même zone de verdure à la fin du projet (sans compter les toits verts).
- 20:16:20 From Johanne L'Heureux : Il y a un avantage certain, l'augmentation des revenus de taxes foncières pour l'arrondissement.
- 20:16:28 From JaymeLynn Irvine-Martin : Moi non plus Johanne
- 20:16:39 From Louise Roy : ca prend quoi une pétition pour ne pas faire ce projet ?
- 20:16:44 From Stacey Brown : How much notice is given before a public consultation?
- 20:17:23 From JaymeLynn Irvine-Martin : Je n'entends pas le bruit du 720
- 20:17:55 From Johanne L'Heureux : recul sur la rue St-Antoine ou sur la rue Laporte ?
- 20:18:18 From Alain Lebel : Pourquoi vous ne vouliez pas rattacher la construction au bâtiment existant ?
- 20:19:8 From JaymeLynn Irvine-Martin : There's a reason the exact plan wasn't talked about or shown in the mail residents received, they obviously didn't want people to show up tonight...
- 20:19:43 From Stacey Brown : Yes, agree @JaymeLynn!
- 20:19:53 From Richard Brewer : Agreed
- 20:20:16 From Stacey Brown : Will we receive a copy of this recording (with the comments visible)?
- 20:20:18 From Johanne L'Heureux : Vous parlez d'ouverture et de communication. Mais je n'ai pas vu cela dans votre projet de reconstruction de l'édifice sur la rue Richelieu... on vous a vu faire mais on n'a jamais été informés...
- 20:20:52 From Alain Lebel : Bien dit !
- 20:20:59 From Stacey Brown : une texture... non – des personnes ! C'est des personnes dans le quartier, pas une texture.
- 20:21:03 From Stacey Brown : l'enregistrement ?
- 20:21:12 From Stacey Brown : On le reçoit par courriel ?
- 20:21:17 From Johanne L'Heureux : Est-ce que l'arrondissement pourrait acheter le stationnement entre votre édifice MACH et celui de la rue St-Antoine afin d'en faire carrément un parc ?
- 20:22:39 From Stacey Brown : Si on est si tôt dans le projet, ce n'est pas trop tard pour aller ailleurs... on ne veut pas ce projet dans le quartier.
- 20:22:54 From Stacey Brown : Avez-vous considéré d'autres sites ?
- 20:23:57 From Stacey Brown : Habitez-vous dans le quartier ?
- 20:23:58 From Richard Brewer : We do not want this
- 20:24:15 From Alain Lebel : C'est tout de même un choc de voir ces plans !
- 20:24:25 From Stacey Brown : Détresse.
- 20:24:32 From Bardo Monkel : We do not want this.
- 20:25:13 From Stacey Brown : Not in my backyard after years of construction. Give us a break!!!
- 20:25:15 From JaymeLynn Irvine-Martin : Are our comments funny? Is that why you're laughing?
- 20:25:50 From Bardo Monkel : Not the first time he's laughed at serious questions we've raised throughout this presentation
- 20:26:05 From Richard Brewer : How about you build it in your backyard?
- 20:26:15 From Bardo Monkel : Non merci
- 20:26:17 From Richard Brewer : Not done
- 20:26:22 From Stacey Brown : Non merci.

FEUILLES D'ÉTIQUETTES POSTALES

Shirley Jones 918 Agnes Montréal (QC) H4C 2R1	Esfandiar Amirrahimi 920 Agnes Montréal (QC) H4C 2R1	Nicole Vermette 976 Agnes Montréal (QC) H4C 2R1
Simon Turcotte 989 du Couvent Montréal (QC) H4C 2R7	Martin Dupuis 3901 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B6	Catherine Mireault-Romagna 3901 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B6
Derek Boychuk 3901 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B6	Lucien Dickey 3925 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B6	Lorraine Frances Brooke 3949 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B6
Melanie Burnett 3959 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	Daniele de Rubeis 3961 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	Sandra Pierce 3961 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7
Kam Wong Cheung 3967 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	Xiu Dan You 3967 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	DESTINATION MANAGEMENT CONCEPT 92 GEAI BLEU E Shefford (QC) J2M 1R2
Kamal Bellache 3-3975 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	Saida Kherfi 3-3975 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7	Bonnie Lynn Mayville 3979 Saint-Antoine Ouest Montréal (QC) H4C 1B7
Sergio Pulice 202-4795 Sainte-Catherine Ouest Montréal (QC) H3Z 1S8	Louise Roy 30 Jogues St-Bruno (QC) J3V 1E1	Charles Coté-Lépine 4033 Coloniale Montréal (QC) H2W 2B9
Laurence Foster-Simard 4033 Coloniale Montréal (QC) H2W 2B9	Claire Marchand 402-2400 Ste-Cunégonde Montréal (QC) H3J 2W3	Nicolas Khouzam 1304 le Boutillier Laval (QC) H7W 5N2
Les Investissements GCHC inc. 4103 Sherbrooke Ouest Westmount (QC) H3Z 1A7	Alexandre Côté-Lacey 15-6050 29e Avenue Montréal (QC) H1T 3G9	Philippe Martin 611 pl de Saumur St-Lambert (QC) J4S 1S9
Meyer Lior Elhadad 5762 av. Mapleridge Côte-St-Luc (QC) H4W 1B3	Georges Sam Yu Sum 30 ch Fallbrook Hampstead (QC) H3X 3X4	Marilyn Rapoport 47 Turtle Pond Hudson (QC) J0P 1H0

Nicole Vermette
976 Agnes
Montréal (QC) H4C 2R1

9405-5951 Québec inc.
110 av. Simcoe
Mont-Royal (QC) H3P 1W5

Stephen Phizicky
208-4444 Sherbrooke Ouest
Westmount (QC) H3Z 1E4

9154-2605 Québec inc.
3620 pl Octave
Brossard (QC) J4Y 2L8

Michele Mador
2-1339 Rolland
Montréal (QC) H4H 2G7

Yves Lavoie
2-1339 Rolland
Montréal (QC) H4H 2G7

Richard Huard
795 Martin
St-Amable (QC) J0L 1N0

Catherine Gobeil
795 Martin
St-Amable (QC) J0L 1N0

Abunaim Ashfaquallah
22 Middleton
Dollard-des-Ormeaux (QC) H9A 1T2

Ayesha Parveen
22 Middleton
Dollard-des-Ormeaux (QC) H9A 1T2

Matthew Phelps
53 av. York
Beaconsfield (QC) H9W 4L1

Wesley Rehel
53 av. York
Beaconsfield (QC) H9W 4L1

Stephan Corriveau
817 du Couvent
Montréal (QC) H4C 2R5

Carole Boucher
817 du Couvent
Montréal (QC) H4C 2R5

David Katz
805-2950 boul. de la Côte-Vertu
St-Laurent (QC) H4R 3G5

Aidan Nulman
128 av. Percival
Montréal-Ouest (QC) H4X 1T6

Hayes Nulman
128 av. Percival
Montréal-Ouest (QC) H4X 1T6

Hang Ye
1420 de Seve
Montréal (QC) H4E 2A7

Li Ping Yang
1420 de Seve
Montréal (QC) H4E 2A7

		Nicolas Presat 939 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6
Catherine Presat 939 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6	Rémi McGill 941 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6	Véronique Leblanc 941 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6
William Chouinard 943 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6	Alain Lebel 955 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6	François Des Rochers 961 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P6
Claude Hébert 920 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Matthew Taillon 922 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Jayne Lynn Irvine-Martin 922 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7
Vanessa Boudreau 924 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Brett Gillis 924 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Claude Bannon 926 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7
Madeleine Boucher-Favreau 932 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Johanne L'Heureux 940 av. Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Freddie Shahrabani 952 Laporte Montréal (QC) H4C 2P7
Daniel Legault 952 Laporte Montréal (QC) H4C 2P7	Juan Alemparte 915 Agnes Montréal (QC) H4C 2R2	Chika Matsui 915 Agnes Montréal (QC) H4C 2R2
André Dumaine 919 Agnes Montréal (QC) H4C 2R2	Catherine Mereb 921 Agnes Montréal (QC) H4C 2R2	
Sylvie Gauthier 955 Agnes Montréal (QC) H4C 2R2	Christine Peet 2170 rue Le Caron Montréal (QC) H4E 1K8	Giovanni Miloncini 918A Agnes Montréal (QC) H4C 2R1

LETTRÉ BILINGUE POSTÉE AUX PROPRIÉTAIRES

The logo for MACH, consisting of the letters 'MACH' in a white, sans-serif font on a black rectangular background.

Montréal, le 1^{er} septembre 2021

Objet : séance d'information sur un projet d'espaces à bureaux dans votre quartier

Bonjour,

J'espère que vous allez bien! MACH compte demander prochainement les autorisations nécessaires au développement d'espaces à bureaux additionnels sur des terrains qu'il détient à l'arrière du 3711 St-Antoine Ouest, dans le quartier St-Henri.

À titre de propriétaire d'un immeuble situé dans la zone limitrophe, vous êtes invité.e à une soirée d'information virtuelle destinée au voisinage au cours de laquelle nous présenterons les grandes lignes de ce projet.

Cette rencontre aura lieu le **jeudi 23 septembre 2021 à 19h00**, via la plateforme Zoom. Nous vous demandons de confirmer votre présence à cette soirée d'information en vous inscrivant à <https://communautes.groupemach.com/st-antoine> d'ici le 22 septembre 2021. Vous pouvez également utiliser ce code QR pour atteindre la page d'inscription. Un lien de connexion vous sera envoyé par courriel.



Pour toute question ou de plus amples informations d'ici là, n'hésitez pas à communiquer avec nous à: dialogue@colokia.ca

En espérant vous y voir en grand nombre !

Cordialement,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vincent Robert-Huot'.

Vincent Robert-Huot
Responsable du projet



Siège social
630, rue Saint-Paul Ouest
Bureau 600
Montréal Qc H3C 1L9
T. 514 374-6224

1 / 1



Montreal, September 1st, 2021

Subject: information session on an office space project in the neighborhood

Dear neighbor,

I hope this finds you well. MACH intends to make the necessary applications this fall for the development of additional office space on our 3711 West St-Antoine site in St-Henri.

As a neighbor and owner of a building located in the adjacent area, you are invited to a virtual information session on **Thursday, September 23rd, 2021, at 7:00 p.m.**, via Zoom. We will then present outlines of the proposed project.

We ask you to confirm your presence at this information session by registering at <https://communautes.groupemach.com/st-antoine> by September 22, 2021. You can also use the below QR code to reach the registration page. Once your contact is validated, you will receive a connection link by email.



If you have any questions until then, please do not hesitate to contact us at:

dialogue@colokia.ca

Looking forward to e-meet!

Best regards,

Vincent Robert-Huot
Project Manager



Siège social
630, rue Saint-Paul Ouest
Bureau 600
Montréal Qc H3C 1L9
T. 514 374-6224

1 / 1

11/10/2021 11:41

Gmail - 3711 St-Antoine | Des réponses à vos questions



Eric Barbeau <barbeau.eric@gmail.com>

3711 St-Antoine | Des réponses à vos questions

Eric Barbeau <colokia@groupemach.com>
Répondre à : colokia@groupemach.com
À : barbeau.eric@gmail.com

1 octobre 2021 à 16:41

MACH



Suivi à la présentation virtuelle du 23 septembre

Voici les principaux éléments de la présentation pour laquelle vous vous étiez inscrit.e, présentés ici sous la forme d'un "question-réponse". Veuillez noter que le plan montré ci-dessus représente l'état actuel de la propriété. **(English follows)**

Questions et réponses

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=f5fbf6a2ba&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1712451341998610541&simpl=msg-f%3A17124513419...> 1/14

À qui appartient le site?

MACH est propriétaire du site et du bâtiment actuel depuis 2010. Il abrite présentement un édifice à bureaux dont l'adresse est le [3711 St-Antoine Ouest](#). Des locaux sont loués à Imperial Tobacco qui y a installé son siège social canadien et à la Ville de Montréal, qui y a regroupé son service des ressources humaines. Il y a également un Centre de la petite enfance (CPE).

En quoi consiste le projet?

MACH veut construire un édifice supplémentaire, formé de deux pavillons connectés de quatre étages et de six étages respectivement, dont un pavillon comportant un toit vert, à côté du bâtiment existant, pour y accueillir de nouveaux espaces à bureaux, comme le permet déjà l'usage prévu aux règlements municipaux et comme le prévoient les orientations du plan d'urbanisme.

Qui va payer pour ce projet?

Il s'agit d'un projet privé, entièrement payé par MACH. Aucun fonds public n'est associé à ce projet. En gros, MACH apporte des changements à sa propriété et souhaite en informer la Ville et ses voisins.

Pourquoi investir dans la construction de nouveaux espaces à bureau maintenant que le télétravail est largement répandu?

Nos analyses démontrent qu'il y a encore de l'intérêt de la part des employeurs et des employés pour des espaces de bureaux situés dans des quartiers centraux comme St-Henri, en formule hybride. Cela dit, le zonage ne permet pas que des habitations soient construites à cet endroit. Par ailleurs, nous ne croyons vraiment pas qu'un usage industriel ou semi-industriel serait indiqué pour le secteur. L'option de bureaux est sans contredit la plus paisible pour les résidents.

Où sera placé le bâtiment?

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=f5fbf6a2ba&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1712451341998610541&siml=msg-f%3A17124513419...> 2/14

Le nouvel édifice à bureaux tiendra compte des interfaces existantes (bâtiment existant, résidences adjacentes, niveaux de la bretelle et de l'autoroute 720). La partie basse longera l'avenue Laporte où se trouve en ce moment l'entrée principale au stationnement, et la partie plus élevée sera parallèle à l'autoroute 720.

Cela va-t-il affecter notre exposition au soleil?

L'impact du projet sur l'ensoleillement se limite à la propriété elle-même et n'affecte que peu les voisins en fin de journée.

À quel endroit accéderait-on au site dans le futur?

Le projet supprimerait l'un des deux accès automobiles actuels sur la rue Saint-Antoine Ouest, ne conservant que celui qui se trouve le plus à l'est, consolidant ainsi l'urbanité de l'axe et éliminant une zone de conflits et de risques potentiels pour les piétons. L'entrée automobile secondaire de la rue Richelieu serait conservée. Les entrées principales piétonnes se trouveraient sur Saint-Antoine.

Pourquoi construire à cet endroit du site? Malgré la grandeur du lot, l'emplacement imaginé est celui qui se porte le mieux à un développement. En effet, le tunnel du métro traverse la portion est du site, directement sous l'édifice actuel; construire au-dessus du tunnel amènerait une grande complexité au développement et il pourrait y avoir un conflit physique à la réalisation du stationnement souterrain (il n'y a qu'un sous-sol dans l'immeuble Imperial qui n'est pas particulièrement creux). D'un point de vue voisinage, nous voyons d'un bon œil que le principal accès automobile, source de bruits pour les voisins, soit déplacé vers l'est du site où elle ne gênera plus personne.

Pourquoi le bâtiment a-t-il une forme en L?

Nous voulions que l'édifice soit moins haut sur Laporte et nous avons limité cette portion à quatre étages. L'autre partie du bâtiment, elle, serait plutôt parallèle à l'autoroute 720 et un peu plus haute avec ses six étages, pour venir fermer le coin

Laporte et Richelieu et offrir un écran visuel et sonore intéressant par rapport à l'autoroute.

Vu que le site est si grand, n'aurait-il pas été possible de limiter la hauteur de la partie qui longe la 720 et l'étendre davantage sur le stationnement actuel?

Cela aurait fait en sorte que nous réduisions considérablement le nombre de places de stationnement au sol, qui sera accessible à la communauté une fois le projet terminé, ainsi que le pourcentage de superficie végétalisée.

Quel espace est réservé au stationnement?

En tout, un stationnement souterrain sur deux niveaux est prévu, comportant 137 cases intérieures et 215 cases extérieures pour un total de 352. Une place sur 20 pourra accommoder les véhicules électriques. Le stationnement actuel permet d'accueillir 323 cases extérieures.

L'arrivée de nouveaux travailleurs va-t-elle entraîner une augmentation de la circulation sur St-Antoine Ouest?

Une étude de circulation sera réalisée au cours des prochaines semaines. Cela dit, des enquêtes préliminaires nous laissent croire que l'augmentation ne dépasserait pas 20 véhicules à l'heure en période de pointe.

Combien de temps durera ce chantier?

Nous envisageons un chantier de 18 mois, mais les périodes qui causeront l'essentiel des nuisances dureront sept ou huit mois, dès le début du projet, avant la fermeture de l'enveloppe du bâtiment. Il faut en effet compter de trois à quatre mois de travaux d'excavation, ce qui occasionnera des aller-retours de camions. Viendra ensuite l'érection de la structure et la pose des coffrages (pour pouvoir couler les dalles de béton) pendant environ deux mois. Les murs extérieurs seraient posés sur une période d'environ deux mois. Le reste des travaux serait effectué à l'intérieur de l'immeuble et aurait peu d'impact sur le voisinage.

Comment allez-vous tenir compte du fait que les résidents du quartier ont beaucoup souffert des chantiers dans le secteur depuis de nombreuses années?

D'abord en adoptant des règles d'atténuation des nuisances et en respectant rigoureusement les horaires réglementaires. MACH va également détailler les différentes phases du projet de construction selon leur niveau de nuisance et établir un comité de bon voisinage pour diffuser en amont les avis de nuisance avant qu'ils ne surviennent. Au besoin, les pratiques pourraient être adaptées pour tenir compte des commentaires de la communauté.

Nous ressentons une grande fatigue psychologique liée à l'accumulation de travaux dans le secteur depuis les dernières années...

Au-delà des nuisances liées à la construction qui ont un impact bien réel sur la qualité de vie du voisinage, ce que disent les experts internationaux des grands chantiers et du dialogue avec les communautés que nous consultons, c'est que le plus grand stress et la plus grande détresse psychologique proviennent principalement de l'incertitude et du sentiment d'impuissance.

Les acteurs immobiliers qui adoptent les meilleures pratiques diffusent donc le déroulement des grandes étapes bien à l'avance, informent leurs voisins des nuisances qui s'en viennent et traitent rapidement toute question ou enjeu émanant de la communauté. C'est dans cette optique que MACH diffusera une page Web indiquant la « ligne du temps » du projet en temps réel et qu'un comité de bon voisinage sera créé, pour permettre à MACH, aux autorités et aux représentants des rues avoisinantes de suivre l'avancement du projet et de collaborer aux mesures de mitigation.

Comment allez-vous pallier le manque, déjà criant, de stationnement dans les rues? Une fois le projet complété, nous allons rendre des espaces de stationnement extérieur accessibles aux résidents des rues Laporte et Agnès en dehors des heures de bureau, par le biais d'un laisser-passer.

Y aura-t-il dynamitage?

Cela est improbable. Nous comprenons très bien la sensibilité d'intervenir dans un quartier au cadre bâti plus que centenaire comme sur Laporte et Agnès. Des explorations souterraines sont encore requises afin de déterminer avec précision la nature des sols à excaver. Des experts en ingénierie des structures seront mis à contribution pour établir les meilleures pratiques en fonction des spécificités géologiques du site et la fragilité présumée des bâtiments voisins. Des senseurs seront installés pendant l'excavation afin de s'assurer que les travaux n'occasionnent pas de vibrations au-dessus de seuils qui peuvent être tolérés par les immeubles voisins.

À quel endroit seront installés les systèmes de mécanique et de ventilation qui sont généralement très bruyants?

Ils seront sur le toit de la partie de l'immeuble de six étages longeant l'autoroute 720, le plus en retrait possible, selon les caractéristiques propres à l'édifice, une fois les plans finalisés. Certains équipements peuvent aussi être dissimulés sur la toiture de la portion de 4 étages avec des murets, selon les besoins mécaniques du bâtiment.

Le nouvel édifice semble bien rapproché des plex de la rue Laporte...

La marge envisagée correspond en fait à la dimension d'une cour de triplex et c'est le recul standard dans le secteur, entre deux cours arrière. En plus, pour reproduire cet effet le mieux possible, nous avons imaginé que la partie de l'édifice longeant Laporte aurait un premier palier à trois étages. Le quatrième étage de cette partie de l'édifice, lui, serait encore plus en retrait.

Pourrait-il y avoir des murs végétalisés entre le nouvel édifice et les plex de l'avenue Laporte? L'option n'est pas exclue et pourrait certainement être évaluée, les architectes en étudieront la faisabilité afin de trouver un point d'équilibre entre les principes de légèreté et de transparence initialement imaginés et le besoin d'intimité des cours arrière des plex.

Pourquoi un revêtement extérieur de style « brique rouge » alors que les résidences de l'avenue Laporte ont plutôt des façades de pierre grise?

La brique rouge incarne le passé industriel et économique très caractéristique du sud-ouest. Vu que le site va continuer d'être consacré à l'emploi dans le futur, nous jugions qu'il s'agissait d'une signature pertinente pour St-Henri, sans compter que de nombreux multiplex de St-Henri arborent eux aussi la brique rouge, même sur l'avenue Laporte.

Quels seront les avantages de cette nouvelle installation pour le quartier après sa construction?

Visuellement, le nouveau bâtiment viendra bloquer le bruit et la vue de l'autoroute 720. Une fois le projet complété, les résidents de Laporte et Agnès auront accès à des places de stationnement supplémentaires sur le site, par le biais d'un système de laisser-passer en dehors des heures de bureau, et l'arrivée d'une structure supplémentaire aux toits blancs et verts, viendra réduire l'effet d'îlot de chaleur engendré par le grand stationnement asphalté actuel.

Quelles sont les prochaines étapes auprès de la ville?

MACH va préciser encore plus ses intentions architecturales et compléter d'autres études de faisabilité. Ensuite, une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sera présentée au service de l'urbanisme de l'arrondissement d'ici la fin de l'année afin d'avoir l'autorisation de :

- Créer plus de places de stationnement que ce que permet le règlement (1.27 places par 100 mètres² versus 1 place par 100 mètres²);
- Occuper 34.4% de surface au sol plutôt que 35%, afin de pouvoir générer plus d'espaces verts et plus de stationnement extérieur;
- Pouvoir construire jusqu'à une hauteur de 24.9 mètres à certains endroits alors que le site n'est autorisé qu'à 12,5 mètres.

Il est à noter que ces éléments font déjà partie des orientations du plan actuel d'urbanisme, mais qu'il faut régulariser et harmoniser la situation réglementaire pour

ce site.

Une fois notre demande déposée, la Ville de Montréal organisera conformément à son règlement sur les PPCMOI et à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme une consultation publique formelle à propos du projet, probablement d'ici le printemps 2022.

Follow-up to our virtual presentation

Here are the main elements of the presentation you signed up for presented here in a Q&A format. Please note that the plan shown on top of this email represents the current state of our property.

Follow-up

3711 West St-Antoine | Q&A

Who owns the site?

MACH has owned the site and the current building since 2010. It currently houses an office building. Premises are leased to Imperial Tobacco, which has set up its Canadian head office there and to the City of Montreal, which has consolidated its human resources department there. There is also a childcare center (CPE).

What is the project about?

MACH wants to build an additional new building made up of two connected sections of four floors and six floors respectively, including a section with a green roof, next to the existing building, to accommodate new office spaces, as is permitted by current municipal regulations and included in the the Urban plan.

Who will pay for this project?

This is a private project fully paid for by MACH. No public funds are associated with this project. Basically, MACH is making changes to its property and wants to let the City and its neighbors know.

Why invest in the construction of new office spaces now that teleworking is widespread?

Our research shows that there is still interest from employers and employees for office spaces located in central neighborhoods like St-Henri, in a hybrid formula. Current zoning does not allow for residential units to be built there. Furthermore, we really do not believe that industrial or semi-industrial use would be appropriate for the area. The option of office space is undoubtedly the most peaceful one for the community.

Where will the building be placed?

The new office building will take into account the existing interfaces (existing building, adjacent residences, ramp and highway 720 levels). The lower part will run along Avenue Laporte, the higher part will run parallel to Highway 720.

Will it affect our exposure to the sun? T

he project's impact on sunlight will be minimal and is limited to the property itself and does not affect the neighbors.

Where would the site main entrance be located in the future?

The project would remove one of the two current accesses for cars on rue Saint-Antoine Ouest, retaining the one that is most to the east, thus consolidating the urbanity of the axis and eliminating an area of potential risks and conflicts. The entrance on Richelieu would remain as a secondary vehicle entrance. The main pedestrian entrances on St-Antoine would stay.

Why build on this part of the site?

Despite the size of the lot, the chosen location is the one best suited for development. In fact, the metro tunnel crosses the eastern portion of the site, directly under the current building. To build above the tunnel would bring great complexity to the development and there could be a physical conflict in the realization of the underground parking (there is only one basement in the Imperial building which is not particularly hollow). From a neighborhood perspective, we welcome the fact that the main entrance, a source of noise for neighbors, is moved to the east of the site where it will no longer bother anyone.

Why is the building L-shaped?

We wanted the building to be lower on Laporte and we limited this portion to four floors. The other part of the building would be more parallel to highway 720 and a little higher with its six floors, to close the corner of Laporte and Richelieu and provide an interesting visual and sound screen from the highway.

Considering that the site is so large, would it not have been possible to limit the height of the part which runs along the 720 and extend it more over the current parking lot?

This would have caused us to significantly reduce the number of parking spaces on the ground, which will be accessible to the community once the project is completed, as well as the percentage of vegetated area.

What space is reserved for parking?

In all, underground parking on two levels is planned, comprising 137 interior spaces and 215 exterior spaces for a total of 352. One in 20 spaces will accommodate electric vehicles.

Will the arrival of new workers lead to an increase in traffic on St-Antoine Ouest? A traffic study will be carried out over the next few weeks. That said,

11/10/2021 11:41

Gmail - 3711 St-Antoine | Des réponses à vos questions

preliminary inquiries lead us to believe that the increase will not exceed 20 vehicles per hour during rush hours.

How long will this site last?

We envision a construction phase of 18 months but the most nuisance will last seven or eight months right at the start of the project. In fact, it will require three to four months of excavation work, which will cause trucks to go back and forth. Then comes the rise of the structure and the laying of the formwork (to be able to pour the concrete slabs) for about two months. The exterior walls would be installed over a period of approximately two months. The rest of the work would be done inside the building and would have little impact on the neighborhood.

How will you take into account the fact that the residents of the neighborhood have suffered greatly from construction sites in the area for many years?

First, by adopting world-class nuisance mitigation practices and rigorously respecting regulations on the matter. MACH will also detail the different phases of the construction project according to their level of nuisance and create a Community Information Committee (CIC) to provide nuisance notices upstream way before they occur. If necessary, the practices could be adapted to take into account comments from the community.

We feel great psychological fatigue in regards with the numerous construction projects over the last years...

Beyond the nuisances linked to construction which have a very real impact on the quality of life in the neighborhood, what international experts say is that most of the stress and psychological distress come from uncertainty and the feeling of helplessness.

Real estate players who adopt best practices must therefore inform the communities of the major stages well in advance, inform their neighbors of any disturbances that arise and quickly deal with any question or issue stemming from the community. It is with this in mind that MACH will create a web page showing the project's timeline in

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=f5fbf6a2ba&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1712451341998610541&simpl=msg-f%3A1712451341...> 11/14

real time and that a Community Information Comitee (CIC) will be created to allow MACH, authorities and the community to follow the progress of the project and collaborate on mitigation measures.

How are you going to make up for the lack of street parking?

Once the project is completed, we will make outdoor parking spaces accessible to residents of Laporte and Agnès outside of office hours via a pass system.

Will there be blasting?

This is not likely. We understand the issue is sensitive in a neighborhood with a built environment that is more than a century old, as on Laporte and Agnès.

Underground studies are still required in order to determine with precision the nature of the soil to be excavated. Structural engineering experts will be called upon to establish best practices based on the geological specificities of the site and the presumed fragility of neighboring buildings. Sensors will be installed during the excavation to ensure that the work does not cause vibrations above thresholds that can be tolerated by neighboring buildings.

Where will the mechanical and ventilation systems, which are generally very noisy, be installed?

They will be on the roof of the part of the six-story building along Highway 720, as set back as possible, according to the building's specifics, once the plans are finalized. Some equipment can also be hidden on the roof of the 4-storey portion with low walls, depending on the mechanical requirements of the building.

The new building seems to be very close to the plexes on rue Laporte...

The planned margin actually corresponds to the size of a triplex backyard and it is the standard setback in the area, between two back yards. In addition, to reproduce this effect as best as possible, we imagined that the part of the building along

Laporte would have a first landing with three floors. The fourth floor of this part of the building would be even further back.

Could there be green walls between the new building and the plexes on Avenue Laporte?

The option is not excluded and could certainly be evaluated, as the architects will study its feasibility in order to find a balance between the principles of lightness and transparency initially imagined and the need for privacy of the backyards of the plexes.

Why a "red brick" style exterior cladding when the residences on Avenue Laporte tend to have gray stone facades?

The red brick embodies the industrial and economic past very characteristic of the southwest. Since the site will continue to be devoted to employment in the future, we felt that this was a relevant signature for St-Henri, not to mention that many multiplexes in St-Henri also display the red brick, even on avenue Laporte.

What will be the benefits of this new facility for the neighborhood after its construction?

The new building will block the noise and the view of Highway 720. Once the project is completed, the residents of Laporte and Agnès will have access to additional parking spaces on the site, through a pass system outside office hours, and the implementation of a building with white and green roofs will reduce the "heat island effect" generated by the current large asphalt parking lot.

What are the next steps with the city? MACH will further refine its architectural intentions and complete other feasibility studies. Then, a request for a project for the construction, modification or occupation of a building (PPCMOI) will be submitted to the borough's urban planning department by the end of the year in order to have the authorization from:

11/10/2021 11:41

Gmail - 3711 St-Antoine | Des réponses à vos questions

- Create more parking spaces than allowed by the bylaw (1.27 spaces per 100 square meters versus 1 space per 100 square meters);
- Occupy 34.4% of floor space rather than 35%, in order to generate more green spaces and more outdoor parking;
- Be able to build up to a height of 24.9 meters in some places while the site is only allowed at 12.5 meters.

To be noted that these elements are already part of the orientations of the current urban plan, but that it is necessary to regularize and harmonize the regulatory situation for this location. Once our request is filed, the City of Montreal will organize, in accordance with its PPCMOI by-law and the Land Use Planning and Development Act, a formal public consultation on the project, probably by spring 2022.

Questions?

GROUPE MACH, 630 Saint-Paul Ouest, Bureau 600, Montréal, QC H3C 1L9, 514-374-6224

[Se désabonner](#) [Gérer les préférences](#)

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=f5fbf6a2ba&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1712451341998610541&simpl=msg-f%3A1712451341...> 14/14

COLŌKIA

4710 St-Ambroise | Bureau 127
Montréal (Québec) H4C 2C7

1 514 317-2735